

**Geprüfter  
Jahresbericht 2024**

# **Helvetica Swiss Commercial Fund**

**Immobilienfonds  
schweizerischen Rechts**



# Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen .....	5
Verwaltung und Organe .....	6
Tätigkeitsbericht .....	9
Geschäftsgang .....	11
Portfolio Management.....	16
Nachhaltigkeit.....	22
Finanzabschluss.....	30
Anhang.....	32
Inventar .....	32
Informationen an die Anleger.....	43
Bericht des Bewerter.....	46
Bericht der Prüfgesellschaft.....	49

## Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2024

Valoren-Nr.: 33550793

Helvetica.com

### Disclaimer

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



Gwatt-Thun (BE), Schorenstrasse 39

## Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	per 31.12.2024	per 31.12.2023
Valorenummer			33550793	33550793
ISIN			CH0335507932	CH0335507932
Erstliberierung			09.12.2016	09.12.2016
Anteile im Umlauf	Anzahl		4 297 851	4 342 851
In der Berichtsperiode ausbezahlte Rücknahmen	Anzahl		45 000	-
Inventarwert pro Anteil <sup>1)</sup>	CHF		109.53	114.80
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.54 / 4.84	3.48 / 4.78
<b>Vermögensrechnung</b>			<b>per 31.12.2024</b>	<b>per 31.12.2023</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	613 826 000	719 930 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		627 723 943	737 257 548
Fremdkapitalquote <sup>2)</sup>	%		25.01	32.38
Restlaufzeit Fremdfinanzierung <sup>2)</sup>	Jahre		1.37	0.61
Verzinsung Fremdfinanzierung <sup>2)</sup>	%		1.22	1.94
Nettofondsvermögen (NAV) <sup>1)</sup>	CHF		470 728 263	498 565 182
<b>Erfolgsrechnung</b>			<b>per 31.12.2024</b>	<b>per 31.12.2023</b>
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		39 123 715	42 395 782
Nettoertrag	CHF		24 434 763	27 485 105
Restlaufzeit Mietverträge (WAVLT) <sup>2)</sup>	Jahre		4.07	3.73
Unterhalt und Reparaturen	CHF		1 529 545	1 663 763
Mietertrag [SOLL] p.a. <sup>3)</sup>	CHF		38 024 183	43 908 665
Bruttorendite [SOLL]	%		6.19	6.07
Bruttorendite [IST]	%		5.89	5.79
<b>Kennzahlen gemäss AMAS<sup>2)</sup></b>			<b>per 31.12.2024</b>	<b>per 31.12.2023</b>
Anlagerendite	%		0.07	2.64
Ausschüttungsrendite <sup>4)</sup>	%	9	5.39	7.06
Ausschüttung pro Anteil <sup>4)</sup>	CHF	9	5.35	5.35
Ausschüttungsquote <sup>4)</sup>	%	9	79.13	83.66
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		0.06	2.52
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		0.52	2.22
Agio/Disagio	%		-9.43	-33.97
Kurs pro Anteil	CHF		99.20	75.80
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		71.56	72.54
Fremdfinanzierungsquote	%		18.36	26.84
Mietzinsausfallrate	%		6.62	6.23
Fondbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> GAV	%		0.86	0.96
Fondbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> MV	%		1.62	1.92
Performance	%		39.15	-18.20

<sup>1)</sup> Werte per 31.12.2022: Inventarwert pro Anteil CHF 117.19 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 508 955 525.

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

<sup>3)</sup> Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag.

<sup>4)</sup> Die Ausschüttung setzt sich aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 7 191 808 und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 12 143 121 zusammen.

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

# Verwaltung und Organe

## Verwaltungsrat per 31. Dezember 2024



**Peter E. Bodmer**  
Präsident des  
Verwaltungsrates



**Dr. Hans Ueli Keller**  
Vize-Präsident des  
Verwaltungsrates



**Dr. Franziska Blindow-Prettl**  
Mitglied des Verwaltungsrates



**Philipp Good**  
Mitglied des Verwaltungsrates



**Theodor Härtsch**  
Mitglied des Verwaltungsrates



**Herbert Kahlich**  
Mitglied des Verwaltungsrates

## Geschäftsleitung per 31. Dezember 2024



**Marc Giraudon**  
CEO



**Dominik Fischer**  
Chief Investment Officer  
Mitglied der Geschäftsleitung



**Urs Kunz**  
Chief Commercial Officer  
Mitglied der Geschäftsleitung



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



**Peter R. Vogel**  
Chief Financial Officer  
Mitglied der Geschäftsleitung

## Organisation

<b>Fondsleitung</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Geschäftsleitung</b>	Marc Giraudon, CEO (ab 2. April 2024, vorher Co-CEO) Hans R. Holdener, Co-CEO (bis 1. April 2024) Dominik Fischer, CIO Urs Kunz, CCO Peter R. Vogel, CFO
<b>Erweiterte Geschäftsleitung</b>	Thomas Stadelmann, Head Compliance, Risk und Legal
<b>Verwaltungsrat</b>	Peter E. Bodmer, Präsident (ab 2. Mai 2024, vorher Vize-Präsident) Dr. Hans Ueli Keller, Vize-Präsident (ab 2. Mai 2024, vorher Präsident) Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied Philipp Good, Mitglied (ab 26. August 2024) Theodor Härtsch, Mitglied Herbert Kahlich, Mitglied
<b>Asset Manager</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Depotbank und Zahlstelle</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Handel</b>	SIX Swiss Exchange, Pfingstweidstrasse 110, Zürich
<b>Prüfgesellschaft</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
<b>Market Maker</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Akkreditierte Schätzungsexpertin</b>	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind: Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich (bis 30. Juni 2024) Pascal Marazzi-de Lima, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich (ab 1. Juli 2024)
<b>Bewirtschaftung der Liegenschaften</b>	Die Liegenschaftsverwaltung ist an Helvetica Property Managers AG delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.



Steinhausen (ZG), Turmstrasse 28 und 30



# Tätigkeitsbericht

Der Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2024 zurück. Die Fondsleitung verfolgte strategische Prioritäten, um einerseits eine anhaltend starke Ertragsleistung des Fonds zu sichern und ihn andererseits für die anstehende Vereinigung mit dem Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) optimal aufzustellen. Als Resultat der erfolgreichen Umsetzung der strategischen Prioritäten und auf Basis eines starken Portfolios mit stabilen Mietverhältnissen erzielt der HSC Fund 2024 ein gutes operatives Resultat für die Investoren und mit +39 % eine der besten Börsen-Performances unter den kotierten Schweizer Immobilienfonds.

## Management Summary

### Umsetzung der strategischen Prioritäten

- **Stärkung Portfolioerträge:** Auf Basis stabiler Mietverhältnisse und enger Mieterbeziehungen stellte der HSC Fund auch im Jahr 2024 seine Ertragskraft unter Beweis. So konnte der Vermietungsstand bei 95 % stabil gehalten und die WAULT auf 4.1 Jahre (3.7 Jahre im Vorjahr) erhöht werden. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 31 Neuvermietungen und insgesamt 64 Mietverträge abgeschlossen.
- **Kurssteigerung:** Durch eine klare Positionierung des Fonds im Markt und eine effektive Kommunikation der erzielten Fortschritte konnte der Börsenkurs der HSC Fund Anteile im Verlauf des Jahres kontinuierlich gesteigert werden. Per 31. Dezember 2024 lag dieser bei CHF 99.20 pro Anteil, was unter Berücksichtigung der ausbezahlten Dividende einer Performance für das Jahr 2024 von 39 % entspricht. Damit weist der HSC Fund im 2024 eine der besten Performances unter den kotierten Schweizer Immobilienfonds auf.
- **Portfoliooptimierung:** Mit dem Verkauf von fünf Liegenschaften konnte das Portfolio optimiert und Liquiditätspuffer geschaffen werden. Dies ermöglicht es dem Fonds, die im März 2025 fälligen Rücknahmen zu bedienen, ohne die Fremdfinanzierungsquote über das Zielniveau von 28 % zu erhöhen. Durch den Fokus der Verkäufe auf Objekte, die aufgrund ihrer Lage, Nutzung oder Grösse nicht mehr der Strategie entsprachen, konnte das Fondsprofil geschärft werden.
- **Optimierung der Kostenstruktur:** Durch eine Reduktion der Verwaltungskommission sowie der Zinskosten konnte die Kostenstruktur auf Fondsebene optimiert werden. In Verbindung mit den stabilen und langfristig gesicherten Erträgen aus dem Liegenschaftsportfolio ist der Fonds somit optimal aufgestellt, um auch in Zukunft starke Erträge für seine Anleger zu erzielen.
- **Vorbereitung auf die Vereinigung mit dem HSO Fund:** Der HSC Fund erfüllt zum Jahresende 2024 alle Voraussetzungen, um wie geplant im ersten Semester 2025 mit dem HSO Fund vereinigt zu werden. Der HSC Fund wird dabei der übernehmende Fonds sein.

## Ertragsleistung des Fonds

- **Nettoertrag:** Der HSC Fund erzielte einen Nettoertrag von CHF 24.4 Mio. (CHF 5.69 pro Anteil vor Rücknahmen). Die reduzierten Mieterträge konnten dabei teilweise durch die Kosteneinsparungen kompensiert werden. Die erzielte Cashflow Rendite beträgt 5.20 %.
- **Dividende:** Auf der Basis einer erneut starken Ertragsleistung kann der HSC Fund das Dividendenniveau halten und wird auch für das Jahr 2024 CHF 5.35 pro Anteil an seine Anleger ausschütten.
- **Mieterträge:** Dank der starken Vermietungsleistung und insgesamt 64 abgeschlossenen Mietverträgen, konnte der Vermietungsstand bei 95 % stabilisiert und die WAULT auf 4.1 Jahre erhöht werden. Der total erzielte Mietertrag fiel indes infolge der Verkäufe niedriger aus als im Jahr 2023.
- **Zins- und Fondskosten:** Die umgesetzten Optimierungen erlaubten Einsparungen bei den Zinskosten im Umfang von rund CHF 0.6 Mio. und bei den Fondsverwaltungskosten von CHF 1.1 Mio.
- **EBIT-Marge:** Dank der starken Portfolioerträge, sowie einer optimierten Kostenstruktur auf Fondsebene konnte der HSC Fund seine EBIT-Marge von über 70 % beibehalten.

## Wertentwicklung und Anlagerendite

- **Portfoliowert:** Infolge der Verkäufe und Wertkorrekturen sank der Portfoliowert im Jahr 2024 um CHF 106 Mio. auf CHF 614 Mio.
- **Wertentwicklung:** Das verbleibende Portfolio wurde im 2024 durch die Berücksichtigung zusätzlicher Instandsetzungskosten und einer Erhöhung der Diskontsätze bereits zum Halbjahr um insgesamt CHF 8.4 Mio. nach unten korrigiert. Zum Jahresende verzeichnete der Fonds stabile Bewertungen.
- **Realisierte Kapitalverluste aus Verkäufen:** Vor dem Hintergrund eines herausfordernden Marktumfelds resultierte aus den Verkäufen ein realisierter Kapitalverlust von CHF 9.7 Mio.

- **Entwicklung Nettofondsvermögen (NAV):** Das Nettofondsvermögen hat sich in der Berichtsperiode um CHF 27.8 Mio. auf CHF 470.7 Mio. reduziert. Die Reduktion setzt sich zusammen aus einem Kapitalverlust aus Verkäufen, der Wertkorrektur auf den verbleibenden Liegenschaften, der ausbezahlten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023, sowie aufgelaufenen Nettoerträgen. Der Inventarwert pro Anteil reduzierte sich demgemäss von CHF 114.80 um CHF 5.27 auf CHF 109.53.
- **Anlagerendite:** Aufgrund der nach wie vor starken Cashflow-Rendite von 5.20 % (5.66 % im Vorjahr) resultiert trotz der erfolgten Wertkorrekturen und Kapitalverlusten (Wertänderungsrendite von -5.13 %) eine positive Anlagerendite von 0.07 %.

## Rücknahmen

Per 31. Dezember 2024 sind Rücknahmen im Umfang von 28 099 Anteilen eingegangen. Bei 9 329 Anteilen handelt es sich um durch den HSO Fund gehaltene Beteiligungen, die vor der geplanten Vereinigung zu bereinigen sind und daher frühzeitig im März 2025 ausbezahlt werden. Die übrigen 18 770 durch Kleinanleger zur Rücknahme angemeldeten Anteile werden regulär im März 2026 ausbezahlt.

## Ausblick

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

- Umsetzung der geplanten Vereinigung mit dem HSO Fund im ersten Halbjahr 2025
- Weitere operative Verbesserungen und Steigerung der Erträge im Bestandsportfolio
- Wertschaffung durch Realisierung der Potenziale im Bestandsportfolio
- Effizientes Portfolio- und Fondsmanagement, das Fonds- und Finanzierungskosten tief hält

## Geschäftsgang

**39 %**

Performance

**99.20** CHF

Kurs pro Anteil

**109.53** CHF

NAV pro Anteil

**5.35** CHF

Ausschüttung pro Anteil

**5.39 %**

Ausschüttungsrendite

**71.56 %**

EBIT-Marge

**18.36 %**

Fremdfinanzierungsquote

**0.86 %**

TER<sub>REF</sub> GAV

**471** Mio. CHF

Nettofondsvermögen (NAV)

**628** Mio. CHF

Gesamtfondsvermögen (GAV)

## Kursentwicklung

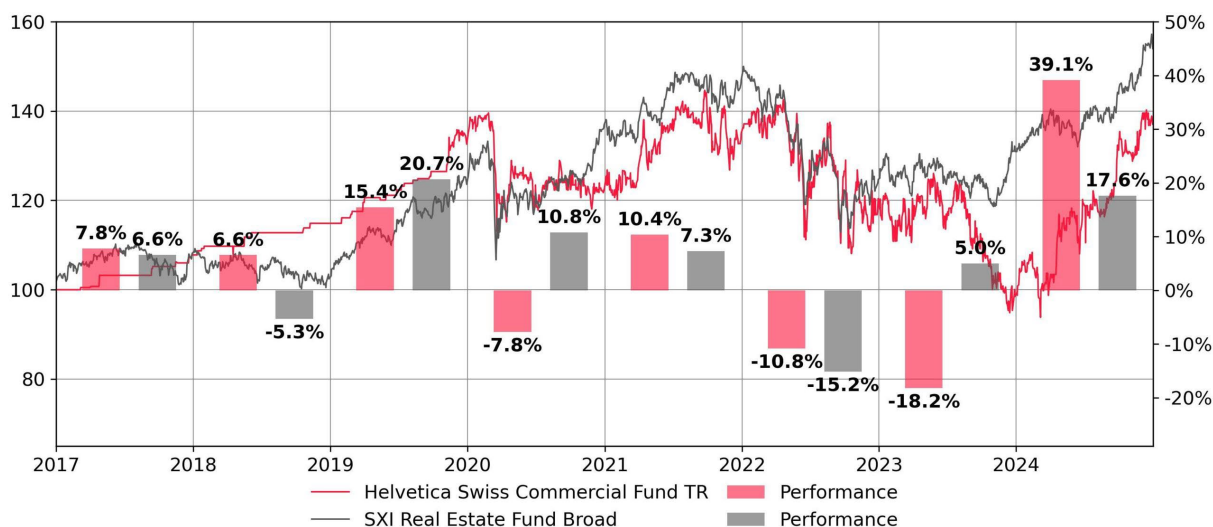
### Performance

Der Kurs pro Anteil stieg im Verlauf des Jahres 2024 deutlich von CHF 75.80 zum 31. Dezember 2023 auf CHF 99.20 am 31. Dezember 2024. Dies entspricht einer Steigerung von rund 31 %. Unter Berücksichtigung der im April 2024 ausbezahlten Ausschüttung von CHF 5.35 für das Geschäftsjahr 2023 beträgt die Netto-Performance für 2024 rund 39 %.

### Agio

Der HSC Fund handelte zum 31. Dezember 2024 mit einem Disagio von 9.4 %. Damit konnte der Abschlag des Börsenkurses gegenüber dem Nettoinventarwert im Verlauf des Jahres deutlich um 25 Prozentpunkte reduziert werden. Dies ist hauptsächlich auf die markante Steigerung des Börsenkurses um 31 % zurückzuführen, während der Nettoinventarwert 5 % unter dem Vorjahreswert liegt.

### Performanceentwicklung



### Anlagerendite

Der Fonds erzielte im Jahr 2024 ein gutes operatives Ergebnis und erwirtschaftete eine Cashflow-Rendite von 5.20 % (5.66 % im Vorjahr).

Die Wertänderungsrendite betrug aufgrund der erfolgten Wertkorrekturen und realisierten Kapitalverlusten - 5.13 %. Insgesamt resultiert dennoch eine positive Anlagerendite von 0.07 %.

## Vermögensrechnung

### Verkehrswerte

Der Verkehrswert der Liegenschaften ist in der Berichtsperiode um CHF 106 Mio. gesunken und beträgt CHF 614 Mio. Die Veränderung ist hauptsächlich auf den Verkauf von fünf Liegenschaften zurückzuführen, die per 31. Dezember 2023 mit CHF 97.8 Mio. bewertet waren. Zudem wurden für die 28 per Jahresende 2024 verbleibenden Liegenschaften bereits zum Halbjahr 2024 zusätzliche Instandsetzungskosten berücksichtigt, was zu einer Wertkorrektur von -1.3 % (CHF 8.4 Mio.) führte.

### Bewertungsannahmen

Der reale Diskontierungssatz per 31. Dezember 2024 beträgt 3.54 %, was sechs Basispunkte über dem Vorjahreswert liegt. Betrachtet man nur die zum 31. Dezember 2024 im Portfolio verbleibenden Liegenschaften, beträgt die Veränderung nur drei Basispunkte. Der übrige Teil der Veränderung erklärt sich durch den Verkauf der Liegenschaft in der Stadt Zürich, welche mit 2.80 % per 31. Dezember 2023 deutlich unter dem Portfoliodurchschnitt diskontiert war.

### Gesamt- und Nettofondsvermögen

Das Gesamtfondsvermögen hat sich infolge der Liegenschaftsverkäufe und Wertkorrekturen um CHF 109.5 Mio. auf CHF 628 Mio. reduziert.

Das Nettofondsvermögen hat sich in der Berichtsperiode um CHF 27.8 Mio. auf CHF 470.7 Mio. reduziert. Die Reduktion setzt sich zusammen aus realisierten Kapitalverlusten aus Verkäufen von Liegenschaften und anderen Vermögenswerten von CHF 9.7 Mio., nicht realisierten Kapitalverlusten einschliesslich Anpassung der Liquidationssteuern (Verkürzung der Haltedauer von 15 auf branchenübliche 5 Jahre) von CHF 14.4 Mio., einer ausbezahlten Ausschüttung von CHF 23.0 Mio. für das Geschäftsjahr 2023, der Auszahlung der per Ende 2022 erhaltenen Rücknahmen im Umfang von CHF 5.2 Mio., sowie einem aufgelaufenen Nettoertrag von CHF 24.4 Mio.

Der Inventarwert pro Anteil reduziert sich demgemäss, unter Berücksichtigung der 45 000 zurückgenommenen Anteile von CHF 114.80 um CHF 5.27 auf CHF 109.53.

## Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote konnte durch die laufenden Cash Flows und die erfolgten Liegenschaftsverkäufe in der Berichtsperiode um 8.5 Prozentpunkte auf 18.36 % zum Jahresende 2024 reduziert werden. Diese Reduktion, sowie die im ersten Quartal 2025 zufließenden Mittel aus den im Dezember 2024 beurkundeten Verkäufen (vgl. Kapitel «Transaktionen»), ermöglichen es dem Fonds, sämtliche im März 2025 fälligen Rücknahmen zu bedienen. Darüber hinaus können ebenfalls bereits im ersten Halbjahr 2025 mögliche Ankäufe getätigt werden. Die Fremdfinanzierungsquote wird dabei stets im durch die Fondsleitung definierten Zielkorridor von 25 bis 28 % und deutlich unter dem regulatorischen Maximum von 33 % verbleiben.

## Erfolgsrechnung

### Mietzinseinnahmen

Im Allgemeinen kann der HSC Fund weiterhin von der starken wirtschaftlichen Aktivität in der Schweiz profitieren und insbesondere in der ersten Jahreshälfte konnten noch Mietzinserhöhungen auf Basis der Inflation durchgesetzt werden. Insgesamt reduzierten sich die Miet- und Baurechtszinseinnahmen um rund CHF 3.3 Mio. gegenüber dem Jahr 2023 auf CHF 39.1 Mio. Dies ist vollumfänglich auf die 2023 und 2024 erfolgten Liegenschaftsverkäufe zurückzuführen.

Über das gesamte Jahr 2024 verzeichnete der HSC Fund eine sehr intensive Vermietungsaktivität im Portfolio. Insgesamt wurden 64 Mietverträge abgeschlossen, davon 31 Neuvermietungen. Dies entspricht einem insgesamt vereinbarten Betrag von CHF 10.04 Mio., verteilt auf ca. 66 000 m<sup>2</sup>.

### Vermietungsstand

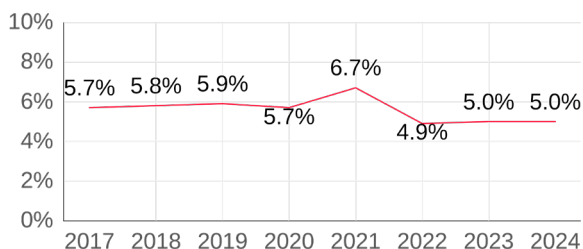
Die erfolgreich abgeschlossenen Vermietungen haben dazu geführt, dass der Vermietungsstand zum Stichtag vom 31. Dezember 2024 über 95 % beträgt (stabil gegenüber dem Vorjahr), was eine starke Leistung in einem sehr wettbewerbsintensiven Umfeld darstellt. Die Mietzinsausfallrate nach AMAS beträgt per Stichtag 6.62 %. Bei der Mietzinsausfallrate werden sowohl Ertragsausfälle als auch Inkassoverluste berücksichtigt.

### Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)

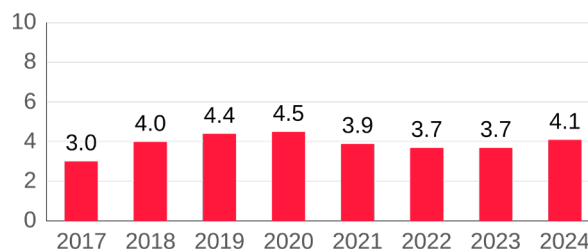
Dank des aktiven Mietmanagements konnte die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge für das gesamte Portfolio von 3.7 Jahren zum Jahresende

2023 auf 4.1 Jahre zum Jahresende 2024 verlängert werden. Mehrere Mietverträge konnten langfristig verlängert werden, mit Laufzeiten von 5 Jahren oder mehr, und das zu marktgerechten Bedingungen.

#### Leerstand Stichtagsbezogen



#### WAULT Stichtagsbezogen



### Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten beliefen sich im Jahr 2024 auf CHF 3.4 Mio. und somit rund CHF 0.6 Mio. tiefer als im Vorjahr. Diese Kosteneinsparung trägt massgeblich zum guten operativen Ergebnis 2024 bei und ist auf die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote, die konsequente Umsetzung der definierten Finanzierungsstrategie, sowie das verbesserte Zinsumfeld zurückzuführen. Die durchschnittliche Verzinsung über das Jahr 2024 liegt mit 1.8 % unter dem Vorjahresniveau (1.9 %). Zum Stichtag 31. Dezember 2024 beträgt die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierung 1.2 % (1.9% im Vorjahr).

### Total Expense Ratio (TER)

Die TER<sub>REF</sub> GAV konnte gegenüber dem Vorjahr um zehn Basispunkte auf 0.86 % gesenkt werden. Dies ist hauptsächlich auf die Reduktion der Verwaltungskommission von 0.70 % auf 0.60 % zurückzuführen, welche ab dem 1. Januar 2024 wirksam wurde. Die regulatorischen Vergütungen konnten so gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.1 Mio. reduziert werden, was massgeblich zur starken operativen Ertragsleistung des Fonds beiträgt.

## Ertrag

### Nettoertrag

Der Fonds erzielte im Jahr 2024 einen Nettoertrag von CHF 24.4 Mio. Dies entspricht einer Reduktion gegenüber dem Vorjahr von rund CHF 3.1 Mio. Der Rückgang ist primär auf die fünf Liegenschaftsverkäufe zurückzuführen, wodurch aus dem Liegenschaftsportfolio gegenüber dem Jahr 2023 rund CHF 3.8 Mio. an Nettoerträgen entfielen. Demgegenüber stehen Reduktionen der Fondsverwaltungskosten um rund CHF 1.1 Mio. und der Zinskosten um rund CHF 0.6 Mio. Die verbleibende Differenz erklärt sich durch einen positiven Steuereffekt im Vorjahr, der zu einer Erhöhung des Nettoertrags 2023 um rund CHF 1 Mio. geführt hatte.

### Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Jahr 2024 beträgt CHF 5.35 pro Anteil. Dies entspricht total CHF 19.3 Mio. oder 79.13 % des Nettoertrags (Ausschüttungsquote). Die Ausschüttungsrendite beträgt 5.39 %. Die relativ tiefe Ausschüttungsquote ist auf die durch die erhaltenen Rücknahmen reduzierte Anzahl Anteile zurückzuführen. Nach Auszahlung dieser Rücknahmen im März 2025 verbleiben 3 614 024 für die Ausschüttung massgebliche Anteile.

## Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)

Die EBIT-Marge konnte über 70 % gehalten werden und beträgt 71.6 % (gegenüber 72.5 % im Vorjahr). Die Reduktion der Fondsverwaltungskosten steht einer leichten Erhöhung der Liegenschaftskosten gegenüber.

## Finanzierungsstruktur

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

Per 31. Dezember 2024 beträgt der Anteil langfristiger Finanzierung 24 % aller Verbindlichkeiten und konnte somit gegenüber dem Vorjahr (20 %) erhöht werden. Mit Abschluss der zwei ausstehenden, im Dezember 2024 beurkundeten Liegenschaftsverkäufen und Verwendung der Erlöse zur Rückführung kurzfristiger Finanzierung wird diese Quote im Verlauf des ersten Quartals 2025 auf über 30 % und damit in den Zielbereich geführt.

Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Hypotheken beträgt 1.4 Jahre, was ebenfalls einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr (0.6 Jahre per 31. Dezember 2023) entspricht. Die Fondsleitung beabsichtigt, die durchschnittliche Restlaufzeit im Verlauf des Jahres 2025 durch die Rückführung kurzfristiger und den Abschluss langfristiger Hypotheken weiter zu erhöhen.

## Portfolio Management

**28**

Objekte im Eigentum

**614** Mio. CHF

Verkehrswert

**38.0** Mio. CHF

Mietertrag [SOLL]

**5.0** %

Leerstandsquote

Per Stichtag

**6.19** %

Bruttorendite [SOLL]

**152** CHF/m<sup>2</sup>

Ø Mietzins

**4.1** Jahre

WAULT

**94** %

Indexierungsquote

**246 771** m<sup>2</sup>

Mietfläche

**462**

Mieter



## Transaktionen

### Käufe

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaftskäufe getätigt.

### Verkäufe

Im Jahr 2024 wurden die fünf Liegenschaften in Chiasso (Via Livio 1, Via Motta 24), Sissach (Gelterkindenstrasse 30), Dättwil (Täferstrasse 3/5), Arbon (Industriestrasse 23) und Zürich (Max-Högger Strasse 6) verkauft. Diese waren per 31. Dezember 2023 zu einem Verkehrswert von CHF 97.8 Mio. bewertet. Unter Berücksichtigung der Verkaufserlöse, Transaktionskosten und Steuereffekte ergeben sich aus den Verkäufen realisierte Kapitalverluste von CHF 9.7 Mio. Die Verkaufserlöse wurden genutzt, um die Fremdfinanzierungsquote zu senken und um Liquidität für die Auszahlung der Rücknahmen zu schaffen.

Weiter wurden im Dezember 2024 die Liegenschaften in Arbon (St. Gallerstrasse 15 und 17) und Triengen (Kantonsstrasse 115) beurkundet. Für beide Liegenschaften bestand jeweils ein innert drei Monaten auszuübendes Vorkaufsrecht, weshalb die Verkäufe nicht mehr vor dem 31. Dezember 2024 abgeschlossen wurden. Der Verkauf der Liegenschaft in Triengen wurde schliesslich per Ende Januar 2025 vollzogen, jener für die Liegenschaft in Arbon per Ende Februar 2025 («Ereignisse nach dem Bilanzstichtag»).

Die Verkaufsobjekte wurden so gewählt, dass durch die Verkäufe das strategische Fondsprofil geschärft, die Ertragskraft des Fonds langfristig gestärkt und die Risiken reduziert werden. Unter den Verkaufsobjekten sind daher Liegenschaften an städtischen Lagen, die erhöhten Instandsetzungsbedarf aufweisen sowie Nutzungen, die nicht im Fokus der langfristigen Fondsstrategie liegen.

## Investitionen

### Bauliche Massnahmen (Capital Expenditure)

Innerhalb der Berichtsperiode wurden Capex-Massnahmen von insgesamt rund CHF 3.46 Mio. auf dem Portfolio umgesetzt. Die Investitionen in die bauliche Substanz garantieren eine nachhaltige Wertsicherung. Die vier grössten Massnahmen sind wie folgt:

- **Dietikon, Riedstrasse 1**  
CHF 1.5 Mio. – Ergänzung zusätzlicher Personenlift, Brandschutzmassnahmen, Erdbebenertüchtigung, Strang- und Elektrosanierung
- **Fribourg, Route du Jura 37**  
CHF 414 000 – Sanierung Gebäudeautomation
- **Cham, Brunnmatt 14**  
CHF 190 000 – Ausbau Mietflächen
- **Rothenburg, Wahligenstrasse 4**  
CHF 136 000 – Ausbau Mietflächen

Während des Geschäftsjahres 2024 wurden für alle Gebäude des HSC Fund detaillierte CAPEX-Pläne für die kommenden zehn Jahre erstellt bzw. die bestehenden Pläne überprüft und wo nötig, angepasst.

Das aktuell umfassendste Sanierungs-Projekt für 2024 und 2025 betrifft Dietikon (Riedstrasse 1).



### Dietikon (ZH), Riedstrasse 1

Im Jahr 2024 wurden verschiedene Investitionsmassnahmen umgesetzt. In der ersten Etappe wurden Brandschutzmassnahmen, eine Erdbebenertüchtigung sowie die Strang- und Elektrosanierung mit energetischer Umrüstung der Beleuchtung, einschliesslich LED, durchgeführt. Zudem wurde ein zusätzlicher Personenaufzug installiert, und es wurden neue, getrennte Garderoben für Damen und Herren geschaffen.

Die zweite Etappe der Sanierung ist für 2025 geplant und umfasst eine vollständige Dachsanierung mit der Installation einer PV-Anlage, eine Fassadensanierung mit energetischer Dämmung sowie den Austausch der Fenster. Für die Fassadensanierung wurde bereits die Baubewilligung erteilt.

## Vermietungserfolge



### Bischofszell (TG), Industriestrasse 6

Mit dem zweitgrössten Mieter, welcher rund einen Drittel der Mietzinseinnahmen ausmacht, konnte im letzten Quartal 2024 die Vertragsverlängerung über weitere zehn Jahre für eine Mietfläche von rund 7 789 m<sup>2</sup> ausgehandelt werden. Die Inbetriebnahme der PV-Anlage im Sommer 2024 unterstützte die Verhandlungsposition. Es resultiert eine Strompreisreduktion von bis zu 30 % für unsere Mieter der Liegenschaft, zudem wurde das Dach gesamtheitlich saniert. Im Jahr 2025 steht weiter die Umrüstung auf LED an.



### Goldach (SG), Blumenfeldstrasse 16

Nachdem der Ankermieter seine Mietflächen von rund 5 600 m<sup>2</sup> im Jahr 2024 gekündigt hatte, konnte im Dezember 2024 der Mietvertrag mit einem international führenden Logistik- und Transportunternehmen neu per 1. März 2025 abgeschlossen werden. Der Übergangslagerstand beträgt lediglich einen Monat, die WAULT der Liegenschaft erhöht sich von 2.44 Jahren auf 3.78 Jahre.



### Zuzwil (SG), Herbergstrasse 11

Im 2024 konnten in Zuzwil zwei Neuvermietungen mit Mietern in der Lebensmittel- und Baubranche verhandelt werden. Total wurden dadurch 3 792 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerflächen langfristig vermietet. Weiter konnten durch aktives Mietermanagement zwei Mietverträge mit total 1 266 m<sup>2</sup>, darunter ein Ankermieter, vorzeitig um jeweils fünf Jahre verlängert werden. Die WAULT der Liegenschaft verbesserte sich dadurch während des Jahres von anfänglich 1.82 Jahren auf 5.15 Jahre. Weiter konnte die Liegenschaft qualitativ sowie ESG-technisch aufgewertet werden: Das Flachdach wurde energetisch saniert und mit einer neuen PV-Anlage aufgerüstet.



### Lyssach (BE), Bernstrasse 35

In Lyssach besitzt der HSC Fund ein Einzelhandelsgebäude neben der IKEA mit sechs Verkaufsfächen und einer Gesamtfläche von 7 500 m<sup>2</sup>. An diesem strategischen Einzelhandelsstandort wurde der Mietvertrag mit dem Ankermieter Media Markt um fünf Jahre verlängert. Das Geschäft hat eine Fläche von 2 400 m<sup>2</sup>.

## Property Management

Im Jahr 2023 hat die Helvetica Property Group beschlossen, eine eigene Property-Management-Gesellschaft namens Helvetica Property Managers AG zu

gründen. Diese hat in der ersten Jahreshälfte 2024 erfolgreich das Property-Management aller Gebäude des HSC Fund übernommen. Erste Erfahrungen aus dem vergangenen Jahr zeigen folgende Vorteile deutlich auf:

### Konsistente Qualität und Kontrolle

- Einheitliche Standards und Werte sichern hohe Dienstleistungsqualität und Mieterzufriedenheit.
- Die Nähe von Asset- und Property Management gewährleisten kurze Entscheidungswege.

### Flexibilität

- Kurze Entscheidungswege erlauben schnelle Anpassung an Marktbedingungen und gesetzliche Vorgaben.

### Tiefere Marktkenntnis

- Interne Zusammenarbeit erhöht Verständnis für Standorte und Zielgruppen (Mieter).

### Verbesserte Kommunikation

- Direkte Abstimmungen ohne externe Partner vermeiden Missverständnisse.

### Effiziente Problemlösungen

- Anliegen von Mietern, Konflikte oder Reparaturen können schneller und effizienter gelöst werden, da weniger Drittparteien involviert sind.

## Portfoliostruktur

### Portfolio

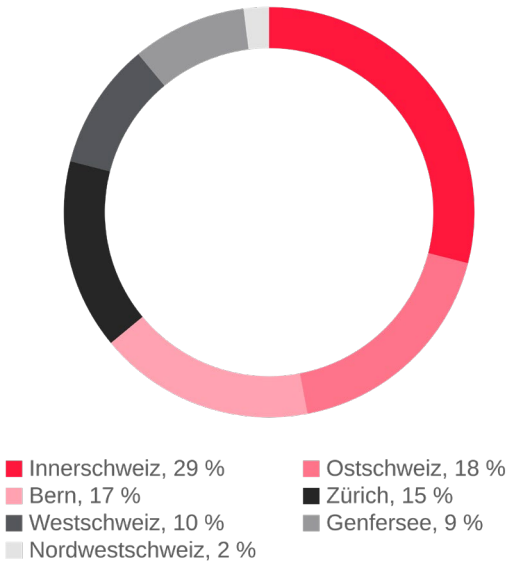


**Geografische Allokation**

Das geografische Schwergewicht des HSC Fund liegt mit 80 % klar in der Deutschschweiz. Der Fonds deckt die stärksten Wirtschaftsregionen in der gesamten Schweiz ab und kann somit von deren dynamischer Entwicklung profitieren.

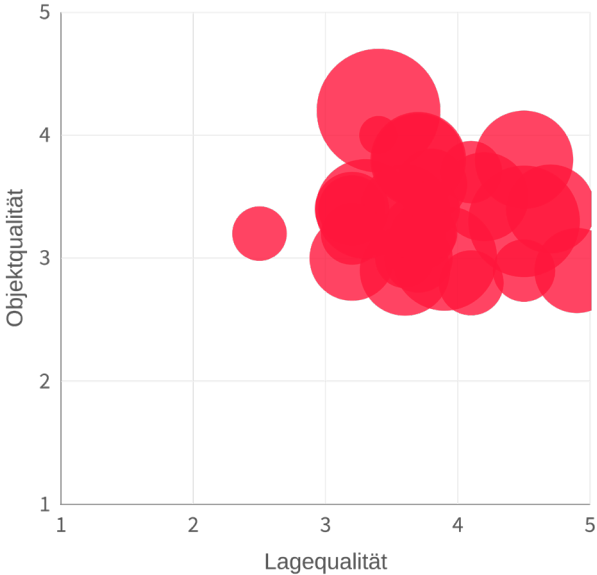
**Verteilung nach Regionen**

Auf Basis Verkehrswert



**Objekt- und Lagequalität**

Das Qualitätsprofil von 3.6 der Schätzungsexpertin Wüest Partner bestätigt den strategischen Fokus auf gut erschlossene suburbane Lagen und eine hohe Objektqualität.

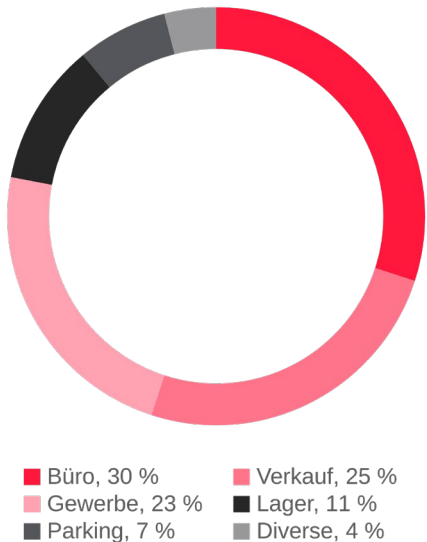


**Nutzungsmix**

Gemäss der Fondsstrategie liegt der Fokus auch nach den in 2024 getätigten Verkäufen weiterhin auf den drei Hauptnutzungsarten Büro, Gewerbe und Verkauf, die zusammen 78 % aller Erträge ausmachen. Der Fonds strebt auch zukünftig eine ausgewogene Nutzungsverteilung an.

**Verteilung nach Hauptnutzungen**

Auf Basis Mietertrag [SOLL]



## Nachhaltigkeit

Im Jahr 2024 wurden wichtige Nachhaltigkeitsziele erfolgreich vorangetrieben. Der Abdeckungsgrad bei der REIDA-Teilnahme stieg von 68 % auf 93 %, zwei grosse Photovoltaikanlagen gingen in Betrieb, und über 70 % des Portfolios gemäss Energieträgermix nach REIDA werden nachhaltig beheizt. Die erste Mieterumfrage lieferte wertvolle Erkenntnisse für die neue Inhouse-Bewirtschaftung, um die Qualität zu verbessern und Mieterbindung zu stärken. Zudem wurden sämtliche technisch machbaren GEAK-Zertifikate eingeholt. Diese Fortschritte unterstreichen das konsequente Engagement für Nachhaltigkeit.

### Grundsätze



- 1** **Transparenz und Vergleichbarkeit** sollen als Entscheidungsgrundlage gefördert werden.
- 2** **Nachhaltige Investitionen** sollen in einem übergeordneten Kontext bewertet und priorisiert werden.
- 3** **Langfristige Wirtschaftlichkeit** soll durch nachhaltige Investitionen garantiert werden.

## Nachhaltigkeitsziele und Massnahmenplanung

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

<p><b>Reduktion der Treibhausgasemission</b></p> <p>Eine schrittweise Überprüfung des Portfolios ermöglicht es, zur Verringerung der Treibhausgasemissionen gezielt die Liegenschaften zu identifizieren, die am meisten von einer Umstellung auf erneuerbare Energieträger profitieren. Das kommt der Umwelt zugute, senkt langfristig Kosten und steigert die Energieeffizienz.</p> <p><b>Massnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Professionelle Bestandsaufnahme mit GEAK / GEAK+ Bericht, wo sinnvoll und möglich</li> <li>▪ Energetische Gebäudesanierung mit Zielwert mind. GEAK C</li> <li>▪ Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger bis 2030</li> <li>▪ Ausbau von energetischen Dachsanierungen in Kombination mit einer PV-Anlage</li> </ul>	<p><b>Reduktion des Energieverbrauchs</b></p> <p>Der Energieverbrauch der Schweiz wird massgeblich von Gebäuden und deren Nutzern beeinflusst. Helvetica hat das Potenzial zur Reduktion erkannt und setzt sich aktiv dafür ein, den Verbrauch in Zusammenarbeit mit den Mieterinnen und Mieter nachhaltig zu senken.</p> <p><b>Massnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Energetische Gebäudesanierungen mit Zielwert mind. GEAK C</li> <li>▪ Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger</li> <li>▪ Gezielte Betriebskostenoptimierungen</li> <li>▪ Regelmässige Überprüfung der technischen Anlagen durch einen Ingenieur</li> </ul>
<p><b>Ausbau E-Mobilität</b></p> <p>Die Förderung von umweltschonender Mobilität, insbesondere durch E-Mobilität und Fahrradfahren, ist ein wichtiger Schritt, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Solche Massnahmen tragen nicht nur zur Verringerung von Emissionen bei, sondern verbessern auch die Lebensqualität.</p> <p><b>Massnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Systematische Aufnahme der Anzahl E-Ladestationen</li> <li>▪ Bedürfnisanalyse von E-Mobilität und Fahrradparkplätzen</li> <li>▪ Ausbau von Parkplätzen für E-Autos sowie Fahrradabstellplätzen</li> </ul>	<p><b>Senkung der Nebenkosten</b></p> <p>Durch die regelmässige Überprüfung der Nebenkosten mittels Benchmarking wird sichergestellt, dass die Ausgaben effizient und nachhaltig sind. Helvetica nimmt ihre treuhänderische Verantwortung wahr und ist bestrebt, die Lebensqualität der Mieter zu erhöhen.</p> <p><b>Massnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Benchmarking der Nebenkosten inkl. Analyse</li> <li>▪ Betriebskostenoptimierungen</li> <li>▪ Zentralisierung der Energiebeschaffung (Gas, Heizöl, Pellet und Strom)</li> <li>▪ Ausbau von PV-Anlagen in Kombination mit attraktiven Zielvereinbarungen</li> <li>▪ Energetische Gesamtsanierungen mit Zielwert mind. GEAK C</li> <li>▪ Zusammenarbeit mit Energiebroker &amp; externem Berater</li> </ul>
<p><b>Steigerung der Nutzerzufriedenheit</b></p> <p>Helvetica hat sich zum Ziel gesetzt, die Bedürfnisse der Mieter fortwährend zu erheben und zu reflektieren. Durch gezielte Steuerung von Angebot und Qualität soll die Zufriedenheit der Mieter gesteigert werden. Besonders im Fokus stehen dabei die Verbesserung des akustischen, visuellen und thermischen Komforts sowie der Innenraumluftqualität, damit ein angenehmes Klima geschaffen wird.</p> <p><b>Massnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchführung von Mieterumfragen (alle zwei Jahre)</li> <li>▪ Mieterkampagne zur Nachhaltigkeits-Sensibilisierung</li> <li>▪ Gezielte bauliche Massnahmen</li> </ul>	<p><b>Optimierung der Kommunikation mit Stakeholdern</b></p> <p>Indem im Minimum einmal jährlich über Nachhaltigkeitsaspekte informiert wird, stellt Helvetica sicher, dass alle relevanten Gruppen über die Fortschritte und Initiativen im Bereich Nachhaltigkeit informiert sind.</p> <p><b>Massnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regelmässige Berichterstattung</li> <li>▪ REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark mit Ausweisung AMAS-Kennzahlen im Jahresendbericht</li> <li>▪ PRI-Teilnahme Helvetica</li> <li>▪ Teilnahme SSREI</li> <li>▪ Überprüfung Teilnahme GRESB</li> </ul>

## Umsetzung der Massnahmen

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

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

### ESG-Überprüfung

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

### Nachhaltiger Wärmeträgermix

- Basierend auf dem Alter der Heizungsanlagen wird der Zustand ermittelt sowie die Umstellung auf nicht fossile Energieträger geprüft. Die Heizanlagen haben den grössten Einfluss auf den ökologischen Fussabdruck und werden prioritär vor anderweitigen Massnahmen behandelt. Ziel ist es, bis ins Jahr 2030 den Anteil fossiler Heizungen möglichst auf 0 % zu reduzieren.
- In Fribourg (Route Du Jura 37) wird im ersten Semester 2025 die Heizanlage saniert und durch eine Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage ersetzt.
- In Villars sur Glâne (Route de Villars 103-110) wird während des Jahres 2025 die Ölheizung durch eine Luft-Wärmepumpe ersetzt.

### Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen)

- Das gesamte Portfolio wurde hinsichtlich des Potenzials von PV-Anlagen analysiert.
- In Bischofszell (Industriestrasse 6) wurde im 2024 eine PV-Anlage mit 1400 kWp in Betrieb genommen und durch das ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) resultierte eine Stromreduktion von 40 % für mehr als sechs Industrieunternehmen vor Ort.

- In Gwatt (Schorenstrasse 39) wurde im 2024 eine PV-Anlage mit 534 kWp in Betrieb genommen.
- In Zuzwil (Herbergstrasse 11) wurde im 2024 das Flachdach energetisch saniert und mit einer 115 kWp PV-Anlage neu bedeckt.
- Sieben weitere Projekte sind in Planung und die Inbetriebnahme sämtlicher sieben Anlagen ist für das dritte und vierte Quartal 2025 vorgesehen.

### Elektromobilität

- Auf Portfoliostufe wurde ein Rahmenvertrag abgeschlossen: Sämtliche Liegenschaften wurden geprüft und für die Umsetzung mit den Mietern direkt Kontakt aufgenommen.

### Betriebsoptimierungen

- Es wurde ein professioneller, externer Energiebroker angebunden, welcher nachhaltige Energien einkauft und den besten Preis für die Mieter sicherstellt.
- Jährlich werden gemeinsam mit dem Property Management die Nebenkosten analysiert.
- Es erfolgt eine gesamtheitliche technische Einstellung der Anlagen.
- Alle Liegenschaften, wo technisch umsetzbar, verfügen über einen GEAK (Gebäudeenergieausweis), welcher für mehr Transparenz sorgt. Partiiell prüft das Asset Management einen GEAK+ Bericht, wo notwendig und sinnvoll.
- Die erste Etappe der LED-Umrüstung ist für 2025 aufgelegt.

### Sensibilisierung und Umfrage bei den Mietenden

- Im Herbst 2024 wurde erstmals die Mieterbefragungen mit Schwerpunkt ESG durchgeführt, welche zukünftig im Zwei-Jahresrhythmus wiederholt werden. Dank der hauseigenen Bewirtschaftung konnte proaktiv agiert und qualitative Verbesserungen in Sachen Mieterbetreuung über das gesamte Portfolio hinweg in die Wege geleitet werden.
- Im Jahr 2025 werden die Mieter mittels einer Kampagne auf Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert.



## Absenkpfad

Der HSC Fund orientiert sich bei seinen Zielen hinsichtlich Treibhausgasemissionen am Netto-Null-Ziel. Mit Hilfe des CO<sub>2</sub>-Absenkpfad werden Zwischenziele kontrolliert, aktiv gesteuert und gezielt Massnahmen ergriffen.

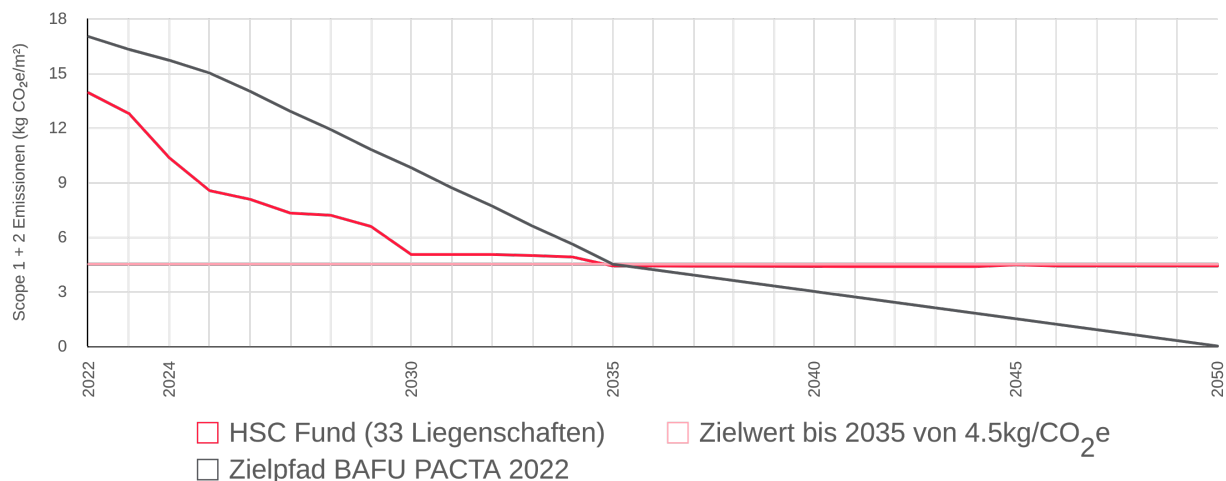
Die geplanten Massnahmen werden mit ausgearbeiteten Szenarien und sämtlichen Sanierungen bis 2050 sowohl im CO<sub>2</sub>-Absenkpfad als auch im CO<sub>2</sub>-Kompass berücksichtigt. Zu den Massnahmen gehören energetische Gebäudesanierungen wie Fassade, Dach, Fenster, Dämmung der Kellerdecke, Austausch fossiler Energieträger durch nicht fossile Alternativen wie Wärmepumpen oder Fernwärme. Die Investitionsausgaben (Capex) werden laufend mit dem Businessplan abgeglichen und in das Tool eingepflegt, um portfolioübergreifend die Erreichung der Zwischenziele zu steuern.

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

klimaneutralen Betrieb auf Basis der realen Verbrauchswerte zu erreichen. Restemissionen werden durch CO<sub>2</sub>-Zertifikate kompensiert. Diese Kompensation soll ausschliesslich für potenzielle Restemissionen im Jahr 2050, welche nicht weiter reduziert werden können, in Betracht gezogen werden. Die Ausstellung von Zertifikaten erfolgt nur in Ausnahmefällen und ist im Kommerzbereich stark von dem Nutzer des Objektes abhängig. Seitens des Managements werden alle Anstrengungen unternommen, um vorrangig andere Massnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen zu ergreifen.

Die CO<sub>2</sub>-Ausstösse gemäss Absenkpfad beruhen auf den realen Verbrauchswerten aller Liegenschaften und sind gesondert von den AMAS-Kennzahlen bezüglich Energieintensität zu beachten. Im Absenkpfad sind alle Liegenschaften bereits berücksichtigt. Die AMAS-Kennzahlen nach REIDA unterliegen strengeren Vorschriften, weshalb nicht alle Liegenschaften berücksichtigt werden können, insbesondere solche mit kurzer Halbdauer oder mieterkontrollierte Liegenschaften.

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



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

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

Die wichtigste Massnahme zur Erreichung der Umwelt- und Klimaziele besteht in der Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie des Energieverbrauchs. Helvetica verfolgt das Netto-Null-Ziel für Treibhausgasemissionen bis 2050. Das Ziel zu Netto-Null ist seit 2023 klar im Fondsvertrag verankert. Aus dem Netto-Null-Ziel wurden ehrgeizige Ziele für den «Energieverbrauch» und den «Anteil erneuerbarer Energien» abgeleitet. Für im Jahr 2035 wird das Zwischenziel von 4.5kg/CO<sub>2</sub>-Emissionen anvisiert.

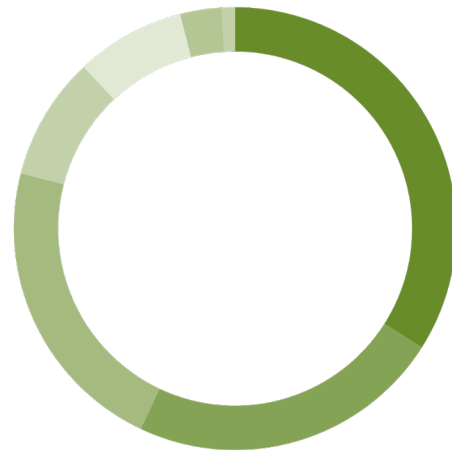
Aktuell verursacht der HSC Fund gemäss den AMAS-Kennzahlen (basierend auf REIDA) 8.0 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup>. Die CO<sub>2</sub>-Energieintensität basiert auf einem hohen Abdeckungsgrad, der erfolgreich von 68 % auf 93 % gesteigert werden konnte. Ziel ist es, diesen hohen Abdeckungsgrad langfristig aufrechtzuerhalten. Mit Enerprice steht Helvetica ein zuverlässiger externer Partner zur Seite, der Verbrauchsdaten erfasst, analysiert und uns ein umfassendes Reporting zur Verfügung stellt. Dies entlastet die Bewirtschaftung, da das Outsourcing der Verbrauchsdaten eine stärkere Fokussierung auf das operative Kerngeschäft ermöglicht.

Aktuell werden 70 % des Portfolios gemäss Energieträgermix nach REIDA nicht fossil beheizt, was einem soliden Standard entspricht. Aufgrund der für 2025 geplanten Heizungssanierungen strebt Helvetica an, die Quote bis Ende 2025 weiter zu senken und bis 2030 vollständig auf fossile Heizungen zu verzichten. Für das Jahr 2025 ist die Heizungssanierung für Freiburg (Route du Jura 37) vorgesehen, wonach eine Wärmepumpe installiert werden soll. Weiter besteht ein Vorprojekt für die Heizungssanierung der Liegenschaften in Arlesheim (Fabrikmattenweg 2 und 4) und Villars-sur-Glâne (Route de Villars 103 bis 110), wobei in Villars-sur-Glâne lediglich in einem Teil der Liegenschaft der Ersatz der Heizanlage notwendig ist.

## Energieträgermix

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

Auf Basis Energieverbrauch nach REIDA: 70 % nicht fossil



Der Abdeckungsgrad konnte von 68 % auf 93 % gesteigert werden, was einer Steigerung um 25 % entspricht. Damit liegt das HSC Fund Portfolio im Benchmark-Bereich und ist besser mit anderen Portfolios vergleichbar. Im Vergleich zu anderen Portfolios schneidet das HSC Fund Portfolio gut ab. Die CO<sub>2</sub>-Intensität (Scope 1 und 2) liegt bei 8.0 kg/m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Benchmark-Wert von 12.7 kg/m<sup>2</sup>. Zudem werden 59 % des Portfolios nachhaltig beheizt – ein klarer Indikator dafür, dass wir auf einem guten Weg sind und langfristig noch bessere Ergebnisse erzielen werden.

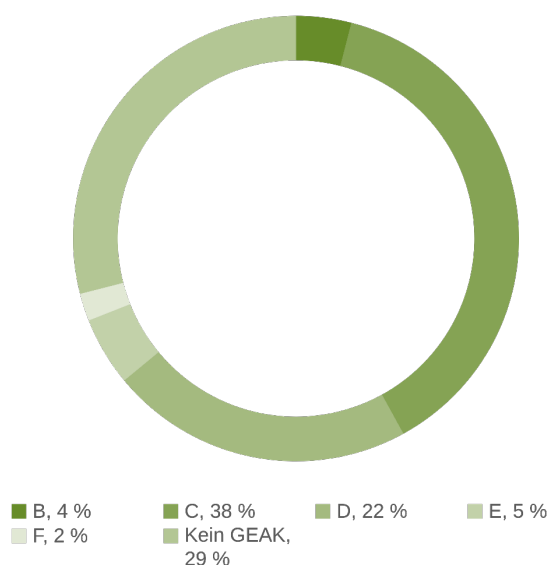
CO<sub>2</sub>-BenchmarkUmweltrelevante Kennzahlen nach REIDA<sup>1)</sup>

Gesamtportfolio	Einheit	Benchmark 2023	2023	2022
<b>Liegenschaften für REIDA KPI's</b>	<b>Anzahl</b>		<b>26</b>	<b>35</b>
Bestand mit genügend Energiedaten	Anzahl		24	23
Bestand ohne genügend Energiedaten	Anzahl		2	12
Transaktionen	Anzahl		0	0
Gesamterneuerungen	Anzahl		0	0
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>Anzahl</b>		<b>33</b>	<b>35</b>
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>		266 380	346 367
Massgebliche Fläche EBF	m <sup>2</sup>		247 985	236 939
Gesamte Fläche VMF	m <sup>2</sup>		235 354	307 918
Massgebliche Fläche VMF	m <sup>2</sup>		219 213	210 450
<b>Abdeckungsgrad EBF</b>	<b>%</b>	<b>90.5</b>	<b>93.1</b>	<b>68.4</b>
Energieverbrauch (exkl. Mieterstrom)	MWh/a	3 180 097	27 809	24 712
Anteil fossiler Energie	%	67.7	32.3	33.1
Anteil Erneuerbare Energie	%	32.3	59.2	58.9
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen Scope 1 und 2</b>	<b>t CO<sub>2</sub></b>	<b>423 492</b>	<b>1 986</b>	<b>1 739</b>
CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 1			1 696	1 487
CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 2			290	252
<b>CO<sub>2</sub>e-Intensität Scope 1 und 2</b>		<b>12.7</b>	<b>8.0</b>	<b>7.3</b>
CO <sub>2</sub> e-Intensität Scope 1	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>		6.8	6.3
CO <sub>2</sub> e-Intensität Scope 2	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>		1.2	1.0

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

## Gesamtenergie

Auf Basis Verkehrswert



## Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Helvetica hat in diesem Jahr überall, wo umsetzbar, GEAK's erstellt. Obwohl nicht für jede Liegenschaft ein GEAK erstellt werden konnte, erachtet Helvetica die vorliegende Auswertung als relevant. Sie ermöglichen es, gezielte Massnahmen zu planen, um insbesondere Liegenschaften mit den Kennwerten D, E oder F auf das Niveau C zu verbessern. Es werden nun systematische Prüfungen in die Wege geleitet, damit auch bei den Liegenschaften mit Rating D, E & F ein GEAK+ beauftragt werden kann.

## Mieterzufriedenheit

In der Berichtsperiode wurde erstmals eine Mieterumfrage in Zusammenarbeit mit YouGov, ehemals LINK, durchgeführt. Die Ergebnisse lieferten uns wertvolle Einblicke: Die Mieterzufriedenheit liegt insgesamt auf einem mittleren Niveau. Besonders positiv hervorgehoben wurden die gute Mikrolage sowie das hohe Interesse an nachhaltigen Lösungen, wie Solarstrom und Ladestationen für E-Autos. Auch Angebote wie Recyclingstationen, Fahrradabstellplätze und hochwertige Aufenthaltsflächen stossen auf grosses Interesse.

Kritisch wurde hingegen die Betreuung durch die Bewirtschaftung bewertet, die unter dem Benchmark für 2024 liegt und als unzureichend eingestuft wurde. Dies überrascht nicht, da Helvetica dies bereits erkannt und sich strategisch im Jahr 2023 dazu entschieden hat, eine eigene Bewirtschaftung einzuführen, um eine bessere Mieterbetreuung sicherzustellen. Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist ab Sommer 2024 vollständig inhouse, mit Ausnahme einzelner technischer Mandate in der Westschweiz. Helvetica ist überzeugt, damit

bereits einen entscheidenden Schritt zur Verbesserung der Mieterzufriedenheit im Bereich der Bewirtschaftung gemacht zu haben.

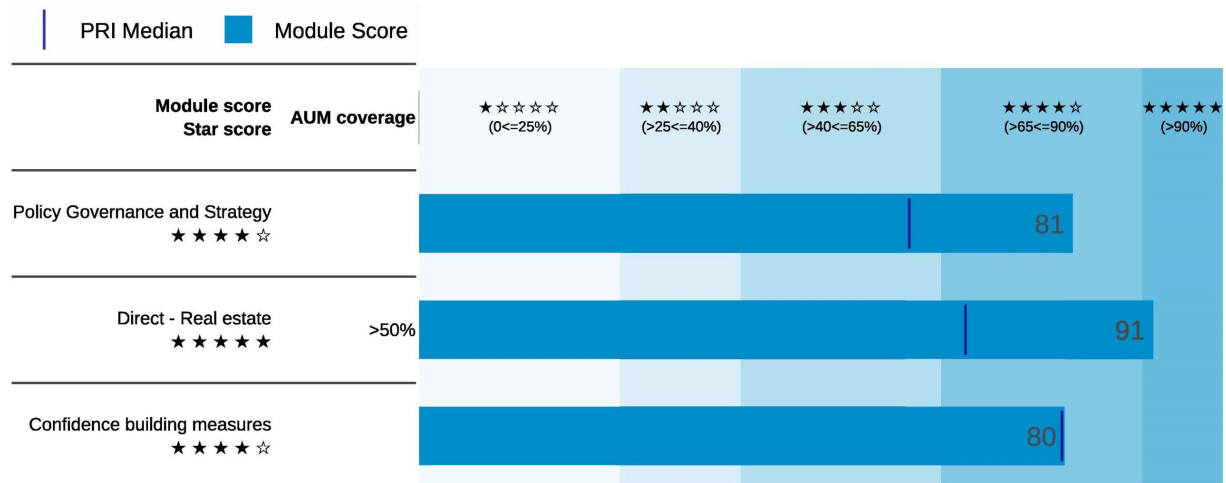
Die Rückmeldungen aus der Umfrage werden vom Asset Management individuell ausgewertet, und entsprechende Massnahmen werden eingeleitet. Die nächste Umfrage ist im Jahr 2026 eingeplant.

### Principles for Responsible Investment (PRI)

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

#### PRI-Report 2024: Summary Scorecard

#### SUMMARY SCORECARD



### ESG-Ausblick

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

Zusätzlich wurde entschieden, erstmals am SSREI (=Swiss Sustainable Real Estate Index) teilzunehmen. Durch die Teilnahme am SSREI erhofft sich Helvetica weitere Einblicke in die Liegenschaften und spannende

Erkenntnisse, welche helfen sollen, die Liegenschaften besser positionieren zu können. Um sich besser auf GRESB vorzubereiten und Klarheit über weitere Schritte zu gewinnen, sind erste Workshops in Planung.

Für das Jahr 2025 sind insgesamt drei Heizungssanierungen vorgesehen. Zudem ist die Inbetriebnahme von weiteren Photovoltaikanlagen, die teilweise mit energetischen Flachdachsaniierungen kombiniert werden, in Planung. Im Rahmen der Gesamtsanierung in Dietikon wird im Jahr 2025 eine PV-Anlage installiert. Zusätzlich wurden rund CHF 1.0 Mio. für die Umstellung auf LED-Beleuchtung budgetiert, welche man als übergreifende Massnahme auf Portfolioebene geplant hat.



**PESTALOZZI** 

**bel**

- PESTALOZZI 
- CYBAMAR
- PESTALOZZI 
- dacoso
- GABS 
- TRANSSTAHL
- FAIRDRECK
- ISOLID GmbH
- LIFETEC ONE
- Marpower

Dietikon (ZH), Riedstrasse 1

# Finanzabschluss

## Vermögensrechnung

Aktiven	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
		in CHF	in CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		2 067 758	2 346 088
<b>Grundstücke</b>			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	613 826 000	719 930 000
<b>Total Grundstücke</b>		<b>613 826 000</b>	<b>719 930 000</b>
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	4.3	380 000	3 150 451
Sonstige Vermögenswerte		11 450 185	11 831 009
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>627 723 943</b>	<b>737 257 548</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5.3	-85 675 000	-153 700 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-20 579 386	-20 158 632
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-106 254 386</b>	<b>-173 858 632</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5.2 / 5.3	-27 000 000	-39 500 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-	-375 000
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-27 000 000</b>	<b>-39 875 000</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>-133 254 386</b>	<b>-213 733 632</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		494 469 558	523 523 916
Geschätzte Liquidationssteuern <sup>1)</sup>		-23 741 295	-24 958 734
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>470 728 263</b>	<b>498 565 182</b>
<b>Weitere Angaben</b>			
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		4 342 851	4 342 851
Ausgegebene Anteile		-	-
Zurückgenommene Anteile		-45 000	-
<b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>4 297 851</b>	<b>4 342 851</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>109.53</b>	<b>114.80</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		498 565 182	508 955 525
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	9	-4 555 722	-3 734 852
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	9	-18 437 781	-19 499 401
Rücknahme Fondsanteile		-5 166 000	-
Gesamterfolg		322 583	12 843 910
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>470 728 262</b>	<b>498 565 182</b>

<sup>1)</sup> Die geschätzten Liquidationssteuern reduzierten sich aufgrund der Liegenschaftsverkäufe um rund CHF 4.1 Mio., während sich der Anteil an den Bestandesliegenschaften um rund CHF 2.9 Mio. erhöht hat. Dies ist einerseits auf die Wertveränderungen zurückzuführen und andererseits auf die Reduzierung der erwarteten Haltedauer der Liegenschaften für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer von 15 auf branchenübliche 5 Jahre.

## Erfolgsrechnung

Erträge	Anhang	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
		in CHF	in CHF
Erträge der Bank- und Postguthaben		9 471	6 862
Mietzinseinnahmen		39 010 327	42 282 394
Baurechtszinseinnahmen		113 388	113 388
Sonstige Erträge		200 525	303 132
<b>Total Erträge</b>		<b>39 333 712</b>	<b>42 705 776</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-3 383 367	-3 971 783
Sonstige Passivzinsen		-	-193
Baurechtszinsen		-258 671	-242 277
Unterhalt und Reparaturen		-1 529 545	-1 663 763
<b>Liegenschaftenverwaltung</b>			
Liegenschaftsaufwand		-2 001 902	-1 669 078
Verwaltungsaufwand		-947 026	-608 564
<b>Steuern</b>			
Liegenschaftssteuer		-400 103	-422 672
Gewinn- und Kapitalsteuer		-180 179	702 959
Schätzungs- und Prüfaufwand <sup>1)</sup>		-196 358	-204 166
<b>Reglementarische Vergütungen an:</b>			
die Fondsleitung	8.3	-4 277 767	-5 371 292
die Depotbank	8.3	-236 085	-244 390
die Immobilienverwaltung	8.3	-1 198 610	-1 214 330
den Market Maker	8.3	-50 000	-50 000
<b>Andere Aufwände</b>			
Sonstige Aufwendungen		-239 335	-261 122
<b>Total Aufwand</b>		<b>-14 898 949</b>	<b>-15 220 671</b>
<b>Erfolg</b>			
<b>Nettoertrag</b>		<b>24 434 763</b>	<b>27 485 105</b>
Realisierter Kapitalerfolg		-9 740 875	2 579 028
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>14 693 888</b>	<b>30 064 133</b>
Nicht realisierter Kapitalerfolg einschliesslich Liquidationssteuern		-14 371 305	-17 220 223
<b>Gesamterfolg</b>		<b>322 583</b>	<b>12 843 910</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		24 434 763	27 485 105
Vortrag des Vorjahres		32 110 323	27 618 721
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		<b>56 545 086</b>	<b>55 103 826</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	9	7 191 908	4 555 722
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalertrag	9	-	-
Übertrag auf Gewinnreserven	9	12 143 121	18 437 781
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>37 210 058</b>	<b>32 110 323</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung		12 143 121	18 437 781
<b>Total Ausschüttung an die Anleger</b>		<b>19 335 028</b>	<b>22 993 503</b>

<sup>1)</sup> Der Prüfaufwand für das Geschäftsjahr 2024 beläuft sich auf CHF 69 000.

# Anhang

## 1. Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse <sup>1), 2)</sup>	Eigentums- verhältnis <sup>3)</sup>	Miet- fläche in m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Erstellungs- jahr	Letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
Altendorf, Zürcherstrasse 104	AE	8 140	2 435	1991		01.07.2018
Arbon, St. Gallerstrasse 15	AE	9 907	7 460	1993		01.11.2018
Arllesheim, Fabrikmattenweg 2/4	AEBR	4 834	3 716	1990	2012	01.07.2018
Baar, Oberdorfstrasse 2/6/8a-d	STWE	4 042	11 492	1983		01.07.2018
Bischofszell, Industriestrasse 6	AE	23 811	16 700	1938, 1953, 1956, 1969	2017	01.10.2019
Cham, Brunnmatt 14	AE	4 699	3 807	2003		01.11.2017
Dietikon, Riedstrasse 1	AE	11 504	7 717	1980, 1998	2006	15.12.2016
Frauenfeld, Zürcherstrasse 370	AE	735	15 180	2017		01.01.2020
Fribourg, Route du Jura 37	AE	9 440	3 505	1994		01.10.2020
Glattbrugg, Europa-Strasse 19	AE	6 616	3 897	1961	1991	01.06.2018
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	AE	12 259	13 320	1950, 1983, 1988		01.07.2017
Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39	AEBR	22 765	18 720	2011		01.10.2019
Ittigen, Schermenwaldstrasse 13	AEBR	6 593	4 399	1989	2017	01.09.2019
Lyssach, Bernstrasse 35	AE	7 553	7 100	2006	2019	01.09.2019
Montreux, Grand-Rue 3	STWE	4 204	5 897	2000		01.07.2018
Rorschach, Industriestrasse 21/23	AE	8 314	6 287	1928	2010	01.10.2019
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	AE	5 767	15 156	2013		01.02.2018
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	STWE	12 028	6 667	1960, 2004, 2005	2021	01.03.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	AE	6 968	3 289	1987, 1992		01.01.2017
Steinhausen, Turmstrasse 28 T2 / 30 T1	AE	8 291	2 568	2007		15.12.2016
Triengen, Kantonsstrasse 115, Grossfeld	AE	6 880	14 377	1993	2008	01.09.2019
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	AE	12 377	8 753	1995		01.10.2018
Versoix, Route des Fayards 243	AE	7 319	12 748	2012		01.05.2020
Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103-110 <sup>5)</sup>	AE	9 555	16 094	2002, 2009	2017	01.05.2019
Wallisellen, Hertistrasse 23	AE	3 597	2 376	2002		01.05.2017
Winterthur, Stegackerstrasse 6	AE	4 002	3 407	1984	1990	02.05.2019
Winterthur, Stegackerstrasse 6a	AE	16 669	20 909	1984	2012	02.05.2019
Zuzwil, Herbergstrasse 11	AE	7 902	5 101	1993, 1995		01.10.2017



Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag [SOLL]	Mietzins- ausfälle <sup>4)</sup>	Mietertrag [IST]	Bruttorendite [SOLL]	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
28 369 789	27 730 000	1 672 656	-69 886	1 602 770	6.04	95.9
41 071 906	32 730 000	2 365 078	-54 472	2 310 606	7.71	98.6
13 924 269	11 750 000	1 057 382	-	1 057 382	9.00	100.0
23 142 384	24 000 000	1 212 350	-1 691	1 210 660	4.98	100.0
19 005 606	18 260 000	1 276 799	-215 389	1 061 410	7.01	94.6
14 810 067	15 220 000	905 936	-19 304	886 633	5.97	99.7
38 098 336	36 950 000	2 177 873	-119 936	2 057 937	5.49	91.6
4 276 630	5 203 000	303 883	-	303 883	5.84	100.0
33 530 568	33 280 000	2 216 947	-281 486	1 935 461	6.66	88.7
13 045 001	14 130 000	916 060	-5 692	910 367	6.53	100.0
13 457 874	12 370 000	1 063 515	-13 528	1 049 988	8.84	99.3
44 131 551	50 540 000	3 603 475	-348 508	3 254 967	6.89	89.0
28 232 282	27 070 000	1 711 565	-	1 711 565	6.32	100.0
24 192 733	26 280 000	1 718 680	-170 040	1 548 640	6.49	86.4
26 054 059	26 550 000	1 360 036	-67 137	1 292 899	5.11	96.8
13 269 600	13 680 000	735 112	-14 899	720 213	5.38	96.6
19 204 522	17 230 000	1 143 637	-168 616	975 021	6.63	100.0
33 160 126	24 860 000	1 751 225	-341 658	1 409 567	7.26	90.9
17 010 281	13 520 000	857 330	-310 897	546 434	6.22	82.8
31 176 510	41 740 000	2 115 797	-664 244	1 451 553	5.05	90.8
17 040 842	16 880 000	1 033 784	-	1 033 784	6.12	100.0
13 965 487	13 050 000	761 460	-	761 460	5.83	100.0
28 877 645	29 840 000	1 514 691	-	1 514 691	5.08	95.0
31 702 501	30 500 000	1 900 853	-	1 900 853	6.20	100.0
8 850 717	9 023 000	428 003	-15 624	412 379	4.74	100.0
9 011 333	10 050 000	597 109	-5 345	591 764	5.96	100.0
17 669 279	19 920 000	842 758	-	842 758	4.23	100.0
11 742 321	11 470 000	751 583	-200 539	551 044	6.78	98.2

Ort, Adresse <sup>1), 2)</sup>	Eigentums- verhältnis <sup>3)</sup>	Miet- fläche in m <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Erstellungs- jahr	Fetzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften: 28</b>		<b>246 771</b>	<b>243 077</b>			
davon Alleineigentum im Baurecht		34 182	26 835			
davon im Stockwerkeigentum		20 253	24 056			
<b>Zwischentotal</b>		<b>246 771</b>	<b>243 077</b>			
Nebenerträge Miete						
<b>Gesamttotal der Grundstücke: 27</b>		<b>246 771</b>	<b>243 077</b>			

<sup>1)</sup> Der Fonds hält 28 Liegenschaften. Die zwei Liegenschaften in Winterthur sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 31.12.2024 regulatorisch 27 Grundstücke.

<sup>2)</sup> Die Anteile an anderen Immobilienfonds sind im Anhang 4.3 ersichtlich.

<sup>3)</sup> AE = Alleineigentum  
STWE = Stockwerkeigentum  
AEBR = Alleineigentum im Baurecht

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

<sup>5)</sup> Weniger als 10 % der Grundstücksfläche ist im Unterbaurecht (HSC Fund als Baurechtsgeberin) vergeben.

Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag [SOLL]	Mietzins- ausfälle <sup>4)</sup>	Mietertrag [IST]	Bruttorendite [SOLL]	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
<b>618 024 219</b>	<b>613 826 000</b>	<b>37 909 432</b>	<b>-3 088 891</b>	<b>34 820 540</b>	<b>6.19</b>	<b>94.9</b>
86 288 103	89 360 000	6 372 423	-348 508	6 023 914		
82 356 568	75 410 000	4 323 611	-410 485	3 913 126		
<b>618 024 219</b>	<b>613 826 000</b>	<b>37 909 432</b>	<b>-3 088 891</b>	<b>34 820 540</b>		
				261 925		
<b>618 024 219</b>	<b>613 826 000</b>			<b>35 082 465</b>		

## 2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

### 2.1 Käufe

Keine.

### 2.2 Verkäufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	Basel-Landschaft	Alleineigentum	23.02.2024
Chiasso, Via Livio 1, Via Motta 24	Tessin	Stockwerkeigentum	18.03.2024
Dättwil, Täferenstrasse 3/5	Aargau	Alleineigentum	15.11.2024
Arbon, Industriestrasse 23	Thurgau	Alleineigentum	28.11.2024
Zürich, Max-Högger-Strasse 6	Zürich	Alleineigentum	29.11.2024

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

Die Liegenschaften Sissach (BL), Gelterkinderstrasse 30 und Chiasso (TI), Via Livio 1 wurden per Ende 2023 für den Verkauf beurkundet. Die Eigentumsübertragungen fanden beide im ersten Quartal 2024 statt.

## 3. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Mieter	Jahresmiete in %
AMAG Automobil und Motoren AG	5.5
<b>Total</b>	<b>5.5</b>

## 4. Finanzinstrumente

### 4.1 Anlagen

Bewertungskategorien	31.12.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG); gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	380 000	3 150 451
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	-	-
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA	613 826 000	719 930 000
<b>Total</b>	<b>614 206 000</b>	<b>723 080 451</b>

### 4.2 Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

### 4.3 Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Art	Anteile	Gestehungs- kosten	Kurswert
	Anzahl	in CHF	in CHF
<b>Total an eigenen Fonds</b>	<b>4 000</b>	<b>454 600</b>	<b>380 000</b>
davon an Helvetica Swiss Opportunity Fund <sup>1)</sup>	4 000	454 600	380 000
<b>Gesamttotal an anderen Immobilienfonds</b>		<b>454 600</b>	<b>380 000</b>

<sup>1)</sup> Gekündigt per 31. Dezember 2024 mit vorzeitiger Rückzahlung spätestens im März 2025.

### 4.4 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Commercial AG gehalten. Per 31. Dezember 2024 hält der Fonds 100 % des Aktienkapitals an dieser Gesellschaft.

## 5. Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

### 5.1 Gesamtbetrag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Per 31. Dezember 2024 bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften in Höhe von CHF 4.3 Mio. (CHF 8.8 Mio. im Vorjahr).

### 5.2 Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarische Verbindlichkeiten

Laufzeit	31.12.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
1 bis 5 Jahre	18 000 000	39 500 000
> 5 Jahre	9 000 000	-

### 5.3 Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

#### Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
	in %	in CHF		
Festhypothek	1.20	9 000 000	31.12.2024	30.12.2032
Festhypothek	2.10	6 000 000	28.06.2024	30.06.2029
Festhypothek	1.82	6 000 000	30.12.2023	31.12.2027
Festhypothek	1.75	2 000 000	29.12.2023	29.12.2027
Festhypothek	1.71	4 000 000	29.12.2023	29.12.2026
Festhypothek	0.42	27 000 000	13.07.2020	14.07.2025
Geldmarkt-Hypothek	1.38	3 800 000	31.12.2024	31.03.2025
Geldmarkt-Hypothek	1.38	11 100 000	31.12.2024	31.03.2025
Geldmarkt-Hypothek	1.38	2 900 000	31.12.2024	31.03.2025
Festhypothek	1.17	500 000	10.02.2016	10.02.2025
Geldmarkt-Hypothek	1.24	1 600 000	31.12.2024	31.01.2025
Festvorschuss	1.40	31 700 000	28.12.2024	27.01.2025
Festvorschuss	1.40	7 075 000	21.12.2024	21.01.2025
<b>Total</b>		<b>112 675 000</b>		

## Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz in %	Betrag in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	2.29	4 100 000	31.12.2023	31.01.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.29	4 100 000	01.02.2024	29.02.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.25	4 100 000	01.03.2024	28.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.29	12 500 000	31.12.2023	31.01.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.29	12 500 000	01.02.2024	29.02.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.23	12 500 000	01.03.2024	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.05	12 500 000	01.04.2024	30.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.05	12 500 000	01.05.2024	31.05.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.99	12 500 000	01.06.2024	28.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.16	12 500 000	29.06.2024	31.07.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.16	12 500 000	01.08.2024	31.08.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.13	12 500 000	01.09.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.89	12 500 000	01.10.2024	31.10.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.90	12 500 000	01.11.2024	30.11.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.61	12 500 000	01.12.2024	09.12.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.27	22 000 000	31.12.2023	28.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.27	21 000 000	29.03.2024	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.03	21 000 000	01.04.2024	30.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.03	20 000 000	01.05.2024	28.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.15	20 000 000	29.06.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.90	20 000 000	01.10.2024	18.10.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.90	17 500 000	19.10.2024	26.11.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.37	6 000 000	25.04.2024	30.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.15	6 000 000	01.07.2024	19.07.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.15	3 700 000	20.07.2024	23.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.15	500 000	24.09.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.71	500 000	01.10.2024	09.12.2024
Festvorschuss	2.17	31 700 000	30.12.2023	29.01.2024
Festvorschuss	2.16	31 700 000	30.01.2024	29.02.2024
Festvorschuss	2.14	31 700 000	01.03.2024	28.03.2024
Festvorschuss	1.95	31 700 000	29.03.2024	29.04.2024
Festvorschuss	1.97	31 700 000	30.04.2024	29.05.2024
Festvorschuss	1.94	31 700 000	30.05.2024	28.06.2024
Festvorschuss	1.82	31 700 000	29.06.2024	29.07.2024
Festvorschuss	1.83	31 700 000	30.07.2024	29.08.2024
Festvorschuss	1.85	31 700 000	30.08.2024	27.09.2024
Festvorschuss	1.87	31 700 000	28.09.2024	28.10.2024
Festvorschuss	1.88	31 700 000	29.10.2024	28.11.2024
Festvorschuss	1.73	31 700 000	29.11.2024	27.12.2024
Festvorschuss	2.18	3 500 000	23.12.2023	22.01.2024
Festvorschuss	2.16	3 500 000	23.01.2024	22.02.2024
Festvorschuss	2.16	3 500 000	23.02.2024	22.03.2024
Festvorschuss	2.12	3 500 000	23.03.2024	22.04.2024
Festvorschuss	1.97	7 075 000	23.04.2024	22.05.2024
Festvorschuss	1.97	7 075 000	23.05.2024	24.06.2024
Festvorschuss	1.82	7 075 000	25.06.2024	24.07.2024
Festvorschuss	1.83	7 075 000	25.07.2024	23.08.2024
Festvorschuss	1.85	7 075 000	24.08.2024	23.09.2024
Festvorschuss	1.69	7 075 000	24.09.2024	23.10.2024
Festvorschuss	1.88	7 075 000	24.10.2024	22.11.2024
Festvorschuss	1.76	7 075 000	23.11.2024	20.12.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	12 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	12 000 000	01.04.2024	30.06.2024

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
	in %	in CHF		
Geldmarkt-Hypothek	1.69	12 000 000	01.07.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.84	12 000 000	01.10.2024	31.12.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.14	1 700 000	23.04.2024	30.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.91	1 700 000	01.07.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.84	12 000 000	01.10.2024	31.12.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	11 500 000	29.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	11 500 000	01.04.2024	30.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	5 500 000	01.07.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.84	5 500 000	01.10.2024	31.12.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	3 800 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	3 800 000	01.04.2024	30.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	3 800 000	01.07.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.84	6 100 000	01.10.2024	31.12.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.14	2 300 000	23.04.2024	30.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.91	2 300 000	01.07.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	3 800 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	3 800 000	01.04.2024	30.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	3 800 000	01.07.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.84	3 800 000	01.10.2024	31.12.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	1 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	1 000 000	01.04.2024	30.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	1 000 000	01.07.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.84	1 000 000	01.10.2024	31.12.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	10 300 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	10 300 000	01.04.2024	30.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	10 300 000	01.07.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	20 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	20 000 000	01.04.2024	30.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	20 000 000	01.07.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.84	20 000 000	01.10.2024	31.12.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	5 600 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	5 600 000	01.04.2024	30.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	5 600 000	01.07.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.84	11 100 000	01.10.2024	31.12.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.14	5 500 000	23.04.2024	30.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.91	5 500 000	01.07.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.17	2 900 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	2 900 000	01.04.2024	30.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.69	2 900 000	01.07.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.84	2 900 000	01.10.2024	31.12.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.96	1 600 000	20.04.2024	30.04.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.96	1 600 000	01.05.2024	31.05.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.92	1 600 000	01.06.2024	30.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.71	1 600 000	01.07.2024	31.07.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.71	1 600 000	01.08.2024	31.08.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.71	1 600 000	01.09.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.46	1 600 000	01.10.2024	31.10.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.45	1 600 000	01.11.2024	30.11.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.24	1 600 000	01.12.2024	31.12.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.29	9 000 000	31.12.2023	22.01.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.29	7 000 000	23.01.2024	19.02.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.29	6 000 000	20.02.2024	28.02.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.37	1 500 000	29.02.2024	27.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.36	500 000	28.03.2024	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.12	500 000	01.04.2024	30.06.2024

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
	in %	in CHF		
Geldmarkt-Hypothek	1.98	500 000	01.07.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.64	500 000	01.10.2024	30.12.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.05	3 000 000	19.06.2024	30.06.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.98	3 000 000	01.07.2024	30.09.2024
Geldmarkt-Hypothek	1.64	3 000 000	01.10.2024	30.12.2024

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

	31.12.2024	31.12.2023
	in CHF	in CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile <sup>1)</sup>	28 099	674 498

<sup>1)</sup> Die Rückzahlung der per 31.12.2023 sowie von 9 329 Anteilen der per 31.12.2024 gekündigten Anteile (vorzeitige Rückzahlung) erfolgt am 25. März 2025. Die restlichen per 31.12.2024 gekündigten Anteile werden spätestens Ende März 2026 zurückbezahlt.

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

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

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	in CHF	in CHF	in CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	145 576 625	141 978 959	3 597 666
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	10 215 699	7 340 860	2 874 839
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-	-



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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.1 Präzisierung zu Rundungen

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

## 8. Effektive Vergütungssätze

### 8.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2024	Effektive Sätze 2023	Basis
	in %	in %	in %	
Ausgabekommission von Anteilen	5.00	-	-	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	5.00	1.50	-	Nettoinventarwert der Anteile

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2024	Effektive Sätze 2023	Basis
	in %	in %	in %	
Zuschlag zum Nettoinventarwert	5.00	-	-	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum Nettoinventarwert	5.00	1.50	-	Nettoinventarwert der Anteile

### 8.3 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2024	Effektive Sätze 2023	Basis
	in %	in %	in %	
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>				
Verwaltungskommission	1.00	0.60	0.70	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	1.50	1.37	1.41	Kauf- / Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	4.00	4.00	3.00	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00	-	-	Bruttomietzinseinnahmen
<b>Vergütungen an Dritte</b>				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05	0.05	0.05	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	-	CHF 5 000	CHF 5 000	Pauschal CHF 5 000 pro Jahr
Market Maker	-	CHF 50 000	CHF 50 000	Pauschal CHF 12 500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00	3.07	2.87	Bruttomietzinseinnahmen

## 9. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von CHF 19.3 Mio. ausgeschüttet, was CHF 5.35 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 5.4 % entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 79.1 %. Die Ausschüttung besteht aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 7.2 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 12.1 Mio.<sup>1)</sup>. Das Ex-Datum ist der 26. März 2025. Die Ausschüttung erfolgt am 28. März 2025.

Am 26. April 2024 wurde eine Ausschüttung von CHF 23.0 Mio. (CHF 5.35 je Anteil) vorgenommen, die sich in eine verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung von CHF 4.6 Mio. (CHF 1.06 je Anteil) und eine verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung von CHF 18.4 (CHF 4.29 je Anteil) aufteilte.

<sup>1)</sup> Vorgehen bestätigt durch ESTV mit Schreiben vom 14. Dezember 2021.

# Informationen an die Anleger

## Änderung Fondsvertrag

### Materielle Änderungen

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 12. Juli 2024 genehmigt und traten per 15. Juli 2024 in Kraft.

Die Fondsvertragsänderung betrifft im Wesentlichen Anpassungen am Fondsvertrag im Zusammenhang mit der Anlagepolitik. Die Anlagepolitik des Helvetica Swiss Commercial Fund sieht derzeit Liegenschaften mit Spezialnutzung wie Produktionsliegenschaften und Logistikzentren nicht ausdrücklich vor. Im Hinblick auf die Vereinigung und die damit einhergehende Übernahme u.a. von Liegenschaften mit Spezialnutzung des Helvetica Swiss Opportunity Fund, beabsichtigt die Fondsleitung, die Anlagepolitik des Helvetica Swiss Commercial Fund in Bezug auf Liegenschaften mit Spezialnutzung zu konkretisieren.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss der Publikation vom 4. Juni 2024:

- **§ 8 Anlagepolitik**

In diesem Zusammenhang wird § 8 Ziff. 1 um den Begriff «Spezialimmobilien» wie folgt ergänzt (Änderungen kursiv): «Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz. Die Fondsleitung beabsichtigt, das Vermögen dieses Immobilienfonds schwergewichtig in kommerziell genutzte Liegenschaften (*inkl. Spezialimmobilien*) in verschiedenen Regionen innerhalb der Schweiz mit einem Fokus auf Wirtschaftszentren zu investieren. Darüber kann der Immobilienfonds in andere zulässige Liegenschaften, mit einem beschränkten Fokus auf Immobilien im Bereich Wohnimmobilien, investieren. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offen zu legen.»

### Formelle Änderungen

Es werden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht berühren und daher nicht veröffentlicht werden.

## Weitere Informationen zur Vereinigung

Im Hinblick auf die Vereinigung des Helvetica Swiss Commercial Fund mit dem von der gleichen Fondsleitung verwalteten Helvetica Swiss Opportunity Fund (vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds», derzeit noch ausschliesslich für qualifizierte Anleger) ist vorgesehen, ebenfalls den Fondsvertrag des Helvetica Swiss Opportunity Fund zu ändern und namentlich den Helvetica Swiss Opportunity Fund nicht qualifizierten Anlegern zu öffnen und die Anteile nach der Fondsvertragsänderung an der SIX Swiss Exchange zu kotieren (siehe dazu im Detail die separate Publikation der Fondsvertragsänderung des Helvetica Swiss Opportunity Fund, abrufbar ab dem 4. Juni 2024 auf der Plattform der Swiss Fund Data AG, [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

Im Weiteren ist geplant, den Helvetica Swiss Commercial Fund im 1. Semester 2025 mit dem Helvetica Swiss Opportunity Fund zu vereinen (siehe hierzu im Detail die separate Publikation betreffend die Vereinigung mit dem Vereinigungsplan, die voraussichtlich im November 2024 auf der Plattform der Swiss Fund Data AG, [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch), veröffentlicht wird).

Die Fondsvertragsänderungen des Helvetica Swiss Commercial Fund und des Helvetica Swiss Opportunity Fund unterliegen der Genehmigung der FINMA. Das Inkrafttreten der Fondsvertragsänderungen ist für den September 2024 geplant. Eine Genehmigung der Fondsvertragsänderungen des Helvetica Swiss Opportunity Fund durch die FINMA kann nur erfolgen, wenn der Helvetica Swiss Opportunity Fund zu diesem Zeitpunkt nicht qualifizierten Anlegern offenstehen kann. Diese Voraussetzung ist dann gegeben, wenn der Helvetica Swiss Opportunity Fund keine der derzeit noch im Fondsvertrag vorgesehenen Ausnahmen mehr beanspruchen wird. Die Ausgestaltung des Helvetica Swiss Opportunity Fund als Immobilienfonds für nicht qualifizierte Anleger ist u.a. eine Voraussetzung für die Kotierung des Helvetica Swiss Opportunity Fund und damit der Vereinigung mit dem Helvetica Swiss Commercial Fund.

Im letzten Absatz und im letzten Satz wird aufgrund der Fondsvertragsänderung das Datum des Fondsvertrags und der Genehmigung des Fondsvertrags durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA angepasst.

Ebenfalls wurde das Datum auf der Unterschriftenseite angepasst.

### **Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung**

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

### **Rechtsstreitigkeiten**

Der Fonds fordert als Kläger und Dienstbarkeitsbegünstigter das Nutzungsrecht an Parkplätzen gegenüber der dienstbarkeitsbelasteten Beklagten ein. Es wurde ein Vorschlag für eine Vereinbarung von der Gegenpartei erhalten und befindet sich noch in der internen Abklärung. Die Freigabe sollte im ersten Quartal 2025 erfolgen.

In einer weiteren Rechtsstreitigkeit fordert der Fonds als Kläger Schadenersatz aufgrund unerledigter Brandschutzmängel gegenüber der Beklagten ein. Das derzeitige Klageverfahren ist noch hängig, die Liegenschaft wurde zwischenzeitlich veräussert.

Ein beauftragtes Unternehmen forderte Mehrhonorare für angebliche Zusatzleistungen. Diese Forderungen wurden als unbegründet zurückgewiesen. Eine Antwort des Gerichts ist weiterhin ausstehend.

Bei einem Mietverhältnis kam es zu Mietzinsausständen, eine Einigung konnte nicht erzielt werden. Das Mietverhältnis wurde auf den nächstmöglichen Termin gekündigt. Für die Ausstände soll die Betreuung eingeleitet werden.

### **Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen**

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilien auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

### **Ereignisse mit besonderer wirtschaftlicher Bedeutung**

Es wird auf die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag verwiesen.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Dezember 2024 wurden die Liegenschaften in Arbon (St. Gallerstrasse 15 und 17) und Triengen (Kantonsstrasse 115) beurkundet. Für beide Liegenschaften bestand jeweils ein innert drei Monaten auszuübendes Vorkaufsrecht, weshalb die Verkäufe nicht mehr vor dem 31. Dezember 2024 abgeschlossen werden konnten. Der Verkauf der Liegenschaft in Triengen wurde schliesslich per Ende Januar 2025 vollzogen, jener für die Liegenschaft in Arbon voraussichtlich per Ende Februar 2025.

Die geplante Vereinigung des Helvetica Swiss Commercial Fund mit dem Helvetica Swiss Opportunity Fund wird wie geplant im zweiten Quartal 2025 vorgenommen.

Die Aufhebung der Beschränkung des Anlegerkreises des Helvetica Swiss Opportunity Fund wurde von der

Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA als Änderung des Fondsvertrages mit Verfügung vom 7. Januar 2025 per 10. Januar 2025 genehmigt, so dass nach dessen Kotierung an der SIX Swiss Exchange die Voraussetzungen für die Vereinigung mit dem Helvetica Swiss Commercial Fund gegeben sind.

Die Publikation des Vereinigungsplanes und des konkreten Vereinigungsdatums erfolgte am 28. Februar 2025 und wurde auf der Plattform der Swiss Fund Data AG, [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch), veröffentlicht.

### Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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



#### PV-Anlage

Gwatt-Thun (BE), Schorenstrasse 39

# Bescheinigungen

## Bericht des Bewerbers



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG  
Geschäftsleitung  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

Zürich, 13. Januar 2025

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

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118583.2410

### **Auftrag**

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Commercial Fund gehaltenen 28 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2024 bewertet.

### **Bewertungsstandards**

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

### **Definition des Marktwertes**

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

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

### **Bewertungsmethode**

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

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

1 / 3

### Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2022 bis 2024 besichtigt.

### Ergebnis

Per 31. Dezember 2024 wurden die Werte der insgesamt 28 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 613'826'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.10 % und 4.00% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.39% und 5.30%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.54% respektive nominal 4.84%.

### Veränderungen in der Berichtsperiode

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

#### Abgänge

- Arbon, Industriestrasse 23
- Dättwil, Täfernstrasse 3/5
- Zürich, Max-Högger-Strasse 6

### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des Helvetica Swiss Commercial Funds unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 13. Januar 2025

Wüest Partner AG



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



Pascal Marazzi  
dipl. Architekt ETH; MRICS  
Partner

## **Anhang: Bewertungsannahmen**

### **Anlageliegenschaften**

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom Oktober 2024.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



## Bericht der Prüfgesellschaft



# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors  
AG, Zürich

## Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5 bis 7 und 30 bis 45) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

### Sonstige Informationen

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

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

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

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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



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

**Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung**

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Marc Rüttimann  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. März 2025



**Fondsleitung**

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