

Halbjahresbericht 2020

Helvetica Swiss Living Fund

Immobilienfonds
Schweizerischen Rechts



Schlüsselzahlen

4.5

**Soll Mietertrag p.a.
(Millionen CHF)**

Enthält noch Steigerungspotenzial
im Vergleich zu Marktmieten

125

**Gesamtvermögen
(Millionen CHF)**

Wurde durch die Erstemission und
die erste Kapitalerhöhung erreicht

3.9

**Brutto-IST-Rendite
(%)**

Konnte mit attraktiven Zukäufen seit
der Erstemission erreicht werden

33.9

**Fremdfinanzierungs-
quote (%)**

Deutlich unter dem regulatorischen
Wert von 50%

101

**Bestandesportfolio
(Millionen CHF)**

Portfolio konnte seit der Erstmission
auf eine kritische Grösse gebracht
werden

86.9

**Vermietungsstand
(%)**

Der Leerstand konnte in der
Berichtsperiode substanziell abge-
baut werden

104.83

**Inventarwert pro An-
teil (CHF)**

Entspricht einer Zunahme von 4.8%
seit der Erstemission

187

**Miete pro Quadrat-
meter (CHF)**

Liegt unter der Marktmiete und ent-
hält daher Potenzial

2019

Erstmission

Lancierung des Fonds am
06.11.2019

Inhaltsverzeichnis

Schlüsselzahlen	2
Kennzahlen	4
Das Halbjahr in Kürze	6
Investment Management Highlights	7
Geschäftsleitung der Fondsleitung	9
Portrait der Fondsleitung	13
Investment Management Bericht	16
Asset Management Bericht	19
Halbjahresrechnung per 30. Juni 2020	22
Vermögensrechnung	23
Erfolgsrechnung	24
Anhang	25
Grundsätze der Berechnung des Inventarwertes	28
Bericht des Schätzungsexperten	29
Bericht der Prüfgesellschaft	32
Organisation	33
Verwaltungsrat der Fondsleitung	34
Sonstige Informationen an die Anleger	36
Definitionen	37
Impressum	38

Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

Halbjahresbericht per 30.06.2020

Kennzahlen

Eckdaten		Anhang	per 30.06.2020
Valorenummer			49527566
Erstliberierung			06.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		847 430
Anteile im Umlauf	Anzahl		847 430
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		0
Inventarwert pro Anteil	CHF		104.83
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%		3.12
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	100 750 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		124 819 072
Fremdfinanzierungsquote	%		33.93
Fremdkapitalquote	%		28.83
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre		0.07
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	8	0.12
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		88 834 014
Erfolgsrechnung			
Mietzinseinnahmen	CHF		1 842 816
Nettoerfolg	CHF	15	1 961 250
Mietausfallrate	%		15.78
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	Jahre		n/a
Unterhalt und Reparaturen	CHF		119 407
Betriebsgewinnmarge	%		47.22
Rendite und Performance			
Ausschüttung	CHF	13	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	13	n/a
Ausschüttungsrendite	%		n/a
Ausschüttungsquote	%		n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		4.83
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		2.40
Anlagerendite	%		4.83
Agio/Disagio	%		1.01
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV*	%	15	0.87
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} NAV**	%	15	1.23

* Siehe auch TER_{REF} (GAV) per Stichtag unter Anhang 15

** Siehe auch TER_{REF} (NAV) per Stichtag unter Anhang 15

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

Aufgrund der Erstemission vom 6. November 2019 sind keine Vergleichszahlen verfügbar.



Erlen, Kummertshäuserstrasse 7a – 11b

Das Halbjahr in Kürze

Erstes Halbjahr 2020 (06.11.2019 - 30.06.2020)

Der Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund) konnte im vierten Quartal 2019 mit einer äusserst erfolgreichen Erstemission und einer am 6. November 2019 abgeschlossenen Liberierung am Markt lanciert werden.

Dem Fonds flossen durch die Erstemission liquide Mittel in der Höhe von knapp 42.4 Millionen Schweizer Franken zu.

Die Fondsleitung hatte dieses Projekt schon länger vorbereitet und konnte so noch vor Jahresende 2019 die von Helvetica angebotene Palette von regulierten Fonds für Schweizer Immobilien vergrössern und im Bereich der regulierten Wohnimmobilienfonds Fuss fassen.

Kurz nach der Liberierung wurde das erste grössere Portfolio erworben. 13 Objekte mit 142 Wohnungen in vier Kantonen bildeten das Startportfolio für den HSL-Fund.

Nur wenige Wochen danach gelang der Fondsleitung die zweite Portfoliotransaktion mit 5 Mehrfamilienhäusern und 73 Wohnungen.

Das bestehende Asset Management Team wurde um eine erfahrene Fachkraft erweitert, die sich ausschliesslich um die wohnwirtschaftlichen Objekte und deren Entwicklung kümmert. Auch im Investment Management Team wurde die Organisationsstruktur so angepasst, dass die hohe Anzahl an eingehenden, wohnwirtschaftlichen Anlageobjekten bewältigt werden kann.

Bereits im März 2020 wurde die erste Kapitalerhöhung am Markt lanciert. Diese wurde inmitten der beginnenden COVID-19-Krise erfolgreich platziert und dem HSL Fund flossen – nur 4 Monate nach der Lancierung – nochmals fast 44 Millionen Schweizer Franken an Anlagemitteln zu.

Ein Monat später erfolgte eine weitere Transaktion, in welcher nochmals 3 Mehrfamilienhäuser mit gesamthaft 27 Wohnungen erworben wurden.

Nach Abschluss des Berichtszeitraumes, welcher für den Helvetica Swiss Living Fund vom 6. November 2019 bis zum 30. Juni 2020 dauert, konnte das Portfolio mittels eines Zukaufs einer Liegenschaft mit 44 Wohnungen nochmals substanziell vergrössert werden.

Zum Stichtag 30. Juni 2020 verfügt der Helvetica Swiss Living Fund über ein Portfolio im Wert von rund 101 Millionen Schweizer Franken.

Aufgrund der COVID-19-Krise fokussierten sich die Investoren noch mehr als zuvor auf wohnwirtschaftlich genutzte Objekte, so dass sich die Nachfrage nach solchen Anlagen weiter akzentuierte. Dies hatte zur Folge, dass der noch junge Fonds bereits nach einem halben Jahr eine Aufwertung der erworbenen Objekte verzeichnen konnte.

Durch die intensive «Hands on» Betreuung der erworbenen Objekte konnte der Leerstand von 15 Prozent auf neu 13.1 Prozent abgebaut werden. In einzelnen Objekten nahm der Leerstand nach der Übernahme der Objekte sogar um über 50% ab.

Die dem HSL Fund zurzeit angebotenen Objektvolumina und auch die Objektqualitäten sind gesamthaft ansprechend und interessant. Allerdings ist auch der Konkurrenzkampf um die Anlageobjekte äusserst stark. Dieser hat sich durch die COVID-19-Verwerfungen nochmals akzentuiert. Der Helvetica Swiss Living Fund prüft zurzeit konkret, teilweise exklusiv und «off market» einige äusserst interessante Portfolios und Einzelobjekte mit einem Volumen von über 100 Millionen Schweizer Franken. Deren Akquisition wäre zur weiteren Diversifikation, zur Erhöhung der Risikofähigkeit und zur Stabilisierung der Ausschüttungsfähigkeit wünschenswert. Um das Fondsvolumen weiter zu erhöhen und um in Zukunft attraktive Ausschüttungen vornehmen zu können, prüft die Fondsleitung zurzeit im Verlauf des vierten Quartals 2020 eine Kapitalerhöhung.

Im Asset Management liegt der Fokus im zweiten Halbjahr vor allem auf der Verbesserung der Prozesse, so dass künftige Akquisitionen reibungslos und ohne Verzug in das bestehende Portfolio integriert werden können. Grosses Augenmerk liegt auch auf einer weiteren Reduktion der Leerstände.

Die Fondsleitung blickt optimistisch in das zweite Halbjahr in welchem der Fokus nicht nur auf weiteren Zukäufen, sondern auch auf dem Asset Management der erworbenen Objekte liegen wird.

Investment Management Highlights

November 2019 bis Juni 2020 – Portfolio mit 9 Liegenschaften in 4 Kantonen



Per Januar 2020 konnte ein interessantes Portfolio mit 9 Liegenschaften in 4 Kantonen erworben werden. Die Liegenschaften rentieren durchschnittlich mit einer Bruttorendite von rund 4.5 Prozent.

Marktwert (Millionen CHF)

64

Bruttoertrag p.a. (Millionen CHF)

2.9

Mietfläche (m²)

15 500

November 2019 bis Juni 2020 – Oberbuchsitzen Poststrasse 762, 764



Per Mai 2020 wurden drei neuwertige, attraktive Mehrfamilienhäuser angebonden. Die Gebäude liegen in unmittelbarer Nähe und in Gehdistanz zum lokalen Bahnhof und sind sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Privatverkehr sehr gut erschlossen. Die Bruttorendite beläuft sich auf 4.4 Prozent.

Marktwert (Millionen CHF)

11.6

Bruttoertrag p.a. (Millionen CHF)

0.5

Mietfläche (m²)

2 540



Oberbuchsiten, Poststrasse 762, 764

Geschäftsleitung der Fondsleitung



Michael Müller
Chief Executive Officer (Switzerland)

Geboren	1964
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2020
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Committee	Ja

Ausbildung

Lehre als Hochbauzeichner, Studium zum dipl. Architekten HTL, Weiterbildung zum dipl. Wirtschaftsingenieur STV und eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Hochqualifizierter Experte mit einer herausragenden Karriere und Erfolgsbilanz in der Immobilienbranche, bei der er sowohl die Eigentümer- und Investoren-, sowie auch die Bewirtschaftungs- und Bauherrenseite kennenlernte. Von 2010 bis 2018 leitete er als CEO Ledermann Immobilien und führte verschiedene grosse Immobilienprojekte. Früher in seiner Karriere war er als CEO der bfw Liegenschaften tätig und war massgeblich an deren Börsengang beteiligt.

Bisherige Erfahrung	
CEO	■
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	
Institutional Sales und Marketing	■
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	■
Advisory, Beratung und Treuhand	■
Architektur und Recht	■



Peter R. Vogel
Chief Financial Officer

Geboren	1964
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2019
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Committee	Nein

Ausbildung

Master Abschluss (lic. oec. HSG) der Universität St. Gallen mit Vertiefung Revisions- und Treuhandwesen, CAS Chief Digital Officer HSLU.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Umfangreiche und langjährige Karriere, in der er umfassende strategische und operative Management-Erfahrung in der Immobilienbranche und in der Fertigungsindustrie gesammelt hat. Ehemaliger Leiter des Shared Service Centers der Zehnder Group und Leiter Rechnungswesen und Controlling der PSP Swiss Property. Zu Beginn seiner Karriere war er als kaufmännischer Leiter von Business Units von Siemens Metering und Siemens Schweiz tätig.

Bisherige Erfahrung	
CEO	
CFO	■
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	■
Finanz und Asset Management	
Institutional Sales und Marketing	
Industrie und Produktion	■
Transaktionen und M&A	■
Advisory, Beratung und Treuhand	
Architektur und Recht	



Frederic Königsegg
Chief Investment Officer

Geboren	1969
Nationalität	Schweiz und Deutschland
Führungsposition seit	2016
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Committee	Ja

Ausbildung

Master Abschluss in Wirtschafts- und Betriebswirtschaftslehre (lic. oec. HSG) der Universität St. Gallen.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Mehr als 20 Jahre umfassende Erfahrung in den Bereichen Investment und Asset Management. Ehemaliger Direktor für Immobilien bei Valartis Asset Management und Investment Director der Immobilienabteilung von Jargonant Partners. Zu Beginn seiner Karriere war er als stellvertretender CEO und Mitglied des Verwaltungsrats der TK Liegenschaften tätig.

Bisherige Erfahrung	
CEO	
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Institutional Sales und Marketing	■
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	■
Advisory, Beratung und Treuhand	
Architektur und Recht	



Salman Baday
Head Sales (Switzerland)

Geboren	1985
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2019
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ab 2020
Mitglied Investment Committee	Nein

Ausbildung

Bankfachmann und darüber hinaus diverse Weiterbildungen in den Bereichen Finanzplanung, Marketing und Sales.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Mehr als 10 Jahre Erfahrung im institutionellen Vertrieb sowie im Investment Advisory von nachhaltigen Fonds aller Anlageklassen bei Vontobel, Vescore und der Bank J. Safra Sarasin. Vor seinem Übertritt ins Asset Management arbeitete er bei der Bank Sarasin als Private Banker von vermögenden Privatkunden und Berater von Family Offices in der Schweiz.

Bisherige Erfahrung	
CEO	
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	
Projekt Management	
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Institutional Sales und Marketing	■
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	
Advisory, Beratung und Treuhand	■
Architektur und Recht	



Lucas Schlageter

Head Asset Management

Geboren	1979
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2019
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ab 2020
Mitglied Investment Committee	Nein

Ausbildung

Lizenziat der Rechtswissenschaften (lic. iur.) der Universität Basel und Nachdiplomstudium in Immobilienmanagement (MAS UZH in Real Estate) an der Universität Zürich. Eidgenössischer Fachausweis in Immobilienbewertung sowie ein Certificate of Advanced Studies in Real Estate Finance der Universität Bern.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Ein erfahrener Immobilienexperte mit mehr als zehn Jahren Branchenerfahrung. Ehemaliger stellvertretender Leiter der Abteilung Asset Management Immobilien bei der Zürcher Kantonalbank. Ehemalige Positionen umfassen Managementfunktionen bei Hess Family Estates und ImmoVeris.

Bisherige Erfahrung

CEO	
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Institutional Sales und Marketing	
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	
Advisory, Beratung und Treuhand	
Architektur und Recht	■

Portrait des HSL Fund

Allgemeine Angaben zum HSL Fund

Der Helvetica Swiss Living Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Absatz 3, 3bis und 3ter KAG. Der Fondsvertrag wurde von der Helvetica Property Investors AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 5. Juli 2018 genehmigt.

Der HSL Fund basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am HSL Fund zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Anlageziel

Das Anlageziel des HSL Fund besteht darin, ein Portfolio von wohnwirtschaftlich genutzten Liegenschaften in der ganzen Schweiz aufzubauen. Des Weiteren beabsichtigt der HSL Fund die langfristige Substanzerhaltung und eine angemessene Ausschüttung der Erträge zu ermöglichen.

Anlagepolitik

Der HSL Fund investiert in Liegenschaften im unteren bis mittleren Preissegment. Dabei fokussiert der HSL Fund auf traditionelle Mietwohnungen, aber auch auf moderne Wohnformen. Der HSL Fund konzentriert sich auf Liegenschaften, die sich an Lagen mit einer guten Infrastruktur sowie mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung befinden. Im Anlagefokus stehen sowohl schwergewichtig familiengerechter und bezahlbarer Wohnraum, moderne Wohnformen und neuwertige Bestandes-Liegenschaften, als auch Objekte mit Unterhalts- und Instandsetzungsbedarf sowie bewilligte Wohn-Bauprojekte und Wohn-Projektentwicklungen. Darüber hinaus kann der HSL Fund auch in gemischt genutzte und kommerzielle Liegenschaften investieren.

Der HSL Fund investiert nicht in direkten Grundbesitz, sondern hält seine Immobilien über einzelne Zweckgesellschaften.

Portrait der Fondsleitung

Helvetica Property ist eine durch die Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigte Anbieterin von Fondsleitungs- und Vermögensverwaltungs-Dienstleistungen im Immobilienbereich mit Hauptsitz in Zürich.

Helvetica Property ist ein erfolgreicher, unabhängiger Fondsleitungs- und Vermögensverwaltungsdienstleister, der sich der nachhaltigen Wertschöpfung durch aktives, langfristiges und verantwortungsvolles Investieren verschrieben hat. Unser Fokus liegt ausschliesslich auf Immobilien. Wir sind dynamisch, wachsen schnell und überzeugen durch unsere Integrität, unsere Leidenschaft und unser Verantwortungsbewusstsein.

Wir haben uns unseren guten Ruf erarbeitet, indem wir institutionellen Kunden wie Pensionskassen, Vermögensverwalter, Privatbanken, Versicherungs- und Investmentgesellschaften, Stiftungen, Privatanleger, Unternehmen und Family Offices zuverlässige und stabile Immobilienanlagen und Dienstleistungen anbieten.

Unsere voll integrierte Immobilien-Investment-Plattform umfasst eine Reihe von erprobten Strategien und Anlagelösungen, die sowohl durch standardisierte Produkte als auch durch kundenindividuelle Anlagepläne auf der Grundlage von Geografien, Risikoprofilen und Strukturen angeboten werden.

Unser Team zeichnet sich durch seine leidenschaftliche Natur und seinen unternehmerischen Geist aus, den wir in jeden Aspekt unserer Arbeit einbringen. Wir verfolgen einen unternehmerischen, kundenorientierten Ansatz und nutzen unsere starken Werte, um eine Kultur zu schaffen, in der unsere Investitionen, Vermögenswerte, Geschäfte und Mitarbeitenden profitieren und gedeihen können.

Wir sind von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA zugelassen und reguliert.

Firmenphilosophie

Wertsteigerung des investierten Kapitals durch langfristige Vision, unternehmerisches Denken und Handeln sowie eine bewährte Strategie und eine herausragende Qualität in der Umsetzung.

Leitbild

Als professioneller Innovator auf dem Schweizer Immobilienmarkt verstecktes Potenzial aufspüren und zusammen mit einem aktiven Hands-on Immobilien Asset Management Ansatz Wert schöpfen und die Ergebnisse optimieren.

Werte

- Ehrlichkeit und Verantwortung
- Integrität und Leidenschaft
- Transparenz und Langfristigkeit
- Unabhängig und ambitiös

Soziale Medien

Die sozialen Medien rücken mittlerweile in verschiedensten Geschäftsbereichen immer mehr in den Fokus. Wir als Fondsleitung haben uns entschlossen, diesen Weg ebenfalls zu beschreiten und dadurch unsere Präsenz zu erhöhen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf LinkedIn folgen. Wir veröffentlichen regelmässig interessante Fachartikel zum Thema Immobilien, spannende Nachrichten aus unserem Unternehmen und manchmal auch persönliche Geschichten. Wir veröffentlichen Artikel, die uns gefallen und uns etwas bedeuten. Manchmal sind diese umstritten, manchmal nicht – aber auf jeden Fall immer offen und ehrlich.



 **Helvetica**

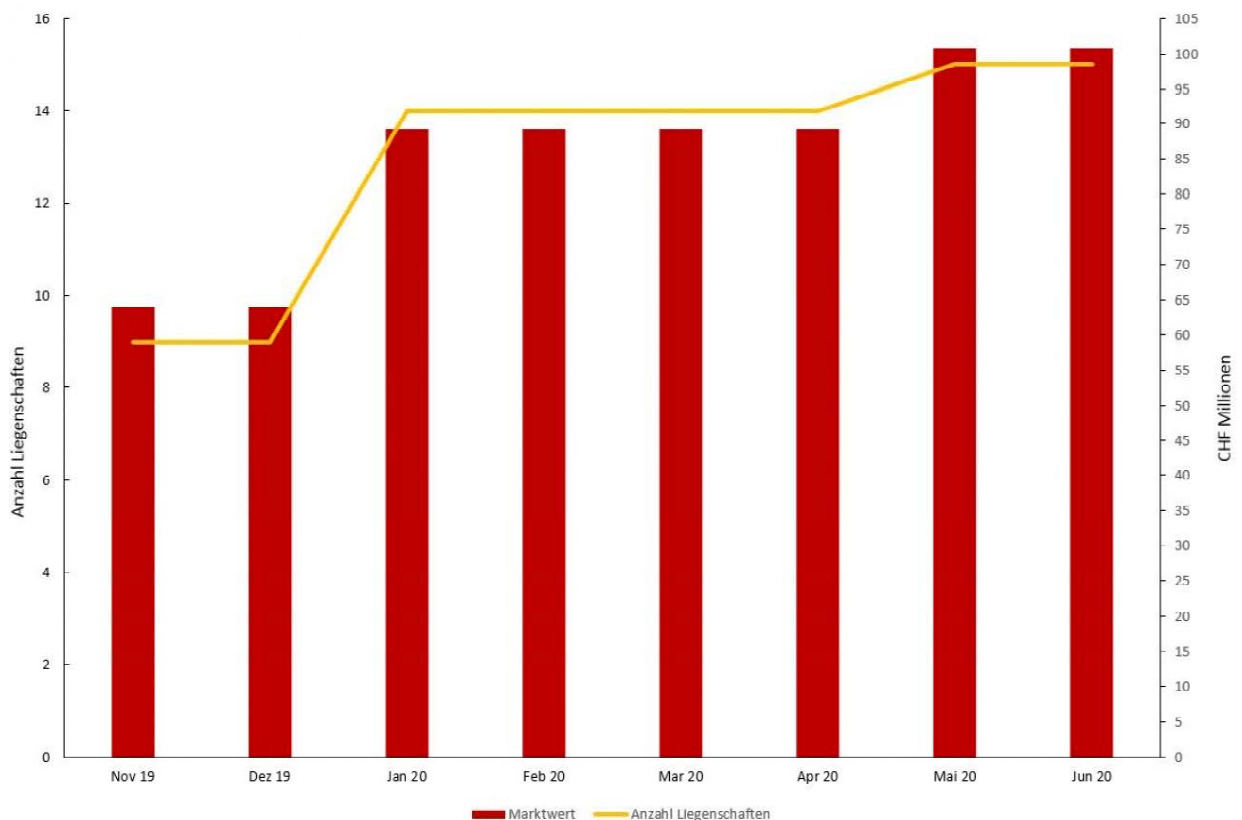


Investment Management Bericht

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020 wurden der Fondsleitung von Helvetica für alle ihre Anlageprodukte kumuliert Objekte mit einem Volumen von über 16 Milliarden Schweizer Franken zum Kauf angeboten. Schlussendlich wurden bei Objekten im Volumen von rund 5.2 Milliarden Schweizer Franken genauere Prüfungen und Abklärungen durchgeführt, die selektiv in branchenüblichen Due Diligence Prozessen für die einzelnen Anlagegefässe mündeten.

Aufgrund der geltenden Anlagerichtlinien und der hohen Qualitätskriterien, welche die Fondsleitung beim Ankauf beachtet, wurden im Berichtszeitraum November 2019 bis Juni 2020 für den Helvetica Swiss Living Fund 15 Objekte mit einem totalen Marktwert von rund 101 Millionen Schweizer Franken in das Portfolio übernommen.

Der Fonds verwaltet rund 250 Wohnungen und Nebenträume und in etwa 360 Parkplätze. Die Quote der Wohnnutzung beträgt rund 93 Prozent.



Zukäufe im ersten Halbjahr

Mittels einer **Portfolio-Transaktion** wurden im November 2019 in den Kantonen **Zürich, Solothurn, Schaffhausen und St. Gallen** in verschiedenen Baujahren erbaute und altersgerecht unterhaltene, gut gelegene Mehrfamilienhäuser erworben. Das Portfolio verfügt über gesamthaft 9 Liegenschaften. In 13 Objekten befinden sich 142 Wohnungen. Die Mehrfamilienhäuser verfügen über eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen.

Die Objekte liegen in Benglen ZH, Lufingen ZH, Grenchen SO, Haag SG, und Neuhausen SH.

Die Liegenschaften befinden sich auf Landparzellen von gesamthaft über 20 000 Quadratmetern und verfügen über eine vermietbare Fläche von rund 15 500 Quadratmetern. Die Brutto Soll Miete beläuft sich auf rund 2.9 Millionen Schweizer Franken pro Jahr. Die gesamte Fläche wird zu 89 Prozent wohnwirtschaftlich genutzt. Der Marktwert des Portfolios, welches in einem Asset Deal angekauft wurde, belief sich auf über 64.25 Millionen Schweizer Franken. Die Anlagekosten betragen rund 3 945 Schweizer Franken pro Quadratmeter vermietbarer Fläche.

Das Portfolio ist mit einem Leerstand von rund 19% per November 2019 in das Helvetica Swiss Living Portfolio übernommen worden. Ohne einen baubedingten Leerstand betrug der Vermietungsstand zum Ankaufszeitpunkt rund 90.5%.

In einer weiteren **Portfolio-Transaktion** wurden im November 2019 im **Kanton Aargau** 5 Mehrfamilienhäuser erworben. Die Objekte sind in verschiedenen Baujahren erbaut worden und befinden sich in einem guten, altersgerechten Zustand. Das Portfolio verfügt über gesamthaft 73 Wohnungen in 5 verschiedenen Mehrfamilienhäusern und über genügend Parkplätze.

Die Objekte liegen in Dottikon, Kaisten, Hirschthal, Oberkulm und Zetzwil, allesamt im Kanton Aargau.

Die Liegenschaften befinden sich auf Landparzellen von gesamthaft über 14 300 Quadratmetern und verfügen über eine vermietbare Fläche von rund 6 150 Quadratmeter. Die Brutto Soll Miete liegt bei knapp 1.1 Millionen Schweizer Franken pro Jahr. Die gesamte Fläche wird zu 100 Prozent wohnwirtschaftlich genutzt. Der Marktwert des Portfolios, welches in einem Asset Deal angekauft wurde, belief sich auf knapp 24.9 Millionen Schweizer Franken. Die Anlagekosten belaufen sich auf rund 3 870 Schweizer Franken pro Quadratmeter vermietbarer Fläche.

Das Portfolio ist mit einem Leerstand von nur rund 3% zum 01. Januar 2020 in das Helvetica Swiss Living Portfolio übernommen worden.

In **Oberbuchsiten im Kanton Solothurn** wurde im Mai 2020 eine 2013 erbaute und gut unterhaltene Wohnüberbauung erworben. Das Objekt verfügt über gesamthaft 27 Wohnungen in drei verschiedenen Mehrfamilienhäusern und über 45 Parkplätze in einer modernen, gemeinsam genutzten Tiefgarage.

Das Objekt liegt an ruhiger Wohnlage in einem von Einfamilienhäusern älteren Baujahrs geprägten Umfeld. Der lokale Bahnhof ist fussläufig in ca. 2-3 Gehminuten erreichbar. Auch die Anbindung an das Strassennetz ist überdurchschnittlich gut.

Die Liegenschaft ist auf einer Landparzelle von gesamthaft über 4 800 Quadratmetern gelegen und verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 2 540 Quadratmetern. Die für den Fonds erwirtschaftete Jahresmiete (Brutto Soll) liegt bei rund 0.5 Millionen Schweizer Franken pro Jahr. Die gesamte Fläche wird wohnwirtschaftlich genutzt. Der Marktwert des Objektes, welches in einem Asset Deal angekauft wurde, belief sich auf knapp über 11.5 Millionen Schweizer Franken. Die Anlagekosten belaufen sich auf rund 4 350 Schweizer Franken pro Quadratmeter vermietbarer Fläche.

Das Objekt ist mit einem Leerstand von rund 5 Prozent praktisch vollvermietet.

Der Ankauf wurde rückwirkend zum 1. Mai 2020 übernommen und in das Portfolio integriert.

In **Erlen im Kanton Thurgau** wurde per 1. Juli 2020 eine 2014 erbaute und sehr gut unterhaltene Wohnüberbauung erworben. Das Objekt verfügt über gesamthaft 44 Wohnungen in 5 verschiedenen Mehrfamilienhäusern und über 69 Parkplätze in einer modernen, gemeinsam genutzten Tiefgarage.

Das Objekt liegt an ruhiger Wohnlage und in Gehdistanz zum lokalen Bahnhof. Viele Bewohner pendeln mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln in die umliegenden Gemeinden oder nach Weinfelden, Winterthur, Amriswil und Kreuzlingen. Zusätzlich profitiert Erlen von zwei grösseren, lokalen Arbeitgebern.

Das Objekt präsentiert sich modern und überwiegend in strahlendem Weiss. Es bietet moderne, zeitgemässe und dennoch günstige Wohnungen und die Bewohner

schätzen vor allem auch die vorhandenen kleineren Gärten, Aussenräume, Gartensitzplätze und Terrassen.

Die Liegenschaft ist auf einer Landparzelle von gesamt fast 9 000 Quadratmetern gelegen und verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 4 570 Quadratmetern. Die für den Fonds erwirtschaftete Brutto-Soll-Miete liegt bei etwas über 0.9 Millionen Schweizer Franken pro Jahr. Die gesamte Fläche wird wohnwirtschaftlich genutzt. Der Marktwert des Objektes, welches in einem Asset Deal angekauft wurde, belief sich auf rund 23.45 Millionen Schweizer Franken. Die Anlagekosten belaufen sich auf rund 5 100 Schweizer Franken pro Quadratmeter vermietbarer Fläche.

Das Objekt ist mit einem Leerstand von rund 3% praktisch vollvermietet.

Die Investition wird nach dem Berichtszeitraum zum 1. Juli 2020 in das Helvetica Swiss Living Portfolio integriert.

Investieren im momentanen Marktumfeld

Der Berichtszeitraum begann grundsätzlich unspektakulär und wie üblich war der Jahresbeginn eher ruhig. Im späteren Verlauf des Januars begann das Volumen der uns angebotenen Objekte für den Helvetica Swiss Living Fund anzusteigen. Der Trend, welcher auf ein ansprechendes erstes Quartal hinwies, war intakt bis Ende Februar und zu Beginn des März 2020 die COVID-19 Situation dramatische Ausprägungen annahm. Bereits einige Tage vor dem offiziellen «Lockdown» und der Schliessung der Schweizer Grenzen wurden diverse Transaktionen und Prüfungsprozesse gestoppt und das angebotene Objektvolumen sank praktisch über Nacht auf Null.

Während dem «Lockdown» kam das Transaktionsgeschäft und auch der vorgelagerte Prüfungsprozess komplett zum Erliegen. Auch die Fondsleitung des HSL stoppte die Akquisition eines gemischt genutzten Objektes mit einem Investitionsvolumen von über 30 Millionen Schweizer Franken.

Nachdem sich der Markt und die Marktteilnehmer vom ersten grossen Schock erholt hatten, konnten wir auch wieder erste Kaufangebote feststellen. Die Anzahl und das Volumen dieser Objekte waren aber eher überschaubar. Wie es bei Krisen, die durch einen exogenen Schock hervorgerufen werden, oft feststellbar ist, waren potenzielle Käufer und Verkäufer sich nicht über die Veränderungen der Marktpreise und die Einschätzung der mittel- und langfristigen Folgen der Krise einig. Dies führte im oben erwähnten Akquisitionsprozess dazu,

dass wir uns mit dem Verkäufer nicht über die endgültigen Konditionen einigen konnten und die Bemühungen zum Erwerb des Objektes einstellen mussten.

Seit Juni 2020 kann wieder ein starker Anstieg von uns angebotenen Objekten in allen Asset Klassen festgestellt werden. Von einer Normalität der Märkte zu sprechen wäre aber noch verfrüht. Alle Transaktionen stehen nach wie vor unter dem Eindruck der COVID-19-Krise und nicht in allen Fällen haben sich die Vorstellungen der Käufer und Verkäufer bereits an die neuen Realitäten angepasst. Es ist von daher für die nächsten Monate mit einem noch vergleichsweise tiefen Transaktionsvolumen auszugehen, speziell bei kommerziellen Objekten. Bei wohnwirtschaftlich und gemischt genutzten Objekten ist die Nachfrage aber ungebrochen und es ist nicht zu beobachten, dass die Preise aufgrund der COVID-19 Krise nachgeben würden. Teilweise ist der Bieterkampf um solche Objekte sogar noch ausgeprägter als vor der COVID-19 Krise.

Im jetzigen Marktumfeld gilt es, sich noch mehr als bereits früher den beiden Hauptrisiken bei der Prüfung einer Anlageimmobilie zu widmen: es sind dies die zukünftige Höhe und die langfristige Sicherheit der erworbenen Cashflows und der Impact, welchen die COVID-19-Krise ggf. auf zukünftige Bewertungen haben könnte.

Die Fondsleitung steht deshalb bei jeder Objektprüfung in noch intensiverem Austausch mit den Bewertern als früher. Zusätzliche Prüfmassnahmen im Verkaufsprozess und wenn möglich Garantien des Verkäufers sind weitere Mittel, um sich im aktuellen Marktumfeld abzusichern.

In diesem Marktumfeld kommt der Erfahrung und Disziplin der Fondsleitung eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu. Der Transaktions- und Prüfungsprozess von Objekten und die Konkurrenzsituation ist nochmals anspruchsvoller geworden. Somit ist naturgemäss auch die Auswahlwahrscheinlichkeit einer Transaktion, also die «Deal-Sicherheit» kleiner geworden. All dies führt vor allem im wohnwirtschaftlichen Akquisitionsprozess zu höheren Aufwendungen und längeren Verhandlungszeiten.

Die Fondsleitung des Helvetica Swiss Living trägt all diesen Rahmenbedingungen Rechnung und ist aufgrund ihrer Erfahrung und ihres Know-how äusserst zuversichtlich, auch in der zweiten Jahreshälfte 2020 attraktive Transaktionen mit einem überdurchschnittlichen Risk-/Returnprofil abwickeln zu können.

Asset Management Bericht

Das Asset Management der Fondsleitung betreute per 30. Juni 2020 im Helvetica Swiss Living Fund ein Portfolio von 15 Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 24 150 Quadratmetern und einem Mietzinsvolumen von etwa 4.5 Millionen Schweizer Franken annualisiert. Zum Stichtag dieses Berichts beträgt der Marktwert des durch das Asset Management gesamthaft für den HSL Fund betreuten Portfolios rund 101 Millionen Schweizer Franken. Dieser Wert wurde letztmals per 30.6.2020 durch das unabhängige, akkreditierte Schätzungsunternehmen Wüest Partner AG, ermittelt.

Bericht aus dem Asset Management der Fondsleitung

Die Leistungen des Asset Managements tragen in besonderer Weise zum Ergebnis und der Performance des HSL Funds bei. Die Strategie des Helvetica Swiss Living Fund fokussiert auf Immobilien mit bezahlbaren Wohnungen, welche über eine gute Anbindung an den privaten und öffentlichen Verkehr zu den regionalen und nationalen Zentren verfügen. Alle HSL-Liegenschaften weisen das gemeinsame Merkmal auf, dass sie bei konsequenter Anwendung eines «Hands-on approach» eine überdurchschnittliche Rendite für den Investor abwerfen.

Damit diese Liegenschaften aber nachhaltig und über ihren gesamten Lebenszyklus diese erhöhten Renditeziele erreichen, müssen sie besonders intensiv, professionell und eng bewirtschaftet werden. Aus diesem Grund verantwortet ein Asset Manager der Fondsleitung ein

deutlich kleineres Objektvolumen und eine bedeutend kleinere Anzahl von Investitionsobjekten als dies bei anderen Fondsleitungen gewöhnlicherweise der Fall ist. Dies gewährleistet eine überdurchschnittlich persönliche, intensive und vor allem unternehmerische Betreuung der Anlageobjekte.

In der Asset Management Abteilung der Fondsleitung waren zum Berichtsstichtag gesamthaft 5 Personen beschäftigt. Die Abteilung wird neu von Lucas Schlageter geleitet, welcher Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung ist. Lucas Schlageter war vormals für die Fondsleitung der Swissscanto (Zürcher Kantonalbank) tätig. Die Abteilung Asset Management ist zudem neu direkt dem Chief Investment Officer Frederic Königsegg unterstellt, so dass Akquisitionen, Business Pläne und späteres Objektmanagement eng abgestimmt und ganzheitlich verantwortet werden.

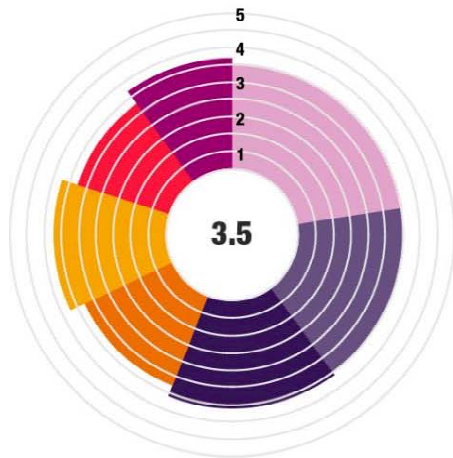
Die Asset Managementleistungen für alle HSL Objekte werden von einem spezialisierten Team, welches ausschliesslich wohnwirtschaftlich genutzte Objekte betreut, erbracht. Dieses Team wurde im Berichtszeitraum mit einer versierten und erfahrenen Spezialistin verstärkt. Die angekauften Objekte und Teilportfolios wurden in den Bestand des Helvetica Swiss Living Fund integriert, die Bewirtschaftungsstrukturen wurden aufgesetzt und wo immer möglich vereinheitlicht.

In der Berichtsperiode trugen die nachfolgend genannten Asset Management Leistungen in besonderer Weise zum Ergebnis des Helvetica Swiss Living Fund bei:

Benglen ZH

Die sich im Umbau befindliche Liegenschaft wies zu Beginn des Berichtszeitraumes einen Leerstand von über 43 Prozent auf. Durch aktives Management und die konsequente «Hands-on» Haltung des verantwortlichen Teams wurde die Vermietung schneller als erwartet erreicht. So konnte der Vermietungsstand deutlich erhöht werden. Per Ende Juni beträgt der Leerstand noch knapp 18 Prozent. Im September 2020 wird die Liegenschaft vollvermietet sein.

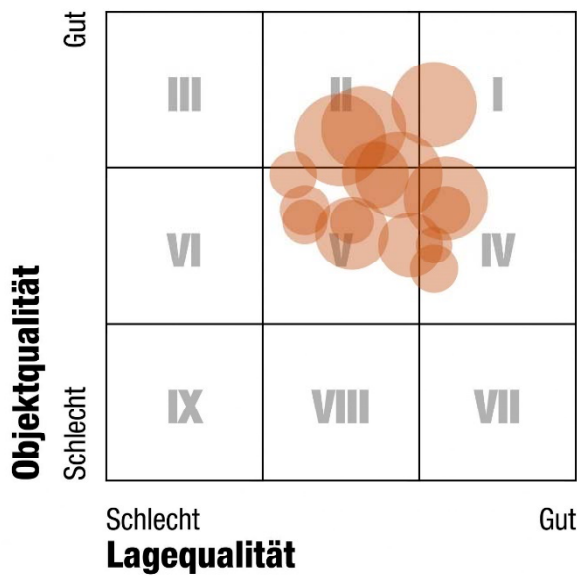
Qualitätsprofil Bewertung



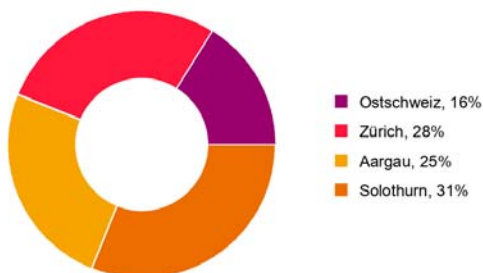
	Note	Gewichtung
Gesamnote	3.5	
Lage	3.4	40
Makrolage	3.5	40
Mikrolage	3.5	31
Objekt	3.6	40
Nutzung	3.6	40
Standard	3.3	30
Zustand	3.7	30
Investment	3.5	20
Vermietbarkeit	3.3	50
Verkäuflichkeit	3.7	50
Ertragsrisiko		0

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

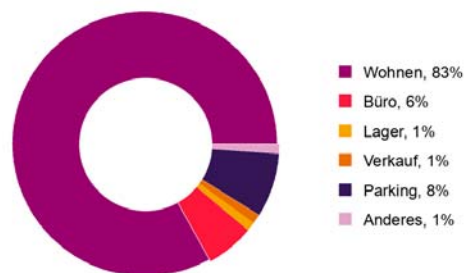
Objektqualität / Lagequalität



Geografische Aufteilung (Marktwerte)



Mietertrag nach Hauptnutzungen (Soll-Miete)



Damit werden der Strategie entsprechend der grösste Teil der Mieteinnahmen aus Wohnungsmieten erzielt.

Auswirkungen von COVID-19 auf das HSL Fund Portfolio

Die im Zuge der COVID-19-Pandemie verhängten behördlichen Massnahmen führten ab Februar 2020 weltweit und so auch in der Schweiz zu erheblichen wirtschaftlichen Verwerfungen. In noch nie dagewesener Art und Weise griff auch die Politik mittels Notrechts weitgehend in das tägliche Leben der Schweiz ein und machte auch vor Eingriffen in die Vertragsfreiheit zwischen Mieter und Vermieter nicht halt. Vor allem während der „Lockdown-Phase“ war die Situation unübersichtlich und täglichen Veränderungen unterworfen, vor allem Verkaufs- und Gastronomieflächen, sowie die Hotellerie und Tourismusindustrie waren stark betroffen.

Zum Ende des Berichtszeitraums befindet sich die Schweiz in einem fortgeschrittenen Stadium der stufenweisen erfolgenden Lockerungen und somit langsam auf dem Wege der Normalisierung. Es ist damit zu rechnen, dass der Zustand der Normalität, so wie sie uns zu Beginn des Jahres 2020 vertraut war, noch lange nicht erreicht sein wird. Auch muss damit gerechnet werden, dass eine „zweite Welle“ von Infektionen das Land vor neue Herausforderungen stellt.

Während des „Lockdown“ waren die Auswirkungen vor allem in der Form grosser Unsicherheit bei allen Akteuren spürbar. Allerdings waren wohnwirtschaftlich geprägte Mietverhältnisse von den Verwerfungen praktisch nicht betroffen. Deshalb waren beim Helvetica Swiss Living Fund keine Auswirkungen mit den durch die COVID-19-Krise hervorgerufenen Ereignissen spürbar.

Gesamthaft erhielten wir im HSL Fund im Berichtszeitraum weder Anträge auf Mietzinsstundung, noch Anträge auf dauerhafte Mietzinsreduktionen.

Zum jetzigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass aufgrund der COVID-19-Krise kein Rückstellungsbedarf im HSL Fund besteht.

Die langfristigen Effekte der COVID-19-Pandemie sind noch nicht vollständig und eher schwer abschätzbar. Dem HSL Fund kommt hier zugute, dass er hauptsächlich in wohnwirtschaftlich genutzte Objekte investiert. Wir sind zuversichtlich, dass auch in Zukunft negative COVID-19-Effekte ausbleiben werden.

Aufgrund der Akquisitionspipeline, welche zurzeit sehr interessante Anlageobjekte umfasst, beurteilt die Fondsleitung die Ausschüttungsziele auch mittelfristig als realistisch. Voraussetzung hierfür ist, dass der HSL Funds möglichst rasch auf ein attraktives, gut diversifiziertes Anlagevolumen anwachsen kann. Eine HSL-Kapitalerhöhung, welche zurzeit im Verlauf des vierten Quartals 2020 geplant ist, wird im Erfolgsfall die Ausschüttungsfähigkeit des Funds weiter stärken.

Zunächst war unsicher in welchem Umfang die COVID-19-Krise Einfluss auf die Bewertungen von Wohnimmobilien-Fonds haben würde. Aktuell zeigt sich, dass Wohnimmobilienfonds äusserst stabil sind. Dies zeigt auch die aktuelle Bewertung per 30. Juni 2020 für den HSL Fund. Die Bewertungen im HSL Fund sind im Vergleich zum Jahresende 2019 höher ausgefallen. In Bezug auf die Bewertungen sei hier auf den entsprechenden Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG in diesem Halbjahresbericht verwiesen.

Fazit: der HSL verfügt über rund 93 Prozent Wohnnutzung (inkl. Nebennutzung in Zusammenhang mit Wohnen) und nur über 7 Prozent gewerblich genutzte Flächen. Aktuell gehen wir davon aus, dass der HSL Fund aufgrund der COVID-19-Krise nicht negativ tangiert wird. Bislang beobachten wir aufgrund der COVID-19-Krise eine gesteigerte Nachfrage nach Fonds mit wohnwirtschaftlichem Fokus.

Halbjahresrechnung per 30. Juni 2020

Der HSL Fund wurde am 6. November 2019 lanciert, weshalb das erste Halbjahr ein überlanges ist und vom 6. November 2019 bis zum 30. Juni 2020 dauert. In dieser Zeit wuchs das Gesamtfondsvermögen auf 125 Millionen Schweizer Franken an.

Im November 2019 konnte die Erstemission des HSL Fund erfolgreich abgeschlossen werden. Aus der Erstemission resultierten 42.4 Millionen Schweizer Franken Investitionskapital. Bereits im März konnte die erste Kapitalerhöhung ebenfalls erfolgreich abgeschlossen werden. Dabei flossen dem Fonds Mittel in der Höhe von 43.9 Millionen Schweizer Franken zu.

Während der Berichtsperiode konnten 15 Liegenschaften erworben werden.

Per 30. Juni 2020 verzeichnete der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von 104.83 Schweizer Franken, was einer Anlagerendite für das erste überlange Halbjahr von 4.83 Prozent und einer Eigenkapitalrendite in derselben Höhe entspricht.

Das TER_{REF} GAV beläuft sich auf 0.87 Prozent und das TER_{REF} NAV auf 1.23 Prozent.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen reflektiert die Zukäufe des ersten Halbjahrs und beträgt 125 Millionen Schweizer Franken. Per Bilanzstichtag betragen die Marktwerte der Liegenschaften 101 Millionen Schweizer Franken, die Flüssigen Mittel 23 Millionen Schweizer Franken und die kurzfristigen Forderungen rund 1 Million Schweizer Franken.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von 35 Millionen Schweizer Franken und Liquidationssteuern von rund 1 Million Schweizer Franken resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von 89 Millionen Schweizer Franken.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 33.9 Prozent und damit deutlich unter dem Grenzwert von 50 Prozent.

Erfolgsrechnung

Die zugekauften Liegenschaften erwirtschafteten in der Berichtsperiode Mietzinseinnahmen von 1.8 Millionen Schweizer Franken. Die Aufwände beliefen sich auf rund 1 Million Schweizer Franken.

Durch den Abbau von Leerständen konnte eine Aufwertung erzielt werden, welche sich in der Position "nicht realisierte Gewinne" von über 2 Millionen Schweizer Franken widerspiegelt.

Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	30.06.2020
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		23 302 067
Kurzfristige Forderungen		767 006
Liegenschaften		
Bauland und angefangene Bauten		0
Wohnliegenschaften	1	97 830 000
Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum		0
Gemischte Liegenschaften		0
Geschäftsliegenschaften	1	2 920 000
Total Liegenschaften	1	100 750 000
Sonstige Vermögenswerte		0
Gesamtfondsvermögen		124 819 072
Passiven		
Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken	8, 9	-34 185 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-1 168 040
Langfristige verzinsliche Hypotheken	8, 9	0
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-21 695
Total Verbindlichkeiten		-35 374 735
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		89 444 337
Geschätzte Liquidationssteuern		-610 323
Nettofondsvermögen		88 834 014
Weitere Angaben		
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		0
Ausschüttung	13	0
Saldo aus dem Anteilverkehr		84 744 610
Gesamterfolg		4 089 404
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		88 834 014
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		0
Ausgegebene Anteile		847 430
Zurückgenommene Anteile		0
Bestand am Ende der Berichtsperiode		847 430
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode		104.83
Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke		0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen		0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge		0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		0
Gesamtversicherungswert des Vermögens		79 173 430

Erfolgsrechnung

in CHF

Ertrag	Anhang	06.11.2019-30.06.2020
Zinsertrag		0
Mietzinseinnahmen		1 842 816
Aktivierete Bauzinsen		0
Sonstige Erträge		0
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		1 110 133
Total Ertrag		2 952 950
Aufwand		
Hypothekarzinsen		-19 065
Andere Passivzinsen		0
Unterhalt und Reparaturen		-119 407
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftenaufwand		-69 303
Verwaltungsaufwand		-66 938
Steuern		-5 474
Schätzungs- und Prüfaufwand		-49 997
Beratungsaufwand		-109 698
Transaktionskosten		-5 219
Veränderung Rückstellung für künftige Reparaturen		0
Reglementarische Vergütungen		
Verwaltungskommission	12	-422 845
Depotbankgebühr	12	-22 200
Immobilienverwaltung (Dritte und Fondsleitung)	12	-91 851
Andere Aufwände		
Bankspesen		-3 475
Sonstiger Aufwand		-6 227
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		0
Total Aufwand		-991 700
Erfolg		
Nettoerfolg	15	1 961 250
Realisierte Gewinne / Verluste		0
Realisierter Erfolg	15	1 961 250
Nicht realisierte Gewinne / Verluste		2 303 661
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei Ausgabe von Anteilen		434 816
Liquidationssteuern	15	-610 323
Gesamterfolg der Rechnungsperiode		4 089 404

Anhang

1. Inventar der gehaltenen Liegenschaften

Adresse	Nutzung	Marktwert	Gestehungs- kosten	Mietzins- einnahmen	Vermietungs- stand
Benglen, Bodenacherstrasse 16/18	Wohnen	10 950 000	10 001 139	126 173	82.4%
Benglen, Bodenacherstrasse 79	Wohnen	6 370 000	6 239 819	124 183	89.0%
Grenchen, Bündengasse 18, 20, 22	Wohnen	3 590 000	3 391 813	97 748	98.3%
Grenchen, Kirchstrasse 72	Wohnen	3 540 000	3 494 574	80 667	75.7%
Grenchen, Viaduktstrasse 5	Wohnen	2 010 000	1 850 072	65 551	99.1%
Grenchen, Viaduktstrasse 9/11	Wohnen	11 050 000	11 306 035	163 465	67.0%
Haag, Thalistrasse 2, 4, 6, 8	Wohnen	12 760 000	12 577 712	282 504	86.4%
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3, 5, 7, 9	Wohnen	10 760 000	10 436 931	214 203	93.0%
Neuhausen, Rundbuckstrasse 6	Kommerziell	2 920 000	3 061 200	70 867	55.8%
Hirschthal, Zofoldweg 2	Wohnen	3 830 000	4 013 549	89 198	89.9%
Kaisten, Weihermatt 1	Wohnen	3 090 000	3 071 366	65 680	95.2%
Dottikon, Lindenweg 2-6	Wohnen	6 760 000	6 825 258	149 481	99.4%
Oberkulm, Schrägweg 16-22	Wohnen	8 170 000	7 423 705	159 693	94.7%
Zetzwil, Bohnenackerweg 425	Wohnen	3 400 000	3 395 319	74 070	97.3%
Oberbuchsiten, Poststrasse 762,764	Wohnen	11 550 000	11 337 233	79 334	95.1%
Total		100 750 000	98 425 725	1 842 816	

2. Liegenschaftstransaktionen

Ankäufe

Adresse	Art	Kanton	Nutzung	Eigentumsübertragung
Benglen, Bodenacherstrasse 16/18	Kauf	Zürich	Wohnen	22.11.2019
Benglen, Bodenacherstrasse 79	Kauf	Zürich	Wohnen	22.11.2019
Grenchen, Bündengasse 18/20/22	Kauf	Solothurn	Wohnen	22.11.2019
Grenchen, Kirchstrasse 72	Kauf	Solothurn	Wohnen	22.11.2019
Grenchen, Viaduktstrasse 5	Kauf	Solothurn	Wohnen	22.11.2019
Grenchen, Viaduktstrasse 9/11	Kauf	Solothurn	Wohnen	22.11.2019
Haag, Thalistrasse 2/4/6/8	Kauf	St. Gallen	Wohnen	22.11.2019
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3/5/7/9	Kauf	Zürich	Wohnen	22.11.2019
Neuhausen am Rheinfl, Rundbuckstrasse 6	Kauf	Schaffhausen	Kommerziell	22.11.2019
Hirschthal, Zofoldweg 2	Kauf	Aargau	Wohnen	01.01.2020
Kaisten, Weihermatt 1	Kauf	Aargau	Wohnen	01.01.2020
Dottikon, Lindenweg 2-6	Kauf	Aargau	Wohnen	01.01.2020
Oberkulm, Schrägweg 16-22	Kauf	Aargau	Wohnen	01.01.2020
Zetzwil, Bohnenackerweg 425	Kauf	Aargau	Wohnen	01.01.2020
Oberbuchsiten, Poststrasse 762,764	Kauf	Solothurn	Wohnen	01.05.2020

Verkäufe

Keine

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

Kurz vor Ende der Berichtsperiode konnte eine Liegenschaft in Erlen mit einem Marktwert von 23.5 Millionen Schweizer Franken beurkundet werden. Diese wurde im Juli 2020 bezahlt und ging rückwirkend per 1. Juli in den Bestand des HSL Fund über.

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

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

5. Anteile an anderen Immobilienfonds und Zertifikaten

Keine

6. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine

7. Angaben zu Derivaten

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

8. Aufstellung der Hypothekarschulden mit Laufzeit 1-5 Jahre

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Fester Vorschuss	0.12%	34 185 000	24.06.2020	24.07.2020
Total		34 185 000		

9. Aufstellung der Hypothekarschulden mit Laufzeit über 5 Jahre

Keine

10. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	1.25%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.50%	-	Nettoinventarwert der Anteile

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Zuschlag zum NAV	2.50%	1.50%	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50%	-	Nettoinventarwert der Anteile

12. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Vergütungen an Fondsleitung			
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	2.00%	1.50%	Kauf-/Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	-	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00%	-	Brutto Mietzinseinnahmen
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	5.00%	Brutto Mietzinseinnahmen

13. Ausschüttung

Keine

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

15. Gesammelte Fussnoten

1. Das TER_{REF} GAV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen des Berichtszeitraumes. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt. Im Verhältnis zum Fondsvermögen per Stichtag 30. Juni 2020 liegt diese bei 0.87 Prozent.
2. Das TER_{REF} NAV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen Nettofondsvermögen des Berichtszeitraumes. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt. Im Verhältnis zum Fondsvermögen per Stichtag 30. Juni 2020 liegt diese bei 1.25 Prozent.

Grundsätze der Berechnung des Inventarwertes

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken 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 Bewertungserwerbspreis 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 Gesamtbruttobondsvermögens, 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, 24. August 2020

Helvetica Swiss Living
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 30. Juni 2020

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118585.2000

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Helvetica Swiss Living gehaltenen 15 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2020 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 der Helvetica Swiss Living hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

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

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

1 / 3

Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2019 und 2020 besichtigt.

Ergebnis

Per 30. Juni 2020 wurden die Werte der insgesamt 15 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 100'750'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.90% und 4.20% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.41% und 4.72%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.12% respektive nominal 3.64%.

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Alle 15 Anlageliegenschaften wurden in der Periode vom 6. November 2019 bis 30. Juni 2020 erworben.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 24. August 2020

Wüest Partner



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 2020.
- 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. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- 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 Fondsleitung
Helvetica Property Investors AG, Zürich

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des Halbjahresabschlusses (Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Anhang) (Seiten 4, 23 bis 28 und 36) des Anlagefonds Helvetica Swiss Living Fund für die den Zeitraum vom 6. November 2019 bis 30. Juni 2020 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

A blue ink signature of Raffael Simone on a light blue grid background. A small red Swiss cross icon is visible in the top right corner of the signature area.

Raffael Simone

A blue ink signature of Michael Zobrist on a light blue grid background. A small red Swiss cross icon is visible in the top right corner of the signature area.

Michael Zobrist

Zürich, 18. August 2020

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 Netzwerkes von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Organisation

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung der Fondsleitung	Michael Müller, CEO Peter R. Vogel, CFO, Head Finance and Corporate Services Frederic Königsegg, CIO, Head Investment Management
Erweiterte Geschäftsleitung der Fondsleitung	Salman Baday, Head Sales (Switzerland) Lucas Schlageter, Head Asset Management
Verwaltungsrat der Fondsleitung	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Herbert Kahlich, Mitglied Hans R. Holdener, Mitglied Thomas Huber (bis 29.05.2020)
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Banque Cantonale Vaudoise, Case postale 300, Lausanne
Market Maker	Banque Cantonale Vaudoise, Case postale 300, Lausanne
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden Schätzungsexperten beauftragt: Marco Feusi, Schätzungsexperte (bis 31.12.2019), Wüest Partner, Zürich Ivan Anton, Schätzungsexperte (ab 01.01.2020), Wüest Partner, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner, Zürich
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die kaufmännische und technische Bewirtschaftung der Liegenschaften wird durch die Fondsleitung selbst ausgeführt oder von Fall zu Fall an spezialisierte externe Unternehmen delegiert. Entsprechende Vereinbarungen werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen. Bereits bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst. Per 30. Juni 2020 bestehen Verträge mit: Admicasa Verwaltung AG Redinvest Immobilien AG Ackermann Immobilien AG Livo AG (befristet bis 31.08.2020) H&B Real Estate AG

Verwaltungsrat der Fondsleitung



Hans Ueli Keller
Präsident

Position	Präsident
Geboren	1952
Nationalität	Schweiz
Verwaltungsrat seit	2014
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja (Vorsitzender)

Ausbildung

Dokortitel der Universität St. Gallen und hat das Advanced Management Programm der Business Schools INSEAD und Harvard HBS absolviert.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Langjährige Karriere als Mitglied der Geschäftsleitung der Credit Suisse und Gründungs-Präsident der Swisscard. Verwaltungsrat von Engel & Völkers Commercial Schweiz sowie Verwaltungsrat von Ebix. Inc. Er war auch Verwaltungsrat-Delegierter der Goldbach Media und hat weitere Erfahrung als ehemaliger Verwaltungsratspräsident der Swisscontent.

Bisherige Erfahrung

CEO	■
CFO	
Immobilienbranche	■
Projekt Management	
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Industrie	
Transaktionen und M&A	■
Beratung und Treuhand	
KMU Erfahrung	■



Peter E. Bodmer
Vize-Präsident

Position	Vize-Präsident
Geboren	1964
Nationalität	Schweiz
Verwaltungsrat seit	2015
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja

Ausbildung

Abschluss in Betriebswirtschaft der Universität Zürich sowie einen MBA des IMD Lausanne.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Ehemaliges Konzernleitungsmitglied der Implenia Gruppe, GKN Sinter Metals Gruppe sowie der Maag Holding. In verschiedenen Verwaltungsräten aktiv wie Peach Property Group, Arbonia Forster, Klinik Schloss Mammern sowie Mitglied des Stiftungsrates Wilhelm Schulthess. Stiftungsratspräsident Profond.

Bisherige Erfahrung

CEO	■
CFO	■
Immobilienbranche	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Industrie	■
Transaktionen und M&A	■
Beratung und Treuhand	
KMU Erfahrung	■



Herbert Kahlich
Mitglied

Position	Mitglied
Geboren	1944
Nationalität	Österreich
Verwaltungsrat seit	2015
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Nein

Ausbildung

Werbefachschule mit Diplom in Zürich, laufende geschäftliche Weiterbildung und Besuch von Bank-, Finanz- und Managementlehrgängen.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Hat mehr als zwanzig Jahre internationale Erfahrung im Asset Management. Er begann seine Karriere bei der Credit Suisse und war für mehr als 10 Jahre Geschäftsleitungsmitglied im weltweiten Fondsgeschäft innerhalb der Credit Suisse Group und dabei für die Immobilienfonds der Gruppe verantwortlich.

Bisherige Erfahrung

CEO	■
CFO	
Immobilienbranche	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	■
Finanz und Asset Management	■
Industrie	
Transaktionen und M&A	■
Beratung und Treuhand	■
KMU Erfahrung	■



Hans R. Holdener
Mitglied

Position	Mitglied
Geboren	1966
Nationalität	Schweiz und Norwegen
Verwaltungsrat seit	2006
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja

Ausbildung

Masterprogramm in Customer Relationship Management und einen Bachelor in Marketing von der norwegischen Handelshochschule BI in Oslo.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Mitgründer und CEO von Helvetica Property Group. Geschäftsleiter und Gründungsmitglied der Wohnspar sowie Geschäftsleiter der Immospar. Langjährige Erfahrung sowohl als Anlageberater für vermögende Personen als auch als privater Investor im Schweizer Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Bisherige Erfahrung

CEO	■
CFO	
Immobilienbranche	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	■
Finanz und Asset Management	■
Industrie	
Transaktionen und M&A	■
Beratung und Treuhand	■
KMU Erfahrung	■

Sonstige Informationen an die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Der Fondsvertrag vom 8. Oktober 2019 wurde geändert und von der FINMA am 27. März 2020 genehmigt. Er trat per 1. April 2020 in Kraft.

Nebst rein formellen bzw. redaktionellen Anpassungen umfassen die Änderungen im Wesentlichen folgende Punkte gemäss der Publikation vom 9. März 2020:

- 1 Bezeichnung, Firma und Sitz der Fondsleitung und Depotbank
Der Name des Immobilienfonds wurde mit dem Zusatz «Fund» ergänzt. §1 Ziff. 1 lautet demnach wie folgt:
«Unter der Bezeichnung Helvetica Swiss Living Fund besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3ter KAG.
- Die Adressen der Fondsleitung und Depotbank wurden in §1 Ziff.2 und 3 gestrichen. §1 Ziff.2 und 3 lauten demnach neu wie folgt: «2. Fondsleitung ist die Helvetica Property Investors AG in Zürich. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne.»

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine 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 Richtlinien für die Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (SFAMA-Richtlinien für Immobilienfonds) vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

Wechsel Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode kam es zu keinem Wechsel der Depotbank oder der Fondsleitung.

Austritt aus dem Verwaltungsrat

Thomas Huber trat aus persönlichen Gründen per 29. Mai 2020 als Verwaltungsrat der Fondsleitung zurück.

Sonstiges

Die Helvetica Property Investors AG hat ihren Sitz per 1. April an die Brandschenkestrasse 47 in 8002 Zürich verlegt. Die Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienfonds werden im Asset Management Bericht beschrieben. Ansonsten sind keine wesentlichen Ereignisse bekannt.

Definitionen

Brutto-Ist-Rendite

Die aktuelle Brutto-Ist-Rendite definiert sich als der prozentuale Anteil des aktuellen Ist-Mietertrages gemessen am Marktwert.

Diskontierungssatz

Der Diskontierungssatz ist jener Prozentsatz, der zur Abdiskontierung aller Cashflows verwendet wird. Das Niveau des gewählten Diskontierungssatzes widerspiegelt die Risikoeinschätzung.

Mietausfallrate

Unter Mietausfallrate versteht man die Summe aller Minderungen des Soll-Mietertrages, z.B. durch Leerstand.

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote entspricht dem Anteil der aufgenommenen Fremdmittel am Verkehrswert der Grundstücke.

Fremdkapitalquote

Die Fremdkapitalquote entspricht dem Anteil des Fremdkapitals am Gesamtfondsvermögen in Prozent.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltung wird auch als «ordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Als Instandhaltung werden alle Massnahmen bezeichnet, die zur Wahrung der Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft (z.B. Service-Arbeiten, kleinere Reparaturen) dienen.

Instandsetzungskosten

Die Instandsetzung wird auch als «ausserordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Sie umfasst alle Investitionen, welche substantielle Bauteile vollständig ersetzen und/oder mit einer merklichen qualitativen Verbesserung einhergehen. Darin können auch wertvermehrnde Investitionen enthalten sein.

Ist-Mietertrag

Der Ist-Mietertrag errechnet sich aus dem Soll-Mietertrag abzüglich Ertragsausfällen.

Leerstand

Ein Mietobjekt gilt als leerstehend und damit als Leerstand, wenn kein Mietvertrag existiert.

Liegenschaftsqualität

Die Liegenschaftsqualität gilt als Mass für die Güte einer Liegenschaft unter Berücksichtigung ihres Zustands, des vorherrschenden Standards, der Nutzbarkeit und des Nutzungsmixes. Die zur Ermittlung der Liegenschaftsqualität notwendigen Informationen entstammen dem Qualitätsprofil der Liegenschaft.

Marktmiete / Potenzial

Mit Hilfe der Einschätzung einer Marktmiete oder des Potenzials bei Erträgen wird die längerfristig und nachhaltig zu erwartende Entwicklung der jeweiligen Erträge abgebildet.

Marktwert

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Mietfläche

Als Mietfläche gilt die Summe der vermieteten und der vermietbaren Flächen.

Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen entsprechen den tatsächlichen in der Berichtsperiode eingenommenen Mietzinserträge.

Nettorendite

Die Nettorendite ist das Verhältnis des jährlichen Nettoertrages zum ermittelten Marktwert der Liegenschaft.

Soll-Mietertrag

Mögliche Einnahmen bei Vollvermietung, entspricht dem Total der vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen plus Leerstand gemäss Marktmiete. Nebenkosten gemäss Mietverträgen werden nicht berücksichtigt.

Total Nettoertrag

Der Nettoertrag errechnet sich aus der Summe aller Erträge abzüglich aller Kosten.

Unterhaltskosten

Die Unterhaltskosten setzen sich aus den Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zusammen.

Vermietungsquote

Prozentualer Anteil des Ist-Ertrages am Soll-Mietertrag.

WAULT

Der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) summiert die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten von vertraglich fixierten Mieten einer Liegenschaft oder eines Portfolios (bis zum Zeitpunkt des frühest möglichen Kündigungstermins ohne Verlängerungsoptionen). Der WAULT wird in Jahren ausgewiesen. Zu berücksichtigende Nutzungen sind: Büro, Hotel, Verkauf, Praxen, Gastronomie, Lager und weitere kommerziell genutzte Objekte. Unbefristete Mietverträge werden mit einer Laufzeit von 6 Monaten für die Berechnung berücksichtigt. Nicht zu berücksichtigende Objektarten sind: Wohnungen, Parkplätze, Werbeflächen, Keller/Estrich. Leerstände werden nicht berücksichtigt.

Total Expense Ratio Real Estate Fund (TER_{REF})

Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens und in % des durchschnittlichen Marktwerts. Erfolgt kein Handel, ist der Nettoinventarwert pro Anteil zu kapitalisieren.

Impressum

Herausgeber

Helvetica Property Investors AG
Peter R. Vogel
CFO, Head Corporate Services
+41 43 544 7080
prv@helvetica.com

Autoren

Peter R. Vogel
+41 43 544 7080
prv@helvetica.com

Ramon Scussel
+41 43 544 7080
rs@helvetica.com

Mitwirkung

Frederic Königsegg
Lucas Schlageter

Redaktion

Helvetica Property Investors AG

Konzept und Design

HEUSSERBISCHOFF AG, Zürich

Layout und Realisation

LST AG, Luzern

Übersetzung

Apostroph Group AG, Luzern

Druckerei

Edubook AG, Merenschwand

Auflage

30 Exemplare

BRANDSCHENKE47

BRANDSCHENKE47



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.

