

15

YEARS
ANNIVERSARY

Halbjahresbericht 2021

Helvetica Swiss Living Fund

Immobilienfonds
Schweizerischen Rechts



Schlüsselzahlen

352

Gesamtfondsvermögen (Millionen CHF)

Zunahme von 56% seit dem 31.12.2020

346

Bestandesportfolio (Millionen CHF)

Durch Zukäufe seit dem 31.12.2020 um 70% gesteigert

14.1

Soll Mietertrag p.a. (Millionen CHF)

Eine Steigerung um 58% gegenüber dem 31.12.2020

92.1

Vermietungsstand (%)

Eine Erhöhung um 2.9 Prozentpunkte seit dem 31.12.2020

819

Wohnungen (Anzahl)

Eine Zunahme von 302 Wohnungen seit dem 31.12.2020

45.9

Fremdfinanzierungsquote (%)

Eine Erhöhung um 10.4 Prozentpunkte seit dem 31.12.2020

108.66

Inventarwert pro Anteil (CHF)

Entspricht, bereinigt um die Ausschüttung, einer Zunahme von 3.3% seit dem 31.12.2020

3.8

Brutto-IST-Rendite (%)

Durch Zukäufe an guten Lagen eine leichte Abnahme um 0.1 Prozentpunkte

3.3

Anlagerendite (%)

Während des ersten Halbjahres 2021 erwirtschaftet

2.9

Ausschüttungsrendite 2020 (%)

Für das erste Geschäftsjahr 2020

3.10

Letzte Ausschüttung pro Anteil (CHF)

Die erste Ausschüttung des Fonds seit Lancierung

113.00

OTC Handelspreis pro Anteil (CHF)

Entspricht, unter Berücksichtigung der Ausschüttung, einer Performance von 9.2% seit dem 31.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Schlüsselzahlen	2
Kennzahlen	5
Das Halbjahr in Kürze	6
Portfoliobericht	7
Halbjahresrechnung per 30. Juni 2021	11
Vermögensrechnung	12
Erfolgsrechnung	13
Anhang	14
Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes	20
Bericht des Schätzungsexperten	21
Bericht der Prüfgesellschaft	25
Organisation	26
Sonstige Informationen an die Anleger	27
Impressum	28

Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

Halbjahresbericht per 30. Juni 2021



Schwerzenbach, Zielackerstrasse 6a, 6b

Kennzahlen

Eckdaten		Anhang	per 30.06.2021	per 31.12.2020
Valorennummer			49527566	49527566
Erstliberierung			06.11.2019	06.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		342 789	1 371 155
Anteile im Umlauf	Anzahl		1 713 944	1 371 155
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		0	0
Inventarwert pro Anteil	CHF		108.66	108.31
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%		2.85	3.03
Vermögensrechnung			per 30.06.2021	per 31.12.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	345 802 000	204 347 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		352 069 416	225 118 403
Fremdfinanzierungsquote	%		45.86	35.47
Fremdkapitalquote	%		47.10	34.02
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre		0.19	0.01
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	8	0.14	0.04
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		186 236 748	148 512 490
Erfolgsrechnung			per 30.06.2021	per 30.06.2020
Mietzinseinnahmen	CHF		4 671 407	1 842 816
Nettoertrag	CHF		3 510 559	2 396 066
Mietausfallrate*	%		9.21	15.78
Unterhalt und Reparaturen	CHF		382 190	119 407
Betriebsgewinnmarge*	%		64.54	71.39
Rendite und Performance			per 30.06.2021	per 30.06.2020
Ausschüttung	CHF	12	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite*	%	12	n/a	n/a
Ausschüttungsquote*	%	12	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)*	%		3.11	4.83
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)*	%		2.24	2.40
Performance*	%		9.17	4.16
Anlagerendite*	%		3.28	4.83
Agio/Disagio*	%		3.99	1.31
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV*	%		0.95	0.87
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} NAV	%		1.57	1.23
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV*	%		1.54	1.21

* Die SFAMA-Kennzahlen wurden gemäss «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA vom 13. September 2016 berechnet. Die Mietausfallrate gemäss SFAMA ist per 30. Juni 2021 9.2%. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietausfallrate 9.3%. Würden die Covid-19-Rückstellungen ebenfalls eingerechnet, läge die Mietausfallrate bei 9.6%.

In der aktuellen Berichtsperiode wurden die Eigenkapitalrendite (ROE), die Rendite des investierten Kapitals (ROIC), die Performance und die Anlagerendite für sechs Monate (01.01. bis 30.06.2021) berechnet.

Die Vergleichsperiode für die Kennzahlen der Erfolgsrechnung bzw. Rendite und Performance dauerte vom 06.11.2019 bis 30.06.2020. In beiden Berichtsperioden wurden die Kennzahlen nicht annualisiert.

Die Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung wurde per Jahresende 2020 angepasst. Die Vorjahreswerte wurden ebenfalls an die neue Gliederung angeglichen. Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Das Halbjahr in Kürze

Bewährte Wachstumsstrategie beim Helvetica Swiss Living Fund: der Marktwert wurde im ersten Halbjahr durch Zukäufe von elf Liegenschaften um 70% auf 346 Millionen Schweizer Franken gesteigert.

Nach einem sehr erfolgreichen ersten Halbjahr umfasst das Fonds-Portfolio per Stichtag 34 Liegenschaften mit 819 Wohnungen und einer Gesamtmietfläche von 71'670 Quadratmetern.

Dies wurde durch gezielte Zukäufe erreicht: Zu Beginn des Jahres konnte in Gerlafingen eine Liegenschaft mit drei Wohnobjekten erworben werden, die einen Marktwert von 17.2 Millionen Schweizer Franken und eine vermietbare Fläche von 3'649 Quadratmeter aufweisen.

Darauffolgend kaufte der Fonds im Mai eine Wohnliegenschaft in Zürich mit einem Marktwert von 7 Millionen Schweizer Franken und einer vermietbaren Fläche von 552 Quadratmeter zu.

Des Weiteren wurden im Juni fünf Wohnliegenschaften, angesiedelt in den Kantonen Bern, Neuenburg, Thurgau, Schaffhausen und Wallis, mit einem Gesamtmarktwert von 72.7 Millionen Schweizer Franken ins Portfolio integriert. Diese Objekte haben eine vermietbare Fläche von 16'480 Quadratmeter. Für vier weitere Liegenschaften in Zürich, Oberglatt, Frauenfeld und Schwerzenbach wurden ebenfalls Kaufverträge abgeschlossen, die ab dem 1. Juli ertragswirksam sind. Zu einem Marktwert von 42.6 Millionen Schweizer Franken wurden 4'686 Quadratmeter an vermietbarer Fläche ins Portfolio übernommen.

Die im Mai durchgeführte Kapitalerhöhung konnte der Fonds mit einem Emissionserlös von 37.6 Millionen Schweizer Franken erfolgreich abschliessen. Sie war deutlich überzeichnet, wodurch der Anlegerkreis erweitert werden konnte. Insgesamt wurden 342'789 neue Anteile zu einem Ausgabepreis von 109.68 Schweizer Franken netto je Anteil ausgegeben. Die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile beläuft sich nach der Kapitalerhöhung auf 1'713'944 Anteile. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgte am 31. Mai 2021.

Die erste Ausschüttung des HSL Fund wurde im April 2021 ausbezahlt. Sie belief sich auf 3.10 Schweizer Franken pro Anteil, was einer Ausschüttungsrendite von 2.9 Prozent entsprach.

Performance und Ausblick

Im vergangenen Halbjahr stieg der Nettoinventarwert des HSL Fund von 108.31 Schweizer Franken auf 108.66 Schweizer Franken pro Anteil. Bereinigt um die Ausschüttung entspricht dies einer Anlagerendite von 3.3 Prozent. Der Handelspreis stieg von 106.50 auf 113.00 Schweizer Franken pro Anteil. Diese Steigerung entspricht, bereinigt um die Ausschüttung vom April 2021, einer Performance von 9.2 Prozent. Es lässt sich festhalten, dass der Fonds mit einer Prämie von 4 Prozent (per 30.06.2021) gehandelt wird.

Netto-Performance⁽¹⁾

Netto-Performance in CHF (zurückgesetzt auf Basis 100) und Jahresperformance



Netto-Performance in %

In %	YTD	1 Monat	3 Monate	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung
Fonds	9.17%	2.73%	9.69%	10.52%	-	-	15.12%
Benchmark	6.73%	5.73%	6.28%	20.24%	-	-	19.78%

Der Erfolg der Kapitalerhöhung und die hohe Nachfrage der Investoren bestätigen das Vertrauen in die Anlagestrategie des HSL Funds. Im Fokus stehen die geografische Diversifikation des Fonds sowie Liegenschaften mit einem attraktiven Ertragspotenzial, das durch zukünftige Akquisitionen weiterhin erhöht werden soll. Mittelfristiges Ziel ist ein qualitatives Wachstum mit einer Portfolio-grösse von rund 800 Millionen Schweizer Franken. In der zweiten Jahreshälfte ist mit einer weiteren Kapitalerhöhung zu rechnen. Bis Ende 2022 wird eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange zur Erhöhung der Liquidität und Transparenz sowie Verbreiterung des Anlegerkreises angestrebt.

Portfoliobericht

Die Ertragssituation des Helvetica Swiss Living Fund wurde durch diverse Vermietungserfolge verbessert, während die Diversifikation durch elf Zukäufe erhöht werden konnte. Das Portfolio umfasst per 30. Juni 34 Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von 71'670 Quadratmetern.

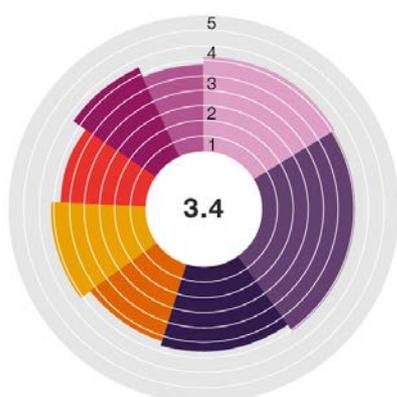
Zum Stichtag des Berichts beträgt der Marktwert des Portfolios 346 Millionen Schweizer Franken. Diesen Wert hat das unabhängige und führende Beratungsunternehmen Wüest Partner AG per 30. Juni 2021 ermittelt. Von Januar bis Juni 2021 erwarb der HSL Fund 11 Liegenschaften mit einem Marktwert von rund 139 Millionen Schweizer Franken.

Der Marktwert des Bestandesportfolios konnte gegenüber der letzten Bewertung Ende 2020 um 1 Prozent (2 Millionen Schweizer Franken) gesteigert werden.

Grund dafür war eine leichte Senkung der Diskontsätze auf den Bestandesliegenschaften von 3.03 auf 2.97 Prozent. Zusätzlich haben erfolgreiche Vermietungen zur Steigerung der Marktwerte beigetragen. Inklusive der Zukäufe stieg der Marktwert gegenüber dem 31. Dezember 2020 gesamthaft um rund 70 Prozent von 204 auf 346 Millionen Schweizer Franken.

Der Vermietungsstand inkl. Zukäufen konnte gegenüber Ende 2020 von 89.2 auf 92.1 Prozent erhöht werden. Auf den Bestandesliegenschaften zeigt sich eine Erhöhung des Vermietungsstandes von 89.2 Prozent auf 92.3 Prozent. Somit lässt sich festhalten, dass die zugekauften Liegenschaften den Vermietungsstand stabil gehalten haben, jedoch viel Vermietungspotenzial aufweisen und dadurch Aufwertungen und zusätzliche Einnahmen erzielt werden können.

Die Soll-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf 14.1 Millionen Schweizer Franken pro Jahr. Daraus resultiert eine Brutto-Soll-Rendite von 4.0 Prozent (4.4 Prozent per 31. Dezember 2020). Die Anzahl Wohnungen steigerte sich in der Berichtsperiode von 463 auf 819. Das Qualitätsprofil gemäss Wüest Partner AG liegt bei 3.4 und blieb gegenüber Ende 2020 stabil.



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.4	
Lage	3.5	40
Makrolage	3.6	40
Mikrolage	3.5	60
Objekt	3.3	40
Nutzung	3.3	33
Standard	3.2	37
Zustand	3.6	30
Investment	3.5	20
Vermietbarkeit	3.3	38
Verkäuflichkeit	3.8	38
Ertragsrisiko	3.4	23

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Die Fondsleitung strebt den weiteren Ausbau des bestehenden Wohnimmobilienportfolios entsprechend der Anlagestrategie an. Der Fonds ist gut diversifiziert in Wachstumsregionen. Der Vermietungsstand soll weiter gesteigert werden und die Mietzinsen bewegen sich im mittleren bezahlbaren Preissegment. Somit ist eine gute Vermietbarkeit der Wohnungen gewährleistet, was zu einer hohen Stabilität führt. Die Fondsleitung ist überzeugt, den Anlegern und Anlegerinnen langfristig stabile und attraktive Ausschüttungen bezahlen zu können.

Markteinschätzung

Seit Jahresbeginn 2021 kann ein Anstieg des Marktvolumens festgestellt werden. Die Fondsleitung achtet darauf, die Qualität des Portfolios weiter zu erhöhen, um die zur Verfügung stehenden Mittel optimal zu investieren. Hierbei achtet sie beispielsweise auf portfolioadäquate Lagequalitäten, auf eine gute Vermietbarkeit der Liegenschaften und auf eine gute Grundrissqualität.

Wir beobachten, dass die Mehrheit der Immobilien-Investoren ihre Akquisitionsziele beibehalten, weshalb der Transaktionsmarkt beim tiefen Zinsniveau und einem grossen Anlagebedarf in Immobilien weiterhin kompetitiv bleibt.

Zukäufe

Der Fonds erwarb in Gerlafingen per 1. Januar 2021 eine Liegenschaft mit drei Wohnobjekten und einem Marktwert von 17.2 Millionen Schweizer Franken. Die Liegenschaften weisen eine Gesamtmietfläche von 3'649 Quadratmetern auf und generieren jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von 0.7 Millionen Schweizer Franken.

Ein weiterer Zukauf wurde per 1. Mai 2021 in Zürich getätigt. Die Wohnliegenschaft mit einer Fläche von 552 Quadratmetern hat einen Marktwert von 7 Millionen Schweizer Franken. Die jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf 0.2 Millionen Schweizer Franken.

Per 1. Juni 2021 erwarb der Fonds in einer Portfoliotransaktion vier Wohnliegenschaften in den Kantonen Neuenburg, Bern, Thurgau und Schaffhausen. In La Chaux-de-Fonds (NE) konnte ein Objekt mit einem Marktwert von 6.7 Millionen Schweizer Franken erworben werden. Die Liegenschaft weist eine vermietbare Gesamtfläche von 2'368 Quadratmetern auf und generiert jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von 0.4 Millionen Schweizer Franken.

Der Marktwert der in Weinfelden (TG) neu erworbenen Wohnliegenschaft beläuft sich auf 12 Millionen Schweizer Franken. Die Mietfläche von 2'781 Quadratmetern erzielt jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von 0.5 Millionen Schweizer Franken. Eine weitere Liegenschaft mit einem Marktwert von 13.9 Millionen Schweizer Franken konnte in Lyss (BE) erworben werden. Das Objekt mit einer Fläche von 2'895 Quadratmeter erzielt jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von 0.5 Millionen Schweizer Franken. In Beringen (SH) erwarb der Fonds eine Liegenschaft mit einem Marktwert von 16 Millionen Schweizer Franken. Die Objekte weisen zusammen eine Gesamtmietfläche von 3'857 Quadratmetern auf und generieren jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von 0.7 Millionen Schweizer Franken.

Zudem wurde per 1. Juni 2021 eine Liegenschaft in Sion mit einem Marktwert von 24.1 Millionen Schweizer Franken und einer vermietbaren Gesamtfläche von 4'579 Quadratmetern erworben. Daraus resultieren jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von 1 Million Schweizer Franken.

Der Fonds konnte im Juni 2021 weitere Kaufverträge abschliessen. Durch eine Portfoliotransaktion wurden insgesamt vier Liegenschaften in den Kantonen Zürich und Thurgau übernommen. Die Wohnliegenschaft in Zürich mit einer Fläche von 1'104 Quadratmetern und einem Marktwert von 14.2 Millionen Schweizer Franken erzielt jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von 0.3 Millionen Schweizer Franken. In Oberglatt erwarb der HSL Fund ein Objekt mit einer Fläche von 1'144 Quadratmetern. Der Marktwert der Wohnliegenschaft beträgt 8.5 Millionen Schweizer Franken. Die jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf 0.2 Millionen Schweizer Franken. In Frauenfeld konnte eine Wohnliegenschaft mit einer Fläche von 1'189 Quadratmetern gekauft werden. Das Objekt mit einem Marktwert von 7.5 Millionen Schweizer Franken generiert Soll-Mietzinseinnahmen von 0.2 Millionen Schweizer Franken pro Jahr. In Schwerzenbach erwarb der Fonds eine weitere Wohnliegenschaft mit einem Marktwert von 12.4 Millionen Schweizer Franken und einer Fläche von 1'249 Quadratmetern. Die erwirtschafteten Soll-Mietzinseinnahmen liegen bei 0.3 Millionen Schweizer Franken. Die Liegenschaften erwirtschaften ab dem 1. Juli 2021 Erträge für den Fonds.

Vermietungserfolge

Im ersten Halbjahr 2021 trugen die nachfolgend genannten Asset Management Leistungen in besonderer Weise zum Ergebnis des Fonds bei:

Grenchen, Viaduktstrasse 9/11

Mit gezielten Vermarktungsaktivitäten konnte eine Vollvermietung mit Ausnahme von wenigen Parkplätzen erreicht werden. Anfang 2021 betrug der Leerstand noch knapp 25 Prozent. Dieser wurde jedoch innerhalb von sechs Monaten auf 3 Prozent reduziert.

Therwil, Vorderbergweg 2-4 / Reinacherstrasse 3-5

Mit dem Kauf der Liegenschaft per Ende 2020 wurde ein Leerstand von 18.5 Prozent übernommen. Dieser konnte bis Mitte Jahr um die Hälfte auf 9.2 Prozent abgebaut werden.

Bulle, Rue Nicolas Glasson 5-7

Mit verstärkten Vermarktungsaktivitäten konnte der HSL Fund einen Fünfjahresvertrag für die letzte freie Bürofläche per Juli 2021 abschliessen. Somit wird die Leerstandsquote per Mitte Jahr weiter auf einen tiefen Stand von 1.3 Prozent sinken.

Haag, Thalistrasse 2-8

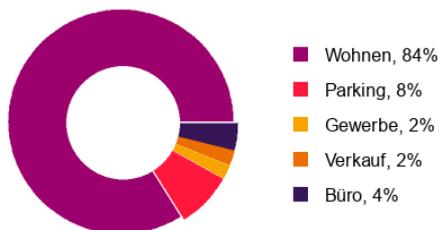
Alle leerstehenden Wohnungen konnten vermietet werden und die Leerstandsquote ist somit auf 2.4 Prozent gesunken.

Erlen, Kümmerthausstrasse 7a-11b

Der unabhängige Zertifizierungsprozess mit dem anerkannten Nachhaltigkeitslabel DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) System Schweiz, vertreten in der Schweiz durch die SGNI (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft), wurde für diese Liegenschaft erfolgreich mit der Auszeichnung «Silber» abgeschlossen. Durch das Zertifizierungssystem wird nachhaltiges Asset Management von Bestandesliegenschaften messbar und damit vergleichbar.

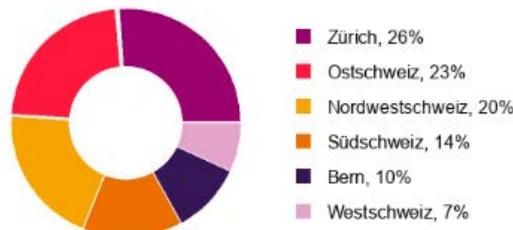
Mietertrag nach Hauptnutzung

(Soll-Mieten)



Geografische Aufteilung

(Marktwerte)





Zürich, Grubenackerstrasse 73, 75, 77

Halbjahresrechnung per 30. Juni 2021

Im ersten Halbjahr 2021 wurden elf Liegenschaften im Marktwert von rund 139 Millionen Schweizer Franken erworben. Das Gesamtfondsvermögen wuchs im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 um 127 Millionen Schweizer Franken auf 352 Millionen Schweizer Franken.

Im Mai 2021 konnte die dritte Kapitalerhöhung des Fonds im Umfang von knapp 38 Millionen Schweizer Franken erfolgreich abgeschlossen werden.

Diese Mittel wurden für Liegenschaftenkäufe verwendet, wodurch das Portfolio auf 34 Liegenschaften anwuchs.

Per 30. Juni 2021 verzeichnet der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von 108.66 Schweizer Franken, was unter Berücksichtigung der Ausschüttung von 3.10 Schweizer Franken einer Anlagerendite seit Jahresbeginn von 3.3 Prozent entspricht. Die Eigenkapitalrendite betrug 3.1 Prozent.

Die TER_{REFGAV} beläuft sich auf 0.95 Prozent (Ende 2020 lag die TER_{REFGAV} bei 1.16 Prozent). Dieser Wert ist aufgrund des starken Wachstums und der vorgegebenen Berechnungsmethode tiefer als im Vorjahr. Für das Geschäftsjahr 2021 wird zum jetzigen Zeitpunkt damit gerechnet, dass die TER_{REFGAV} tendenziell höher ausfallen wird.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen reflektiert die Zukäufe und die Kapitalerhöhungen in den vergangenen sechs Monaten und beträgt Ende Juni 2021 352 Millionen Schweizer Franken. Per Bilanzstichtag betragen die Marktwerte der Liegenschaften 346 Millionen Schweizer Franken (Ende

Vorjahr 204 Millionen Schweizer Franken), die flüssigen Mittel rund 3 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr 1 Million Schweizer Franken) und die sonstigen Vermögenswerte knapp 4 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr knapp 17 Millionen Schweizer Franken). Die Ende Vorjahr gehaltenen Anteile an anderen Immobilienfonds im Umfang von knapp 3 Millionen Schweizer Franken wurden im ersten Halbjahr 2021 verkauft.

Der Anstieg des Portfolios um über 141 Millionen Schweizer Franken erklärt sich hauptsächlich durch die zugekauften Liegenschaften (rund 139 Millionen Schweizer Franken). Zusätzlich wurden im ersten Halbjahr Aufwertungen erzielt und Anlagekosten bzw. Investitionen aktiviert.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von 164 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr 76 Millionen Schweizer Franken) und Liquidationssteuern von knapp 2 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr 1 Million Schweizer Franken) resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von 186 Millionen Schweizer Franken (Ende Vorjahr 149 Millionen Schweizer Franken).

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 45.9 Prozent und damit unter dem im Fondsvertrag festgelegten Grenzwert von 50 Prozent.

Erfolgsrechnung

Mit dem Portfolio konnten Mietzinseinnahmen von 4.7 Millionen Schweizer Franken (erstes Halbjahr 2020 1.8 Millionen Schweizer Franken) erzielt werden. Im Total fielen Aufwendungen von 1.9 Millionen Schweizer Franken (erstes Halbjahr 2020 1.0 Millionen Schweizer Franken) an.

Über das gesamte Portfolio konnte unter der Position «nicht realisierte Kapitalgewinne» eine Aufwertung auf dem Portfolio von 2.7 Millionen Schweizer Franken (erstes Halbjahr 2020 2.3 Millionen Schweizer Franken) erzielt werden.

Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	30.06.2021	31.12.2020
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		2 558 928	1 187 185
Liegenschaften			
Wohnbauten	1	329 074 000	187 668 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	10 924 000	2 920 000
Gemischte Bauten	1	5 804 000	13 759 000
Total Liegenschaften		345 802 000	204 347 000
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften		0	2 889 000
Sonstige Vermögenswerte		3 708 489	16 695 218
Gesamtfondsvermögen		352 069 416	225 118 403
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	7, 8	-158 600 000	-72 485 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-5 712 476	-3 078 154
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-164 312 476	-75 563 154
Total Verbindlichkeiten		-164 312 476	-75 563 154
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		187 756 940	149 555 249
Geschätzte Liquidationssteuern		-1 520 192	-1 042 759
Nettofondsvermögen		186 236 748	148 512 490
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		1 371 155	0
Ausgegebene Anteile		342 789	1 371 155
Zurückgenommene Anteile		0	0
Bestand am Ende der Berichtsperiode		1 713 944	1 371 155
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode		108.66	108.31
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		148 512 490	0
Ausschüttung	12	-4 250 581	0
Saldo aus dem Anteilverkehr		36 235 220	139 480 869
Gesamterfolg		5 739 618	9 031 621
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		186 236 748	148 512 490

Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01. – 30.06.2021	06.11.2019 – 30.06.2020
Negativzinsen		0	-10 658
Mietzinseinnahmen		4 671 407	1 842 816
Sonstige Erträge		274 231	434 816
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		510 756	1 110 133
Total Erträge		5 456 394	3 377 108
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-15 012	-8 407
Unterhalt und Reparaturen		-382 190	-119 407
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-128 927	-69 303
Verwaltungsaufwand		-64 661	-66 938
Steuern			
Liegenschaftssteuer		-65 585	-5 474
Schätzungs- und Prüfaufwand		-107 715	-49 997
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	11	-868 529	-422 845
die Depotbank	11	-34 624	-22 200
die Immobilienverwaltung	11	-195 494	-91 851
der Market Maker	11	-32 500	0
Andere Aufwände			
Sonstiger Aufwendungen		-50 599	-124 619
Total Aufwand		-1 945 835	-981 042
Erfolg			
Nettoertrag		3 510 559	2 396 066
Realisierte Kapitalgewinne		26 660	0
Realisierter Erfolg		3 537 219	2 396 066
Nicht realisierte Kapitalgewinne		2 679 832	2 303 661
Veränderung der Liquidationssteuern		-477 433	-610 323
Gesamterfolg		5 739 618	4 089 404

Anhang

1. Inventar

Inventar der Liegenschaften

Adresse	Eigentumsverhältnis	Total Mietfläche in m ²	Grundstücks- fläche in m ²	Erstellungs- jahr	Datum letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
Wohnbauten						
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	5 278	7 483	1992		01.06.2021
Dottikon, Lindenweg 2/4/6	Alleineigentum	1 655	3 982	1981	2019	01.01.2020
Erlen, Kümmerthausstrasse 7a-11b	Alleineigentum	4 576	8 912	2013		01.07.2020
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 11/13/15/17, Kriegstettenstrasse 38/40/42/44/46	Alleineigentum	3 649	7 859	1964	2015	01.01.2021
Granges VS, Crête Blanche 5a-b/ Av. Gare 2	Alleineigentum	2 380	3 935	2016		01.12.2020
Grenchen, Kirchstrasse 72	Alleineigentum	1 212	519	1972	2016	22.11.2019
Grenchen, Viaduktstrasse 9/11	Alleineigentum	1 921	2 393	2015		22.11.2019
Haag (Rheintal), Thalistrasse 2/4/6/8	Alleineigentum	3 072	6 454	2009/2010		22.11.2019
Hirschthal, Zofoldweg 2	Alleineigentum	945	2 294	1988	2019	01.01.2020
Kaisten, Weihermatt 1	Alleineigentum	729	1 264	1991	2017	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	1994	2019	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
Oberbuchsiten, Poststrasse 20a/20/22/24	Alleineigentum	2 541	4 871	2013		01.05.2020
Oberglatt, Leewinkel 21/23	Alleineigentum	1 144	1 764	1970	2005	01.07.2021
Oberkulm, Schrägweg 16/18/20/22	Alleineigentum	1 980	4 998	1988	2019	01.01.2020
Rorschach, St. Gallerstrasse 16/16a	Alleineigentum	3 649	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 42-44 / 46-50	Alleineigentum	4 579	2 649	1945/1954		01.06.2021
Therwil, Vorderbergweg 2-4/Reinacherstrasse	Alleineigentum	3 041	3 268	2008		01.12.2020
Weinfeldeln, Amriswilerstrasse 72	Alleineigentum	2 781	2 840	1971		01.06.2021
Wittenbach, Arbonerstrasse 4a	Alleineigentum	1 590	2 647	2012		01.12.2020
Zetzwil, Bohnackerweg 425	Alleineigentum	822	1 807	1982	2019	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
Total Wohnbauten		65 596	95 480			
davon im Stockwerkeigentum		2 239	3 638			
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Bulle, Rue Nicolas Glasson 5/7	Alleineigentum	1 874	656	1985		01.12.2020
Neuhausen am Rheinfall, Rundbuckstrasse 6	Alleineigentum	1 563	1 483	1989		22.11.2019
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		3 437	2 139			
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			
Ertragsminderungen Covid-19						
Zwischentotal		71 670	100 277			
Nebenerträge Miete						
Gesamttotal		71 670	100 277			

Die vier Liegenschaften in Grenchen sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der HSL Fund per 30.06.2021 regulatorisch 31 Grundstücke.

Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag (Soll), Umsatzmieten, Baurechtszinsen	Mietzins- ausfälle	Mietzins- ausfälle	Bruttoerträge (Mietzinsein- nahmen)	Brutto-Ist- Rendite p.a.	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
9 989 796	11 870 000	203 505	-5 400	2.65%	198 105	3.42%	100.0%
6 232 738	6 786 000	124 537	-9 802	7.87%	114 735	3.58%	98.1%
15 881 027	15 960 000	56 767	-9 865	17.38%	46 902	3.53%	82.6%
6 820 438	6 920 000	150 052	-1 220	0.81%	148 832	4.30%	99.4%
23 336 271	23 460 000	466 625	-14 223	3.05%	452 402	3.86%	97.4%
7 431 628	7 537 000	0	0	0	0	2.84%	92.7%
8 017 056	8 199 000	176 925	-29 557	16.71%	147 368	3.71%	82.9%
16 299 603	17 170 000	373 586	-46 274	12.39%	327 312	3.44%	81.0%
11 325 067	11 330 000	253 774	-22 227	8.76%	231 548	4.41%	100.0%
3 490 649	3 621 000	101 929	-26 472	25.97%	75 457	4.07%	84.1%
11 293 332	11 290 000	231 980	-28 472	12.27%	203 507	4.00%	97.3%
12 563 501	13 030 000	294 315	-26 064	8.86%	268 251	4.42%	97.6%
4 010 714	3 957 000	89 775	0	0.00%	89 775	4.54%	100.0%
3 069 197	3 125 000	71 148	-2 970	4.17%	68 178	4.38%	97.2%
7 209 213	6 729 000	29 867	-1 670	5.59%	28 197	5.03%	94.4%
10 454 153	10 990 000	221 439	-4 561	2.06%	216 878	3.82%	95.1%
13 845 050	13 910 000	44 007	-160	0.36%	43 847	3.78%	99.6%
10 452 045	11 530 000	232 464	-28 399	12.22%	204 065	3.65%	86.1%
11 334 227	11 570 000	253 485	-44 254	17.46%	209 231	3.54%	76.4%
9 126 263	8 472 000	0	0	0	0	2.79%	99.3%
7 418 462	8 267 000	165 430	-8 876	5.37%	156 554	3.78%	89.2%
17 056 897	18 120 000	383 602	-22 859	5.96%	360 743	3.80%	93.5%
11 789 542	12 390 000	0	0	0	0	2.63%	98.6%
24 057 200	24 100 000	89 050	-7 370	8.28%	81 680	4.07%	91.7%
16 255 103	15 140 000	353 361	-45 118	12.77%	308 243	4.12%	87.0%
11 723 572	11 960 000	39 486	-1 360	3.44%	38 126	3.83%	96.6%
6 852 426	6 979 000	145 013	-21 351	14.72%	123 662	3.59%	86.4%
3 392 921	3 405 000	76 810	-6 635	8.64%	70 175	3.90%	74.9%
7 273 553	7 057 000	33 300	0	0.00%	33 300	2.83%	100.0%
13 955 463	14 200 000	0	0	0	0	2.37%	100.0%
321 957 104	329 074 000	4 662 232	-415 159	8.90%	4 247 073	3.70%	92.2%
10 454 153	10 990 000	221 439	-4 561	2.06%	216 878		
7 487 052	8 107 000	226 686	-14 280	6.30%	212 406	5.24%	99.0%
3 057 734	2 817 000	114 794	-43 594	37.98%	71 199	4.95%	63.1%
10 544 786	10 924 000	341 480	-57 874	16.95%	283 605	5.16%	87.3%
3 388 002	3 720 000	94 855	-1 923	2.03%	92 932	4.99%	98.0%
1 847 994	2 084 000	64 922	-6 912	10.65%	58 010	5.27%	84.6%
5 235 995	5 804 000	159 777	-8 835	5.53%	150 942	5.09%	92.5%
337 737 885	345 802 000	5 163 489	-494 249	9.57%	4 669 240		
					2 167		
337 737 885	345 802 000				4 671 407	3.76%	92.1%

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Alle Anteile an Immobilienfonds wurden im Verlauf der ersten Jahreshälfte 2021 verkauft. Zum Bilanzstichtag werden keine Anteile an Immobilienfonds oder Immobilieninvestmentgesellschaften gehalten.

Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	30.06.2021	31.12.2020
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden 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	0	2 889 000
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	345 802 000	204 347 000
Total Anlagen	345 802 000	207 236 000

2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Käufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung	Besitzantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)
Gerlafingen, Geiselfeldstrasse 11/13/15/17 / Kriegsstettenstrasse 38/40/42/44/46	Solothurn	Alleineigentum	10.12.2020	01.01.2021
Zürich, Gagliardiweg 9	Zürich	Alleineigentum	29.04.2021	01.05.2021
Sion, Avenue de Tourbillon 42-44 / 46-50	Wallis	Alleineigentum	02.06.2021	01.06.2021
Beringen, Bahnhofstrasse 36/38, Zeligstrasse 35/37/39	Schaffhausen	Alleineigentum	10.06.2021	01.06.2021
Weinfelden, Amriswilerstrasse 72	Thurgau	Alleineigentum	10.06.2021	01.06.2021
Lyss, Birkenweg 16, 18, 22	Bern	Alleineigentum	11.06.2021	01.06.2021
La Chaux-de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 34 c/d	Neuenburg	Stockwerkeigentum	14.06.2021	01.06.2021
Frauenfeld, Zielackerstrasse 28/30/32	Thurgau	Alleineigentum	23.06.2021	01.07.2021
Oberglatt ZH, Leewinkel 21/23	Zürich	Alleineigentum	23.06.2021	01.07.2021
Schwerzenbach, Zielackerstrasse 6a/b	Zürich	Alleineigentum	23.06.2021	01.07.2021
Zürich, Grubenackerstrasse 73/75/77	Zürich	Alleineigentum	23.06.2021	01.07.2021

Gerlafingen, Geiselfeldstrasse 11/13/15/17, Kriegsstettenstrasse 38/40/42/44/46 wurde kurz vor Ende 2020 erworben, wobei der Besitzantritt auf den 01.01.2021 datiert.

Verkäufe

Keine

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

Im ersten Halbjahr 2021 wurde ein Vertrag für den Kauf einer sich im Bau befindlichen Liegenschaft in Höri im Umfang von 10'650'000 Schweizer Franken beurkundet, von denen bereits 1'500'000 Schweizer Franken bezahlt wurden und in den sonstigen Vermögenswerten bilanziert sind. Die Eigentumsübertragung und die Restzahlung von 9'150'000 Schweizer Franken sind nach Fertigstellung 2022 vorgesehen.

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Per 30. Juni 2021 hält der Fonds 100 Prozent des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Living AG mit Sitz in Zürich. Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Living AG gehalten.

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	30.06.2021	31.12.2020
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	0.31%	42'000'000	24.06.2021	30.09.2021
Festvorschuss	0.03%	116'600'000	30.06.2021	31.08.2021
Total		158'600'000		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.03%	47'500'000	10.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.03%	1'000'000	03.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.03%	23'115'000	01.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.03%	42'485'000	01.06.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.03%	37'000'000	31.05.2021	01.06.2021
Festvorschuss	0.03%	1'000'000	30.05.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.03%	1'500'000	27.05.2021	30.06.2021
Festvorschuss	0.03%	7'000'000	29.04.2021	31.05.2021
Festvorschuss	0.03%	1'000'000	27.04.2021	31.05.2021
Festvorschuss	0.03%	72'485'000	01.04.2021	31.05.2021
Festvorschuss	0.04%	72'485'000	04.03.2021	31.03.2021
Festvorschuss	0.03%	72'485'000	04.02.2021	03.03.2021
Festvorschuss	0.03%	72'485'000	04.01.2021	03.02.2021
Festvorschuss	0.04%	11'000'000	26.11.2020	04.01.2021
Festvorschuss	0.04%	34'685'000	24.11.2020	04.01.2021
Festvorschuss	0.04%	26'800'000	10.12.2020	04.01.2021

9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2021	2020	
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	1.50%	1.45%	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		Basis
		2021	2020	
Zuschlag zum NAV	2.50%	0.75%	0.72%	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50%	-	-	Nettoinventarwert der Anteile

11. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximal-sätze	Effektive Sätze		Basis
		2021	2020	
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	0.63%*	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufschädigung	2.00%	1.96%	1.62%	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	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%	0.12%	-	Brutto-Ausschüttungsbetrag
Market Maker	-	CHF 32 500	CHF 12 500	Pauschal CHF 12 500 pro Quartal und einmalige Aufsetzgebühr CHF 7 500
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	4.18%	4.97%	Bruttomietzinseinnahmen

* Die effektiven Sätze wurden gemäss «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA vom 13. September 2016 annualisiert (Berechnung auf 12 Monate). Während des überlangen ersten Geschäftsjahres (14 Monate) wurden effektiv 0.70% belastet.

12. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde ein Gesamtbetrag von 4.3 Millionen Schweizer Franken ausgeschüttet, was 3.10 Schweizer Franken pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den NAV pro Anteil von 2.9% entsprach. Die Ausschüttungsquote betrug 90.2%. Das Ex-Datum war der 27. April 2021 und die Ausschüttung erfolgte am 29. April 2021.

13. Informationen zur Covid-19-Pandemie

Es bestehen keine wesentlichen Auswirkungen von Covid-19 auf das Immobilienportfolio des HSL Fund. Mehr als 90 Prozent des Soll-Mietertrags werden aus Wohnliegenschaften und dazugehörigen Nebennutzungen generiert.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden Mietzinsreduktionen aufgrund von Covid-19 im Umfang von 12'380 Schweizer Franken als Ertragsminderung unter den Mietzinseinnahmen verbucht. Es bestehen im Zusammenhang mit Covid-19 keine Rechtsstreitigkeiten mit Mietern. Zudem wurden im Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten keine erhöhten Bewertungsunsicherheiten offengelegt.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

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

Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
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 der nächsten Berichtsperiode gekündigten Anteile	0	0

Lediglich auf Stufe der Tochtergesellschaft (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	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	6 231 871	3 223 608	3 008 262
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	0	0	0
Höhe des Rückstellungskonto für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	918 424	918 424	0
Höhe des Rückstellungskonto für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	0	0	0

Allgemeines

Der realisierte Erfolg aus Verkäufen von Anteilen an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften wird neu unter der Position realisierte Kapitalgewinne / -verluste gezeigt, während die unrealisierten Erfolge aus der stichtagsbezogenen Wertanpassung von Anteilen an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften neu unter der Position unrealisierte Kapitalgewinne / -verluste gezeigt werden (bisher in sonstigen Erträgen bzw. Aufwendungen). Zudem wurde die Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung per Jahresende 2020 umfassend angepasst. Die Vorjahreswerte wurden ebenfalls an die neuen Gliederungen angeglichen.

Die Periode der Vorjahreserfolgsrechnung dauerte aufgrund des überlangen Geschäftsjahrs von der Gründung am 06.11.2019 bis zum 30.06.2020.

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 offen stehenden, Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung 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 SFAMA 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.

Bericht des Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 16. Juli 2021

Helvetica Swiss Living Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 30. Juni 2021

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118585.2100

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Living Fund gehaltenen 34 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2021 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 2021 besichtigt.

Ergebnis

Per 30. Juni 2021 wurden die Werte der insgesamt 34 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 345'802'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.15% und 4.05% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 2.66% und 4.57%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 2.85% respektive nominal 3.36%.

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 gab es folgende Veränderungen:

Zugänge:

- 8222 Beringen, Bahnhofstrasse 36/38, Zelgstrasse 35/37/39;
- 8500 Frauenfeld, Zielackerstrasse 28/30/32;
- 4563 Gerlafingen, Geiselfeldstrasse 11/13/15/17, Kriegstettenstrasse 38/40/42/44/46;
- 2300 La Chaux-de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 35 c/d;
- 3250 Lyss, Birkenweg 16, 18, 22;
- 8154 Oberglatt ZH, Leewinkel 21/23;
- 8603 Schwerzenbach, Zielackerstrasse 6a/b;
- 1950 Sion, Avenue du Tourbillon 42-44 / 46-50;
- 8570 Weinfelden, Amriswilerstrasse 72;
- 8050 Zürich, Gagliardiweg 9;
- 8052 Zürich, Grubenackerstrasse 73/75/77.

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, 16. Juli 2021
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 2021.
- 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 0.5 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.

Bericht der Prüfgesellschaft

Bericht über die Review

des Halbjahresabschlusses an den Verwaltungsrat der Helvetica Property Investors AG

Zürich

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des Halbjahresabschlusses (Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Anhang) (Seiten 5, 12-20 und 26-27) des Anlagefonds Helvetica Swiss Living Fund für die den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen.

Für den Halbjahresabschluss ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den Halbjahresabschluss abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im Halbjahresabschluss erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die dem Halbjahresabschluss zugrunde liegenden Daten. Wir haben keine Prüfung durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der Halbjahresabschluss nicht mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt übereinstimmt.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Erik Ganz

Zürich, 17. August 2021

*PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch*

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Organisation

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung der Fondsleitung	Michael Müller, CEO bis 31.10.2021 Hans R. Holdener; CIO bis 31.10.2021, CEO ab 01.11.2021 Peter R. Vogel, CFO, Head Finance and Corporate Services
Erweiterte Geschäftsleitung der Fondsleitung	Salman Baday, Head Sales (Switzerland) Lucas Schlageter, Head Asset Management Peer Kocur, Head Investment Management
Verwaltungsrat der Fondsleitung	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Herbert Kahlich, Mitglied Hans R. Holdener, Mitglied bis 31.10.2021 Theodor Härtsch, Mitglied
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
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 Admicasa Verwaltung AG delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

Sonstige Informationen an die Anleger

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

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 Immobilienwerten auf Nahestehende bzw. von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinie für die Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (SFAMA-Richtlinien für Immobilienfonds) vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

Wechsel im Verwaltungsrat

Hans R. Holdener wird per 31. Oktober 2021 aus dem Verwaltungsrat austreten. Die Suche nach einer Nachfolgerin wurde gestartet.

Wechsel in der Geschäftsleitung

Per 1. November 2021 übernimmt Hans R. Holdener, CIO, die Aufgaben und Verantwortungsbereiche als Chief Executive Officer. Der bisherige CEO Michael Müller wird per 31. Oktober 2021 aus der Geschäftsleitung und dem Unternehmen ausscheiden.

Impressum

Herausgeber

Helvetica Property Investors AG
Peter R. Vogel
CFO, Head Finance and Corporate Services
+41 43 544 70 80
prv@helvetica.com

Redaktion

Helvetica Property Investors AG

Haben Sie Fragen? Bitte wenden Sie sich an uns.

Investor Relations

Hans R. Holdener
Chief Investment Officer
+41 43 544 70 80
hrh@helvetica.com

Salman Baday
Head Sales (Schweiz)
+41 43 544 70 80
sb@helvetica.com

Asset Management

Lucas Schlageter
Head Asset Management
+41 43 544 70 80
ls@helvetica.com

Investment Management

Peer Kocur
Head Investment Management
+41 43 544 70 80
pk@helvetica.com

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.