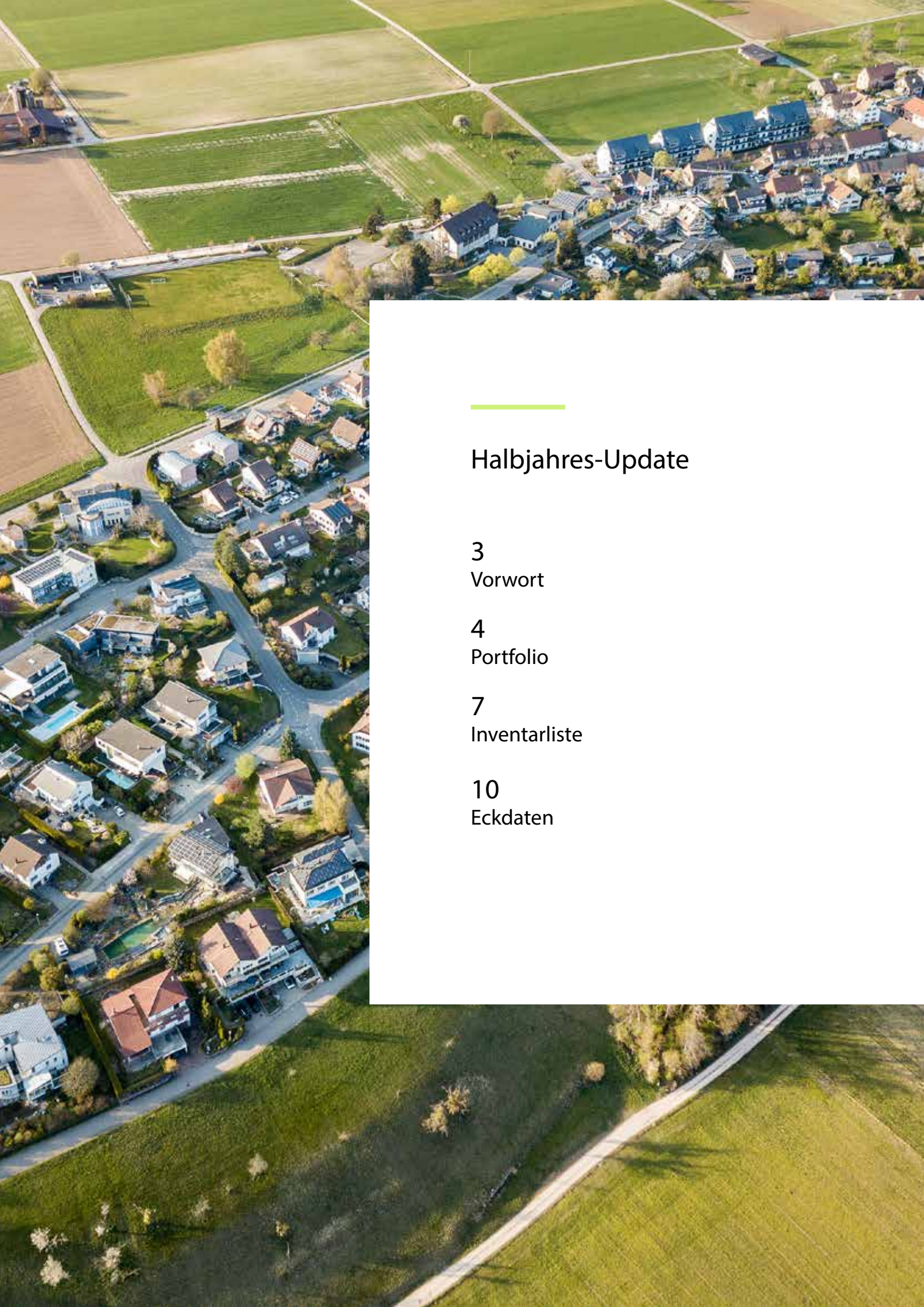
HelveticaLife
Investment Foundation

Halbjahres-Update 2026



Halbjahres-Update

3
Vorwort

4
Portfolio

7
Inventarliste

10
Eckdaten

Vorwort

Nachhaltig investieren. Gezielt wachsen.

Als Stiftungsrat legen wir Wert auf ein qualitatives Wachstum, das unsere Anlagestrategie konsequent abbildet.

Seit der Lancierung im Dezember 2025 haben wir bis zum 30. September 2026 Liegenschaften und Bauprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 113.7 Millionen erworben beziehungsweise gesichert. Der Nettoinventarwert je Anspruch ist von CHF 1000.08 kontinuierlich auf CHF 1026.22 angestiegen. Damit nimmt Gestalt an, was wir Ihnen zugesagt haben: ein gezielt aufgebautes Wohnimmobilienportfolio entlang der Strategie «Nachhaltiges Suburbanes Wohnen Schweiz».

Per Stichtag umfasst das Portfolio fünf Fokus-Assets mit GEAK A bis C, zwei Sanierungsobjekte – unsere sogenannten Impact-Assets – sowie ein Bauprojekt. Bei den Sanierungsobjekten verfolgen wir eine verbindliche Strategie: Sie sollen innerhalb von sieben Jahren mindestens GEAK C erreichen. So verbinden wir Investitionen in energetisch gute Gebäude mit der gezielten Verbesserung des Bestands.

Unser Schwerpunkt liegt in suburbanen Wachstumslagen sowie Klein- und Mittelzentren – dort, wo Menschen ihren Lebensmittelpunkt finden und Familien Raum zum Leben haben. Dabei berücksichtigen wir bereits attraktive Liegenschaften ab rund CHF 8 bis 10 Millionen, die für grössere institutionelle Anleger häufig unterhalb ihrer bevorzugten Investitionsgrösse liegen. Die bisherigen Ankäufe bestärken uns in dieser Positionierung.

Für Anfang November planen wir eine weitere Öffnung, um zusätzliche Investitionsmöglichkeiten wahrzunehmen und das Portfolio breiter abzustützen. Als Stiftungsrat legen wir Wert auf ein qualitatives Wachstum, das unsere Anlagestrategie konsequent abbildet. Jede Akquisition muss wirtschaftlich überzeugen und unsere Anforderungen an die energetische Qualität oder deren gezielte Verbesserung erfüllen.

Dieser Halbjahres-Update zeigt Ihnen, wie wir Ihr Kapital einsetzen und unsere Zusagen umsetzen. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

Markus Streckeisen
Präsident des Stiftungsrats

Portfolio

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2026/27 wurde der Portfolioaufbau der Anlagegruppe konsequent entlang der definierten Strategie fortgesetzt. Neben fünf weiteren Ankäufen trugen die Baufortschritte im Projekt Pfeffikon LU zur positiven Entwicklung bei. Das Portfolio wuchs zum 30.09.2026 auf CHF 113.7 Mio. (CHF 35.7 Mio. per 31.03.2026). Der NAV pro Anspruch stieg auf CHF 1'026.22 (CHF 1'000.63).

Portfolioaufbau

Seit dem letzten Berichtsdatum per 31.03.2026 wurden fünf Bestandsliegenschaften in Amriswil TG, Starrkirch-Wil SO, Niedergösgen SO, Brügg BE und Wil SG erworben. Beim im März 2026 angekauften Neubauprojekt in Pfeffikon LU wurde per Ende September 2026 zudem die erste Bauetappe plangemäss abgeschlossen. Per 30.09.2026 umfasst das Portfolio damit acht Objekte mit einem Gesamtwert von CHF 113.7 Mio. Davon entfallen CHF 68.4 Mio. (60%) auf fünf neuwertige Fokus Assets, CHF 32.7 Mio. (29%) auf zwei Impact Assets mit Sanierungspotenzial und CHF 12.6 Mio. (11%) auf das Bauprojekt in Pfeffikon LU.
Das Helvetica Akquisitionsteam setzt seine erfolgreiche Sourcing-Arbeit fort: Sieben der acht Objekte konnten Off-market und damit ausserhalb von Bieterverfahren erworben werden. Dies ermöglicht eine hohe Transaktionssicherheit und effiziente Prozesse. Die Ankaufsrenditen der acht Objekte lagen durchschnittlich bei netto 3.2% und damit über der Zielgrösse von 3.0%.

Ertragslage und Performance

Die sieben Bestandsobjekte generieren annualisierte Soll-Mieterträge von CHF 3.8 Mio. Zu den laufenden Erträgen kommen Wertgewinne aus den Ankäufen sowie aus dem Abschluss der ersten Bauetappe in Pfeffikon LU. Die nicht realisierten Kapitalgewinne zugunsten des NAV belaufen sich seit dem 31.03.2026 auf rund CHF 1.3 Mio., seit Lancierung der Anlagestiftung auf rund CHF 1.7 Mio. Der NAV pro Anspruch stieg damit von CHF 1'000.63 per 31.03.2026 auf CHF 1'026.22 per 30.09.2026 (+2.6%). Eine umfassende Neubewertung des Portfolios hat bisher nicht stattgefunden – einzig die Bewertung des Projekts in Pfeffikon LU wurde gemäss dem erfolgten Projektfortschritt angepasst.

Wohnhaus mit Gewerbe in Au, SG

Ausblick

Der Portfolioaufbau wird im vierten Quartal 2026 fortgesetzt. Mit dem Kapitalabruf von CHF 15.7 Mio. per 25.09.2026 sind sämtliche Zeichnungen von total CHF 127.6 Mio. abgerufen. Ein erster Teil dieser Mittel wurde für die Zahlung der abgeschlossenen ersten Bauetappe in Pfeffikon LU eingesetzt; der verbleibende Teil wird für Ankaufsopportunitäten eingesetzt.
Im Bestandsportfolio liegt der Fokus auf einer hohen Vermietungsleistung, um die Stabilität der Erträge weiterhin hochzuhalten. Parallel treiben wir mehrere wertsteigernde Massnahmen voran:

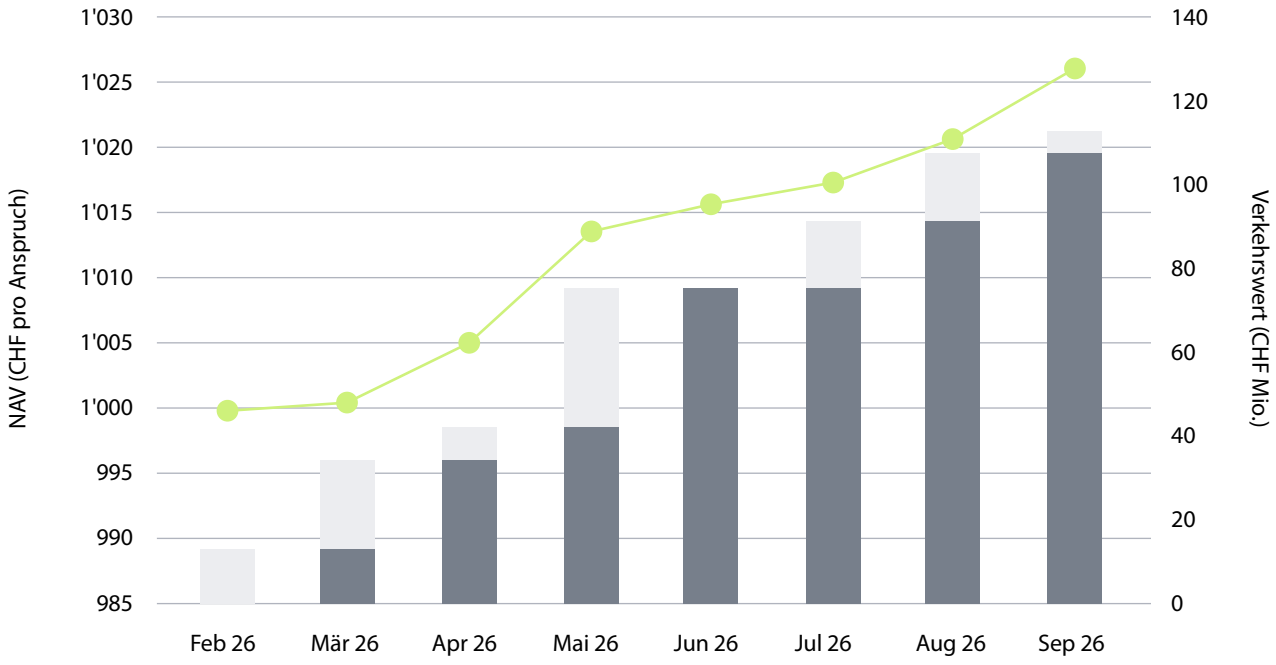
- Neubauprojekt Pfeffikon LU: Die nächste Projektphase ist gestartet und steht plangemäss per Ende März 2027 zum Abschluss an.
- Aufstockung Au SG: Mit der per Jahresende erwarteten rechtskräftigen BNO wird die Planung vorangetrieben. Auf dem bestehenden Gebäude sollen bis zu drei Attikawohnungen entstehen, womit der erfolgreiche Standort weiter gestärkt wird.
- Neubau Amriswil: Die GU/TU-Submission läuft, der Baustart ist plangemäss im zweiten Quartal 2027 vorgesehen. Der Bestandsbau mit 33 Wohnungen wird damit um weitere 11 Wohnungen ergänzt.

Um den erfolgreichen Portfolioaufbau weiterführen zu können, wird die Anlagestiftung vom 2. November bis 11. Dezember 2026 für weitere Zeichnungen geöffnet.

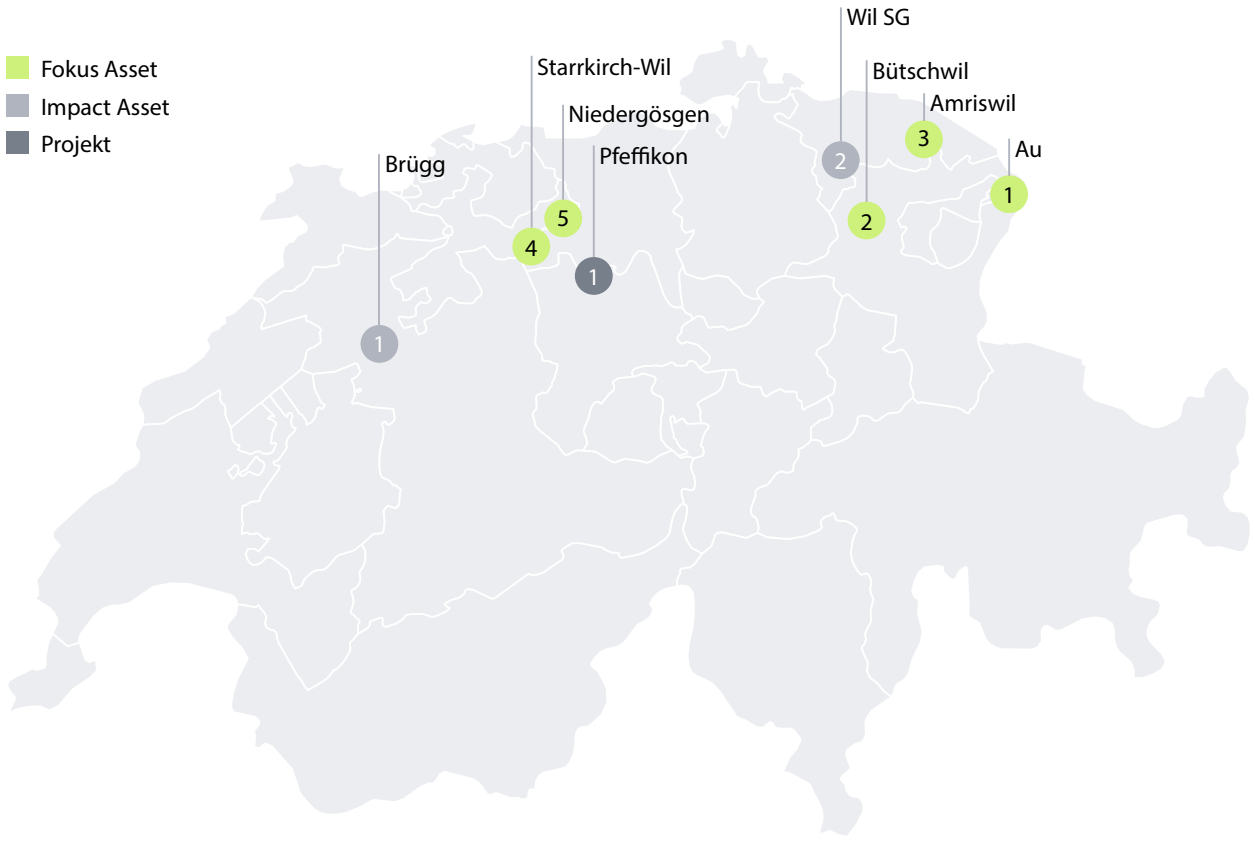
Portfoliokennzahlen per 30.09.2026

8	113.7	3.8	96
Liegenschaften	Mio. CHF Verkehrswert	CHF Soll-Mietertrag (Fertige Bauten)	% Ertrag aus Wohn-Nutzung

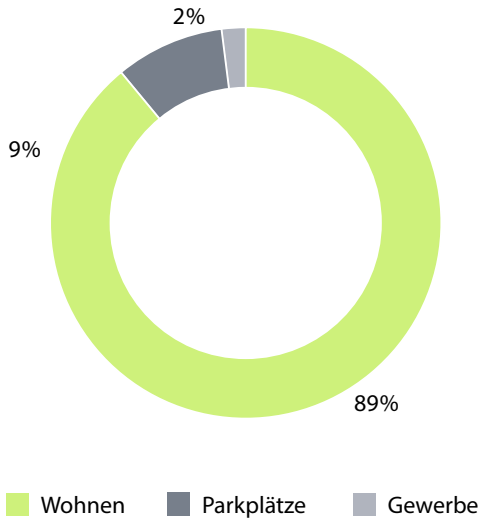
NAV Entwicklung



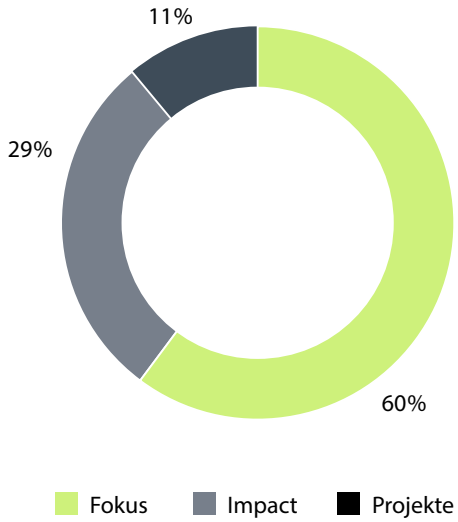
Standorte und Diversifikation



Nutzungsmix
(Basis Soll - Miete; nur fertige Bauten)



Asset - Typen
(Basis Verkehrswert)



Wohnhaus in Niedergösgen, SO

Inventarliste

Kanton	SG	SG	SO	SO
Ort	Au	Bütschwil	Niedergösgen	Starrkirch-Wil
Adresse	Feldstrasse 4/6/8/10/12	Hofackerstrasse 16a/b	Neufeldstrasse 19	Weidstrasse 1+3
Ankauf: Datum Übergang Nutzen/Gefahr	01.02.2026	01.04.2026	01.04.2026	01.04.2026
Baujahr	2010, 2015	2017/2018	1964	1968, 2025
Renovationen	-	-	2018	1996, 2021
Nutzung	Wohnen/13% Gewerbe	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Mietfläche	2'146	2'536	1'095	1'433
Mietertrag (SOLL) per Stichtag	553'680	570'300	275'592	431'120
GEAK Gesamtenergie	B	B	C	A
Gestehungskosten	13'984'573	14'204'624	7'133'884	10'417'736
Verkehrswert	14'020'000	14'580'000	7'437'000	10'450'000
Asset Typ	Fokus	Fokus	Fokus	Fokus

Kanton	TG	BE	SG	LU
Ort	Amriswil	Brügg	Wil	Pfeffikon
Adresse	Lohstrasse 2-2a	Neubrückstrasse 18-24	Rainstrasse 16-18b	Fälimattpark 1-4
Ankauf: Datum Übergang Nutzen/Gefahr	01.06.2026	01.07.2026	01.07.2026	01.04.2026
Baujahr	2018	1972	1978	2028
Renovationen	-	2022	-	-
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Mietfläche	3'125	3'178	3'302	-
Mietertrag (SOLL) per Stichtag	711'720	661'287	598'452	-
GEAK Gesamtenergie	A	C	D	-
Gestehungskosten	21'465'443	16'061'843	16'488'806	12'179'801
Verkehrswert	21'947'000	16'070'000	16'630'000	12'550'000
Asset Typ	Fokus	Impact	Impact	Projekt

Projekt – Pfeffikon, Fälimattpark (Projekt «Fälimatt»)

Mit dem Neubauprojekt Fälimattpark in Pfeffikon (Gemeinde Rickenbach, LU) legt die Anlagestiftung den Grundstein für die Umsetzung ihrer Entwicklungsstrategie.

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Natur sowie das umfassende Angebot inklusive eines sehr guten Verkehrsanschlusses. Mit den direkt angrenzenden Aargauer Gemeinden Reinach und Menziken ist Pfeffikon Teil eines rund 20 000 Einwohner umfassenden lokalen Zentrums.

Gebaut werden vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 48 Wohnungen und 72 Parkplätzen. Das Projekt ist konsequent auf die Anforderungen moderner Haushalte ausgerichtet und sieht eine reine Wohnnutzung mit einem optimierten Wohnungsmix vor.

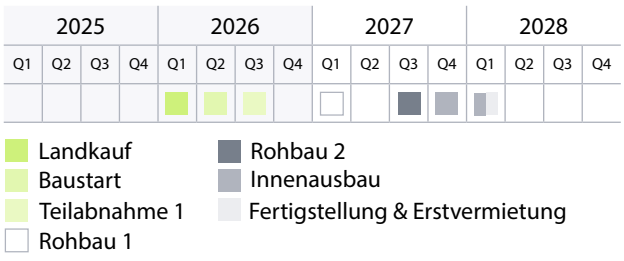
Per Ende September 2026 wurde die erste Teilabnahme erfolgreich und ohne festgestellte Mängel abgeschlossen. Das Projekt liegt im Termin- und Kostenplan. Der nächste Meilenstein ist die Fertigstellung des Rohbaus 1 im Q2 2027.

Daten und Fakten zur Immobilie

Adresse		Fälimattpark 1-4, Pfeffikon
Übergang Nutzen & Lasten		01.04.2026
Geplante Fertigstellung		2028
Eigentumsform		Alleineigentum
Nutzung		Wohnen
Mietfläche [1]	m^2	3 600
Mietertrag Soll [1]	CHF Mio.	1.0
Bruttorendite [1]	%	3.9
GEAK Gesamtenergie [1]		A
Heizung [1]		Erdsonde-Wärmepumpe / PV
Gestehungskosten [2]	CHF Mio.	12.2
Verkehrswert [2]	CHF Mio.	12.6

(1) Nach Fertigstellung, (2) Projektstand per 30.09.2026

Projekt-Zeitplan



Wohnhaus in Amriswil, TG

Eckdaten

Die Anlagegruppe «Nachhaltiges Suburbanes Wohnen Schweiz» investiert in Wohnimmobilien in wachstumsstarken, suburbanen Regionen der Schweiz. Sie kombiniert stabile Cashflows aus Bestandsliegenschaften mit zusätzlichem Renditepotenzial aus selektiven Entwicklungsprojekten.

Eckdaten	
Anlagestiftung	Helvetica Life Investment Foundation
Anlagegruppe	Nachhaltiges Suburbanes Wohnen Schweiz
Valorennummer	124722950
ISIN	CH1247229508
Bloomberg Ticker	HELVLFW SW
Handelbarkeit	Lock-up während der ersten 3 Jahre nach Lancierung - Zessionen sind möglich
Stückelung	CHF 1 000
Geschäftsjahr	1. April bis 31. März
Publikation Nettoinventarwert (NAV)	Monatlich
Geschäftsführung	Helvetica Asset Management AG
Depotbank Bank	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG
Aufsichtsbehörde	OAK BV
Benchmark	KGAST Immo-Index Wohnen (geplant)
Ausschüttung	Erste 3 Jahre thesaurierend, ab Jahr 4 Wahldividende
Ziel-TER_{ISA} GAV	0.50% p.a.
Ziel-Anlagerendite	> 4.0% p.a.
Verwaltungskommission	0.35% p.a.
Vertriebskommission	0.25%
Ausgabekommission	1.00% (zugunsten Anlagegruppe)
Rücknahmekommission	3.00% (zugunsten Anlagegruppe) Kündigung auf Ende Quartal mit 12-monatiger Kündigungsfrist

Helvetica Life Investment Foundation AG
Brandschenkestrasse 47
CH-8002 Zürich

Helveticalife.com
+41 43 544 70 80
helveticalife@helvetica.com