

Helvetia (CH) Swiss Property Fund.

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

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31.03.2024



Das Wichtigste im Überblick.

Eckdaten

Valorennummer	51383832		
ISIN	CH0513838323		
Gründungsjahr	2020		
	31.03.2024	30.09.2023	
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	8 125 000	8 125 000
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	0	1 625 000
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	keine	keine
Rücknahmepreis	CHF	97	99
Gekündigte Anteile	Anzahl	keine	keine
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	99.79	101.61
Ausserbörslicher Kurs	CHF	104.75	104.00

Vermögensrechnung

		31.03.2024	30.09.2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 072 333 000	1 077 974 000
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.78	2.74
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1 083 575 747	1 093 597 903
Fremdfinanzierungsquote	%	24.01	22.77
Fremdkapitalquote	%	25.18	24.51
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	2.23	2.22
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	%	1.29	1.31
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	810 785 038	825 573 703

Rendite und Performance

		31.03.2024	30.09.2023
Ausschüttung pro Anteil	CHF	N.a.	2.75
Ausschüttungsrendite	%	N.a.	2.64
Ausschüttungsquote	%	N.a.	98.90
Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	%	0.92	0.02
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	%	0.85	0.04
Anlagerendite ¹	%	0.94	0.41
Nettorendite der fertigen Bauten ²	%	3.36	3.31
Performance ¹ , ausserbörslicher Kurs	%	3.46	-6.40
Agio, ausserbörslicher Kurs	%	4.97	2.35
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	65.85	66.19
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) ²	%	0.77	0.76
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV), ausserbörslicher Kurs ²	%	1.00	0.95

Erfolgsrechnung

		01.10.2023 – 31.03.2024	01.10.2022 – 31.03.2023
Mietzinseinnahmen	CHF	20 950 316	16 384 920
Mietausfallrate	%	2.29	2.29
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT) ³	Jahre	2.9	3.1
Unterhalt und Reparaturen	CHF	-1 808 372	-1 360 147
Nettoertrag	CHF	11 493 368	11 127 502
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	369 707	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	-3 524 990	-6 029 470 ⁴
Veränderung der Liquidationssteuern	CHF	-783 000	1 442 000 ⁴
Gesamterfolg	CHF	7 555 085	6 540 032

¹ Berechnung für sechs Monate (01.10.2023–31.03.2024)

² Annualisierte Kennzahl

³ Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Verträge. Wert der Vergleichsperiode per 30.09.2023.

⁴ Per 31.03.2023 erfolgte keine Neubewertung der Liegenschaften. Die nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste und die Veränderung der Liquidationssteuern sind auf die Aktivierung der Kaufnebenkosten eines Akquisitionsportfolios von acht Liegenschaften zurückzuführen.

Inhalt.

4 Organisation

5 Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger

6 Vermögensrechnung

7 Erfolgsrechnung

9 Anhang

13 Liegenschaftsinventar

17 Veränderungen im Bestand

18 Bewertungsbericht

Verkaufsrestriktionen

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

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

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

Disclaimer zu Sprachversionen

Der Halbjahresbericht des Immobilienfonds wird in deutscher, französischer und englischer Sprache publiziert. Sollte die französische oder die englische Übersetzung vom deutschen Originaltext abweichen oder sollten verschiedene Interpretationsmöglichkeiten bestehen, ist die deutsche Fassung verbindlich.

Organisation.

Fondsleitung

Helvetia Asset Management AG
Steinengraben 41, 4051 Basel

Verwaltungsrat

• Thomas Vonaesch

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

- Credit Suisse Funds AG, Zürich,
Mitglied des Verwaltungsrates

• André Keller

Vizepräsident des Verwaltungsrates, operativ
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

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

• Annelis Lüscher Hämmerli

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

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

Geschäftsleitung

• Patrick Stampfli

CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

- Finovo AG, Basel, Mitglied des Verwaltungsrates
(bis zum 08.02.2024)
- Gesinca Consultora SA, Madrid,
Präsident des Verwaltungsrates

• Alfonso Tedeschi

Leiter Portfolio Management & Vertrieb

Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung.

• Beat Tanner

Leiter Legal, Compliance & Risk

Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung.

Portfolio Management

Helvetia Asset Management AG

Portfolio Manager: Alfonso Tedeschi

Delegierte Aufgaben

• Depotbank und Zahlstelle

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

• Regelmässiger ausserbörslicher Handel

Bank J. Safra Sarasin AG
Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel

• Prüfgesellschaft

KPMG AG
Badenerstrasse 172, 8036 Zürich

• Akkreditierte Schätzungsexperten

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

• Fondsadministration

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

• Liegenschaftsverwaltung

Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG
Dufourstrasse 40, 9001 St. Gallen

Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger.

Änderung des Fondsvertrages

In der Berichtsperiode erfolgten keine Änderungen des Fondsvertrages.

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

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

Änderungen im Verwaltungsrat der Fondsleitung

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel im Verwaltungsrat der Fondsleitung.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

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

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

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

Baujahr: 1966

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 28'680'000



Vermögensrechnung.

Per 31. März 2024

Aktiven

in CHF	31.03.2024	30.09.2023
Bankguthaben auf Sicht	2 934 581	7 816 026
Grundstücke		
Wohnbauten	848 063 000	852 454 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	88 060 000	88 630 000
Gemischte Bauten	136 210 000	136 890 000
Total Grundstücke	1 072 333 000	1 077 974 000
Sonstige Vermögenswerte	8 308 166	7 807 877
Gesamtfondsvermögen	1 083 575 747	1 093 597 903

Passiven

in CHF	31.03.2024	30.09.2023
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-79 500 000	-104 500 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-9 875 709	-17 892 200
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-178 000 000	-141 000 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	816 200 038	830 205 703
Geschätzte Liquidationssteuern	-5 415 000	-4 632 000
Nettofondsvermögen	810 785 038	825 573 703
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	825 573 703	675 668 188
Bezahlte Ausschüttungen	-22 343 750	-17 875 000
Saldo aus dem Anteilsverkehr	0	167 618 750
Gesamterfolg	7 555 085	161 765
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	810 785 038	825 573 703

Anzahl Anteile im Umlauf

Stück	01.10.2023–31.03.2024	01.10.2022–30.09.2023
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	8 125 000	6 500 000
Ausgegebene Anteile	0	1 625 000
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	8 125 000	8 125 000
in CHF	31.03.2024	30.09.2023
Nettoinventarwert pro Anteil	99.79	101.61

Erfolgsrechnung.

Abgeschlossen per 31. März 2024

Ertrag

in CHF	01.10.2023–31.03.2024	01.10.2022–31.03.2023
Erträge der Bankguthaben	7	519
Mietzinseinnahmen	20 950 316	16 384 920
Sonstige Erträge	15 506	5 270
Negativzinsen	0	-516
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0	2 128 750
Total Ertrag	20 965 829	18 518 943

Aufwand

in CHF	01.10.2023–31.03.2024	01.10.2022–31.03.2023
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-1 696 311	-686 576
Sonstige Passivzinsen	-5 827	-32 080
Baurechtszinsen	-6 650	0
Unterhalt und Reparaturen	-1 808 372	-1 360 147
Liegenschaftsverwaltung:		
Verwaltungsaufwand	0	-302
Liegenschaftsaufwand	-710 009	-633 587
Steuern und Abgaben	-981 216	-1 265 591
Revisionsaufwand	-35 773	-39 389
Schätzungsaufwand	-82 576	-37 030
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-3 253 092	-2 619 935
die Depotbank	-138 221	-129 797
die Immobilienverwalterin	-754 414	-587 007
Market Maker	0	0
Total Aufwendungen	-9 472 461	-7 391 441
Nettoertrag	11 493 368	11 127 502
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	369 707	0
Realisierter Erfolg	11 863 075	11 127 502
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-3 524 990	-6 029 470 ¹
Veränderung der Liquidationssteuern	-783 000	1 442 000 ¹
Gesamterfolg	7 555 085	6 540 032

¹ Per 31.03.2023 erfolgte keine Neubewertung der Liegenschaften. Die nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste und die Veränderung der Liquidationssteuern sind auf die Aktivierung der Kaufnebenkosten eines Akquisitionsportfolios von acht Liegenschaften zurückzuführen.

Zürich, Scheideggstrasse 123/125

Baujahr: 2012

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 30'400'000



Anhang.

Kennzahlen

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

in %	31.03.2024	30.09.2023
Mietausfallrate	2.29	2.48
Fremdfinanzierungsquote	24.01	22.77
Ausschüttungsrendite	N.a.	2.64
Ausschüttungsquote	N.a.	98.90
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.85	66.19
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ¹	0.77	0.76
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV) ¹	1.00	0.95
Eigenkapitalrendite (ROE) ²	0.92	0.02
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	0.85	0.04
Agio	4.97	2.35
Performance ² , ausserbörslicher Kurs	3.46	-6.40
Anlagerendite ²	0.94	0.41

¹ Annualisierte Kennzahl

² Berechnung für sechs Monate (01.10.2023 – 31.03.2024)

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

in CHF	31.03.2024	30.09.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine

Angaben über kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate oder Derivate

Keine.

Angaben über Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Keine.

Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Keine.

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Keine.

Mietzinseinnahmen pro Mieterin bzw. Mieter, grösser als 5%

Keine.

Hinweis auf Soft Commission Agreements

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

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Keine.

Nettofondsvermögen

in CHF	Nettofondsvermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert pro Anteil	Ausschüttung pro Anteil
31.03.2024	810 785 038	8 125 000	99.79	N. a.
30.09.2023	825 573 703	8 125 000	101.61	2.75
30.09.2022	675 668 188	6 500 000	103.95	2.75
30.09.2021	465 313 302	4 500 000	103.40	3.55
30.09.2020 ¹	441 128 447	4 500 000	98.03	0

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

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

Gemäss § 16 des Fondsvertrages («Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten») wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken (CHF) berechnet.

Der Netto-Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Der Inventarwert wird auf CHF 0.01 gerundet.

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

Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite

Während den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023/2024 hat der Helvetia (CH) Swiss Property Fund folgende Kredite erhalten. Die Zinssätze sind während der gesamten Laufzeit fix.

Laufende Kredite

	Betrag (in CHF)	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz (in %)
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten				
Fester Vorschuss	2 000 000	05.03.2024	06.05.2024	2.02
Festhypothek	24 000 000	03.06.2020	03.06.2024	0.20
Festhypothek	24 000 000	03.06.2020	03.06.2024	0.19
Fester Vorschuss	15 000 000	05.03.2024	05.06.2024	2.00
Fester Vorschuss	14 500 000	04.03.2024	05.06.2024	2.00
Langfristige Verbindlichkeiten				
Fälligkeit innerhalb von 1 bis 5 Jahren				
Festhypothek	40 000 000	01.04.2022	01.04.2026	0.71
Festhypothek	13 000 000	31.03.2023	31.03.2027	2.19
Festhypothek	18 000 000	31.03.2023	31.03.2027	2.18
Festhypothek	30 000 000	03.04.2023	02.04.2027	2.01
Festhypothek	17 000 000	04.03.2024	03.12.2027	1.77
Festhypothek	20 000 000	03.01.2024	03.01.2028	1.73
Festhypothek	40 000 000	01.04.2022	01.04.2028	0.94
Total	257 500 000			

Abgelaufene Kredite

	Betrag (in CHF)	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz (in %)
Fester Vorschuss	18 500 000	03.07.2023	03.10.2023	2.05
Fester Vorschuss	18 500 000	03.10.2023	03.11.2023	2.06
Fester Vorschuss	16 500 000	03.11.2023	04.12.2023	2.06
Fester Vorschuss	38 000 000	29.09.2023	03.01.2024	2.09
Fester Vorschuss	3 000 000	15.12.2023	15.01.2024	2.10
Fester Vorschuss	18 000 000	03.01.2024	05.02.2024	2.07
Fester Vorschuss	17 000 000	14.12.2023	04.03.2024	2.08
Fester Vorschuss	16 500 000	04.12.2023	04.03.2024	2.08
Fester Vorschuss	17 000 000	05.02.2024	05.03.2024	2.07

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

Zulasten der Anlegerinnen und Anleger

in %	31.03.2024		30.09.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im Inland (in % des Nettoinventarwertes)	N.a.	3.00	1.50	3.00
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im Inland (in % des Nettoinventarwertes)	N.a.	2.00	N.a.	2.00
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrages	N.a.	0.50	N.a.	0.50

Zulasten des Fondsvermögens

in %	31.03.2024		30.09.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Jährliche Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens)	0.60	1.00	0.60	1.00
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten)	N.a.	3.00	N.a.	3.00
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	3.60	5.00	3.60	5.00
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird)	1.50	2.50	1.50	2.50
Entwicklungskommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken (in % der Baukosten)	N.a.	3.00	N.a.	3.00
Jährliche Depotbankkommission der Depotbank (in % des Nettoinventarwertes)	0.03	0.10	0.03	0.10
Kommission der Depotbank für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anlegerinnen und Anleger (in % des Bruttobetrages der Ausschüttung)	0.07	0.50	0.07	0.50

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

in CHF	31.03.2024
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	1 589 168

Liegenschaftsinventar (Fortsetzung)

per 31.03.2024

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten (in CHF)	Verkehrswert (in CHF)	Soll-Mietertrag (in CHF)	Mietzinsausfälle (in CHF)	Mietzins- ausfälle (in %)	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) (in CHF)	Woh- nungen (Anzahl)	Parkplätze (Anzahl)	Wohnen (m ²)	Büro/Praxis (m ²)	Verkäufe (Restaurant) /Läden (m ²)	Gewerbe (m ²)	Übrige Mietfläche (m ²)	Total Mietfläche (m ²)
Kommerziell genutzte Liegenschaften																		
Dübendorf	Wallisellenstrasse 5/5a/7/7a	Zürich	2004	Alleineigentum	45 996 584	44 080 000	819 908	12 587	1.54	807 321	18	90	2 302	1 728	452	1 445	502	6 429
Münsingen	Bahnhofplatz 1/1a	Bern	1910	Alleineigentum	31 848 509	29 850 000	650 411	540	0.08	649 871	25	72	1 865	859	2 118	0	0	4 842
St. Gallen	Bahnhofstrasse 2, Blumenbergplatz 1	St. Gallen	1933	Alleineigentum	14 929 969	14 130 000	201 342	26 642	13.23	174 700	4	-	374	1 431	289	110	7	2 211
Total					92 775 062	88 060 000	1 671 661	39 769	2.38	1 631 892	47	162	4 541	4 018	2 859	1 555	509	13 482
Gemischte Bauten																		
Buchs	Brauereiweg 7, Mitteldorfstrasse 35/37/39, Weierweg 2	Aargau	1974	Alleineigentum	27 550 804	26 820 000	631 947	23 092	3.65	608 855	33	127	2 293	1 774	1 073	2 023	339	7 502
Fribourg	Boulevard de Pérolles 18	Freiburg	1932	Alleineigentum	14 189 662	13 090 000	288 526	0	0.00	288 526	14	5	1 482	494	369	454	0	2 799
Morges	Rue Saint-Louis 2/2a/2b	Waadt	2004	Alleineigentum	30 911 824	28 340 000	567 994	78 569	13.83	489 425	20	54	1 843	1 826	373	0	154	4 196
Neuenburg	Rue des Parcs 46	Neuenburg	1992	Alleineigentum	11 936 844	12 040 000	325 036	11 020	3.39	314 016	28	42	2 093	477	377	864	71	3 882
Oftringen	Zimmereiweg 4-7	Aargau	2009	Alleineigentum	16 277 932	15 740 000	370 845	39 504	10.65	331 341	23	54	2 538	121	0	1 101	0	3 760
Sion	Avenue de Pratifori 5/7	Wallis	1992	Alleineigentum	15 019 974	14 790 000	385 854	8 759	2.27	377 095	34	87	2 555	454	758	309	22	4 098
Zürich	Signastrasse 14, Forchstrasse 50/52	Zürich	1940	Alleineigentum	22 687 070	25 390 000	405 512	-2 803	-0.69	408 315	39	13	2 607	108	322	56	0	3 093
Total					138 574 110	136 210 000	2 975 714	158 141	5.31	2 817 573	191	382	15 411	5 254	3 272	4 807	586	29 330

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

per 31.03.2024

	Gestehungskosten (in CHF)	Verkehrswert (in CHF)	Soll-Mietertrag (in CHF)	Mietzinsausfälle (in CHF)	Mietzins- ausfälle (in %)	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) (in CHF)	Woh- nungen (Anzahl)	Parkplätze (Anzahl)	Wohnen (m ²)	Büro/Praxis (m ²)	Verkäufe (Restaurant) /Läden (m ²)	Gewerbe (m ²)	Übrige Mietfläche (m ²)	Total Mietfläche (m ²)
Wohnbauten	859 027 036	848 063 000	16 762 162	295 064	1.76	16 467 089	1 614	1 892	135 213	1 758	998	2 857	2 573	143 399
Kommerziell genutzte Liegenschaften	92 775 062	88 060 000	1 671 661	39 769	2.38	1 631 892	47	162	4 541	4 018	2 859	1 555	509	13 482
Gemischte Bauten	138 574 110	136 210 000	2 975 714	158 141	5.31	2 817 573	191	382	15 411	5 254	3 272	4 807	586	29 330
Verkaufte Liegenschaften			34 528	775	2.24	33 753								
Total Liegenschaften	1 090 376 208	1 072 333 000	21 444 065	493 749	2.29	20 950 316	1 852	2 436	155 165	11 030	7 129	9 219	3 668	186 211
Bankguthaben auf Sicht		2 934 581												
Sonstige Vermögenswerte		8 308 166												
Gesamtfondsvermögen		1 083 575 747												

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

Veränderungen im Bestand

01.10.2023–31.03.2024

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

Käufe

Keine

Verkäufe

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

Bewertungsbericht.

Auftrag

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

Seit der Lancierung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund wurden die Liegenschaften von unabhängigen, von der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten einzeln bewertet. Auch im Rahmen der vorliegenden Halbjahresbewertung per 31.03.2024 wurden diese bewertet.

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

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

Bewertungsstandards

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

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

Bewertungsmethode

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

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

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

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2023 bis 31. März 2024 wurde eine Liegenschaft verkauft:

- Schliern b. Köniz, Talbodenstrasse 15

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

Bewertungsergebnisse

Der Marktwert aller 46 bewerteten Liegenschaften beträgt per 31.03.2024 CHF 1'072'333'000.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Netto-Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 31.03.2024 wird mit 2.78% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.35% bis 3.25% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 4.09%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Wüest Partner AG
Zürich, 31. März 2024

Andreas Ammann
Partner

Zafer Köroğlu
Manager

Helvetia Asset Management AG

Steinengraben 41, 4051 Basel

T +41 58 280 19 00

www.helvetia-am.ch

