

Geprüfter

Jahresbericht 2024

Helvetica Swiss Living Fund

**Immobilienfonds
schweizerischen Rechts**

Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	5
Verwaltung und Organe	6
Tätigkeitsbericht	9
Geschäftsgang	11
Portfolio Management.....	15
Nachhaltigkeit.....	20
Finanzabschluss.....	28
Anhang.....	30
Inventar.....	40
Informationen an die Anleger.....	40
Bericht des Bewerter.....	42
Bericht der Prüfgesellschaft.....	45

Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund)

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2024

Valoren-Nr.: 49527566

Helvetica.com

Disclaimer

Dieser Jahresbericht stellt weder einen Prospekt im Sinne von Art. 35 ff. des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen oder Art. 27ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG noch ein Basisinformationsblatt dar. Er stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen dar, sondern dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Die historische Performance stellt keine Garantie für die laufende oder zukünftige Performance dar. Dieser Jahresbericht richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz ausserhalb der Schweiz. Insbesondere darf er weder an US-Personen im Sinne des US-amerikanischen Securities Act von 1933 und/oder gemäss US Commodity Exchange Act oder der US-amerikanischen Steuererlasse zur Verfügung gestellt oder diesen ausgehändigt werden noch in den USA verbreitet werden.



Zwingen (BL), Strengenfeldstrasse 1 bis 7

Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	per 31.12.2024	per 31.12.2023
Valorenummer			49527566	49527566
ISIN			CH0495275668	CH0495275668
Erstliberierung			06.11.2019	06.11.2019
Anteile im Umlauf	Anzahl		3 839 234	3 839 234
In der Berichtsperiode ausbezahlte Rücknahmen	Anzahl		-	-
Inventarwert pro Anteil ¹⁾	CHF		100.90	110.40
Diskontierungssatz real / nominal	%		2.79 / 4.07	2.70 / 3.98
Vermögensrechnung			per 31.12.2024	per 31.12.2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	530 312 000	756 376 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		549 127 982	770 797 072
Fremdkapitalquote ²⁾	%		29.46	45.01
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ²⁾	Jahre		1.39	0.41
Verzinsung Fremdfinanzierung ²⁾	%		1.44	2.12
Nettofondsvermögen (NAV) ²⁾	CHF		387 377 826	423 842 683
Erfolgsrechnung			per 31.12.2024	per 31.12.2023
Mietzinseinnahmen	CHF		24 541 392	29 135 345
Nettoertrag	CHF		10 819 135	10 806 277
Unterhalt und Reparaturen	CHF		3 197 767	3 160 939
Mietertrag [SOLL] p.a. ³⁾	CHF		21 597 887	29 292 727
Bruttorendite [SOLL]	%		4.07	3.87
Bruttorendite [IST]	%		3.90	3.72
Kennzahlen gemäss AMAS²⁾			per 31.12.2024	per 31.12.2023
Anlagerendite	%		-6.75	-2.23
Ausschüttungsrendite ⁴⁾	%	9	2.69	2.06
Ausschüttung pro Anteil ⁴⁾	CHF	9	2.80	2.20
Ausschüttungsquote ⁴⁾	%	9	92.44	78.16
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		-6.61	-2.17
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		-3.52	-0.33
Agio/Disagio	%		3.07	-3.08
Kurs pro Anteil	CHF		104.00	107.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		65.11	57.63
Fremdfinanzierungsquote	%		27.34	43.49
Mietzinsausfallrate	%		5.47	5.30
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.68	0.93
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		1.13	1.77
Performance	%		-0.77	-2.26

¹⁾ Werte per 31.12.2022: Inventarwert pro Anteil CHF 116.37 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 446 764 806.

²⁾ Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) berechnet.

³⁾ Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag.

⁴⁾ Die Ausschüttung setzt sich aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 5 072 018 und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 4 929 145 zusammen.

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 31. Dezember 2024



Peter E. Bodmer
Präsident des
Verwaltungsrates



Dr. Hans Ueli Keller
Vize-Präsident des
Verwaltungsrates



Dr. Franziska Blindow-Prettl
Mitglied des Verwaltungsrates



Philipp Good
Mitglied des Verwaltungsrates



Theodor Härtsch
Mitglied des Verwaltungsrates



Herbert Kahlich
Mitglied des Verwaltungsrates

Geschäftsleitung per 31. Dezember 2024



Marc Giraudon
CEO



Dominik Fischer
Chief Investment Officer
Mitglied der Geschäftsleitung



Urs Kunz
Chief Commercial Officer
Mitglied der Geschäftsleitung



Thomas Stadelmann
Head Compliance, Risk und Legal
Mitglied der erw. Geschäftsleitung



Peter R. Vogel
Chief Financial Officer
Mitglied der Geschäftsleitung

Organisation

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	Marc Giraudon, CEO (ab 2. April 2024, vorher Co-CEO) Hans R. Holdener, Co-CEO (bis 1. April 2024) Dominik Fischer, CIO Urs Kunz, CCO Peter R. Vogel, CFO
Erweiterte Geschäftsleitung	Thomas Stadelmann, Head Compliance, Risk und Legal
Verwaltungsrat	Peter E. Bodmer, Präsident (ab 2. Mai 2024, vorher Vize-Präsident) Dr. Hans Ueli Keller, Vize-Präsident (ab 2. Mai 2024, vorher Präsident) Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied Philipp Good, Mitglied (ab 26. August 2024) Theodor Härtsch, Mitglied Herbert Kahlich, Mitglied
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Akkreditierte Schätzungsexpertin	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind: Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich (bis 30. Juni 2024) Pascal Marazzi-de Lima, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich (ab 1. Juli 2024)
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind seit 01.07.2023 vorwiegend an die Apleona Schweiz AG und die Privera AG delegiert. Die genauen Ausführungen der Aufträge sind in separaten Verträgen geregelt.



Menziken (AG), Myrtenstrasse 32 und 34

Tätigkeitsbericht

Der Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund) hat im Jahr 2024 bedeutende Fortschritte entlang seiner strategischen Prioritäten erzielt und sich dabei für die Zukunft bestens aufgestellt. Auf der Basis starker Erträge aus dem Kernportfolio und dank einer optimierten Kostenstruktur erzielt der HSL 2024 ein gutes Resultat für die Investoren. Zum Jahresende wurde der Fonds zudem erfolgreich an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Management Summary

Umsetzung der strategischen Prioritäten

- **Reduktion Fremdfinanzierung:** Der HSL Fund reduzierte im Jahr 2024 die Fremdfinanzierungsquote von 43.49 % in den strategischen Korridor von 25 bis 28 %. Insgesamt wurden dazu 16 Liegenschaften im Umfang von rund CHF 227 Mio. (Bewertung per 31. Dezember 2023) veräussert.
- **Optimierung des Portfolios:** Durch gezielte Verkäufe wurde das Portfolio konsolidiert, nicht strategiekonforme und leistungsschwache Objekte abgestossen, und die Ertragskraft des verbleibenden Bestands gestärkt. Die Portfoliostruktur entspricht nun den strategischen Vorgaben bezüglich Nutzung, Wohnungsmix, baulichem Zustand und regionaler Diversifikation.
- **Stärkung / Stabilisierung der Finanzierungsstruktur:** Dank einer konsequenten Umsetzung der definierten Finanzierungsstrategie konnte das Finanzierungsprofil des Fonds verbessert und die Zinskosten spürbar reduziert werden. Zum einen wurde die Fremdfinanzierungsquote durch die Liegenschaftsverkäufe von 43.49 % per 31. Dezember 2023 auf 27.34 % reduziert. Zum anderen wurde der Anteil langfristig angebundener Hypotheken (Laufzeit > 1 Jahr) von 11 % auf 47 % erhöht.
- **Klare Marktpositionierung und Erweiterung Investorenbasis:** Die Fondsleitung hat im Jahr 2024 das Profil des HSL Fund geschärft und diesen klar als reinen Wohnimmobilienfonds im suburbanen

Raum, mit Fokus auf Familien- und Mehrpersonenhaushalte, bezahlbare Mieten und stabile Cashflows im Markt positioniert. Dank intensiver Arbeit im Bereich Investor Relations wurde der HSL Fund dabei einem breiteren Investoren-Publikum bekannt und vertraut gemacht.

- **Erfolgreicher Börsengang:** Als Resultat der erfolgreichen Portfoliooptimierung, Reduktion der Fremdfinanzierung und klaren Positionierung, konnte der Fonds am 10. Dezember 2024 erfolgreich an der SIX Swiss Exchange kotiert werden.

Ertragsleistung des Fonds

- **Dividendensteigerung:** Die Ausschüttung beträgt CHF 2.80 pro Anteil (CHF 2.20 im Vorjahr) bei einer Ausschüttungsquote von 92 %. Dieses Niveau erachtet die Fondsleitung mit dem aktuellen Portfolio auch als nachhaltig erzielbar.
- **Stabiler Nettoertrag:** Trotz Verkäufen konnte der Nettoertrag dank reduzierter Managementgebühren, niedrigerer Zinskosten und operativer Verbesserungen bei CHF 10.8 Mio. gegenüber dem Vorjahr konstant gehalten werden.
- **Reduktion der Zinskosten:** Durch die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote, die konsequente Umsetzung der definierten Finanzierungsstrategie sowie das verbesserte Zinsumfeld konnten bei den Zinskosten Einsparungen in Höhe von CHF 2.2 Mio. im Vergleich zum Vorjahr realisiert werden.

- **Reduktion der Verwaltungskommission:** Die Fondsleitung beschloss eine rückwirkend per 1. Januar 2024 wirksame Reduktion der Verwaltungskommission um 25 Basispunkte auf 0.45 %. Durch diese Massnahme konnte der Fonds die TER_{REF} GAV für das Jahr 2024 auf 0.68 % (0.93 % im Vorjahr) senken, was massgeblich zur starken Ertragsleistung beitrug. Langfristig geht die Fondsleitung von einer TER_{REF} GAV von 0.65 bis 0.70 % aus.
- **Mieterträge:** Aufgrund der Liegenschaftsverkäufe reduzierte sich der effektive Mietertrag insgesamt um rund CHF 4.6 Mio. auf CHF 25 Mio. Auf dem verbleibenden Kernportfolio konnte der Ertrag jedoch durch die Umsetzung der Referenzzinssatzsteigerungen um 4.1 % erhöht werden.
- **Entwicklung Nettofondsvermögen (NAV):** Das Nettofondsvermögen hat sich in der Berichtsperiode um rund CHF 36.5 Mio. auf CHF 387.4 Mio. reduziert. Die Reduktion setzt sich zusammen aus einem Kapitalverlust aus Verkäufen, einer Aufwertung der verbleibenden Liegenschaften, einer ausbezahlten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023, sowie aufgelaufenen Nettoerträgen. Der Inventarwert pro Anteil reduziert sich demgemäss von CHF 110.40 um CHF 9.50 auf CHF 100.90.
- **Anlagerendite:** Bestehend aus einer attraktiven Cashflow-Rendite von 2.60 % (2.40 % im Vorjahr) und einer Wertänderungrendite von –9.35 % ergibt sich, unter Berücksichtigung der im April 2024 erfolgten Ausschüttung, eine Anlagerendite von –6.75 %.

Wertentwicklung und Anlagerendite

- **Portfoliowert:** Infolge der Verkäufe sank der Portfoliowert um rund CHF 226 Mio. von CHF 756 Mio. auf CHF 530 Mio. Den Verkäufen im Umfang von CHF 227.5 Mio. steht eine Aufwertung des verbleibenden Portfolios von CHF 1.4 Mio. gegenüber.
- **Wertentwicklung:** Die Aufwertung des verbleibenden Portfolios – 40 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 530 Mio. – um 0.3 % im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich durch die starke operative Leistung mit gesteigerten Erträgen. Dass die Aufwertung nicht deutlicher ausfiel, erklärt sich einerseits durch die zusätzlich berücksichtigten Kostenreserven und andererseits durch die Diskontierungssätze, die trotz der erfolgten Leitzinssenkungen um neun Basispunkte erhöht wurden.
- **Realisierte Kapitalverluste aus Verkäufen:** Vor dem Hintergrund eines herausfordernden Marktumfelds resultierte aus den Verkäufen ein realisierter Kapitalverlust von CHF 42.5 Mio.

Rücknahmen

Im Berichtsjahr 2024 sind Kündigungen im Umfang von 660 Anteilen eingegangen.

Ausblick

Nach einer erfolgreichen Umsetzung der strategischen Prioritäten sowie der Optimierung und erfolgreichen Börsenkotierung des Fonds, wird die Fondsleitung 2025 folgende Prioritäten verfolgen:

- Weitere operative Verbesserungen und Steigerung der Erträge im Bestandsportfolio
- Wertschaffung durch Realisierung der Potenziale im Bestandsportfolio
- Effizientes Portfolio- und Fondsmanagement, das Fonds- und Finanzierungskosten tief hält

Geschäftsgang

104 CHF

Kurs pro Anteil

3.07 %

Agio

2.80 CHF

Ausschüttung pro Anteil

2.69 %

Ausschüttungsrendite

387 Mio. CHF

Nettofondsvermögen (NAV)

100.90 CHF

Inventarwert pro Anteil

27.34 %

Fremdfinanzierungsquote

0.68 %

TER_{REF} GAV

549 Mio. CHF

Gesamtfondsvermögen (GAV)

92.44 %

Ausschüttungsquote

Kursentwicklung

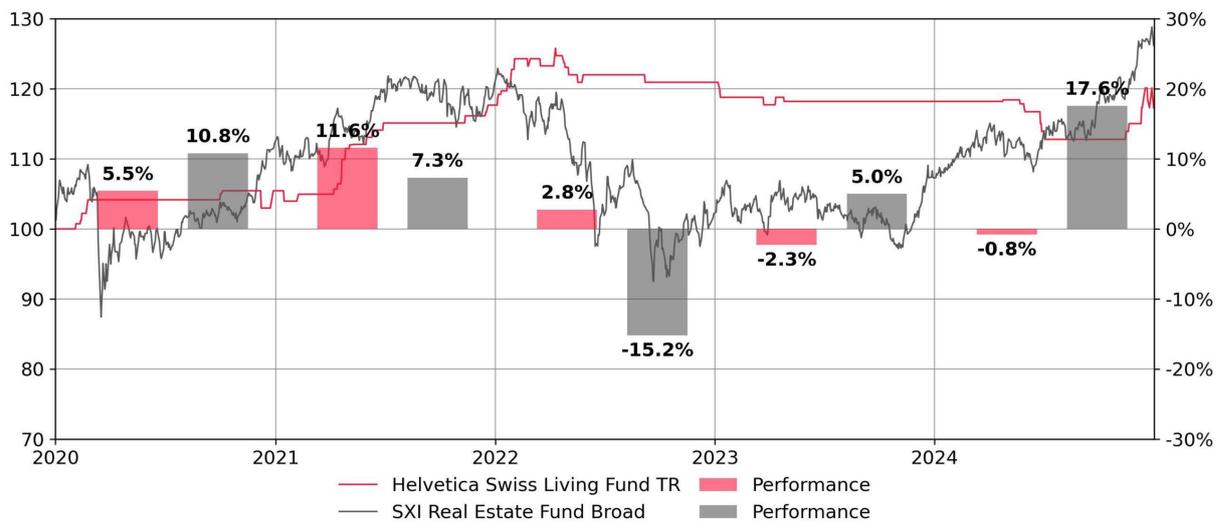
Performance

Der Kurs pro Anteil sank im Vergleich zum 31. Dezember 2023 leicht von CHF 107.00 auf CHF 104.00. Unter Berücksichtigung der im April 2024 ausbezahlten Ausschüttung von CHF 2.20 für das Geschäftsjahr 2023 entspricht dies einer Netto-Performance von -0.77 %.

Agio

Der HSL Fund handelte nach einer erfolgreichen Börsenkotierung am 10. Dezember 2024 zum Jahresende mit einem Agio von 3.1 %.

Performanceentwicklung



Anlagerendite

Der Fonds erzielte im Jahr 2024 ein solides operatives Ergebnis und konnte trotz Liegenschaftsverkäufen die Cashflow-Rendite auf 2.60 % steigern (2.40 % im Vorjahr).

Demgegenüber steht eine Wertänderungsrendite von -9.35 %, die von den Verkaufsverlusten in der Berichtsperiode geprägt ist. Total resultiert eine Anlagerendite von -6.75%.

Vermögensrechnung

Verkehrswerte

Der Verkehrswert der Liegenschaften ist in der Berichtsperiode um CHF 226 Mio. gesunken und beträgt zum Jahresende 2024 CHF 530 Mio. Die Veränderung ist hauptsächlich auf den Verkauf von 16 Liegenschaften zurückzuführen, die per 31. Dezember 2023 mit CHF 227.5 Mio. bewertet waren. Demgegenüber steht eine Aufwertung des verbleibenden Portfolios um CHF 1.4 Mio. (+0.3 %) gegenüber dem 31. Dezember 2023.

Bewertungsannahmen

Der reale Diskontierungssatz per 31. Dezember 2024 beträgt 2.79 %, was neun Basispunkte über dem Vorjahreswert liegt. Betrachtet man nur die zum 31. Dezember 2024 im Portfolio verbleibenden Liegenschaften, beträgt die Veränderung nur sechs Basispunkte. Der übrige Teil der Veränderung erklärt sich durch den Verkauf städtisch und stadtnah gelegener Liegenschaften mit Diskontsätzen unter dem Portfoliodurchschnitt. Trotz sinkender Leitzinse im Jahr 2024 wurden die Diskontierungssätze nicht nach unten korrigiert, sondern sogar minimal erhöht. Dass trotz einer Erhöhung des Diskontsatzes eine Aufwertung von 0.3 % resultierte, erklärt sich durch operative Erfolge wie Mietzinserhöhungen und Optimierungen der Kostenstruktur.

Gesamt- und Nettofondsvermögen

Das Gesamtfondsvermögen hat sich infolge der Liegenschaftsverkäufe um rund CHF 222 Mio. auf CHF 549 Mio. reduziert.

Das Nettofondsvermögen hat sich in der Berichtsperiode um CHF 36.5 Mio. auf CHF 387 Mio. reduziert. Die Reduktion setzt sich zusammen aus realisierten Kapitalverlusten aus Verkäufen von CHF 42.5 Mio., nicht realisierten Kapitalgewinne einschliesslich Veränderung der Liquidationssteuern von CHF 3.6 Mio., einer ausbezahlten Ausschüttung von CHF 8.4 Mio. für das Geschäftsjahr 2023, sowie einem aufgelaufenen Nettoertrag von CHF 10.8 Mio.

Der Inventarwert pro Anteil reduzierte sich demgemäss von CHF 110.40 um CHF 9.50 auf CHF 100.90.

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote konnte durch die laufenden Cash Flows und erfolgten Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode um rund 16 Prozentpunkte auf 27 % zum Jahresende 2024 reduziert werden. Sie liegt damit innerhalb des durch die Fondsleitung definierten Zielkorridors von 25 bis 28 % und klar unter dem regulatorischen Höchstwert von 33 %.

Erfolgsrechnung

Mietzinseinnahmen

Die effektiven Mieteinnahmen betragen im Jahr 2024 rund CHF 25 Mio. und somit rund CHF 4.6 Mio. weniger als im Jahr 2023. Diese Reduktion ist auf den unterjährigen Verkauf der 16 Liegenschaften zurückzuführen. Gleichzeitig ist zu erwähnen, dass die 40 verbleibenden Liegenschaften im Portfolio Mieteinnahmen von +4.1 % verzeichnen und somit einen positiven Mieteinnahmetrend aufweisen.

Vermietungsstand

Die Mietausfallrate nach AMAS erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr mit 5.3 % auf 5.47 %. Betrachtet man lediglich das verbleibende Portfolio mit 40 Liegenschaften, dann betrug die Mietausfallrate auf dem Bestand lediglich 4.63 %.

Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten beliefen sich im Jahr 2024 auf CHF 4.8 Mio. und somit CHF 2.2 Mio. tiefer als im Vorjahr. Diese Kosteneinsparung trägt massgeblich zum guten operativen Ergebnis 2024 bei und ist auf die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote, die konsequente Umsetzung der definierten Finanzierungsstrategie, sowie das verbesserte Zinsumfeld zurückzuführen. Die durchschnittliche Verzinsung über das Jahr 2024 liegt mit 1.9 % unter dem Vorjahresniveau von 2.1 %. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 beträgt die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierung 1.4 %.

Total Expense Ratio (TER)

Die TER_{REF} GAV konnte gegenüber dem Vorjahr um 25 Basispunkte auf 0.68 % gesenkt werden. Dies ist hauptsächlich auf die Reduktion der Verwaltungskommission von 0.70 % auf 0.45 % zurückzuführen, welche im Frühling 2024 durch die Fondsleitung beschlossen und rückwirkend ab 1. Januar 2024 wirksam wurde. Die regulatorischen Vergütungen konnten so gegenüber dem Vorjahr um CHF 3.0 Mio. reduziert werden, was massgeblich zur starken operativen Ertragsleistung des Fonds beiträgt.

Ertrag

Nettoertrag

Der Fonds erzielte im Jahr 2024 einen Nettoertrag von CHF 10.8 Mio. und konnte somit gegenüber dem Vorjahr konstant gehalten werden. Der Rückgang der Nettoerträge auf Liegenschaftsstufe von CHF -4.3 Mio. konnte durch eine Reduktion der Fondsverwaltungskommission von CHF -3.0 Mio. und Zinskosten in der Höhe von CHF -2.2 Mio. ausgeglichen werden. Da zudem ein einmaliger positiver Steuereffekt aus dem Vorjahr (rund CHF 0.9 Mio.) wegfällt, resultiert ein gegenüber dem Vorjahr stabiler Nettoertrag.

Ausschüttung

Auf Basis des erarbeiteten Nettoertrages beträgt die Ausschüttung für das Jahr 2024 CHF 2.80 pro Anteil. Dies entspricht total CHF 10 Mio. oder 92 % des Nettoertrags (Ausschüttungsquote). Die Ausschüttungsrendite beträgt 2.69 % und somit eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 63 Basispunkten. Nach Auszahlung der Rücknahmen im März 2025 verbleiben 3 571 844 für die Ausschüttung massgebliche Anteile.

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)

Die EBIT-Marge konnte gegenüber dem Vorjahr deutlich von 58 % auf 65 % gesteigert werden. Den bedeutendsten Anteil an dieser Steigerung hatte die Reduktion der Fondsverwaltungskosten um CHF 2.8 Mio.

Finanzierungsstruktur

Die von der Fondsleitung zum Jahresbeginn definierte Finanzierungsstrategie sieht vor, dass einerseits der Anteil langfristiger Finanzierung (Laufzeit > 1 Jahr) in den Bereich 30 bis 50 % geführt wird und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken auf 2 bis 2.5 Jahre erhöht wird.

Per 31. Dezember 2024 beträgt der Anteil langfristiger Finanzierung 47 % aller Verbindlichkeiten und befindet sich somit im Zielkorridor. Per 31. Dezember 2023 hatte dieser Anteil noch 11 % betragen.

Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Hypotheken beträgt 1.4 Jahre, was ebenfalls einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Vorjahr mit 0.4 Jahren per 31. Dezember 2023 entspricht. Die Fondsleitung beabsichtigt, die durchschnittliche Restlaufzeit im Verlauf des Jahres 2025 auf über 2 Jahre zu erhöhen und so in den Zielbereich zu führen.

Portfolio Management

40

Objekte im Eigentum

530 Mio. CHF

Verkehrswert

21.6 Mio. CHF

Mietertrag [SOLL]

43 %

Mietzinsquantil

4.1 %

Bruttorendite [SOLL]

4.4 %

Leerstandsquote

Per Stichtag

95 %

Wohnnutzung

inkl. Parking

73 %

GEAK A / B / C

Gesamtenergie

108 278 m²

Mietfläche

200 CHF / m²

Miete

Transaktionen

Käufe

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaftskäufe getätigt.

Verkäufe

Im Jahr 2024 wurden 16 Liegenschaften verkauft, welche per 31. Dezember 2023 zu einem Verkehrswert von CHF 227.5 Mio. bewertet waren. Aus den Verkäufen resultierte ein realisierter Kapitalverlust von CHF 42.5 Mio. Die Verkaufserlöse wurden genutzt, um die Fremdfinanzierungsquote zu senken und um Liquidität für die Auszahlung der Rücknahmen zu schaffen.

Die Verkaufsobjekte wurden so gewählt, dass durch die Verkäufe das strategische Fondsprofil geschärft, die Ertragskraft des Fonds langfristig gestärkt und die Risiken reduziert werden. Unter den Verkaufsobjekten sind daher Liegenschaften an städtischen Lagen, tiefen Nettorenten, hohe Leerstandstreiber sowie Objekte mit hohem Sanierungsbedarf und gleichzeitig geringem Ertragspotenzial.

Investitionen

Bauliche Massnahmen (Capital Expenditure)

Innerhalb der Berichtsperiode wurden insgesamt rund CHF 0.87 Mio. aktivierungsfähige Capex-Massnahmen auf dem Portfolio umgesetzt. Die Investition in die bauliche Substanz beträgt damit ca. 0.16 % des Portfoliowertes und dient der nachhaltigen Wertsicherung. Die fünf grössten Massnahmen sind wie folgt:

- **Basel, Birsigstrasse 80 und 82**
CHF 235 000 – Terrassensanierung
- **Wattwil, Hofjüngerstrasse 26 bis 34**
CHF 110 000 – Wohnungssanierung
- **Therwil, Vorderbergweg 2 bis 4**
CHF 80 000 – Fassadensanierung
- **Weinfelden, Amriswilerstrasse 72**
CHF 78 000 – Umgebungssanierung, Optimierung Liftanlage
- **Erlen, Kümmerthausstrasse 7a bis 11b**
CHF 59 000 – Instandsetzung Gebäudehülle

Vermietungserfolge



Pratteln (BL), Rankackerweg 12 und 14

Die Liegenschaft ist zum Jahresende 2024 vollvermietet.



Benglen (ZH), Bodenacherstrasse 16 und 18

Dank des aktiven Asset Managements konnte eine um über 10.54 % tiefere Mietzinsausfallrate erzielt werden.



Wattwil (SG), Hofjüngerstrasse 9 und 11

Bei der Wohnliegenschaft konnte die stichtagsbezogene Leerstandsquote per 31. Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahresende um 6.55 % gesenkt und ein Vermietungsstand von rund 98 % erzielt werden.



Grenchen (SO), Kirchstrasse 72

Aufgrund weniger Mieterwechsel konnten die jährlichen Unterhaltskosten um 8.15 % reduziert werden.

Portfoliostruktur

Portfolio



Geografische Allokation

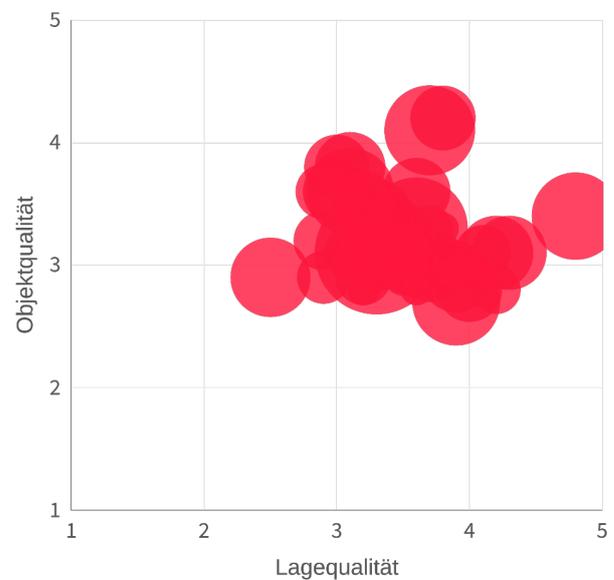
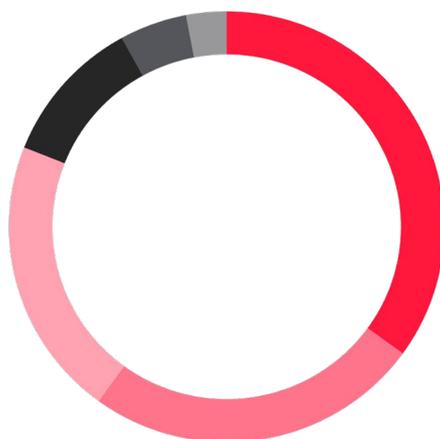
Die geografische Verteilung unseres Portfolios konzentriert sich mit rund 90 % auf die Deutschschweiz. Etwa die Hälfte der Liegenschaften befindet sich in den wirtschaftlich starken Regionen Nordwest- und Ostschweiz, was eine langfristig hohe Vermietbarkeit der Wohnungen gewährleistet.

Objekt- und Lagequalität

Das Qualitätsprofil von 3.4 der Schätzungsexpertin Wüest Partner bestätigt den strategischen Fokus auf gut erschlossene suburbane Lagen und eine hohe Objektqualität.

Verteilung nach Regionen

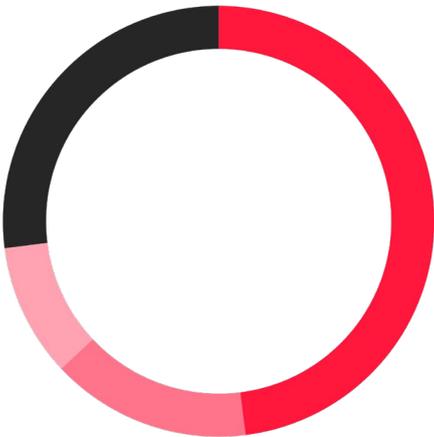
Auf Basis Verkehrswert



- Nordwestschweiz, 35 %
- Bern, 25 %
- Ostschweiz, 21 %
- Zürich, 11 %
- Südschweiz, 5 %
- Westschweiz, 3 %

Core und Impact Assets

Zielmix: 2/3 Core und 1/3 Impact ermöglicht laufende Investitionen in den Liegenschaftsbestand bei stabiler Dividende.

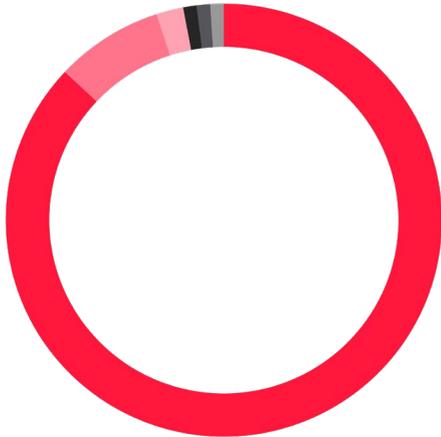


- Baujahr ab 2011, 48 %
- Baujahr 2001-2010, 15 %
- Baujahr 1990-2000, 10 %
- Baujahr vor 1990, 27 %

Nutzungsmix

Verteilung nach Hauptnutzungen

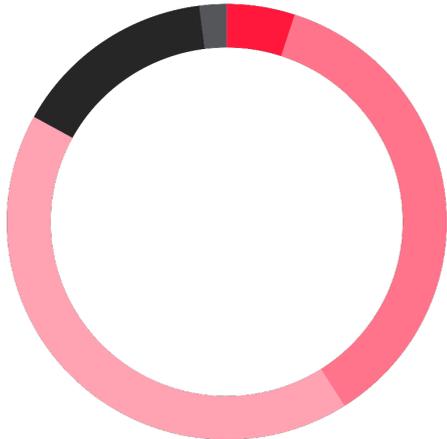
Auf Basis Mietertrag [SOLL]



- Wohnen, 87 %
- Parking, 8 %
- Büro, 2 %
- Gewerbe, 1 %
- Verkauf, 1 %
- Diverse, 1 %

Wohnungsmix

Auf Basis Mietertrag [SOLL]



- 5-5.5 Zimmer, 5 %
- 4-4.5 Zimmer, 36 %
- 3-3.5 Zimmer, 42 %
- 2-2.5 Zimmer, 15 %
- 1-1.5 Zimmer, 2 %

Nachhaltigkeit

Im Jahr 2024 wurden wichtige Nachhaltigkeitsziele erfolgreich vorangetrieben. Der hohe Abdeckungsgrad von 90 % bei der REIDA-Teilnahme 2024 konnte erfolgreich beibehalten werden und erste PV-Projekte in Kombination mit Heizungssanierungen mittels Wärmepumpen befinden sich im Vorprojektstatus. Die erste Mieterumfrage lieferte wertvolle Erkenntnisse über die Bedürfnisse der Mieter. Sämtliche GEAK-Zertifikate wurden eingeholt und ausgewertet, und für Liegenschaften mit einem niedrigen GEAK-Rating wurden gezielt GEAK+ Analysen in Auftrag gegeben.

Grundsätze



- 1** **Transparenz und Vergleichbarkeit** sollen als Entscheidungsgrundlage gefördert werden.
- 2** **Nachhaltige Investitionen** sollen in einem übergeordneten Kontext bewertet und priorisiert werden.
- 3** **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.

<p>Reduktion der Treibhausgasemission</p> <p>Eine schrittweise Überprüfung des Portfolios ermöglicht es, zur Verringerung der Treibhausgasemissionen gezielt die Liegenschaften zu identifizieren, die am meisten von einer Umstellung auf erneuerbare Energieträger profitieren. Das kommt der Umwelt zugute, senkt langfristig Kosten und steigert die Energieeffizienz.</p> <p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Professionelle Bestandsaufnahme mit GEAK + Bericht ▪ Energetische Gebäudesanierung mit Zielwert mind. GEAK C ▪ Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger ▪ Dachsanierungen in Kombination mit einer PV-Anlage 	<p>Reduktion des Energieverbrauchs</p> <p>Der Energieverbrauch der Schweiz wird massgeblich von Gebäuden und deren Nutzern beeinflusst. Helvetica hat das Potenzial zur Reduktion erkannt und setzt sich aktiv dafür ein, den Verbrauch in Zusammenarbeit mit den Mieterinnen und Mietern nachhaltig zu senken.</p> <p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetische Gebäudesanierungen mit Zielwert mind. GEAK C ▪ Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger ▪ Gezielte Betriebsoptimierungen ▪ Regelmässige Überprüfung der technischen Anlagen durch einen Ingenieur
<p>Ausbau E-Mobilität</p> <p>Die Förderung von umweltschonender Mobilität, insbesondere durch E-Mobilität und Fahrradfahren, ist ein wichtiger Schritt, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Solche Massnahmen tragen nicht nur zur Verringerung von Emissionen bei, sondern verbessern auch die Lebensqualität.</p> <p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedürfnisanalyse von E-Mobilität und Fahrradparkplätzen ▪ Ausbau von Parkplätzen für E-Autos sowie Fahrradabstellplätzen 	<p>Senkung der Nebenkosten</p> <p>Durch die regelmässige Überprüfung der Nebenkosten mittels Benchmarking wird sichergestellt, dass die Ausgaben effizient und nachhaltig sind. Helvetica nimmt ihre treuhänderische Verantwortung wahr und ist bestrebt, die Lebensqualität der Mieter zu erhöhen.</p> <p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Benchmarking der Nebenkosten inklusive Analyse ▪ Betriebskostenoptimierungen ▪ Zentralisierung der Energiebeschaffung (Gas, Heizöl, Pellet und Strom) ▪ Ausbau von PV-Anlagen in Kombination mit attraktiven Zielvereinbarungen ▪ Energetische Gesamtsanierungen mit Zielwert mind. GEAK C ▪ Zusammenarbeit mit Energiebroker & externem Berater
<p>Steigerung der Nutzerzufriedenheit</p> <p>Helvetica hat sich zum Ziel gesetzt, die Bedürfnisse der Mieter fortwährend zu erheben und zu reflektieren. Durch gezielte Steuerung von Angebot und Qualität soll die Zufriedenheit der Mieter gesteigert werden. Besonders im Fokus stehen dabei die Verbesserung des akustischen, visuellen und thermischen Komforts sowie der Innenraumluftqualität, damit ein angenehmes Klima geschaffen wird.</p> <p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung von Mieterumfragen (alle zwei Jahre) ▪ Mieterkampagne zur Nachhaltigkeits-Sensibilisierung ▪ Gezielte bauliche Massnahmen 	<p>Optimierung der Kommunikation mit Stakeholdern</p> <p>Indem im Minimum einmal jährlich über Nachhaltigkeitsaspekte informiert wird, stellt Helvetica sicher, dass alle relevanten Gruppen über die Fortschritte und Initiativen im Bereich Nachhaltigkeit informiert sind.</p> <p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Regelmässige Berichtserstattung ▪ REIDA CO₂-Benchmark mit Ausweisung AMAS-Kennzahlen im Jahresendbericht ▪ PRI-Teilnahme Helvetica ▪ Teilnahme SSREI

Umsetzung der Massnahmen

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.

Folgende Massnahmen befinden sich in Planung und Umsetzung oder wurden bereits umgesetzt:

ESG-Überprüfung

- Um die Nachhaltigkeitsmessgrössen effektiv zu überwachen und zu analysieren, hat Helvetica ein dynamisches Cockpit eingekauft. Dieses webbasierte Tool ermöglicht spezifische Analysen sowohl auf Portfolio-, als auch auf Asset-Ebene. Es können gezielte Massnahmen geplant, priorisiert und umgesetzt werden.
- Zu- und Verkäufe werden über das Tool ebenfalls gesteuert und geprüft.

Nachhaltiger Wärmeträgermix

- Basierend auf dem Alter der Heizungsanlagen wird der Zustand ermittelt sowie die Umstellung auf nicht fossile Energieträger geprüft. Die Heizanlagen haben den grössten Einfluss auf den ökologischen Fussabdruck und werden prioritär vor anderweitigen Massnahmen behandelt.
- Im 2025 sind einige Heizungssanierungen geplant, insbesondere auch einige, welche in Kombination mit einer PV-Anlage umgesetzt werden.

Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen)

- Das gesamte Portfolio wurde hinsichtlich des Potenzials von PV-Anlagen analysiert.
- Im 2025 werden einige Anlagen in Betrieb genommen, die ersten, welche Helvetica im HSL Fund umsetzen darf.

Elektromobilität und Fahrrad

- Auf Portfoliostufe wurde ein Rahmenvertrag abgeschlossen: Sämtliche Liegenschaften wurden geprüft und mit den Mietern direkt Kontakt aufgenommen. Der Prozess ist laufend
- Ein detaillierteres Konzept, welches den Ausbau für Fahrräder stärker verfolgt, ist in Erarbeitung. Die SSREI-Teilnahme im Jahr 2025 soll auf Stufe Asset Management einen besseren Überblick bieten.

Betriebsoptimierungen

- Es wurde ein professioneller externer Energiebroker angebunden, welcher nachhaltige Energien einkauft und den besten Preis sicherstellt.
- Jährlich werden gemeinsam mit dem Property Management die Nebenkosten analysiert.
- Es erfolgt eine gesamtheitliche technische Einstellung der Anlagen.
- Alle Liegenschaften verfügen seit Herbst 2024 über einen GEAK (Gebäudeenergieausweis), welcher für mehr Transparenz sorgt und direkt in den CO₂-Kompass eingespeist wird.
- Im Jahr 2025 sind CHF 380'000 für den LED-Ersatz budgetiert.

Sensibilisierung und Umfrage bei den Mietenden

- Im Herbst 2024 wurde erstmals die Mieterbefragungen mit Schwerpunkt ESG durchgeführt, welche zukünftig im Zwei-Jahresrhythmus wiederholt werden soll. Die Ergebnisse wurden analysiert, mit den Mietern besprochen und qualitative Verbesserungen über das gesamte Portfolio hinweg in die Wege geleitet.
- Im Jahr 2025 werden die Mieter mittels einer Kampagne auf Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert.

Absenkepfad

Der HSL Fund orientiert sich bei seinen Zielen hinsichtlich Treibhausgasemissionen am Netto-Null-Ziel. Mit Hilfe des CO₂-Absenkepfades werden Zwischenziele kontrolliert, aktiv gesteuert und gezielt Massnahmen ergriffen.

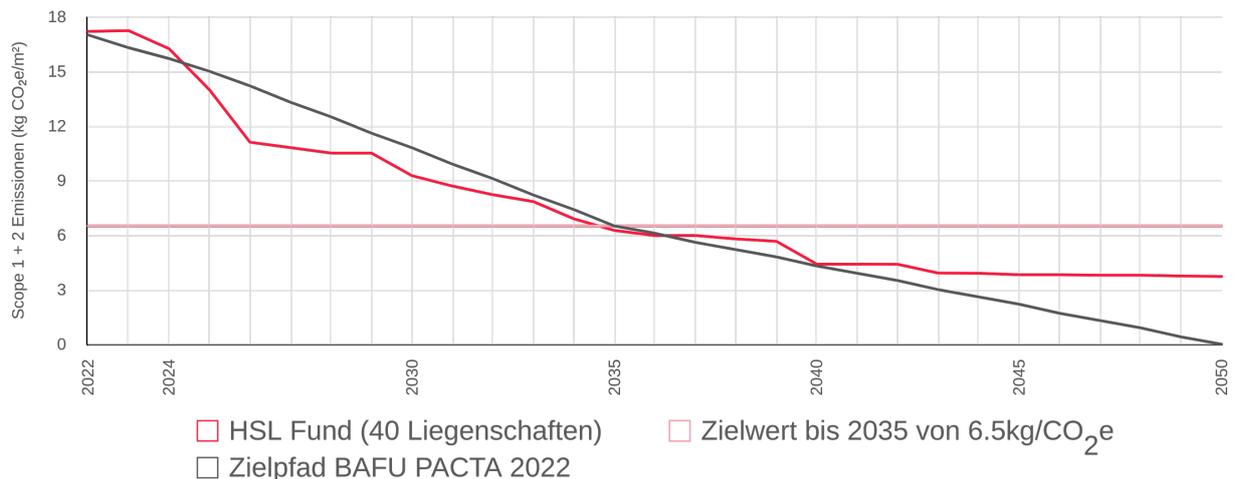
Die geplanten Massnahmen werden mit ausgearbeiteten Szenarien und sämtlichen Sanierungen bis 2050 sowohl im CO₂-Absenkepfad als auch im CO₂-Kompass berücksichtigt. Zu den Massnahmen gehören energetische Gebäudesanierungen wie Fassade, Dach, Fenster, Dämmung der Kellerdecke, Austausch fossiler Energieträger durch nicht fossile Alternativen wie Wärmepumpen oder Fernwärme. Die Investitionsausgaben (CAPEX) werden laufend mit dem Businessplan abgeglichen und in das Tool eingepflegt, um portfolioübergreifend die Erreichung der Zwischenziele zu steuern.

Stand Jahresendbericht 2024 ist das Fondsportfolio auf Kurs, die gesetzten Zwischenziele und bis 2050 einen

klimaneutralen Betrieb auf Basis der realen Verbrauchswerte zu erreichen. Restemissionen werden durch CO₂-Zertifikate kompensiert. Diese Kompensation soll ausschliesslich für potenzielle Restemissionen im Jahr 2050, welche nicht weiter reduziert werden können, in Betracht gezogen werden. Die Ausstellung von Zertifikaten erfolgt nur in Ausnahmefällen. Seitens des Managements werden alle Anstrengungen unternommen, um vorrangig andere Massnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen zu ergreifen.

Die CO₂-Ausstösse gemäss Absenkepfad beruhen auf den realen Verbrauchswerten aller Liegenschaften und sind gesondert von den AMAS-Kennzahlen bezüglich Energieintensität zu betrachten. Im Absenkepfad sind alle Liegenschaften bereits berücksichtigt. Die AMAS-Kennzahlen nach REIDA unterliegen strengeren Vorschriften, weshalb nicht alle Liegenschaften berücksichtigt werden können, insbesondere solche mit kurzer Haltedauer.

CO₂-Absenkepfad Gesamtportfolio¹⁾



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

CO₂-Emissionen und Energieträgermix

Die wichtigste Massnahme zur Erreichung der Umwelt- und Klimaziele besteht in der Reduktion der CO₂-Emissionen sowie des Energieverbrauchs. Helvetica verfolgt das Netto-Null-Ziel für Treibhausgasemissionen bis 2050. Das Ziel zu Netto-Null ist seit 2023 klar im Fondsvertrag verankert. Aus dem Netto-Null-Ziel wurden ehrgeizige Ziele für den «Energieverbrauch» und den «Anteil erneuerbarer Energien» abgeleitet. Für im Jahr 2035 wird das Zwischenziel von 6.5kg/CO₂-Emissionen anvisiert.

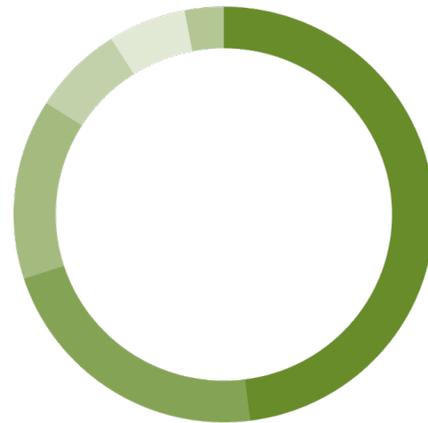
Aktuell verursacht der HSL Fund gemäss den AMAS-Kennzahlen (basierend auf REIDA) 16.1 kg CO₂ pro m². Die CO₂-Energieintensität basiert auf einem Abdeckungsgrad von 90 %. Ziel ist es, diesen hohen Abdeckungsgrad langfristig aufrechtzuerhalten. Mit Enerprice steht Helvetica ein zuverlässiger externer Partner zur Seite, der Verbrauchsdaten erfasst, analysiert und uns ein umfassendes Reporting zur Verfügung stellt. Dies entlastet die Bewirtschaftung, da das Outsourcing der Verbrauchsdaten eine stärkere Fokussierung auf das operative Kerngeschäft ermöglicht.

Aktuell werden erst 30 % des Portfolios nicht fossil beheizt. Helvetica ist sich des niedrigen Anteils bewusst und treibt entsprechende Massnahmen aktiv voran. Durch die für 2025 geplanten Heizungssanierungen strebt Helvetica an, die Quote bis Ende 2025 weiter zu steigern und bis 2030 vollständig auf fossile Heizungen zu verzichten. Im Jahr 2025 sind einige Heizungssanierungen sowie auch Installationen von PV-Anlagen geplant.

Energieträgermix

Aufgrund der erfassungstechnisch stets um ein Jahr verschobenen Datenverfügbarkeit bezieht sich die Analyse auf das jeweilige Vorjahr, d.h. 2023.

Auf Basis Energieverbrauch nach REIDA: 30 % nicht fossil



Der Abdeckungsgrad konnte auf einem hohen Standard von über 90 % gehalten werden und eine weitere Erhöhung dieser Kennzahl wird angestrebt. Die CO₂-Intensität (Scope 1 und 2) liegt mit 16.1 kg/m² leicht über dem Benchmark. Dieser Umstand ist der Fondsleitung bewusst und mit den geplanten Heizungssanierungen kann bis und mit Jahr 2030 ein signifikanter Beitrag zur Besserung dieser Kennzahl geleistet werden.

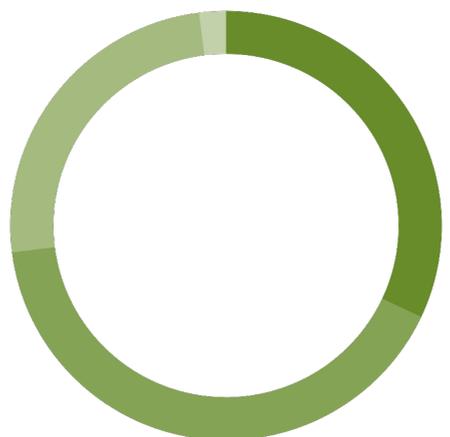
CO₂-BenchmarkUmweltrelevante Kennzahlen nach REIDA¹⁾

Gesamtportfolio	Einheit	Benchmark 2023	2023	2022
Liegenschaften für REIDA KPI's	Anzahl		62	61
Bestand mit genügend Energiedaten	Anzahl		51	33
Bestand ohne genügend Energiedaten	Anzahl		5	2
Transaktionen	Anzahl		6	26
Gesamterneuerungen	Anzahl		0	0
Total Liegenschaften	Anzahl		62	61
Energiebezugsfläche	m ²		178 519	88 385
Massgebliche Fläche EBF	m ²		161 048	84 645
Gesamte Fläche VMF	m ²		147 833	72 816
Massgebliche Fläche VMF	m ²		133 420	69 751
Abdeckungsgrad EBF	%	90.5	90.2	95.8
Energieverbrauch (exkl. Mieterstrom)	MWh/a	3 180 097	16 500	8 029
Anteil fossiler Energie	%	67.7	75.9	69.6
Anteil Erneuerbare Energie	%	32.3	21.9	27.6
CO₂-Emissionen Scope 1 und 2	t CO₂	423 492	2 598	1 140
CO ₂ -Emissionen Scope 1			2 358	1 039
CO ₂ -Emissionen Scope 2			240	101
CO₂e-Intensität Scope 1 und 2		12.7	16.1	13.5
CO ₂ e-Intensität Scope 1	kg CO ₂ /m ²		14.6	12.3
CO ₂ e-Intensität Scope 2	kg CO ₂ /m ²		1.5	1.2

¹⁾ Aufgrund der erfassungstechnisch stets um ein Jahr verschobenen Datenverfügbarkeit bezieht sich die Analyse auf das jeweilige Vorjahr, d.h. 2023.

Gesamtenergie

Auf Basis Verkehrswert



■ B, 32 % ■ C, 41 % ■ D, 25 % ■ E, 2 %

Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Helvetica hat in der Berichtsperiode flächendeckende GEAK's erstellt, die den energetischen Zustand der Liegenschaft abbilden. Bereits 72 % (basierend auf dem Marktwert) liegen im Zielkorridor A-C. Besonders bei der Gebäudehülle sieht man Potenzial, entsprechende Massnahmen sind in Planung. Für Liegenschaften mit den Ratings D, E und F wurden nun GEAK+ Berichte beauftragt, um fundierte Sanierungsvorschläge auszuwerten und Investitionen effizient zu priorisieren.

Mieterzufriedenheit

In der Berichtsperiode wurde erstmals eine Mieterumfrage in Zusammenarbeit mit YouGov, ehemals LINK, durchgeführt. Die Ergebnisse lieferten uns wertvolle Einblicke: Die Mieterzufriedenheit liegt insgesamt auf einem mittleren Niveau. Besonders hervorzuheben ist das starke Interesse an nachhaltigen Lösungen wie Solarstrom und Heizsystemen auf Basis erneuerbarer Energien. Auch zusätzliche Angebote wie Recyclingstationen, Fahrradabstellplätze und hochwertige Aufenthaltsflächen stossen auf grosses Interesse.

Die Betreuung durch die Bewirtschaftung wurde im mittleren Bereich für 2024 bewertet. Verbesserungspotenzial zeigt sich insbesondere bei der Erreichbarkeit sowie bei der Transparenz der Nebenkostenabrechnungen.

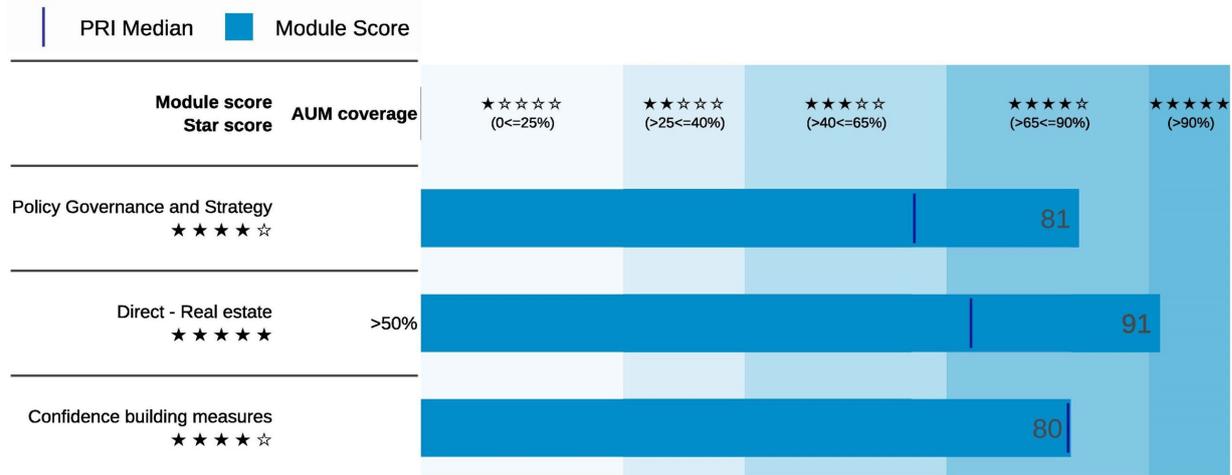
Helvetica sucht hier aktiv den Austausch mit den externen Property Management Partnern und plant gezielte Massnahmen, um die Mieterbetreuung zu verbessern. Die nächste Umfrage ist im Jahr 2026 eingeplant.

Principles for Responsible Investment (PRI)

Im Jahr 2024 wurde erstmals der PRI-Report ausgefüllt, dessen Bewertung als sehr positiv eingestuft wurde.

PRI-Report 2024: Summary Scorecard

SUMMARY SCORECARD



ESG-Ausblick

Durch die Erhebung detaillierter Flächendaten sowie energetischer Verbrauchsdaten wird eine solide Basis für fundierte Entscheidungen geschaffen. Die nachhaltige Optimierung des Immobilienportfolios erfolgt durch die Implementierung neuer Technologien und die Standardisierung von Prozessen bei Sanierungsprojekten. Die Teilnahme am REIDA-Benchmarking ermöglicht es, Fortschritte zu messen, den Abdeckungsgrad weiter zu erhöhen und eine kontinuierliche Verbesserung sicherzustellen.

Zusätzlich wurde entschieden, erstmals am SSREI (=Swiss Sustainable Real Estate Index) teilzunehmen.

Durch die Teilnahme am SSREI erhofft sich Helvetica weitere Einblicke in die Liegenschaften und spannende Erkenntnisse, welche helfen sollten, die Liegenschaften besser positionieren zu können. Um sich besser auf GRESB vorzubereiten und Klarheit über weitere Schritte zu gewinnen, sind erste Workshops in Planung.

Für das Jahr 2025 sind einige Heizungssanierungen vorgesehen. Zudem ist die Inbetriebnahme von den ersten PV-Anlagen im HSL Fund in Planung. Zusätzlich wurden rund CHF 0.4 Mio. für die Umstellung auf LED-Beleuchtung budgetiert, welche man als übergreifende Massnahme auf Portfoliostufe geplant hat.



Nidau (BE), Lyss-Strasse 51 bis 59

Finanzabschluss

Vermögensrechnung

Aktiven	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
		in CHF	in CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		3 053 854	3 039 053
Grundstücke			
Wohnbauten	1	524 533 000	743 103 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	-	7 364 000
Gemischte Bauten	1	5 779 000	5 909 000
Total Grundstücke		530 312 000	756 376 000
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	4.3	1 393 030	1 365 270
Sonstige Vermögenswerte		14 369 097	10 016 749
Gesamtfondsvermögen		549 127 982	770 797 072
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5.3	-76 200 000	-293 950 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-15 957 356	-13 760 809
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-92 157 356	-307 710 809
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5.2 / 5.3	-68 800 000	-35 000 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-	-
Total langfristige Verbindlichkeiten		-68 800 000	-35 000 000
Total Verbindlichkeiten		-160 957 356	-342 710 809
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		388 170 626	428 086 263
Geschätzte Liquidationssteuern ¹⁾		-792 800	-4 243 580
Nettofondsvermögen		387 377 826	423 842 683
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		3 839 234	3 839 234
Ausgegebene Anteile		-	-
Zurückgenommene Anteile		-	-
Bestand am Ende der Berichtsperiode		3 839 234	3 839 234
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode		100.90	110.40
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		423 842 683	446 764 806
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	9	-5 221 358	-3 762 449
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	9	-3 224 957	-9 482 908
Gesamterfolg		-28 018 542	-9 676 766
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		387 377 826	423 842 683

¹⁾ Die Veränderung der geschätzten Liquidationssteuern ist grösstenteils auf die Liegenschaftsverkäufe zurückzuführen. Aufgrund der realisierten Kapitalverluste ergeben sich zukünftig verrechenbare Verlustverträge, weshalb die geschätzten Liquidationssteuern per 31.12.2024 nur noch Handänderungssteuern im Kanton Basel Land enthalten. In der Berichtsperiode wurde zudem die erwartete Haltedauer der Liegenschaften für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer von 15 auf branchenübliche 5 Jahre reduziert, was aber keinen Einfluss auf die Liquidationssteuern hatte.

Erfolgsrechnung

Erträge	Anhang	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
		in CHF	in CHF
Erträge der Bank- und Postguthaben		26 663	304
Mietzinseinnahmen		24 541 393	29 135 345
Sonstige Erträge		550 939	110 075
Total Erträge		25 118 994	29 245 725
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-4 844 717	-7 021 393
Unterhalt und Reparaturen		-3 197 767	-3 160 939
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-617 711	-1 003 148
Verwaltungsaufwand		-498 864	-496 042
Steuern			
Liegenschaftssteuer		-340 026	-308 314
Gewinn- und Kapitalsteuer		-315 105	1 035 960
Schätzungs- und Prüfaufwand		-207 849	-224 724
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	8.3	-2 973 347	-5 752 644
die Depotbank	8.3	-199 376	-215 167
die Immobilienverwaltung	8.3	-955 193	-1 154 819
den Market Maker	8.3	-50 000	-50 000
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-99 905	-88 218
Total Aufwand		-14 299 859	-18 439 449
Erfolg			
Nettoertrag		10 819 135	10 806 277
Realisierter Kapitalerfolg		-42 468 917	-2 000 517
Realisierter Erfolg		-31 649 782	8 805 759
Nicht realisierter Kapitalerfolg einschliesslich Liquidationssteuern		3 631 239	-18 482 525
Gesamterfolg		-28 018 542	-9 676 766
Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		10 819 135	10 806 277
Vortrag des Vorjahres		7 281 918	4 921 956
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		18 101 053	15 728 233
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	9	5 072 018	5 221 358
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalertrag	9	-	-
Übertrag auf Gewinnreserven	9	4 929 145	3 224 957
Vortrag auf neue Rechnung		8 099 890	7 281 918
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung		4 929 145	3 224 957
Total Ausschüttung an die Anleger		10 001 163	8 446 315

¹⁾ Der Prüfaufwand für das Geschäftsjahr 2024 beläuft sich auf CHF 62 000.

Anhang

1. Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse ^{1), 2)}	Eigentums- verhältnis ³⁾	Miet- fläche in m ²	Woh- nungen	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	3 476	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 35-39	AE	3 857	40	7 483	1992	
Biel, Oberer Quai 106-116	AE	2 844	48	3 762	1946	2011
Biel, Poststrasse 32-44	STWE	10 986	141	7 857	1974	
Birr, Wydenstrasse 16/18/20	AE	2 422	21	3 936	1983	
Erlen, Kümmerthausstrasse 7a-11b	AE	4 577	44	8 912	2013	
Freiburg, 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, Kirchstrasse 72	AE	1 236	14	519	1972	1988
Grenchen, Viaduktstrasse 9/11	AE	1 942	28	2 393	2015	
Haag, Thalistrasse 2-8	AE	3 072	32	6 454	2009, 2010	
Ittigen, Grauholzstrasse 65-69	AE	1 610	20	3 074	1970	2008
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3-9	STWE	2 239	22	3 638	1890, 1993, 1994	
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 16-22	AE	2 127	24	4 998	1988	
Olten, Ziegelfeldstrasse 36	AE	1 278	10	993	1974	2015
Pratteln, Mattenweg 2/4	AE	1 268	22	1 144	1967	2013
Pratteln, Rankackerweg 12/14	AE	1 323	22	1 392	1970	2005
Speicher, Hinterwies 20/22/27-33	AE	2 974	36	7 954	1980	2013
Subingen, Winkelweg 16-20	AE	2 003	23	3 642	1994, 2017	
Therwil, Vorderbergweg 2/4, Reinacherstrasse	AE	3 038	24	3 268	2002	
Wattwil, Hofjüngerstrasse 26-34	AE	1 846	32	3 213	1960, 1964, 1987	2021

Besitzes- antritt	Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag [SOLL]	Mietzins- ausfälle ⁴⁾	Mietertrag [IST]	Brutto- rendite [SOLL]	Vermie- tungsstand
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
01.01.2022	22 710 827	22 760 000	677 068	-22 929	654 139	2.95	99.1
01.01.2022	22 123 214	22 470 000	702 270	-42 020	660 250	3.21	95.9
22.11.2019	9 989 796	13 000 000	431 171	7 283	438 454	3.34	99.7
22.11.2019	6 305 161	7 137 000	268 067	1 269	269 336	3.80	99.5
01.06.2021	15 870 746	16 610 000	718 247	-48 180	670 067	4.35	93.9
01.01.2023	16 500 161	15 820 000	627 455	-2 073	625 381.80	4.03	100.0
01.01.2022	43 722 238	43 310 000	1 893 088	-139 165	1 753 923	4.43	95.2
01.07.2022	9 621 261	9 416 000	386 635	-7 082	379 553	4.17	95.0
01.07.2020	23 469 323	22 810 000	985 795	-88 932	896 863	4.36	84.2
01.12.2022	16 994 118	16 520 000	729 683	-12 566	717 117	4.43	93.1
01.01.2021	16 299 603	17 960 000	773 177	-30 560	742 617	4.32	94.8
01.12.2020	11 325 067	12 090 000	506 846	-587	506 259	4.28	99.5
22.11.2019	3 490 649	3 645 000	201 335	-30 787	170 548	5.54	88.4
22.11.2019	11 293 332	12 760 000	491 371	-49 734	441 637	3.86	88.2
22.11.2019	12 563 501	13 750 000	611 060	-31 149	579 911	4.48	98.4
01.08.2022	8 620 714	9 545 000	356 099	-6 114	349 985	3.76	99.6
22.11.2019	10 439 545	12 020 000	474 331	-35 381	438 950	4.03	100.0
01.06.2021	13 834 562	14 490 000	564 405	-10 596	553 809	3.94	96.5
01.10.2022	21 883 785	23 260 000	931 406	-94 281	837 124	4.02	96.6
01.12.2020	10 462 549	12 160 000	477 298	3 325	480 624	4.01	100.0
01.01.2022	19 525 505	18 680 000	737 145	-74 515	662 630	4.00	94.4
01.01.2020	7 418 462	8 592 000	350 423	-1 729	348 694	4.12	99.6
01.12.2022	6 249 262	6 990 000	272 382	-2 941	269 440	3.90	100.0
01.12.2022	7 017 416	8 048 000	290 780	-7 660	283 120	3.63	100.0
01.12.2022	7 223 944	8 486 000	296 952	-4 625	292 327	3.50	100.0
01.05.2022	15 169 448	14 360 000	575 944	-33 336	542 608	4.04	91.8
01.10.2021	8 472 879	9 206 000	401 902	-48 471	353 430	4.38	91.1
01.12.2020	16 341 423	16 070 000	710 640	-63 016	647 624	4.44	96.3
01.01.2022	9 756 302	9 264 000	381 557	-25 726	355 832	4.20	94.0

Ort, Adresse ^{1), 2)}	Eigentums- verhältnis ³⁾	Miet- fläche in m ²	Woh- nungen	Grund- stücks- fläche in m ²	Erstellungs- jahr	Letzte umfassende Renovation
Wattwil, Hofjüngerstrasse 7	AE	654	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	
Weinfeld, Amriswilerstrasse 72	AE	2 781	36	2 840	1971	2005
Wittenbach, Ringstrasse 6-12	AE	3 527	32	4 013	1994	2015
Zollikofen, Buchsweg 9/9a/11	AE	2 163	14	2 348	1984	2014
Zürich, Gagliardiweg 9	AE	552	9	713	1949	2010
Zwingen, Strengfeldstrasse 1-7, Grienweg 8-14/14a/16/18, Reckholderstrasse 4-10	AE	7 295	81	11 358	1990	2015
Total Wohnbauten: 38		105 641	1 231	143 083		
davon im Stockwerkeigentum		13 225	163	11 495		
Gemischte Bauten						
Grenchen, Bündengasse 18-22	AE	1 572	7	1 691	1929, 1945, 1974	2013
Grenchen, Viaduktstrasse 5	AE	1 065	7	967	1916	2016
Total gemischte Bauten: 2		2 637	14	2 658		
Zwischentotal		108 278	1 245	145 741		
Nebenerträge Miete						
Gesamttotal Grundstücke: 37		108 278	1 245	145 741		

¹⁾ Der Fonds hält 40 Liegenschaften. Die vier 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 31.12.2024 regulatorisch 37 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.

Besitzes- antritt	Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag [SOLL]	Mietzins- ausfälle ⁴⁾	Mietertrag [IST]	Brutto- rendite [SOLL]	Vermie- tungsstand
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
01.01.2022	3 110 558	3 033 000	129 009	-14 758	114 252	4.27	100.0
01.01.2022	4 672 209	4 584 000	184 702	-14 306	170 396	4.06	97.9
01.01.2022	10 453 917	10 210 000	444 432	-25 554	418 878	4.40	97.1
01.01.2022	7 789 067	8 145 000	343 040	-16 482	326 558	4.23	98.8
01.06.2021	11 857 813	11 920 000	510 186	-11 243	498 943	4.34	85.9
01.05.2022	18 705 297	16 890 000	635 376	-22 058	613 318	3.79	97.1
01.12.2022	8 417 459	9 792 000	353 110	-208	352 902	3.64	100.0
01.05.2021	7 356 528	7 875 000	212 347	13	212 360	2.70	100.0
01.05.2022	35 469 510	30 820 000	1 432 981	-73 842	1 359 139	4.67	96.2
	512 527 151	524 498 000	21 069 712	-1 080 715	19 988 997	4.05	95.6
	54 161 783	55 330 000	2 367 419	-174 546	2 192 873	4.34	96.2
22.11.2019	3 388 002	3 787 000	198 652	-4 729	193 923	5.27	99.5
22.11.2019	1 875 908	2 027 000	135 480	-38 869	96 611	6.68	86.7
	5 263 910	5 814 000	334 132	-43 597	290 534	5.76	94.3
	517 791 062	530 312 000	21 403 843	-1 124 312	20 279 531		
					294 129		
	517 791 062	530 312 000			20 573 660	4.07	95.6

2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

2.1 Käufe

Keine.

2.2 Verkäufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung
Wittenbach, Arbonerstrasse 4a	Aargau	Alleineigentum	25.01.2024
La Chaux-de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 24c/d	Neuenburg	Alleineigentum	06.03.2024
Zürich, Grubenackerstrasse 73/75/77	Zürich	Alleineigentum	23.05.2024
Schwerzenbach, Zielackerstrasse 6a-b	Zürich	Alleineigentum	12.06.2024
Oberglätt, Leerwinkel 21/23	Zürich	Alleineigentum	26.06.2024
Bulle, Rue Nicolas Glasson 5/7	Freiburg	Alleineigentum	27.06.2024
Frauenfeld, Zielackerstrasse 28/30/32	Thurgau	Alleineigentum	27.06.2024
St. Gallen, Zürcherstrasse 84, Schiblistrase 3/5	St. Gallen	Alleineigentum	27.06.2024
Frauenfeld, Wellhauserweg 56/56a	Thurgau	Alleineigentum	04.07.2024
Zweidlen, Neu Letten 1/3/5/7	Zürich	Alleineigentum	23.07.2024
Rorschach, St. Gallerstrasse 16/16a	St. Gallen	Alleineigentum	05.08.2024
Basel, Dornacherstrasse 240/246	Basel-Stadt	Alleineigentum	07.08.2024
Gossau, Neuchlenstrasse 7/7a/11	St. Gallen	Alleineigentum	07.08.2024
Derendingen, Schluchtbachstrasse 35-39	Solothurn	Alleineigentum	05.09.2024
Sion, Avenue de Tourbillon	Wallis	Alleineigentum	12.09.2024
Fribourg, Avenue du Midi 17/19	Freiburg	Alleineigentum	16.09.2024

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

3. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Keine.

4. Finanzinstrumente

4.1 Anlagen

Bewertungskategorien	31.12.2024	31.12.2023
	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	1 393 030	1 365 270
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	530 312 000	756 376 000
Total	531 705 030	757 741 270

4.2 Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

4.3 Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Art	Anteile	Gestehungs-	Kurswert
	Anzahl	kosten in CHF	in CHF
Total an eigenen Fonds	14 212	1 415 219	1 393 030
davon an Helvetica Swiss Commercial Fund	10 212	960 619	1 013 030
davon an Helvetica Swiss Opportunity Fund	4 000	454 600	380 000
Gesamttotal an anderen Immobilienfonds		1 415 219	1 393 030

4.4 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Living AG gehalten. Per 31. Dezember 2024 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 Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Per 31. Dezember 2024 bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften in Höhe von CHF 0.4 Mio. (CHF 0.3 Mio. im Vorjahr).

5.2 Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarische Verbindlichkeiten

Laufzeit	31.12.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
1 bis 5 Jahre	68 800 000	35 000 000
> 5 Jahre	-	-

5.3 Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
	in %	in CHF		
Festhypothek	1.95	6 000 000	28.06.2024	28.06.2029
Festhypothek	1.76	5 000 000	31.01.2024	31.01.2029
Festhypothek	1.53	5 000 000	29.12.2023	29.12.2028
Festhypothek	1.51	5 000 000	10.09.2024	29.12.2027
Festhypothek	2.37	10 000 000	17.07.2023	16.07.2027
Festhypothek	1.74	5 500 000	31.01.2024	29.06.2027
Festhypothek	1.61	5 000 000	29.06.2024	28.06.2027
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	1.48	2 800 000	25.09.2024	29.12.2026
Festhypothek	1.48	2 200 000	10.09.2024	29.12.2026
Festhypothek	1.30	10 000 000	28.11.2024	27.11.2026
Festhypothek	1.34	7 500 000	23.11.2024	23.11.2026
Festhypothek	2.35	10 000 000	17.07.2023	17.07.2025
Festvorschuss	1.20	10 700 000	28.12.2024	27.01.2025
Festvorschuss	1.03	45 500 000	28.12.2024	27.01.2025
Festvorschuss	1.03	10 000 000	21.12.2024	20.01.2025
Total		145 000 000		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
	in %	in CHF		
Festvorschuss	1.50	10 700 000	26.11.2024	27.12.2024
Festvorschuss	1.36	45 500 000	28.11.2024	27.12.2024
Festvorschuss	1.39	10 000 000	23.11.2024	20.12.2024
Festvorschuss	1.49	55 500 000	28.09.2024	27.11.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.60	12 700 000	26.10.2024	25.11.2024
Festvorschuss	1.51	17 500 000	23.10.2024	22.11.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.58	12 700 000	01.10.2024	25.10.2024
Festvorschuss	1.66	17 500 000	23.07.2024	22.10.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.81	12 700 000	27.09.2024	30.09.2024
Festvorschuss	1.69	78 125 000	30.08.2024	27.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.81	20 200 000	27.08.2024	26.09.2024
Festvorschuss	1.78	9 400 000	17.08.2024	16.09.2024
Festvorschuss	1.70	104 525 000	30.07.2024	29.08.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.81	30 800 000	27.07.2024	26.08.2024
Festvorschuss	1.80	9 400 000	18.07.2024	16.08.2024
Festhypothek	1.51	5 000 000	29.12.2023	07.08.2024
Festhypothek	1.48	5 000 000	29.12.2023	07.08.2024
Festhypothek	1.61	1 800 000	31.01.2024	07.08.2024
Festvorschuss	1.70	116 325 000	29.06.2024	29.07.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.71	58 150 000	01.07.2024	26.07.2024
Festvorschuss	1.86	33 500 000	21.05.2024	22.07.2024
Festvorschuss	1.91	12 500 000	18.05.2024	17.07.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.94	58 150 000	27.04.2024	30.06.2024
Festvorschuss	2.05	14 770 000	01.06.2024	28.06.2024
Festvorschuss	1.86	143 100 000	30.05.2024	28.06.2024

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
	in %	in CHF		
Festvorschuss	2.05	24 000 000	01.05.2024	31.05.2024
Festvorschuss	1.89	146 500 000	30.04.2024	29.05.2024
Festvorschuss	1.89	33 500 000	20.04.2024	20.05.2024
Festvorschuss	1.95	12 500 000	20.04.2024	17.05.2024
Festvorschuss	2.03	24 000 000	29.03.2024	30.04.2024
Festvorschuss	1.87	146 500 000	29.03.2024	29.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.96	58 150 000	01.04.2024	26.04.2024
Festvorschuss	1.96	12 500 000	01.04.2024	19.04.2024
Festvorschuss	2.04	26 500 000	20.03.2024	19.04.2024
Festvorschuss	2.20	12 500 000	20.02.2024	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.20	58 150 000	01.03.2024	31.03.2024
Festvorschuss	2.20	24 500 000	07.03.2024	28.03.2024
Festvorschuss	2.06	146 500 000	01.03.2024	28.03.2024
Festvorschuss	2.08	26 500 000	20.02.2024	19.03.2024
Festvorschuss	2.21	27 500 000	01.03.2024	06.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.19	59 650 000	30.01.2024	29.02.2024
Festvorschuss	2.21	27 500 000	10.02.2024	29.02.2024
Festvorschuss	2.08	146 500 000	30.01.2024	29.02.2024
Festvorschuss	2.19	12 500 000	20.01.2024	19.02.2024
Festvorschuss	2.08	26 500 000	19.01.2024	19.02.2024
Festvorschuss	2.21	28 500 000	30.01.2024	09.02.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.11	1 000 000	29.12.2023	31.01.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.11	1 800 000	29.12.2023	31.01.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.20	63 650 000	30.12.2023	29.01.2024
Festvorschuss	2.22	41 000 000	30.12.2023	29.01.2024
Festvorschuss	2.09	146 500 000	30.12.2023	29.01.2024
Festvorschuss	2.20	13 500 000	21.12.2023	20.01.2024
Festvorschuss	2.08	26 500 000	19.12.2023	18.01.2024

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

	31.12.2024	31.12.2023
	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 ¹⁾	660	267 390

¹⁾ Die Rückzahlung der per 31.12.2023 erfolgt am 25. März 2025, diejenige der per 31.12.2024 gekündigten Anteile spätestens im März 2026.

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.

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	in CHF	in CHF	in CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	33 005 815	35 235 175	-2 229 360
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	2 878 917	3 627 198	-748 281
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 Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

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

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des 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.

7.1 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 2024	Effektive Sätze 2023	Basis
	in %	in %	in %	
Ausgabekommission von Anteilen	5.00	-	-	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	5.00	-	-	Nettoinventarwert der Anteile

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2024	Effektive Sätze 2023	Basis
	in %	in %	in %	
Zuschlag zum Nettoinventarwert	5.00	-	-	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum Nettoinventarwert	5.00	-	-	Nettoinventarwert der Anteile

8.3 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2024	Effektive Sätze 2023	Basis
	in %	in %	in %	
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00	0.45	0.70	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufschädigung	2.00	0.90	1.54	Kauf- / Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	4.00	4.00	3.00	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00	-	-	Bruttomietzinseinnahmen
Vergütungen an Dritte				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05	0.05	0.05	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	-	CHF 5 000	CHF 5 000	Pauschal CHF 5 000 pro Jahr
Market Maker	-	CHF 50 000	CHF 50'000	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00	3.89	3.96	Bruttomietzinseinnahmen

9. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von CHF 10.0 Mio. ausgeschüttet, was CHF 2.80 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 2.7 % entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 92.4 %. Die Ausschüttung besteht aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 5.1 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 4.9 Mio.¹⁾ Das Ex-Datum ist der 23. April 2025. Die Ausschüttung erfolgt am 25. April 2025.

Am 26. April 2024 wurde eine Ausschüttung von CHF 8.4 Mio. (CHF 2.20 je Anteil) vorgenommen, die sich in eine verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung von CHF 5.2 Mio. (CHF 1.36 je Anteil) und eine verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung von CHF 3.2 Mio. (CHF 0.84 je Anteil) aufteilte.

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

Informationen an die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Materielle Änderungen

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 12. November 2024 genehmigt und traten per 13. November 2024 in Kraft.

Erweiterung des Anlegerkreises

Der Anlegerkreis des Helvetica Swiss Living Fund war auf qualifizierte Anleger gemäss § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrags beschränkt.

Auf diese Beschränkung des Anlegerkreises auf qualifizierte Anleger gemäss § 5 Ziff. 1 wird künftig verzichtet. Der Kreis der Anleger ist nicht mehr beschränkt (vgl. neue § 1 Ziff. 1 und § 5 Ziff. 1).

Im Hinblick auf die Börsenkotierung des Helvetica Swiss Living Fund wird neu neben dem ausserbörslichen Handel der Anteile auch der börsliche Handel der Anteile im Fondsvertrag geregelt.

Entsprechend wurde die Bestimmung gemäss § 1 Ziff. 4 um den börslichen Handel ergänzt und die § 3 Ziff. 6 und § 6 Ziff. 6 wurden gestrichen. In diesem Zusammenhang wurde zudem der zweite Absatz von § 17 Ziff. 2 dahingehend ergänzt, dass die Fondsleitung ferner über eine Bank oder ein Wertpapierhaus mit Sitz in der Schweiz einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel des Immobilienfondsanteile sicherstellt.

In Bezug auf die Nebenkosten wurde § 19 Ziff. 4 Bst. I) (neu Bst. g)) dahingehend ergänzt, dass Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels dem Fondsvermögen belastet werden können.

Weitere Änderungen des Fondsvertrages

- **§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank**

Gemäss § 1 Ziff. 5 hatte die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank den Helvetica Swiss Living Fund in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG für einen bestimmten Zeitraum von den Pflichten befreit, (i) zur Erstellung eines

Halbjahresberichts (§ 1 Ziff. 5 Bst. a)) und (ii) der Belastung aller zum Fondsvermögen gehörigen Grundstücke auf durchschnittlich maximal einen Drittel des Verkehrswertes zu beschränken (§ 1 Ziff. 5 Bst. b)). Diese von der FINMA genehmigten Ausnahmen werden nicht länger benötigt. Entsprechend werden § 1 Ziff. 5 Bst. a) und b) gestrichen. In diesem Zusammenhang wird in § 20 Ziff. 4 und § 24 Ziff. 8 nebst dem Jahresbericht neu auch der Halbjahresbericht genannt.

- **§ 8 Anlagepolitik**

In § 8 Ziff. 1 wurde zur Konkretisierung der Anlagepolitik der Begriff «suburban» hinzugefügt.

- **§ 14 Belastung der Grundstücke**

Die von der FINMA genehmigte Ausnahme in Bezug auf die Beschränkung der Belastung aller Grundstücke auf maximal ein Drittel wird nicht mehr benötigt. Entsprechend wurde der nachstehend aufgeführte, zweite Absatz von § 14 Ziff. 2 gestrichen.

«Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat von diesem Grundsatz eine Ausnahme während der ersten fünf Jahre seit der Lancierung des Fonds bewilligt. Hiernach darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt bis maximal die Hälfte des Verkehrswertes nicht übersteigen.»

- **§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel**

Die Regelungen in § 17 Ziff. 8 in Bezug auf die Sacheinlage wurden an die Formulierungen des Musterfondsvertrags der Swiss Asset Management Association AMAS angepasst.

- **§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens**

Die Regelung der Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens in § 19 Ziff. 4 und 5 wurden an die revidierte Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) angepasst.

Formelle Änderungen

Es wurden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht berühren und daher nicht veröffentlicht wurden (beispielsweise sprachliche Anpassungen wie Anpassungen der Terminologie, Konkretisierungen, Anpassungen von Verweisen, Anpassungen an der Aufzählungsreihenfolge und Anpassungen von (Zwischen)-Titeln).

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Marc Giraudon hat Hans R. Holdener per 2. April 2024 als neuen CEO abgelöst. Zuvor waren sowohl Marc Giraudon als auch Hans R. Holdener ab dem 1. Januar 2024 gemeinsam als Co-CEO tätig.

Rechtsstreitigkeiten

Bei einer Liegenschaft haben die Mieter eine Mietzinserhöhung angefochten. Eine aussergerichtliche Einigung scheiterte, und die Schlichtungsbehörde entschied zugunsten der Mieter. Da die Vorverwaltung kein Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses vorlegen konnte, wurde ein Vergleichsangebot angestrebt. Eine entsprechende Vereinbarung zur Schadloshaltung wurde in der Zwischenzeit an die Vorverwaltung versendet.

Bei einer weiteren Liegenschaft wurden gegenüber dem Generalunternehmer Haftungsansprüche aufgrund von Fassadenmängeln geltend gemacht; die Vergleichsverhandlungen sind gescheitert, weswegen in dieser Angelegenheit der Rechtsweg besritten wird.

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilien auf Nahestehende oder 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 Asset Management Association Switzerland [AMAS] vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

Ereignisse mit besonderer wirtschaftlicher Bedeutung

Es wird auf die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag verwiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die 4 000 Anteile am Helvetica Swiss Opportunity Fund wurden im Rahmen des Börsengangs des Helvetica Swiss Opportunity Fund zwischen dem 11. bis 13. Februar 2025 verkauft.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

Bescheinigungen

Bericht des Bewerbers



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 13. Januar 2025

Helvetica Swiss Living Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2024

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118585.2410

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Living Fund gehaltenen 40 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2024 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

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 2022 bis 2024 besichtigt.

Ergebnis

Per 31. Dezember 2024 wurden die Werte der insgesamt 40 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 530'312'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.20% und 3.05% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.48% und 4.34%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 2.79% respektive nominal 4.07%.

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2024 bis 31. Dezember 2024 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Abgänge:

- Basel, Dornacherstrasse 240/246
- Derendingen, Schluchtbachstrasse 35, 37, 39
- Frauenfeld, Wellhauserweg 56/56a
- Fribourg, Av. du Midi 17/19
- Gossau SG, Neuchlenstrasse 7/7a, 11
- Rorschach, St. Gallerstrasse 16/16a
- Sion, Avenue de Tourbillon 42-44 / 46-50
- Zweidlen, Neu Letten 1-7

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, 13. Januar 2025

Wüest Partner AG



Ivan Anton
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)
Partner



Pascal Marazzi
dipl. Architekt ETH; MRICS
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 Oktober 2024.

- 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 1.25 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 kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors
AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Living Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5 bis 7 und 28 bis 41) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer

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

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbstständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marc Rüttimann
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. März 2025

Fondsleitung

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