

Jahresbericht 2020

# Helvetica Swiss Living Fund

Immobilienfonds  
Schweizerischen Rechts

## Schlüsselzahlen

**8.9**

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

Enthält noch Steigerungspotenzial  
im Vergleich zu Marktmieten

**225**

**Gesamtvermögen  
(Millionen CHF)**

Wurde durch die Erstemission und  
zwei Kapitalerhöhungen erreicht

**3.9**

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

Konnte mit attraktiven Zukäufen seit  
der Erstemission erreicht werden

**35.5**

**Fremdfinanzierungs-  
quote (%)**

Deutlich unter dem zulässigen  
Grenzwert von 50%

**204**

**Bestandesportfolio  
(Millionen CHF)**

Portfolio konnte seit der Erst-  
emission auf eine kritische Grösse  
gebracht werden

**8.3**

**Anlagerendite  
(%)**

Seit der Erstemission im November  
2019 erwirtschaftet

**108.31**

**Inventarwert pro  
Anteil (CHF)**

Entspricht einer Zunahme von 8.3%  
seit der Erstemission

**199**

**Miete pro  
Quadratmeter (CHF)**

Liegt unter der Marktmiete und ent-  
hält daher Potenzial

**89.2**

**Vermietungsstand  
(%)**

Der Leerstand konnte in der  
Berichtsperiode substanziell  
abgebaut werden

**2019**

**Erstmission**

Lancierung des Fonds am  
06.11.2019

**3.10**

**Ausschüttung pro  
Anteil (CHF)**

Die erste Ausschüttung des Fonds

# Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Schlüsselzahlen .....  | 2  |
| Kennzahlen .....   | 4  |
| Das Jahr in Kürze .....  | 6  |
| Investment Management Highlights .....   | 8  |
| Erweiterte Geschäftsleitung .....  | 10 |
| Portrait der Fondsleitung .....  | 13 |
| Investment Management Bericht .....  | 16 |
| Asset Management Bericht.....  | 19 |
| Nachhaltigkeitsbericht.....  | 22 |
| Jahresrechnung per 31. Dezember 2020 .....   | 23 |
| Vermögensrechnung .....  | 24 |
| Erfolgsrechnung.....   | 25 |
| Anhang .....   | 26 |
| Organisation .....   | 31 |
| Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes ..... | 32 |
| Sonstige Informationen an die Anleger.....   | 33 |
| Bericht des Schätzungsexperten .....   | 35 |
| Bericht der Prüfgesellschaft.....  | 38 |
| Verwaltungsrat.....  | 40 |
| Definitionen.....  | 43 |
| Impressum .....  | 44 |

## **Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund)**

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

geprüfter Jahresbericht per 31.12.2020

# Kennzahlen

| Eckdaten  |        | Anhang | per 31.12.2020 |
|---|--------|--------|----------------|
| Valorenummer                                      |        |        | 49527566       |
| Erstliberierung                                   |        |        | 06.11.2019     |
| Ausgabe Fondsanteile                              | Anzahl |        | 1 371 155      |
| Anteile im Umlauf                                 | Anzahl |        | 1 371 155      |
| Rücknahme Fondsanteile                            | Anzahl |        | 0              |
| Inventarwert pro Anteil                           | CHF    |        | 108.31         |
| Gewichteter realer Diskontierungssatz             | %      |        | 3.03           |
| <b>Vermögensrechnung</b>                          |        |        |                |
| Verkehrswert der Liegenschaften                   | CHF    | 1      | 204 347 000    |
| Gesamtfondsvermögen (GAV)                         | CHF    |        | 225 118 403    |
| Fremdfinanzierungsquote*                          | %      |        | 35.47          |
| Fremdkapitalquote*                                | %      |        | 34.02          |
| Restlaufzeit Fremdfinanzierung*                   | Jahre  |        | 0.01           |
| Verzinsung Fremdfinanzierung*                     | %      | 8      | 0.04           |
| Nettofondsvermögen (NAV)                          | CHF    |        | 148 512 490    |
| <b>Erfolgsrechnung</b>                            |        |        |                |
| Mietzinseinnahmen                                 | CHF    |        | 4 609 479      |
| Nettoertrag                                       | CHF    |        | 4 710 711      |
| Mietausfallrate*                                  | %      |        | 12.30          |
| Unterhalt und Reparaturen                         | CHF    |        | 350 540        |
| Betriebsgewinnmarge*                              | %      |        | 59.67          |
| <b>Rendite und Performance</b>                    |        |        |                |
| Ausschüttung                                      | CHF    | 13     | 4 250 581      |
| Ausschüttung pro Anteil                           | CHF    | 13     | 3.10           |
| Ausschüttungsrendite*                             | %      | 13     | 2.86           |
| Ausschüttungsquote*                               | %      | 13     | 90.23          |
| Eigenkapitalrendite (ROE)*                        | %      |        | 6.48           |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC)*         | %      |        | 5.29           |
| Anlagerendite*                                    | %      |        | 8.31           |
| Agio/Disagio*                                     | %      |        | -1.67          |
| Performance*                                      | %      |        | 6.50           |
| Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> GAV* | %      |        | 1.16           |
| Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> NAV  | %      |        | 1.76           |

\*Die SFAMA-Kennzahlen wurden gemäss «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA vom 13. September 2016 inkl. Annualisierung berechnet.

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.





Avenue du Midi 17/19, Fribourg

## Das Jahr in Kürze

Der Helvetica Swiss Living Fund konnte im ersten, leicht verlängerten Geschäftsjahr 2020 – trotz COVID-19-Pandemie – ein attraktives Wohnliegenschafts-Portfolio mit über 500 Wohnungen und einem Marktwert von über 200 Millionen Schweizer Franken aufbauen. Nachfolgend sind einige der Highlights des Jahres aufgeführt:

### Erstes Quartal

Im vierten Quartal 2019 konnte der Helvetica Swiss Living Fund mit einer erfolgreichen Erstemission und einer am 6. November 2019 abgeschlossenen Liberierung am Markt lanciert werden. Dem Fonds flossen in dieser Erstemission liquide Mittel in der Höhe von 42.4 Millionen Schweizer Franken zu. Damit konnte die Fondsleitung noch vor Jahresende 2019 die von Helvetica angebotene Palette von regulierten Fonds für Schweizer Immobilien vergrössern und im Bereich der Wohnimmobilienfonds Fuss fassen. Kurz nach der Liberierung erwarb der HSL Fund neun Liegenschaften und 142 Wohnungen in vier Kantonen. Wenige Wochen danach gelang der Fondsleitung die zweite Transaktion mit fünf Mehrfamilienhäusern und 73 Wohnungen.

Das bestehende Asset Management Team wurde um eine erfahrene Fachkraft erweitert, die sich ausschliesslich um die wohnwirtschaftlichen Objekte kümmert. Auch das Investment Management Team passte ihre Organisationsstruktur so an, dass die hohe Anzahl an eingehenden, wohnwirtschaftlichen Anlageobjekten rasch analysiert und beurteilt werden kann.

Im März 2020 lancierte der HSL Fund die erste Kapitalerhöhung am Markt. Diese wurde inmitten der beginnenden COVID-19-Pandemie erfolgreich platziert und dem HSL Fund flossen erneut rund 44 Millionen Schweizer Franken an Anlagemitteln zu. Einen Monat später erwarb der HSL Fund weitere drei Mehrfamilienhäuser mit gesamthaft 27 Wohnungen.

### Zweites Quartal

Ende Juni konnte das Portfolio mittels eines Zukaufs einer Liegenschaft mit 44 Wohnungen nochmals substanzial vergrössert werden. Aufgrund der COVID-19-Pandemie fokussierten sich die Investoren noch mehr auf wohnwirtschaftlich genutzte Objekte, sodass die Nachfrage deutlich stieg. Durch die intensive «Hands on»-Betreuung konnte der Leerstand im HSL Portfolio von 15 Prozent auf 13.1 Prozent per Jahresmitte 2020 abgebaut werden. In einzelnen Objekten nahm der Leerstand nach der Übernahme sogar um über 50 Prozent ab. Aus der Bewertung des Liegenschaftensportfolios durch den unabhängigen Schätzungs-experten Wüest Partner AG resultierte bereits nach einem halben Jahr ein nicht realisierter Gewinn von 2.3 Millionen Schweizer Franken.

### Drittes Quartal

Der HSL Fund erwarb im dritten Quartal fünf moderne Mehrfamilienhäuser in Erlen TG. Die neuwertigen, attraktiven Wohnliegenschaften liegen in Gehdistanz zum lokalen Bahnhof. Sie sind sowohl durch den öffentlichen Verkehr als auch durch den Privatverkehr gut erschlossen. Die Objekte wurden 2013/2014 erstellt und sind praktisch vollvermietet. Der Marktwert per 31. Dezember 2020 liegt bei rund 23.5 Millionen Schweizer Franken und die jährlichen Mietzinseinnahmen betragen 0.9 Millionen Schweizer Franken.

### Viertes Quartal

Im vierten Quartal wurde eine zweite Kapitalerhöhung im Umfang von 56.7 Millionen Schweizer Franken abgeschlossen. Mit dem Mittelzufluss konnte die Fondsleitung Helvetica Property Investors AG den vereinbarten Kauf eines attraktiven Portfolios von Wohnliegenschaften in den Kantonen Basel-Land, Wallis, St. Gallen und Fribourg mit einem Marktwert per 31. Dezember 2020 von 49.4 Millionen Schweizer Franken umsetzen.

Anfang November erwarb der HSL Fund in Rorschach SG ein Objekt mit einer Mietfläche von über 3 600 Quadratmetern. Die Wohnliegenschaft hat einen Marktwert von 18.0 Millionen Schweizer Franken per 31. Dezember 2020 und generiert jährliche Einnahmen von knapp 0.8 Millionen Schweizer Franken.

Der Marktwert des Portfolios des HSL Funds stieg insgesamt auf 204 Millionen Schweizer Franken. Der Soll Mietertrag per Jahresende 2020 beträgt 8.9 Millionen Schweizer Franken.

## Gesamtportfolio von 204 Millionen Schweizer Franken per Jahresende 2020

Zudem wurde kurz vor Jahresende 2020 auch noch eine Liegenschaft im Kanton Solothurn erworben, welche mit Eigentumsübertragung per 1. Januar 2021 ins Portfolio des HSL Fund aufgenommen wird. Dadurch erhöht sich der Gesamtportfoliowert auf über 220 Millionen Schweizer Franken, mit einem Soll Mietertrag von rund 9.7 Millionen Schweizer Franken.

Die Ausschüttung 2020 des Fonds beläuft sich auf 3.10 Schweizer Franken pro Anteil. Die Ausschüttungsquote beträgt 90.2 Prozent, dies bei einer Ausschüttungsrendite auf dem NAV per 31. Dezember 2020 von 2.9 Prozent. Der Ausschüttungsbetrag wird voraussichtlich am 29. April 2021 ausbezahlt.

Bei allen Asset Klassen zeigte sich, wie sehr der Aspekt Sicherheit an Bedeutung gewonnen hat. Assets mit stabilen Cashflows und an optimalen Lagen sind sehr beliebt und gesucht. Investoren erklären sich deshalb oft bereit, eine Prämie für diese zusätzlichen Sicherheiten zu bezahlen.

Gegen Jahresende stiegen die Fallzahlen der Corona-Infizierten erneut an, was wiederum zu grösseren Einschränkungen im privaten und öffentlichen Leben führte. Die Fondsleitung bleibt jedoch zuversichtlich, dass sich die Lage, nicht zuletzt auch aufgrund der anlaufenden Impfstrategien, im Verlauf von 2021 wieder etwas normalisieren wird. Für die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf das HSL Fund-Portfolio im Berichtsjahr 2020 verweisen wir auf den entsprechenden Abschnitt im Anhang 14 auf Seite 29.

Die Fondsleitung plant im Laufe des Jahres 2021 den weiteren Ausbau des HSL Fund Portfolios. Zudem wird eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange bis Ende 2022 geprüft.



## 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 haben eine durchschnittliche Bruttorendite von rund 4.5 Prozent.

Marktwert (Millionen CHF)

**65.2**

Bruttoertrag p.a. (Millionen CHF)

**2.9**

Mietfläche (m<sup>2</sup>)

**15 500**

### November 2019 bis Juni 2020 – Oberbuchsiten Poststrasse 762, 764



Per Mai 2020 wurden drei neuwertige, attraktive Mehrfamilienhäuser erworben. Die Gebäude liegen 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 (m<sup>2</sup>)

**2 540**

**Juli bis Dezember – Granges  
Route de la Crête-Blanche 5a/5b**



Im Dezember konnte eine im Jahr 2016 erbaute Liegenschaft mit zwei alleinstehenden Mehrfamilienhäusern erworben werden. Die 27 Wohnungen erwirtschaften einen Soll Mietertrag von 0.5 Millionen Schweizer Franken, was einer Bruttorendite von 4.4 Prozent entspricht. Die Mieter profitieren von einem Ausbaustandard auf Eigentums-Niveau.

**Marktwert (Millionen CHF)**

**11.3**

**Bruttoertrag p.a. (Millionen CHF)**

**0.5**

**Mietfläche (m<sup>2</sup>)**

**2 400**

**Juli bis Dezember –  
Portfolio mit 5 Liegenschaften in 4 Kantonen**



Das im Dezember 2020 erworbene Portfolio mit fünf Liegenschaften in 4 Kantonen bringt dem Fonds einen Soll Mietertrag von 2.3 Millionen Schweizer Franken, der auf einer vermietbaren Fläche von 10 200 Quadratmetern erwirtschaftet wird.

**Marktwert (Millionen CHF)**

**49.4**

**Bruttoertrag p.a. (Millionen CHF)**

**2.3**

**Mietfläche (m<sup>2</sup>)**

**10 200**

## Erweiterte Geschäftsleitung



**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             |   |





**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             |   |

**Geschäftsleitung der Fondsleitung**



**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 Immooveris.

**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 Fonds

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 Anlegern 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 Funds 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 Bestandesliegenschaften, 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 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

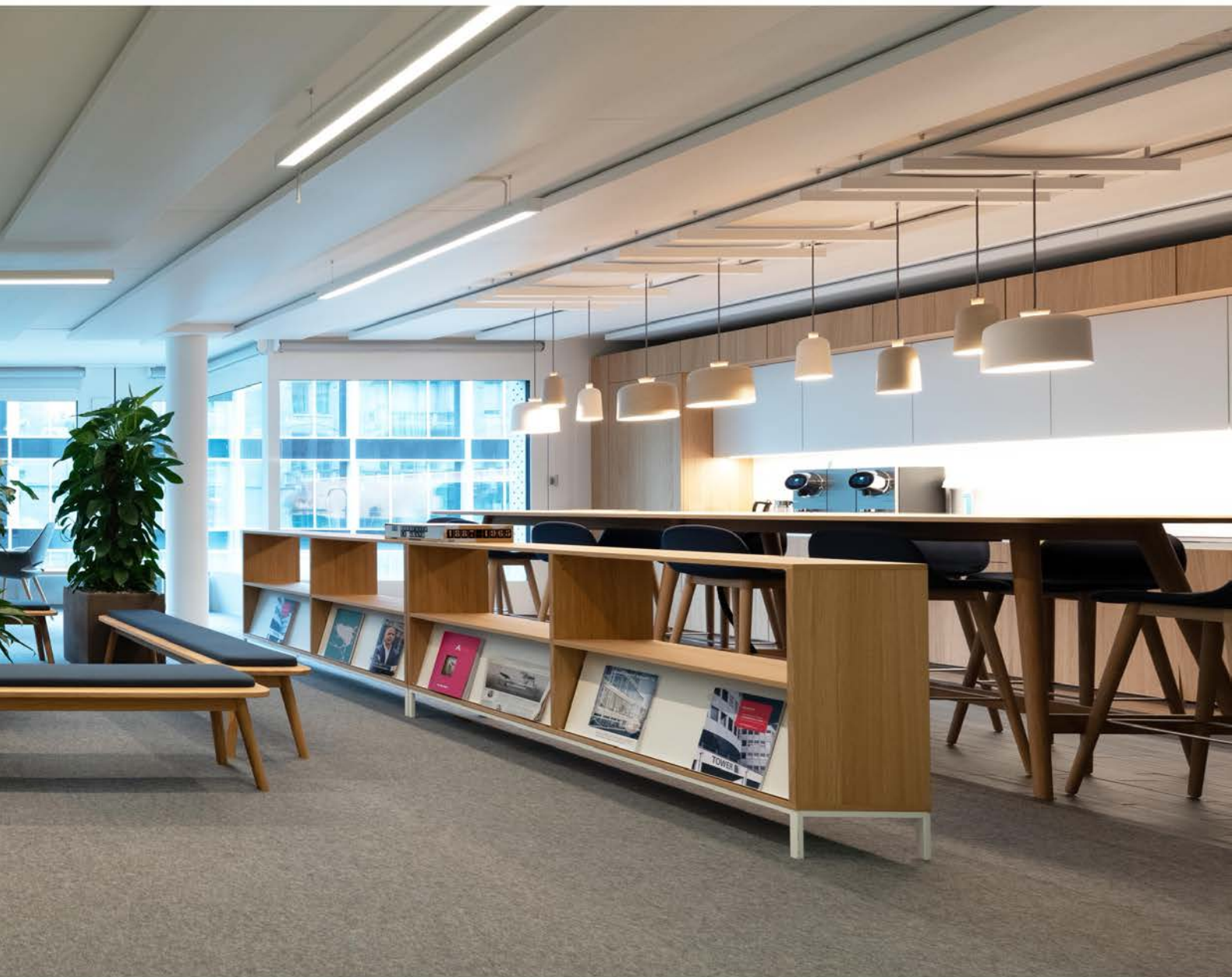
Die sozialen Medien rücken mittlerweile in verschiedenen Geschäftsbereichen immer mehr in den Fokus. Wir als Fondsleitung haben uns entschlossen, diesen Weg ebenfalls zu beschreiten und dadurch unsere Präsenz zu erhöhen.

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**



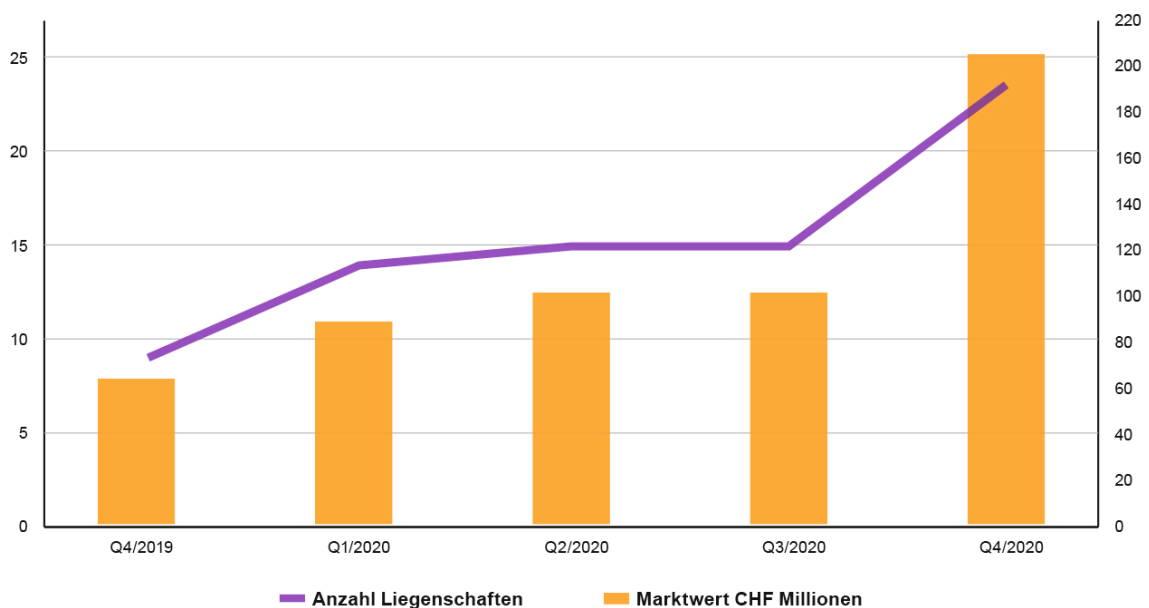


## Investment Management Bericht

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 wurden der Fondsleitung Objekte mit einem Volumen von 27.5 Milliarden Schweizer Franken zum Kauf angeboten. Liegenschaften im Gesamtwert von 9.6 Milliarden Schweizer Franken prüfte die Fondsleitung schlussendlich genauer und es wurden entsprechende Abklärungen durchgeführt, die selektiv in branchenüblichen Due Diligence Prozessen mündeten.

Aufgrund der geltenden Anlagerichtlinien und der hohen Qualitätskriterien, welche die Fondsleitung beim Ankauf beachtet, wurden im Berichtszeitraum November 2019 bis Dezember 2020 für den Helvetica Swiss Living Fund 23 Objekte mit einem gesamten Marktwert von rund 204 Millionen Schweizer Franken in das Portfolio übernommen.

Der Fonds verwaltet rund 500 Wohnungen und Nebenräume. Die Quote der Wohnnutzung beträgt rund 90 Prozent.





## Erfolgreiche Transaktionen

Mittels einer Portfolio-Transaktion erwarb der Helvetica Swiss Living Fund im November 2019 in vier Kantonen in verschiedenen Baujahren erstellte und altersgerecht unterhaltene, gut gelegene Mehrfamilienhäuser. In 13 Objekten befinden sich 142 Wohnungen. Die Mehrfamilienhäuser verfügen zudem über eine gute Anzahl an Parkplätzen. Diese Liegenschaften liegen in Benglen ZH, Lufingen ZH, Grenchen SO, Haag SG sowie Neuhausen SH und weisen eine vermietbare Fläche von rund 15 500 Quadratmetern auf. Das Portfolio generiert eine jährliche Brutto Soll Miete von zirka 2.9 Millionen Schweizer Franken. Die gesamte Fläche wird zu 89 Prozent als Wohnraum genutzt. Der Marktwert des Portfolios, das in einem Asset Deal angekauft wurde, beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf 65.2 Millionen Schweizer Franken. Das Portfolio wurde mit einem Leerstand von rund 19 Prozent per November 2019 in das HSL Portfolio übernommen und zwischenzeitlich konnte dieser Leerstand durch diverse Wiedervermietungsaktionen auf 11 Prozent reduziert werden.

In einer weiteren Portfoliotransaktion erwarb der HSL Fund im November 2019 im Kanton Aargau fünf Mehrfamilienhäuser. Die Objekte wurden ebenfalls in verschiedenen Baujahren erstellt und befinden sich in einem guten, altersgerechten Zustand. Dieses Portfolio umfasst gesamthaft 73 Wohnungen in fünf verschiedenen Mehrfamilienhäusern und verfügt über genügend Parkplätze. Die Liegenschaften befinden sich auf Landparzellen von total über 14 300 Quadratmetern und weisen eine vermietbare Fläche von rund 6 150 Quadratmetern auf. Der jährliche Mietzins liegt bei knapp 1.1 Millionen Schweizer Franken. Die gesamte Fläche wird zu 100 Prozent wohnwirtschaftlich genutzt. Der Marktwert des Portfolios, das in einem Asset Deal angekauft wurde, beträgt per 31. Dezember 2020 25.4 Millionen Schweizer Franken. Das Portfolio wurde mit einem Leerstand von rund drei Prozent per 1. Januar 2020 in das HSL Portfolio übernommen.

Im Mai erwarb der HSL Fund in Oberbuchsitzen SO eine im Jahr 2013 erbaute und gut unterhaltene Wohnüberbauung. Das Objekt verfügt über gesamthaft 27 Wohnungen in drei verschiedenen Mehrfamilienhäusern und über 45 Parkplätze in einer modernen, gemeinsam genutzten Tiefgarage. Die Überbauung liegt an einer ruhigen Wohnlage. Der lokale Bahnhof ist zu Fuss in zwei Gehminuten erreichbar. Auch die Anbindung an das Strassennetz ist überdurchschnittlich gut. Das Grundstück über 4800 Quadratmeter verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 2 540 Quadratmetern. Die

Jahresmiete liegt bei rund 0.5 Millionen Schweizer Franken. Der Marktwert der Wohnimmobilie, die in einem Asset Deal angekauft wurde, beträgt per 31. Dezember 2020 11.6 Millionen Schweizer Franken. Das Objekt ist mit einem Leerstand von rund fünf Prozent praktisch vollvermietet.

Im Juli erwarb der HSL Fund in Erlen TG eine 2014 erbaute und sehr gut unterhaltene Wohnüberbauung. Die Liegenschaft verfügt über gesamthaft 44 Wohnungen in fünf verschiedenen Mehrfamilienhäusern und über 69 Parkplätze in einer modernen, gemeinsam genutzten Tiefgarage. Die Objekte liegen an ruhiger Wohnlage und in Gehdistanz zum lokalen Bahnhof. Die Liegenschaften sind sehr modern und verfügen über zeitgemässe und günstige Wohnungen. Die Bewohnerinnen und Bewohner schätzen vor allem auch die Gärten, Aussenräume, Gartensitzplätze und Terrassen.

Die Mehrfamilienhäuser verfügen über eine vermietbare Fläche von rund 4 570 Quadratmetern. Die für den Fonds erwirtschaftete Jahresmiete liegt bei etwas über 0.9 Millionen Schweizer Franken. Der Marktwert der Liegenschaften, die in einem Asset Deal angekauft wurden, beträgt per 31. Dezember 2020 23.5 Millionen Schweizer Franken. Das Objekt ist mit einem Leerstand von rund drei Prozent praktisch vollvermietet.

Durch die Kapitalerhöhung im vierten Quartal konnte die Fondsleitung Helvetica Property Investors AG den bereits vorgängig vereinbarten Kauf eines attraktiven Portfolios zeitnah umsetzen. Die hochwertigen Mehrfamilienhäuser, die in den Kantonen Basel-Land, Wallis, St. Gallen und Fribourg liegen, verzeichnen per 31. Dezember 2020 einen Marktwert von 49.4 Millionen Schweizer Franken und verfügen über 96 Wohnungen. Die 5 Objekte generieren jährliche Mietzinseinnahmen von 2.3 Millionen Schweizer Franken. Die Liegenschaften weisen eine Leerstandsquote von 17 Prozent aus.

Anfang November erwarb der HSL Fund zudem in Rorschach SG ein Objekt mit einer Mietfläche von über 3 600 Quadratmetern. Die Wohnliegenschaft hat einen Marktwert von 18.0 Millionen Schweizer Franken und generiert jährliche Mietzinseinnahmen von über 0.8 Millionen Schweizer Franken.

Per 1. Dezember 2020 konnte eine weitere attraktive Liegenschaft mit einem Marktwert von 11.3 Millionen Schweizer Franken gekauft werden. Die Liegenschaft liegt in Granges im Kanton Wallis und bringt dem HSL Fund Soll-Mieteinnahmen von 0.5 Millionen Schweizer Franken.

Die Anzahl der Mietwohnungen im Portfolio beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf 463 Wohnungen. Der Marktwert des neuen Portfolios beträgt 204.3 Millionen Schweizer Franken und der jährliche Mietertrag beläuft sich auf 8.9 Millionen Schweizer Franken.

Kurz vor Jahresende 2020 wurde zudem noch eine weitere Liegenschaft im Kanton Solothurn erworben, welche per 1. Januar 2021 ins Portfolio des HSL Fund übertragen wurde. Dadurch erhöht sich der Gesamtportfoliowert auf über 220 Millionen Schweizer Franken, mit einem Soll Mietertrag von rund 9.7 Millionen Schweizer Franken und die Anzahl Wohnungen im Portfolio auf über 500.

### Investieren im momentanen Marktumfeld

Der Berichtszeitraum begann mit einem gewohnt ruhigen Jahresanfang. Das Volumen der eingehenden und näher geprüften Angebote bewegte sich auf einem normalen Niveau und wurde erst durch die herannahende COVID-19-Pandemie abrupt gestoppt. Bereits einige Tage vor dem offiziellen «Lockdown» und der Schliessung der Schweizer Grenzen wurden diverse Transaktionen und Prüfungsprozesse gestoppt und das angebotene Objektvolumen sank auf ein Minimum.

Während des «Lockdowns» kamen das Transaktionsgeschäft und auch der vorgelagerte Prüfungsprozess komplett zum Erliegen. Obwohl die Krise den Markt kurzfristig fest im Griff hatte und diesem praktisch sämtliche Liquidität entzog, kam es zu keinen Panikverkäufen oder sonstigen extremen Ausprägungen im Transaktionsmarkt. Die solide Finanzierung des gesamtschweizerischen Investitionsmarktes und die staatlichen Unterstützungsmassnahmen wirkten dem exogenen Ereignis entgegen. Nachdem sich der Markt und die Marktteilnehmer vom ersten grossen Schock erholt hatten, kehrte die Transaktionsaktivität gegen Ende Mai wieder einigermaßen zurück. Die Anzahl und das Volumen dieser Objekte waren aber weiterhin eher überschaubar, da auch der Prüfungsprozess durch die einschränkenden Massnahmen von Bund und Kantonen beeinträchtigt war. Die im Nachhinein betrachteten, kurzfristigen Verwerfungen an den internationalen Kapitalmärkten führten zu einer spürbaren Bewertungsunsicherheit bei Verkäufern und Käufern, woraus stockende Transaktionsprozesse und

generelle Uneinigkeit resultierten. Die Fondsleitung war daher eher zurückhaltend und es wurden einige Ankaufprozesse verschoben oder ganz abgebrochen.

Im Juni stieg die Anzahl angebotener Objekte wieder an und in den weiteren Monaten entwickelte sich der Transaktionsmarkt in Richtung Normalität. Während des «Lockdowns» und den Monaten danach tauschte sich die Fondsleitung intensiv mit den anderen Marktteilnehmern und Experten aus, um die Folgen für kommende Transaktionen im Wohn- und Gewerbebereich richtig einschätzen zu können. Im Wohnbereich präferierten die Investoren sichere Anlagen. Es stellte sich heraus, dass der Markt bereit ist für zusätzliche Sicherheit eine Prämie zu bezahlen, was zu einem kompetitiven Marktumfeld führte. Immobilien hatten sich wieder einmal als «Fels in der Brandung» herausgestellt. Die Bewertungen blieben im allgemeinen Markt grundsätzlich relativ stabil. Durch die getroffenen Massnahmen zur Unterstützung der Wirtschaft, aber auch durch ein belastbares Gesundheitssystem behauptete sich die Schweiz im internationalen Vergleich ziemlich gut. Dies zeigte, dass die Schweiz als Investitionsstandort weiterhin gesucht bleibt.

Im vierten Quartal festigte sich der Trend und der Immobilienmarkt zeigte ein nach wie vor intaktes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Gegen Jahresende verzeichnete der HSL Fund einen deutlichen Anstieg an eingehenden Angeboten, die auch wieder häufiger in einem extensiven Prüfungsprozess mündeten. Besonders die Nachfrage nach Wohnimmobilien blieb ungebrochen. Durch die kompetitiven Transaktionsprozesse wurde es für Käufer noch wichtiger, am Markt punkto Genauigkeit, Schnelligkeit und Zuverlässigkeit zu bestehen. Die erfolgten Transaktionen zeigten, dass der HSL Fund diese Werte auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld umsetzen kann. Die steigenden Fallzahlen der Coronainfizierten und das Risiko einer zweiten Welle, die im November tatsächlich eingetroffen war, konnten den Transaktionsmarkt nicht einschüchtern. Bis zum Jahresende wurden Transaktionen unter Einhaltung der Vorgaben zur Eindämmung der Pandemie weitestgehend normal durchgeführt. Dies unterstreicht nochmals das Vertrauen des Marktes in Schweizer Immobilienwerte – insbesondere auch in Wohnliegenschaften.

## Asset Management Bericht

Das Asset Management der Fondsleitung betreute per 31. Dezember 2020 im Helvetica Swiss Living Fund ein Portfolio von 23 Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 44 900 Quadratmetern und einem Soll-Mietzinsvolumen von knapp 9 Millionen Schweizer Franken. Zum Stichtag des Jahresberichtes betrug der Marktwert des Portfolios rund 204 Millionen Schweizer Franken. Diesen Wert ermittelte das unabhängige und führende Beratungsunternehmen Wüest Partner AG per 31. Dezember 2020.

### Bericht aus dem Asset Management der Fondsleitung

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag auf dem freien Markt wahrscheinlich zu erzielende Preis, ohne Berücksichtigung von Steuern sowie weiteren bei einer Veräusserung anfallenden Kosten. Die Bewertung des Portfolios erfolgt mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei wird der Marktwert der einzelnen Immobilien unter Berücksichtigung der aktuellen Merkmale und der zu erwartenden Marktentwicklung geschätzt. Der Vermietungsstand per 31. Dezember beträgt 89.2 Prozent und konnte – unter anderem dank aktivem Asset Management und erfolgreicher Wiedervermietungsaktivitäten – substantiell erhöht werden. Das Portfolio ist über die ganze Schweiz diversifiziert. Die Schwerpunkte liegen in der Ostschweiz und der Nordwestschweiz. Die Brutto-Soll-Rendite des Portfolios ist mit 4.4 Prozent per 31. Dezember auf einem guten Niveau. Die Liegenschaften weisen eine Qualitätsprofil-Gesamtnote von 3.5 aus und erwirtschaften einen Soll Mietertrag von 8.9 Millionen Schweizer Franken.

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

Damit diese Liegenschaften aber nachhaltig und über ihren gesamten Lebenszyklus die erhöhten Renditeziele erreichen, müssen sie besonders intensiv und professionell bewirtschaftet werden. Deshalb ist ein Asset Manager der Helvetica Fondsleitung für ein deutlich kleineres Objektvolumen und eine bedeutend kleinere Anzahl von Investitionsobjekten verantwortlich, als dies bei anderen Fondsleitungen der Fall ist. Dies gewährleistet eine überdurchschnittlich persönliche, intensive und vor allem unternehmerische Betreuung der Immobilien.

Das Asset Management Team ist im Berichtszeitraum mit einer versierten und erfahrenen Spezialistin verstärkt worden. Die Fondsleitung integriert die angekauften Objekte und Teilportfolien in den Bestand des Helvetica Swiss Living Fund, die Bewirtschaftungsstrukturen werden 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 Funds bei:

#### **Benglen ZH, Bodenacherstrasse 16/18, 79**

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 konnte die Liegenschaft schneller als erwartet vermietet werden. Der Vermietungsstand wurde deutlich erhöht. Der sanierungsbedingte Leerstand von 43% per Anfang Jahr konnte bereits auf Ende September vollständig abgebaut werden und die Liegenschaft ist nun vollvermietet.

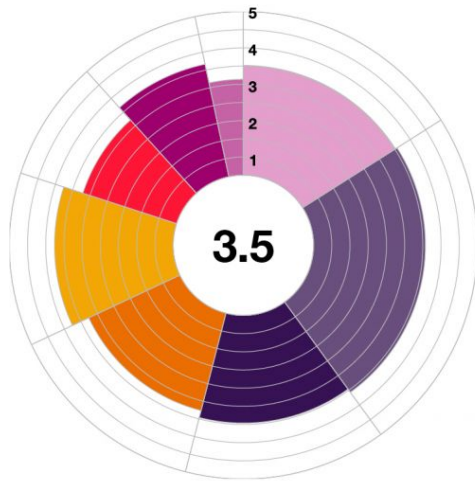
### **Grenchen SO, Kirchstrasse 72**

Mit verstärkten Vermarktungsaktivitäten konnte der stichtagsbezogene Leerstand von 24.3% per Jahresmitte um 30% auf 17.2% gesenkt werden.

Der HSL Fund hatte die Corona Krise sehr gut gemeistert. Aufgrund des rund 90%-igen Anteils der Mieterträge aus Wohnnutzung (inkl. Nebennutzungen im Zusammenhang mit Wohnen) waren im Berichtsjahr 2020 keine Auswirkungen der COVID-19-Krise auf die Mieterträge spürbar. Auch für das kommende Geschäftsjahr werden keine COVID-19 bedingten Mietzinsausfälle erwartet.

Die strategische Entscheidung, Wohnliegenschaften an guten Lagen mit Mietsteigerungspotenzial einzukaufen, erwies sich als richtig. Aufgrund des nach wie vor sehr tiefen Zinsumfelds geht die Fondsleitung davon aus, dass Wohnimmobilien auch längerfristig attraktiv bleiben werden.

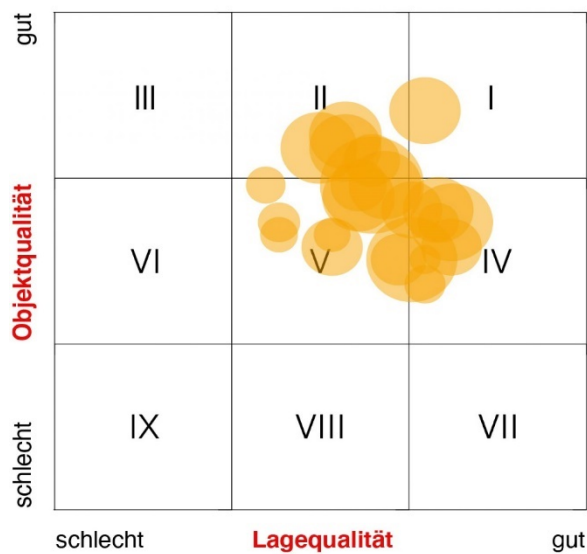
### Qualitätsprofil Bewertung



|                 | Note | Gewichtung |
|-----------------|------|------------|
| Gesamtnote      | 3.5  |            |
| Lage            | 3.5  | 40         |
| Makrolage       | 3.5  | 40         |
| Mikrolage       | 3.6  | 60         |
| Objekt          | 3.5  | 40         |
| Nutzung         | 3.5  | 35         |
| Standard        | 3.3  | 35         |
| Zustand         | 3.8  | 30         |
| Investment      | 3.4  | 20         |
| Vermietbarkeit  | 3.2  | 42         |
| Verkäuflichkeit | 3.7  | 42         |
| Ertragsrisiko   | 3.1  | 16         |

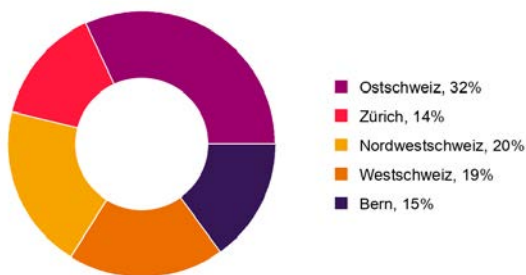
Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

### Objektqualität / Lagequalität



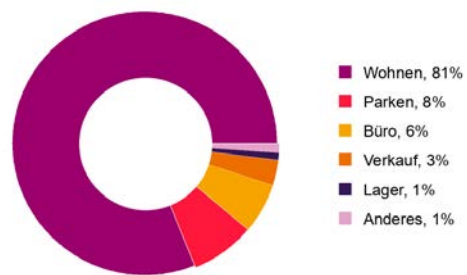
### Geografische Aufteilung

(Marktwerte)



### Mietertrag nach Hauptnutzungen

(Soll-Miete)



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

## Nachhaltigkeitsbericht

Als Immobilieninvestor sind wir uns bei Helvetica Property Investors AG der Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft bewusst. Darum haben wir im Jahr 2020 sportlich und fokussiert einen Weg eingeschlagen, der mit dem Pariser Klimaschutzabkommen und den aktuellen Energiespar- und Emissionszielen des Bundes übereinstimmt.

Wir sind offen und bestrebt, unsere Prozesse und gesellschaftliche Verantwortung mit den ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Kriterien der Nachhaltigkeit zu vereinbaren.

Ganz unter dem Motto «machen und nicht nur darüber sprechen» haben wir in diesem Jahr verschiedene Massnahmen für eine nachhaltige Entwicklung diskutiert und bereits teilweise in unseren Services einfliessen lassen. Der Fokus unserer Massnahmen liegt zunächst auf dem Klimaschutz.

So haben wir für alle Liegenschaftsstandorte über die Portfolios hinweg die Machbar- und Wirtschaftlichkeit der Eigenenergieproduktion mit Sonnenkraft abklären lassen, um sobald als möglich die ersten Objekte mit entsprechenden Anlagen ausstatten zu können.

Weiter wollen wir zukünftig beim geplanten oder notfallmässigen Ersatz von Gebäudeheizungen, wenn immer möglich, nur noch Heizsysteme mit erneuerbaren Energien einsetzen. Dazu haben wir für alle fossil beheizten Liegenschaften entsprechende Vorstudien erstellen lassen. Somit sind wir in der Lage, die Objekte zielgerichtet und systemgerecht instand zu halten und zu modernisieren.

Wir werden den Transformationsprozess in die Klimaneutralität und Nachhaltigkeit pragmatisch, strukturiert und kontinuierlich vorantreiben und unsere Zielsetzungen und Resultate durch eine international anerkannte Zertifizierung validieren lassen. Darum haben wir uns für das System Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) «Gebäude im Betrieb», ein praxiserprobtes Managementinstrument für nachhaltige und auf Klimaschutz optimierte Immobilien, entschieden. Diesen Zertifizierungsprozess wollen wir für unsere Portfolios und einzelne Liegenschaften anwenden und damit

- unseren Immobilienbestand in die Klimaneutralität führen;
- die Betriebskosten senken;
- den Werterhalt und die Wertsteigerung unserer Immobilien fördern;
- den Umgang mit Ressourcen wie Energie, Wasser und Wertstoffen optimieren;
- für zufriedene Gebäudenutzer sorgen;
- bei Mietern und Investoren Vertrauen schaffen.

Wir haben unseren Verbesserungsprozess mit einer Pilot-Immobilie (Erlen) im letzten Herbst gestartet. Die Zertifizierung «DGNB-Gebäude im Betrieb» der SGNI (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) für die Liegenschaft erfolgte Ende Februar 2021. Die objektiven Resultate dienen uns als Basis um die Qualität unseres gebäudebezogenen Facility- und Immobilien-Managements mit den damit verbundenen Betriebsprozessen aus ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Sicht nach aussen sichtbar zu machen und sie zielführend und kontinuierlich zu verbessern.



## Jahresrechnung per 31. Dezember 2020

Der HSL Fund wurde am 6. November 2019 lanciert, weshalb das erste Geschäftsjahr leicht verlängert ist und vom 6. November 2019 bis zum 31. Dezember 2020 dauert. In dieser Zeit wuchs das Gesamtfondsvermögen auf 225 Millionen Schweizer Franken an.

Im November 2019 konnte die Erstemission des HSL Funds 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. Eine weitere Kapitalerhöhung konnte im Oktober 2020 mit Erfolg am Markt platziert werden. Daraus flossen dem Fonds Mittel im Betrag von 56.7 Millionen Schweizer Franken zu.

Während der Berichtsperiode konnten 23 Liegenschaften erworben werden.

Per 31. Dezember 2020 verzeichnete der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von 108.31 Schweizer Franken, was einer Anlagerendite für das erste verlängerte Geschäftsjahr von 8.3 Prozent und einer Eigenkapitalrendite von 6.5 Prozent entspricht.

Das  $TER_{REF}$  GAV beläuft sich auf 1.16 Prozent und das  $TER_{REF}$  NAV auf 1.76 Prozent. In der Stichtagsbetrachtung beläuft sich das  $TER_{REF}$  GAV auf 0.73 Prozent, während sich das  $TER_{REF}$  NAV auf 1.11 Prozent beläuft.

### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen reflektiert die Zukäufe und die Kapitalerhöhungen des ersten Geschäftsjahres und beträgt 225 Millionen Schweizer Franken. Per Bilanzstichtag betragen die Marktwerte der Liegenschaften 204 Millionen Schweizer Franken, die Flüssigen Mittel 1 Millionen Schweizer Franken und die sonstigen Vermögenswerte rund 17 Millionen Schweizer Franken. Weiter hält der HSL Fund Anteile an anderen Immobilienfonds im Betrag von rund 3 Millionen Schweizer Franken.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von 76 Millionen Schweizer Franken und Liquidationssteuern von rund 1 Million Schweizer Franken resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von 149 Millionen Schweizer Franken.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 35.5 Prozent und damit deutlich unter dem Grenzwert von 50 Prozent.

### Erfolgsrechnung

Die zugekauften Liegenschaften erwirtschafteten in der Berichtsperiode Mietzinseinnahmen von 4.6 Millionen Schweizer Franken. Die Aufwände beliefen sich auf rund 2.4 Millionen Schweizer Franken.

Durch den substanziellen Abbau von Leerständen durch erfolgreiche Wiedervermietungsaktivitäten konnten verschiedene Aufwertungen erzielt werden, welche sich in der Position «nicht realisierte Kapitalgewinne» von 5.4 Millionen Schweizer Franken widerspiegeln.

# Vermögensrechnung

in CHF

| <b>Aktiven</b>   | <b>Anhang</b> | <b>31.12.2020</b>  |
|--|---------------|--------------------|
| Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken          |               | 1 187 185          |
| <b>Grundstücke</b>   |               |                    |
| Wohnbauten   | 1             | 187 668 000        |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften  | 1             | 2 920 000          |
| Gemischte Bauten   | 1             | 13 759 000         |
| <b>Total Grundstücke</b>   |               | <b>204 347 000</b> |
| Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften                        |               | 2 889 000          |
| Sonstige Vermögenswerte  |               | 16 695 218         |
| <b>Gesamtfondsvermögen</b>   |               | <b>225 118 403</b> |
| <b>Passiven</b>  |               |                    |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>  |               |                    |
| Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 8, 9          | -72 485 000        |
| Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten  |               | -3 078 154         |
| <b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>  |               | <b>-75 563 154</b> |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>  |               |                    |
| Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 8, 9          | 0                  |
| Langfristige sonstige Verbindlichkeiten  |               | 0                  |
| <b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>  |               | <b>0</b>           |
| <b>Total Verbindlichkeiten</b>   |               | <b>-75 563 154</b> |
| Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern   |               | 149 555 249        |
| Geschätzte Liquidationssteuern   |               | -1 042 759         |
| <b>Nettofondsvermögen</b>  |               | <b>148 512 490</b> |
| <b>Weitere Angaben</b>   |               |                    |
| <b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>  |               |                    |
| Bestand zu Beginn der Berichtsperiode  |               | 0                  |
| Ausgegebene Anteile  |               | 1 371 155          |
| Zurückgenommene Anteile  |               | 0                  |
| <b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>   |               | <b>1 371 155</b>   |
| <b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende des Rechnungsjahres</b>                                  |               | <b>108.31</b>      |
| <b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>   |               |                    |
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode   |               | 0                  |
| Ausschüttung   | 13            | 0                  |
| Saldo aus dem Anteilverkehr  |               | 139 480 869        |
| Gesamterfolg   |               | 9 031 621          |
| <b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>  |               | <b>148 512 490</b> |
| <b>Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)</b>   |               |                    |
| Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke   | 16            | 0                  |
| Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen  | 16            | 918 424            |
| Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge                                    |               | 0                  |
| Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile                             |               | 0                  |
| Gesamtversicherungswert des Vermögens  |               | 151 027 895        |

# Erfolgsrechnung

in CHF

| Erträge   | Anhang | 06.11.2019 - 31.12.2020 |
|---|--------|-------------------------|
| Negativzinsen   |        | -12 174                 |
| Mietzinseinnahmen   |        | 4 609 479               |
| Sonstige Erträge  |        | 979 490                 |
| Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen                              |        | 1 548 303               |
| <b>Total Erträge</b>  |        | <b>7 125 098</b>        |
| <b>Aufwand</b>  |        |                         |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten |        | -17 203                 |
| Unterhalt und Reparaturen   |        | -350 540                |
| <b>Liegenschaftsverwaltung</b>  |        |                         |
| Liegenschaftenaufwand   |        | -122 279                |
| Verwaltungsaufwand  |        | -115 003                |
| <b>Steuern</b>  |        |                         |
| Liegenschaftssteuer   |        | -14 666                 |
| Gewinn- und Kapitalsteuer   |        | -142 948                |
| Schätzungs- und Prüfaufwand   |        | -134 683                |
| Veränderung Rückstellung für künftige Reparaturen                                 | 16     | 0                       |
| <b>Reglementarische Vergütungen</b>   |        |                         |
| die Fondsleitung  | 12     | -975 845                |
| die Depotbank   | 12     | -76 700                 |
| die Immobilienverwaltung  | 12     | -228 872                |
| der Market Maker  |        | -12 500                 |
| <b>Andere Aufwände</b>  |        |                         |
| Sonstiger Aufwendungen  |        | -223 147                |
| <b>Total Aufwand</b>  |        | <b>-2 414 387</b>       |
| <b>Erfolg</b>   |        |                         |
| <b>Nettoertrag</b>  |        | <b>4 710 711</b>        |
| Realisierte Kapitalgewinne  |        | 0                       |
| <b>Realisierter Erfolg</b>  |        | <b>4 710 711</b>        |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne  |        | 5 363 669               |
| Veränderung der Liquidationssteuern   |        | -1 042 759              |
| <b>Gesamterfolg</b>   |        | <b>9 031 621</b>        |
| <b>Verwendung des Erfolges</b>  |        |                         |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres   |        | 4 710 711               |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres                     |        | 0                       |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre                 |        | 0                       |
| Vortrag des Vorjahres   |        | 0                       |
| <b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>  |        | <b>4 710 711</b>        |
| Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg              |        | 4 250 581               |
| Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Kapitalertrag       |        | 0                       |
| Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag  |        | 0                       |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>  |        | <b>460 130</b>          |

# Anhang

## 1. Inventar der gehaltenen Liegenschaften\*

| Adresse  | Eigentumsverhältnis | Verkehrswert       | Gestehungskosten   | Bruttoerträge (Mietzinseinnahmen) | Vermietungsstand |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------|
| alle Beträge in CHF                              |                     |                    |                    |                                   |                  |
| <b>Wohnbauten</b>                                |                     |                    |                    |                                   |                  |
| Benglen, Bodenacherstrasse 16/18                 | Alleineigentum      | 11 510 000         | 9 989 796          | 322 289                           | 99.7%            |
| Benglen, Bodenacherstrasse 79                    | Alleineigentum      | 6 683 000          | 6 232 738          | 234 310                           | 88.4%            |
| Dottikon, Lindenweg 2-6                          | Alleineigentum      | 6 845 000          | 6 820 438          | 298 741                           | 98.9%            |
| Erlen, Kümmerthausenstr. 7a, 7b, 9, 11a, 11b     | Alleineigentum      | 23 460 000         | 23 336 271         | 446 939                           | 96.7%            |
| Fribourg, Av. Du Midi 17/19                      | Alleineigentum      | 8 063 000          | 7 841 043          | 24 124                            | 82.3%            |
| Granges VS, Route de la Crête-Blanche 5a/5b      | Alleineigentum      | 11 310 000         | 11 326 223         | 34 527                            | 83.9%            |
| Grenchen, Kirchstrasse 72                        | Alleineigentum      | 3 643 000          | 3 490 649          | 158 378                           | 77.4%            |
| Grenchen, Viaduktstrasse 9/11                    | Alleineigentum      | 11 120 000         | 11 293 332         | 332 869                           | 80.6%            |
| Haag, Thalistrasse 2, 4, 6, 8                    | Alleineigentum      | 12 770 000         | 12 563 501         | 531 518                           | 83.0%            |
| Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3, 5, 7, 9          | Stockwerkeigentum   | 10 810 000         | 10 425 095         | 426 949                           | 99.1%            |
| Monthey, Ch. Des Semilles 3, 5, 7, 9             | Alleineigentum      | 11 450 000         | 10 378 037         | 35 548                            | 91.8%            |
| Hirschthal, Zofoldweg 2                          | Alleineigentum      | 3 900 000          | 4 010 714          | 177 214                           | 100.0%           |
| Kaisten, Weihermatt 1                            | Alleineigentum      | 3 105 000          | 3 069 197          | 130 574                           | 80.3%            |
| Oberbuchsiten, Poststrasse 762/764               | Alleineigentum      | 11 560 000         | 11 334 227         | 315 539                           | 91.0%            |
| Oberkulm, Schrägweg 16-22                        | Alleineigentum      | 8 176 000          | 7 418 462          | 319 239                           | 90.2%            |
| Rorschach, St. Gallerstrasse 16/16a              | Alleineigentum      | 18 020 000         | 17 056 897         | 113 505                           | 97.3%            |
| Therwil, Vorderbergweg 2/4                       | Alleineigentum      | 14 980 000         | 16 380 493         | 46 726                            | 78.9%            |
| Wittenbach, Arbonerstrasse 4a                    | Alleineigentum      | 6 863 000          | 6 989 283          | 19 170                            | 72.8%            |
| Zetzwil, Bohnenackerweg 425                      | Alleineigentum      | 3 400 000          | 3 392 921          | 147 755                           | 97.3%            |
| <b>Total Wohnbauten</b>                          |                     | <b>187 668 000</b> | <b>183 349 316</b> | <b>4 115 915</b>                  |                  |
| <b>davon im Stockwerkeigentum</b>                |                     | <b>10 810 000</b>  | <b>10 425 095</b>  | <b>426 949</b>                    |                  |
| <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>       |                     |                    |                    |                                   |                  |
| Neuhausen, Rundbuckstrasse 6                     | Alleineigentum      | 2 920 000          | 3 057 734          | 137 538                           | 63.3%            |
| <b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b> |                     | <b>2 920 000</b>   | <b>3 057 734</b>   | <b>137 538</b>                    |                  |
| <b>Gemischte Bauten</b>                          |                     |                    |                    |                                   |                  |
| Grenchen, Bündengasse 18, 20, 22                 | Alleineigentum      | 3 672 000          | 3 388 002          | 191 072                           | 97.3%            |
| Grenchen, Viaduktstrasse 5                       | Alleineigentum      | 2 063 000          | 1 847 994          | 129 553                           | 99.1%            |
| Bulle, Rue Nicolas-Glasson 5/7                   | Alleineigentum      | 8 024 000          | 7 319 671          | 35 401                            | 89.9%            |
| <b>Total gemischte Bauten</b>                    |                     | <b>13 759 000</b>  | <b>12 555 667</b>  | <b>356 026</b>                    |                  |
| <b>Total Grundstücke</b>                         |                     | <b>204 347 000</b> | <b>198 962 717</b> | <b>4 609 479</b>                  |                  |

\*andere Anlagen gemäss Art. 84 Abs. 2 Bst. C KKV-Finma

## 2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

### Käufe

| Adresse                                      | Kanton       | Eigentumsverhältnis | Besitzantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr) |
|--|--------------|---------------------|--|
| Benglen, Bodenacherstrasse 16/18             | Zürich       | Alleineigentum      | 22.11.2019                                     |
| Benglen, Bodenacherstrasse 79                | Zürich       | Alleineigentum      | 22.11.2019                                     |
| Grenchen, Bündengasse 18, 20, 22             | Solothurn    | Alleineigentum      | 22.11.2019                                     |
| Grenchen, Kirchstrasse 72                    | Solothurn    | Alleineigentum      | 22.11.2019                                     |
| Grenchen, Viaduktstrasse 5                   | Solothurn    | Alleineigentum      | 22.11.2019                                     |
| Grenchen, Viaduktstrasse 9/11                | Solothurn    | Alleineigentum      | 22.11.2019                                     |
| Haag, Thalistrasse 2/4/6/8                   | St. Gallen   | Alleineigentum      | 22.11.2019                                     |
| Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3/5/7/9         | Zürich       | Stockwerkeigentum   | 22.11.2019                                     |
| Neuhausen am Rheinfall, Rundbuckstrasse 6    | Schaffhausen | Alleineigentum      | 22.11.2019                                     |
| Hirschthal, Zofoldweg 2                      | Aargau       | Alleineigentum      | 01.01.2020                                     |
| Kaisten, Weihermatt 1                        | Aargau       | Alleineigentum      | 01.01.2020                                     |
| Dottikon, Lindenweg 2-6                      | Aargau       | Alleineigentum      | 01.01.2020                                     |
| Oberkulm, Schrägweg 16-22                    | Aargau       | Alleineigentum      | 01.01.2020                                     |
| Zetzwil, Bohnackerweg 425                    | Aargau       | Alleineigentum      | 01.01.2020                                     |
| Oberbuchsiten, Poststrasse 762, 764          | Solothurn    | Alleineigentum      | 01.05.2020                                     |
| Erlen, Kümmerthausenstr. 7a, 7b, 9, 11a, 11b | Thurgau      | Alleineigentum      | 01.07.2020                                     |
| Rorschach, St. Gallerstrasse 16/16a          | St. Gallen   | Alleineigentum      | 01.11.2020                                     |
| Bulle, Rue Nicolas-Glasson 5/7               | Freiburg     | Alleineigentum      | 01.12.2020                                     |
| Fribourg, Av. Du Midi 17/19                  | Freiburg     | Alleineigentum      | 01.12.2020                                     |
| Granges VS, Route de la Crête-Blanche 5a/5b  | Wallis       | Alleineigentum      | 01.12.2020                                     |
| Monthey, Ch. Des Semilles 3/5/7/9            | Wallis       | Alleineigentum      | 01.12.2020                                     |
| Therwil, Vorderbergweg 2/4                   | Basel Land   | Alleineigentum      | 01.12.2020                                     |
| Wittenbach, Arbonerstrasse 4a                | St. Gallen   | Alleineigentum      | 01.12.2020                                     |

### Verkäufe

Keine

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

Keine

### 4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Per 31. Dezember 2020 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

Der HSL Fund hält per 31. Dezember 2020 Anteile an anderen Immobilienfonds im Betrag von 2.9 Millionen Schweizer Franken.

### 6. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine

### 7. Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

## 8. Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahre und nach fünf Jahren

| in CHF        | 31.12.2020 |
|---------------|------------|
| 1 bis 5 Jahre | 0          |
| >5 Jahre      | 0          |

## 9. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

### Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

| alle Beträge in CHF |          |                   |               |               |
|---------------------|----------|-------------------|---------------|---------------|
| Art                 | Zinssatz | Betrag            | Aufnahmedatum | Verfallsdatum |
| Fester Vorschuss    | 0.04%    | 34 685 000        | 24.11.2020    | 04.01.2021    |
| Fester Vorschuss    | 0.04%    | 11 000 000        | 26.11.2020    | 04.01.2021    |
| Fester Vorschuss    | 0.04%    | 26 800 000        | 10.12.2020    | 04.01.2021    |
| <b>Total</b>        |          | <b>72 485 000</b> |               |               |

### Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

| alle Beträge in CHF |          |            |               |               |
|---------------------|----------|------------|---------------|---------------|
| Art                 | Zinssatz | Betrag     | Aufnahmedatum | Verfallsdatum |
| Festvorschuss       | 0.04%    | 34 685 000 | 24.09.2020    | 24.11.2020    |
| Festvorschuss       | 0.08%    | 34 685 000 | 24.08.2020    | 24.09.2020    |
| Festvorschuss       | 0.09%    | 500 000    | 28.07.2020    | 24.08.2020    |
| Festvorschuss       | 0.09%    | 34 185 000 | 24.07.2020    | 24.08.2020    |
| Festvorschuss       | 0.12%    | 11 585 000 | 26.06.2020    | 24.07.2020    |
| Festvorschuss       | 0.12%    | 22 600 000 | 30.06.2020    | 24.07.2020    |
| Festvorschuss       | 0.12%    | 11 585 000 | 28.05.2020    | 26.06.2020    |
| Festvorschuss       | 0.50%    | 550 000    | 30.04.2020    | 29.05.2020    |
| Festvorschuss       | 0.50%    | 550 000    | 17.04.2020    | 30.04.2020    |
| Festvorschuss       | 0.05%    | 5 000 000  | 19.03.2020    | 17.04.2020    |
| Festvorschuss       | 0.04%    | 44 388 000 | 24.02.2020    | 19.03.2020    |
| Festvorschuss       | 0.04%    | 12 245 000 | 03.01.2020    | 24.02.2020    |
| Festvorschuss       | 0.04%    | 32 143 000 | 22.11.2019    | 24.02.2020    |

## 10. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

| Vergütung                        | Maximalsätze | Effektive Sätze | Basis                         |
|----------------------------------|--------------|-----------------|-------------------------------|
| Ausgabekommission von Anteilen   | 3.00%        | 1.45%           | Nettoinventarwert der Anteile |
| Rücknahmekommission von Anteilen | 1.50%        | 0%              | 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%        | 0.72%           | Nettoinventarwert der Anteile |
| Abschlag zum NAV | 1.50%        | 0%              | Nettoinventarwert der Anteile |



## 12. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

| Vergütung  | Maximalsätze | Effektive Sätze | Basis                           |
|--|--------------|-----------------|---------------------------------|
| <b>Vergütungen an Fondsleitung</b>               |              |                 |                                 |
| Verwaltungskommission                            | 1.00%        | 0.63%*          | Gesamtfondsvermögen             |
| An-/Verkaufschädigung                            | 2.00%        | 1.62%           | Kauf- /Verkaufspreis            |
| Bau- und Renovationshonorar                      | 3.00%        | 0%              | Baukosten                       |
| Immobilienverwaltung                             | 5.00%        | 0%              | Brutto Mietzinseinnahmen        |
| <b>Vergütungen an Dritte</b>                     |              |                 |                                 |
| Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)     | 0.05%        | 0.05%           | Nettoinventarwert der Anteile   |
| Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission) | 0.25%        | 0%              | Brutto-Ausschüttungsbetrag      |
| Market Maker                                     | -            | CHF 12 500      | Pauschal CHF 12 500 pro Quartal |
| Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen           | 5.00%        | 4.97%           | Brutto Mietzinseinnahmen        |

\* 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.

## 13. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr wird 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% entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 90.2%. Das Ex-Datum ist der 27 April 2021. Die Ausschüttung erfolgt am 29 April 2021.

## 14. Angaben von besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung / Covid-19 Pandemie

Es bestehen keine wesentlichen Auswirkungen von COVID-19 auf das Immobilienportfolio des HSL Funds. Rund 90% des Soll Mietertrags werden aus Wohnliegenschaften und dazugehörenden Nebennutzungen generiert, der Anteil der Mieterträge durch Büro- und Verkaufsflächen beträgt rund 9 Prozent des Soll-Mietertrages.

Die Fondsleitung hatte im vergangenen Geschäftsjahr keine COVID-19 Ausfälle zu verzeichnen und es mussten auch keine Mietzinsreduktionen gewährt werden. Ebenfalls bestehen keine Rechtsstreitigkeiten mit Mietern und es wurden im Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten keine erhöhten Bewertungsunsicherheiten offengelegt. Auch für das kommende Geschäftsjahr werden keine COVID-19 bedingten Mietzinsausfälle erwartet.

## 15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Kurz vor dem Ende des Berichtsjahres, wurde eine Liegenschaft in Gerlafingen erworben. Diese geht per 1. Januar 2021 in den Bestand des HSL Fund über. Dadurch erhöht sich der Marktwert des Immobilienportfolios auf über 220 Millionen Schweizer Franken und der Soll Mietertrag des Portfolios auf rund 9.7 Millionen Schweizer Franken.

## 16. Weitere Informationen (Art. 95 KKV-Finma)

Die Grundstücke werden nur auf Stufe der Tochtergesellschaften (Helvetica Swiss Living AG) abgeschrieben. Da diese Abschreibungen nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen, werden diese auf Stufe Immobilienfonds nicht verbucht und sind weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen (R&U) auf Stufe der Tochtergesellschaften (Helvetica Swiss Living AG) sind unter «Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)» ausgewiesen. Da diese nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen, werden diese auf Stufe Immobilienfonds nicht verbucht und sind weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen. Nachfolgend wird der Bestand und die Veränderung sowohl getrennt auf Stufe Tochtergesellschaften und Immobilienfonds erläutert.

alle Beträge in CHF

| <b>Bestand der steuerlich motivierten Rückstellungen für R&amp;U per 31.12.2020</b> | <b>Bestand der steuerlich motivierten Rückstellungen für R&amp;U per Erstemission</b> | <b>Veränderung</b> |
|---|---|--------------------|
| 918 424   | 0   | 918 424            |

| <b>Bestand Rückstellungen für R&amp;U auf Stufe Fonds per 31.12.2020</b> | <b>Bestand Rückstellungen für R&amp;U auf Stufe Fonds per Erstemission</b> | <b>Veränderung</b> |
|--|--|--------------------|
| 0  | 0  | 0                  |

## Organisation

|   |   |
|---|---|
| <b>Fondsleitung</b>                       | Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich   |
| <b>Geschäftsleitung</b>                   | Michael Müller, CEO (Switzerland)<br>Peter R. Vogel, CFO, Head Finance and Corporate Services   |
| <b>Erweiterte Geschäftsleitung</b>        | Salman Baday, Head Sales (Switzerland)<br>Lucas Schlageter, Head Asset Management   |
| <b>Verwaltungsrat</b>                     | Dr. Hans Ueli Keller, Präsident<br>Peter E. Bodmer, Vize-Präsident<br>Herbert Kahlich, Mitglied<br>Hans R. Holdener, Mitglied<br>Thomas Huber, Mitglied (bis 29.05.2020)<br>Theodor Härtsch, Mitglied (ab 18.11.2020)   |
| <b>Asset Manager</b>                      | Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich   |
| <b>Depotbank und Zahlstelle</b>           | Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel   |
| <b>Market Maker</b>                       | Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel   |
| <b>Prüfgesellschaft</b>                   | PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich   |
| <b>Akkreditierte Schätzungsexperten</b>   | Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden Schätzungsexperten beauftragt:<br>Marco Feusi, Schätzungsexperte (bis 31.12.2019), Wüest Partner AG, Zürich<br>Ivan Anton, Schätzungsexperte (ab 01.01.2020), Wüest Partner AG, Zürich<br>Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich |
| <b>Bewirtschaftung der Liegenschaften</b> | 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.   |

## 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 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 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 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.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode und quantitativen Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer per Jahresabschluss entnommen werden.

## Sonstige Informationen an die Anleger

### Änderungen Fondsvertrag

Der Fondsvertrag wurde im Jahr 2020 zweimal geändert. Die erste Änderung wurde von der FINMA am 27. März 2020 genehmigt und 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 3terKAG.»
- 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 Bank J. Safra Sarasin in Basel.»

Die zweite Änderung wurde von der FINMA am 14. September 2020 genehmigt und trat per 15. September 2020 in Kraft. Gemäss Publikation vom 8. Juli 2020 sowie Nachtragspublikation vom 12. August 2020 umfassen die Änderungen folgende Punkte:

- Die Depotbank wurde in § 1 Ziff. 3 gewechselt. Die Funktion der Depotbank übernimmt neu die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel. Bisherige Depotbank war die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne. § 1 Ziff. 3 lautet demnach neu wie folgt:  
«Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin in Basel.»
- Im letzten Absatz und im letzten Satz des § 28 werden aufgrund der Fondsvertragsänderung das Datum des Fondsvertrags und der Genehmigung des Fondsvertrags durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA angepasst. Auf der Unterschriftenseite wurde die Banque Cantonale Vaudoise durch die Bank J. Safra Sarasin AG ersetzt.

### 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 Depotbank

In der Berichtsperiode wurde die Depotbankfunktion von der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne auf die Bank J. Safra Sarasin, Basel übertragen.

### Wechsel im Verwaltungsrat

Thomas Huber trat aus persönlichen Gründen per 29. Mai 2020 als Verwaltungsrat der Fondsleitung zurück. Theodor Härtsch ist dem Verwaltungsrat am 18. November 2020 beigetreten.

### Wechsel in der Geschäftsleitung

Per 1. Januar 2021 übernimmt Hans R. Holdener ad interim die Aufgaben und Verantwortungsbereiche des Chief Investment Officer und Leiter des Investment Management Teams. Frédéric Königsegg, CIO trat am 11. November 2020 aus der Geschäftsleitung und dem Unternehmen aus. Die Funktion des CIO wurde von Michael Müller, CEO interimsmässig bis zum Jahresende übernommen.



### **Wechsel Schätzungsexperten**

Per 1. Januar 2020 kam es zu einem Wechsel der Schätzungsexperten von Marco Feusi und Silvana Dardikman, beide Wüest Partner AG, Zürich zu Wüest Partner AG, Zürich; zuständige Personen Ivan Anton und Silvana Dardikman, beide Wüest Partner AG, Zürich.

### **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 Anhang Ziffer 14 beschrieben. Ansonsten sind keine wesentlichen Ereignisse bekannt.

# Bericht des Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG  
Geschäftsleitung  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

Zürich, 4. Februar 2021

Helvetica Swiss Living Fund  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 31. Dezember 2020

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118585.2010

## **Auftrag**

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Living Fund gehaltenen 23 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 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 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

#### 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 31. Dezember 2020 wurden die Werte der insgesamt 23 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 204'347'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.75% und 4.10% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.26% und 4.62%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.03% respektive nominal 3.54%.

#### Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Alle 23 Anlageliegenschaften wurden in der Periode vom 6. November 2019 bis 31. Dezember 2020 erworben.

#### 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, 4. Februar 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 Oktober 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.
- 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

## Kurzbericht der kollektivanlagen- gesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Swiss Living Fund, Zürich

### Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des Helvetica Swiss Living Fund

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Living Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 4, 24 bis 34) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

---

*PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)*

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

### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Erik Ganz  
Revisionsexperte

Zürich, 17. März 2021





## Verwaltungsrat



**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               | ■ |



## Theodor Härtsch

### Mitglied

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Position                       | Mitglied |
| Geboren                        | 1970     |
| Nationalität                   | Schweiz  |
| Verwaltungsrat seit            | 2020     |
| Aktienbeteiligung Fondsleitung | Nein     |
| Mitglied Investment Komitee    | Nein     |

### Ausbildung

Rechtsstudium an der Universität Zürich, Rechtsanwalt und hat das Global Executive MBA Programm der IE Business School absolviert.

### Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Hat zwanzig Jahre Erfahrung als Anwalt in nationalen und internationalen Anwaltskanzleien mit Schwerpunkt in den Bereichen Banking & Finance und Kapitalmarktrecht. In verschiedenen Verwaltungsräten aktiv u.a. UBS Swiss Financial Advisors AG; zuvor mehr als 15 Jahre bei verschiedenen Schweizer Banken tätig.

### Bisherige Erfahrung

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

### Verwaltungsrat der Fondsleitung

# 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 in % 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 substanziale Bauteile vollständig ersetzen und/oder mit einer merklichen qualitativen Verbesserung einhergehen. Darin können auch wertvermehrende 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<sub>REF</sub>)

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 Finance and 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**

Lucas Schlageter

## **Redaktion**

Helvetica Property Investors AG

## **Layout und Realisation**

LST AG, Luzern

## **Übersetzung**

Apostroph Group AG, Luzern

## **Druckerei**

PK Druck, Luzern

## **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.