

helvetia-am.ch

Helvetia (CH) Swiss Property Fund.

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds».

Jahresbericht per 30.09.2024

helvetia 
Asset Management AG



Das Wichtigste im Überblick.

Eckdaten

Valorennummer		51383832	
ISIN		CH0513838323	
Gründungsjahr		2020	
		30.09.2024	30.09.2023
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	8 125 000	8 125 000
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	0	1 625 000
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	Keine	Keine
Rücknahmepreis	CHF	99	99
Gekündigte Anteile	Anzahl	Keine	Keine
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	101.84	101.61
Börsenkurs	CHF	110.50	104.00 ¹
Börsenkapitalisierung	CHF	897 812 500	N.a. ¹

Rendite und Performance

		30.09.2024	30.09.2023
Ausschüttung pro Anteil	CHF	2.75	2.75
Ausschüttungsrendite	%	2.49	2.64
Ausschüttungsquote	%	100.11	98.90
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.94	0.02
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.55	0.04
Anlagerendite	%	3.01	0.41
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.38	3.31
Performance	%	9.14	-6.40
Agio	%	8.50	2.35
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	65.70	66.19
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	%	0.79	0.76
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	%	1.00	0.95
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		37.04	N.a. ¹
Kurs-/Cashflowverhältnis		39.57	N.a. ¹

Vermögensrechnung

		30.09.2024	30.09.2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 081 420 000	1 077 974 000
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.77	2.74
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1 092 759 956	1 093 597 903
Fremdfinanzierungsquote	%	22.69	22.77
Fremdkapitalquote	%	24.28	24.51
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	2.48	2.22
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	%	1.48	1.31
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	827 470 579	825 573 703

Erfolgsrechnung

		01.10.2023 -30.09.2024	01.10.2022 -30.09.2023
Mietzinseinnahmen	CHF	42 630 605	36 926 599
Mietausfallrate	%	2.06	2.48
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	2.8	3.1
Unterhalt und Reparaturen	CHF	-4 348 071	-3 529 190
Nettoertrag	CHF	22 318 112	22 593 000
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	369 707	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	3 956 807	-22 021 235
Veränderung der Liquidationssteuern	CHF	-2 404 000	-410 000
Gesamterfolg	CHF	24 240 626	161 765

¹ Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist seit dem 25. Juni 2024 an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert. Bis zur Kotierung wurde ein ausserbörslicher Kurs gestellt.

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

32 Liegenschaftsinventar

36 Veränderungen im Bestand

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». Bis zum 25. Juni 2024 durften Privatpersonen Anteile dieses Immobilienfonds nur erwerben, wenn sie gemäss den relevanten gesetzlichen Bestimmungen als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger galten.

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-Einkommenssteuer 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 zur Nachhaltigkeit

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund qualifiziert nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der AMAS-Selbstregulierung vom 29. April 2024. Die im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht gemachten Ausführungen zu Nachhaltigkeitsaspekten und die dargestellten Kennzahlen führen nicht dazu, dass das Kollektivvermögen im Sinne der AMAS-Selbstregulierung nachhaltig ist oder als nachhaltig verwaltet gilt.

Disclaimer zu den 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
St. Alban-Anlage 56, 4052 Basel

Verwaltungsrat

• Thomas Vonaesch

Präsident des Verwaltungsrates, extern und nicht operativ
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung.

• 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, Dübendorf,
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
- Finovo AG, Zürich,
Mitglied des Verwaltungsrates
- 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., Milano,
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:

- 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

• Market Maker

Bank J. Safra Sarasin AG
Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel

• Prüfgesellschaft

KPMG AG
Badenerstrasse 172, 8036 Zürich

• Akkreditierte Schätzungsexperten

Wüest Partner AG
Bleicherweg 5, 8001 Zürich
– Reto Stiefel
– Zafer Köroğlu

• Fondsadministration

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

• Liegenschaftsverwaltung

Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG
Dufourstrasse 40, 9001 St. Gallen

• Akquisition & Transaktions-Management

Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG
Dufourstrasse 40, 9001 St. Gallen

Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger.

Änderung des Fondsvertrages

Mit der Kotierung wurde der Fondsvertrag geändert und der Anlegerkreis für nicht qualifizierte Anleger geöffnet. Die Publikation auf der Plattform www.swissfunddata.ch (Publikationsorgan) ist am 2. Mai 2024 erfolgt. Der angepasste Fondsvertrag mit integriertem Prospekt ist am 25. Juni 2024 in Kraft getreten und ersetzt die Version vom 19. September 2023.

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

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung.

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Basel, Horburgstrasse 21, Badenweilerstrasse 28,
Müllheimerstrasse 173/175

Baujahr: 2004

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 33'860'000



Bericht des Portfolio Managements.

Gestärkte Ertragskraft im Geschäftsjahr 2024

Anlageziel und Anlagepolitik

Dank seines Fokus auf Wohnnutzungen in Schweizer Städten und deren Agglomerationen investiert der Helvetia (CH) Swiss Property Fund in ein Segment, das sich aufgrund der positiven Fundamentaldaten bei den Anlegerinnen und Anlegern grösster Beliebtheit erfreut. Die sinkenden Zinsen haben sowohl die relative Attraktivität von Immobilienanlagen erhöht als auch die Fremdfinanzierung wieder günstiger gemacht.

Der Fonds hält die Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz werden beim Immobilienfonds selbst besteuert und sind somit bei der Anteilsinhaberin oder beim Anteilsinhaber grundsätzlich steuerfrei.

Der Portfolioaufbau wird nach Möglichkeit weiter aus dem Bestand von Helvetia Versicherungen erfolgen. Daneben sollen 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.

Erfolgreiche Kotierung und positive Ertragsaussichten für 2025

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund kann im Geschäftsjahr 2024 erneut ein erfreuliches Jahresergebnis vorweisen. Im Mittelpunkt steht die Kotierung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange per Ende Juni 2024. Die erfolgreiche Kotierung hat den Immobilienfonds, der aus einem breit diversifizierten Portfolio an Liegenschaften besteht, für alle Anlegerinnen und Anleger zugänglich gemacht. Durch den Börsengang profitieren diese nun von einer erhöhten Liquidität ihrer Fondsanteile.

Der Nettoertrag des Helvetia (CH) Swiss Property Fund blieb im letzten Geschäftsjahr trotz höherer Fremdfinanzierungskosten, im Vergleich zum Vorjahr, mit CHF 22.32 Mio. weitgehend konstant (VJ: CHF 22.59 Mio.). Diese Kosten wurden durch höhere Mietzinseinnahmen infolge zweier Anpassungen des Referenzzinssatzes sowie durch geringere Mietzinsausfälle ausgeglichen. Die realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne beliefen sich auf CHF 0.37 Mio. bzw. CHF 3.96 Mio. (VJ: keine realisierten Kapitalgewinne und nicht realisierte Kapitalverluste von CHF 22.02 Mio.). Die

nicht realisierten Kapitalgewinne resultieren aus einer positiven Wertveränderung des Bestandesportfolios und unterstreichen die wiedererstarke relative Attraktivität von Immobilienanlagen. Nach Abzug der Liquiditätssteuern ergibt sich ein ansehnlicher Gesamterfolg von CHF 24.24 Mio., was einer positiven Anlagerendite von 3.01% entspricht (VJ: 0.41%).

Solide Entwicklung des operativen Ergebnisses dank aktiver Verwaltung

Der starke Fokus auf Wohnliegenschaften, die rund 80% des Sollmietertrags ausmachen, trug erneut zur stabilen Entwicklung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund bei. Durch die Erhöhung der Mietzinseinnahmen auf CHF 42.63 Mio. wurde die Ertragskraft weiter gestärkt (VJ: CHF 36.93 Mio.). Diese markante Erhöhung ist auf zwei Effekte zurückzuführen: Erstens wurde per Ende März 2023 ein Portfolio aus acht Liegenschaften erworben, das im laufenden Jahr erstmals über das gesamte Geschäftsjahr Mietzinseinnahmen generierte. Zweitens konnten aufgrund der Referenzzinssatzerhöhungen die Bestandesmieten zweimalig erhöht werden, was zu einem kumulierten Effekt von CHF 1.17 Mio. führte. Die bereits niedrige Mietzinsausfallrate wurde durch aktives Asset Management weiter reduziert und liegt nun bei im Marktvergleich sehr tiefen 2.06% (VJ: 2.48%). Die EBIT-Marge blieb weitgehend stabil bei 65.70% (VJ: 66.19%). Der erwirtschaftete Nettoertrag betrug im Geschäftsjahr 2024 CHF 2.75 pro Anteil (VJ: CHF 2.78 pro Anteil).

Erfreuliche Entwicklung von Kurs und Performance

Die Zinssenkungen durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) haben die Stimmung auf dem Schweizer Markt für indirekte Immobilien aufgehellt. Im laufenden Kalenderjahr ist bei den kotierten Immobilienfonds eine starke Performance zu verzeichnen. Die Agios betragen per 30. September 2024 für das Gesamtsegment etwa 25%, was leicht über dem langfristigen Durchschnitt liegt. Da sich weitere Zinssenkungen abzeichnen, sind die Aussichten für die zukünftige Entwicklung positiv.

Vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024 verzeichnete der Helvetia (CH) Swiss Property Fund eine positive Performance von 9.14%. Damit lag er unter dem für kotierte schweizerische Immobilienfonds relevanten Benchmark SXI® Real Estate Funds Broad TR, der im gleichen Zeitraum eine positive Performance von 15.32% erzielte. Seit der Lancierung des Fonds im Jahr 2020 resultiert eine Gesamtrendite von 22.51%, was einer Überrendite gegenüber dem Benchmark von 4.94% entspricht.

Stabile Entwicklung von Inventarwert und Ausschüttung

Der Inventarwert pro Anteil stieg im vergangenen Jahr von CHF 101.61 auf CHF 101.84, was einem Plus von 0.23% entspricht. Der Verkehrswert der Liegenschaften erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 3.45 Mio. (+0.32%) auf CHF 1'081.42 Mio. Da im abgeschlossenen Geschäftsjahr eine kleinere Liegenschaft veräussert wurde, lag die like-for-like Portfolio-Wertveränderung bei CHF 6.09 Mio. bzw. 0.57%. Die höhere Bewertung durch die unabhängigen Schätzungsexperten und Schätzungsexpertinnen von Wüest Partner ist primär durch höhere Erträge und Marktmieten getrieben.

Für das laufende Geschäftsjahr konnte die letztjährige Ausschüttung in Höhe von CHF 2.75 pro Anteil trotz höherem Finanzierungsaufwand konstant gehalten werden. Es resultiert eine Ausschüttungsquote von 100.11%. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 110.50 per 30.09.2024 ergibt sich eine erfreuliche Ausschüttungsrendite von 2.49%, die im Vergleich zu anderen Wohnimmobilienfonds als attraktiv zu bewerten ist.

Positiver Ausblick Geschäftsjahr 2025

Die Fondsleitung beabsichtigt, das Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2025 weiter auszubauen. Zeitpunkt und Umfang des geplanten Wachstums werden stark von den Marktbedingungen abhängen. Zu diesem Zweck wäre aus heutiger Sicht in der ersten Hälfte des Kalenderjahres 2025 eine Kapitalerhöhung geplant. Die Interessen der Anleger und der nachhaltige langfristige Erfolg des Fonds stehen bei der Weiterentwicklung im Zentrum. Der Emissionserlös kann wiederum für die Akquisition eines breit diversifizierten Wohnimmobilienportfolios mit hoher Lage- und Objektqualität aus dem Bestand von Helvetia Versicherungen genutzt werden.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Schweizer Konjunktur

Die jüngsten Zinsentwicklungen in der Schweiz schaffen erneut ein attraktives Umfeld für Immobilieninvestoren. Aufgrund des nachlassenden Inflationsdrucks und eines moderaten Wirtschaftswachstums hat die SNB ihren Leitzins in diesem Jahr bereits dreimal gesenkt – von 1.75% im Januar auf 1.00% im September 2024. Diese geldpolitische Lockerung soll den Franken stabilisieren, die Wirtschaft ankurbeln und einer möglichen Deflation entgegenwirken. Es ist wahrscheinlich, dass der Leitzins seinen Tiefpunkt noch nicht erreicht hat, und bis Mitte 2025 könnten weitere Senkungen folgen.

Die Renditen 10-jähriger Schweizer Bundesanleihen sind innerhalb eines Jahres von 1.1% im September 2023 auf 0.4% im September 2024 gesunken. Die aktuelle Zinsstrukturkurve zeigt eine flache Tendenz, bei der kurzfristige und langfristige Zinssätze auf einem ähnlichen Niveau liegen. Dies ist auf niedrige Inflationserwartungen sowie die Prognose eines schleppenden Wirtschaftswachstums und weiterer Leitzinssenkungen zurückzuführen. Auch bei den Hypothekarzinsen hat sich der Rückgang der Zinsen bemerkbar gemacht. Allerdings ist diese Reduktion aufgrund höherer Bankenspreads weniger akzentuiert ausgefallen.

Attraktiver Mietwohnungsmarkt

Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums hoch. Gleichzeitig zeigt die Neubautätigkeit weiterhin wenig Dynamik. Im Jahr 2023 wurden Genehmigungen für den Bau von insgesamt 24'200 Mietwohnungen erteilt, was den niedrigsten Wert seit 2012 darstellt und 15% unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre liegt.

Angesichts der Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage ist es wenig überraschend, dass die Angebotsmieten auf einem hohen Niveau bleiben. Im ersten Quartal 2024 lagen sie gemäss Wüest Partner im landesweiten Durchschnitt um 6.3% über dem Vorjahresquartal. Diese Entwicklung dürfte sich bei den inserierten Objekten im Jahr 2024 grundsätzlich fortsetzen (Prognose: +4.1%). Auch die Bestandesmieten werden im Jahr 2024 im Schnitt voraussichtlich um 1.9% zunehmen.

Die starke Zuwanderung ist auf den Wohnungsmärkten der Grosszentren am deutlichsten spürbar. Gleichzeitig haben in letzter Zeit per Saldo mehr Haushalte die Städte verlassen, um sich in Agglomerationsgemeinden niederzulassen. Treiber dieser Entwicklung sind das gestiegene Mietpreisgefälle zwischen Zentren und Umland sowie der Trend zu ortsunabhängigem Arbeiten. Auch aus Investorensicht gewinnen Agglomerationsgemeinden aufgrund dieser räumlichen Nachfrageverschiebung und der oftmals geringeren regulatorischen Risiken sowie bürokratischen Hürden gegenüber den Kernstädten an Attraktivität.

Dynamischer Geschäftsflächenmarkt

Die grössere Zahl an leerstehenden Büroflächen dürfte die Mietpreise von Büroflächen weiterhin unter Druck setzen. Im ersten Quartal 2024 lagen die mittleren Angebotsmieten um 2.8% unter dem Vorjahresquartal. Die Situation im Bereich der Verkaufsflächen bleibt insgesamt stabil, obwohl der Detailhandel im Vergleich zum Bevölkerungswachstum nur unterdurchschnittlich zulegt. Markant ist das verstärkte Interesse an Verkaufsflächen in den Toplagen, was dort zu steigenden Mieten führt, während sich die Mietpreise im Schweizer Durchschnitt rückläufig entwickeln.

Lutry, Route du Tailleped 47/49/59/61

Baujahr: 1975

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 22'770'000



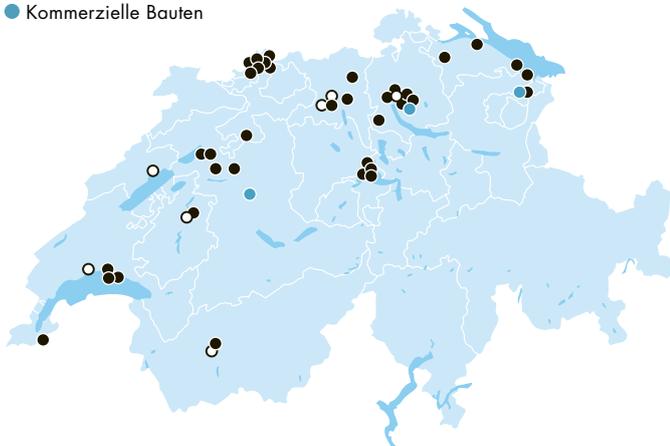
Immobilienportfolio

Lagen

Beim Portfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund handelt es sich um ein breit diversifiziertes Portfolio bestehend aus 46 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

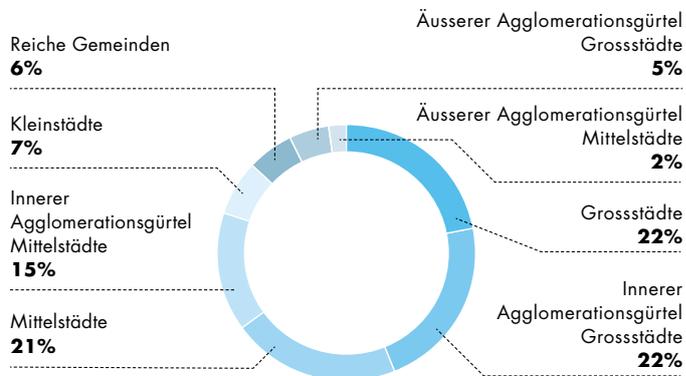
Zürich	24%
Aargau	11%
Bern	11%
Luzern	9%
Waadt	8%
Basel-Land	7%
St. Gallen	6%
Thurgau	6%
Basel-Stadt	4%
Freiburg	4%
Genf	4%
Solothurn	3%
Wallis	2%
Neuenburg	1%

Gemessen am Marktwert liegen 36% 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 (24%), Bern (11%), Luzern (9%), Waadt (8%), Genf (4%) und Basel-Stadt (4%) rund 60% des Portfoliowerts alloziert.

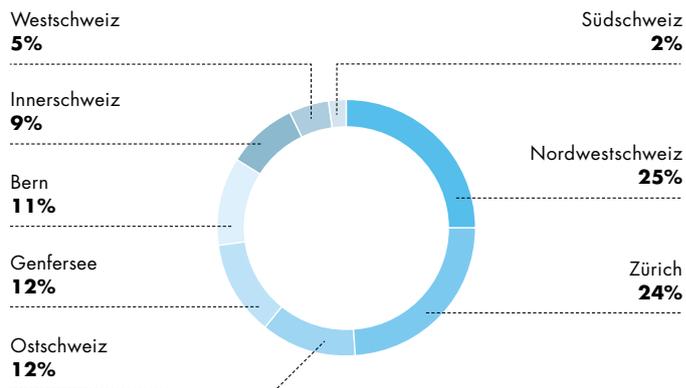
Liegenschaften nach Gemeindetypologie

in % Marktwerte Portfolio



Liegenschaften nach Monitoring-Regionen

in % Marktwerte Portfolio



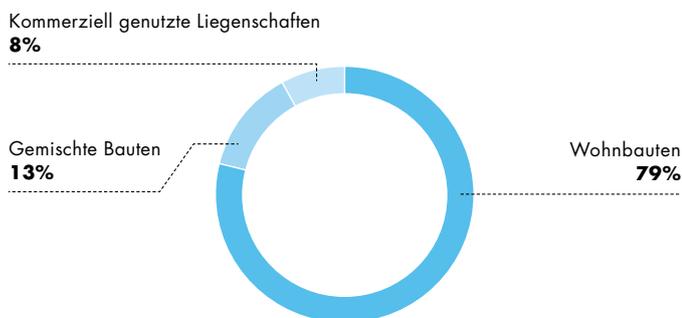
Nutzung

Das Immobilienportfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist stark durch die Wohnnutzung geprägt. Bei 36 der 46 Liegenschaften (79% der Marktwerte) handelt es sich um Wohnbauten. Sieben weitere Liegenschaften sind gemischte Bauten (13% der Marktwerte). Zudem hält der Fonds drei kommerziell genutzte Liegenschaften (8% der Marktwerte).

Per 30.09.2024 entfallen 79.0% der jährlichen Sollmiete auf Wohnobjekte, gefolgt von Parkplätzen mit 7.3%. Lediglich 12.4% der Sollmiete sind auf die kommerziellen Nutzungskategorien Büro (5.2%), Verkauf (4.0%), Gewerbe (2.7%) und Restaurants (0.5%) zurückzuführen. Die restlichen 1.3% entfallen auf andere Nutzungsarten.

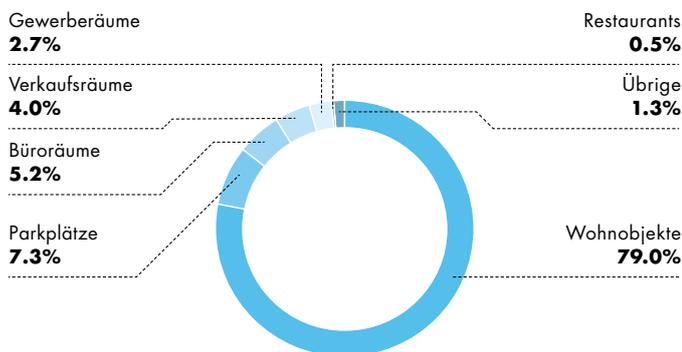
Liegenschaften nach Liegenschaftstyp

in % Marktwerte Portfolio



Sollmietertrag nach Nutzung

in % Sollmiete Portfolio

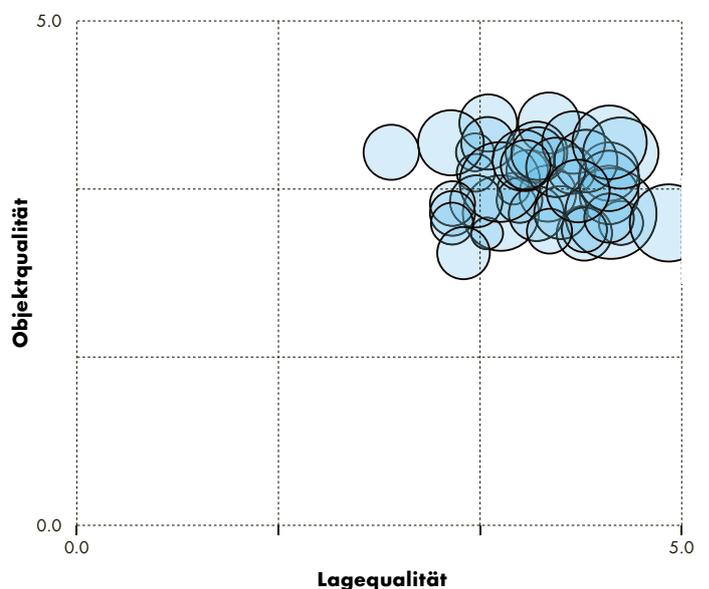


Lage und Gebäudequalität

Die Liegenschaften befinden sich überwiegend in sehr gut erschlossenen, wirtschaftlich starken Regionen, die für Immobilieninvestorinnen und -investoren sowie Mieterinnen und Mieter als attraktiv gelten. Nebst 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 Gesamtlagering von 3.9.

Marktmatrix Wüest Partner

Punktgrösse entspricht dem relativen Marktwert im Portfolio



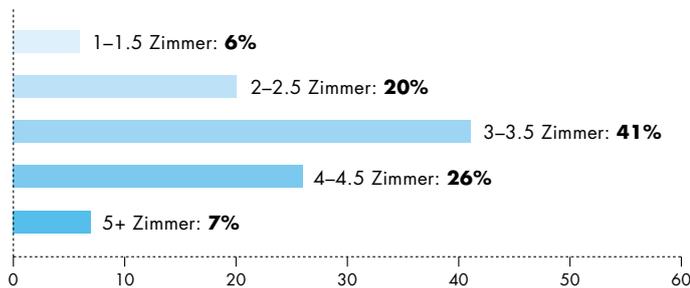
Um ein erfolgreiches Mietangebot bereitzustellen, ist nebst der Lage eine an die Nachfrage angepasste Objektqualität gefordert. Wüest Partner attestiert den Liegenschaften insgesamt eine Objektqualität von 3.4 (5 = beste Note, 1 = schlechteste Note). Der Objektstandard wird mit einem Rating von 3.6 als durchschnittlich erachtet, was der Struktur des mittelständischen Portfolios entspricht. Die Liegenschaften sind insgesamt in einem guten Zustand (Wüest-Partner-Rating 3.2) und werden zweckmässig genutzt (Wüest-Partner-Rating 3.3).

Wohnungsmix und Mietpreisstruktur

Das Portfolio verfügt über einen Wohnungsbestand von 1'852 Wohnungen (Vorjahr: 1'861 Wohnungen) und zeigt eine für den Schweizer Immobilienmarkt typische Verteilung nach Zimmeranzahl. 67% des Bestandes bestehen aus 3- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen, 26% entfallen auf 1- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen und 7% auf Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern.

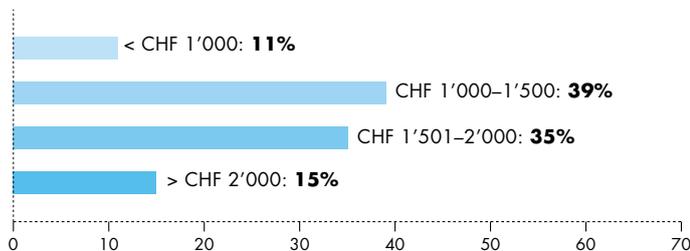
Verteilung nach Wohnungsgrösse

in % Wohnungsbestand Portfolio



Verteilung Nettomiete pro Monat

in % Wohnungsbestand Portfolio

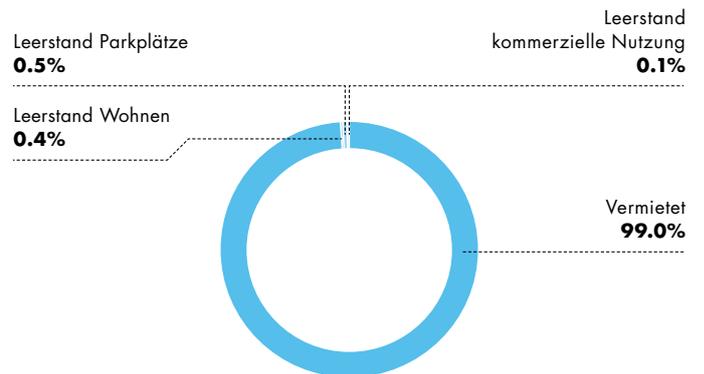


Die Mietpreise der Wohnungen sind mehrheitlich im mittleren Preissegment angesiedelt. Bei rund 50% der Wohnungen liegt die monatliche Nettomiete bei maximal CHF 1'500. Lediglich 15% der Wohnungen verzeichnen einen Mietzins von mehr als CHF 2'000 pro Monat.

Die Mietpreisstruktur, die gute Lage- und Objektqualität sowie ein aktives Asset Management führen zu einem sehr tiefen Wohnungsleerstand von 0.5% resp. acht Wohnungen per 30.09.2024 (Vorjahr: 19 Wohnungen), was 0.4% der gesamten Sollmiete entspricht.

Leerstand nach Nutzungsart

in % Sollmiete Portfolio



Lyss, Rosengasse 3/3a/3b

Baujahr: 1979

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 11'750'000



Nachhaltigkeitsbericht¹.

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 untergeordneter 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 wird zwecks der Verringerung des Treibhausgasausstosses ein entsprechender Absenkpfad 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 des in der Anlagestrategie enthaltenen Nachhaltigkeitsansatzes 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**

¹ Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund qualifiziert nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der AMAS-Selbstregulierung vom 29. April 2024. Die in diesem Kapitel gemachten Ausführungen zu Nachhaltigkeitsaspekten und die dargestellten Kennzahlen führen nicht dazu, dass das Kollektivvermögen im Sinne der AMAS-Selbstregulierung nachhaltig ist oder als nachhaltig verwaltet gilt.

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 der im Fondsvertrag aufgeführten Anlageziele.



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 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 drei 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) und REIDA-Benchmark

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 wird laufend hinsichtlich des Potenzials von Photovoltaik-Anlagen analysiert und der Ausbau geprüft.
- Im Geschäftsjahr 2024 wurden zwei neue Photovoltaik-Anlagen in Solothurn und Lyss in Betrieb genommen.
- Drei weitere Projekte sind in Planung und werden im kommenden Geschäftsjahr ausgeführt.
- Per Geschäftsabschluss betreibt das Portfolio Photovoltaik-Anlagen auf sechs Liegenschaften mit einer Gesamtleistung von total 533 kWp. Damit werden über 0.5 Mio. kWh Strom für rund 100 Haushalte produziert.¹

¹ Bei einem Haushaltsverbrauch von durchschnittlich 5000 kWh pro Jahr.

Elektromobilität und Fahrrad

- Basierend auf einer Bedarfsanalyse wird die Installation von Parkplätzen für E-Autos sowie der weitere Ausbau von Fahrradabstellplätzen definiert.
- Im Geschäftsjahr 2024 wurden E-Ladestationen in den Liegenschaften in Zürich (Scheideggstrasse), Obfelden und Dübendorf installiert.
- Für das neue Geschäftsjahr ist der Einbau von E-Parkplätzen in weiteren Liegenschaften vorgesehen, wobei sich der Ausbau nach dem Mieterbedarf richtet.

Energieträgertausch

- Basierend auf dem Alter der Heizungsanlagen wird der Zustand der Anlagen ermittelt sowie die Umstellung auf nicht fossile Energieträger geprüft.
- Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurde die Liegenschaft in Zürich (Signau-/Forchstrasse) auf einen erneuerbaren Energieträger umgerüstet (von Gas auf Pellets).
- Für das kommende Geschäftsjahr ist der fossile Heizungsersatz in zwei Liegenschaften in Luzern und Gockhausen (Spirackerstrasse 25–53) vorgesehen.

Betriebsoptimierungen

- Um die energetische Effizienz im Immobilienpark zu steigern, wurden bei weiteren zehn Liegenschaften energetische Betriebsoptimierungen durchgeführt.
- Im neuen Geschäftsjahr werden die energetischen Optimierungen im Portfolio fortgesetzt und ausgeweitet.

Sensibilisierung und Umfrage bei den Mietenden

- Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die Befragung der Geschäftsmietenden des Helvetia (CH) Swiss Property Fund durchgeführt.
- Im Jahr 2025 sollen unsere Mieterinnen und Mieter mittels einer neuen Kampagne auf Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert werden.

CO₂-Emissionen und Energieverbrauch

Ist-Analyse

Den wichtigsten Beitrag zur Erreichung der Umwelt- und Klimaziele leistet die Reduktion der CO₂-Emissionen sowie des Energieverbrauchs. Für das Portfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund wurden für das Geschäftsjahr 2023 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) sowie der Best Practice gemäss AMAS-Zirkular 06/2023 vom 11.09.2023 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 CO₂-Emissionen pro m² Energiebezugsfläche (EBF) von 15.0 kg, was leicht über denjenigen des Schweizer Gebäudeparks (13.5 kg CO₂/m²) liegt. Mit 101.0 kWh/m² liegt das Portfolio auch in Sachen Energieintensität leicht über dem Schweizer Mittel von 97.6 kWh/m². Der aktuelle Anteil an erneuerbarer Energie liegt mit 23.1% noch unter dem Schweizer Durchschnitt von 29.5%¹.

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 Kennzahlen²

Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds gemäss AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) sowie der Best Practice gemäss AMAS-Zirkular 06/2023 vom 11.09.2023.

		Ist 2022 ³	Ist 2023 ³	Ziel 2050
Abdeckungsgrad Strom	%	100.0	95.6	100
Abdeckungsgrad Wärme	%	98.2	96.5	100
Energieverbrauch Scope 1	MWh	10 494	15 553	0 ⁴
Energieverbrauch Scope 2	MWh	1 884	2 871	0 ⁴
Energieverbrauch Scope 1+2	MWh	12 378	18 424	0 ⁴
Energieintensität Scope 1+2	kWh/m ²	97.6	101.0	47
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	1 821	2 625	0
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	87	106	0
CO ₂ -Emissionen Scope 1+2	t CO ₂ e	1 908	2 731	0
Intensität der CO ₂ -Emissionen Scope 1+2	kg CO ₂ e/m ²	15.0	15.0	0
Energieträgermix (Anteil erneuerbare Energie)	%	18.4	23.1	100

Weitere umweltrelevante Kennzahlen gemäss Fondsvertrag

		Ist 2022	Ist 2023	Ziel 2050
Wasserverbrauch	m ³ /m ²	0.93	0.90	0.8
Nutzerzufriedenheit	Score (1–5)	4.0	4.0	mind. 4.0
Barrierefreiheit	% der Wohnungen	56	56	85
Elektromobilität ⁵	% der Innenparkplätze	2.0	3.2	N.a.
Fahrradabstellmöglichkeiten	Anzahl Parkplätze/Person	0.77	0.78	1.00

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

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

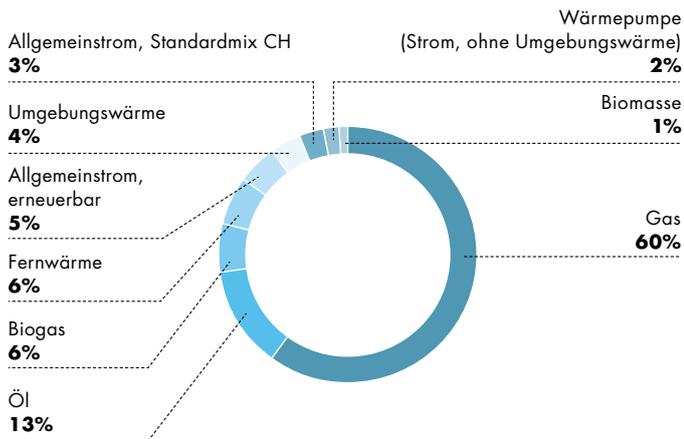
³ Siehe Messkonzept und methodischen Hintergrund auf Seite 17.

⁴ Ziel 2050 ist von der Fläche abhängig und deshalb nur in Energieintensität festgelegt.

⁵ Ausbaustufe C2/D gemäss SIA. 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 Rechnungen der Energielieferanten und der zentralen Energiebeschaffung.
- Mieterstrom ist (noch) nicht im Datensatz enthalten. Es werden entsprechend Scope 1 und Scope 2 ausgewiesen.
- Die Kennzahlen basieren auf den aktuellsten Verbrauchsdaten. Dies kann im Vergleich der Kennzahlen, welche im Vorjahr publiziert wurden, zu Unterschieden führen, da unterdessen zusätzliche Originaldatensätze dazugekommen sind.
- Die Energiebezugsfläche (EBF) wird auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF) gemäss den aktuellsten REIDA-Umrechnungsfaktoren (Report methodische Grundlagen, V1.2, 2023) ermittelt.
- 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.
- Bei der Absenkepfad-Modellierung orientiert sich der Zielpfad am CRREM-Rahmenwerk (V2.03). Dabei wurde Scope 3 (Mieterstrom) herausgerechnet und der Zielpfad wurde nach Anteil Fläche und Nutzungstyp gewichtet.
- Da im CRREM-Zielpfad auch die genutzte Umweltwärme der Wärmepumpen enthalten ist, wurde zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit die Umweltwärme nun auch bei den Jahreskennzahlen mitberücksichtigt.

Solothurn, Josef Müller-Strasse 2/4/6/8

Baujahr: 2010

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 34'420'000



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 wurden. Diese sind aus dem Netto-Null-Ziel abgeleitet. Für die Herleitung der Absenkpfade für Treibhausgasemissionen wurden verschiedene Szenarien mit unterschiedlicher Eingriffstiefe modelliert. Die untenstehende Abbildung illustriert das Szenario der zehnjährigen Investitionsplanung plus 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/m²) und den Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger (Wärmepumpen oder Fernwärme).

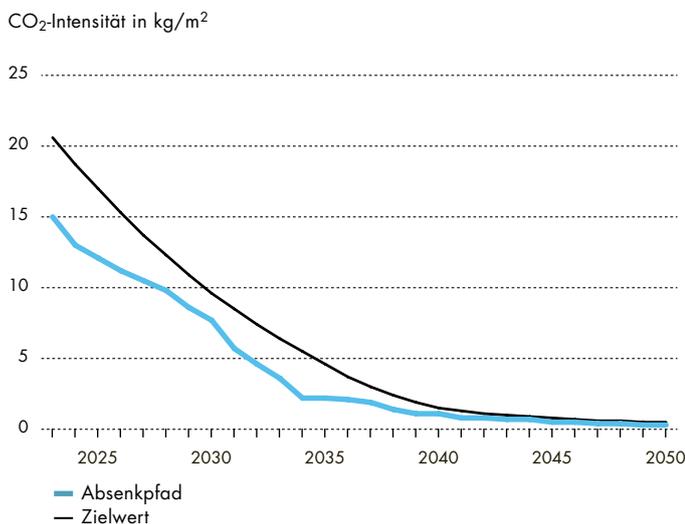
Die schwarze Linie stellt den Verlauf der Zielsetzungen bis ins Jahr 2050 dar. Der blaue Absenkpfad widerspiegelt den tatsächlichen resp. den geschätzten Verbrauch basierend auf den historischen Daten und den geplanten Massnahmen.

Dementsprechend ist die Zielerreichung davon abhängig, dass der Absenkpfad den Zielwert nicht überschreitet. Der aufgezeigte Absenkpfad berücksichtigt 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 CO₂-Intensitäten orientiert sich an der neusten wissenschaftlichen Grundlage. Für die Berechnung der künftigen CO₂-Intensitäten von Strom und Fernwärme wurden dynamische CO₂-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 CO₂-Zertifikaten zu kompensieren. Die Kompensation mit CO₂-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.

CO₂-Absenkpfad Gesamtportfolio¹



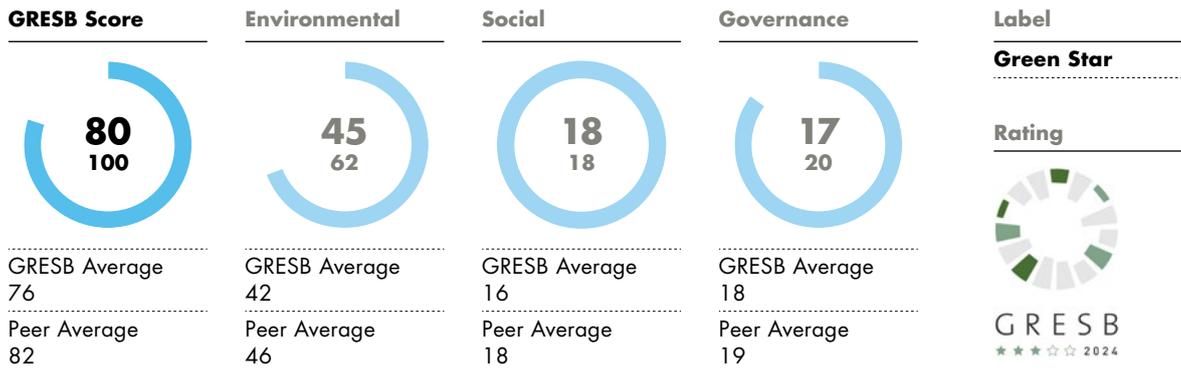
¹ Berücksichtigt das Bestandesportfolio aus 47 Liegenschaften per 30.09.2023.

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 Immobilienanlagegefassen zur Verfügung zu stellen. Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund hat in der Berichtsperiode zum zweiten Mal an der GRESB-Bewertung

teilgenommen und erreichte einen erfreulichen GRESB-Score von 80 Punkten, was im relativen Benchmarkvergleich zu drei von insgesamt fünf Sternen führt und einer erfreulichen Verbesserung von vier Punkten gegenüber der letztjährigen Teilnahme entspricht (VJ: 76 Punkte). 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

Der GRESB Benchmark ist ein internationaler Benchmark zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Unternehmen und kollektiven Anlagegefassen im Bereich Immobilien. Dabei vergleicht der Benchmark die teilnehmenden Anlagegefassene 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 30.09.2024 wurde der Marktwert für das Immobilienportfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund durch die unabhängigen Schätzungsexpertinnen und Schätzungsexperten auf insgesamt CHF 1'081.42 Mio. festgelegt. Im Vergleich zum Marktwert der Liegenschaften per 30.09.2023 ergibt sich eine positive Wertveränderung von CHF 3.45 Mio. bzw. von 0.32%. Da im abgeschlossenen Geschäftsjahr eine kleinere Liegenschaft veräussert wurde, lag die like-for-like Portfolio-Wertveränderung bei CHF 6.09 Mio. bzw. 0.57%. Die höhere Bewertung ist vornehmlich durch höhere Erträge und Marktmieten getrieben. Die durchschnittlichen, marktwertgewichteten realen Diskontierungssätze wurden hingegen im Vergleich zum Vorjahr leicht höher eingeschätzt und lagen bei 2.77% (VJ: 2.74%). Diese bewegen sich für die einzelnen Liegenschaften in einer Bandbreite zwischen 2.35% und 3.25%. Darüber hinaus verzeichnete der Bewertungsbericht eine Bruttoanfangsrendite über sämtliche Liegenschaften von 4.08%.

Finanzierung

Zur Finanzierung des Liegenschaftsportfolios wurden per 30.09.2024 Hypotheken in der Höhe von CHF 245.42 Mio. eingesetzt. Die Fremdfinanzierungsquote zum Ende des Geschäftsjahres beträgt 22.69%. Aufgrund der Refinanzierung abgelaufener Kredite zu höheren Zinsen stieg der Zinsaufwand für hypothekarisch besicherte Darlehen im Geschäftsjahr 2024 auf CHF 3.54 Mio. (VJ: CHF 2.36 Mio.). Die Verzinsung der Fremdfinanzierung per Stichtag 30.09.2024 beträgt 1.48%. Die gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung liegt bei 2.48 Jahren und hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0.26 Jahre verlängert. Die rückläufigen Zinsen lassen für das neue Geschäftsjahr günstigere Finanzierungsbedingungen erwarten.

Steuern und Abgaben

Der Steueraufwand im Geschäftsjahr 2024 beträgt CHF 2.39 Mio. Nebst dem Steueraufwand haben sich die geschätzten Liquidationssteuern auf CHF 7.04 Mio. erhöht (VJ: CHF 4.63 Mio.). Die Erhöhung der Liquidationssteuern ist unter anderem auf die positive Wertänderung des Portfolios per Abschlussstichtag zurückzuführen.

Entwicklung NAV

Das Nettofondsvermögen (NAV) zum Ende des Geschäftsjahres beträgt insgesamt CHF 827.47 Mio. (CHF 101.84 pro Anteil), was einem leichten Anstieg von CHF 1.90 Mio. bzw. 0.23% entspricht. Diese positive Entwicklung ist grösstenteils auf die nicht realisierten Kapitalgewinne in Höhe von CHF 3.96 Mio. zurückzuführen. Im Verlauf des abgeschlossenen Geschäftsjahres ist der Kurs um 6.25% gestiegen, was einem Agio auf den NAV von 8.50% gleichkommt.

Käufe und Verkäufe

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres wurde eine Wohnliegenschaft in Schlieren b. Köniz gewinnbringend veräussert. Die Liegenschaft passte aufgrund ihrer geringen Grösse nicht mehr in die Anlagestrategie des Helvetia (CH) Swiss Property Fund. Der Verkauf hat keine signifikanten Mindereinnahmen zur Folge und führt zu einem realisierten Kapitalgewinn in Höhe von CHF 0.37 Mio., was sich positiv auf den Gesamterfolg auswirkt.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Mieteinnahmen und Vermietung

Im Geschäftsjahr 2024 erzielte der Helvetia (CH) Swiss Property Fund insgesamt CHF 42.63 Mio. an Mietzinseinnahmen. Während dieses Zeitraums wurden lediglich Mietausfälle in Höhe von CHF 0.90 Mio. verzeichnet, was einer sehr niedrigen Mietausfallrate von 2.06% entspricht. Von diesen Mietausfällen machen Leerstände 88% aus (VJ: 85%), während die restlichen 12% 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 Mieter machen lediglich 5.06% der Sollmiete aus (VJ: 5.44%). Der grösste Mieter im Portfolio trägt einen Anteil von 0.91% (VJ: 0.94%). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der gewerblichen Verträge (WAULT) beläuft sich auf komfortable 2.8 Jahre.

Operative Kosten

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen an den Liegenschaften beliefen sich während des Berichtsjahres auf insgesamt CHF 4.35 Mio., was 10.20% der Mietzinseinnahmen des Portfolios entspricht. Der Liegenschaftsaufwand betrug im Geschäftsjahr 2024 CHF 1.46 Mio. bzw. 3.43% der Mietzinseinnahmen.

Investitionen

Die Kosten für Nachhaltigkeitsmassnahmen, Bauteilsanierungen und Instandsetzungen von Mietobjekten nach Mieterwechseln beliefen sich insgesamt auf CHF 2.37 Mio., wovon CHF 2.08 Mio. bzw. 87.7% als wertvermehrend klassifiziert wurden. Die verbleibenden, nicht wertvermehrenden Investitionen in Höhe von CHF 0.29 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 8.60 Mio. Dies entspricht einer TER_{REF} GAV von 0.79% (VJ: 0.76%)¹.

¹ Der Anstieg der TER-Kennzahl im Vergleich zum Vorjahr ist auf einen rechnerischen Einmaleffekt zurückzuführen. Die Akquisition eines Portfolios von acht Liegenschaften per 31.03.2023 hat das Gesamtanlagevermögen für das entsprechende Quartal um CHF 229.5 Mio. erhöht. Bei der Berechnung der TER werden die Kosten aus diesem Quartal (Zähler) durch ein hohes Gesamtanlagevermögen (Nenner) dividiert.

Münsingen, Bahnhofplatz 1/1a

Baujahr: 1910

Nutzung: Kommerziell

Verkehrswert: CHF 29'910'000



Vermögensrechnung.

Per 30. September 2024

Aktiven

in CHF	30.09.2024	30.09.2023
Bankguthaben auf Sicht	2 170 035	7 816 026
Grundstücke		
Wohnbauten	856 590 000	852 454 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	88 240 000	88 630 000
Gemischte Bauten	136 590 000	136 890 000
Total Grundstücke	1 081 420 000	1 077 974 000
Sonstige Vermögenswerte	9 169 921	7 807 877
Gesamtfondsvermögen	1 092 759 956	1 093 597 903

Passiven

in CHF	30.09.2024	30.09.2023
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-43 500 000	-104 500 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-12 833 377	-17 892 200
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-201 920 000	-141 000 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	834 506 579	830 205 703
Geschätzte Liquidationssteuern	-7 036 000	-4 632 000
Nettofondsvermögen	827 470 579	825 573 703
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	825 573 703	675 668 188
Bezahlte Ausschüttungen	-22 343 750	-17 875 000
Saldo aus dem Anteilsverkehr	0	167 618 750
Gesamterfolg	24 240 626	161 765
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	827 470 579	825 573 703

Anzahl Anteile im Umlauf

Anzahl	01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	8 125 000	6 500 000
Ausgegebene Anteile	0	1 625 000
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende des Berichtsjahres	8 125 000	8 125 000
in CHF	30.09.2024	30.09.2023
Nettoinventarwert pro Anteil	101.84	101.61

Erfolgsrechnung.

Abgeschlossen per 30. September 2024

Ertrag

in CHF	01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
Erträge der Bankguthaben	2 400	2 675
Mietzinseinnahmen	42 630 605	36 926 599
Sonstige Erträge	59 129	25 245
Negativzinsen	0	-538
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0	2 128 750
Total Ertrag	42 692 134	39 082 731

Aufwand

in CHF	01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-3 544 472	-2 362 630
Sonstige Passivzinsen	-8 994	-13 421
Baurechtszinsen	-13 299	-6 650
Unterhalt und Reparaturen	-4 348 071	-3 529 190
Liegenschaftsverwaltung:		
Verwaltungsaufwand	-7 165	-302
Liegenschaftsaufwand	-1 461 356	-1 181 861
Steuern und Abgaben	-2 389 569	-1 772 103
Revisionsaufwand	-88 688	-75 389
Schätzungsaufwand	-121 200	-74 030
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-6 559 074	-5 900 729
die Depotbank	-291 645	-244 797
die Immobilienverwalterin	-1 524 536	-1 328 629
Market Maker	0	0
Sonstige Aufwendungen	-15 953	0
Total Aufwendungen	-20 374 022	-16 489 731
Nettoertrag	22 318 112	22 593 000
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	369 707	0
Realisierter Erfolg	22 687 819	22 593 000
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3 956 807	-22 021 235
Veränderung der Liquidationssteuern	-2 404 000	-410 000
Gesamterfolg	24 240 626	161 765

Verwendung des Erfolgs

in CHF	01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
Nettoertrag des Rechnungsjahres	22 318 112	22 593 000
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	1 292 312	1 043 062
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	23 610 424	23 636 062
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-22 343 750	-22 343 750
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	1 266 674	1 292 312

Ertragsausschüttung

in CHF, Ausschüttungsdatum 17.12.2024, Zahlungsdatum 18.12.2024	01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
An alle Anteilscheininhaberinnen und -inhaber	-22 343 750	-22 343 750
Brutto pro Anteil	2.75	2.75
Abzüglich eidg. Verrechnungssteuer	0	0
Netto pro Anteil	2.75	2.75

St. Gallen, Schönbüelpark 1/3/5/7

Baujahr: 2011

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 34'270'000



Anhang.

Kennzahlen

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

in %	30.09.2024	30.09.2023
Mietausfallrate	2.06	2.48
Fremdfinanzierungsquote	22.69	22.77
Ausschüttungsrendite	2.49	2.64
Ausschüttungsquote	100.11	98.90
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.70	66.19
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	0.79	0.76
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)	1.00	0.95
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.94	0.02
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.55	0.04
Agio	8.50	2.35
Performance	9.14	-6.40
Anlagerendite	3.01	0.41
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)	37.04	N.a. ¹
Kurs-/Cashflowverhältnis	39.57	N.a. ¹

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

in CHF	30.09.2024	30.09.2023
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

Umweltrelevante Kennzahlen²

Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds gemäss AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) sowie der Best Practice gemäss AMAS-Zirkular 06/2023 vom 11.09.2023.

		Ist 2022 ³	Ist 2023 ³	Ziel 2050
Abdeckungsgrad Strom	%	100.0	95.6	100
Abdeckungsgrad Wärme	%	98.2	96.5	100
Energieverbrauch Scope 1	MWh	10 494	15 553	0 ⁴
Energieverbrauch Scope 2	MWh	1 884	2 871	0 ⁴
Energieverbrauch Scope 1+2	MWh	12 378	18 424	0 ⁴
Energieintensität Scope 1+2	kWh/m ²	97.6	101.0	47
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	1 821	2 625	0
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	87	106	0
CO ₂ -Emissionen Scope 1+2	t CO ₂ e	1 908	2 731	0
Intensität der CO ₂ -Emissionen Scope 1+2	kg CO ₂ e/m ²	15.0	15.0	0
Energieträgermix (Anteil erneuerbare Energie)	%	18.4	23.1	100

¹ Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist seit dem 25. Juni 2024 an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange. Bis zur Kotierung wurde ein ausserbörslicher Kurs gestellt.

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

³ Siehe Messkonzept und methodischen Hintergrund auf Seite 17.

⁴ Ziel 2050 ist von der Fläche abhängig und deshalb nur in Energieintensität (nächste Zeile) festgelegt.

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

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und 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
30.09.2024	827 470 579	8 125 000	101.84	2.75
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	441 128 447	4 500 000	98.03	0

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.

Staufen, Kulmerweg 12a/12b/14a/14b

Baujahr: 2014

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 19'830'000



Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite

Während des Geschäftsjahres 2024 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 %)
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten				
Fester Vorschuss	5 000 000	27.09.2024	31.10.2024	1.48
Fester Vorschuss	14 000 000	27.09.2024	17.12.2024	1.49
Fester Vorschuss	24 500 000	29.08.2024	29.08.2025	1.42
Langfristige Verbindlichkeiten				
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	17 000 000	04.03.2024	03.12.2027	1.77
Festhypothek	20 000 000	03.01.2024	03.01.2028	1.73
Festhypothek	40 000 000	01.04.2022	01.04.2028	0.94
Festhypothek	23 920 000	03.06.2024	31.05.2029	1.70
Total	245 420 000			

Abgelaufene Kredite

	Betrag (in CHF)	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz (in %)
Fester Vorschuss	18 500 000	03.07.2023	03.10.2023	2.05
Fester Vorschuss	18 500 000	03.10.2023	03.11.2023	2.06
Fester Vorschuss	16 500 000	03.11.2023	04.12.2023	2.06
Fester Vorschuss	38 000 000	29.09.2023	03.01.2024	2.09
Fester Vorschuss	3 000 000	15.12.2023	15.01.2024	2.10
Fester Vorschuss	18 000 000	03.01.2024	05.02.2024	2.07
Fester Vorschuss	17 000 000	14.12.2023	04.03.2024	2.08
Fester Vorschuss	16 500 000	04.12.2023	04.03.2024	2.08
Fester Vorschuss	17 000 000	05.02.2024	05.03.2024	2.07
Fester Vorschuss	2 000 000	05.03.2024	06.05.2024	2.02
Festhypothek	24 000 000	03.06.2020	03.06.2024	0.20
Festhypothek	24 000 000	03.06.2020	03.06.2024	0.19
Fester Vorschuss	15 000 000	05.03.2024	05.06.2024	2.00
Fester Vorschuss	14 500 000	04.03.2024	05.06.2024	2.00
Fester Vorschuss	16 000 000	03.06.2024	28.06.2024	1.85
Fester Vorschuss	9 000 000	03.06.2024	31.07.2024	1.86
Fester Vorschuss	8 500 000	05.06.2024	31.07.2024	1.86
Fester Vorschuss	16 000 000	28.06.2024	31.07.2024	1.67
Fester Vorschuss	17 000 000	05.06.2024	29.08.2024	1.87
Fester Vorschuss	30 500 000	31.07.2024	29.08.2024	1.67
Fester Vorschuss	20 000 000	29.08.2024	27.09.2024	1.63

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

Zulasten der Anlegerinnen und Anleger

in %	30.09.2024		30.09.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im Inland (in % des Nettoinventarwertes)	N.a.	3.00	1.50	3.00
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 %	30.09.2024		30.09.2023	
	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)	0.04	0.10	0.03	0.10
Kommission der Depotbank für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anlegerinnen und Anleger (in % des Bruttobetrag der Ausschüttung)	0.07	0.50	0.07	0.50

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

in CHF	30.09.2024
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	720 000

Zürich, Signastrasse 14, Forchstrasse 50/52

Baujahr: 1940

Nutzung: Gemischt

Verkehrswert: CHF 25'230'000



Liegenschaftsinventar

per 30.09.2024

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)	Wohnun- gen (Anzahl)	Parkplätze (Anzahl)	Wohnen (m ²)	Büro/Praxis (m ²)	Verkäufe (Restaurant) /Läden (m ²)	Gewerbe (m ²)	Übrige Mietfläche (m ²)	Total Mietfläche (m ²)
Wohnbauten																		
Allschwil	Bettenstrasse 22/24	Basel-Land	1967	Alleineigentum	9 415 848	9 633 000	355 944	8 736	2.45	347 208	19	33	1 716	-	-	-	12	1 728
Basel	Gundeldingerstrasse 131	Basel-Stadt	1932	Alleineigentum	4 826 398	4 797 000	173 257	-	0.00	173 257	6	-	768	-	-	-	-	768
Basel	Horbургstrasse 21, Badenweilerstrasse 28, Müllheimerstrasse 173/175	Basel-Stadt	2004	Alleineigentum	33 797 220	33 860 000	1 376 374	-2 939	-0.21	1 379 313	48	43	4 806	-	-	1 387	34	6 227
Biel/Bienne	Brüggstrasse 83/87	Bern	1977	Alleineigentum	12 386 582	11 800 000	531 396	-899	-0.17	532 295	32	40	2 609	-	-	-	18	2 627
Biel/Bienne	Fliedweg 4/6/10/12	Bern	2010	Alleineigentum	13 765 756	13 570 000	620 001	18 679	3.01	601 322	32	18	3 130	-	-	-	15	3 145
Binningen	Schafmattweg 47	Basel-Land	1966	Alleineigentum	21 458 864	20 280 000	793 161	27 966	3.53	765 195	41	48	3 200	-	-	-	4	3 204
Dättwil (Baden)	Pilgerstrasse 14/16/18/20	Aargau	1981	Alleineigentum	16 722 872	16 320 000	640 343	670	0.10	639 673	28	30	2 788	-	-	-	56	2 844
Frauenfeld	Teuchelwiesstrasse 2/4/6/8/10/12, General-Weber-Strasse 6/8/10	Thurgau	1966	Alleineigentum	29 651 542	29 440 000	1 067 843	4 201	0.39	1 063 642	54	63	4 626	-	-	-	171	4 797
Genf	Chemin Frank-Thomas 34/36/38/40	Genf	1989	Alleineigentum	45 319 762	46 740 000	2 056 855	39 749	1.93	2 017 106	57	125	5 113	1 078	-	187	24	6 402
Gockhausen	Spirackerstrasse 25/27/29/31/33/35/37/ 39/41/43/45/47/49/51/53	Zürich	1998	Alleineigentum	17 236 462	18 040 000	751 675	13 932	1.85	737 743	24	44	2 368	-	-	-	65	2 433
Gockhausen	Spirackerstrasse 20/22/24/26, Meisenrain 1	Zürich	1997	Alleineigentum	15 935 589	17 520 000	677 528	13 325	1.97	664 203	25	39	2 724	-	-	-	101	2 825
Hunzenschwil	Juraweg 2/4, Hauptstrasse 7a/7b	Aargau	2016	Alleineigentum	41 971 926	40 580 000	1 560 991	55 161	3.53	1 505 830	72	101	6 013	-	-	612	235	6 860
Kreuzlingen	Döbelstrasse 8a/8b/10a/10b	Thurgau	2010	Alleineigentum	21 106 707	19 870 000	804 996	16 926	2.10	788 070	32	48	3 328	-	-	-	48	3 376
Kriens	Wichlernstrasse 6/8/10/12/14/16	Luzern	1993	Alleineigentum	21 844 317	22 260 000	886 001	1 834	0.21	884 167	48	66	4 362	-	-	-	241	4 603
Lausanne	Chemin des Aubépines 6/8	Waadt	1952	Alleineigentum	23 319 635	24 890 000	1 033 299	8 745	0.85	1 024 554	86	23	4 050	-	-	-	-	4 050
Lutry	Route de Taillepiep 47/49/59/61	Waadt	1975	Alleineigentum	22 830 406	22 770 000	988 854	12 960	1.31	975 894	46	52	4 356	-	-	-	90	4 446
Luzern	Spannortstrasse 5, Bleicherstrasse 29	Luzern	1967	Alleineigentum	48 159 959	47 780 000	1 568 534	2 093	0.13	1 566 441	88	47	6 163	416	103	72	13	6 767
Lyss	Rosengasse 3/3a/3b	Bern	1979	Alleineigentum	11 303 752	11 750 000	497 255	7 764	1.56	489 491	31	31	2 294	-	-	9	48	2 351
Meggen	Eiholzmatte 4	Luzern	2002	Alleineigentum	10 832 065	11 140 000	427 562	1 771	0.41	425 791	21	30	1 486	-	-	79	21	1 586
MuttENZ	Gartenstrasse 13	Basel-Land	1968	Alleineigentum	9 291 921	9 362 000	336 229	21 455	6.38	314 774	20	17	1 435	-	-	91	22	1 548
Obfelden	Stehli-Seiden-Areal 8-11	Zürich	2016	Alleineigentum	29 310 446	28 420 000	1 023 942	12 174	1.19	1 011 768	38	64	3 538	-	-	35	-	3 573
Perlen	Haslirainstrasse 10/10a/12/12a	Luzern	2010	Alleineigentum	14 756 871	14 960 000	643 889	6 360	0.99	637 529	26	57	2 453	-	-	92	8	2 553
Riehen	Esterliweg 135, Lachenweg 3/5	Basel-Stadt	1964	Alleineigentum	14 714 949	14 770 000	598 159	12 738	2.13	585 421	27	29	2 371	-	-	-	69	2 440
Romanel- sur-Lausanne	Chemin de Covatannaz 16	Waadt	1970	Alleineigentum	7 310 621	6 658 000	322 751	-1 612	-0.50	324 363	24	30	1 408	-	-	-	-	1 408
Romanshorn	Gottfried-Keller-Strasse 1/3/5/7/9/11/13/15/17	Thurgau	1990	Alleineigentum	21 631 847	20 440 000	1 085 023	12 408	1.14	1 072 615	69	87	6 207	-	-	-	487	6 694
Rorschacherberg	Resedastrasse 3/5-8/10	St. Gallen	1984	Alleineigentum	17 999 961	17 130 000	808 483	78 064	9.66	730 419	40	72	4 008	-	-	-	114	4 122
Schlieren	Kalktarrenstrasse 1-11/13, Nassackerstrasse 24/26	Zürich	1955	Alleineigentum	21 380 248	21 300 000	1 008 368	141	0.01	1 008 227	82	18	4 816	-	-	-	-	4 816
Sitten (Pont-de-la-Morge)	Rue des Pommiers 29	Wallis	2015	Alleineigentum	12 287 523	11 370 000	490 008	21 139	4.31	468 869	30	36	1 941	-	-	-	-	1 941
Solothurn	Josef Müller-Strasse 2/4/6/8	Solothurn	2010	Alleineigentum	34 057 294	34 420 000	1 364 263	7 112	0.52	1 357 151	66	66	5 841	-	-	-	126	5 967
St. Gallen	Schönbüelpark 1/3/5/7	St. Gallen	2011	Alleineigentum	33 573 320	34 270 000	1 360 883	61 297	4.50	1 299 586	64	76	6 348	-	-	-	-	6 348
Staufen	Kulmerweg 12a/12b/14a/14b	Aargau	2014	Alleineigentum	18 801 839	19 830 000	826 082	20 464	2.48	805 618	40	43	3 337	-	-	-	-	3 337
Tafers	Maggenbergmatte 1/3/7/9	Freiburg	2009	Alleineigentum	25 377 579	24 570 000	1 078 429	2 926	0.27	1 075 503	60	76	5 033	-	-	-	51	5 084
Therwil	Im Hofacker 2/4/6/8/10/12/14/16	Basel-Land	2001	Alleineigentum	26 504 583	25 710 000	1 009 994	8 133	0.81	1 001 861	32	53	3 772	264	-	-	164	4 200
Zollikofen	Bim Hasel 1-7/9/11/13/15/17/ 19/20/22/24	Bern	1981	Alleineigentum	51 850 933	49 740 000	1 955 870	17 772	0.91	1 938 098	97	138	8 198	-	-	-	265	8 463
Zürich	Bristenstrasse 3/5/7/9, Hohlstrasse 561, Saumackerstrasse 2/4/6/8/10	Zürich	1964	Alleineigentum	70 736 386	69 350 000	2 190 748	16 690	0.76	2 174 058	91	73	6 484	-	895	276	59	7 714
Zürich	Scheideggstrasse 123/125	Zürich	2012	Alleineigentum	28 190 525	31 250 000	1 009 393	23 229	2.30	986 164	18	47	2 123	-	-	-	-	2 123
Total					859 662 508	856 590 000	33 924 383	551 164	1.62	33 373 219	1 614	1 863	135 213	1 758	998	2 840	2 561	143 370

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 30.09.2024

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten (in CHF)	Verkehrswert (in CHF)	Sollmietertrag (in CHF)	Mietzinsausfälle (in CHF)	Mietzinsausfälle (in %)	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) (in CHF)	Wohnun- gen (Anzahl)	Parkplätze (Anzahl)	Wohnen (m ²)	Büro/Praxis (m ²)	Verkäufe (Restaurant) /Läden (m ²)	Gewerbe (m ²)	Übrige Mietfläche (m ²)	Total Mietfläche (m ²)	
Kommerziell genutzte Liegenschaften																			
Dübendorf	Wallisellenstrasse 5/5a/7/7a	Zürich	2004	Alleineigentum	46 094 825	44 100 000	1 645 755	18 978	1.15	1 626 777	18	90	2 302	1 728	452	1 445	502	6 429	
Münsingen	Bahnhofplatz 1/1a	Bern	1910	Alleineigentum	31 829 334	29 910 000	1 299 361	15 748	1.21	1 283 613	25	72	1 865	859	2 118	-	-	4 842	
St. Gallen	Bahnhofstrasse 2, Blumenbergplatz 1	St. Gallen	1933	Alleineigentum	14 993 960	14 230 000	542 522	58 711	10.82	483 811	4	-	374	1 431	289	110	7	2 211	
Total					92 918 119	88 240 000	3 487 638	93 437	2.68	3 394 201	47	162	4 541	4 018	2 859	1 555	509	13 482	

Gemischte Bauten

Buchs	Brauereiweg 7, Mitteldorfstrasse 35/37/39, Weierweg 2	Aargau	1974	Alleineigentum	27 555 859	26 950 000	1 300 920	24 569	1.89	1 276 351	33	127	2 293	1 774	1 384	2 023	28	7 502
Freiburg	Boulevard de Pérolles 18	Freiburg	1932	Alleineigentum	14 221 763	12 980 000	585 043	11 040	1.89	574 003	14	5	1 501	515	383	370	-	2 769
Morges	Rue Saint-Louis 2/2a/2b	Waadt	2004	Alleineigentum	31 017 644	28 410 000	1 177 042	120 452	10.23	1 056 590	20	54	1 843	1 826	373	-	154	4 196
Neuenburg	Rue des Parcs 46	Neuenburg	1992	Alleineigentum	11 936 844	12 150 000	662 583	26 177	3.95	636 406	28	42	2 093	477	377	864	71	3 882
Oftringen	Zimmereiweg 4-7	Aargau	2009	Alleineigentum	16 277 932	16 080 000	749 154	61 221	8.17	687 933	23	54	2 538	648	-	582	-	3 768
Sitten	Avenue de Pratifori 5/7	Wallis	1992	Alleineigentum	15 019 974	14 790 000	782 885	17 828	2.28	765 057	34	87	2 555	418	758	309	22	4 062
Zürich	Signastrasse 14, Forchstrasse 50/52	Zürich	1940	Alleineigentum	23 370 767	25 230 000	821 576	-11 516	-1.40	833 092	39	13	2 607	108	322	56	-	3 093
Total					139 400 783	136 590 000	6 079 203	249 771	4.11	5 829 432	191	382	15 430	5 766	3 597	4 204	275	29 272

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

per 30.09.2024

	Gestehungskosten (in CHF)	Verkehrswert (in CHF)	Sollmietertrag (in CHF)	Mietzinsausfälle (in CHF)	Mietzinsausfälle (in %)	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) (in CHF)	Wohnun- gen (Anzahl)	Parkplätze (Anzahl)	Wohnen (m ²)	Büro/Praxis (m ²)	Verkäufe (Restaurant) /Läden (m ²)	Gewerbe (m ²)	Übrige Mietfläche (m ²)	Total Mietfläche (m ²)
Wohnbauten	859 662 508	856 590 000	33 924 383	551 164	1.62	33 373 219	1 614	1 863	135 213	1 758	998	2 840	2 561	143 370
Kommerziell genutzte Liegenschaften	92 918 119	88 240 000	3 487 638	93 437	2.68	3 394 201	47	162	4 541	4 018	2 859	1 555	509	13 482
Gemischte Bauten	139 400 783	136 590 000	6 079 203	249 771	4.11	5 829 432	191	382	15 430	5 766	3 597	4 204	275	29 272
Verkaufte Liegenschaften			34 528	775	2.24	33 753								
Total Liegenschaften	1 091 981 410	1 081 420 000	43 525 752	895 147	2.06	42 630 605	1 852	2 407	155 184	11 542	7 454	8 599	3 345	186 123
Bankguthaben auf Sicht		2 170 035												
Sonstige Vermögenswerte		9 169 921												
Gesamtfondsvermögen		1 092 759 956												

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

01.10.2023 bis 30.09.2024

Ort	Adresse	Art der Liegenschaft	Eigentumsübertragung
-----	---------	----------------------	----------------------

Käufe

Keine

Verkäufe

Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 15	Wohnen	01.01.2024
-------------------	--------------------	--------	------------

Obfelden, Stehli-Seiden-Areal 8-11

Baujahr: 2016

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 28'420'000



Bewertungsbericht.

Auftrag

Gemäss Kollektivanlagengesetz (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 Endjahresbewertung per 30.09.2024 wurden diese Liegenschaften bewertet.

Wüest Partner ist als akkreditierter Schätzungsexperte von der Fondsleitung mit der Durchführung und der Leitung der Bewertungen beauftragt. Dazu gehören die Bewertung und 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 Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) sowie den Richtlinien der Swiss Valuation Standards entsprechen (welche wiederum konform zu 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.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024 wurde eine Liegenschaft verkauft:

- Schliern b. Köniz, Talbodenstrasse 15

Somit weist das Portfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund per Stichtag einen Bestand von 46 Liegenschaften auf.

Bewertungsergebnisse

Der Marktwert aller 46 bewerteten Liegenschaften beträgt per 30.09.2024 CHF 1'081'420'000.

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 30.09.2024 wird mit 2.77% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.35% bis 3.25% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 4.08%.

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 2024



Andreas Ammann
Partner



Zafer Köroğlu
Manager

Luzern, Spannortstrasse 5, Bleicherstrasse 29

Baujahr: 1967

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 47'780'000



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 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 (Seiten 38-39 des Geschäftsberichts) des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

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 Prospekt mit integriertem Fondsvertrag 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

Adrian Walder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Lars Gärtner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. Dezember 2024

Helvetia Asset Management AG

St. Alban-Anlage 56, 4052 Basel

T +41 58 280 19 00

www.helvetia-am.ch