

Ungeprüfter Halbjahresbericht 2026

Helvetica Swiss Living Fund

**Immobilienfonds
schweizerischen Rechts**

Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	5
Verwaltung und Organe	6
Tätigkeitsbericht	9
Kennzahlen Fund Management.....	12
Kennzahlen Portfolio Management.....	14
Nachhaltigkeit.....	21
Finanzabschluss.....	28
Anhang.....	30
Inventar.....	30
Informationen an die Anleger.....	41
Bescheinigungen.....	43
Bericht des Bewerter.....	43

Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund)

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2026

Valoren-Nr.: 49527566

Helvetica.com

Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt weder Werbung, ein Angebot noch eine Aufforderung oder Empfehlung zur Zeichnung, zum Erwerb, Verkauf oder zur Rückgabe von Fondsanteilen dar. Die allein verbindlichen Grundlagen für eine Anlage in den Fonds bilden der jeweils aktuelle Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt (soweit erforderlich) sowie der aktuelle Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Diese Dokumente können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihrer Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen weder US-Personen im Sinne des US Securities Act von 1933, der Regulation S sowie weiterer anwendbarer US-Vorschriften noch Personen angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden, deren Einkommen oder Vermögen der US-Besteuerung unterliegt.



Subingen (SO), Winkelweg 16–20

Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	30.06.2026	31.12.2025
Valorennummer			49527566	49527566
ISIN			CH0495275668	CH0495275668
Erstliberierung			06.11.2019	06.11.2019
Anteile im Umlauf	Anzahl		3 967 982	3 571 844
Ausgegebene Fondsanteile	Anzahl		396 798	-
Zurückgenommene Fondsanteile	Anzahl		660	267 390
Inventarwert pro Anteil ¹⁾	CHF		102.46	102.69
Diskontierungssatz real / nominal	%		2.79 / 3.81	2.77 / 3.80
Vermögensrechnung			30.06.2026	31.12.2025
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	512 670 000	504 479 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		542 862 554	523 202 677
Fremdkapitalquote ²⁾	%		25.11	29.89
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ²⁾	Jahre	5.3	2.97	2.10
Verzinsung Fremdfinanzierung ²⁾	%	5.3	1.44	1.21
Nettofondsvermögen (NAV) ¹⁾	CHF		406 561 136	366 806 741
Erfolgsrechnung			01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Mietzinseinnahmen	CHF		9 746 006	10 219 234
Nettoertrag	CHF		6 250 650	5 561 752
Nettoertrag pro Anteil	CHF		1.58	1.56
Unterhalt und Reparaturen	CHF		901 050	1 190 326
Mietertrag [SOLL] p.a. ³⁾	CHF		19 773 779	19 573 318
Bruttorendite [SOLL] ³⁾	%		3.86	4.01
Bruttorendite [IST] ³⁾	%		3.78	3.88
Kennzahlen gemäss AMAS²⁾			30.06.2026	30.06.2025
Anlagerendite	%		2.57	2.94
Ausschüttungsrendite	%	9	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	9	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	9	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		2.38	2.34
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		1.89	1.82
Agio/Disagio	%		2.09	-3.25
Kurs pro Anteil	CHF		104.60	97.70
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		67.46	65.63
Fremdfinanzierungsquote	%		22.43	26.44
Mietzinsausfallrate	%	1	3.53	4.38
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.68	0.69
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		0.97	1.00
Performance	%		0.58	-3.46

¹⁾ Werte per 31.12.2024: Inventarwert pro Anteil CHF 100.90 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 387 377 826.

²⁾ Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 18.12.2025) berechnet.

³⁾ Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag.

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

Verwaltung und Organe

Verwaltungsrat per 30. Juni 2026



Philipp Good
Präsident des Verwaltungsrates



Theodor Härtsch
Mitglied des Verwaltungsrates



Rolf Helbling
Mitglied des Verwaltungsrates



Dr. Georg Meier
Mitglied des Verwaltungsrates

Geschäftsleitung per 30. Juni 2026



Dominik Fischer
Chief Executive Officer



Dirk Adriaenssen
Chief Investment Officer
Mitglied der Geschäftsleitung



Marc Escher
Chief Financial Officer
Mitglied der Geschäftsleitung



Urs Kunz
Chief Commercial Officer
Mitglied der Geschäftsleitung

Organisation

Fondsleitung	Helvetica Asset Management AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	Dominik Fischer, CEO Andreas Benz, CBDO (bis 28. Februar 2026) Dirk Adriaenssen, CIO Marc Escher, CFO Urs Kunz, CCO
Verwaltungsrat	Philipp Good, Präsident, Dr. Hans Ueli Keller, Vize-Präsident (bis 10. April 2026) Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied (bis 10. April 2026) Theodor Härtsch, Mitglied Rolf Helbling, Mitglied Dr. Georg Meier, Mitglied (seit 10. April 2026)
Asset Manager	Helvetica Asset Management AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, Basel
Handel	SIX Swiss Exchange, Pfingstweidstrasse 110, Zürich
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Market Maker	Swiss Finance & Property AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich
Akkreditierte Schätzungsexpertin	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind: Fabio Guerra, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Dr. Julia Selberherr, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die Privera AG delegiert. Die genauen Ausführungen der Aufträge sind in separaten Verträgen geregelt.



Grenchen (SO), Viaduktstrasse 9/11

Tätigkeitsbericht

Der Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund) blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2026 zurück. Das Portfolio wurde mit drei Ankäufen und zwei Verkäufen entlang der Fondsstrategie weiter optimiert. Die Ankäufe weisen eine höhere Nettorendite auf als der Bestand, womit sowohl die Lagequalität als auch die Ertragskraft des Portfolios gestärkt wurden. Dank eines starken Nettoertrags von CHF 1.58 pro Anteil, realisierten Kapitalgewinnen aus den Verkäufen und einer Aufwertung des Bestandsportfolios resultiert zum Halbjahr eine Anlagerendite von 2.57 %. Die im Juni 2026 vollumfänglich gezeichnete Kapitalerhöhung von rund CHF 41 Mio. schafft die Basis für weiteres Wachstum und Investitionen in den Bestand.

Highlights

- **Anlagerendite:** Der HSL Fund erzielte im ersten Halbjahr 2026 eine Anlagerendite von 2.57 % (2.94 % in der Vorjahresperiode). Haupttreiber ist der für den HSL Fund typischerweise hohe Ertragsanteil von 1.58 Prozentpunkten. Weiter trugen insbesondere die realisierten Kapitalerfolge aus den Liegenschaftsverkäufen sowie die Aufwertung des Bestandsportfolios zum Ergebnis bei.
- **Nettoertrag und Ausschüttung:** Der Fonds erwirtschaftete im ersten Halbjahr einen Nettoertrag von CHF 6.25 Mio. bzw. CHF 1.58 pro Anteil (CHF 1.56 in der Vorjahresperiode). Der Fonds ist damit auf Kurs, die Zielausschüttung von CHF 2.80 pro Anteil auch 2026 zu erreichen.
- **Vermietung:** Dank erfolgreicher Vermietung und aktivem Mietermanagement konnte im ersten Halbjahr 2026 eine Mietzinsausfallrate von 3.53 % erreicht werden. Sie bleibt damit gegenüber dem Jahresende 2025 auf konstant tiefem Niveau und liegt deutlich unter dem Wert zum Vorjahresstichtag (4.38 %).
- **Portfolioentwicklung und realisierte Gewinne:** Mit drei Ankäufen und zwei Verkäufen wurde das Portfolio konsequent entlang der Fondsstrategie weiterentwickelt. Aus den beiden Verkäufen resultierte ein realisierter Kapitalgewinn von CHF 3.8 Mio. Die Aufwertung des Bestandsportfolios führte zusätzlich zu einem nicht realisierten Erfolg von CHF 1.9 Mio.
- **Kapitalerhöhung:** Die im Juni 2026 lancierte Kapitalerhöhung im Verhältnis 9:1 wurde erfolgreich abgeschlossen. Die Bezugsrechte wurden vollumfänglich ausgeübt. Dem Fonds fliessen Neugelder in Höhe von rund CHF 41 Mio. zu, mit welchen das Portfolio entlang der Anlagestrategie erweitert und bestehende Potenziale realisiert werden können.
- **Performance:** Der Börsenkurs pro Anteil lag per 30. Juni 2026 bei CHF 104.60; unter Berücksichtigung der Ausschüttung resultiert eine Netto-Performance von 0.58 % (–3.46 % in der Vorjahresperiode). Der Fonds handelte per Stichtag mit einem Agio von 2.1 %.

Ertrag und Ausschüttung

Erträge

Der HSL Fund erzielte im ersten Halbjahr 2026 Erträge von CHF 10.50 Mio. (CHF 10.28 Mio. in der Vorjahresperiode). Davon entfallen CHF 9.75 Mio. auf Mietzinseinnahmen (CHF 10.22 Mio.), CHF 0.14 Mio. auf sonstige Erträge (CHF 0.06 Mio.) sowie CHF 0.61 Mio. auf den Einkauf in laufende Erträge im Rahmen der Kapitalerhöhung.

Der Rückgang der Mietzinseinnahmen um 4.6 % ist auf den im Vergleich zum ersten Halbjahr 2025 tieferen Liegenschaftsbestand zurückzuführen. Dem entgegengewirkt haben die deutlich reduzierten Mietzinsausfälle: Aufgrund weiter gesenkter Leerstände (2.2 % per Stichtag) konnte die Mietzinsausfallrate auf 3.53 % gesenkt werden und liegt damit deutlich unter dem Wert der Vorjahresperiode (4.38 %).

Kostenstruktur

Die Fondskosten konnten gegenüber der Vorjahresperiode weiter optimiert und die TER_{REF} GAV leicht von 0.69 % auf 0.68 % reduziert werden.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) konnte derweil deutlich gesteigert werden und betrug im ersten Halbjahr 2026 67.5 % (gegenüber 65.6 % im ersten Halbjahr 2025). Die Erhöhung ist insbesondere auf Optimierungen in der Verwaltung und im Unterhalt der Liegenschaften zurückzuführen.

Zinskosten

Die Zinskosten konnten im ersten Halbjahr 2026 im Vergleich zur Vorjahresperiode um rund 17 % gesenkt werden. Der Rückgang ist auf den rund 15 % tieferen durchschnittlichen Hypothekenbestand sowie leicht reduzierte Zinssätze zurückzuführen. Der Anstieg der stichtagsbezogenen Durchschnittsverzinsung auf 1.44 % beruht auf der Rückführung eines Grossteils der kurzfristigen Hypotheken nach Eingang der Erlöse aus der Kapitalerhöhung. Wie dem Anhang 5.3 zu entnehmen ist, konnten seit Jahresende 2025 langfristige Hypotheken im Umfang von CHF 25 Mio. über Laufzeiten von drei bis fünf Jahren und Zinssätze zwischen 1.03 % und 1.09 % abgeschlossen und damit die Durchschnittsverzinsung am langen Ende weiter reduziert werden.

Nettoertrag und Ausschüttung

Der HSL Fund erzielte im ersten Halbjahr 2026 einen Nettoertrag von CHF 6.25 Mio. bzw. CHF 1.58 pro Anteil (CHF 5.56 Mio. bzw. CHF 1.56 in der Vorjahresperiode). Damit ist der Fonds auf Kurs, erneut eine Ausschüttung auf dem Zielniveau von CHF 2.80 pro Anteil auszuzahlen.

Entwicklung Nettofondsvermögen (NAV)

Portfoliogrösse und Wertzuwachs

Der Verkehrswert des HSL Fund-Portfolios stieg im ersten Halbjahr 2026 um CHF 8.2 Mio. auf CHF 512.7 Mio. Diese Steigerung setzt sich zusammen aus:

- Dem Verkauf von zwei Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 50.7 Mio.;
- Dem Ankauf von drei Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 56.7 Mio.;
- Der Aufwertung des Bestandsportfolios gegenüber dem Jahresende 2025 um brutto CHF 2.2 Mio. bzw. 0.5 % (like-for-like). Diese Aufwertung beruht grösstenteils auf der aktiven Wertschaffung im Portfolio durch erfolgreichen Leerstandsabbau und wertvermehrnde Investitionen. Der Diskontsatz wurde like-for-like um einen Basispunkt reduziert. In der Gesamtbetrachtung liegt der Diskontsatz infolge der Veränderungen im Liegenschaftsbestand zwei Basispunkte höher als zum Jahresende 2025.

Kapitalerfolg und Veränderung Liquidationssteuern

Aus den zwei im ersten Halbjahr 2026 getätigten Liegenschaftsverkäufen resultiert ein realisierter Kapitalerfolg von CHF 3.8 Mio.

Aus der Aufwertung des Bestandsportfolios unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen sowie aus der Einwertung der drei Ankäufe resultiert ein unrealisierter Kapitalerfolg von CHF 1.9 Mio.

Die Rückstellung für die geschätzten Liquidationssteuern erhöhen sich derweil um rund CHF 2.3 Mio.

Anlagerendite

Die im ersten Halbjahr 2026 erzielte Anlagerendite des HSL Fund beträgt 2.57 %. Sie resultiert aus der Entwicklung des NAV pro Anteil von CHF 102.69 per 31. Dezember 2025 auf CHF 102.46 per 30. Juni 2026 unter Berücksichtigung der im April 2026 ausbezahlten Ausschüttung von CHF 2.80 pro Anteil.

Die Nettoerträge tragen mit 1.58 Prozentpunkten den Grossteil zur Anlagerendite bei. Aus den realisierten und unrealisierten Kapitalerfolgen entstammen weitere 1.44 Prozentpunkte und aus dem Anteilsverkehr rund 13 Basispunkte. Die erhöhte Rückstellung für erwartete Liquidationssteuern schmälert die Anlagerendite derweil um rund 58 Basispunkte.

Die Differenz zum Vorjahreswert von 2.94 % erklärt sich grösstenteils aus dem wegfallenden Sondereffekt der 2025 ausgezahlten Rücknahmen (35 Basispunkte).

Finanzierungsstrategie

Ausbau Fälligkeitsprofil

Durch den Abschluss weiterer langfristiger Hypotheken im Volumen von CHF 25 Mio. und über Laufzeiten von drei bis fünf Jahren konnte das Fälligkeitsprofil des Fonds im ersten Halbjahr weiter ausgebaut und die durchschnittliche Laufzeit auf 2.97 Jahre erhöht werden (2.10 Jahre per 31.12.2025).

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Stichtag 22.4 % und liegt damit temporär unterhalb des strategischen Zielkorridors von 25 bis 28 %. Dies ist durch die unmittelbare Verwendung der Erlöse aus der Kapitalerhöhung zur Rückführung kurzfristiger Hypotheken zu erklären. Mit der geplanten Verwendung der Mittel zum Ausbau des Immobilienportfolios soll die Fremdfinanzierungsquote im Verlauf des dritten Quartals wieder in den Zielkorridor gebracht werden.

Ausblick

Der Halbjahresabschluss 2026 demonstriert zum einen die anhaltend hohe Ertragskraft des HSL Fund Portfolios und zum anderen die Wirksamkeit der fortlaufenden Optimierungsmassnahmen der Fondsleitung. Die erfolgreich abgeschlossene Kapitalerhöhung bildet die Basis für eine weitere Stärkung des Portfolios.

Die Fondsleitung legt den Fokus für das zweite Halbjahr 2026 insbesondere auf:

- **Wachstum:** Einsatz der Mittel aus der Kapitalerhöhung für Akquisitionen entlang der Fondsstrategie und wertschaffende Investitionen in den Bestand;
- **Wertschaffung im Bestand:** Umsetzung des laufenden Sanierungsprojekts in Nidau (BE) sowie Weiterentwicklung der übrigen Projekte in der Sanierungspipeline;
- **Operative Effizienz:** Aktives Asset Management mit tiefen Leerständen, einer schlanken Kostenstruktur und einer effektiven Realisierung von Potenzialen;
- **Erträge und Ausschüttung:** Sicherung einer anhaltend hohen Ertragskraft und Erreichen der Zielausschüttung von CHF 2.80 pro Anteil für das Geschäftsjahr 2026.

Kennzahlen Fund Management

1.58 CHF

Nettoertrag pro Anteil

2.57 %

Anlagerendite

67.5 %

EBIT-Marge

2.38 %

Eigenkapitalrendite

407 Mio. CHF

Nettofondsvermögen (NAV)

102.46 CHF

Inventarwert pro Anteil

22.43 %

Fremdfinanzierungsquote

0.68 %

TER_{REF} GAV

543 Mio. CHF

Gesamtfondsvermögen (GAV)

2.97 %

Ø Restlaufzeit Fremdkapital

Kursentwicklung

Performance

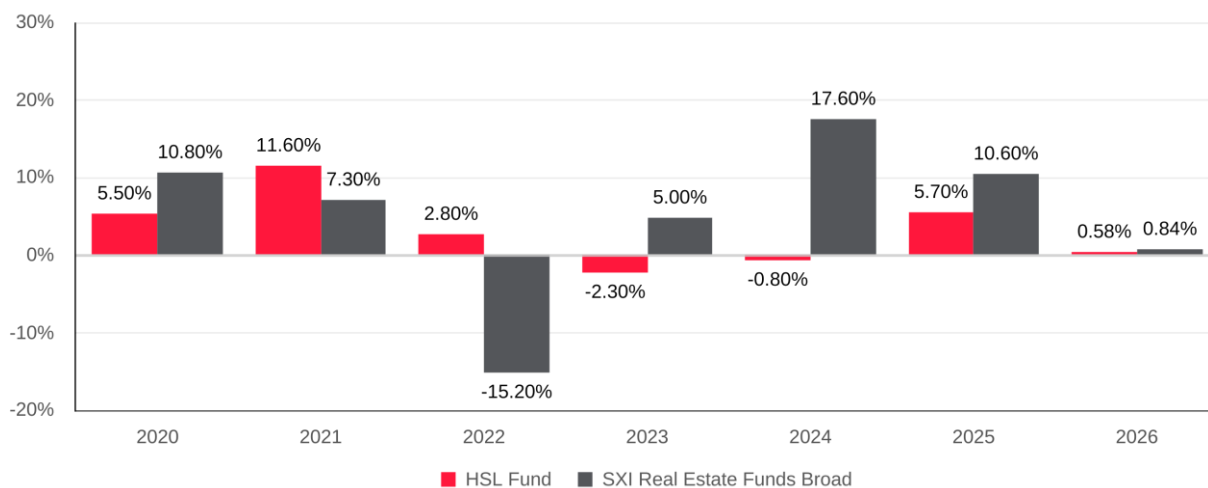
Der Kurs pro Anteil lag per 30. Juni 2026 bei CHF 104.60, gegenüber CHF 107.00 per 31. Dezember 2025. Unter Berücksichtigung der im April 2026 ausbezahlten Ausschüttung von CHF 2.80 pro Anteil für das Geschäftsjahr 2025 resultiert eine Netto-Performance von 0.58 %.

Agio

Der HSL Fund handelte per 30. Juni 2026 mit einem Agio von 2.1 %.

Performanceentwicklung

Performance seit Jahresbeginn (per 30. Juni 2026)



Kennzahlen Portfolio Management

39

Objekte im Eigentum

513 Mio. CHF

Verkehrswert

19.8 Mio. CHF

Mietertrag [SOLL]

37 %

Mietzinsquantil Wohnen

3.86 %

Bruttorendite [SOLL]

2.2 %

Leerstandsquote

Per Stichtag

93 %

Wohnnutzung

Inkl. Parking

72 %

GEAK A / B / C

Anzahl Assets / Gesamtenergieerating

99 279 m²

Mietfläche

195 CHF/m²

Miete Wohnnutzung

Transaktionen

Im ersten Halbjahr 2026 erwarb der HSL Fund drei Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 56.7 Mio.

- Villmergen (Verkehrswert CHF 32.0 Mio.): Reine Wohnliegenschaft an attraktiver suburbaner Wohnlage. Sämtliche Wohnungen wurden in den letzten zwölf Jahren saniert und das Asset ist aktuell vollvermietet.



Villmergen (AG), Hof 20–44

- Romanshorn (Verkehrswert CHF 18.7 Mio.): Wohn- und Geschäftsliegenschaft im Zentrum von Romanshorn. Aktuell vollvermietet und mit attraktivem Mietsteigerungspotenzial durch gezielte Erneuerung der Mietflächen.



Romanshorn (TG), Bahnhofstrasse 16, Alleestrasse 25

- Emmen (Verkehrswert CHF 6.0 Mio.): Reine Wohnliegenschaft an sehr gut erschlossener Lage in der Agglomeration Luzern. Aktuell vollvermietet und mit deutlichem Mietsteigerungspotenzial durch Sanierung.



Emmen (LU), Nelkenstrasse 68

Sämtliche Ankäufe erfolgten exklusiv, unter dem Verkehrswert und zu attraktiven Nettorenditen über dem Fonds-Durchschnitt.

Ebenfalls wurden im ersten Halbjahr 2026 die beiden Objekte in Biel (Poststrasse 32-44) und Zürich (Gagliardiweg 9) im Gesamtumfang von CHF 50.7 Mio. (letzter Verkehrswert) veräussert. Die Verkäufe erfolgten über dem Verkehrswert und resultierten so in einem realisierten Kapitalerfolg von CHF 3.8 Mio.

Mit den Transaktionen konnte das Portfolio weiter optimiert und gestärkt werden. Durch die Verkäufe wurde der unmittelbare Sanierungsbedarf im Portfolio reduziert, womit die verfügbaren Mittel noch effektiver auf Objekte mit klarem Wert- und Ertragssteigerungspotenzial konzentriert werden können. Durch den Ankauf von drei stabilen, überdurchschnittlich rentierenden Objekten wird die Ertragskraft des Fonds weiter gestärkt und die Objektqualität im Portfolio gesteigert. Zudem wird das Lageprofil durch Verkäufe an städtischen und Ankäufe an suburbanen Lagen weiter dem strategischen Zielbild angepasst.

Investitionen

Sanierungs- und Entwicklungsprojekte (Capital Expenditure)

Gesamtsanierung in Nidau: Die umfassende Sanierung der Liegenschaft an der Lyss-Strasse 51 bis 59 in Nidau (BE) verläuft planmässig. Das 1970 erstellte Wohngebäude mit 60 Wohnungen wird gezielt im Bestand weiterentwickelt. Neben der Strangsanierung und der Erneuerung des Innenausbaus steht insbesondere die energetische Transformation der Liegenschaft im Fokus. Die bestehende fossile Heizung wird durch ein effizientes Wärmepumpensystem ersetzt und mit einer Photovoltaikanlage ergänzt. Gleichzeitig wird bei der Sanierung darauf geachtet, bestehende Bauteile und Materialien dort weiterzuverwenden, wo dies technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. Damit sollen Ressourcen geschont und die mit der Sanierung verbundenen grauen Emissionen möglichst reduziert werden.

Die Investitionskosten belaufen sich auf rund CHF 8 Mio. bei einem Net Yield on Capex von rund 5 %. Der Totalunternehmervertrag wurde unterzeichnet und die Vergabe der Gewerke ist im Gang. Auch die Entmietung entwickelt sich planmässig, sodass der Baustart weiterhin für November 2026 vorgesehen ist.

Mit der Sanierung wird die OPEX-intensive Bestandsliegenschaft energetisch und qualitativ weiterentwickelt und langfristig marktgerecht positioniert. Das Projekt verbindet damit **Dekarbonisierung, Ressourcenschonung und wirtschaftliche Wertschöpfung im Bestand**.



Nidau (BE), Lyss-Strasse 51–59

Sanierung und Neubau in Benglen: Für die Liegenschaft an der Bodenacherstrasse 79 in Benglen werden die Planungen für eine umfassende Weiterentwicklung des Standorts planmässig vorangetrieben. Im Zentrum steht die **Weiterentwicklung und Verdichtung eines bestehenden Standorts**: Das Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen wird umfassend saniert und auf dem heute unbebauten Grundstück durch ein zusätzliches Wohngebäude ergänzt.

Durch den Neubau entstehen fünf zusätzliche Wohnungen mit rund 438 m² neuer vermietbarer Fläche. Damit wird zusätzlicher Wohnraum innerhalb des bestehenden Standorts geschaffen.

Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1973 wird energetisch und technisch umfassend modernisiert. Vorgesehen sind unter anderem die Erneuerung der Gebäudehülle mit Fassadendämmung und neuen Fenstern sowie die Erneuerung von Küchen, Nasszellen und Steigleitungen. Grundrissanpassungen verbessern die Wohnqualität; gleichzeitig werden Anforderungen an Brandschutz und **hindernisfreies Bauen** berücksichtigt.

Das Baubewilligungsverfahren für den Neubau verläuft planmässig, während für die Gesamtsanierung derzeit die Offerten der Totalunternehmer geprüft werden. Der Baubeginn ist für das erste Quartal 2027 vorgesehen.

Das Projekt verbindet damit **Bestandsentwicklung, energetische Verbesserung und gezielte Verdichtung** mit zusätzlichem Wohnraum und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.



Benglen (ZH), Bodenacherstrasse 79

Weitere Sanierungsprojekte:

Neben Nidau und Benglen wurden vier weitere Bestandsliegenschaften in **Oberkulm, Birr, Zollikofen und Ittigen** identifiziert, die in den kommenden vier Jahren gezielt weiterentwickelt werden sollen.

Im Vordergrund steht auch hier die **Weiterentwicklung des bestehenden Portfolios**. Im Rahmen der Projektplanung werden neben dem wirtschaftlichen Potenzial insbesondere energetische Verbesserungen und geeignete Sanierungsmassnahmen auf Objektebene geprüft.

Für die insgesamt sechs Projekte wird ein attraktives Wertsteigerungspotenzial sowie ein angestrebter Yield on Capex von rund 5 % erwartet. Die initialen Machbarkeitsstudien sind abgeschlossen; aktuell werden die detaillierten Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsanalysen weiter ausgearbeitet.

Damit werden Investitionen gezielt dort eingesetzt, wo **ökologische Verbesserung, langfristige Attraktivität der Liegenschaften und wirtschaftliche Tragfähigkeit** miteinander verbunden werden können

Update aus dem Portfolio

Leerstandsquote auf Rekordtief

Die Leerstandsquote des HSL Funds sank per 30. Juni 2026 auf 2.20 % und erreichte damit den tiefsten Stand seit Lancierung des Fonds. Die kontinuierliche Reduktion der Leerstände widerspiegelt die Attraktivität des Portfolios sowie die erfolgreiche Umsetzung der Vermietungsstrategie.

Niveau. Dies bestätigt die hohe Vermietungsqualität und die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios.

OPEX-Reduktion

Die umgesetzten Effizienzmassnahmen zeigen weiterhin Wirkung. Die Betriebs- und Unterhaltskosten konnten im ersten Halbjahr 2026 gemäss Zielvorgabe um rund 18 % der Soll-Mieterträge reduziert werden.

Stabile Ertragsqualität

Die Mietzinsausfallrate betrug per Ende Juni 2026 3.53 % und bewegte sich damit weiterhin auf einem tiefen

Portfoliostruktur

Fokus und Strategie

Das Immobilienportfolio des HSL Fund konzentriert sich auf wachstumsstarke, suburbane Makrolagen mit positivem demografischem Trend – primär in der Deutschschweiz, ergänzt durch selektive Standorte in der Westschweiz. Über 90 % des aktuellen Portfolios befinden sich in der Deutschschweiz.

Wohnnutzung und Zielgruppe

Mit einem Wohnanteil von rund 93 % der Mieterträge (inkl. Parking) verfügt das Portfolio über einen klaren Wohnfokus. Die Zusammensetzung des Wohnungsangebots ist konsequent auf die Bedürfnisse von Mehrpersonenhaushalten und Familien ausgerichtet. Rund 80 % der Wohnungen umfassen 3.5 oder mehr Zimmer.

Portfolio

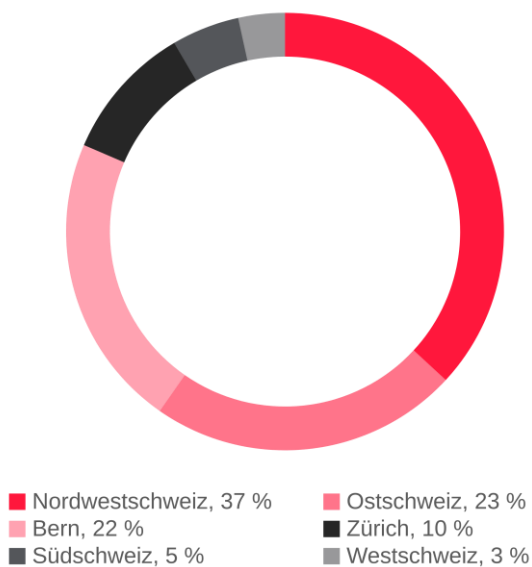


Geografische Allokation

Die geografische Verteilung unseres Portfolios konzentriert sich mit gut 90 % auf die Deutschschweiz. Etwa die Hälfte der Liegenschaften befindet sich in den wirtschaftlich starken Regionen Nordwest- und Ostschweiz, was eine langfristig hohe Vermietbarkeit der Wohnungen gewährleistet.

Verteilung nach Regionen

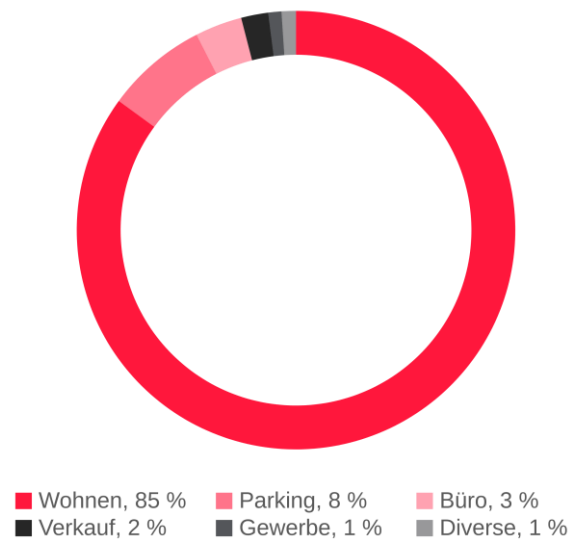
Auf Basis Verkehrswert



Nutzungsmix

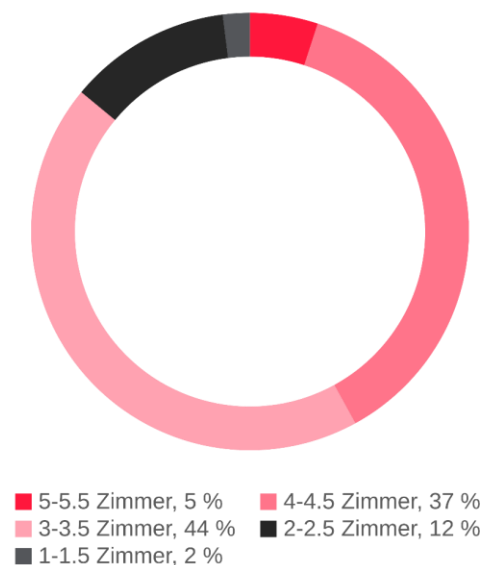
Verteilung nach Hauptnutzungen

Auf Basis Mietertrag [SOLL]



Wohnungsmix

Auf Basis Mietertrag [SOLL] aus Wohnnutzung





Waltwil (SO), Schomattenstrasse 41-45

Nachhaltigkeit

Die Umsetzung der ESG-Strategie von Helvetica wurde im ersten Halbjahr 2026 planmässig weitergeführt. Im Fokus standen die kontinuierliche Verbesserung der Energieeffizienz sowie die Umsetzung konkreter Dekarbonisierungsmassnahmen im Portfolio. In Menziken (AG) wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 95 kWp erfolgreich in Betrieb genommen. Die Anlage produziert jährlich rund 95 000 kWh erneuerbaren Strom und deckt damit den Strombedarf von rund 20 Einfamilienhäusern oder etwa 25 bis 30 durchschnittlichen Schweizer Haushalten. Weitere Photovoltaikprojekte sowie verschiedene Heizungssanierungen befinden sich derzeit in der Umsetzung. Insgesamt verläuft die Umsetzung der ESG-Strategie planmässig und entspricht den definierten Zielsetzungen.

Highlights



Menziken (AG), Myrtenstrasse 32–34, Hauptstrasse 81–83

Im ersten Halbjahr 2026 wurden in Menziken Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 95 kWp in Betrieb genommen. Die Anlagen versorgen die 44 Wohnungen mit lokal produziertem, erneuerbarem und kostengünstigem Strom. Zudem wird die bestehende Wärmepumpe mit dem erzeugten Solarstrom betrieben, wodurch der Eigenverbrauch optimiert und die Energieeffizienz weiter gesteigert wird.

Nachhaltigkeitsstrategie

Grundsätze



Transparenz und Vergleichbarkeit

sollen als Entscheidungsgrundlage gefördert werden.

Nachhaltige Investitionen

sollen in einem übergeordneten Kontext bewertet und priorisiert werden.

Langfristige Wirtschaftlichkeit

soll durch nachhaltige Investitionen garantiert werden.

Nachhaltigkeitsziele und Massnahmenplanung

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie wurden klare Nachhaltigkeitsziele formuliert und ein darauf abgestimmter Massnahmenplan festgelegt, um deren Umsetzung systematisch und zielgerichtet zu gewährleisten.

Die Massnahmen zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wurden gezielt ausgewählt, um über die kommenden Jahre hinweg den grösstmöglichen Effekt bei einem optimalen Kosten- und Nutzen-Verhältnis zu erreichen.

Reduktion der Treibhausgasemission

Die datenbasierte Portfolioanalyse bildet die Grundlage für den CO₂-Absenkpfad. Sie ermöglicht die gezielte Priorisierung, Steuerung und Erfolgskontrolle der Dekarbonisierungsmassnahmen und stellt die Erreichung der definierten Zwischenziele sicher.

Massnahmen

- Definition und Umsetzung eines CO₂-Absenkpfeils als zentrales Steuerungsinstrument zur Erreichung der Netto-Null-Ziele bis 2050, inklusive Zwischenzielen und regelmässigem Monitoring
- Energetische Gebäudesanierungen mit einem Zielwert von mindestens GEAK C
- Ersatz fossiler Heizsysteme durch erneuerbare Energieträger
- Dachsanierungen in Kombination mit Photovoltaikanlagen
- Einholung von GEAK+-Berichten als Entscheidungsgrundlage bei grösseren Sanierungsvorhaben

Umsetzung

- Der Anteil fossiler Heizsysteme soll bis 2030 durch den Einsatz nachhaltiger Wärmeträger weitgehend auf null reduziert werden.
- Zur Steuerung der Nachhaltigkeitskennzahlen wurde ein webbasiertes ESG-Cockpit implementiert. Dieses ermöglicht Analysen auf Portfolio-, Objekt- und Transaktionsebene und unterstützt die Priorisierung der Dekarbonisierungsmassnahmen.
- Das gesamte Portfolio wurde hinsichtlich seines Potenzials für Photovoltaikanlagen analysiert. Die Erneuerung von Heizungsanlagen erfolgt risikobasiert unter Berücksichtigung von Alter, Zustand und technischer Umsetzbarkeit.
- In der Berichtsperiode wurden in Menziken eine PV-Anlage in Betrieb genommen, welche die bestehende Wärmepumpe optimal ergänzt. Weitere Projekte befinden sich in der Umsetzungsphase.

Reduktion des Energieverbrauchs

Die Reduktion des Energieverbrauchs ist ein zentraler Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie. Der Fokus liegt auf einer Kombination aus baulichen Massnahmen, technischen Optimierungen und betrieblicher Effizienzsteigerung, ergänzt durch eine aktive Zusammenarbeit mit unseren Mieterinnen und Mietern.

Massnahmen

- Energetische Gebäudesanierungen mit einem Zielwert von mindestens GEAK C
- Gezielte Betriebsoptimierungen zur Reduktion des Energieverbrauchs
- Regelmässige Überprüfung und Optimierung der technischen Anlagen
- Zentrale und nachhaltige Energiebeschaffung

Umsetzung

- Zur Optimierung der Energiebeschaffung wurde ein externer Energiebroker mandatiert, der nachhaltige Energieprodukte beschafft und kosteneffiziente Lösungen unterstützt.
- Die Umstellung auf LED-Beleuchtung in Allgemeinflächen wurde weiter vorangetrieben. Bereits realisierte Massnahmen führen zu unmittelbaren Energieeinsparungen, unabhängig vom Nutzerverhalten.
- Das Pilotprojekt mit einem auf Betriebsoptimierungen spezialisierten Unternehmen wurde aufgelegt.

Ausbau E-Mobilität

Die Förderung umweltschonender Mobilität ist ein integraler Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie. Der Fokus liegt auf der schrittweisen Reduktion des motorisierten Individualverkehrs durch den gezielten Ausbau von E-Mobilitätsangeboten. Damit werden sowohl Emissionen reduziert als auch die Attraktivität und Lebensqualität der Liegenschaften erhöht.

Massnahmen

- Systematische Erfassung der bestehenden Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
- Bedarfsanalysen für E-Mobilität und Fahrradabstellplätze auf Objekt- und Portfolioebene
- Bedarfsgerechter Ausbau von E-Ladestationen und sicheren Fahrradabstellplätzen

Umsetzung

- In der Berichtsperiode wurde eine Informations- und Sensibilisierungskampagne lanciert, um Mieterinnen und Mieter über die bestehenden Angebote zu informieren und den bedarfsgerechten Ausbau zusätzlicher E-Ladestationen zu unterstützen.
- Im ersten Halbjahr 2026 konnte an der Liegenschaft Menziken die Grundinstallation für E-Ladestationen erfolgreich umgesetzt werden. Damit wurde die Voraussetzung für den bedarfsgerechten Ausbau der Ladeinfrastruktur geschaffen.

Steigerung der Nutzerzufriedenheit

Die Nutzerzufriedenheit ist ein zentraler Bestandteil der nachhaltigen Bewirtschaftung. Durch regelmässige Mieterumfragen wird die Zufriedenheit und Stimmungslage der Mieterinnen und Mieter systematisch erfasst und beurteilt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse dienen als Grundlage, um Bedürfnisse frühzeitig zu erkennen und gezielte, bedarfsgerechte Massnahmen abzuleiten.

Massnahmen

- Durchführung von Mieterbefragungen im Zweijahresrhythmus
- Sensibilisierung der Mieter für Nachhaltigkeitsthemen
- Bedarfsgerechte bauliche und betriebliche Massnahmen zur Verbesserung des Nutzerkomforts
- Sicherstellung einer hohen Servicequalität durch eine enge Zusammenarbeit mit Bewirtschaftungs- und Dienstleistungspartnern

Umsetzung

- Im Jahr 2024 wurden erstmals portfolioweite Mieterbefragungen mit Schwerpunkt ESG durchgeführt. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für Verbesserungen in Betrieb, Kommunikation und Servicequalität. Die nächste Mieterbefragung ist für Q3 2026 vorgesehen.
- Dank der hauseigenen Bewirtschaftung und der engen Zusammenarbeit mit externen Partnern konnten identifizierte Handlungsfelder zeitnah adressiert und die Qualität der Mieterbetreuung weiter verbessert werden

Senkung der Nebenkosten

Die aktive Steuerung der Nebenkosten ist ein wichtiger Bestandteil der nachhaltigen Bewirtschaftung. Durch systematisches Benchmarking, eine zentrale Energiebeschaffung und die kontinuierliche Analyse der Betriebskosten werden Einsparpotenziale identifiziert und die Kostenbelastung für die Mieter langfristig reduziert

Massnahmen

- Regelmässiges Benchmarking und Analyse der Nebenkosten
- Zentrale und nachhaltige Energiebeschaffung
- Verknüpfung energetischer Optimierungsmassnahmen mit der Nebenkostensteuerung
- Zusammenarbeit mit externen Fachspezialisten

Umsetzung

- Die Nebenkosten werden jährlich gemeinsam mit dem Property Management analysiert und mit vergleichbaren Liegenschaften benchmarkiert, um Optimierungspotenziale systematisch zu identifizieren.
- Die zentrale Energiebeschaffung sowie die Umsetzung energetischer und betrieblicher Optimierungsmassnahmen tragen dazu bei, die Betriebskosten nachhaltig zu senken.

Optimierung der Kommunikation mit Stakeholdern

Eine transparente, konsistente und regelmässige Kommunikation ist ein zentraler Bestandteil der ESG-Governance. Die mindestens jährliche Berichterstattung zu nachhaltigkeitsrelevanten Themen stellt sicher, dass Investoren, Mieter, Geschäftspartner und weitere Anspruchsgruppen nachvollziehbar über Fortschritte, Massnahmen und Zielerreichung informiert sind.

Massnahmen

- Regelmässige ESG- und Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Teilnahme an anerkannten ESG-Initiativen und Benchmarks
- Transparente Offenlegung energie- und emissionsrelevanter Kennzahlen

Umsetzung

- Die umweltrelevanten Kennzahlen werden jährlich gemäss A-MAS-Standard auf Basis der REIDA-Daten ausgewiesen.
- Der CO₂-Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und transparent ausgewiesen, um die Fortschritte bei der Erreichung der langfristigen Klimaziele nachvollziehbar darzustellen.
- Die erstmalige Teilnahme am GRESB sowie am SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) ist für 2026 vorgesehen und dient der Einordnung der ESG-Performance sowie der Weiterentwicklung der Berichterstattung

Absenkpfad

Der CO₂-Absenkpfad bildet die Grundlage für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie des HSL-Fund. Ziel ist die konsequente Dekarbonisierung des Portfolios und die Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050. Hierzu wurden Zwischenziele definiert, regelmässig überprüft und durch gezielte Investitionen umgesetzt.

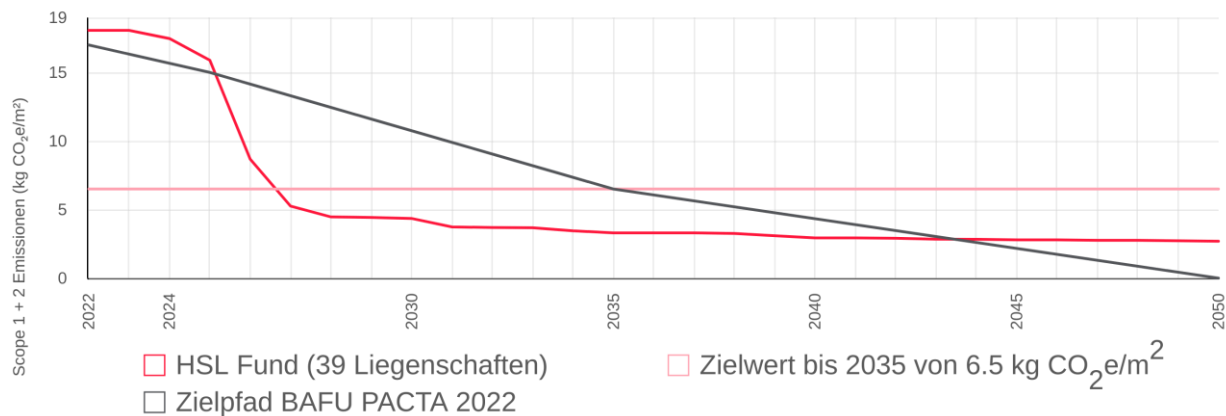
Im Fokus stehen insbesondere der Ersatz fossiler Heizsysteme durch Wärmepumpen sowie der kontinuierliche Ausbau von Photovoltaikanlagen.

Die erforderlichen Investitionen werden laufend im Rahmen der CapEx-Planung priorisiert und mit dem Businessplan abgestimmt. Ergänzend werden Betriebsoptimierungen umgesetzt, um den Energieverbrauch kontinuierlich zu reduzieren und die CO₂-Emissionen nachhaltig zu senken.

Der CO₂-Absenkpfad basiert auf den realen Verbrauchsdaten der Liegenschaften, welche jährlich durch einen externen Energiedienstleister erhoben und plausibilisiert werden. Damit bildet er die Grundlage für die Steuerung und Erfolgskontrolle der Dekarbonisierung des Portfolios.

CO₂-Absenkpfad Gesamtportfolio¹⁾ per 30. Juni 2026

Aufgrund der erfassungstechnisch stets um ein Jahr verschobenen Datenverfügbarkeit bezieht sich die Analyse auf das jeweilige Vorjahr, d.h. 2024.



¹⁾ Der Absenkpfad basiert im Gegensatz zu den AMAS-Kennzahlen nach REIDA auf allen Liegenschaften und wird aus einem Modell mit Zielpfad nach BAFU Pacta 2022 generiert.

Wärmeträgermix und Dekarbonisierung

Helvetica verfolgt das Ziel, den Wärmeträgermix des Portfolios kontinuierlich zu dekarbonisieren und den Anteil erneuerbarer Energieträger weiter auszubauen. Die Transformation des Wärmeträgermixes wird durch gezielte Investitionen in die Heizungsinfrastruktur vorangetrieben. In den kommenden Monaten wird beispielsweise die Heizungssanierung der Liegenschaft in **Sub-**

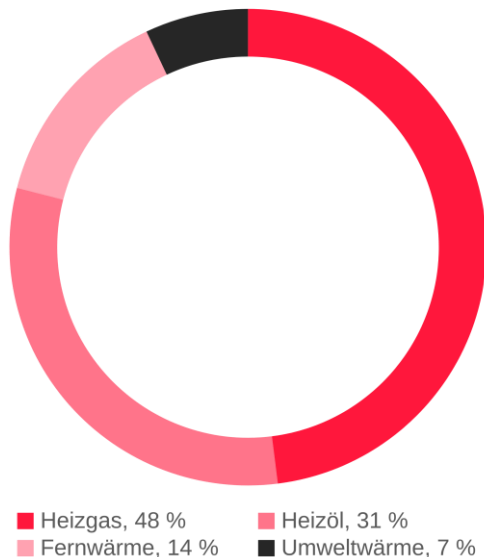
ingen (SO) abgeschlossen, bei der die bestehende Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt wird. Weitere Projekte zur Dekarbonisierung des Portfolios befinden sich in der Planung beziehungsweise Umsetzung und leisten einen kontinuierlichen Beitrag zur Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050.

Die Darstellung des Wärmeträgermixes basiert auf den REIDA-Kennzahlen (Scope 1 und 2) sowie den Verbrauchsdaten des Jahres 2024 und bildet damit eine

Momentaufnahme des Portfolios zum damaligen Erfassungsstand ab. Die Verbrauchsdaten für das Jahr 2025 werden mit Abschluss des laufenden Geschäftsjahres vorliegen und in die künftige Berichterstattung einfließen. Mit der konsequenten Umsetzung unserer Dekarbonisierungsstrategie wird der Anteil fossiler Heizsysteme in den nächsten vier Jahren markant sinken. Über die jährlichen Fortschritte werden wir jeweils im Rahmen der Berichterstattung informieren.

Wärmeträgermix (ohne Strom)

Aufgrund der erfassungstechnisch stets um ein Jahr verschobenen Datenverfügbarkeit bezieht sich die Analyse auf das jeweilige Vorjahr, d.h. 2024.



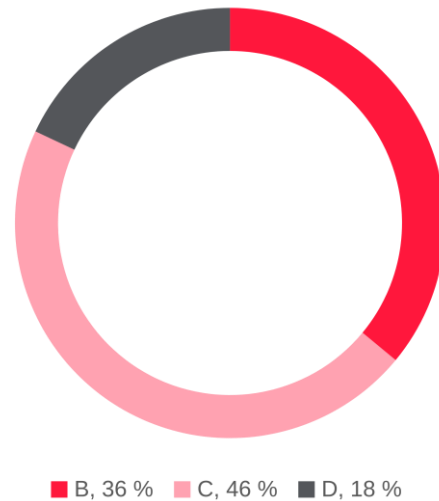
ESG-Ausblick

Im zweiten Halbjahr 2026 liegt der Fokus auf der Auswertung und Analyse der erstmaligen GRESB-Teilnahme sowie der daraus abgeleiteten Optimierungsmassnahmen. Zudem sollen weitere Photovoltaikanlagen und Heizungsersatzprojekte erfolgreich in Betrieb genommen werden und damit einen wesentlichen Beitrag zur Dekarbonisierung des Portfolios leisten.

Ebenfalls vorgesehen ist die Auswertung der Mieterbefragung 2026, um die Entwicklung der Mieterzufriedenheit im Vergleich zur Erstbefragung 2024 zu analysieren und gezielte Verbesserungsmassnahmen abzuleiten.

Gesamtenergie

Auf Basis Verkehrswert



Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Die Auswertung basiert auf den aktuell vorliegenden GEAK-Bewertungen des Portfolios. Für einige Liegenschaften steht die Aktualisierung des GEAK noch aus. Gemäss interner Weisung wird nach dem Abschluss jedes Photovoltaik- und Heizungsprojekts ein neuer GEAK in Auftrag gegeben, um die energetischen Verbesserungen abzubilden. Die entsprechenden Liegenschaften werden nach Vorliegen der aktualisierten GEAK-Bewertungen in die Auswertung aufgenommen, wodurch sich die Ergebnisse künftig weiter verbessern dürften.

Die Testphase an der ausgewählten Liegenschaft zur Betriebsoptimierung unter Einsatz KI-gestützter Analyse- und Monitoringtools soll bis Ende 2026 abgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird eine Teilnahme am SOSDA Benchmark geprüft, welcher die Ergebnisse der Mieterbefragungen um eine standardisierte soziale Nachhaltigkeitsbewertung ergänzen soll.



Centre des Semailles 43a/b

Finanzabschluss

Vermögensrechnung

Aktiven	Anhang	30.06.2026	31.12.2025
		in CHF	in CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		12 810 765	3 477 970
Grundstücke			
Wohnbauten	1	490 249 000	500 675 000
Gemischte Bauten	1	22 421 000	3 804 000
Total Grundstücke		512 670 000	504 479 000
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	4.3	-	1 082 472
Sonstige Vermögenswerte		17 381 790	14 163 236
Gesamtfondsvermögen		542 862 554	523 202 677
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5.3	-39 000 000	-72 700 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-17 562 007	-15 948 936
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-56 562 007	-88 648 936
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5.2 / 5.3	-76 000 000	-66 300 000
Total langfristige Verbindlichkeiten		-76 000 000	-66 300 000
Total Verbindlichkeiten		-132 562 007	-154 948 936
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		410 300 548	368 253 741
Geschätzte Liquidationssteuern		-3 739 412	-1 447 000
Nettofondsvermögen		406 561 136	366 806 741
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		3 571 844	3 839 234
Ausgegebene Anteile		396 798	-
Zurückgenommene Anteile		-660	-267 390
Bestand am Ende der Berichtsperiode		3 967 982	3 571 844
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode		102.46	102.69
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		366 806 741	387 377 826
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	9	-	-5 072 018
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	9	-9 999 315	-4 929 145
Saldo aus dem Anteilverkehr		40 070 943	-25 733 614
Gesamterfolg		9 682 767	15 163 693
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		406 561 136	366 806 741

Erfolgsrechnung

Erträge	An- hang	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
		in CHF	in CHF
Erträge der Bank- und Postguthaben		161	1 606
Mietzinseinnahmen		9 746 006	10 219 234
Sonstige Erträge		138 922	63 003
Einkauf in laufende Erträge		611 069	-
Total Erträge		10 496 158	10 283 843
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-860 531	-1 039 975
Sonstige Passivzinsen		-40 646	-
Unterhalt und Reparaturen		-901 050	-1 190 326
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-325 444	-205 651
Verwaltungsaufwand		-129 293	-240 909
Steuern			
Liegenschaftssteuer		-109 507	-68 218
Gewinn- und Kapitalsteuer		-75 000	-105 000
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹⁾		-87 497	-105 074
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	8.3	-1 173 300	-1 207 900
die Depotbank	8.3	-119 288	-92 246
die Immobilienverwaltung	8.3	-333 707	-377 826
den Market Maker	8.3	-22 500	-25 000
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-67 745	-63 965
Total Aufwand		-4 245 508	-4 722 091
Erfolg			
Nettoertrag		6 250 650	5 561 752
Realisierter Kapitalerfolg		3 784 779	1 063 453
Realisierter Erfolg		10 035 429	6 625 206
Nicht realisierter Kapitalerfolg		1 949 338	2 434 045
Veränderung Liquidationssteuern		-2 302 000	-2 750
Total nicht realisierter Kapitalerfolg einschliesslich Liquidationssteuern		-352 662	2 431 295
Gesamterfolg		9 682 767	9 056 501

Anhang

1. Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse ^{1), 2)}	Eigentums- verhältnis ³⁾	Miet- fläche in m ²	Anzahl Wohnun- gen	Grund- stücks- fläche in m ²	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation
Wohnbauten						
Basel, Birsigstrasse 80/82, Bachlettenstrasse 13/15	AE	2 992	33	994	1975, 1991	
Basel, Hegenheimerstrasse 43 - 49	AE	3 374	42	1 329	1957	1984
Benglen, Bodenacherstrasse 16/18	AE	1 632	16	1 133	1974	2019
Benglen, Bodenacherstrasse 79	AE	1 146	16	2 117	1973	
Beringen, Bahnhofstrasse 36/38 Zelgstrasse 35/37/39	AE	3 857	40	7 483	1992	
Biel, Oberer Quai 106-116	AE	2 844	48	3 762	1946	2011
Birr, Wydenstrasse 16/18/20	AE	2 422	21	3 936	1983	
Egnach, Schäfliplatz 1-3	AE	2 324	20	1 265	2013	
Emmen, Nelkenstrasse 6/8	AE	1 090	17	2 086	1952	1985, 1992
Erlen, Kümmertshauserstrasse 7a-11b	AE	4 577	44	8 912	2013	
Fribourg, Rue Georges-Jordil 1/3	AE	3 404	28	1 015	1996	2021
Gerlafingen, Geiselfeldstrasse 11-17, Kriegstettenstrasse 38-46	AE	3 649	54	7 859	1964	2015
Granges, Crête Blanche 5a-b Av. Gare 2	AE	2 380	27	3 935	2016	
Grenchen, Viaduktstrasse 9/11	AE	1 942	28	2 393	2015	
Haag, Thalistrasse 2/4/6/8	AE	3 072	32	6 454	2009, 2010	
Hindelbank, Bernstrasse 5 Wylweg 1, 1a, 3, 3a, 7, 7a	AE	3 721	39	4 483	1911, 1995	2000, 2012, 2019
Ittigen, Grauholzstrasse 65, 67, 69	AE	1 610	20	3 074	1970	2008
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3/5/7/9	STWE	2 239	22	3 638	1890, 1993, 1994	1992
Lyss, Birkenweg 16/18/22	AE	2 895	33	5 308	1986	
Menziken, Myrtenstrasse 32/34, Hauptstrasse 81/83	AE	4 268	44	6 224	2017	
Monthey, Chemin des Sémilles 13a/b	AE	2 190	22	3 413	2008	
Nidau, Lyss-Strasse 51 - 59	AE	4 562	60	4 607	1970	
Oberkulm, Schrägweg 16/18/20/22	AE	2 127	24	4 998	1988	
Olten, Ziegelfeldstrasse 36	AE	1 278	10	993	1974	2015
Pieterlen, Ahornweg 12	AE	1 484	14	1 760	2010	
Pratteln, Mattenweg 2/4	AE	1 268	22	1 144	1967	2013
Pratteln, Rankackerweg 12/14	AE	1 323	22	1 392	1970	2005
Subingen, Winkelweg 16-20	AE	2 003	23	3 642	1994, 2017	
Therwil, Vorderbergweg 2-4 Reinacherst.	AE	3 038	24	3 268	2002	
Villmergen, Hof 20-44	AE	4 847	78	11 345	1961	2015

Besitzes- antritt	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietertrag (Soll)	Mietzins- ausfälle ⁴⁾	Mietertrag (IST)	Brutto- Rendite (Soll) ⁵⁾	Vermietungs- stand ⁵⁾
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
01.01.2022	22 704 678	22 150 000	344 494	-24 933	319 561	3.14	93.1
01.01.2022	22 131 029	22 230 000	377 495	-16 460	361 035	3.39	95.7
22.11.2019	9 989 796	13 480 000	216 259	-2 863	213 397	3.20	100.0
22.11.2019	6 359 964	8 086 000	135 460	-720	134 740	3.38	100.0
01.06.2021	15 870 746	17 040 000	355 837	-17 560	338 277	4.17	96.9
01.01.2023	16 508 065	16 550 000	317 335	-2 765	314 570.40	3.83	100.0
01.07.2022	9 642 059	9 555 000	198 722	-3 225	195 497	4.16	99.5
01.11.2025	11 181 328	11 240 000	241 991	-23 238	218 753	4.24	92.9
01.07.2026	5 889 775	6 028 000	-	-	-	3.28	100.0
01.07.2020	23 563 140	23 340 000	477 306	-8 815	468 491	4.09	98.8
01.12.2022	17 029 476	17 410 000	367 935	-2 235	365 700	4.22	100.0
01.01.2021	16 315 410	17 980 000	389 435	-13 030	376 404	4.33	98.0
01.12.2020	11 349 947	12 510 000	259 670	-1 530	258 140	4.15	100.0
22.11.2019	11 312 232	12 750 000	239 036	-17 845	221 191	3.78	97.2
22.11.2019	12 696 642	14 050 000	304 396	-12 332	292 064	4.32	98.6
01.07.2025	16 595 083	16 220 000	364 402	-53 071	311 331	4.49	90.2
01.08.2022	8 638 304	9 751 000	176 988	-1 666	175 322	3.62	99.6
22.11.2019	10 449 266	12 480 000	240 089	-5 798	234 292	3.87	100.0
01.06.2021	13 842 465	14 660 000	282 504	-7 700	274 804	3.85	98.8
01.10.2022	21 940 904	23 620 000	462 868	-9 319	453 549	3.92	99.8
01.12.2020	10 470 452	12 870 000	247 651	-7 021	240 630	3.85	100.0
01.01.2022	20 487 625	19 350 000	242 132	-18 010	224 123	1.52	100.0
01.01.2020	7 448 724	8 804 000	177 086	-900	176 186	4.02	100.0
01.12.2022	6 249 262	6 943 000	136 124	-9 583	126 541	3.92	100.0
01.10.2025	7 372 787	7 306 000	148 522	-7 396	141 126	4.06	94.0
01.12.2022	7 017 416	8 426 000	148 745	-6 875	141 870	3.53	95.6
01.12.2022	7 223 944	8 766 000	152 923	-13 786	139 137	3.53	90.9
01.10.2021	8 543 557	9 799 000	204 331	-26 643	177 688	4.19	97.0
01.12.2020	16 565 465	16 510 000	357 987	-5 232	352 755	4.33	99.8
01.05.2026	31 813 367	32 020 000	206 148	-1 040	205 108	3.86	100.0

Ort, Adresse ^{1), 2)}	Eigentums- verhältnis ³⁾	Miet- fläche	Anzahl Wohnun- gen	Grund- stücks- fläche	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation
		in m ²		in m ²		
Wattwil, Hofjüngerstrasse 26-34	AE	1 846	32	3 213	1960, 1964, 1987	2021
Wattwil, Hofjüngerstrasse 7	AE	572	12	1 157	1968	2018
Wattwil, Hofjüngerstrasse 9/11	AE	975	12	1 648	1968	2017
Wattwil, Müller-Friedberg-Strasse 5	AE	2 563	33	2 271	1970	
Wattwil, Schomattenstrasse 41-45	AE	1 896	24	4 169	1969, 1985	
Weinfelden, Amriswilerstrasse 72	AE	2 781	36	2 840	1971	2005
Zollikofen, Buchsweg 9/9a/11	AE	2 163	14	2 348	1984	2014
Total Wohnbauten: 37		92 352	1 086	131 608		
davon im Stockwerkeigentum		2 239	22	3 638		
Gemischte Bauten						
Grenchen, Bündengasse 18/20/22	AE	1 596	7	1 691	1929, 1945,	2013
Romanshorn, Bahnhofstrasse 16, Alleestrasse 25	AE	5 331	10	2 410	1993	2022
Total gemischte Bauten: 2		6 927	17	4 101		
Zwischentotal		99 279	934	135 709		
Nebenerträge Miete						
Gesamttotal Grundstücke: 39		99 279	934	135 709		

¹⁾ Der Fonds hält 39 Liegenschaften. Die zwei Liegenschaften in Grenchen sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Ebenfalls sind je zwei Liegenschaften in Wattwil aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 2 KKV als je ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 30.06.2026 regulatorisch 36 Grundstücke.

²⁾ Die Anteile an anderen Immobilienfonds sind im Anhang 4.3 ersichtlich.

³⁾ AE = Alleineigentum
STWE = Stockwerkeigentum
AEBR = Alleineigentum im Baurecht

⁴⁾ Die Mietzinsausfälle können bei einzelnen Liegenschaften positiv sein, weil Auflösungen von zu hoch angesetzten Wertberichtigungen zu einem Ertrag bei den Inkassoverlusten führen.

⁵⁾ Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag.

Besitzes- antritt	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietertrag (Soll)	Mietzins- ausfälle ⁴⁾	Mietertrag (IST)	Brutto- Rendite (Soll) ⁵⁾	Vermietungs- stand ⁵⁾
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
01.01.2022	9 828 685	9 509 000	198 898	-1 340	197 558	4.18	99.9
01.01.2022	3 118 462	3 042 000	64 826	-2 820	62 006	3.89	89.2
01.01.2022	4 680 112	4 646 000	93 218	-17 685	75 534	4.01	98.2
01.01.2022	10 602 315	10 300 000	227 859	-13 707	214 152	4.46	96.1
01.01.2022	7 787 242	8 190 000	171 420	-1 620	169 800	4.17	99.6
01.06.2021	11 872 311	12 640 000	258 010	-5 464	252 546	4.09	100.0
01.12.2022	8 417 459	9 998 000	178 272	-2 484	175 788	3.57	100.0
	463 509 492	490 249 000	8 966 375	-366 710	8 599 665	3.83	98.0
	10 449 266	12 480 000	240 089	-5 798	234 292	3.87	100.0
22.11.2019	3 403 145	3 771 000	107 045	-15 990	91 055	5.67	85.6
01.03.2026	18 593 716	18 650 000	265 976	-2 350	263 626	4.29	99.6
	21 996 860	22 421 000	373 021	-18 340	354 681	4.52	96.7
	485 506 352	512 670 000	9 339 396	-385 050	8 954 346		
					103 390		
	485 506 352	512 670 000	9 339 396	-385 050	9 057 736	3.86	97.9

2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

2.1 Käufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentums- übertragung	Besitzantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)
Romanshorn, Bahnhofstrasse 16	Thurgau	Alleineigentum	12.05.2026	01.03.2026
Villmergen, Hof 20-44	Aargau	Alleineigentum	11.05.2026	01.05.2026
Emmen, Nelkenstrasse 6/8	Luzern	Alleineigentum	29.06.2026	01.07.2026

2.2 Verkäufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentums- übertragung
Biel, Poststrasse 32-44	Bern	Stockwerkeigentum	14.04.2026
Zürich, Gagliardiweg 9	Zürich	Alleineigentum	18.05.2026

Die Steuern aus den Verkäufen (Grundstückgewinnsteuern und direkte Steuern) werden direkt bei den Erfolgen aus Verkäufen (Position realisierter Kapitalerfolg) gezeigt.

3. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Keine.

4. Finanzinstrumente

4.1 Anlagen

Bewertungskategorien	30.06.2026	31.12.2025
	in CHF	in CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG); gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA ¹⁾	-	1 082 472
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	-	-
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA	512 670 000	504 479 000
Total	512 670 000	505 561 472

¹⁾ Die per 31.12.2025 gehaltenen 10 212 Anteile am Helvetica Swiss Commercial Fund wurden per 31.12.2025 gekündigt und im März 2026 zu CHF 106.48 zurückbezahlt.

4.2 Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

4.3 Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Keine.

4.4 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Living AG gehalten. Per 30. Juni 2026 hält der Fonds 100 % des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Living AG mit Sitz in Zürich.

5. Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

5.1 Gesamtbetrag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Per 30. Juni 2026 bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften in Höhe von CHF 7.6 Mio. (CHF 2.4 Mio. per 31.12.2025).

5.2 Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarische Verbindlichkeiten

Laufzeit	30.06.2026	31.12.2025
	in CHF	in CHF
1 bis 5 Jahre	56 000 000	46 300 000
> 5 Jahre	20 000 000	20 000 000

5.3 Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
	in %	in CHF		
Festvorschuss	0.59	200 000	12.06.2026	13.07.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.67	1 000 000	19.06.2026	20.07.2026
Festhypothek	1.34	7 500 000	23.11.2024	23.11.2026
Festhypothek	1.30	10 000 000	28.11.2024	27.11.2026
Festhypothek	1.48	2 800 000	25.09.2024	29.12.2026
Festhypothek	1.48	2 200 000	10.09.2024	29.12.2026
Festhypothek	1.61	1 800 000	10.09.2024	31.03.2027
Festhypothek	1.61	3 000 000	31.01.2024	31.03.2027
Festhypothek	1.61	5 000 000	29.06.2024	28.06.2027
Festhypothek	1.74	5 500 000	31.01.2024	29.06.2027
Festhypothek	2.37	10 000 000	17.07.2023	16.07.2027
Festhypothek	1.51	5 000 000	10.09.2024	29.12.2027
Festhypothek	1.53	5 000 000	29.12.2023	29.12.2028
Festhypothek	1.76	5 000 000	31.01.2024	31.01.2029
Festhypothek	1.04	10 000 000	28.05.2026	28.05.2029
Festhypothek	1.95	6 000 000	28.06.2024	28.06.2029
Festhypothek	1.03	5 000 000	11.04.2026	10.04.2030
Festhypothek	1.09	10 000 000	11.04.2026	10.04.2031
Festhypothek	1.09	10 000 000	23.10.2025	22.10.2032
Festhypothek	1.26	10 000 000	23.10.2025	22.10.2035
Total		115 000 000		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
	in %	in CHF		
Festvorschuss	0.68	26 200 000	12.06.2026	26.06.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.67	1 000 000	20.05.2026	18.06.2026
Festvorschuss	0.59	49 200 000	12.05.2026	11.06.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.67	1 000 000	20.04.2026	19.05.2026
Festvorschuss	0.59	200 000	18.04.2026	18.05.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.67	1 000 000	19.03.2026	19.04.2026
Festvorschuss	0.59	46 200 000	02.04.2026	16.04.2026
Festvorschuss	0.59	46 200 000	19.03.2026	01.04.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.67	1 000 000	19.02.2026	18.03.2026
Festvorschuss	0.59	47 200 000	19.02.2026	18.03.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.67	1 000 000	19.01.2026	18.02.2026
Festvorschuss	0.59	49 200 000	19.01.2026	18.02.2026
Geldmarkt-Hypothek	0.67	1 000 000	18.12.2025	18.01.2026
Festvorschuss	0.59	49 200 000	17.12.2025	17.01.2026

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

	30.06.2026	31.12.2025
	in CHF	in CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

Lediglich auf Stufe der Helvetica Swiss Living AG werden Grundstücke abgeschrieben und Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen (R&U) gebildet. Da diese Abschreibungen bzw. Rückstellungen nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen, werden

beide Positionen nicht auf Stufe Immobilienfonds verbucht und sind weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen. Untenstehende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe Tochtergesellschaft bzw. Fonds.

	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
	in CHF	in CHF	in CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	29 787 660	31 472 491	-1 684 831
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-	-

7. Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb / Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Paragraph 16, Ziff. 3 des Fondsvertrages bewerten.

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Gesamtbruttofondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

Präzisierung zu Rundungen

Aufgrund von Rundungen können Summen grösser oder kleiner als 100 % des berechneten Wertes sein.

8. Effektive Vergütungssätze

8.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2026 YTD	Effektive Sätze 2025	Basis
	in %	in %	in %	
Ausgabekommission von Anteilen	5.00	0.50	-	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen ¹⁾	2.00	5.00	5.00	Nettoinventarwert der Anteile

¹⁾ Per 24. April 2025 wurde im Prospekt die Rücknahmekommission auf 2.00 % reduziert und gilt ab diesem Datum bis auf weiteres. Für die im Jahr 2026 ausbezahlten Rücknahmen galt noch der alte Satz von 5.00 %.

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2026 YTD	Effektive Sätze 2025	Basis
	in %	in %	in %	
Zuschlag zum Nettoinventarwert	5.00	0.75	-	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum Nettoinventarwert	5.00	3.84	4.62	Nettoinventarwert der Anteile

8.3 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2026 YTD	Effektive Sätze 2025	Basis
	in %	in %	in %	
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00	0.45	0.45	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	2.00	1.71	1.38	Kauf- / Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	4.00	4.00	4.00	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00	-	-	Bruttomietzinseinnahmen
Vergütungen an Dritte				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05	0.05	0.05	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	-	CHF 5 000	CHF 5 000	Pauschal CHF 5 000 pro Jahr
Market Maker ¹⁾	-	CHF 22 500	CHF 52 500	Pauschal CHF 11 250 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00	3.42	3.70	Bruttomietzinseinnahmen

¹⁾ Per 01.09.2025 erfolgte ein Wechsel des Market Makers (Pauschale CHF 45 000 pro Jahr).

9. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde ein Gesamtbetrag von CHF 10.0 Mio. ausgeschüttet, was CHF 2.80 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 2.6 % entsprach. Die Ausschüttungsquote betrug 98.7 %. Die Ausschüttung erfolgte vollumfänglich als verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung¹⁾. Das Ex-Datum

war der 22. April 2026. Die Ausschüttung erfolgte am 24. April 2026.

¹⁾ Vorgehen bestätigt durch ESTV mit Schreiben vom 14. Dezember 2021.



PV-Anlage

Wattwil (SG), Hofjüngerstrasse 26–34



Menziken (AG), Myrtenstrasse 32-34

Informationen an die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Materielle Änderungen

Es fanden in der Berichtsperiode keine materiellen Änderungen des Fondsvertrages statt.

Formelle Änderungen

Weil die Fondsleitung ihren Namen von Helvetica Property Investors AG in Helvetica Asset Management AG wechselte, fand formell eine Änderung des Fondsvertrages statt. Diese Änderung wurde per 7. August 2026 publiziert.

Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag

In der Berichtsperiode waren keine wesentlichen Fragen der Auslegung von Gesetz oder Fondsvertrag zu beurteilen.

Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode fand kein Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank statt.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Per 28. Februar 2026 schied Andreas Benz aus der Geschäftsleitung der Helvetica Asset Management AG (vormals: Helvetica Property Investors AG) aus.

Rechtsstreitigkeiten

Eine Liegenschaft weist Fassadenschäden auf, die auf fehlerhafte Ausführung hindeuten. Nachdem Vergleichsverhandlungen nicht erfolgreich waren und eine umfassende Beweissicherung durchgeführt wurde, ist die Angelegenheit beim Bezirksgericht hängig. Im Jahr 2025 wurde der Schriftenwechsel vollständig abgeschlossen. Die Eigentümerschaft hat ihre Replik fristgerecht eingereicht, worauf die Gegenpartei Stellung nahm. Das Gericht hat die Angelegenheit im Januar 2026 als spruchreif erklärt. In der Folge wurde auf eine weitere Stellungnahme verzichtet. Der Entscheid des Gerichts steht derzeit noch aus.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG, Art. 32, 32a und 91a KKV sowie Ziff. 18 der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland).

Ereignisse mit besonderer wirtschaftlicher Bedeutung

Im Juni 2026 wurde eine Kapitalerhöhung im Verhältnis 9:1 durchgeführt. Dem Fonds flossen neue Mittel von rund CHF 41 Mio. zu. Nebst der Mitwirkung von bestehenden Investoren konnten auch neue Investoren gewonnen und damit die Investorenbasis verbreitert werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im August 2026 wurde der Kauf der Liegenschaft in Liestal (BL), Standweg 1-6, mit einem Volumen von CHF 14.0 Mio. beurkundet. Die Eigentumsübertragung erfolgte per 14. August 2026 und der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgte rückwirkend per 1. Juli 2026.

Die Fondsleitung hat eine Namensänderung vorgenommen und heisst neu Helvetica Asset Management AG.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Helvetica Swiss Living Fund alle Anlagebeschränkungen gemäss Fondsvertrag und KAG erfüllt.



Bescheinigungen

Bericht des Bewerters



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 30. Juni 2026

Helvetica Swiss Living Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 30. Juni 2026

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118585.2600

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Living Fund gehaltenen 39 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2026 bewertet.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kaufbeziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind in der Bewertung nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten des Helvetica Swiss Living Funds hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

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

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

1 / 3

Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2023 bis 2026 besichtigt.

Ergebnis

Per 30. Juni 2026 wurden die Werte der insgesamt 39 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 512'670'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.50% und 3.20% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.00% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.53% und 4.23%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 2.79% respektive nominal 3.81%.

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2026 bis 30. Juni 2026 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Zukäufe:

- Nelkenstrasse 6/8, Emmen
- Bahnhofstrasse 16, Alleestrasse 25, Romanshorn
- Hof 20-44, Villmergen

Abgänge:

- Poststrasse 32-44b, Biel
- Gagliardiweg 9, Zürich

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, 30. Juni 2026

Wüest Partner AG



Dr. Julia Selberherr
Chartered Surveyor MRICS,
RICS Registered Valuer
Partner



Fabio Guerra
Chartered Surveyor MRICS,
RICS Registered Valuer
Partner

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom April 2026.

- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.

In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.00 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.

Fondsleitung

Helvetica Asset Management AG
Brandschenkestrasse 47, CH 8002 Zürich
T + 41 43 544 70 80
Helvetica.com

Bewilligt und reguliert durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.