

Halbjahresbericht 2023

Helvetica Swiss Living Fund

Immobilienfonds
Schweizerischen Rechts



FINMA
approved

Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	5
Portfoliomanagement Bericht	6
Nachhaltigkeit.....	11
Kommentar zum Finanzbericht.....	13
Vermögensrechnung	14
Erfolgsrechnung	15
Anhang.....	16
Bewertungsbericht.....	27
Organisation	30
Informationen an die Anleger	31

Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2023

Valoren-Nr.: 49527566

Helvetica.com



Höri, Zürich

Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	per 30.06.2023	per 31.12.2022
Valorennummer			49527566	49527566
ISIN			CH0495275668	CH0495275668
Erstliberierung			06.11.2019	06.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		-	1 096 924
Anteile im Umlauf	Anzahl		3 839 234	3 839 234
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		-	-
Inventarwert pro Anteil ¹⁾	CHF		112.43	116.37
Diskontierungssatz real / nominal	%		2.65 / 3.93	2.62 / 3.65
Vermögensrechnung			per 30.06.2023	per 31.12.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	810 206 000	817 910 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		819 692 646	829 392 384
Fremdkapitalquote ²⁾	%		47.34	46.13
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ²⁾	Jahre	8	0.12	0.10
Verzinsung Fremdfinanzierung ²⁾	%	8	2.07	1.18
Nettofondsvermögen (NAV) ¹⁾	CHF		431 636 492	446 764 806
Erfolgsrechnung			per 30.06.2023	per 30.06.2022
Mietzinseinnahmen	CHF		14 544 197	10 967 400
Nettoertrag	CHF		4 959 420	8 916 787
Unterhalt und Reparaturen	CHF		1 672 862	854 532
Soll-Mietertrag p.a.	CHF		30 433 251	26 644 536
Brutto-Soll-Rendite	%		3.76	3.74
Brutto-Ist-Rendite	%		3.64	3.52
Kennzahlen gemäss AMAS ²⁾			per 30.06.2023	per 30.06.2022
Anlagerendite	%		-0.43	2.85
Ausschüttungsrendite	%	12	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	n/a	n/a
Ausschüttungsquote Payout-Ratio	%	12	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	%		-0.42	2.68
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		0.13	1.91
Agio/Disagio	%		-4.83	0.84
Kurs pro Anteil	CHF		107.00	114.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		55.60	69.24
Fremdfinanzierungsquote	%		45.85	39.15
Mietzinsausfallrate ³⁾	%	1	4.59	5.79
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.88	0.90
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		1.72	1.52
Performance	%		-2.26	3.68

¹⁾ Werte per 31.12.2021: Inventarwert pro Anteil CHF 113.31 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 310 741 745

²⁾ Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) berechnet.

³⁾ Die Mietzinsausfallrate ist per Berichtsdatum 4.59 %. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietzinsausfallrate 5.05 %.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen und berücksichtigt allfällige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten nicht.

Portfoliomanagement Bericht

Der Helvetica Swiss Living Fund ist einer der grössten nicht kotierten reinen Wohnfonds der Schweiz. Der Vermietungsstand konnte auf 97.0 % gesteigert werden und liegt auf dem höchsten Stand seit der Lancierung. Der Verkehrswert des Portfolios reduzierte sich leicht um 0.9 % gegenüber dem Vorjahr. Es wurden keine Liegenschaften akquiriert. Die Anzahl hochwertiger Wohnungen blieb unverändert bei 1'838.

Kurzbericht

Der Helvetica Swiss Living Fund hat sich als einer der führenden nicht börsenkotierten Fonds in der Schweiz mit Fokus auf Wohnimmobilien etabliert. Trotz der bestehenden Unsicherheit im Markt zeigte der Fonds Beständigkeit. Es ergab sich marktbedingt eine Korrektur des Verkehrswertes des Portfolios um 0.9 % von rund CHF 818 Millionen auf rund CHF 810 Millionen. Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Immobilien erworben. Der Fonds verfügt über ein solides Bestandsportfolio von 62 Wohnimmobilien. Aufgrund aktueller Marktbedingungen wurde die vorgesehene Kapitalerhöhung von bis zu CHF 150 Millionen, ursprünglich für das zweite Quartal angekündigt, in das nächste Geschäftsjahr verlegt, ausser die Märkte würden sich zwischenzeitlich verändern und eine Kapitalerhöhung zulassen. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum wirkt sich merklich auf den Fonds aus, mit 155 erfolgreich wieder vermieteten Wohnungen seit Jahresbeginn. Insgesamt stehen somit per Mitte Jahr noch 42 Wohnungen leer. Der Vermietungsstand konnte von 95.2 % auf 97.0 % gesteigert werden, was dem höchsten Vermietungsstand seit Lancierung des Fonds entspricht. Dieser Anstieg ist Beleg für die aktiven Bemühungen des Asset Management um erstklassige Mieterbeziehungen und das fortgesetzte Engagement für ein herausragendes Immobilienmanagement. Diese positive Entwicklung zeigt sich bei den annualisierten Mieteinnahmen, die von CHF 28.9 Millionen auf CHF 29.5 Millionen gestiegen sind - ein Zuwachs um CHF 0.6 Millionen. Diese Zahlen verdeutlichen die robuste Performance des Helvetica Swiss Living Fund in einem herausfordernden Marktumfeld.

Marktbericht

Das erste Halbjahr 2023 war weiterhin von Herausforderungen und Veränderungen auf dem Schweizer Immobilienmarkt geprägt. Insbesondere die anhaltende Inflation, einhergehend mit steigenden Leitzinsen und die spürbare Zurückhaltung am institutionellen Kapitalmarkt, haben die Aktivitäten auf dem Immobilien-Transaktionsmarkt in der Schweiz massgeblich beeinflusst.

Die fortlaufende Erhöhung der Leitzinsen hat die Anlagestrategien und das Verhalten verschiedener Marktteilnehmer beeinflusst, und die Vorsicht am institutionellen Kapitalmarkt hat insgesamt die Transaktionsaktivität gedämpft. Die Fondsleitung verzeichnete einen deutlichen Rückgang des geprüften Immobilien-Volumens im Vergleich zum Vorjahr. Ebenso haben sich die Ankaufsfrenditen abgekühlt, was auf die gegenwärtige Marktzurückhaltung hindeutet.

Im Wohnsegment konnten die meisten Angebote und die grössten Renditesprünge bei Wohnobjekten ausserhalb der Städte, die einen aufgestauten Instandsetzungsbedarf und nicht nachhaltige Heizsysteme aufwiesen, beobachtet werden. In diesem Segment wurden Bruttoanfangsrenditen im Bereich von 4.5 – 5.5 % verzeichnet, was einen erneuten Anstieg gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Wohnobjekte in den Agglomerationsgemeinden ohne direkten Investitionsbedarf hielten sich hingegen stabiler und weiterhin in einem Bereich von 3.6 - 4.0 % Bruttoanfangsrenditen.

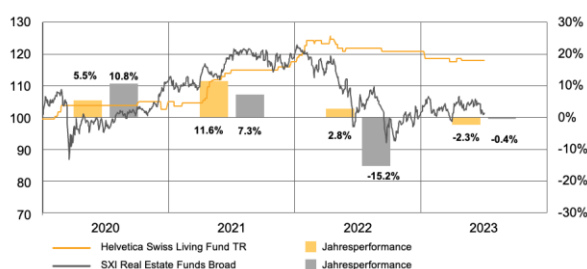
Auffällig war die hohe Nachfrage nach gut erschlossenen Wohnobjekten, die saniert oder neuwertig waren und den ESG-Kriterien entsprachen. Diese Objektkategorie war im Markt am beliebtesten und erzielte daher die attraktivsten Lage-/Rendite-Preise.

In Bezug auf die weitere Zinsentwicklung teilt die Fondsleitung die vorherrschende Ansicht, dass es im Jahr 2023 höchstens noch zu einem weiteren Zinsschritt kommen wird und sich die Zinskurve danach abflachen wird. Daher wird von einer Stabilisierung auf dem Transaktionsmarkt und einer steigenden Aktivität im Jahr 2024 im Vergleich zum aktuellen Jahr ausgegangen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das erste Halbjahr 2023 weiterhin von Unsicherheit und Zurückhaltung auf dem Schweizer Immobilienmarkt geprägt war. Allerdings zeigen die aktuellen Trends und Prognosen, dass sich der Markt möglicherweise stabilisieren wird und 2024 wieder an Fahrt aufnehmen könnte.

Kurs und Performance

Der Kurs ist von CHF 113.00 um 5.3 % auf CHF 107.00 pro Anteil gesunken. Dies entspricht unter Berücksichtigung der im ersten Halbjahr ausbezahlten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 von CHF 3.45 einer Netto-Performance von minus 2.3 %. Im Vergleich ging die Performance des Benchmarks, dem SXI Real Estate Funds Broad Index, in der Berichtsperiode um 0.4 % zurück. Damit liegt der HSL Fund hinter dem relevanten Benchmark, was in der folgenden Grafik ersichtlich ist.



Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 3.45 pro Anteil und dem Gesamterfolg im ersten Halbjahr reduzierte sich der Nettoinventarwert von CHF 116.37 um CHF 3.94 auf CHF 112.43 pro Anteil. Die im ersten Halbjahr erzielte Anlagerendite beträgt minus 0.4 %.

Immobilienportfolio

Das hochwertige Wohnportfolio des Fonds umfasst 1'838 Wohnungen im tiefen Mietzinsquantil von 40 % und ist auf gut erreichbaren regionalen und nationalen Wirtschaftszentren mit starkem Bevölkerungswachstum verteilt. Das langfristige Wertschöpfungspotenzial ist somit beträchtlich.

Das Portfolio wurde in der Berichtsperiode aufgrund des herausfordernden Marktumfeldes nicht weiter ausgebaut. Es wurden keine Zukäufe oder Verkäufe getätigt. Ziel ist es jedoch, weiterhin hochwertige Liegenschaften an guten Lagen, zur richtigen Zeit und zu attraktiven Preisen einzukaufen.

Der Verkehrswert des Bestandsportfolios reduzierte sich in derselben Periode um 0.9 %, was rund CHF 7.7 Millionen entspricht. Grund dafür war eine marktbedingte Erhöhung der Diskontierungssätze von real 2.62 % um 0.3 Prozentpunkte auf 2.65 %. Aktivierte Investitionen in der Höhe von CHF 0.1 Millionen hatten im Gegenzug einen leicht positiven Effekt auf den Verkehrswert. Der Verkehrswert des Portfolios per Mitte Geschäftsjahr beträgt rund CHF 810 Millionen. Die Anzahl Wohnungen blieb unverändert bei 1'838.

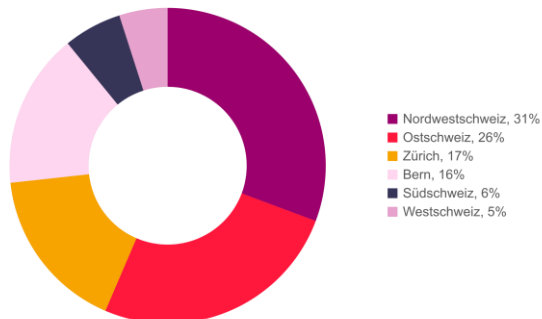
Die geografische Verteilung der Liegenschaften liegt mit rund 90 % des Portfolios schwergewichtig in der Deutschschweiz, die Hälfte des Portfolios entfällt auf die wirtschaftlich starken Regionen Nordwestschweiz und Zürich, was die gute Vermietbarkeit der Wohnungen langfristig sicherstellt.

Der Wohnanteil mit dazugehörigen Nebennutzungen und Parkplätzen macht 95 % der Soll-Mietzinseinnahmen aus, was den Charakter als reinen Wohnfonds unterstreicht. Das Qualitätsprofil liegt gemäss der Schätzungsexperten Wüest Partner per Ende Geschäftsjahr unverändert bei einer attraktiven Gesamtnote von 3.5.

Der Vermietungsstand des Portfolios erhöhte sich seit Ende Vorjahr signifikant um 1.8 Prozentpunkte von 95.2 % auf 97.0 %. Dies stellt den höchsten Vermietungsstand seit Lancierung des Fonds dar. Grund dafür waren einerseits die gestiegene Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Mittelzentren sowie die fokussierten Vermietungsaktivitäten des Asset Management. Die von der Fondsleitung anfangs Geschäftsjahr erwartete Erhöhung des Vermietungsstandes auf über 96 % konnte somit bereits übertroffen werden. Aufgrund des zu beobachtenden Anstiegs der Marktmieten konnte durch den Abbau des Wohnungsleerstandes das Mietzinspotential auf den betreffenden Wohnungen ausgeschöpft und Steigerung der Mietzinseinnahmen von CHF 0.6 Millionen erreicht werden. Die stichtagsbezogenen jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen konnten daher in der Berichtsperiode von CHF 28.9 Millionen per Ende Vorjahr auf CHF 29.5 Millionen gesteigert werden.

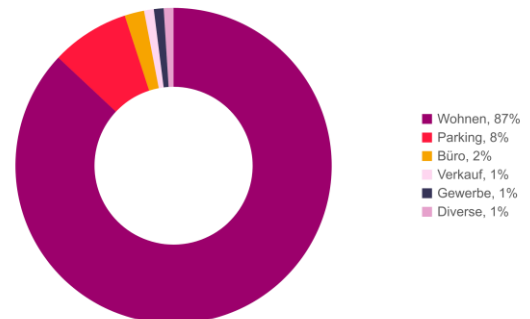
Die Brutto-Ist-Rendite stieg in der gleichen Periode von 3.5 % per Ende Vorjahr auf 3.6 %. Grund dafür waren einerseits die leichte Reduktion des Verkehrswerts des Bestandsportfolios infolge Neubewertung um 0.9 % sowie andererseits die Ertragssteigerung um CHF 0.6 Millionen aufgrund Erhöhung des Vermietungsstandes auf

Geografische Aufteilung

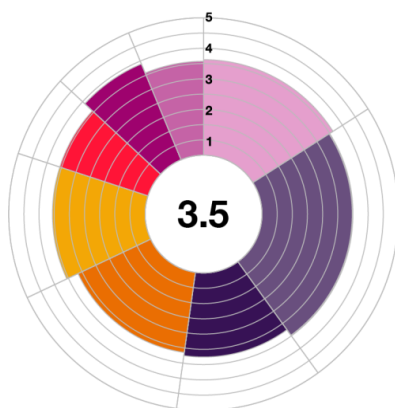


97.0 %. Dieser Trend dürfte sich im zweiten Halbjahr weiter fortsetzen.

Mietertrag nach Hauptnutzung



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.5	
Lage	3.5	40
Makrolage	3.6	40
Mikrolage	3.5	60
Objekt	3.3	40
Nutzung	3.3	31
Standard	3.1	39
Zustand	3.6	30
Investment	3.7	20
Vermietbarkeit	3.6	34
Verkäuflichkeit	3.9	34
Ertragsrisiko	3.6	31

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Highlights aus dem Portfolio

Ankäufe

Im ersten Halbjahr wurden keine Liegenschaften akquiriert. Das Portfolio umfasst 62 attraktive Wohnliegenschaften mit insgesamt 1'838 Wohnungen. Die jährlichen Mietzinseinnahmen betragen CHF 29.5 Millionen.

Vermietungserfolge

Gerlafingen, Geiselfeldstr. 11-17/Kriegstettenstr. 38-46

In einem anspruchsvollen Marktumfeld konnte der bestehende Leerstand seit Ende Vorjahr von 15 % auf lediglich 4 % signifikant reduziert werden.

Pratteln, Rankackerweg 12/14

Die Liegenschaft wurde mit einem Anfangsleerstand von knapp 19 % per Ende Vorjahr ins Portfolio integriert. Dieser Anfangsleerstand konnte bis Mitte Geschäftsjahr vollständig eliminiert und eine Vollvermietung erreicht werden.

Fribourg, Rue George-Jordil 1/3

Mit kurzfristigen Vermietungsanstrengungen wurde der Leerstand von knapp 4 % in weniger als 3 Monaten auf 0 % reduziert. Die Liegenschaft ist somit vollvermietet.

Beringen, Bahnhofstr. 36-38/Zelgstr. 35-39

Dank dem Beizug von externen Vermarktungsspezialisten konnten die Leerstände von 12 % per Ende Vorjahr auf 3.6 % gesenkt werden. Zudem sind sämtliche Wohnungen vermietet.

Zwingen, Strengfeld

Die leerstehenden Wohnungen konnten mit gezielten Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung auf lediglich eine verfügbare Wohnung reduziert werden. Der Leerstand reduzierte sich dadurch von rund 12 % auf 3 % per Juli des Geschäftsjahres.

Ausblick

Der HSL Fund bleibt auch weiterhin auf das Marktsegment für bezahlbaren Wohnraum spezialisiert. Dies spiegelt sich im tiefen Mietzinsquantil von 40 % wieder, in welchem die Wohnungsmieten angesiedelt sind. Wir gehen daher davon aus, dass diese Positionierung zu weiterem Wachstum bei den Mieteinnahmen führen und

sich somit positiv auf die Mieterträge des Fonds auswirken wird. Die durchschnittliche jährliche Mieterfluktuationsrate im Fonds liegt bei 15 %, was eine zusätzliche Möglichkeit bietet, bei Mieterwechseln die Mieten mit minimalen Investitionen substanziell zu erhöhen. Unser Fokus zielt darauf ab, die Mieteinnahmen weiter zu steigern, um den Vermietungsstand bis zum Jahresende auf über 97 % zu erhöhen.

Als Reaktion auf die Erhöhung des Referenzzinssatzes auf 1,5 % im Juni 2023 rechnen wir mit zusätzlichen jährlichen Nettomieteinnahmen von CHF 0.6 Millionen. Eine erwartete weitere Erhöhung auf 1,75 % im Dezember 2023 wird den Weg für noch höhere Mieteinnahmen ermöglichen. Wir gehen von einem weiteren Mietertragspotential von CHF 0.9 Millionen aus. Diese Mieterhöhungen werden aufgrund der Anzeigefristen aber erst im April 2024 wirksam.

Trotz diverser Massnahmen zur langfristigen Ertrags- und Wertsteigerung, kann im laufenden Geschäftsjahr nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer marktbedingten Reduktion der Verkehrswerte kommen wird.

Unser Engagement für Nachhaltigkeit steht im Mittelpunkt unserer Geschäftstätigkeit. Angesichts der Ergebnisse der schweizweiten Abstimmung über ein Klimaschutzgesetz und erwarteter Verschärfung von Nachhaltigkeitsvorschriften haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie auf die veränderte Ausgangslage hin überprüft. Alle Immobilien im HSL Fund erhalten einen GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone), um ihren Energieverbrauch zu ermitteln, Transparenz zu schaffen und Energiepotenziale aufzuzeigen. Unser Ziel ist es, bis Ende Geschäftsjahr einen Grossteil des Portfolios daraufhin analysiert zu haben und diese Resultate transparent aufzuzeigen.

In einem anspruchsvollen Marktumfeld, gekennzeichnet durch überdurchschnittliche Inflation und steigende Zinsen, sieht sich der HSL Fund ebenfalls steigenden Finanzierungskosten gegenübergestellt. Angesichts der Finanzierungsstruktur des Fonds hat eine gründliche Bewertung unserer Finanzierungsstrategie dazu geführt, dass die Fondsleitung unseren kurzfristigen Finanzierungsansatz bis auf weiteres beibehält. Die im derzeitigen Markt mehrheitlich vertretene Prognose verschiedener Banken deutet auf einen stabilen Ausblick für kurzfristige Zinssätze hin, mit der Möglichkeit, eines Abwärtstrends im kommenden Jahr.

Wir planen die Veräusserung von Liegenschaften im Wert von schätzungsweise CHF 100 Millionen, wobei wir davon ausgehen, dass sich der Verkaufserlös im Rahmen der aktuellen Bewertungen bewegen wird. Der Erlös wird in erster Linie zum Abbau der Verschuldung und damit zur weiteren Senkung der Finanzierungskosten verwendet werden. Unser Ziel zum Jahresende ist es, den Anteil der Fremdfinanzierung auf 39 % zu senken, mit einem längerfristigen Ziel von rund 30 % bis spätestens Ende 2024. Diese Risikomanagement-Massnahmen werden Auswirkungen auf die Distributionskapazität des Fonds im laufenden Geschäftsjahr haben.

Angesichts der vorherrschenden Marktbedingungen haben wir beschlossen, die geplante Kapitalerhöhung auf-

zuschieben, bis sich ein günstigeres Marktumfeld abzeichnet. Unser Wachstumsziel bleibt jedoch unbeeinträchtigt bestehen. Unser Fokus liegt darauf, das Portfolio strategisch durch andere Massnahmen, wie Sacheinlagen, zu erweitern. Trotz der Verschiebung der Kapitalerhöhung bleibt die geplante Börsennotierung des Fonds bis Ende 2024 ein strategisches Ziel. Wir sind überzeugt, dass dieser Schritt die Liquidität und Transparenz für unsere Investoren erhöhen wird.

In Anbetracht des herausfordernden Immobilienmarktes legen wir somit die Priorität weiterhin auf die weitere Erhöhung des Vermietungsstandes, Anpassung der Mieterträge an den steigenden Referenzzinssatz, die konsequente Realisierung von Potenzialen in den Liegenschaften, um eine weiterhin attraktive Rendite und Ausschüttung für unsere Investoren zu erzielen.

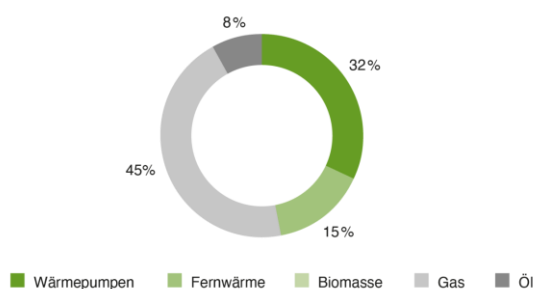
Nachhaltigkeit

Als Immobilieneigentümer erkennt die Fondsleitung die Mitverantwortung für eine nachhaltige Zukunft an. Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmenskultur und beeinflusst das Denken und Handeln von Helvetica. Der dabei entwickelte pragmatische Ansatz beinhaltet einen durchdachten und realistischen Umgang mit allen Themen rund um Nachhaltigkeit.

Mit der Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts im Jahr 2022 haben wir unser Engagement für Nachhaltigkeit öffentlich gemacht. In diesem April haben wir unseren zweiten Nachhaltigkeitsbericht publiziert, welcher eine überarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie vorstellt und einen zusätzlichen Grad an Transparenz sowohl auf Portfolio- als auch auf Unternehmensebene bietet.

Angesichts der erheblichen CO₂-Emissionen, die durch den Bau und Betrieb von Immobilien verursacht werden, hat die Fondsleitung das grösste Reduktionspotenzial in der energetischen Verbesserung des Bestandsportfolios erkannt. Um dieses Reduktionspotenzial zu realisieren, haben wir die internen Entscheidungsprozesse überarbeitet, um Nachhaltigkeitsaspekte noch stärker zu gewichten. Mithilfe der detaillierten Erfassung von Flächeninformationen und der systematischen Sammlung von Energieverbrauchsdaten konnten wir die umweltrelevanten Kennzahlen nach AMAS-Richtlinie in unserem Nachhaltigkeitsbericht bereits offenlegen (Stand 31.12.2021):

- Abdeckungsgrad Wärme 60 %
- Abdeckungsgrad Allgemeinstrom 52 %
- Energieintensität Scope 1+2 [kWh/ m²] 90.4
- CO₂-Intensität Scope 1+2 [kgCO₂/ m²] 11.8
- Wärmeträgermix



Nachhaltigkeit

Darüber hinaus wird die Fondsleitung am CO₂-Benchmark von REIDA teilnehmen. Wir sind überzeugt davon, dass dieser Benchmark eine grosse Chance darstellt für die Standardisierung und Vergleichbarkeit von CO₂-Emissionen auf Liegenschafts- und Portfoliostufe. Dieses Engagement stellt einen weiteren Schritt zur Schaffung von Transparenz in unserer Nachhaltigkeitsarbeit dar. Als weiterführende Massnahme wird künftig der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) als Zertifizierungssystem verwendet, um noch mehr Transparenz auf Liegenschaftsebene zu schaffen. Anhand dieser Informationen können fortan energetische Sanierungen und Betriebsoptimierungen in einen übergeordneten Zusammenhang gebracht, miteinander verglichen und Massnahmen priorisiert werden.

Aufbauend auf den gewonnenen Energiedaten wurde ein CO₂-Absenkpfad entwickelt. Die grosse Herausforderung besteht nun in der fortlaufenden Implementierung unserer Nachhaltigkeitsziele in die bestehende Instandsetzungs- und Investitionsplanung. Der Fondsleitung ist bewusst, dass der Schlüssel zur Erreichung der Ziele energetische Sanierungen darstellen. In diesem Zusammenhang können kommende oder bereits umgesetzte energetische Verbesserungen erwähnt werden:

- Subingen, Winkelweg: Ölheizung durch Luft-Wasser Wärmepumpe ersetzt
- Benglen, Bodenacherstrasse: anstehende Gesamt-sanierung energetischer Optimierung der Hülle
- Gossau, Neuchlenstrasse: anstehende Gesamtsanierung mit Heizungs- und Fensterersatz

Die erwähnten Projekte unterstreichen das Bestreben der Fondsleitung, den Ausstoss von Treibhausgasen im Bestandsportfolio kontinuierlich zu reduzieren.



Avenue de la Gare, Granges

Kommentar zum Finanzbericht

Die Mietzinseinnahmen betragen CHF 14.5 Mio., eine Zunahme von 32.6 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr 2022. Die Mietzinsausfallrate konnte um 1.20 Prozentpunkte gesenkt werden und liegt bei 4.59 % gegenüber 5.79 % Ende Vorperiode. Das Gesamtfondsvermögen liegt per Halbjahr bei CHF 819.7 Mio.

Der Portfoliowert sank im ersten Halbjahr 2023 um CHF 7.7 Mio. auf CHF 810.2 Mio., das Gesamtfondsvermögen ging aufgrund der Verkehrswertanpassung sowie der Ausschüttung um CHF 9.7 Mio. auf CHF 819.7 Mio. zurück.

Per Berichtsdatum verzeichnet der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 112.43, was unter Berücksichtigung der Ausschüttung für 2022 von CHF 3.45 einer im Vergleich zum Halbjahr 2022 um 3.28 Prozentpunkte tieferen Anlagerendite von -0.43 % entspricht. Die Eigenkapitalrendite sank gegenüber dem Halbjahr 2022 um 3.10 Prozentpunkte auf -0.42 %. Die Abnahme stammt aus einem reduzierten Nettoertrag je Anteil sowie einem nicht realisierten Kapitalverlust je Anteil aufgrund der Abwertung des Portfolios.

Das TER_{REF}GAV sank um 0.02 Prozentpunkte auf 0.88 % bei einem Wert per 30. Juni 2022 von 0.90 %.

Vermögensrechnung

Per Bilanzstichtag nahmen die Verkehrswerte der Liegenschaften um 1 % auf knapp CHF 810.2 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 817.9 Mio. ab. Das Gesamtfondsvermögen beträgt per Stichtag CHF 819.7 Mio. Die flüssigen Mittel betragen CHF 1.2 Mio. und sind gegenüber Ende Vorjahr um CHF 2.2 Mio. gesunken. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen von CHF 6.6 Mio. um CHF 0.1 Mio. auf CHF 6.7 Mio. zu. Per 30. Juni 2023 werden Anteile an anderen Immobilienfonds im Umfang von rund CHF 1.5 Mio. gehalten.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 382.1 Mio. und Liquidationssteuern von CHF 5.9 Mio. resultiert per

Bilanzstichtag ein um CHF 15.1 Mio. tieferes Nettofondsvermögen von CHF 431.6 Mio. gegenüber Ende Vorjahr mit CHF 446.8 Mio.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 45.85 % und damit unter dem im Fondsvertrag festgelegten Grenzwert von 50 %, der gemäss Ausnahmeregelung für die ersten fünf Jahre ab Lancierung gilt.

Erfolgsrechnung

Mit dem Portfolio konnten um CHF 3.6 Mio. höhere Mietzinseinnahmen von CHF 14.5 Mio. erzielt werden. Im Juni 2022 lagen diese bei CHF 11.0 Mio. Damit zeigt sich das volle Ertragspotential der im Vorjahr eingekauften Liegenschaften. Insgesamt fielen Aufwendungen von CHF 9.6 Mio. an, was einer Erhöhung von CHF 5.1 Mio. gegenüber dem Halbjahr 2022 entspricht. Die Erhöhung ist auf die im Vorjahr erworbenen Liegenschaften zurückzuführen, wobei sich nebst dem Ertragspotential auch die höheren Aufwendungen im ersten Halbjahr 2023 erstmals vollständig zeigen. Daneben ist der Anstieg auf die gestiegenen Zinskosten der verzinslichen Verbindlichkeiten zurückzuführen. Die Finanzierungskosten wurden in der Berichtsperiode mit durchschnittlich 1.62 % verzinst. Der Anstieg gegenüber der Vorperiode ist auf die Zinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank SNB im Jahr 2022 und 2023 zurückzuführen.

Über das gesamte Portfolio wurde unter der Position "nicht realisierte Kapitalverluste" eine Abwertung auf dem Portfolio von CHF 7.7 Mio. gegenüber einer Aufwertung von CHF 4.1 Mio. im ersten Halbjahr 2022 verbucht.

Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	30.06.2023	31.12.2022
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		1 245 836	3 422 656
Grundstücke			
Wohnbauten	1	796 357 000	803 756 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	7 657 000	7 974 000
Gemischte Bauten	1	6 192 000	6 180 000
Total Grundstücke		810 206 000	817 910 000
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	1	1 512 868	1 456 776
Sonstige Vermögenswerte		6 727 942	6 602 951
Gesamtfondsvermögen		819 692 646	829 392 384
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-371 450 000	-363 450 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-10 679 102	-12 316 638
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-382 129 102	-375 766 638
Total Verbindlichkeiten		-382 129 102	-375 766 638
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		437 563 545	453 625 746
Geschätzte Liquidationssteuern		-5 927 053	-6 860 940
Nettofondsvermögen		431 636 492	446 764 806
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		3 839 234	2 742 310
Ausgegebene Anteile		-	1 096 924
Zurückgenommene Anteile		-	-
Bestand am Ende der Berichtsperiode		3 839 234	3 839 234
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode		112.43	116.37
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		446 764 806	310 741 745
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	12	-3 762 449	-6 471 852
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	12	-9 482 908	-2 852 002
Saldo aus dem Anteilverkehr		-	120 998 556
Gesamterfolg		-1 882 957	24 348 359
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		431 636 492	446 764 806

Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Negativzinsen		-	-508
Mietzinseinnahmen		14 544 197	10 967 400
Sonstige Erträge		31 400	930 136
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		-	1 546 732
Total Erträge		14 575 597	13 443 760
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-2 971 857	-131 371
Unterhalt und Reparaturen		-1 672 862	-854 532
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-624 841	-306 808
Verwaltungsaufwand		-250 667	-129 799
Steuern			
Liegenschaftssteuer		-212 001	-103 029
Gewinn- und Kapitalsteuer		-154 642	-92 040
Schätzungs- und Prüfaufwand		-108 435	-102 698
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	11	-2 882 343	-2 181 140
die Depotbank	11	-110 567	-90 192
die Immobilienverwaltung	11	-557 061	-442 187
den Market Maker	11	-25 000	-25 000
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-45 901	-68 176
Total Aufwand		-9 616 177	-4 526 972
Erfolg			
Nettoertrag		4 959 420	8 916 787
Realisierte Kapitalgewinne		-	-
Realisierter Erfolg		4 959 420	8 916 787
Nicht realisierte Kapitalverluste / -gewinne		-7 776 264	4 133 770
Veränderung der Liquidationssteuern		933 887	-1 458 474
Gesamterfolg		-1 882 957	11 592 083

Anhang

1. Inventar

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹⁾	Total Miet- fläche	Anzahl Woh- nungen	Grund- stücks- fläche	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
		in m ²		in m ²			
Wohnbauten							
Basel, Birsigstrasse 80/82 Bachlettenstrasse 13/15	AE	2 992	33	994	1975, 1991		01.01.2022
Basel, Dornacherstrasse 240/246	AE	1 868	45	1 125	1958	2017	01.06.2022
Basel, Hegenheimerstrasse 43 - 49	AE	3 531	42	1 329	1957	1984	01.01.2022
Benglen, Bodenacherstrasse 16/18	AE	1 632	16	1 133	1974	2019	22.11.2019
Benglen, Bodenacherstrasse 79	AE	1 146	16	2 117	1973		22.11.2019
Beringen, Bahnhofstrasse 36/38 Zelgstrasse 35/37/39	AE	3 857	40	7 483	1992		01.06.2021
Biel, Oberer Quai 106-116	AE	2 844	48	3 762	1946		01.01.2023
Biel, Poststrasse 32 - 44	AE	10 986	141	7 857	1974		01.01.2022
Birr, Wydenstrasse 16/18/20	AE	2 422	21	3 936	1983		01.07.2022
Derendingen, Schluchtbachstrasse 35-39	AE	1 919	18	2 931	2006		01.10.2021
Dottikon, Lindenweg 2/4/6	AE	1 655	18	3 982	1981		01.01.2020
Erlen, Kümmerthausstrasse 7a-11b	AE	4 576	44	8 912	2013		01.07.2020
Frauenfeld, Wellhauserweg 56/56a	AE	2 270	19	6 837	2007		01.01.2022
Frauenfeld, Zielackerstrasse 28/30/32	AE	1 189	15	1 824	1963	2004	01.07.2021
Fribourg, Avenue du Midi 17/19	AE	1 489	29	351	1906	1995	01.12.2020
Fribourg, Rue Georges-Jordil 1/3	AE	3 404	28	1 015	1996	2021	01.12.2022
Gerlafingen, Geiselfeldstrasse 11-17 Kriegstettenstrasse 38-46	AE	3 649	54	7 859	1964	2015	01.01.2021
Gossau, Neuchlenstrasse 7/7a/11	AE	4 916	54	6 215	1981		01.07.2022
Granges, Crête Blanche 5a-b Av. Gare 2	AE	2 380	27	3 935	2016		01.12.2020
Grenchen, Kirchstrasse 72	AE	1 236	14	519	1972	1988	22.11.2019
Grenchen, Viaduktstrasse 9/11	AE	1 918	28	2 393	2015		22.11.2019
Haag, Thalistrasse 2/4/6/8	AE	3 072	32	6 454	2009, 2010		22.11.2019
Hirschthal, Zofoldweg 2	AE	945	11	2 294	1988		01.01.2020
Höri, Genterstrasse 4-6	AE	1 424	14	1 628	2022		01.04.2022
Ittigen, Grauholzstrasse 65,67,69	AE	1 610	20	3 074	1970	2008	01.08.2022
Kaisten, Weihermatt 1	AE	778	9	1 264	1991		01.01.2020
La Chaux -de-Fonds Rue Fritz-Courvoisier 34c, 34d	AE	2 368	24	2 396	1988		01.06.2021
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3/5/7/9	STWE	2 239	22	3 638	1890, 1993, 1994		22.11.2019
Lyss, Birkenweg 16/18/22	AE	2 895	33	4 885	1986		01.06.2021

Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietertrag (Soll)	Mietzins- ausfälle ²⁾	Mietzins- ausfälle ³⁾	Mietertrag (IST)	Brutto-Soll- Rendite	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
22 397 015	23 450 000	329 415	-17 555	-5.33	311 861	2.81	98.8
24 413 373	23 740 000	347 150	-36 659	-10.56	310 491	2.89	90.9
22 088 801	22 850 000	332 957	-11 241	-3.38	321 716	2.94	98.6
9 989 796	12 550 000	204 291	-10 958	-5.36	193 333	3.26	99.7
6 275 439	7 224 000	128 316	-6 285	-4.90	122 031	3.59	99.5
15 870 746	16 440 000	345 192	-29 444	-8.53	315 748	4.19	96.4
16 500 692	16 000 000	292 659	-10 780	-3.68	281 879	3.67	95.6
43 644 010	42 950 000	904 450	-85 341	-9.44	819 108	4.22	96.1
9 615 769	9 715 000	181 084	-1 257	-0.69	179 827	3.75	95.3
7 182 939	7 702 000	147 482	-12 186	-8.26	135 297	3.92	92.1
6 820 438	7 313 000	150 266	-3 571	-2.38	146 695	4.11	99.4
23 388 105	23 920 000	468 524	-16 337	-3.49	452 187	3.92	95.0
15 217 870	14 120 000	231 720	-550	-0.24	231 170	3.27	100.0
7 427 513	7 334 000	114 728	-3 180	-2.77	111 548	3.17	89.1
8 017 056	8 358 000	175 982	-564	-0.32	175 418	4.23	100.0
16 977 531	16 560 000	354 048	-150	-0.04	353 898	4.27	100.0
16 299 603	17 430 000	371 152	-44 848	-12.08	326 304	4.26	97.3
22 851 603	22 610 000	370 896	-8 694	-2.34	362 202	3.29	99.8
11 325 067	11 760 000	249 259	-614	-0.25	248 645	4.24	99.0
3 490 649	3 666 000	97 608	-10 560	-10.82	87 049	5.33	90.7
11 293 332	12 020 000	232 809	-8 738	-3.75	224 071	3.85	96.6
12 563 501	13 520 000	293 613	-9 700	-3.30	283 913	4.35	97.6
4 010 714	4 117 000	90 462	-3 040	-3.36	87 422	4.39	99.7
11 093 796	12 010 000	205 150	-520	-0.25	204 630	3.41	99.6
8 620 714	9 556 000	167 792	-2 470	-1.47	165 322	3.51	98.3
3 069 197	3 233 000	72 796	-3 955	-5.43	68 841	4.52	100.0
7 198 396	6 595 000	180 033	-11 085	-6.16	168 948	5.45	98.8
10 439 545	11 630 000	225 093	-19 225	-8.54	205 868	3.85	95.0
13 834 562	14 540 000	264 778	-6 200	-2.34	258 578	3.64	96.9

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹⁾	Total Miet- fläche	Anzahl Woh- nungen	Grund- stücks- fläche	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
		in m ²		in m ²			
Menziken, Myrtenstrasse 32/34 Hauptstrasse 81/83	AE	4 268	44	6 224	2017		01.10.2022
Monthey, Chemin des Sémilles 13a/b	AE	2 190	22	3 413	2008		01.12.2020
Nidau, Lyss-Strasse 51 - 59	AE	4 562	60	4 607	1970		01.01.2022
Oberbuchsiten, Poststrasse 20a/20/22/24	AE	2 541	27	4 871	2013		01.05.2020
Oberglatt, Leewinkel 21/23	AE	1 144	16	1 764	1970	2005	01.07.2021
Oberkulm, Schrägweg 16/18/20/22	AE	2 127	24	4 998	1988		01.01.2020
Olten, Ziegelfeldstrasse 36	AE	1 278	10	993	1974	2015	01.12.2022
Pratteln, Mattenweg 2/4	AE	1 268	22	1 144	1967	2013	01.12.2022
Pratteln, Rankackerweg 12/14	AE	1 323	22	1 392	1970	2005	01.12.2022
Rorschach, St. Gallerstrasse 16/16a	AE	3 626	54	1 925	1976		01.11.2020
Schwerzenbach, Zielackerstrasse 6a/b	AE	1 249	19	1 889	1984	2009	01.07.2021
Sion, Avenue de Tourbillon 42-50	AE	4 579	95	2 649	1945, 1954		01.06.2021
Speicher, Hinterwies 20/22/27/29/31/33	AE	2 974	36	5 257	1980	2013	01.05.2022
St. Gallen, Zürcherstrasse 84 Schibistrasse 3/5	AE	2 164	22	2 085	2010		01.01.2022
Subingen, Winkelweg 16-20	AE	2 003	23	3 642	1994, 2017		01.10.2021
Therwil, Vorderbergweg 2-4 Reinacherst.	AE	3 038	24	3 268	2002		01.12.2020
Wattwil, Hofjüngerstrasse 26-34	AE	1 846	32	3 213	1960, 1964, 1987	2021	01.01.2022
Wattwil, Hofjüngerstrasse 7	AE	654	12	3 175	1968	2018	01.01.2022
Wattwil, Hofjüngerstrasse 9/11	AE	975	12	1 648	1968	2017	01.01.2022
Wattwil, Müller-Friedberg-Strasse 5	AE	2 563	33	2 271	1970		01.01.2022
Wattwil, Schomattenstrasse 41-45	AE	1 896	24	4 169	1969, 1985		01.01.2022
Weinfelden, Amriswilerstrasse 72	AE	2 781	36	2 840	1971	2005	01.06.2021
Wittenbach, Arbonerstrasse 4a	AE	1 590	14	2 647	2012		01.12.2020
Wittenbach, Ringstrasse 6-12	AE	3 527	32	4 013	1994	2015	01.05.2022
Zetzwil, Bohnenackerweg 425	AE	842	11	1 807	1982		01.01.2020
Zollikofen, Buchsweg 9/9a/11	AE	2 163	14	2 348	1984	2014	01.12.2022
Zürich, Gagliardiweg 9	AE	552	9	713	1949	2010	01.05.2021
Zürich, Grubenackerstrasse 73/75/77	AE	1 104	15	1 257	1951		01.07.2021
Zweidlen, Neu Letten 1-7	AE	6 174	57	23 448	1957-1965, 2007	2007	01.01.2022

Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietertrag (Soll)	Mietzins- ausfälle ²⁾	Mietzins- ausfälle ³⁾	Mietertrag (IST)	Brutto-Soll- Rendite	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
21 883 785	22 180 000	441 896	-23 103	-5.23	418 793	3.99	95.4
10 452 045	11 900 000	233 424	-2 319	-0.99	231 105	3.91	99.8
19 207 608	18 650 000	352 417	-10 184	-2.89	342 233	3.81	96.6
11 334 227	11 970 000	252 551	-17 543	-6.95	235 008	4.23	100.0
9 120 279	8 395 000	120 732	-8 426	-6.98	112 306	2.88	98.1
7 418 462	8 597 000	167 090	-1 560	-0.93	165 530	3.90	98.9
6 242 302	6 976 000	128 182	-3 419	-2.67	124 763	3.68	100.0
7 009 255	8 190 000	147 902	-3 622	-2.45	144 280	3.51	100.0
7 215 328	8 661 000	147 047	-25 805	-17.55	121 243	3.44	100.0
17 197 299	18 780 000	373 200	-35 373	-9.48	337 827	3.98	94.3
11 775 979	12 170 000	168 643	-7 230	-4.29	161 413	2.78	96.3
24 036 731	23 450 000	534 211	-48 373	-9.06	485 837	4.55	93.2
15 127 416	14 720 000	273 652	-3 318	-1.21	270 334	3.72	99.6
13 273 835	12 560 000	213 064	-19 259	-9.04	193 805	3.40	95.2
8 399 238	9 760 000	196 420	-3 318	-1.69	193 101	4.04	98.6
16 255 103	16 330 000	341 770	-2 444	-0.71	339 327	4.18	99.8
9 641 902	9 641 000	183 216	-1 672	-0.91	181 544	3.82	95.4
3 110 558	3 219 000	60 891	-	-	60 891	3.79	100.0
4 672 209	4 771 000	88 710	-4 740	-5.34	83 970	3.75	98.9
10 423 517	10 780 000	215 454	-9 280	-4.31	206 174	4.00	94.5
7 724 254	8 438 000	162 607	-6 330	-3.89	156 277	3.90	95.3
11 712 549	12 190 000	239 705	-4 860	-2.03	234 845	3.93	99.4
6 852 426	7 579 000	144 414	-840	-0.58	143 574	3.81	99.6
18 659 107	17 370 000	299 331	-7 597	-2.54	291 734	3.47	99.1
3 392 921	3 419 000	76 428	-2 594	-3.39	73 834	4.49	97.8
8 407 663	9 869 000	168 797	-	-	168 797	3.42	100.0
7 291 199	7 559 000	103 101	-	-	103 101	2.73	100.0
13 927 283	14 580 000	173 019	-	-	173 019	2.38	100.0
37 434 079	36 880 000	601 316	-12 231	-2.03	589 085	3.29	99.6

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹⁾	Total Miet- fläche	Anzahl Woh- nungen	Grund- stücks- fläche	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
		in m ²		in m ²			
Zwingen, Strengfeldstr. 1/3/5/7 Grienweg 8/10/12/14/14a/16/18 Reckholderstrasse 4/6/8/10	AE	7 295	81	11 358	1990	2015	01.05.2022
Total Wohnbauten		151 504	1 817	217 170			
davon im Stockwerkeigentum		2 239	22	3 638			
Kommerziell genutzte Liegen-							
Bulle, Rue Nicolas Glasson 5/7	AE	1 886	7	656	1985		01.12.2020
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		1 886	7	656			
Gemischte Bauten							
Grenchen, Bündengasse 18/20/22	AE	1 572	7	1 691	1929, 1945, 1974	2013	22.11.2019
Grenchen, Viaduktstrasse 5	AE	1 065	7	967	1916	2016	22.11.2019
Total gemischte Bauten		2 637	14	2 658			
Zwischentotal		156 027	1 838	220 484			
Nebenerträge Miete							
Gesamttotal Grundstücke		156 027	1 838	220 484			

¹⁾ AE = Alleineigentum

STWE = Stockwerkeigentum

²⁾ Die Mietzinsausfälle können bei einzelnen Liegenschaften positiv sein, weil Auflösungen von zu hoch angesetzten Wertberichtigungen zu einem Ertrag bei den Inkassoverlusten führen.

³⁾ Die Mietzinsausfallrate gemäss Inventarliste beinhaltet Umsatzmieten, während diese bei der Berechnung der AMAS Kennzahlen nicht berücksichtigt werden. Daher sind bei dieser Kennzahl Abweichungen möglich.

Der Fonds hält 62 Liegenschaften. Die vier Liegenschaften in Grenchen sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Ebenfalls sind je zwei Liegenschaften in Wattwil aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 2 KKV als je ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 30.06.2023 regulatorisch 57 Grundstücke.

Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietertrag (Soll)	Mietzins- ausfälle ²⁾	Mietzins- ausfälle ³⁾	Mietertrag (IST)	Brutto-Soll- Rendite	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
35 469 510	33 860 000	687 197	-66 967	-9.74	620 230	4.06	95.6
776 585 838	796 357 000	14 826 092	-708 112	-4.78	14 117 980	3.73	97.3
10 439 545	11 630 000	225 093	-19 225	-8.54	205 868	3.85	95.0
7 559 921	7 657 000	211 303	-46 513	-22.01	164 791	5.47	80.2
7 559 921	7 657 000	211 303	-46 513	-22.01	164 791	5.47	80.2
3 388 002	3 974 000	95 417	-6 737	-7.06	88 680	4.80	92.8
1 847 994	2 218 000	65 157	-6 254	-9.60	58 903	5.91	89.7
5 235 995	6 192 000	160 574	-12 991	-8.09	147 583	5.19	91.6
789 381 755	810 206 000	15 197 969	-767 616	-5.05	14 430 354		
					113 843		
789 381 755	810 206 000				14 544 197	3.76	97.0

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	Gestehungskosten	Kurswert
alle Beträge in CHF		
Gesamttotal Anteile an anderen Immobilienfonds	1 612 019	1 512 868

Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	30.06.2023	31.12.2022
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG); gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	1 512 868	1 456 776
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	-	-
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA	810 206 000	817 910 000
Total Anlagen	811 718 868	819 366 776

2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken**Käufe**

Keine

Verkäufe

Keine

3. Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Keine

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Living AG gehalten. Per 30. Juni hält der Fonds hundert Prozent des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Living AG mit Sitz in Zürich.

5. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine

6. Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

7. Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahre und nach fünf Jahren

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
1 bis 5 Jahre	-	-
> 5 Jahre	-	-

8. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	2.13%	11 800 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.13%	6 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.21%	73 650 000	30.06.2023	29.09.2023
Festvorschuss	2.12%	38 700 000	30.06.2023	30.08.2023
Festvorschuss	2.12%	16 000 000	30.06.2023	30.08.2023
Festvorschuss	2.08%	4 000 000	26.06.2023	25.08.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.21%	5 500 000	30.06.2023	31.07.2023
Festvorschuss	2.07%	22 500 000	26.06.2023	26.07.2023
Festvorschuss	1.97%	172 300 000	16.06.2023	17.07.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.21%	21 000 000	17.06.2023	17.07.2023
Total		371 450 000		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	1.93%	73 650 000	01.04.2023	30.06.2023
Festvorschuss	1.90%	38 700 000	29.03.2023	30.06.2023
Festvorschuss	1.88%	16 000 000	31.05.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.85%	11 800 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.85%	6 000 000	26.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.95%	5 500 000	31.05.2023	30.06.2023
Festvorschuss	1.83%	22 500 000	01.06.2023	25.06.2023
Festvorschuss	1.80%	4 000 000	26.04.2023	25.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.94%	21 000 000	18.05.2023	16.06.2023
Festvorschuss	1.77%	172 300 000	17.03.2023	15.06.2023
Festvorschuss	1.76%	22 500 000	01.04.2023	31.05.2023
Festvorschuss	1.84%	14 000 000	01.05.2023	30.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.92%	5 500 000	29.04.2023	30.05.2023
Festvorschuss	1.88%	2 000 000	27.05.2023	30.05.2023
Festvorschuss	1.84%	2 000 000	26.04.2023	26.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91%	21 000 000	18.04.2023	17.05.2023
Festvorschuss	1.88%	14 000 000	29.03.2023	30.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91%	5 500 000	01.04.2023	28.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.85%	1 000 000	01.04.2023	25.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.68%	21 000 000	17.03.2023	17.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43%	73 650 000	02.03.2023	31.03.2023
Festvorschuss	1.36%	15 500 000	30.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.37%	11 800 000	02.12.2022	31.03.2023
Festvorschuss	1.33%	7 000 000	03.03.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43%	5 500 000	02.03.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.37%	1 000 000	21.12.2022	31.03.2023
Festvorschuss	1.43%	38 700 000	29.12.2022	28.03.2023
Festvorschuss	1.50%	14 000 000	03.03.2023	28.03.2023
Festvorschuss	1.30%	172 300 000	17.01.2023	16.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.44%	22 000 000	17.12.2022	16.03.2023
Festvorschuss	1.31%	15 000 000	02.12.2022	02.03.2023
Festvorschuss	1.16%	7 000 000	02.12.2022	02.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.44%	73 650 000	07.01.2023	01.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.44%	5 500 000	02.12.2022	01.03.2023
Festvorschuss	1.13%	172 300 000	16.12.2022	16.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.02%	74 650 000	07.10.2022	06.01.2023

9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2023	2022	
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	–	1.75%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	5.00%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

Mit der Fondsvertragsänderung vom 10. Mai 2023 wurde der Maximalsatz für Rücknahmekommissionen von Anteilen vom 1.50 % auf 5.00 % erhöht. Der neue Satz gilt für allfällige zukünftige Kündigungen.

10. Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. Verkauf von Anlagen erwachsen

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2023	2022	
Zuschlag zum NAV	2.50%	–	0.75%	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

11. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximal-sätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2023	2022	
Vergütungen anFondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	2.00%	–	1.72%	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	3.00%	0.64%	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00%	–	–	Bruttomietzinseinnahmen
Vergütungen an Dritte				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	0.25%	0.04%	0.05%	Brutto-Ausschüttungsbetrag
Market Maker	–	CHF 25 000	CHF 50 000	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschafts-verwaltungen	5.00%	3.83%	4.01%	Bruttomietzinseinnahmen

12. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde ein Gesamtbetrag von CHF 13.2 Mio. ausgeschüttet, was CHF 3.45 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 3.1 % entsprach. Die Ausschüttungsquote betrug 88.2 %. Die Ausschüttung bestand aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 3.8 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 9.5 Mio. Das Ex-Datum war der 26. April 2023. Die Ausschüttung erfolgte am 28. April 2023.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

14. Weitere Informationen (Art. 95 KKV-Finma)

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

Lediglich auf Stufe der Helvetica Swiss Living AG werden Grundstücke abgeschrieben und Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen (R&U) gebildet. Da diese Abschreibungen bzw. Rückstellungen nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen, werden beide Positionen nicht auf Stufe Immobilienfonds verbucht und sind weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen. Untenstehende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe Tochtergesellschaft bzw. Fonds:

in CHF	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	29 238 153	23 026 637	6 211 516
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	3 966 958	3 966 958	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-	-

Präzisierung zu Rundungen

Aufgrund von Rundungen können Summen grösser oder kleiner als 100 Prozent des berechneten Wertes sein.

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb / Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Paragraph 16, Ziff. 3 des Fondsvertrages bewerten.

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Gesamtbruttofondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

Bewertungsbericht



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 17. Juli 2023

Helvetica Swiss Living Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 30. Juni 2023

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118585.2300

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Living Fund gehaltenen 62 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2023 bewertet.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kaufbeziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind in der Bewertung nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten des Helvetica Swiss Living Funds hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften des Helvetica Swiss Living Funds mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

1 / 3

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2020 bis 2023 besichtigt.

Ergebnis

Per 30. Juni 2023 wurden die Werte der insgesamt 62 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 810'206'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.10% und 3.20% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.38% und 4.49%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 2.65% respektive nominal 3.93%.

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

in der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 haben keine Veränderungen stattgefunden.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des Helvetica Swiss Living Funds unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 17. Juli 2023
Wüest Partner AG



Ivan Anton
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)
Partner



Silvana Dardikman
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA
Director

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom April 2023.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Organisation

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	Hans R. Holdener, CEO und CIO ad interim Peter R. Vogel, CFO und Head Corporate Services Salman Baday, Head Sales und Marketing Lucas Schlageter, Head Portfolio Management
Erweiterte Geschäftsleitung	Michael Knoflach, Head Finance Dominik Fischer, Head Investment Management (ab 01.07.2023)
Verwaltungsrat	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Herbert Kahlich, Mitglied Theodor Härtsch, Mitglied Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Akkreditierte Schätzungsexperten	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind: Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt wurden bis zum 30.06.2023 vorwiegend an die H&B Real Estate AG delegiert und seit dem 01.07.2023 vorwiegend an die Apleona Schweiz AG und die Privera AG. Die genauen Ausführungen der Aufträge sind in separaten Verträgen geregelt.

Informationen an die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 5. Mai 2023 genehmigt und sind per 10. Mai 2023 in Kraft getreten.

Die Fondsvertragsänderung betrifft im Wesentlichen Anpassungen am Fondsvertrag im Zusammenhang mit der ausdrücklichen Umschreibung, dass miteinander verbundene Immobilienfonds der Fondsleitung gemeinsame Investitionen in Immobilien-Anlagen (Miteigentum an Grundstücken und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften) tätigen dürfen. Damit zusammenhängende Transaktionen zwischen den verbundenen Immobilienfonds gelten nicht als Immobiliengeschäfte mit oder unter nahestehenden Personen und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig. Des Weiteren wurde eine Erhöhung der Rücknahmekommission auf maximal 5% festgelegt.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss der Publikation vom 14. März 2023:

§ 3 Die Fondsleitung

§ 3 Ziff. 9 des Fondsvertrags wird um den nachfolgenden neuen Absatz ergänzt (*kursiv*):

«Transaktionen zwischen verbundenen Immobilienfonds gemäss § 8 Ziff. 2 lit. a) und c) und Ziff. 3 (Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds) gelten nicht als Immobiliengeschäfte der Fondsleitung mit oder unter nahestehenden Personen im Sinne dieser Ziff. 9 und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig.»

§ 4 Die Depotbank

§ 4 Ziff. 8 des Fondsvertrags wird um den nachfolgenden neuen Absatz ergänzt (*kursiv*):

«Transaktionen zwischen verbundenen Immobilienfonds gemäss § 8 Ziff. 2 lit. a) und c) und Ziff. 3 (Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds) gelten nicht als Immobiliengeschäfte der Fondsleitung mit oder unter nahestehenden Personen

im Sinne dieser Ziff. 8 und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig.»

§ 8 Anlagepolitik

§ 8 Ziff. 2 wird wie folgt ergänzt (*kursiv*):

«Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken; Miteigentum ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt. Namentlich zulässig ist Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds. Als verbundene Immobilienfonds gelten Immobilienfonds, die von derselben Fondsleitung verwaltet werden;

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum/zu den Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

b. Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte;

c. Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. *Zulässig sind auch gemeinsame Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften entsprechend der vorstehenden Definition mit verbundenen Immobilienfonds;»*

Es wird eine neue Ziff. 3 in § 8 eingefügt. Der neue Absatz lautet wie folgt (*kursiv*):

«Im Rahmen des Erwerbs von Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds gemäss den vorstehenden Ziff. 2 lit. a) und c) (verbundenes Miteigentum/verbundene Beteiligungen) darf die maximale Investition in verbundenes Miteigentum/verbundene Beteiligungen insgesamt 50% des Fondsvermögens nicht überschreiten.»

Die nachfolgende Reihenfolge der Ziffern von § 8 verschiebt sich entsprechend um eine Zahl durch die Einfügung der neuen Ziff. 3.

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

§ 15 Ziff. 4 wird um eine lit. f ergänzt. Litera f lautet wie folgt (*kursiv*):

«f. Investitionen in verbundenes Miteigentum/verbundene Beteiligungen bis insgesamt höchstens 50%.»

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

In § 18 Ziff. 2 wird der maximale Prozentsatz der Rücknahmekommission auf 5% angepasst.

§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand und Unterschriftenseite

In Ziff. 4 von § 28, im letzten Absatz von § 28 und auf der Unterschriftenseite werden aufgrund der Fondsvertragsänderung das Datum des Fondsvertrags und der Genehmigung des Fondsvertrags durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA angepasst.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Helvetica Swiss Living Fund alle Anlagebeschränkungen gemäss Fondsvertrag erfüllt.

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilien auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

Fondsleitung

Helvetica Property Investors AG
Brandschenkestrasse 47, CH 8002 Zürich
T + 41 43 544 70 80
Helvetica.com

Authorized and Regulated by the Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA.