

helvetia-am.ch

# Helvetia (CH) Swiss Property Fund.

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art  
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anlegerinnen und Anleger.

**Jahresbericht per 30.09.2023**

**helvetia**   
Asset Management AG



# Das Wichtigste im Überblick.

## Eckdaten

		30.09.2023	30.09.2022
Valorennummer		51383832	
ISIN		CH0513838323	
Gründungsjahr		2020	
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	8 125 000	6 500 000
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	1 625 000	2 000 000
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	Keine	Keine
Rücknahmepreis	CHF	99	101
Gekündigte Anteile	Anzahl	Keine	Keine
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	101.61	103.95
Ausserbörslicher Kurs	CHF	104.00	114.00

## Vermögensrechnung

		30.09.2023	30.09.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 077 974 000	862 760 000
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.74	2.68
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1 093 597 903	873 311 799
Fremdfinanzierungsquote	%	22.77	21.21
Fremdkapitalquote	%	24.51	22.63
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	2.22	2.45
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	%	1.31	0.52
<b>Nettofondsvermögen (NAV)</b>	<b>CHF</b>	<b>825 573 703</b>	<b>675 668 188</b>

## Rendite und Performance

		30.09.2023	30.09.2022
Ausschüttung pro Anteil	CHF	2.75	2.75
Ausschüttungsrendite	%	2.64	2.41
Ausschüttungsquote	%	98.90	99.65
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	0.02	3.42
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	0.04	2.90
Anlagerendite	%	0.41	4.11
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.31	3.21
Performance, ausserbörslicher Kurs	%	-6.40	-2.92
Agio, ausserbörslicher Kurs	%	2.35	9.67
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	66.19	65.05
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)	%	0.76	0.77
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV), ausserbörslicher Kurs	%	0.95	0.80

## Erfolgsrechnung

		01.10.2022 -30.09.2023	01.10.2021 -30.09.2022
Mietzinseinnahmen	CHF	36 926 599	27 359 209
Mietausfallrate	%	2.48	2.53
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT) <sup>1</sup>	Jahre	3.1	2.8
Unterhalt und Reparaturen	CHF	-3 529 190	-3 316 192
Nettoertrag	CHF	22 593 000	17 937 767
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	-22 021 235	8 452 010
Veränderung der Liquidationssteuern	CHF	-410 000	-3 529 000
<b>Gesamterfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>161 765</b>	<b>22 860 777</b>

<sup>1</sup> Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Verträge.

# Inhalt.

---

## 4 Organisation

---

---

## 5 Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger

---

---

## 6 Bericht des Portfolio Managements

---

---

## 13 Nachhaltigkeitsbericht

---

---

## 20 Finanzbericht

---

---

## 22 Vermögensrechnung

---

---

## 23 Erfolgsrechnung

---

---

## 26 Anhang

---

---

## 38 Bewertungsbericht

---

---

## 41 Bericht der Revisionsstelle

---

### Verkaufsrestriktionen

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund (nachstehend «Immobilienfonds») wird ausschliesslich in der Schweiz vertrieben und Anteile des Immobilienfonds dürfen nur innerhalb der Schweiz angeboten werden.

**Dieser Immobilienfonds ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds», der sich ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen oder Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3 und 3<sup>ter</sup> des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) i.V.m. Art. 4 Abs. 3–5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) mit Wohnsitz in der Schweiz richtet.** Privatpersonen dürfen Anteile dieses Immobilienfonds nur erwerben, wenn sie gemäss den relevanten gesetzlichen Bestimmungen als qualifizierte Anlegerinnen oder Anleger gelten. Die Zirkulation/Verbreitung dieses Dokuments muss entsprechend eingeschränkt werden.

Dieser Immobilienfonds ist nicht zugelassen für US-Personen. Die Anteile des Immobilienfonds dürfen von Bürgerinnen und Bürgern der USA oder von Personen mit Wohnsitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie von Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder gemäss US Commodity Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als US-Personen gelten, nicht erworben werden.

### Disclaimer zu Sprachversionen

Der Jahresbericht des Helvetia (CH) Swiss Property Fund wird in deutscher, französischer und englischer Sprache publiziert. Sollte die französische oder die englische Übersetzung vom deutschen Originaltext abweichen oder sollten verschiedene Interpretationsmöglichkeiten bestehen, ist die deutsche Fassung verbindlich.

# Organisation.

## Fondsleitung

Helvetia Asset Management AG  
Steinengraben 41, 4051 Basel

## Verwaltungsrat

### • Thomas Vonaesch

Präsident des Verwaltungsrates, extern und nicht operativ  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

- Credit Suisse Funds AG, Zürich,  
Mitglied des Verwaltungsrates

### • André Keller

Vizepräsident des Verwaltungsrates, operativ  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

- Helvetia Versicherungen, St. Gallen,  
Group Chief Investment Officer
- Helvetia Global Solutions AG, Vaduz,  
Mitglied des Verwaltungsrates
- MoneyPark AG, Freienbach,  
Mitglied des Verwaltungsrates
- Pensionskasse der Helvetia Versicherungen, St. Gallen,  
Mitglied des Stiftungsrates
- Ergänzungskasse der Helvetia Versicherungen,  
St. Gallen, Mitglied des Stiftungsrates
- Vorsorgefinanzierungsstiftung der Helvetia  
Versicherungen, St. Gallen, Mitglied des Stiftungsrates
- Caser (Caja de Seguros Reunidos, Compañía de  
Seguros y Reaseguros S.A.), Madrid,  
Mitglied des Verwaltungsrates

### • Annelis Lüscher Hämmerli

Mitglied des Verwaltungsrates, nicht operativ  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

- Helvetia Versicherungen, St. Gallen,  
Group Chief Financial Officer
- Helvetia Versicherungs-AG, Frankfurt a.M.,  
Mitglied des Verwaltungsrates
- Helvetia Versicherungen AG, Wien,  
Mitglied des Verwaltungsrates
- Helvetia Compagnia Italo Svizzera di Assicurazioni  
sulla Vita S.p.A., Mailand,  
Mitglied des Verwaltungsrates
- Helvetia Holding Suizo, Madrid,  
Mitglied des Verwaltungsrates
- Helvetia Compañía Suiza SA, Sevilla,  
Mitglied des Verwaltungsrates
- Caser (Caja de Seguros Reunidos, Compañía de  
Seguros y Reaseguros S.A.), Madrid,  
Mitglied des Verwaltungsrates
- Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft  
in Liechtenstein AG, Vaduz,  
Präsidentin des Verwaltungsrates
- Berner Kantonalbank, Bern,  
Mitglied des Verwaltungsrates

## Geschäftsleitung

### • Patrick Stampfli

CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

- Finovo AG, Basel, Mitglied des Verwaltungsrates
- Gesinca Consultora SA, Madrid,  
Präsident des Verwaltungsrates

### • Alfonso Tedeschi

Leiter Portfolio Management & Vertrieb

Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

### • Beat Tanner

Leiter Legal, Compliance & Risk

Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

## Portfolio Management

Helvetia Asset Management AG

Portfolio Manager: Alfonso Tedeschi

## Delegierte Aufgaben

### • Depotbank und Zahlstelle

Zürcher Kantonalbank

Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

### • Regelmässiger ausserbörslicher Handel

Bank J. Safra Sarasin AG

Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel

### • Prüfungsgesellschaft

KPMG AG

Badenerstrasse 172, 8036 Zürich

### • Akkreditierte Schätzungsexperten

Wüest Partner AG

Bleicherweg 5, 8001 Zürich

– Reto Stiefel

– Zafer Köroglu

### • Fondsadministration

Huwiler Treuhand AG

Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

### • Liegenschaftsverwaltung

Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG

Dufourstrasse 40, 9001 St. Gallen

# Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger.

## Änderung des Fondsvertrages

Der Fondsvertrag mit Anhang des Helvetia (CH) Swiss Property Fund wurde geändert.

Die Änderungen betreffen die Anpassung an den neuen Musterfondsvertrag der Asset Management Association Switzerland (AMAS), der die Änderungen im Zusammenhang mit dem Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) reflektiert. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anpassungen formeller und sprachlicher Natur. Ausserdem wurde der Fondsvertrag in Bezug auf die Umsetzung des Nachhaltigkeitsziels und der Nachhaltigkeitspolitik des Anlagefonds ergänzt. Zudem wurden namentlich die Angaben zu den Vergütungen und Nebenkosten aktualisiert.

Die Änderungen im Vergleich zum letzten von der FINMA genehmigten Fondsvertrag wurden am 02.08.2023 einmalig auf der elektronischen Plattform «Swiss Fund Data» ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) publiziert. Die Änderungen wurden von der FINMA am 18.09.2023 genehmigt. Die angepasste Version des Fondsvertrages mit Anhang wurde am 19.09.2023 auf Swiss Fund Data veröffentlicht.

Der angepasste Fondsvertrag mit Anhang ist am 19.09.2023 in Kraft getreten und ersetzt die Version vom 12.04.2021. Die Version vom 19.09.2023 ist nach wie vor gültig.

## Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank.

## Änderungen im Verwaltungsrat der Fondsleitung

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel im Verwaltungsrat der Fondsleitung.

## Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Beat Tanner, bisher Leiter Legal & Compliance, ist per 01.11.2022 in die Geschäftsleitung eingetreten und zeichnet neu verantwortlich als Leiter Legal, Compliance & Risk.

## Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

**Riehen**, Esterliweg 135, Lachenweg 3/5

Baujahr: 1964

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 14'660'000



# Bericht des Portfolio Managements.

## Solides Ergebnis im Geschäftsjahr 2023

### Anlageziel, Anlagepolitik und Besonderheiten

Aufgrund seines Fokus auf Wohnnutzungen in den Schweizer Städten und deren Agglomerationen ist der Helvetia (CH) Swiss Property Fund trotz steigenden Zinsen und bestehenden Unsicherheiten auf den Kapitalmärkten vergleichsweise gut aufgestellt und profitiert von sinkenden Leerständen und steigenden Mieterträgen.

Der Portfolioaufbau wird nach Möglichkeit weiter aus dem Versicherungsbestand von Helvetia Versicherungen erfolgen. Daneben sollen zukünftig auch selektive Zukäufe am Markt getätigt werden.

Das Anlageziel des Helvetia (CH) Swiss Property Fund besteht in der langfristigen Sicherung einer attraktiven Cash-flow-Rendite. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

### Nachhaltiges Wachstum bei gestärkter Ertragskraft

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund kann auch für das vierte Geschäftsjahr 2023 (01.10.2022 bis 30.09.2023) ein solides Jahresergebnis präsentieren. Im Zentrum steht die im Frühjahr 2023 erfolgte Kapitalerhöhung in Höhe von brutto CHF 172 Mio. Im Zuge dieser konnten acht hochwertige Liegenschaften aus dem Bestand von Helvetia Versicherungen erworben werden. Der Marktwert des Portfolios hat mit CHF 1'078 Mio. die Milliardenschwelle überschritten und bietet für unsere Anlegerinnen und Anleger eine optimale Diversifikation hinsichtlich Makro- und Mikrolagen, des wirtschaftlichen Baujahrs und Mieterstruktur. Im vergangenen Geschäftsjahr ist die erstmalige GRESB-Teilnahme (Global Real Estate Sustainability Benchmark) erfolgt. Diese wurde mit einer Green-Star-Auszeichnung honoriert. Zudem wurden im relativen Peervergleich drei Sterne erzielt. Dies untermauert, dass ESG-Überlegungen ein wichtiger Bestandteil im Anlageprozess sind.

Der Nettoertrag konnte im Vergleich zum Vorjahr markant von CHF 17.94 Mio. auf CHF 22.59 Mio. gesteigert werden. Die nicht realisierten Kapitalverluste notieren bei CHF 22.02 Mio. (Vorjahr: nicht realisierte Kapitalgewinne in Höhe von CHF 8.45 Mio.).

Diese negative Entwicklung resultiert aus den in den vergangenen Monaten gestiegenen Zinsen und der daraus folgenden Abnahme der Verkehrswerte im Bestandesportfolio. Nach Abzug der Liquidationssteuern resultiert ein Gesamterfolg von CHF 0.16 Mio. Dies entspricht einer weiterhin positiven Anlagerendite von 0.41%.

### Entwicklung operatives Ergebnis

Der starke Fokus auf Wohnliegenschaften von rund 78% der Mieterträge trug wiederum zur sehr stabilen Entwicklung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund bei. Durch die Erhöhung der Mietzinseinnahmen auf CHF 36.93 Mio. wurde die Ertragskraft weiter gestärkt (2022: CHF 27.36 Mio.). Die Mietausfallrate wurde durch aktives Asset Management reduziert und liegt bei sehr erfreulichen 2.48% (2022: 2.53%). Bei der EBIT-Marge gab es eine Verbesserung auf 66.19% (2022: 65.05%). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub> GAV) reduzierte sich nochmals auf 0.76% (2022: 0.77%). Der erwirtschaftete Nettoertrag im Geschäftsjahr 2023 hat sich auf CHF 2.78 pro Anteil erhöht (2022: 2.76).

### Entwicklung Kurs und Performance

Die erfolgte Zinswende hat Spuren am Schweizer Markt für indirekte Immobilien hinterlassen. Nach der markanten Korrektur im Vorjahr (-13.6%) war bei den kotierten Immobilienfonds im laufenden Kalenderjahr eine leichte Erholung festzustellen (+1.2%). Die Agios lagen per 30.09.2023 für das Gesamtsegment bei 10%, was im Vergleich zum Höhepunkt im Januar 2022 einem Minus von rund 30 Prozentpunkten entspricht. Die derzeitigen Agios der börsennotierten Immobilienfonds sind für das aktuelle Zinsumfeld im historischen Vergleich als niedrig einzustufen.

Vom 01.10.2022 bis 30.09.2023 verzeichnete der Helvetia (CH) Swiss Property Fund auf Basis der Entwicklung des OTC-Kurses eine negative Performance von -6.40%. Damit unterschritt er den für kotierte schweizerische Immobilienfonds relevanten Benchmark SXI Real Estate® Funds Broad TR, der im gleichen Zeitraum eine leicht positive Performance von +3.88% verzeichnete. Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund hat seit der erfolgten Zinswende im Vergleich zum Gesamtindex eine zeitlich verzögerte, aber synchrone Entwicklung ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2023 lag die Überrendite (Kursrendite Helvetia [CH] Swiss Property Fund im Vergleich zum SXI Real Estate® Funds Broad TR) bei rund 13%.

## Entwicklung Inventarwert und Ausschüttung

Der Inventarwert pro Anteil hat sich im vergangenen Jahr von CHF 103.95 auf CHF 101.61 zurückgebildet, was einem Minus von 2.25% entspricht. Der Verkehrswert der Liegenschaften erhöhte sich zwar im Vergleich zum Vorjahr um CHF 215.21 Mio. (+24.94%) auf CHF 1'077.97 Mio. Dieses Wachstum des Verkehrswerts ist auf den Kauf von acht Liegenschaften im Frühjahr 2023 mit einem Wert von CHF 229.52 Mio. zurückzuführen. Gleichzeitig ist eine negative Wertveränderung des Bestandesportfolios in Höhe von CHF -14.31 Mio. festzustellen. Der Haupttreiber dieser Entwicklung ist die rückläufige relative Attraktivität von direkten Immobilienanlagen aufgrund der gestiegenen Zinsen, was sich in höheren Diskontierungssätzen manifestiert. Zusätzlich zur Wertveränderung des Bestandesportfolios mussten CHF -7.71 Mio. Kaufnebenkosten abgeschrieben werden. Insgesamt führt dies zu nicht realisierten Kapitalverlusten von CHF 22.02 Mio.

Für das laufende Geschäftsjahr konnte die letztjährige Ausschüttung in Höhe von CHF 2.75 pro Anteil trotz höherem Finanzierungsaufwand konstant gehalten werden. Somit werden insgesamt 94.53% des zur Verteilung verfügbaren Erfolgs an die Anlegerinnen und Anleger ausgeschüttet, woraus eine Ausschüttungsquote von 98.90% resultiert. Auf Basis des OTC-Kurses von CHF 104.00 per 30.09.2023 ergibt sich eine erfreuliche Ausschüttungsrendite von 2.64%.

## Ausblick Geschäftsjahr 2024

Mit einem Portfolio-Marktwert von CHF 1'078 Mio. gehört der Helvetia (CH) Swiss Property Fund zu den grössten nicht kotierten Immobilienfonds der Schweiz. Damit sind die Voraussetzungen für eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange geschaffen. Bei gegebenen Marktbedingungen ist diese für das erste Halbjahr 2024 geplant.

Allein aufgrund der erfolgten Referenzzinssatzerhöhung per 01.06.2023 und der Anpassung der indexierten Wohnungsmietverträge werden für das nächste Geschäftsjahr zusätzliche Mieterträge in Höhe von CHF 1.12 Mio. erwartet, was ein Plus von 2.95% gegenüber dem Sollmietertrag darstellt. Bei einer weiteren Referenzzinssatzanpassung ergibt sich ein Erhöhungspotenzial von CHF 0.76 Mio. bzw. 2.01% des Sollmietertrags.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Schweizer Konjunktur

Die Prognosen gehen derzeit davon aus, dass das BIP im laufenden Jahr insgesamt um rund 0.9% zulegen dürfte. Dies ist zwar ein positiver Wert, er liegt aber klar unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (+1.7%).

Der Indikator der Beschäftigungsaussichten des Bundesamts für Statistik ist immer noch positiv, was darauf hindeutet, dass viele Unternehmen Neueinstellungen planen. Das Beschäftigungswachstum dürfte sich aber mittelfristig normalisieren und wieder mehr der realen Entwicklung der Wirtschaft folgen. Im Juni 2023 fiel die Inflation zum ersten Mal seit Januar 2022 unter die 2%-Marke. Die Kerninflation ist jedoch nur geringfügig zurückgegangen und liegt weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der letzten Jahre.

Einer der wichtigsten Treiber des Schweizer Immobilienmarktes ist die hohe Einwanderung. Im ersten Semester 2023 sind unter dem Strich 47'200 ausländische Personen in die Schweiz eingewandert. Für das Gesamtjahr ist somit mit einer Nettoeinwanderung von über 90'000 Personen zu rechnen, was wiederum der Nachfrage nach Wohnraum Auftrieb verleihen wird.

### Mietwohnungsmarkt

Das Mietwohnungsangebot schrumpft weiter. Im Vergleich zu vor zwei Jahren hat die Zahl der inserierten Wohnungen markant um 31% abgenommen. Das führt in immer mehr Schweizer Regionen zu einem starken Nachfrageüberhang. Der angespannte Wohnungsmarkt dürfte kein kurz-, sondern eher ein mittelfristiges Phänomen sein. Mehrere Gründe sprechen dafür: vielfältige Herausforderungen bei der Siedlungsentwicklung nach innen, höhere Baupreise, mehr Anlagelalternativen und langwierige Baubewilligungsverfahren. Diese Herausforderungen zusammengenommen üben eine bremsende Wirkung auf die Neubautätigkeit aus. Angesichts der starken Wohnungsnachfrage dürfte der Leerstand gemäss Wüest Partner in diesem Jahr unter das optimale Niveau von 1.27% fallen. Dies wird den Auftrieb bei den Angebotsmieten begünstigen (Prognose für 2023: +3.2%). Zudem wurden die Bestandesmieten aufgrund der erfolgten Referenzzinssatzanpassung im Juni um rund 3% erhöht. Dies untermauert den impliziten Inflationsschutz von Wohnimmobilien und kompensiert partiell die höheren Diskontierungssätze und die damit einhergehenden tieferen Bewertungen der unabhängigen Bewertungsexperten.

### Geschäftsflächenmarkt

Der Büroflächenmarkt ist bei guter Gesundheit und verzeichnet weiterhin eine rege Nachfrage, angetrieben von der dynamischen Entwicklung am Arbeitsmarkt. Im ersten Quartal 2023 wuchs die Beschäftigung im Vergleich zum Vorjahresquartal erneut um über 2%. Im Gegensatz zur dynamischen Nachfrage ist die Neubautätigkeit bei beiden Geschäftsflächenmärkten (Büro und Retail) rückläufig. Diese Entwicklung ist unter anderem auf gestiegene Bau- und Finanzierungskosten zurückzuführen, die die Investitionsbereitschaft dämpfen. Der stationäre Detailhandel befindet sich unverändert unter Druck durch den Onlinehandel. Im Retailbereich sind weiterhin sinkende Mieten festzustellen. Wüest Partner erwartet für 2023 einen Rückgang um 1.6%. Bei Büroflächen dürften die Angebotsmieten im laufenden Jahr gesamtschweizerisch eine Aufwärtstendenz zeigen (Prognose: +1.0%).

**Therwil, Im Hofacker 2/4/6/8/10/12/14/16**

Baujahr: 2001

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 25'720'000





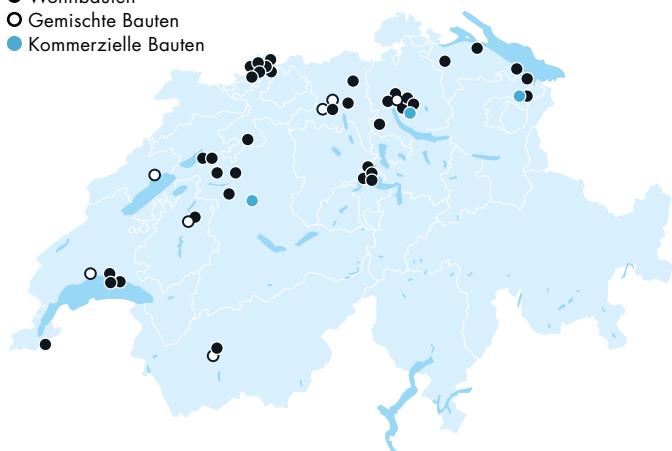
# Immobilienportfolio

## Lagen

Beim Portfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund handelt es sich um ein breit diversifiziertes Portfolio bestehend aus 47 Renditeliegenschaften. Geografisch erstrecken sich die Liegenschaften in einem Korridor vom Genfersee bis zum Bodensee. Der Fokus liegt dabei auf der näheren Agglomeration von Grossstädten und regionalen Zentren, wobei die Grossstädte selbst (Basel, Genf, Lausanne, Zürich) rund ca. 22% des Portfoliowertes ausmachen. In den Agglomerationen der Gross- und Mittelstädte sind über 40% des Portfolios vereinigt.

## Lage der Liegenschaften

- Wohnbauten
- Gemischte Bauten
- Kommerzielle Bauten



## Liegenschaften nach Kantonen

in % Marktwerte Portfolio

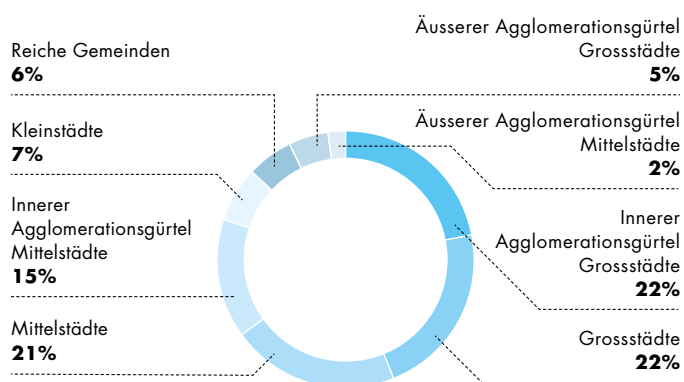
Zürich	23%
Bern	11%
Aargau	11%
Luzern	9%
Thurgau	8%
Waadt	8%
Basel-Land	7%
St. Gallen	5%
Genf	4%
Basel-Stadt	4%
Freiburg	4%
Solothurn	3%
Wallis	2%
Neuenburg	1%

Gemessen am Marktwert liegen 35% der Liegenschaften in den Regionen Zürich und Genfersee. Wird die Nordwestschweiz ebenfalls dazu gezählt, ergibt sich eine Portfolioallokation in diesen Gebieten von rund 60%. Die West- sowie die Südschweiz sind im Portfolio mit einem Anteil von 7% vertreten.

Insgesamt sind in den wirtschaftlich starken Kantonen Zürich (23%), Luzern (9%), Bern (11%), Basel-Stadt (4%), Waadt (8%) und Genf (4%) rund 60% des Portfoliowerts alloziert.

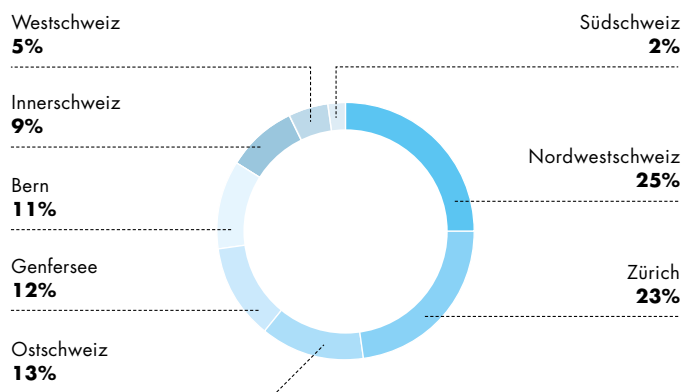
## Liegenschaften nach Gemeindetypologie

in % Marktwerte Portfolio



## Liegenschaften nach Monitoring-Regionen

in % Marktwerte Portfolio



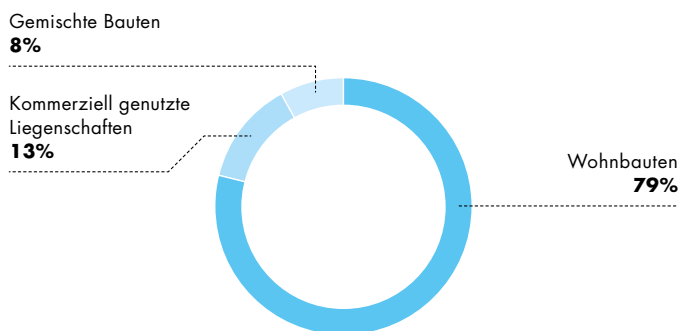
## Nutzung

Das Immobilienportfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist stark durch die Wohnnutzung geprägt. Bei 37 der 47 Liegenschaften (79% der Marktwerte) handelt es sich um Wohnbauten. Sieben weitere Liegenschaften sind gemischte Bauten (8% der Marktwerte). Zudem hält der Fonds drei kommerziell genutzte Liegenschaften (13% der Marktwerte).

Per 30.09.2023 entfallen 78.1% der jährlichen Sollmiete auf Wohnobjekte, gefolgt von Parkplätzen mit 7.6%. Lediglich 13.1% der Sollmiete entfallen auf die kommerziellen Nutzungskategorien Büro (5.5%), Verkauf (4.5%), Gewerbe (2.8%) und Restaurants (0.3%). Die restlichen 1.2% entfallen auf andere Nutzungsarten.

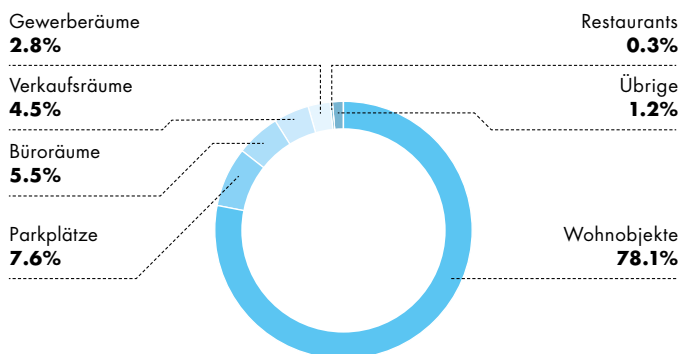
## Liegenschaften nach Liegenschaftstyp

in % Marktwerte Portfolio



## Sollmietertrag nach Nutzung

in % Sollmiete Portfolio

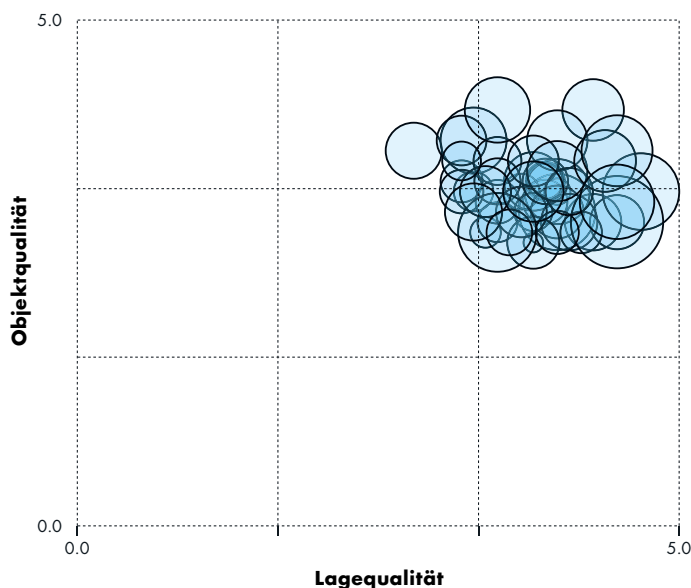


## Lage und Gebäudequalität

Die Liegenschaften befinden sich überwiegend in sehr gut erschlossenen, wirtschaftlich starken Regionen, die für Immobilieninvestorinnen und -investoren sowie Mieterinnen und Mieter als attraktiv gelten. Neben den vorteilhaften Makrolagen sind die Objekte gut an die öffentliche sowie private Verkehrsinfrastruktur angebunden und verfügen über eine für die Mieterschaft ansprechende Umgebung mit einem breiten Dienstleistungsangebot. Diese Aussagen werden durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner bestätigt, der die durchschnittliche Makrolage des Immobilienportfolios mit 4.3 und die Mikrolage mit 3.6 beurteilt (5 = beste Note, 1 = schlechteste Note). Dies entspricht einem marktwertgewichteten Gesamtagerating von 3.9 (Vorjahr: 3.9).

## Marktmatrix Wüest Partner

Punktgrösse entspricht dem relativen Marktwert im Portfolio



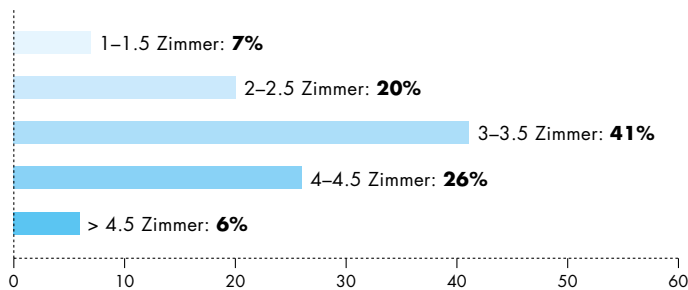
Um ein erfolgreiches Mietangebot bereitzustellen, ist neben der Lage eine an die Nachfrage angepasste Objektqualität gefordert. Wüest Partner attestiert den Liegenschaften insgesamt eine Objektqualität von 3.3 (5 = beste Note, 1 = schlechteste Note). Der Objektstandard wird mit einem Rating von 3.2 als durchschnittlich erachtet, was der Struktur des mittelständischen Portfolios entspricht. Die Liegenschaften sind insgesamt in einem guten Zustand (Wüest-Partner-Rating 3.6) und werden zweckmässig genutzt (Wüest-Partner-Rating 3.3).

## Wohnungsmix und Mietpreisstruktur

Das Portfolio verfügt über einen Wohnungsbestand von 1'861 Wohnungen (Vorjahr: 1'575 Wohnungen) und zeigt eine für den Schweizer Immobilienmarkt typische Verteilung nach Zimmeranzahl. 67% des Bestandes bestehen aus 3- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen, 27% entfallen auf 1- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen und 6% auf Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern.

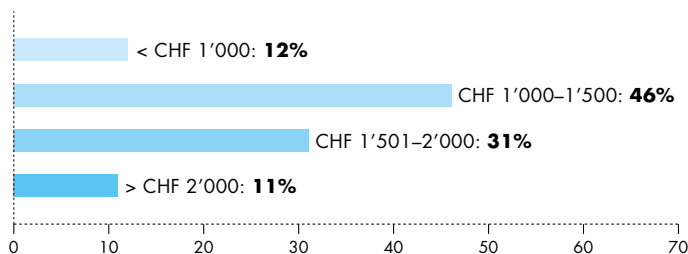
### Verteilung nach Wohnungsgrösse

in % Wohnungsbestand Portfolio



### Verteilung Nettomiete pro Monat

in % Wohnungsbestand Portfolio

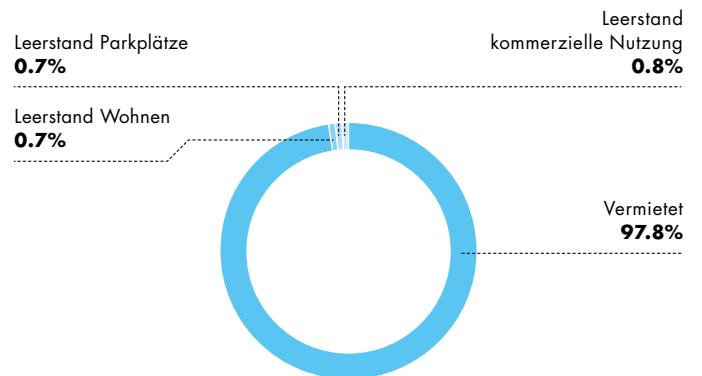


Die Mietpreise der Wohnungen sind mehrheitlich im mittleren Preissegment angesiedelt. Bei rund 58% der Wohnungen liegt die monatliche Nettomiete bei maximal CHF 1'500. Lediglich 11% der Wohnungen verzeichnen einen Mietzins von mehr als CHF 2'000 pro Monat.

Die Mietpreisstruktur, die gute Lage- und Objektqualität sowie ein aktives Asset Management führen zu einem sehr tiefen Wohnungsleerstand von 0.9% resp. 19 Wohnungen per 30.09.2023 (Vorjahr: 11 Wohnungen), was 0.7% der gesamten Sollmiete entspricht.

### Leerstand nach Nutzungsart

in % Sollmiete Portfolio



**Obfelden, Stehli-Seiden-Areal 8-11**

Baujahr: 2016

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 28'810'000



# Nachhaltigkeitsbericht.

Als Mitglied der Helvetia Gruppe übernimmt die Helvetia Asset Management AG Verantwortung für die Auswirkungen ihrer Entscheidungen und Aktivitäten in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Sei es als Investorin, als Unternehmen oder als Corporate Citizen – die Helvetia Asset Management AG verfolgt eine nachhaltige Wertschöpfung mit transparenten und ethischen Verhaltensweisen, geprägt durch das Verantwortungsbewusstsein gegenüber ihren Interessengruppen.

## Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Helvetia Asset Management AG orientiert sich an der Nachhaltigkeitsstrategie und deren untergeordneten Klimastrategie sowie der Responsible Investment Strategie der Helvetia Gruppe. Letztere beruht auf zwei strategischen Zielen: der systematischen Integration von ESG-Kriterien für alle Assetklassen sowie der Ausrichtung des Anlageportfolios am Netto-Null-Ziel für Treibhausgasemissionen bis 2050.

Für das Immobilienmanagement wurde basierend auf diesen Leitplanken eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, welche die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft berücksichtigt und in den gesamten Immobilienlebenszyklus integriert.

## Nachhaltigkeitsansatz

Die Helvetia Asset Management AG strebt mit dem Nachhaltigkeitsansatz «Klima-Ausrichtung» des Portfolios eine Verringerung des ökologischen Fussabdrucks sowie eine Verbesserung hinsichtlich der verfolgten Nachhaltigkeitsziele an. Insbesondere werden zwecks der Verringerung des Treibhausgasausstosses und des Energieverbrauchs entsprechende Absenkpfade verfolgt.

### Vision

Die Helvetia Asset Management AG ist überzeugt, dass eine optimale Performance langfristig nur durch ein nachhaltiges Management der Immobilien über den ganzen Lebenszyklus möglich ist, indem ökologische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Kriterien in Entscheidungen mitberücksichtigt werden. Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien minimieren Risiken und sichern die langfristige Werterhaltung zugunsten der Anlegerinnen und Anleger. Die Helvetia Asset Management AG wird dadurch gleichzeitig ihrer Verantwortung gegenüber ihren Stakeholdern sowie auch gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft gerecht.

### Mission

Als verantwortungsvolle Immobilienmanagerin kümmert sich die Helvetia Asset Management AG aktiv um relevante Nachhaltigkeitsaspekte, sie wirtschaftet umsichtig und pflegt einen partnerschaftlichen und serviceorientierten Umgang mit ihren Stakeholdern. Durch die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie stellt sie sicher, dass die Qualität der von ihr verwalteten Anlagen für Investorinnen und Investoren sowie Mieterinnen und Mieter langfristig gesteigert wird, und schafft dadurch ein attraktives Produktangebot, das auch in Zukunft eine angemessene Rendite erzielen soll.

## Grundsätze

- **Integration von Nachhaltigkeitszielen in die Portfolio- und Objektstrategie**
- **Sicherstellung der Ausgewogenheit zwischen Rendite sowie ökologischen und gesellschaftlichen Zielen**
- **Nutzung der Nachhaltigkeitskennwerte zur transparenten Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern**
- **Sicherstellung der langfristigen Zukunftsfähigkeit gegenüber kurzfristiger Gewinnmaximierung**

# Nachhaltigkeitsziele und Massnahmenplanung

Auf Basis der Nachhaltigkeitsstrategie wurden Nachhaltigkeitsziele definiert und zwecks deren Erreichung ein darauf abgestimmter Massnahmenplan festgelegt. Dabei sind die ersten vier Ziele integraler Bestandteil des Fondsvertrags.



## Verringerung der Treibhausgasemissionen im Betrieb

Der Fokus für die Verringerung der Treibhausgasemissionen soll auf die Bestandesgebäude gerichtet werden, bei denen die grösste Wirkungskraft erzielt wird. Das Portfolio soll schrittweise überprüft und der Anteil der Liegenschaften mit erneuerbaren Energieträgern erhöht werden.

### Massnahmen

- Energetische Gebäudesanierungen
- Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger
- Ausbau von Photovoltaik-Anlagen



## Verringerung des Energie- und Wasserbedarfs

Den grössten Anteil des Schweizer Energieverbrauchs machen Gebäude und deren Nutzerinnen und Nutzer aus. Die Helvetia Asset Management AG erkennt das Potenzial zur Energie- und Wasserreduktion in ihrem Portfolio und setzt sich das Ziel, den Verbrauch zu reduzieren.

### Massnahmen

- Energetische Gebäudesanierungen
- Betriebsoptimierungen
- Einbau wassersparender Strahlregler



## Ausbau der umweltschonenden Mobilität

Die Lagen und die Gebäudekonzepte sollen die umweltschonende Mobilität begünstigen, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Hierfür werden insbesondere die E-Mobilität und das Fahrradfahren gefördert.

### Massnahmen

- Bedürfnisanalyse E-Mobilität und Fahrradparkplätze
- Ausbau von Parkplätzen für E-Autos sowie von Fahrradabstellplätzen



## Steigerung der Nutzerzufriedenheit

Das Angebot der Helvetia Asset Management AG soll stets die Ansprüche der Nutzerinnen und Nutzer anvisieren, sodass anhand der Angebots- und Qualitätssteuerung die Zufriedenheit der Nutzenden erhöht werden kann. Dies soll insbesondere durch die Erhöhung des akustischen, visuellen und thermischen Komforts sowie der Innenraumluftqualität in Gebäuden und Wohnungen erreicht werden.

### Massnahmen

- Durchführung von Mieterumfragen (alle 3 Jahre)
- Mieterkampagnen zur Sensibilisierung hinsichtlich Nachhaltigkeit



## Senkung der Betriebskosten

Die eigentümergeitigen Betriebskosten und die Nebenkosten sollen mittels Benchmarkings fortlaufend überprüft und unter Berücksichtigung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten laufend optimiert resp. gesenkt werden.

### Massnahmen

- Benchmarking der eigentümergeitigen Betriebskosten und der Nebenkosten
- Betriebsoptimierungen
- Zentralisierung der Energiebeschaffung
- Optimierung der Datenerfassung



## Optimierung der Kommunikation mit Stakeholdern

Eine zielgruppengerechte Kommunikation erhöht die Transparenz und die Zufriedenheit der Stakeholder. Die Kommunikation hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten soll mindestens einmal jährlich erfolgen.

### Massnahmen

- Jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

# Umsetzung der Massnahmen

Die Massnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wurden so ausgewählt, dass diese bei einer Umsetzung über die nächsten Jahre mit einem optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnis den grösstmöglichen Effekt erzielen können.

**Folgende Massnahmen wurden bereits umgesetzt oder befinden sich in Planung:**

## ESG-Monitoring

- Um sämtliche Nachhaltigkeits-Messgrössen zentralisiert zu überwachen und zu analysieren, wurde ein dynamisches Cockpit entwickelt, das spezifische Analysen auf Portfolio- und Objektebene zulässt und für die Massnahmenplanung zielgerichtet eingesetzt wird.

## Photovoltaik-Anlagen

- Das gesamte Portfolio wurde hinsichtlich des Potenzials von Photovoltaik-Anlagen analysiert und der Ausbau von Solaranlagen wurde überprüft.
- Im Geschäftsjahr 2023 wurde eine neue Photovoltaik-Anlage in Biel (Brüggstrasse) in Betrieb genommen.
- Zwei weitere Projekte sind bereits in Planung und werden im kommenden Geschäftsjahr ausgeführt.

## Elektromobilität und Fahrrad

- Basierend auf einer Bedarfsanalyse wurde der Einbau von Parkplätzen für E-Autos sowie der weitere Ausbau von Fahrradabstellplätzen definiert.
- Im Geschäftsjahr 2023 wurden E-Ladestationen in den Liegenschaften in Kreuzlingen, Luzern, Rorschacherberg, St. Gallen, Zollikofen und Zürich (Bristenstrasse) installiert.
- Für das neue Geschäftsjahr ist der Einbau von E-Parkplätzen in drei weiteren Liegenschaften vorgesehen.

## Energieträgertausch

- Basierend auf dem Alter der Heizungsanlagen wird der Zustand der Anlagen ermittelt sowie die Umstellung auf nicht fossile Energieträger geprüft.
- Bereits im Geschäftsjahr 2021 konnte so die Liegenschaft in Riehen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden (zuvor Gas).
- Für das Geschäftsjahr 2024 ist der fossile Heizungersatz in zwei Liegenschaften in Luzern und Zürich (Signastrasse) vorgesehen.

## Betriebsoptimierungen

- Um die energetische Effizienz im Immobilienpark zu steigern, wurden bei weiteren fünf Liegenschaften energetische Betriebsoptimierungen durchgeführt.
- Im neuen Geschäftsjahr sind drei Folgebegehungen geplant, da diese weiteres Energiesparpotenzial aufweisen.
- Im neuen Geschäftsjahr werden sechs weitere Liegenschaften hinsichtlich Einsparungspotenzialen geprüft.

## Sensibilisierung und Umfrage bei den Mietenden

- Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die Befragung der Mietenden im deutschsprachigen Teilportfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund durchgeführt.
- Im Jahr 2024 werden unsere Mieterinnen und Mieter mittels einer Kampagne auf Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert.

## CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieverbrauch

### Ist-Analyse

Den wichtigsten Beitrag zur Erreichung der Umwelt- und Klimaziele leistet die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie des Energieverbrauchs. Für das Portfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund wurden im Jahr 2022 unter anderem die untenstehenden Messgrössen erhoben, die sich an den Definitionen der umweltrelevanten Kennzahlen aus der AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) orientieren.

Die Helvetia Asset Management AG verfolgt hinsichtlich Treibhausgasemissionen das Netto-Null-Ziel 2050. Dies hat zur Folge, dass ambitionierte Ziele für «Energieverbrauch»

und «Anteil erneuerbare Energie» definiert wurden. Diese wurden aus dem Netto-Null-Ziel abgeleitet.

Das Portfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund verursacht zurzeit CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) von 14.9 kg CO<sub>2</sub>, was leicht über denjenigen des Schweizer Gebäudeparks (13 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) liegt. Mit 95.4 kWh/m<sup>2</sup> liegt das Portfolio in Sachen Energieintensität leicht unter dem Schweizer Mittel von 97 kWh/m<sup>2</sup>. Der aktuelle Anteil an erneuerbarer Energie liegt mit 13.7% noch unter dem Schweizer Durchschnitt von 26%<sup>1</sup>.

Der Energiemix des Portfolios basiert zurzeit auf vorwiegend fossilen Energieträgern. Eine strikte Umstellung auf erneuerbare Energien wurde in die langfristig ausgerichtete Investitionsplanung bereits integriert, die auch für die Berechnung der Absenkpfade berücksichtigt wurde.

### Umweltrelevante Kennzahlen<sup>2</sup>

Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds  
gemäss AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds»

		Ist 2021 <sup>4</sup>	Ist 2022	Ziel 2050
Abdeckungsgrad Strom	%	88.2	97.0	100
Abdeckungsgrad Wärme	%	76.6	97.7	100
Energieverbrauch <sup>3</sup>	MWh	11 608	12 236	0
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup>	90.5	95.4	15
Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> e	1 868 000	1 904 000	0
Intensität der CO <sub>2</sub> -Emissionen	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	14.6	14.9	0
Energiemix (Anteil erneuerbare Energie)	%	11.2	13.7	100

Weitere umweltrelevante Kennzahlen  
gemäss Fondsvertrag

		Ist 2021	Ist 2022	Ziel 2050
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.1	1.1	0.8
Nutzerzufriedenheit	Score (1–5)	4.0	4.0	mind. 4.0
Barrierefreiheit	% der Wohnungen	56	56	85
Elektromobilität <sup>5</sup>	% der Innenparkplätze	0	2	N.a.
Fahrradabstellmöglichkeiten	Anzahl Parkplätze/Person	0.67	0.77	1.00

<sup>1</sup> Die Angaben zum Schweizer Gebäudepark basieren auf dem durch REIDA (Real Estate Investment Data Association) erhobenen Benchmark 2023.

<sup>2</sup> Ungeprüft. Die Ist-Zustände beziehen sich auf die zugrundeliegenden Reportingperioden (01.10. – 30.09.).

<sup>3</sup> Ziel 2050 ist von der Fläche abhängig und deshalb nur in Energieintensität (nächste Zeile) festgelegt.

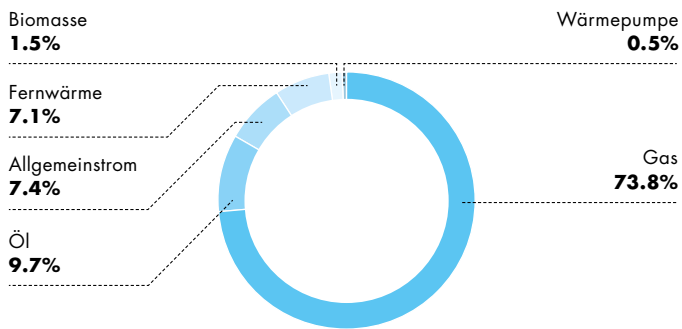
<sup>4</sup> Siehe Messkonzept und methodischen Hintergrund auf Seite 17.

<sup>5</sup> Der Ausbau der Elektromobilität folgt dem Bedarf.



## Energiemix

in % Energieverbrauch Immobilienportfolio



## Messkonzept und methodischer Hintergrund

- Bezüglich Messkonzept wird auf die Ausführungen gemäss § 8 Ziffer 4 im Fondsvertrag verwiesen.
- Die Verbrauchsdaten basieren auf den Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2021 und 2022 und/oder auf den Rechnungen der Energielieferanten und der zentralen Energiebeschaffung.
- Die Kennzahlen basieren auf den aktuellsten Verbrauchsdaten. Dies kann im Vergleich zu den Kennzahlen, die im Vorjahr publiziert wurden, zu Unterschieden führen, da unterdessen zusätzliche Originaldatensätze dazugekommen sind.
- Mieterstrom ist (noch) nicht im Datensatz enthalten. Es werden entsprechend Scope 1 und Scope 2 ausgewiesen.
- Die Energiebezugsfläche (EBF) wird auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF) gemäss den aktuellsten REIDA-Umrechnungsfaktoren ermittelt. Es resultiert eine tendenziell grössere EBF im Vergleich zum Vorjahr, welche die Energieintensität sinken lässt.
- Für die Berechnung werden aktuellere CO<sub>2</sub>-Faktoren verwendet. Die neuen CO<sub>2</sub>-Faktoren unterscheiden sich zum Teil von den letztjährigen Faktoren, vor allem in Bezug auf den Strom, der nun einen deutlich tieferen CO<sub>2</sub>-Faktor von 19 g CO<sub>2</sub>/kWh als bisher von 150 g CO<sub>2</sub>/kWh aufweist. Durch diese Anpassung werden tiefere Intensitäten der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zu den im Vorjahr publizierten Zahlen ausgewiesen.
- Anpassung an die Best Practice bei der Klimakorrektur der Rohdaten gemäss der Methode von REIDA: Die bisher verwendete Heizgradtag-Korrektur wurde durch die Methode der akkumulierten Temperaturdifferenz (ATD) abgelöst.

**St. Gallen**, Schönbüelpark 1/3/5/7

Baujahr: 2011

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 33'870'000

## Absenkpfade

Der Fonds bezieht sich bei den zu erreichenden Zielen hinsichtlich Treibhausgasemissionen auf das Netto-Null-Ziel aus der Responsible Investment Strategie der Helvetia Gruppe. Dies hat zur Folge, dass auch ambitionierte Ziele für «Energieverbrauch» und «Anteil erneuerbare Energie» festgelegt werden müssen. Diese sind aus dem Netto-Null-Ziel abgeleitet. Für die Herleitung der Absenkpfade für Treibhausgasemissionen sowie den Energieverbrauch wurden verschiedene Szenarien mit unterschiedlicher Eingriffstiefe modelliert. Die untenstehenden Abbildungen illustrieren das Szenario der zehnjährigen Investitionsplanung plus zusätzlich hinzugefügte nachgelagerte Sanierungsmassnahmen bis 2050. Die zusätzlichen Massnahmen wurden auf Basis der Lebensdauer der Bauteile bis ins Jahr 2050 berücksichtigt (Gebäudehülle 35 Jahre, Heizung 25 Jahre). Die Massnahmen umfassen energetische Gebäudesanierungen (Hüllensanierung, Reduktion des Energieverbrauchs auf 70 kWh/m<sup>2</sup>) und den Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger (Wärmepumpen oder Fernwärme).

Nachfolgend sind die sich daraus ergebenden Absenkpfade für Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch dargestellt. Die schwarze Linie stellt den Verlauf der Zielsetzungen bis ins Jahr 2050 dar. Der blaue Absenkpfad widerspiegelt den tatsächlichen resp. den geschätzten Verbrauch basierend auf den historischen Daten und den geplanten Massnahmen.

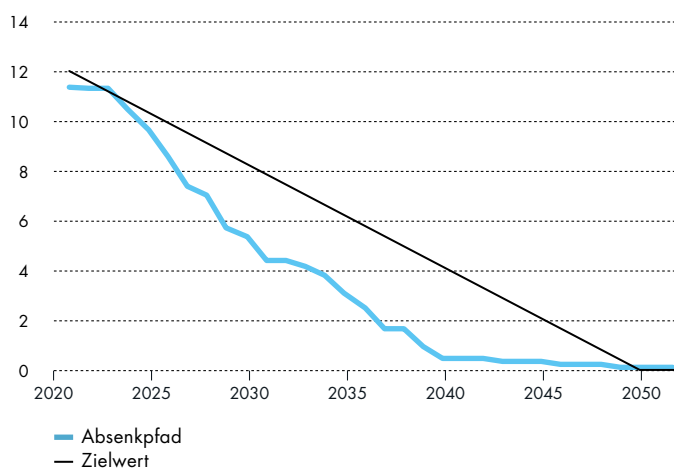
Dementsprechend ist die Zielerreichung davon abhängig, dass der Absenkpfad den Zielwert nicht überschreitet. Die aufgezeigten Absenkpfade berücksichtigen den aktuellen Stand der Massnahmen- und Investitionsplanung. In einem jährlichen Zyklus wird diese Planung basierend auf den sich laufend verändernden Rahmenbedingungen weiter ausgearbeitet, um so die Erreichung der langfristigen Ziele sicherzustellen.

Die Berechnung der aktuellen CO<sub>2</sub>-Intensitäten orientiert sich an der neusten wissenschaftlichen Grundlage. Für die Berechnung der künftigen CO<sub>2</sub>-Intensitäten von Strom und Fernwärme wurden dynamische CO<sub>2</sub>-Profile hinterlegt. Darüber hinaus wurden jedoch keinerlei technologische Effizienzsteigerungen bis 2050 für Wärmepumpen, anlagentechnische Komponenten und PV-Anlagen unterstellt, sondern die Berechnungen auf Basis von aktuell üblichen Wirkungsgraden erstellt.

Sollte 2050 ein klimaneutraler Betrieb auf Basis realer Verbrauchswerte noch nicht erreicht sein, sind die verbleibenden Restemissionen in Form von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten zu kompensieren. Die Kompensation mit CO<sub>2</sub>-Zertifikaten wird ausschliesslich für potenzielle Restemissionen im Jahr 2050 in Betracht gezogen, die nicht weiter reduzierbar sind. Es ist wichtig zu betonen, dass die Ausstellung von Zertifikaten nur in Ausnahmefällen erfolgt und nicht die übliche Vorgehensweise darstellt. Alle Anstrengungen werden unternommen, um in erster Linie andere Massnahmen zur Emissionsreduzierung zu ergreifen.

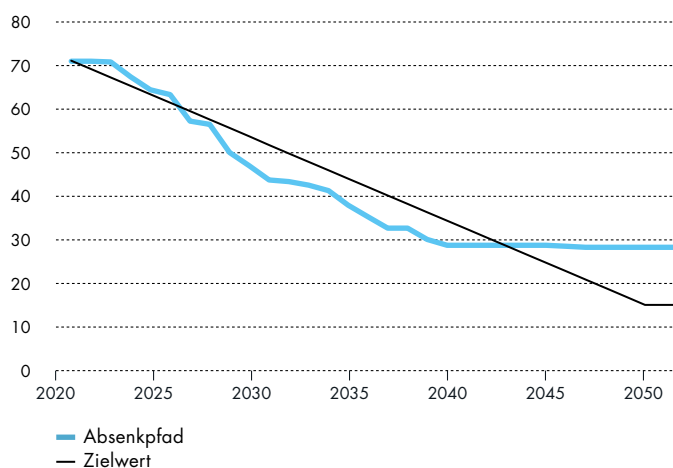
### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad Gesamtportfolio<sup>1</sup>

CO<sub>2</sub>-Emissionen in kg/m<sup>2</sup>



### Energie-Absenkpfad Gesamtportfolio<sup>1</sup>

Energieverbrauch in kWh/m<sup>2</sup>



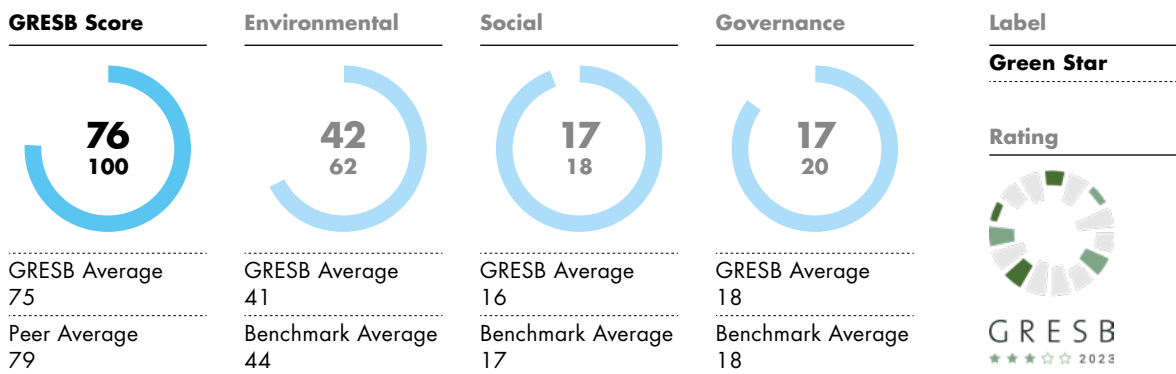
<sup>1</sup> Berücksichtigt das Bestandesportfolio aus 39 Liegenschaften per 30.09.2022.

## Erstmalige GRESB-Teilnahme

Die unabhängige Organisation Global Real Estate Sustainability Benchmark (kurz GRESB) erstellt jährlich ein Rating im Bereich Immobilienanlagen, um Investoren unabhängige und transparente Benchmarkergebnisse zur ESG-Leistung von Unternehmen und Immobilienanlagegefässen zur Verfügung zu stellen.

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund hat in der Berichtsperiode zum ersten Mal an der GRESB-Bewertung teilgenommen und erreichte einen erfreulichen GRESB-Score von 76, was im relativen Benchmarkvergleich zu drei von insgesamt fünf Sternen führte. Mit diesem guten Ergebnis erfüllt der Helvetia (CH) Swiss Property Fund auch das Kriterium für die zusätzlich vergebene Green-Star-Auszeichnung.

### GRESB-Bewertung für Helvetia (CH) Swiss Property Fund



### Über GRESB

GRESB ist eine unabhängige Organisation, die Anlegerinnen und Anlegern sowie Managern validierte ESG-Performance-Daten und Vergleichsmassstäbe zur Verfügung stellt, um Geschäftsinformationen, Branchenengagement und Entscheidungsfindung zu verbessern. Der GRESB Benchmark ist ein internationaler Benchmark zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Unternehmen und kollektiven Anlagegefässen im Bereich Immobilien. Dabei vergleicht der Benchmark die teilnehmenden Anlagegefässe und beurteilt deren Nachhaltigkeitsleistung in verschiedenen Kategorien: Unternehmensführung, Unternehmensgrundsätze und deren Umsetzung, Risiko- und Chancen-Management, Monitoring und Umweltmanagementsystem, Zertifizierungen, Stakeholder-Management und Performance-Indikatoren. Die Bewertungskriterien werden jährlich aktualisiert und an die internationalen Berichtsstandards, Ziele und Vorgaben angepasst. Der erreichte GRESB-Score, der aus der Gewichtung der Kategorien entsteht, trägt wesentlich zur Transparenz und zur Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeit bei.

# Finanzbericht.

## Erläuterungen zur Vermögensrechnung

### Bewertung der Liegenschaften

Per 30.09.2023 wurde der Marktwert für das Immobilienportfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner auf insgesamt CHF 1'077.97 Mio. festgelegt. Im Vergleich zum Marktwert der Liegenschaften per 30.09.2022 ergibt sich eine Steigerung von CHF 215.21 Mio. bzw. von 24.94%. Diese Wertsteigerung ist auf den Erwerb von acht Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 229.52 Mio. zurückzuführen. Die resultierende Differenz in Höhe von CHF –14.31 Mio. ist auf negativen Wertveränderungen zurückzuführen, die vom unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner festgestellt wurden. Ein Hauptfaktor hierfür ist die rückläufige Attraktivität von direkten Immobilienanlagen aufgrund der gestiegenen Zinsen. Dies führte dazu, dass die Bewertenden im Vergleich zum Vorjahr moderat höhere reale Diskontierungssätze verwendet haben. Zusätzlich zur Wertveränderung des Bestandesportfolios mussten CHF –7.71 Mio. Kaufnebenkosten abgeschrieben werden. Insgesamt führt dies zu nicht realisierten Kapitalverlusten von CHF 22.02 Mio.

Per 30.09.2023 lag der durchschnittliche, marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz in den Bewertungen bei 2.74%. Dieser Wert bewegt sich in einer Bandbreite von 2.30% bis 3.15%. Darüber hinaus verzeichnete der Bewertungsbericht eine Bruttoanfangsrendite über sämtliche Liegenschaften von 4.00%.

### Finanzierung

Zur Finanzierung des Liegenschaftsportfolios wurden per 30.09.2023, nebst dem Fonds zugeflossenen Eigenmitteln, Hypotheken in der Höhe von CHF 245.50 Mio. eingesetzt. Die Fremdfinanzierungsquote zum Ende des Geschäftsjahres beträgt 22.77%. Aufgrund höherer Zinsen im Geschäftsjahr 2023 stieg der Zinsaufwand für hypothekarisch besicherte Darlehen auf CHF 2.36 Mio. (Vorjahr: CHF 0.47 Mio.). Die Verzinsung der Fremdfinanzierung per Stichtag 30.09.2023 beträgt 1.31%. Die gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 2.22 Jahre und hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0.2 Jahre verkürzt.

### Steuern und Abgaben

Der Steueraufwand im Geschäftsjahr 2023 beträgt CHF 1.77 Mio. Nebst dem Steueraufwand haben sich die geschätzten Liquidationssteuern moderat auf CHF 4.63 Mio. erhöht (Vorjahr: CHF 4.22 Mio.). Die leichte Erhöhung der Liquidationssteuern ist auf die Handänderungssteuer für den Erwerb der acht Liegenschaften im Portfolio zurückzuführen.

### Entwicklung NAV

Das Nettofondsvermögen (NAV) zum Ende des Geschäftsjahres beträgt insgesamt CHF 825.57 Mio. (CHF 101.61 pro Anteil), was einem Anstieg von CHF 149.91 Mio. bzw. 22.19% entspricht. Diese deutliche Zunahme ist hauptsächlich auf den Erwerb des genannten Immobilienportfolios und die zur Finanzierung durchgeführte Kapitalerhöhung im Frühjahr 2023 zurückzuführen. Zusätzlich hat der Nettoertrag von CHF 22.59 Mio. positiv dazu beigetragen. Allerdings haben nicht realisierte Kapitalverluste in Höhe von CHF 22.02 Mio. das Ergebnis beeinflusst. Im Verlauf des abgeschlossenen Geschäftsjahres ist der ausserbörsliche Kurs um 8.77% gesunken, was zu einem Agio auf den NAV von 2.35% per 30.09.2023 geführt hat.

### Käufe und Verkäufe

Im Frühjahr 2023 konnte ein attraktives Portfolio bestehend aus acht Liegenschaften aus dem Portfolio von Helvetia Versicherungen erfolgreich integriert werden. Dieses Portfolio fügt sich nahtlos in die bewährte Qualitätsstrategie des Fonds ein, die einen starken Fokus auf hohe Ertrags- und Wertstabilität legt. Die Übernahme führte nicht nur zu einer weiteren Steigerung der Diversifikation bezüglich Lagen, Liegenschaftsalter und Durchmischung der Mietenden, sondern legt auch die Grundlagen für eine Kotierung des Fonds.

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

### Mieteinnahmen und Vermietung

Im Geschäftsjahr 2023 erzielte der Helvetia (CH) Swiss Property Fund insgesamt CHF 36.93 Mio. an Mietzinseinnahmen. Während dieses Zeitraums wurden Mietausfälle in Höhe von CHF 0.94 Mio. verzeichnet, was einer vergleichsweise niedrigen Mietausfallrate von 2.48% entspricht. Von diesen Mietausfällen machen Leerstände lediglich 85% aus (Vorjahr: 97%), während die restlichen 15% auf Verluste aus Forderungen zurückzuführen sind.

Die Mieterstruktur des Immobilienfonds zeichnet sich durch eine breite Diversifizierung aus und birgt keine signifikanten Konzentrationsrisiken. Die zehn grössten Mietenden machen lediglich 5.4% der Sollmiete (Vorjahr: 4.2%) aus. Der grösste Mieter im Portfolio trägt einen Anteil von 0.9% (Vorjahr: 1.0%). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der gewerblichen Verträge (WAULT) beläuft sich auf 3.1 Jahre.

### Operative Kosten

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen an den Liegenschaften beliefen sich während des Berichtsjahres auf insgesamt CHF 3.53 Mio., was 9.56% der Mietzinseinnahmen des Portfolios entspricht. Der Liegenschaftsaufwand betrug im Geschäftsjahr 2023 CHF 1.18 Mio. bzw. 3.20% der Mietzinseinnahmen.

### Investitionen

Die Kosten für Nachhaltigkeitsmassnahmen, Bauteilsanierungen und Instandsetzungen von Mietobjekten nach Mietwechseln beliefen sich insgesamt auf CHF 1.38 Mio., wovon CHF 0.99 Mio. bzw. 71.7% als wertvermehrend klassifiziert wurden. Die verbleibenden, nicht wertvermehrenden Investitionen in Höhe von CHF 0.39 Mio. sind in der Position Unterhalt und Reparaturen enthalten.

### Fondsbezogener Aufwand

Der Betriebsaufwand, der reglementarische Vergütungen, Schätzungs- und Prüfaufwand sowie Verwaltungsaufwand umfasst, belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf CHF 7.62 Mio. Dies entspricht einer TER<sub>REF</sub> GAV von 0.76% (Vorjahr: 0.77%).

**Frauenfeld**, Teuchelwiesstrasse 2/4/6/8/10/12,  
General-Weber-Strasse 6/8/10

Baujahr: 1966

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 28'730'000



# Vermögensrechnung.

## Aktiven

in CHF	30.09.2023	30.09.2022
Bankguthaben auf Sicht	7 816 026	5 240 008
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	852 454 000	739 330 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	88 630 000	14 620 000
Gemischte Bauten	136 890 000	108 810 000
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1 077 974 000</b>	<b>862 760 000</b>
Sonstige Vermögenswerte	7 807 877	5 311 791
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1 093 597 903</b>	<b>873 311 799</b>

## Passiven

in CHF	30.09.2023	30.09.2022
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-104 500 000	-55 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-17 892 200	-10 421 611
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-141 000 000	-128 000 000
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>830 205 703</b>	<b>679 890 188</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-4 632 000	-4 222 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>825 573 703</b>	<b>675 668 188</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	675 668 188	465 313 302
Bezahlte Ausschüttungen	-17 875 000	-15 975 000
Saldo aus dem Anteilsverkehr	167 618 750	203 469 109
Gesamterfolg	161 765	22 860 777
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>825 573 703</b>	<b>675 668 188</b>

## Anzahl Anteile im Umlauf

Stück	01.10.2022 – 30.09.2023	01.10.2021 – 30.09.2022
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	6 500 000	4 500 000
Ausgegebene Anteile	1 625 000	2 000 000
Zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>8 125 000</b>	<b>6 500 000</b>
in CHF	30.09.2023	30.09.2022
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>101.61</b>	<b>103.95</b>

# Erfolgsrechnung.

## Ertrag

in CHF	01.10.2022 – 30.09.2023	01.10.2021 – 30.09.2022
Erträge der Bankguthaben	2 675	40
Mietzinseinnahmen	36 926 599	27 359 209
Sonstige Erträge	25 245	9 649
Negativzinsen	-538	-6 083
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	2 128 750	2 487 032
<b>Total Ertrag</b>	<b>39 082 731</b>	<b>29 849 847</b>

## Aufwand

in CHF	01.10.2022 – 30.09.2023	01.10.2021 – 30.09.2022
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-2 362 630	-465 743
Sonstige Passivzinsen	-13 421	-7 660
Erhaltene Negativzinsen	0	10 375
Baurechtszinsen	-6 650	0
Unterhalt und Reparaturen	-3 529 190	-3 316 192
Liegenschaftsverwaltung:		
Verwaltungsaufwand	-302	-1 885
Liegenschaftsaufwand	-1 181 861	-943 889
Steuern und Abgaben	-1 772 103	-1 646 279
Revisionsaufwand	-75 389	-49 849
Schätzungsaufwand	-74 030	-56 388
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-5 900 729	-4 280 005
die Depotbank	-244 797	-167 806
die Immobilienverwalterin	-1 328 629	-986 487
Market Maker	0	0
Sonstige Aufwendungen	0	-272
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-16 489 731</b>	<b>-11 912 080</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>22 593 000</b>	<b>17 937 767</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>22 593 000</b>	<b>17 937 767</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-22 021 235	8 452 010
Veränderung der Liquidationssteuern	-410 000	-3 529 000
<b>Gesamterfolg</b>	<b>161 765</b>	<b>22 860 777</b>

## Verwendung des Erfolgs

in CHF	01.10.2022 – 30.09.2023	01.10.2021 – 30.09.2022
Nettoertrag des Rechnungsjahres	22 593 000	17 937 767
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	1 043 062	980 295
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>23 636 062</b>	<b>18 918 062</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-22 343 750	-17 875 000
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1 292 312</b>	<b>1 043 062</b>

## Ertragsausschüttung

in CHF, Ausschüttungsdatum 15.12.2023, Zahlungsdatum 18.12.2023	01.10.2022 – 30.09.2023	01.10.2021 – 30.09.2022
An alle Anteilscheininhaberinnen und -inhaber	-22 343 750	-17 875 000
Brutto pro Anteil	2.75	2.75
Abzüglich eidg. Verrechnungssteuer	0	0
<b>Netto pro Anteil</b>	<b>2.75</b>	<b>2.75</b>



**Zürich**, Scheideggstrasse 123/125

Baujahr: 2012

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 29'900'000



# Anhang.

## Kennzahlen

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

in %	30.09.2023	30.09.2022
Mietausfallrate	2.48	2.53
Fremdfinanzierungsquote	22.77	21.21
Ausschüttungsrendite	2.64	2.41
Ausschüttungsquote	98.90	99.65
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.19	65.05
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.76	0.77
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV)	0.95	0.80
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.02	3.42
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.04	2.90
Agio	2.35	9.67
Performance, ausserbörslicher Kurs	-6.40	-2.92
Anlagerendite	0.41	4.11

## Umweltrelevante Kennzahlen<sup>1</sup>

Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds gemäss AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds».

		Ist 2022	Ist 2021 <sup>3</sup>
Abdeckungsgrad Strom	%	97.0	88.2
Abdeckungsgrad Wärme	%	97.7	76.6
Energieverbrauch <sup>2</sup>	MWh	12 236	11 608
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup>	95.4	90.5
Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> e	1 904 000	1 868 000
Intensität der CO <sub>2</sub> -Emissionen	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	14.9	14.6
Energieträgermix (Anteil erneuerbare Energie)	%	13.7	11.2

<sup>1</sup> Ungeprüft. Die Ist-Zustände beziehen sich auf die zugrundeliegenden Reportingperioden (01.10.–30.09.).

<sup>2</sup> Ziel 2050 ist von der Fläche abhängig und deshalb nur in Energieintensität (nächste Zeile) festgelegt.

<sup>3</sup> Siehe Messkonzept und methodischen Hintergrund auf Seite 17.

## Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

in CHF	30.09.2023	30.09.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine

## Angaben über kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate oder Derivate

Keine.

## Angaben über Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Keine.

## Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Keine.

## Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Keine.

## Mietzinseinnahmen pro Mieterin bzw. Mieter, grösser als 5 Prozent

Keine.

## Hinweis auf Soft Commission Agreements

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen oder Vereinbarungen betreffend Retrozessionen in Form von «Soft Commission Agreements» geschlossen.

## Geschäfte mit Nahestehenden

Mit Verfügung vom 26.02.2023 hat die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) in Anwendung von Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i.V.m. Art. 32a KKV eine Ausnahme vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen betreffend die Übernahme von Immobilienwerten der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel, bewilligt. Die Fondsleitung untersteht der Auflage, diese Transaktion im Jahresbericht des Immobilienfonds zu erwähnen.

Im Rahmen der Kapitalerhöhung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund («Immobilienfonds») übertrug Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel, der Helvetia Asset Management AG, Basel, zuhanden des Immobilienfonds durch Vermögensübertragung gemäss Art. 69 ff. FusG ein Liegenschaftenportfolio von acht Liegenschaften. Die Übertragung der Liegenschaften erfolgte durch Barzahlung und nicht als Sacheinlage gegen Ausgabe von Fondsanteilen. Die beiden Gesellschaften sind nahestehende juristische Personen i.S.v. Art. 63 KAG. Die Immobilienwerte, die Gegenstand dieser Transaktion waren, sind unter «Veränderungen im Bestand» aufgeführt.

Die Fondsleitung bestätigt, dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.

## Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Keine.

## Nettofondsvermögen

in CHF	Nettofondsvermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert pro Anteil	Ausschüttung pro Anteil
30.09.2023	825 573 703	8 125 000	101.61	2.75
30.09.2022	675 668 188	6 500 000	103.95	2.75
30.09.2021	465 313 302	4 500 000	103.40	3.55
30.09.2020 <sup>1</sup>	441 128 447	4 500 000	98.03	0

<sup>1</sup> Das Geschäftsjahr 2020 war verkürzt aufgrund der Lancierung am 03.06.2020 und umfasste 120 Tage.

## Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

Gemäss § 16 des Fondsvertrages («Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten») wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken (CHF) berechnet. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, 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. Der Nettoinventarwert wird auf CHF 0.01 gerundet.

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexpertinnen und -experten anhand der dynamischen Ertragswertmethode «Discounted-Cashflow-Methode (DCF)» geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt werden würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzenden überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten bestmöglich im Interesse der Anlegerinnen und Anleger genutzt. Dies kann zu Abweichungen bei den Bewertungen führen. Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzenden entnommen werden.

**Genf**, Chemin Frank-Thomas 34/36/38/40

Baujahr: 1989

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 46'520'000



## Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite

Während des Geschäftsjahres 2023 hat der Helvetia (CH) Swiss Property Fund folgende Kredite erhalten. Die Zinssätze sind während der gesamten Laufzeit fix.

### Laufende Kredite

	Betrag (in CHF)	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz (in %)
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten				
Fester Vorschuss	18 500 000	03.07.2023	03.10.2023	2.05
Fester Vorschuss	38 000 000	29.09.2023	03.01.2024	2.09
Festhypothek	24 000 000	03.06.2020	03.06.2024	0.19
Festhypothek	24 000 000	03.06.2020	03.06.2024	0.20
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Fälligkeit innerhalb von 1 bis 5 Jahren				
Festhypothek	40 000 000	01.04.2022	01.04.2026	0.71
Festhypothek	13 000 000	31.03.2023	31.03.2027	2.19
Festhypothek	18 000 000	31.03.2023	31.03.2027	2.18
Festhypothek	30 000 000	03.04.2023	02.04.2027	2.01
Festhypothek	40 000 000	01.04.2022	01.04.2028	0.94
<b>Total</b>	<b>245 500 000</b>			

### Abgelaufene Kredite

	Betrag (in CHF)	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz (in %)
Fester Vorschuss	3 000 000	05.09.2022	03.10.2022	0.48
Fester Vorschuss	52 000 000	05.09.2022	03.10.2022	0.37
Fester Vorschuss	3 000 000	03.10.2022	03.11.2022	0.87
Fester Vorschuss	38 000 000	03.10.2022	03.11.2022	0.82
Fester Vorschuss	12 000 000	03.10.2022	02.12.2022	0.73
Fester Vorschuss	38 000 000	03.11.2022	02.12.2022	0.74
Fester Vorschuss	45 500 000	02.12.2022	02.02.2023	1.05
Fester Vorschuss	12 000 000	02.12.2022	02.02.2023	1.04
Fester Vorschuss	10 000 000	02.12.2022	02.02.2023	1.06
Fester Vorschuss	12 000 000	02.02.2023	03.04.2023	1.28
Fester Vorschuss	23 500 000	02.02.2023	03.04.2023	1.26
Fester Vorschuss	31 000 000	31.03.2023	30.06.2023	1.77
Fester Vorschuss	12 000 000	03.04.2023	03.07.2023	1.75
Fester Vorschuss	23 500 000	03.04.2023	03.07.2023	1.77
Fester Vorschuss	31 000 000	30.06.2023	29.09.2023	2.10
Fester Vorschuss	12 000 000	03.07.2023	29.09.2023	2.10

## Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsvertrag Maximalsätze angegeben sind

### Zulasten der Anlegerinnen und Anleger

in %	30.09.2023		30.09.2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im Inland (in % des Nettoinventarwertes)	1.50	3.00	2.00	5.00
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im Inland (in % des Nettoinventarwertes)	N.a.	2.00	N.a.	2.00
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrages	N.a.	0.50	N.a.	0.50

### Zulasten des Fondsvermögens

in %	30.09.2023		30.09.2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Jährliche Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens)	0.60	1.00	0.60	1.00
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten)	N.a.	3.00	N.a.	3.00
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	3.60	5.00	3.60	5.00
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird)	1.50	2.50	1.50	2.50
Entwicklungskommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken (in % der Baukosten)	N.a.	3.00	N.a.	3.00
Jährliche Depotbankkommission der Depotbank (in % des Nettoinventarwertes)	0.03	0.10	0.03	0.10
Kommission der Depotbank für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anlegerinnen und Anleger (in % des Bruttobetrages der Ausschüttung)	0.07	0.50	0.09	0.50

### Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

in CHF	30.09.2023
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	N.a.

**Dättwil**, Pilgerstrasse 14/16/18/20

Baujahr: 1981

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 16'190'000



## Liegenschaftsinventar

per 30.09.2023

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten (in CHF)	Verkehrswert (in CHF)	Sollmietertrag (in CHF)	Mietzinsausfälle (in CHF)	Mietzins- ausfälle (in %)	Mietzins- einnahmen (erzielte Bruttoerträge) (in CHF)	Woh- nungen (Anzahl)	Parkplätze (Anzahl)	Wohnen (m <sup>2</sup> )	Büro/Praxis (m <sup>2</sup> )	Verkäufe (Restaurant/ /Läden (m <sup>2</sup> ))	Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Übrige Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Total Mietfläche (m <sup>2</sup> )
<b>Wohnbauten</b>																		
Allschwil	Bettenstrasse 22/24	Basel-Land	1967	Alleineigentum	9 415 848	9 654 000	339 724	10 677	3.14	329 047	19	33	1 716	0	0	0	12	1 728
Basel	Gundeldingerstrasse 131	Basel-Stadt	1932	Alleineigentum	4 826 398	5 083 000	167 634	2 353	1.40	165 281	6	0	768	0	0	0	0	768
Basel	Horbürgstrasse 21, Badenweilerstrasse 28, Müllheimerstrasse 173/175	Basel-Stadt	2004	Alleineigentum	33 797 220	33 550 000	1 328 273	14 146	1.06	1 314 127	48	43	4 806	0	0	1 387	34	6 227
Biel/Bienne	Brüggstrasse 83/87	Bern	1977	Alleineigentum	12 386 582	11 930 000	516 630	22 414	4.34	494 216	32	40	2 609	0	0	0	18	2 627
Biel/Bienne	Fliederweg 4/6/10/12	Bern	2010	Alleineigentum	13 765 756	13 530 000	601 359	8 297	1.38	593 062	32	18	3 130	0	0	0	15	3 145
Binningen	Schafmattweg 47	Basel-Land	1966	Alleineigentum	21 425 924	20 290 000	754 386	51 737	6.86	702 649	41	49	3 200	0	0	0	4	3 204
Dättwil (Baden) <sup>1</sup>	Pilgerstrasse 14/16/18/20	Aargau	1981	Alleineigentum	16 722 872	16 190 000	308 601	–	0.00	308 601	28	30	2 788	0	0	0	56	2 844
Frauenfeld <sup>1</sup>	Teuchelwiesstrasse 2/4/6/8/10/12, General-Weber-Strasse 6/8/10	Thurgau	1966	Alleineigentum	29 651 542	28 730 000	509 210	6 783	1.33	502 427	54	63	4 626	0	0	0	171	4 797
Genf	Chemin Frank-Thomas 34/36/38/40	Genf	1989	Alleineigentum	45 242 860	46 520 000	2 011 010	31 401	1.56	1 979 609	57	125	5 113	1 078	0	204	24	6 419
Gockhausen	Spirackerstrasse 25/27/29/31/33/35/37/39/41/ 43/45/47/49/51/53	Zürich	1998	Alleineigentum	17 221 454	17 800 000	715 818	13 144	1.84	702 674	24	44	2 368	0	0	0	65	2 433
Gockhausen	Spirackerstrasse 20/22/24/26, Meisenrain 1	Zürich	1997	Alleineigentum	15 935 589	16 470 000	653 793	18 415	2.82	635 378	25	39	2 724	0	0	0	101	2 825
Hunzenschwil <sup>1</sup>	Juraweg 2/4, Hauptstrasse 7a/7b	Aargau	2016	Alleineigentum	41 971 926	40 120 000	757 008	22 781	3.01	734 227	72	101	6 013	0	0	612	235	6 860
Kreuzlingen	Döbelstrasse 8a/8b/10a/10b	Thurgau	2010	Alleineigentum	21 094 847	20 150 000	774 692	20 974	2.71	753 718	32	48	3 328	0	0	0	48	3 376
Kriens	Wichlernstrasse 6/8/10/12/14/16	Luzern	1993	Alleineigentum	21 844 317	21 810 000	868 729	14 983	1.72	853 746	48	68	4 362	0	0	0	241	4 603
Lausanne	Chemin des Aubépines 6/8	Waadt	1952	Alleineigentum	23 319 635	24 990 000	992 800	10 759	1.08	982 041	86	23	4 050	0	0	0	0	4 050
Lutry	Route de Taillepied 47/49/59/61	Waadt	1975	Alleineigentum	22 830 406	22 960 000	940 645	65 228	6.93	875 417	46	52	4 356	0	0	0	90	4 446
Luzern	Spannortstrasse 5, Bleicherstrasse 29	Luzern	1967	Alleineigentum	48 159 959	46 850 000	1 504 235	4 337	0.29	1 499 898	88	47	6 163	416	103	72	13	6 767
Lyss	Rosengasse 3/3a/3b	Bern	1979	Alleineigentum	11 092 645	11 590 000	471 001	14 698	3.12	456 303	31	31	2 294	0	0	9	48	2 351
Meggen	Eiholzmatte 4	Luzern	2002	Alleineigentum	10 832 065	11 030 000	408 314	–	0.00	408 314	21	25	1 486	0	0	79	21	1 586
Muttenz	Gartenstrasse 13	Basel-Land	1968	Alleineigentum	9 291 921	9 300 000	328 849	6 789	2.06	322 060	20	17	1 435	0	0	91	22	1 548
Obfelden	Stehli-Seiden-Areal 8–11	Zürich	2016	Alleineigentum	29 283 196	28 810 000	986 030	13 505	1.37	972 525	38	81	3 538	0	0	35	0	3 573
Perlen	Haslirainstrasse 10/10a/12/12a	Luzern	2010	Alleineigentum	14 756 871	14 630 000	616 797	7 050	1.14	609 747	26	58	2 453	0	0	92	8	2 553
Riehen	Esterliweg 135, Lachenweg 3/5	Basel-Stadt	1964	Alleineigentum	14 714 949	14 660 000	570 508	18 937	3.32	551 571	27	29	2 371	0	0	0	69	2 440
Romanel- sur-Lausanne	Chemin de Covatannaz 16	Waadt	1970	Alleineigentum	7 310 621	6 942 000	312 495	13 033	4.17	299 462	24	30	1 408	0	0	0	0	1 408
Romanshorn	Gottfried-Keller-Strasse 1/3/5/7/9/11/13/15/17	Thurgau	1990	Alleineigentum	21 631 847	20 000 000	1 035 367	21 438	2.07	1 013 929	69	90	6 207	0	0	0	487	6 694
Rorschacherberg	Resedastrasse 3/5–8/10	St. Gallen	1984	Alleineigentum	17 999 961	17 330 000	772 307	46 590	6.03	725 717	40	72	4 008	0	0	0	114	4 122
Schlieren	Kalktarrenstrasse 1–11/13, Nassackerstrasse 24/26	Zürich	1955	Alleineigentum	21 326 198	21 280 000	993 009	14 966	1.51	978 043	82	18	4 816	0	0	0	0	4 816
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 15	Bern	1990	Alleineigentum	2 588 043	2 645 000	134 388	1 350	1.00	133 038	9	6	633	0	0	0	0	633
Sitten (Pont-de-la-Morge) <sup>1</sup>	Rue des Pommiers 29	Wallis	2015	Alleineigentum	12 287 523	11 440 000	238 593	17 903	7.50	220 690	30	36	1 941	0	0	0	0	1 941
Solothurn	Josef Müller-Strasse 2/4/6/8	Solothurn	2010	Alleineigentum	33 741 606	34 550 000	1 319 433	6 493	0.49	1 312 940	66	66	5 841	0	0	0	126	5 967
St. Gallen	Schönbüelpark 1/3/5/7	St. Gallen	2011	Alleineigentum	33 573 320	33 870 000	1 320 513	22 062	1.67	1 298 451	64	76	6 348	0	0	0	0	6 348
Staufen	Kulmerweg 12a/12b/14a/14b	Aargau	2014	Alleineigentum	18 801 839	19 230 000	791 250	9 000	1.14	782 250	40	43	3 337	0	0	0	0	3 337
Tafers	Maggenbergmatte 1/3/7/9	Freiburg	2009	Alleineigentum	25 377 579	24 710 000	1 047 941	2 877	0.27	1 045 064	60	76	5 033	0	0	0	51	5 084
Therwil <sup>1</sup>	Im Hofacker 2/4/6/8/10/12/14/16	Basel-Land	2001	Alleineigentum	26 474 583	25 720 000	484 176	30 148	6.23	454 028	32	53	3 772	264	0	0	164	4 200
Zollikofen	Bim Hasel 1–7/9/11/13/15/17/ 19/20/22/24	Bern	1981	Alleineigentum	51 850 933	49 570 000	1 877 766	32 192	1.71	1 845 574	97	140	8 198	0	0	0	277	8 475
Zürich	Bristenstrasse 3/5/7/9, Hohlstrasse 561, Saumackerstrasse 2/4/6/8/10	Zürich	1964	Alleineigentum	70 719 530	68 620 000	2 067 964	31 655	1.53	2 036 309	91	72	6 484	0	895	276	59	7 714
Zürich	Scheideggstrasse 123/125	Zürich	2012	Alleineigentum	28 154 068	29 900 000	968 778	13 160	1.36	955 618	18	56	2 123	0	0	0	0	2 123
<b>Total</b>					<b>861 422 433</b>	<b>852 454 000</b>	<b>30 490 026</b>	<b>642 275</b>	<b>2.11</b>	<b>29 847 751</b>	<b>1 623</b>	<b>1 898</b>	<b>135 846</b>	<b>1 758</b>	<b>998</b>	<b>2 857</b>	<b>2 573</b>	<b>144 032</b>

<sup>1</sup> Im Rahmen der Kapitalerhöhung per 31.03.2023 aus dem Bestand der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG erworbene Liegenschaften.

Bewertungskategorie: Sämtliche Immobilienanlagen entsprechen der Kategorie «Anlagen, die basierend auf am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden» nach Art. 84 Abs. 2 lit. c KKV-FINMA.



## Liegenschaftsinventar (Fortsetzung)

per 30.09.2023

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten (in CHF)	Verkehrswert (in CHF)	Sollmietertrag (in CHF)	Mietzinsausfälle (in CHF)	Mietzins- ausfälle (in %)	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) (in CHF)	Woh- nungen (Anzahl)	Parkplätze (Anzahl)	Wohnen (m <sup>2</sup> )	Büro/Praxis (m <sup>2</sup> )	Verkäufe (Restaurant) /Läden (m <sup>2</sup> )	Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Übrige Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Total Mietfläche (m <sup>2</sup> )
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>																		
Dübendorf <sup>1</sup>	Wallisellenstrasse 5/5a/7/7a	Zürich	2004	Alleineigentum	45 774 391	44 230 000	819 266	2 630	0.32	816 636	18	90	2 302	1 728	452	1 445	502	6 429
Münsingen <sup>1</sup>	Bahnhofplatz 1/1a	Bern	1910	Alleineigentum	31 833 897	30 040 000	647 768	2 985	0.46	644 783	25	72	1 865	859	2 118	0	0	4 842
St. Gallen	Bahnhofstrasse 2, Blumenbergplatz 1	St. Gallen	1933	Alleineigentum	14 929 969	14 360 000	527 512	47 549	9.01	479 963	4	-	374	1 431	289	110	7	2 211
<b>Total</b>					<b>92 538 257</b>	<b>88 630 000</b>	<b>1 994 546</b>	<b>53 164</b>	<b>2.67</b>	<b>1 941 382</b>	<b>47</b>	<b>162</b>	<b>4 541</b>	<b>4 018</b>	<b>2 859</b>	<b>1 555</b>	<b>509</b>	<b>13 482</b>

### Gemischte Bauten

Buchs	Brauereiweg 7, Mitteldorfstrasse 35/37/39, Weierweg 2	Aargau	1974	Alleineigentum	27 544 330	27 000 000	1 267 901	55 533	4.38	1 212 368	33	127	2 293	1 774	1 073	2 023	339	7 502
Freiburg	Boulevard de Pérolles 18	Freiburg	1932	Alleineigentum	14 180 387	13 230 000	581 586	-	0.00	581 586	14	5	1 482	494	369	454	0	2 799
Morges <sup>1</sup>	Rue Saint-Louis 2/2a/2b	Waadt	2004	Alleineigentum	30 911 634	28 570 000	599 346	97 140	16.21	502 206	20	54	1 843	1 826	373	0	154	4 196
Neuenburg	Rue des Parcs 46	Neuenburg	1992	Alleineigentum	11 936 844	12 150 000	655 886	32 024	4.88	623 862	28	42	2 093	477	377	864	71	3 882
Oftringen	Zimmereiweg 4-7	Aargau	2009	Alleineigentum	16 277 932	15 940 000	730 465	42 475	5.81	687 990	23	54	2 538	121	0	1 101	0	3 760
Sitten	Avenue de Pratifori 5/7	Wallis	1992	Alleineigentum	15 019 974	15 070 000	765 878	13 810	1.80	752 068	34	87	2 555	454	758	309	22	4 098
Zürich	Signastrasse 14, Forchstrasse 50/52	Zürich	1940	Alleineigentum	22 660 427	24 930 000	779 850	2 464	0.32	777 386	39	13	2 607	108	322	56	0	3 093
<b>Total</b>					<b>138 531 528</b>	<b>136 890 000</b>	<b>5 380 912</b>	<b>243 446</b>	<b>4.52</b>	<b>5 137 466</b>	<b>191</b>	<b>382</b>	<b>15 411</b>	<b>5 254</b>	<b>3 272</b>	<b>4 807</b>	<b>586</b>	<b>29 330</b>

## Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

per 30.09.2023

	Gestehungskosten (in CHF)	Verkehrswert (in CHF)	Sollmietertrag (in CHF)	Mietzinsausfälle (in CHF)	Mietzins- ausfälle (in %)	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) (in CHF)	Woh- nungen (Anzahl)	Parkplätze (Anzahl)	Wohnen (m <sup>2</sup> )	Büro/Praxis (m <sup>2</sup> )	Verkäufe (Restaurant) /Läden (m <sup>2</sup> )	Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Übrige Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Total Mietfläche (m <sup>2</sup> )
<b>Wohnbauten</b>	861 422 433	852 454 000	30 490 026	642 275	2.11	29 847 751	1 623	1 898	135 846	1 758	998	2 857	2 573	144 032
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	92 538 257	88 630 000	1 994 546	53 164	2.67	1 941 382	47	162	4 541	4 018	2 859	1 555	509	13 482
<b>Gemischte Bauten</b>	138 531 528	136 890 000	5 380 912	243 446	4.52	5 137 466	191	382	15 411	5 254	3 272	4 807	586	29 330
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>1 092 492 218</b>	<b>1 077 974 000</b>	<b>37 865 484</b>	<b>938 885</b>	<b>2.48</b>	<b>36 926 599</b>	<b>1 861</b>	<b>2 442</b>	<b>155 798</b>	<b>11 030</b>	<b>7 129</b>	<b>9 219</b>	<b>3 668</b>	<b>186 844</b>
Bankguthaben auf Sicht		7 816 026												
Sonstige Vermögenswerte		7 807 877												
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>1 093 597 903</b>												

<sup>1</sup> Im Rahmen der Kapitalerhöhung per 31.03.2023 aus dem Bestand der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG erworbene Liegenschaften.

Bewertungskategorie: Sämtliche Immobilienanlagen entsprechen der Kategorie «Anlagen, die basierend auf am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden» nach Art. 84 Abs. 2 lit. c KKV-FINMA.

## Veränderungen im Bestand

01.10.2022 bis 30.09.2023

Ort	Adresse	Art der Liegenschaft	Vermögensübertragung
<b>Käufe im Rahmen der Kapitalerhöhung<sup>1</sup></b>			
Dättwil (Baden)	Pilgerstrasse 14/16/18/20	Wohnen	31.03.2023
Frauenfeld	Teuchelwiesstrasse 2/4/6/8/10/12, General-Weber-Strasse 6/8/10	Wohnen	31.03.2023
Hunzenschwil	Juraweg 2/4, Hauptstrasse 7a/7b	Wohnen	31.03.2023
Sitten (Pont-de-la-Morge)	Rue des Pommiers 29	Wohnen	31.03.2023
Therwil	Im Hofacker 2/4/6/8/10/12/14/16	Wohnen	31.03.2023
Dübendorf	Wallisellenstrasse 5/5a/7/7a	Kommerziell	31.03.2023
Münsingen	Bahnhofplatz 1/1a	Kommerziell	31.03.2023
Morges	Rue Saint-Louis 2/2a/2b	Gemischt	31.03.2023

### Weitere Käufe

Keine

### Verkäufe

Keine

<sup>1</sup> Im Rahmen der Kapitalerhöhung per 31.03.2023 aus dem Bestand der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG erworbene Liegenschaften.

**Morges**, Rue Saint-Louis 2/2a/2b

Baujahr: 2004

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 28'570'000



# Bewertungsbericht.

## Auftrag

Gemäss Kollektivanlagegesetz (KAG, in Kraft seit 01.01.2007) sind die von Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Seit der Lancierung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund wurden die Liegenschaften von unabhängigen, von der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten einzeln bewertet. Auch im Rahmen der vorliegenden Updatebewertung per 30.09.2023 wurden diese Liegenschaften bewertet. Zudem erfolgte bei 9 der 47 Liegenschaften eine Besichtigung vor Ort.

Wüest Partner ist als akkreditierter Schätzungsexperte von der Fondsleitung mit der Durchführung und der Leitung der Bewertungen beauftragt. Dazu gehören die Bewertung und die Besichtigung der jeweiligen Liegenschaften, die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie die Zusammenstellung und das Controlling der Ergebnisse aller Bewertungen. Die Helvetia Asset Management AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und der Analyse dieser Unterlagen, einer Besichtigung vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Wüest Partner als bei der FINMA akkreditierter Schätzungsexperte hat das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

## Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagegesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV), den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) sowie den Richtlinien der Swiss Valuation Standards entsprechen (die wiederum konform mit den RICS-Richtlinien sind) und im Einklang stehen mit den in der Schweiz bzw. für Schweizer Immobilienfonds branchenüblichen Bewertungsstandards.

Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. den unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten oder latenter Steuern.

## Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Betriebs- und Unterhaltskosten werden basierend auf Erfahrungswerten der Vergangenheit, genehmigten Budgets sowie Benchmarkwerten bestimmt. Die geschätzten zukünftigen Instandsetzungskosten basieren auf Benchmarks und Kostenmodellen (Lebenszykluskosten). Die zukünftigen Mieterträge werden anhand von umfangreichen Marktdaten (Angebots- und Abschlussmieten) sowie von Vergleichsobjekten eingeschätzt. Dabei werden ggf. in der Bewertung einkalkulierte Sanierungsmassnahmen mitberücksichtigt; d. h., bei einkalkulierten massgeblichen Sanierungen verstehen sich die Marktmietpotenziale nach Ausführung dieser baulichen Massnahmen. Bei zeitlich begrenzten Mietverträgen wurden für die Zeit nach Vertragsablauf die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren potenziellen Mieterträge eingesetzt. Bonitätsrisiken der jeweiligen Mietenden werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.

Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows ein und legt den Diskontierungssatz liegenschaftsspezifisch fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der nachhaltigen Fortführung der heutigen Nutzung und des heutigen Bestandes erstellt.

### **Bewertungsergebnisse**

Der Marktwert aller 47 bewerteten Liegenschaften beträgt per 30.09.2023 CHF 1'077'974'000.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Netto-Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 30.09.2023 wird mit 2.74% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.30% bis 3.15% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 4.00%.

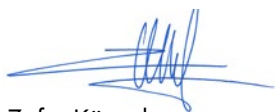
### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Wüest Partner AG  
Zürich, 30. September 2023



Andreas Ammann  
Partner



Zafer Köroglu  
Manager

**Dübendorf, Wallisellenstrasse 5/5a/7/7a**

Baujahr: 2004

Nutzung: Kommerziell

Verkehrswert: CHF 44'230'000



# Bericht der Revisionsstelle.



**KPMG AG**  
**Financial Services**  
Badenerstrasse 172  
Postfach  
CH-8036 Zürich  
  
+41 58 249 31 31  
www.kpmg.ch

## **KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT**

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

### **Helvetia (CH) Swiss Property Fund**

## **Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung**

### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnung (Seiten 22-36 des Geschäftsberichts) des Anlagefonds Helvetia (CH) Swiss Property Fund - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2023, 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 beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.

### **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 kollektivanlagen-gesetzlichen 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 Verwaltungsrates 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 Anhang und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer 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 der Gesellschaft 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.

KPMG AG

Markus Schunk  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Lars Gärtner  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. Dezember 2023

**Helvetia Asset Management AG**

Steinengraben 41, 4051 Basel

T +41 58 280 19 00

[www.helvetia-am.ch](http://www.helvetia-am.ch)

