

Halbjahresbericht 2022

Helvetica Swiss Living Fund

Immobilienfonds
schweizerischen Rechts



Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	5
Portfoliomanagement-Bericht	6
Kommentar zum Finanzbericht.....	11
Vermögensrechnung	12
Erfolgsrechnung	13
Anhang.....	14
Bewertungsbericht.....	23
Organisation	27
Informationen an die Anleger	28

Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2022

Valoren- / ISIN 49527566 / CH0495275668

helvetica.com



Wattwil, Schomattenstrasse 41-45

Schomattenstrasse 43

Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	per 30.06.2022	per 31.12.2021	per 31.12.2020
Valorenummer			49527566	49527566	49527566
ISIN Nr.			CH0495275668	CH0495275668	CH0495275668
Erstliberierung			06.11.2019	06.11.2019	06.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		1 096 924	1 371 155	1 371 155
Anteile im Umlauf	Anzahl		3 839 234	2 742 310	1 371 155
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		0	0	0
Inventarwert pro Anteil	CHF		113.05	113.31	108.31
Diskontierungssatz real / nominal	%		2.65 / 3.65	2.73 / 3.24	3.03 / 3.54
Vermögensrechnung			per 30.06.2022	per 31.12.2021	per 31.12.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	715 109 000	500 787 000	204 347 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		726 964 857	516 277 921	225 118 403
Fremdkapitalquote ¹⁾	%		40.30	39.81	34.02
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ¹⁾	Jahre	8	0.06	0.10	0.01
Verzinsung Fremdfinanzierung ¹⁾	%	8	0.15	0.11	0.04
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		434 008 530	310 741 745	148 512 490
Erfolgsrechnung			per 30.06.2022	per 30.06.2021	per 30.06.2020
Mietzinseinnahmen	CHF		10 967 400	4 671 407	1 842 816
Nettoertrag	CHF		8 916 787	3 510 559	2 396 066
Unterhalt und Reparaturen	CHF		854 532	382 190	119 407
Soll-Mietertrag p.a.	CHF		26 644 536	14 139 120	4 533 945
Brutto-Soll-Rendite	%		3.74	4.09	4.41
Brutto-Ist-Rendite	%		3.52	3.77	3.92
Kennzahlen gemäss AMAS			per 30.06.2022	per 30.06.2021	per 30.06.2020
Anlagerendite ¹⁾	%		2.85	3.28	4.83
Ausschüttungsrendite ¹⁾	%	12	n/a	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	n/a	n/a	n/a
Ausschüttungsquote Payout-Ratio ¹⁾	%	12	n/a	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE) ¹⁾	%		2.68	3.11	4.83
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹⁾	%		1.91	2.24	2.40
Agio/Disagio ¹⁾	%		0.84	3.99	1.31
Kurs pro Anteil	CHF		114.00	113.00	105.20
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ¹⁾	%		69.24	64.54	71.39
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾	%		39.15	45.86	33.93
Mietzinsausfallrate ^{1) 2)}	%	1	5.79	9.21	15.78
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV ¹⁾	%		0.90	0.95	0.87
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV ¹⁾	%		1.52	1.54	1.21
Performance ¹⁾	%		3.68	9.17	4.16

¹⁾ Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" vom 13. September 2016 (Stand 31. Mai 2022) berechnet.

²⁾ Die Mietzinsausfallrate ist per Berichtsdatum 5.79 %. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietzinsausfallrate 6.03 %.

Die Vergleichsperiode 2020 für die Kennzahlen der Erfolgsrechnung bzw. gemäss AMAS dauerte vom 06.11.2019 bis 30.06.2020. In der Vergleichsperiode wurden die Kennzahlen nicht annualisiert. 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

Das Portfolio des Helvetica Swiss Living Fund war im ersten Halbjahr durch Wachstum und Neuvermietungen geprägt, somit stiegen die Mietzinseinnahmen um 37 % auf CHF 25.1 Millionen.

Kurzbericht

Der Helvetica Swiss Living Fund verzeichnet erneut ein wachstumsstarkes erstes Halbjahr, somit ist die Anzahl attraktiver Mietwohnungen gestiegen. Die Mietzinseinnahmen wurden um CHF 6.8 Mio. von CHF 18.3 Mio. auf CHF 25.1 Mio. gesteigert. Die durchgeführte Kapitalerhöhung konnte im ersten Halbjahr erfolgreich abgeschlossen werden. Aufgrund der grossen Nachfrage seitens der Anleger kam es zu einer deutlichen Überzeichnung, was die Qualität des Fonds bestätigt. Mit dem Emissionserlös konnten 13 hochwertige Wohnliegenschaften mit über 450 Wohnungen an guten Wohnlagen zugekauft werden. Diese befinden sich in den Kantonen Aargau, Appenzell Ausserrhoden, Basel-Land, Basel-Stadt und Zürich. Alle verfügen über eine gute Anbindung an den privaten und den öffentlichen Verkehr, wo eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten ist. Somit wächst der Fonds auf über 1'600 Wohnungen an wachstumsstarken Standorten in der Schweiz. Seit Anfang Jahr konnten ebenfalls 126 Wohnungen neuvermietet werden, womit der Vermietungsstand bei 95 % stabil geblieben ist.

Marktbericht

Seit Ende des letzten Jahres stellt sich der Markt viel volatil dar und die Unsicherheiten wurden spürbarer mit dem Anstieg der 10-jährigen Bundesobligationen sowie der langfristigen Marktzinsen. Nicht unerwartet hat die Schweizer Nationalbank am 17. Juni 2022 den Leitzins um 50 Basispunkte auf minus 0.25 % angehoben und damit das Ende der seit 2015 dauernden Negativzinsphase eingeläutet. Die bereits existenten Unsicherheiten wurden durch die ansteigende Inflation weiter befeuert.

Die weiterhin positive Preisentwicklung bei Mehrfamilienhäusern in den Agglomerationen setzte seinen ansteigenden Trendkanal bis rund Mitte des zweiten Quartals fort, was mit der Wertentwicklung im Bestandsportfolio auf eine durchschnittliche Bruttorendite von 3.7% bestätigt wurde. Unsere Transaktionsdaten zeigen ab Ende April eine Abflachung der Preisentwicklung, was wir auch im Verhalten von den Verkäufern und den Mitbewerbern spürten. In diesem unsicheren Markt haben sich die Mitbewerber trotz des weiterhin hohen Anlageendrucks verhaltener gezeigt oder sogar ganz zurückgezogen und auf einmal waren Preisverhandlungen für uns möglich. Wir kauften zu einer durchschnittlichen Bruttoanfangsrendite von 3.54% an guten Lagequalitäten Liegenschaften ein, die grossenteils in tiefen Mietpreisspektrum vermarktet sind und langfristige Ertragspotenziale aufweisen.

Die Abkühlung wurde durch eine noch vorsichtigeren Anlagepolitik seitens Fondsleitung umgesetzt. Die Wachstumsschritte wurden, wie bisher kritisch angegangen und es wurde nur zu marktgerechten Renditen bei überdurchschnittlichen Lagequalitäten investiert, um die Qualität des Portfolios zu verbessern.

Aufgrund der Veränderungen der Wirtschaftsdaten, sind unsere Renditeerwartungen für Anlageobjekte gestiegen. Jedoch aufgrund der robusten Schweizer Wirtschaftsdaten, der anhaltenden hohen Migration, sinkender Bautätigkeit sowie einer steigenden Inflation erwartet die Fondsleitung eine stabile Wertentwicklung des Bestandsportfolios.

Kurs und Performance

Seit Anfang Jahr ist der Kurs des Fonds in einem volatilen Markt leicht zurückgegangen. Die Fondsanteile sind ausschüttungsbereinigt von CHF 115.50 um 1.3 % gesunken auf CHF 114.00 pro Anteil. Dies entspricht unter Berücksichtigung der im ersten Halbjahr ausbezahlten Ausschüttung von CHF 3.40 einer Netto-Performance von 3.68 %. Im Vergleich ging die Performance des Benchmark SXI Real Estate Funds Broad in der Berichtsperiode um 14.9 % zurück. Damit hat der HSL Fund den Benchmark SXI Real Estate Funds Broad übertroffen, wie in der folgenden Grafik ersichtlich ist. Der Fonds wird per 30. Juni 2022 mit einer Prämie von 0.84 % gehandelt.

Performance in CHF (zurückgesetzt auf Basis 100) und Jahresperformance



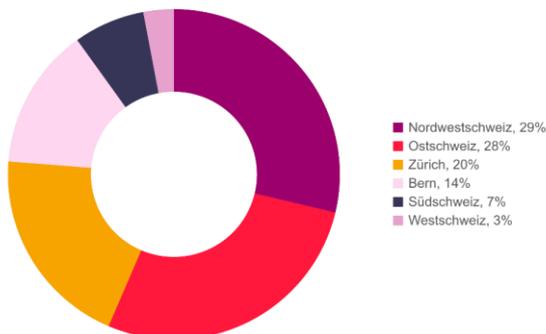
Performance in %

in %	YTD	1 Monat	3 Monate	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung
HSL Fund	3.68%	0.00%	-1.03%	5.97%	-	-	22.00%
Benchmark	-14.88%	-6.01%	-11.18%	-14.41%	-	-	2.52%

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung im ersten Halbjahr von CHF 3.40 pro Anteil hat der Fonds einer Anlagerendite von 2.9 % erwirtschaftet. Unter anderem als Folge der Ausschüttung reduzierte sich der Nettoinventarwert somit von CHF 113.31 um CHF 0.26 auf 113.05 pro Anteil.

Geografische Aufteilung



Immobilienportfolio

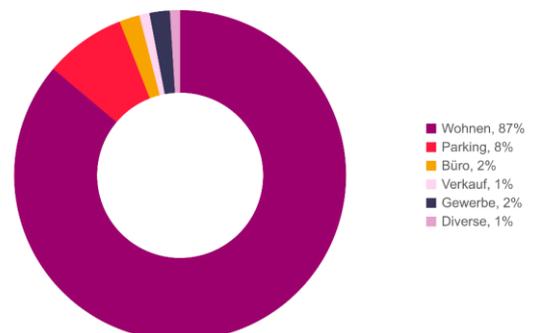
Wohnliegenschaften wurden im ersten Halbjahr 2022 trotz steigender Leitzinsen weiterhin von den Investoren stark nachgefragt. Dennoch konnte das Portfolio in der Berichtsperiode um 13 attraktive Wohnliegenschaften mit 454 Wohnungen und einem Verkehrswert von CHF 209.8 Mio. ausgebaut werden. Diese befinden sich in den Kantonen Aargau, Appenzell Ausserrhodon, Basel-Land, Basel-Stadt und Zürich.

Der Verkehrswert des Bestandesportfolios ohne Zukäufe erhöhte sich in derselben Periode um 0.9 %, was rund CHF 4.5 Mio. entspricht. Grund dafür war eine marktbedingte Senkung der Diskontierungssätze von 2.73 % um 0.05 Prozentpunkte auf 2.68 %. Inklusive der Zukäufe beträgt der Verkehrswert des Portfolios per Mitte Geschäftsjahr CHF 715.1 Mio. Die Anzahl Wohnungen beträgt 1'630.

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.

Mietertrag nach Hauptnutzung



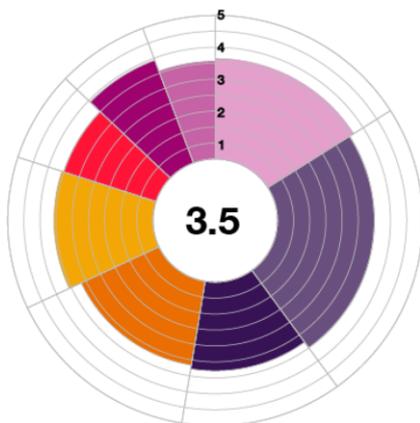
Das Qualitätsprofil gemäss Wüest Partner liegt per Mitte Geschäftsjahr unverändert bei einer attraktiven Gesamtnote von 3.5. Die getätigten Zukäufe stützen somit die Portfolioqualität.

Der Vermietungsstand des Portfolios reduzierte sich seit Ende Vorjahr leicht um 0.2 Prozentpunkte von 95.1 % auf 94.9 %. Dies liegt einerseits daran, dass der Juli in vielen Regionen als ortsüblicher Kündigungstermin gilt und deshalb rund um diese Stichtage eine erhöhte Fluktuation zu beobachten ist. Andererseits wurden im Mai und Juni in Zwingen Kanton Basel-Land und in Basel Kanton Basel-Stadt zwei Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 58 Mio. zugekauft. Obwohl deren Anfangsleerstand bei rund 10 % liegt, zeigt sich ein erfreuliches Mietzinspotential. So geht die Fondsleitung dank dem aktuellen Marktumfeld davon aus, dass durch den Abbau des Leerstandes das

Mietzinspotential auf den betreffenden Wohnungen ausgeschöpft und eine zusätzliche Steigerung der Mietzinseinnahmen im Bestandesportfolio erreicht werden kann.

Die stichtagsbezogenen jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen konnten in der Berichtsperiode von CHF 18.3 Mio. per Ende Vorjahr um CHF 6.8 Mio. auf rund CHF 25.1 Mio. infolge Zukäufe gesteigert werden. Die Brutto-Ist-Rendite sank derweil leicht von 3.7 % per Ende Vorjahr auf 3.5 %. Grund dafür waren die marktbedingt weiter gestiegenen Transaktionspreise sowie die Erhöhung des Verkehrswerts des Bestandesportfolios infolge Neubewertung.

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	30
Standard	3.2	40
Zustand	3.6	30
Investment	3.7	20
Vermietbarkeit	3.5	33
Verkäuflichkeit	3.9	33
Ertragsrisiko	3.6	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Highlights aus dem Portfolio

Höri, Genterstrasse 4/6

Das Neubauprojekt Genterstrasse 4/6 konnte per April 2022 mit einer Vollvermietung in den Bestand des Fonds aufgenommen werden.

Therwil, Vorderbergweg 2-4, Reinacherstrasse 3-5

Der im Dezember 2020 übernommene Anfangsleerstand von 18.5 % konnte per Ende Juni 2022 vollständig abgebaut werden. Die Liegenschaft ist vollvermietet

Wattwil, Hofjüngerstrasse 9/11

Die Liegenschaft wurde anfangs 2022 mit einem Leerstand von 15.9 % ins Portfolio integriert. Dieser konnte in den ersten 6 Monaten auf unter 1 % reduziert werden.

Ankäufe

Bis zum 30. Juni 2022 wurden 13 Liegenschaften mit 454 Wohnungen und einem Verkehrswert von CHF 209.8 Mio. in den Fonds integriert. Diese befinden sich in den Kantonen Aargau, Appenzell Ausserrhoden, Basel-Land, Basel-Stadt und Zürich.

Ausblick

Die aktuelle Marktentwicklung wird von der Fondsleitung genau verfolgt. Es ist von einer erneuten Leitzins-erhöhung diesen Herbst auszugehen. Diese mögliche Entwicklung wird bereits heute in der Geschäftsaktivität durch die Fondsleitung berücksichtigt. Die aktuelle Inflation wird sich positiv auf das Mietwachstum und damit auf die Verkehrswerte der Liegenschaften auswirken, wenn auch mit Verzögerung. Gleichzeitig steigen die Kosten für Neubauten, was infolge des Rückgangs der Bautätigkeit zu einer Verknappung des Angebotes und damit

zu höheren Marktmieten führen wird. Die robusten Schweizer Wirtschaftsdaten, die anhaltende Migration sowie eine nachhaltig positive Inflation stützen den Markt. Die Mietzinsen der Wohnungen des Fonds bewegen sich im mittleren, bezahlbaren Preissegment und gewährleisten dadurch langfristig eine gute Vermietbarkeit.

Aufgrund erhöhter Nachfrage nach Wohnraum ist auf Ende Jahr daher wieder von einer Erhöhung des Vermietungsstandes auf über 95 % auszugehen. Die im Juni gekaufte Liegenschaft mit 48 Wohnungen in Biel im Kanton Bern wird im zweiten Halbjahr ins Portfolio integriert. Zur weiteren Steigerung von Mietzinseinnahmen und zur Erhöhung der Attraktivität des Portfolios sollen mittelfristig auch bauliche Potenziale realisiert werden. Entsprechende Potenzialanalysen zur Verfeinerung der Sanierungsplanung der Liegenschaften sind abgeschlossen. Für die Objekte in Rorschach Kanton St. Gallen, in Benglen Kanton Zürich und in Grenchen Kanton Solothurn prüft das Asset-Management-Team die Rentabilität von Gesamtsanierungen. Die Entscheidungsgrundlagen liegen bis Ende Jahr vor.

Weitere Wachstumsschritte werden kritisch angegangen, es wird zu marktgerechten Renditen investiert, welche die Portfolio-Kennzahlen optimieren. Der Fokus liegt weiterhin auf hochwertigen Wohnliegenschaften mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr, einem hohen Vermietungsstand und bezahlbarem Mietzinsniveau.

Bei guten Marktbedingungen behält sich die Fondsleitung vor, eine weitere Kapitalerhöhung zu prüfen. Für das Geschäftsjahr 2022 ist voraussichtlich erneut mit einer attraktiven Ausschüttung zu rechnen.



Frauenfeld, Wellhauserweg 56 / 56a

Kommentar zum Finanzbericht

Das erste Halbjahr war von starkem Wachstum geprägt. Dem Fonds flossen durch eine Kapitalerhöhung über CHF 125 Mio. zu 13 neue Liegenschaften wurden erworben, wodurch das Portfolio auf CHF 715 Mio. anwuchs. Das Gesamtfondsvermögen stieg um CHF 211 Mio. auf CHF 727 Mio.

Aufgrund der hohen Nachfrage der Anleger konnten auch im ersten Halbjahr mittels einer Kapitalerhöhung zusätzliche Mittel beschafft werden. Die fünfte Kapitalerhöhung des Fonds fand im April mit einem Umfang von über CHF 125 Mio. statt. Die Kapitalerhöhung war deutlich überzeichnet, was die Attraktivität des Fonds unterstreicht und die Wachstumsstrategie der Fondsleitung bestätigt. Die Mittel wurden für den Kauf von 13 Liegenschaften verwendet, wodurch das Portfolio auf 54 Liegenschaften anwuchs. Zudem wurde bereits ein Kauf für eine weitere Liegenschaft von rund CHF 16 Mio. beurkundet, welche im zweiten Halbjahr zu Eigentum übertragen wird.

Per Jahresende verzeichnet der Fonds einen Nettinventarwert pro Anteil von CHF 113.05, was unter Berücksichtigung der Ausschüttung für 2021 von CHF 3.40 einer im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 um 0.43 Prozentpunkte tieferen Anlagerendite von 2.85 % entspricht. Die Eigenkapitalrendite nahm gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 um 0.42 Prozentpunkte auf 2.68 % ab. Obwohl die nicht realisierten Kapitalgewinne als absoluter Wert gestiegen sind, tragen sie prozentual weniger zu den Renditen bei, weil sie im Verhältnis zum Gesamterfolg gesunken sind.

Das TER_{REFGAV} konnte aufgrund des starken Wachstums um 0.05 Prozentpunkte auf 0.90 % bei einem Wert per 30. Juni 2021 von 0.95 % reduziert werden.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen reflektiert die Zukäufe und die Kapitalerhöhung in den vergangenen sechs Monaten und beträgt CHF 727 Mio. Per Bilanzstichtag nahmen die Verkehrswerte der Liegenschaften gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 501 Mio. um 43 % auf CHF 715 Mio. zu. Die flüssigen Mittel sind mit über CHF 5 Mio. gegenüber Ende Vorjahr stabil geblieben. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen um CHF 4 Mio. auf knapp CHF 6 Mio. ab. Ende Vorjahr lagen die

sonstigen Vermögenswerte bei knapp CHF 10 Mio. Per 30. Juni 2022 werden Anteile an anderen Immobilienfonds im Umfang von knapp CHF 1 Mio. gehalten.

Der Anstieg des Portfolios um CHF 214 Mio. erklärt sich hauptsächlich durch die zugekauften Liegenschaften mit Anlagekosten von CHF 210 Mio. Dabei wurden Aufwertungen über CHF 4 Mio. erzielt und Anlagekosten bzw. Investitionen aktiviert.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 289 Mio. und Liquidationssteuern von knapp CHF 4 Mio. resultiert per Bilanzstichtag ein um CHF 123 Mio. höheres Nettofondsvermögen von CHF 434 Mio. gegenüber Ende Vorjahr mit CHF 311 Mio.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 39.1 % 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 CHF 6.3 Mio. höhere Mietzinseinnahmen von CHF 11.0 Mio. erzielt werden. Im ersten Halbjahr 2021 lagen diese bei CHF 4.7 Mio. Insgesamt fielen Aufwendungen von CHF 4.5 Mio. an, was einer Erhöhung von CHF 2.6 Mio. gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 entspricht. Das Ertragspotenzial der erworbenen Liegenschaften wird sich erst 2023 – auf Basis der dem Fonds zufließenden Jahresmieterträge – vollständig zeigen.

Über das gesamte Portfolio konnte unter der Position "nicht realisierte Kapitalgewinne" eine um CHF 1.5 Mio. höhere Aufwertung auf dem Portfolio von CHF 4.1 Mio. gegenüber CHF 2.7 Mio. im ersten Halbjahr 2021 erzielt werden.

Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	30.06.2022	31.12.2021
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		5 457 979	5 499 998
Liegenschaften			
Wohnbauten	1	701 292 000	486 872 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	7 814 000	7 990 000
Gemischte Bauten	1	6 003 000	5 925 000
Total Liegenschaften		715 109 000	500 787 000
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften		717 500	0
Sonstige Vermögenswerte		5 680 378	9 990 924
Gesamtfondsvermögen		726 964 857	516 277 921
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-279 950 000	-193 300 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-9 121 454	-9 809 777
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-289 071 454	-203 109 777
Total Verbindlichkeiten		-289 071 454	-203 109 777
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		437 893 403	313 168 144
Geschätzte Liquidationssteuern		-3 884 873	-2 426 399
Nettofondsvermögen		434 008 530	310 741 745
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		2 742 310	1 371 155
Ausgegebene Anteile		1 096 924	1 371 155
Zurückgenommene Anteile		0	0
Bestand am Ende der Berichtsperiode		3 839 234	2 742 310
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode		113.05	113.31
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		310 741 745	148 512 490
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	12	-6 471 852	-2 276 117
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	12	-2 852 002	-1 974 463
Saldo aus dem Anteilverkehr		120 998 556	146 738 998
Gesamterfolg		11 592 083	19 740 837
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		434 008 530	310 741 745

Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Negativzinsen		-508	0
Mietzinseinnahmen		10 967 400	4 671 407
Sonstige Erträge		930 136	274 231
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		1 546 732	510 756
Total Erträge		13 443 760	5 456 394
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-131 371	-15 012
Unterhalt und Reparaturen		-854 532	-382 190
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-306 808	-128 927
Verwaltungsaufwand		-129 799	-64 661
Steuern			
Liegenschaftsteuer		-103 029	-65 585
Gewinn- und Kapitalsteuer		-92 040	0
Schätzungs- und Prüfaufwand		-102 698	-107 715
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	11	-2 181 140	-868 529
die Depotbank	11	-90 192	-34 624
die Immobilienverwaltung	11	-442 187	-195 494
den Market Maker	11	-25 000	-32 500
Andere Aufwände			
Sonstiger Aufwendungen		-68 176	-50 599
Total Aufwand		-4 526 972	-1 945 835
Erfolg			
Nettoertrag		8 916 787	3 510 559
Realisierte Kapitalgewinne		0	26 660
Realisierter Erfolg		8 916 787	3 537 219
Nicht realisierte Kapitalgewinne		4 133 770	2 679 832
Veränderung der Liquidationssteuern		-1 458 474	-477 433
Gesamterfolg		11 592 083	5 739 618

Anhang

1. Inventar

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis	Total Mietfläche in m ²	Grund- stücks- fläche in m ²	Erstellungsjahr	Datum letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
Wohnbauten						
Basel, Birsigstrasse 80/82, Bachlettenstrasse 13/15	Alleineigentum	2 992	994	1975, 1991		01.01.2022
Basel, Dornacherstrasse 240/246	Alleineigentum	1 868	1 125	1958	2017	01.06.2022
Basel, Hegenheimerstrasse 43 - 49	Alleineigentum	3 531	1 329	1957	1984	01.01.2022
Benglen, Bodenacherstrasse 16/18	Alleineigentum	1 632	1 133	1974	2019	22.11.2019
Benglen, Bodenacherstrasse 79	Alleineigentum	1 146	2 117	1973		22.11.2019
Beringen, Bahnhofstrasse 36,38/ Zelgstrasse 35,37,39	Alleineigentum	3 857	7 483	1992		01.06.2021
Biel, Poststrasse 32 - 44	Alleineigentum	10 986	7 857	1974		01.01.2022
Birr, Wydenstrasse 16/18/20	Alleineigentum	2 422	3 936	1983		01.07.2022
Derendingen, Schluchtbachstrasse 35-39	Alleineigentum	1 919	2 931	2006		01.10.2021
Dottikon, Lindenweg 2/4/6	Alleineigentum	1 655	3 982	1981		01.01.2020
Erlen, Kümmerthausstrasse 7a-11b	Alleineigentum	4 576	8 912	2013		01.07.2020
Frauenfeld, Wellhauserweg 56/56a	Alleineigentum	2 270	6 837	2007		01.01.2022
Frauenfeld, Zielackerstrasse 28/30/32	Alleineigentum	1 189	1 824	1963	2004	01.07.2021
Fribourg, Avenue du Midi 17/19	Alleineigentum	1 489	351	1906	1995	01.12.2020
Gerlafingen, Geiselfeldstrasse 11-17, Kriegstettenstrasse 38-46	Alleineigentum	3 649	7 859	1964	2015	01.01.2021
Gossau, Neuchlenstrasse 7/7a/11	Alleineigentum	4 916	6 215	1981		01.07.2022
Granges, Crête Blanche 5a-b/ Av. Gare 2	Alleineigentum	2 380	3 935	2016		01.12.2020
Grenchen, Kirchstrasse 72	Alleineigentum	1 236	519	1972	1988	22.11.2019
Grenchen, Viaduktstrasse 9/11	Alleineigentum	1 918	2 393	2015		22.11.2019
Haag, Thalistrasse 2/4/6/8	Alleineigentum	3 072	6 454	2009, 2010		22.11.2019
Hirschthal, Zofoldweg 2	Alleineigentum	945	2 294	1988		01.01.2020
Höri, Genterstrasse 4-6	Alleineigentum	1 424	1 628	2022		01.04.2022
Kaisten, Weihermatt 1	Alleineigentum	729	1 264	1991		01.01.2020
La Chaux-de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 34c, 34d	Alleineigentum	2 368	2 396	1988		01.06.2021
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3/5/7/9	Stockwerkeigentum	2 239	3 638	1890, 1993, 1994		22.11.2019
Lyss, Birkenweg 16,18,22	Alleineigentum	2 895	4 885	1986		01.06.2021
Monthey, Chemin des Sémilles 13a/b	Alleineigentum	2 190	3 413	2008		01.12.2020
Nidau, Lyss-Strasse 51 - 59	Alleineigentum	4 542	4 607	1970		01.01.2022
Oberbuchsiten, Poststrasse 20a/20/22/24	Alleineigentum	2 541	4 871	2013		01.05.2020

Der Fonds hält 54 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 30.06.2022 regulatorisch 49 Grundstücke.

Die Mietzinsausfälle sind bei einzelnen Liegenschaften positiv, weil Auflösungen von zu hoch angesetzten Wertberichtigungen zu einem Ertrag bei den Inkassoverlusten führten.

Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag (Soll), Umsatz mieten, Baurechtszinsen	Mietzins- ausfälle	Mietzins ausfälle	Mietertrag (IST)	Brutto-Rendite SOLL	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
22 397 015	23 550 000	324 156	-14 699	-4.53	309 456	2.75	95.5
24 398 954	24 010 000	58 208	-5 600	-9.62	52 608	2.91	90.4
22 066 736	22 850 000	327 424	-15 258	-4.66	312 166	2.87	94.6
9 989 796	12 540 000	203 002	-17 891	-8.81	185 112	3.25	100.0
6 275 439	7 394 000	124 767	-6 333	-5.08	118 434	3.41	90.4
15 870 746	16 150 000	340 204	-61 437	-18.06	278 767	4.21	80.4
43 674 097	42 930 000	891 211	-27 816	-3.12	863 395	4.16	96.9
9 597 635	9 818 000	0	0	0.00	0	0.00	100.0
7 185 439	7 733 000	141 540	474	0.33	142 014	3.66	99.7
6 820 438	7 350 000	149 967	-499	-0.33	149 467	4.08	99.4
23 336 271	24 250 000	466 059	-18 432	-3.95	447 627	3.86	95.2
15 217 870	14 360 000	229 506	-1 740	-0.76	227 766	3.20	99.7
7 427 513	7 550 000	115 454	-10 490	-9.09	104 964	3.06	92.1
8 017 056	8 313 000	174 903	-6 600	-3.77	168 303	4.21	95.9
16 299 603	17 540 000	371 534	-43 215	-11.63	328 319	4.24	90.8
22 882 204	22 830 000	0	0	0.00	0	0.00	97.1
11 325 067	11 580 000	248 014	-5 306	-2.14	242 707	4.18	100.0
3 490 649	3 756 000	87 635	-10 379	-11.84	77 256	5.31	89.5
11 293 332	11 640 000	230 906	-34 455	-14.92	196 451	3.96	81.5
12 563 501	13 400 000	293 406	-638	-0.22	292 768	4.38	97.7
4 010 714	4 155 000	89 775	0	0.00	89 775	4.32	100.0
11 103 796	11 570 000	102 245	-1 138	-1.11	101 107	3.53	100.0
3 069 197	3 256 000	71 421	-1 870	-2.62	69 551	4.36	97.2
7 198 396	6 854 000	181 129	-19 808	-10.94	161 320	5.29	87.6
10 439 545	11 460 000	220 944	-2 533	-1.15	218 411	3.88	94.1
13 845 453	14 350 000	264 950	-7 092	-2.68	257 857	3.68	99.5
10 452 045	11 820 000	232 076	-4 162	-1.79	227 914	3.93	98.9
19 237 608	19 040 000	354 543	-10 637	-3.00	343 906	3.73	98.4
11 334 227	11 810 000	251 202	-18 858	-7.51	232 344	4.28	95.6

Ort, Adresse	Eigentumsverhältnis	Total Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Erstellungsjahr	Datum letzte umfassende Renovation	Besitzes-antritt
Oberglatt, Leewinkel 21/23	Alleineigentum	1 144	1 764	1970	2005	01.07.2021
Oberkulm, Schrägweg 16/18/20/22	Alleineigentum	2 020	4 998	1988		01.01.2020
Rorschach, St. Gallerstrasse 16/16a	Alleineigentum	3 626	1 925	1976		01.11.2020
Schwerzenbach, Zielackerstrasse 6a/b	Alleineigentum	1 249	1 889	1984	1997, 2009	01.07.2021
Sion, Avenue de Tourbillon 42-50	Alleineigentum	4 579	2 649	1945, 1954		01.06.2021
Speicher, Hinterwies 20/22/27/29/31/33	Alleineigentum	2 974	5 257	1980	2013	01.05.2022
St. Gallen, Zürcherstrasse 84, Schibistrasse 3/5	Alleineigentum	2 164	2 085	2010		01.01.2022
Subingen, Winkelweg 16-20	Alleineigentum	2 003	3 642	1994, 2017		01.10.2021
Therwil, Vorderbergweg 2-4/Reinacherst.	Alleineigentum	3 038	3 268	2002		01.12.2020
Wattwil, Hofjüngerstrasse 26-34	Alleineigentum	1 846	3 213	1960, 1964, 1987	2021	01.01.2022
Wattwil, Hofjüngerstrasse 7	Alleineigentum	654	3 175	1968	2018	01.01.2022
Wattwil, Hofjüngerstrasse 9/11	Alleineigentum	975	1 648	1968	2017	01.01.2022
Wattwil, Müller-Friedberg-Strasse 5	Alleineigentum	2 563	2 271	1970		01.01.2022
Wattwil, Schomattenstrasse 41-45	Alleineigentum	1 896	4 169	1969, 1985		01.01.2022
Weinfelden, Amriswilerstrasse 72	Alleineigentum	2 781	2 840	1971	2005	01.06.2021
Wittenbach, Arbonerstrasse 4a	Alleineigentum	1 590	2 647	2012		01.12.2020
Wittenbach, Ringstrasse 6-12	Alleineigentum	3 527	4 013	1994	2015	01.05.2022
Zetzwil, Bohnenackerweg 425	Alleineigentum	842	1 807	1982		01.01.2020
Zürich, Gagliardiweg 9	Alleineigentum	552	713	1949	2010	01.05.2021
Zürich, Grubenackerstrasse 73/75/77	Alleineigentum	1 104	1 257	1951	1999, 2008, 2019	01.07.2021
Zweidlen, Neu Letten 1-7	Alleineigentum	6 174	23 448	1957-1965, 2007	2007	01.01.2022
Zwingen, Strengfeldstr. 1/3/5/7, Grienweg 8/10/12/14/14a/16/18, Reckholderstrasse 4/6/8/10	Alleineigentum	7 295	11 358	1990	2015	01.05.2022
Total Wohnbauten		133 170	197 218			
davon im Stockwerkeigentum		2 239	3 638			
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Bulle, Rue Nicolas Glasson 5/7	Alleineigentum	1 874	656	1985		01.12.2020
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		1 874	656			
Gemischte Bauten						
Grenchen, Bündengasse 18/20/22	Alleineigentum	1 572	1 691	1929, 1945, 1974	2013	22.11.2019
Grenchen, Viaduktstrasse 5	Alleineigentum	1 065	967	1916	2016	22.11.2019
Total gemischte Bauten		2 637	2 658			
Zwischentotal		137 681	200 532			
Nebenerträge Miete						
Gesamttotal Grundstücke		137 681	200 532			

Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag (Soll), Um- satzmieten, Baurechts- zinsen	Mietzins- ausfälle	Mietzinsaus- fälle	Mietertrag (IST)	Brutto-Rendite SOLL	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
9 120 279	8 498 000	120 166	-11 095	-9.23	109 071	2.84	93.1
7 418 462	8 526 000	166 392	-1 285	-0.77	165 107	3.91	99.6
17 056 897	18 160 000	385 156	-97 484	-25.31	287 673	4.25	78.3
11 775 979	12 400 000	165 845	-4 160	-2.51	161 685	2.68	97.2
23 988 085	24 060 000	532 735	-59 631	-11.19	473 104	4.44	94.2
15 124 290	14 720 000	90 569	-3 257	-3.60	87 312	3.69	96.4
13 273 835	12 530 000	202 669	-19 457	-9.60	183 212	3.37	89.6
8 404 238	9 753 000	194 730	-2 325	-1.19	192 405	4.00	99.3
16 255 103	16 150 000	340 803	-2 635	-0.77	338 168	4.22	100.0
9 641 902	9 813 000	182 356	-7 161	-3.93	175 194	3.72	98.0
3 110 558	3 253 000	60 602	-2 528	-4.17	58 074	3.72	98.8
4 672 209	4 798 000	88 554	-9 546	-10.78	79 009	3.69	99.2
10 417 371	11 000 000	214 725	-14 840	-6.91	199 885	3.90	95.9
7 724 254	8 556 000	162 992	-12 694	-7.79	150 298	3.81	95.1
11 712 549	12 170 000	237 603	0	0.00	237 603	3.90	100.0
6 852 426	7 439 000	144 947	-8 018	-5.53	136 929	3.89	99.3
18 655 389	17 900 000	100 154	-3 777	-3.77	96 377	3.36	96.2
3 392 921	3 458 000	75 754	-1 320	-1.74	74 434	4.38	98.3
7 267 997	7 689 000	102 201	-7 344	-7.19	94 857	2.66	100.0
13 927 283	14 980 000	170 976	-5 338	-3.12	165 638	2.29	99.0
37 434 079	37 180 000	597 628	-750	-0.13	596 878	3.21	99.8
35 443 360	34 400 000	231 183	-20 438	-8.84	210 745	4.03	92.8
683 489 804	701 292 000	11 114 918	-641 494	-5.77	10 473 423	3.70	95.2
10 439 545	11 460 000	220 944	-2 533	-1.15	218 411		
7 510 938	7 814 000	222 684	-33 343	-14.97	189 341	5.69	84.8
7 510 938	7 814 000	222 684	-33 343	-14.97	189 341	5.69	84.8
3 388 002	3 874 000	94 547	-3 323	-3.51	91 224	4.89	93.5
1 847 994	2 129 000	65 880	-15 438	-23.43	50 442	6.24	77.0
5 235 995	6 003 000	160 426	-18 761	-11.69	141 665	5.37	86.7
696 236 737	715 109 000	11 498 028	-693 598	-6.03	10 804 430		
					162 970		
696 236 737	715 109 000				10 967 400	3.74	94.9

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	Gestehungskosten	Kurswert
alle Beträge in CHF		
Gesamttotal Anteile an anderen Immobilienfonds	712 056	717 500

Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	30.06.2022	31.12.2021
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	717 500	0
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	0	0
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	715 109 000	500 787 000
Total Anlagen	715 826 500	500 787 000

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

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung	Besitzantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)
Wattwil, Hofjüngerstrasse 7	St. Gallen	Alleineigentum	03.01.2022	01.01.2022
Wattwil, Hofjüngerstrasse 9/11	St. Gallen	Alleineigentum	03.01.2022	01.01.2022
Wattwil, Hofjüngerstrasse 26-34	St. Gallen	Alleineigentum	03.01.2022	01.01.2022
Wattwil, Müller-Friedberg-Strasse 5	St. Gallen	Alleineigentum	03.01.2022	01.01.2022
Wattwil, Schomattenstrasse 41-45	St. Gallen	Alleineigentum	03.01.2022	01.01.2022
Zweidlen, Neu Letten 1-7	Zürich	Alleineigentum	03.01.2022	01.01.2022
Höri, Gentertstrasse 4/6	Zürich	Alleineigentum	01.04.2022	01.04.2022
Zwingen, Strengfeldstr. 1/3/5/7, Grienweg 8/10/12/14/14a/16/18, Reckholderstrasse 4/6/8/10	Basel-Landschaft	Alleineigentum	03.05.2022	01.05.2022
Wittenbach, Ringstrasse 6, 8, 10, 12	St. Gallen	Alleineigentum	05.05.2022	01.05.2022
Speicher, Hinterwies 20, 22, 27, 29, 31, 33	Appenzell	Alleineigentum	05.05.2022	01.05.2022
Basel, Dornacherstrasse 240 und 246	Basel-Stadt	Alleineigentum	23.05.2022	01.06.2022
Gossau, Neuchlenstrasse 7/7a/11	St. Gallen	Alleineigentum	28.06.2022	01.07.2022
Birr, Wydenstrasse 16/18/20	Aargau	Alleineigentum	29.06.2022	01.07.2022

Verkäufe

keine

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

Im ersten Halbjahr wurde ein Kaufvertrag für eine Liegenschaft in Biel (Kanton Bern) im Wert von CHF 15.8 Mio. beurkundet, von denen bereits CHF 0.3 Mio. bezahlt wurden und in den sonstigen Vermögenswerten bilanziert sind. Die Eigentumsübertragung und die Restzahlung von CHF 15.5 Mio. sind im zweiten Halbjahr vorgesehen. Des Weiteren sind Transaktionskosten von CHF 0.3 Mio. in den sonstigen Vermögenswerten erfasst.

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	30.06.2022	31.12.2021
1 bis 5 Jahre	0	0
> 5 Jahre	0	0

8. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.45%	22 000 000	28.06.2022	28.09.2022
Festvorschuss	0.40%	9 000 000	28.06.2022	28.09.2022
Festvorschuss	0.40%	2 000 000	28.06.2022	28.09.2022
Festvorschuss	0.12%	172 300 000	18.06.2022	18.07.2022
Festvorschuss	0.10%	51 650 000	07.06.2022	06.07.2022
Festvorschuss	0.10%	23 000 000	31.05.2022	06.07.2022
Total		279 950 000		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.06%	131 900 000	17.05.2022	17.06.2022
Festvorschuss	0.06%	21 400 000	31.05.2022	17.06.2022
Festvorschuss	0.06%	19 000 000	23.05.2022	17.06.2022
Festvorschuss	0.10%	51 650 000	05.05.2022	06.06.2022
Festvorschuss	0.31%	44 400 000	01.05.2022	31.05.2022
Festvorschuss	0.04%	140 600 000	17.03.2022	16.05.2022
Festvorschuss	0.07%	16 300 000	29.04.2022	16.05.2022
Festvorschuss	0.10%	67 500 000	01.04.2022	04.05.2022
Festvorschuss	0.10%	9 150 000	04.04.2022	04.05.2022
Festvorschuss	0.31%	54 700 000	01.04.2022	30.04.2022
Festvorschuss	0.03%	67 500 000	03.01.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.31%	54 700 000	01.03.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.04%	116 600 000	01.02.2022	16.03.2022
Festvorschuss	0.03%	21 000 000	16.12.2021	16.03.2022
Festvorschuss	0.04%	3 000 000	22.02.2022	16.03.2022
Festvorschuss	0.31%	54 700 000	01.02.2022	28.02.2022
Festvorschuss	0.03%	116 600 000	01.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.31%	55 700 000	31.12.2021	31.01.2022

9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2022	2021	
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	1.75%	1.69%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

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
		2022	2021	
Zuschlag zum NAV	2.50%	0.75%	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
		2022	2021	
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufschädigung	2.00%	1.71%	1.81%	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	0.59%	3.00%	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%	0.05%	0.12%	Brutto-Ausschüttungsbetrag
Market Maker	–	CHF 25 000	CHF 57 500	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	4.03%	4.37%	Bruttomietzinseinnahmen

12. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde ein Gesamtbetrag von CHF 9.3 Mio. ausgeschüttet, was CHF 3.40 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 2.9% entsprach. Die Ausschüttungsquote betrug 77.8%. Die Ausschüttung bestand aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 6.5 Mio. (CHF 2.36 pro Anteil) und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 2.9 Mio. (CHF 1.04 pro Anteil). Das Ex-Datum war der 27. April 2022. Die Ausschüttung erfolgte am 29. April 2022.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

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

Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	0	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

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:

Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	17 962 944	11 274 954	6 687 990
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	0	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	2 225 598	2 225 598	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	0	0	0

Präzisierung zu Rundungen

Aufgrund von Rundungen können Summen grösser oder kleiner als 100% 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, 20. Juli 2022

Helvetica Swiss Living Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 30. Juni 2022

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118585.2200

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Living Fund gehaltenen 54 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2022 bewertet.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) 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 / 4

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 2019 bis 2022 besichtigt.

Ergebnis

Per 30. Juni 2022 wurden die Werte der insgesamt 54 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 715'109'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.05% und 3.25% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.0% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.07% und 4.28%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 2.65% respektive nominal 3.65%.

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Zugänge:

- 4053 Basel, Dornacherstrasse 240/246;
- 5242 Birr, Wydenstrasse 16, 18, 20;
- 9200 Gossau, Neuchlenstrasse 77a, 11;
- 8181 Höri, Gentertstrasse 4/6;
- 9042 Speicher, Hinterwies 20;
- 9630 Wattwil, Hofjüngerstrasse 7;
- 9630 Wattwil, Hofjüngerstrasse 9, 11;
- 9630 Wattwil, Hofjüngerstrasse 26, 28, 30, 32, 34;
- 9630 Wattwil, Müller-Friedberg-Strasse 5;
- 9630 Wattwil, Schomattenstrasse 41, 43, 45
- 9300 Wittenbach, Ringstrasse 6-12;
- 8192 Zweidlen, Neu Letten 1-7;
- 4222 Zwingen, Strengenfildweg 5.

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 2022.
- 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 1.0 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.

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, 20. Juli 2022
Wüest Partner AG



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



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

Organisation

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	Hans R. Holdener, CEO und CIO ad interim Peter R. Vogel, CFO, Head Finance und Corporate Services Salman Baday, Head Sales und Marketing Lucas Schlageter, Head Portfolio Management
Erweiterte Geschäftsleitung	Peer Kocur, Head Investment Management
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 sind vorwiegend an die H&B Real Estate AG und die Privera AG delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

Informationen an die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Es gab Änderungen des Fondsvertrags, welche von der FINMA am 27. April 2022 genehmigt wurden und per 28. April 2022 in Kraft traten.

Der Fondsvertrag wie auch der Prospekt wurden dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG), dem Bundesgesetz über die Finanzinstitute (FINIG), dem revidierten KAG, den entsprechenden Verordnungen und den darauf basierenden angepassten Musterdokumenten der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (vormals: Swiss Funds & Asset Management Association [SFAMA]) angepasst. Zusätzlich gab es rein formelle bzw. redaktionelle Anpassungen.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss der Publikation vom 11. März 2022:

- 3 Die Fondsleitung

In § 3 Ziff. 1 Satz 3 wird anstelle des Begriffs «Gewinnausschüttungen» neu der Begriff «Ausschüttung» verwendet. Damit wird verdeutlicht und klargestellt, dass die Ausschüttungen auch aus den Kapitaleinzahlungen erfolgen können (kursiv):

«Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie *Ausschüttungen* fest.»

- 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

In § 19 Ziff. 3 wird der Text «Für die Auszahlung des Jahresertrags» durch den Text «Für die Auszahlung der Ausschüttung» ersetzt (kursiv):

«Für die Auszahlung *der Ausschüttung* an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.25 % des Bruttobetrag der Ausschüttung.»

In § 19 wird eine neue Ziff. 11 eingefügt. Diese regelt die Höhe der Verwaltungskommission der verbundenen Zielfonds in die investiert werden darf, sofern ein

wesentlicher Teil in einen verbundenen Zielfonds investiert wird (kursiv):

«Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 2 % betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

- Kapitel 7 (bisher: «Verwendung des Erfolgs», neu: «Ausschüttungen») sowie § 22 (bisher: «Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen», neu: «Ausschüttungen»)

Der Titel des Kapitels 7 wird von «Verwendung des Erfolgs» in «Ausschüttungen» geändert. Ebenfalls wird der Titel von § 22 (bisher: «Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen», neu: «Ausschüttungen») sowie Ziff. 1 und 3 von § 22 wie folgt angepasst. Damit wird klargestellt, dass die Ausschüttungen verrechnungssteuerpflichtig aus den Erträgen oder verrechnungssteuerfrei aus den Kapitaleinzahlungen erfolgen können:

In § 22 Ziff. 1 Satz 1 wird der Begriff «Der Nettoertrag» durch den Begriff «Die Ausschüttung» ersetzt und in der Folge davon die Formulierung «an die Anleger ausgeschüttet» durch «an die Anleger vorgenommen» angepasst. In § 22 Ziff. 1 Satz 2 wird entsprechend die Formulierung «aus den Erträgen» gestrichen. Zusätzlich wird § 22 Ziff. 1 um einen neuen Absatz, der die bisherige Ausschüttungspraxis präzisiert, ergänzt. Schliesslich wird § 22 Ziff. 3 um einen neuen Absatz ergänzt, der ebenfalls der Präzisierung der bisherigen Ausschüttungspraxis dient und zusätzliche Hinweise/Verweise enthält (kursiv):

«Die *Ausschüttung* des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger *vorgenommen*. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.»

«Die *Ausschüttung* kann sowohl als *verrechnungsteuerpflichtige Ertragsausschüttung* als auch als *verrechnungsteuerfreie Fondskapitalrückzahlung* erfolgen.»

«Für weitere Details zu den Ausschüttungen, insbesondere zur steuerlichen Behandlung der Ausschüttungen wird auf den Jahresbericht verwiesen. Für steuerliche Zwecke ist der Einzelabschluss des Fonds nach Obligationenrecht massgebend.»

In § 28 Ziff. 4 sowie im letzten Satz 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.

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.