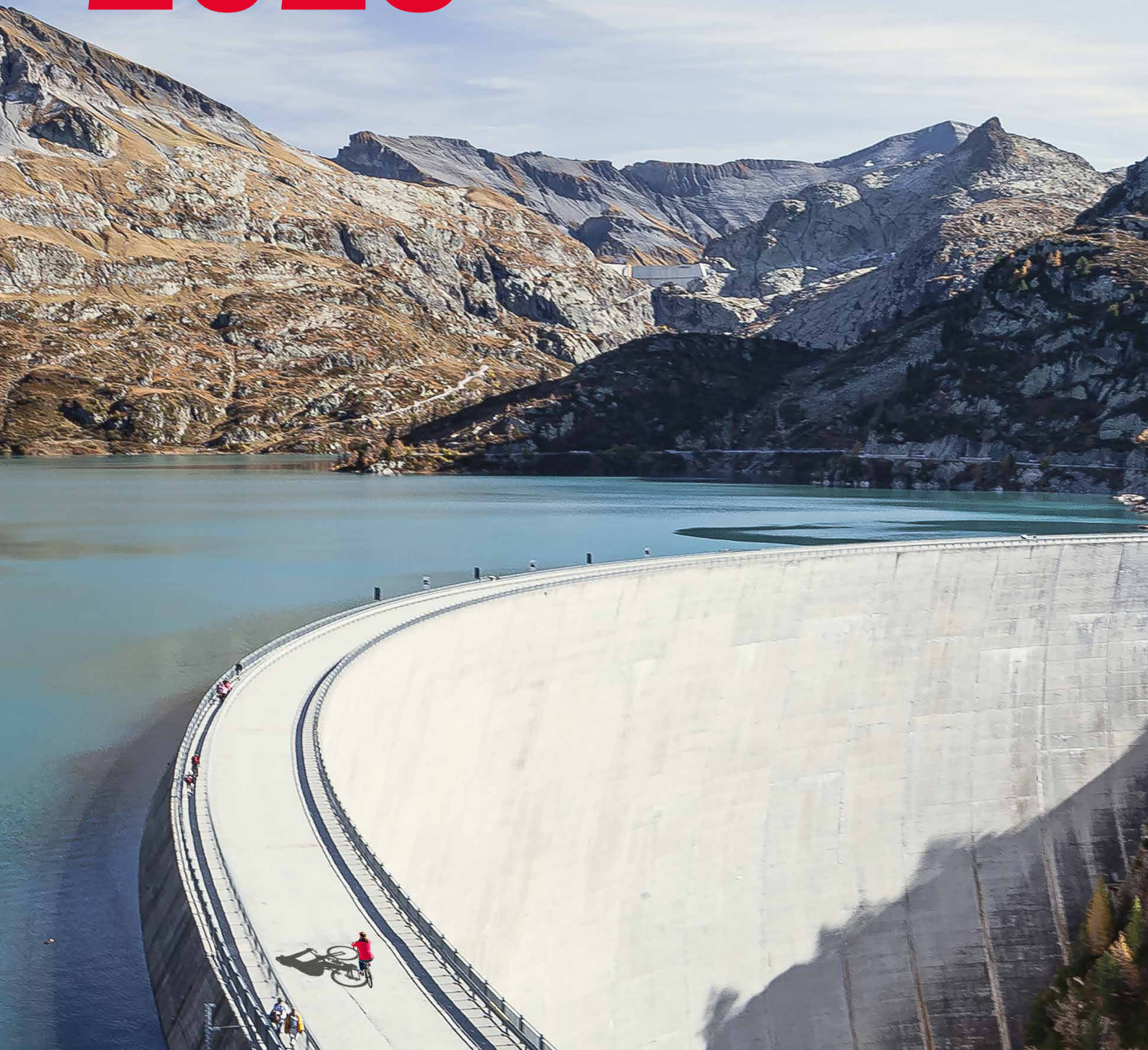


Nachhaltigkeitsbericht 2023





4

Vorwort

6

Helvetica auf einen Blick

Zahlen und Fakten im Überblick

Organisation und Abteilungen

Unternehmensstruktur

Unabhängigkeit und Offenlegung

10

Unser Weg in eine nachhaltige Zukunft

Pragmatischer Nachhaltigkeitsansatz

Nachhaltigkeit auf organischer Ebene

Die Wesentlichkeitsanalyse

Die Roadmap

Wie wir unseren Erfolg ausweisen

20

Nachhaltiges Immobilienportfolio

Klimaschutz

Smarte Energieeffizienz

Energetische Sanierungsprojekte in der Pipeline

Nachhaltige Anlageprodukte



28

Moderne Büroräumlichkeiten und hochmotivierte Mitarbeitende

Rekrutierung und Talententwicklung
Arbeitgeber der Wahl

34

Vorbildliches Unternehmertum

Wirtschaftlicher Unternehmenserfolg
Transparenter Investorendialog
Compliance und Risikomanagement

36

Faire Beziehung zur Mieterschaft

Mieterengagement
Nachhaltige Mobilität

38

Anhang

Impressum
Haftungsausschluss
Disclaimer

ESG – Cutting Through the Nonsense!

Building Enduring Value – unsere langjährige Mission, nachhaltige Werte zu schaffen, steht im Einklang mit unserer Nachhaltigkeitsperspektive.



Wir hinterfragen kritisch und suchen smarte Lösungen. Kurzum: unsere Handlungen müssen Sinn ergeben.

Unser ESG-Ansatz ist keine allgemeine Philosophie, sondern Produkt unserer 3 Kernwerte und 8 Leitprinzipien, die unser Verhalten als Unternehmen prägen. Der rote Faden unseres Handelns ist langfristig zu denken – wie wir investieren und das Kundenvermögen schützen, beim Umweltschutz, bei unserer sozialen Verantwortung und bei den höchsten Standards für Governance. Wir verbürgen uns für ein Nachhaltigkeitsengagement in jeder Hinsicht, nicht als einmalige Initiative, sondern als kontinuierliche Investition. Flexibel, aber von bleibendem Wert.

2022 konnten folgende Meilensteine erreicht werden:

1. Einstellung eines ESG-Managers, welcher sich ausschliesslich um die Nachhaltigkeit kümmert
2. Erarbeitung einer ESG-Strategie, aufbauend auf unserem pragmatischen Ansatz
3. Klare Einstellung, wie wir zum Thema Zertifizierung, Standards und Benchmarks stehen
4. Durchführung der Great Place to Work-Umfrage auf Mitarbeiterstufe

ESG muss aber mit einem pragmatischen Ansatz begegnet werden. Wir hinterfragen kritisch und suchen smarte Lösungen. Kurzum: unsere Handlungen müssen Sinn ergeben.

Stolz präsentiere ich Ihnen im Geiste einer aufrichtigen Darstellung Helveticas den zweiten Nachhaltigkeitsbericht.

Hans R. Holdener
CEO und Co-Founder

Die Rolle des ESG-Managers betrachte ich nicht als isolierte Aufgabe, sondern vielmehr als interdisziplinäre Unternehmens- und Lebensphilosophie.

Mit der Übernahme der Position als ESG-Manager war mir von Anfang an klar, dass ich eine besondere Rolle bei der Helvetica einnehme. Auf den ersten Blick mag das Thema ESG aufgrund seiner Komplexität und Neuheit einschüchternd wirken. Aus meiner Sicht lässt sich jedoch die wesentliche Essenz dahinter mit einer guten Portion Pragmatismus leicht erfassen und effizient umsetzen. Daher sehe ich als ESG-Manager meine Hauptaufgabe in der Vereinfachung der Thematik und in der Sensibilisierung meiner Kolleginnen und Kollegen.

Die häufig gestellte Frage nach den Kosten der Nachhaltigkeit ist grundsätzlich nicht zielführend. Die Frage sollte sich vielmehr auf den langfristigen Wert und die Einbeziehung von Chancen und Risiken konzentrieren. Für mich bedeutet Nachhaltigkeit nichts anderes als die langfristige und ganzheitliche Betrachtung eines Systems. Dabei geht es um eine Veränderung der Entscheidungsgrundlagen – von einfachen Investitionsrechnungen hin zu einer mehrdimensionalen Wirtschaftlichkeitsanalyse. Die Beschaffung von belastbaren Daten stellt dabei aktuell die grösste Herausforderung dar.

Als Unternehmen und auch als Einzelpersonen tragen wir eine Verantwortung für kommende Generationen. Indem wir heute vorausschauend handeln, können wir die Zukunft positiv beeinflussen. Den nächsten Generationen möchten wir mit gutem Gewissen sagen können, dass wir alles in unserer Macht Stehende getan haben.



Nino Birrer
ESG-Manager

”

Für mich bedeutet Nachhaltigkeit nichts anderes als die langfristige und ganzheitliche Betrachtung eines Systems.



Helvetica auf einen Blick

Helvetica wurde 2006 mit der Vision gegründet, Vermögen über Generationen hinweg aufzubauen und zu erhalten. Unser Engagement für langfristiges Eigentum und aktives «Hands-on»-Management von Immobilien, hat uns über fast zwei Jahrzehnte hinweg ermöglicht, eine stabile Anlageperformance abzuliefern.

Helvetica befindet sich in unabhängigem Besitz. Als Unternehmen sind wir unseren Kunden, Mitarbeitenden sowie unseren Werten verpflichtet. Wenn wir im Sinne unserer Investoren handeln, tun wir gleichzeitig auch das Beste für unser Unternehmen und unsere Mitarbeitenden.

Helvetica ist heute ein anerkannter Immobilienfonds- und Asset-Manager unter der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Wir bieten eine umfassende Palette von Anlageprodukten, Lösungen und Beratungs-

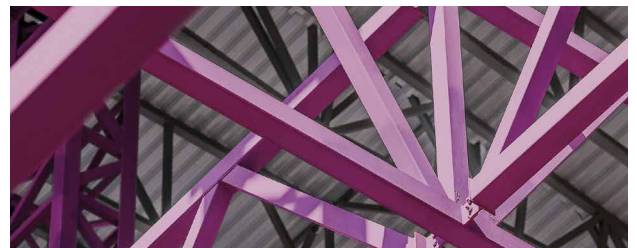
dienstleistungen für institutionelle Kunden, Pensionskassen sowie Versicherungsgesellschaften, Stiftungen, Vermögensverwalter und Privatanleger.

Die voll integrierte Plattform von Helvetica deckt den gesamten Lebenszyklus von Immobilienanlagen ab. Zu unseren Kompetenzen zählen Fondsmanagement, Sales und Investor Relations, Transaktionsmanagement, Portfolio- und Asset Management sowie Baumanagement. Helvetica verwaltet vier Portfolios, welche nachfolgend aufgelistet sind.



HSCFund

Der HSC Fund investiert in kommerzielle Liegenschaften in der Schweiz.



HSOFund

Der HSO Fund investiert in Spezial- und Logistikimmobilien in der Schweiz.



HSLFund

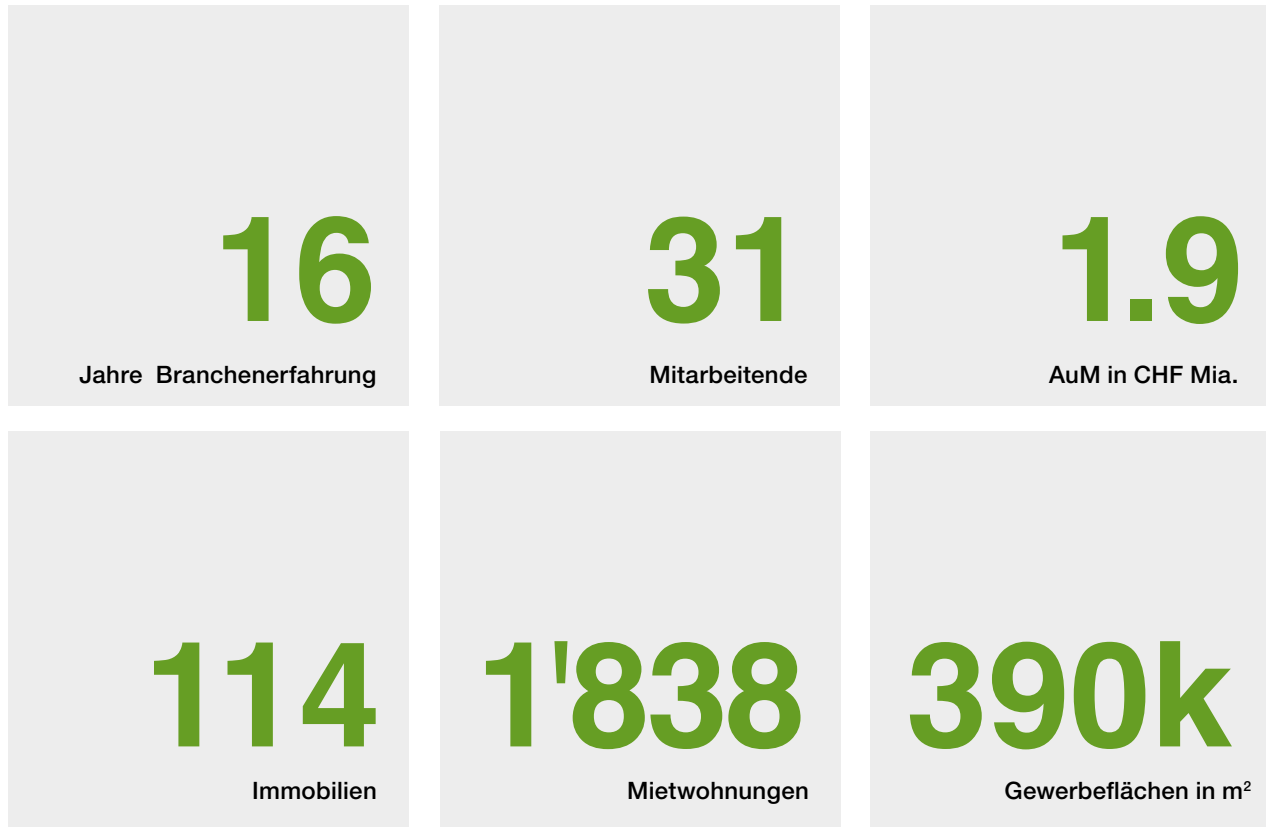
Der HSL Fund investiert in neuwertige Wohnimmobilien in der Schweiz.



HELVETICALife

Die Anlagestiftung HelveticaLife investiert in neuwertige Wohnimmobilien in der Schweiz.

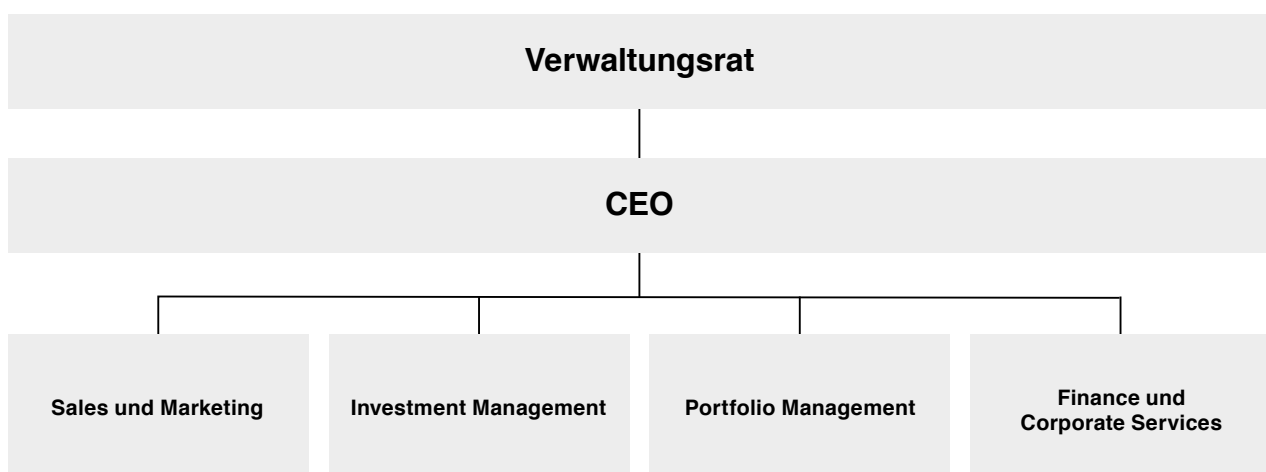
Zahlen und Fakten im Überblick



Stand per 31.12.2022

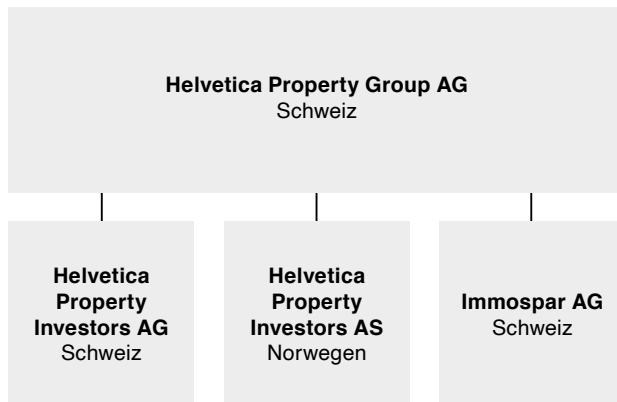
Organisation und Abteilungen

Die Helvetica ist in vier Hauptbereiche gegliedert.



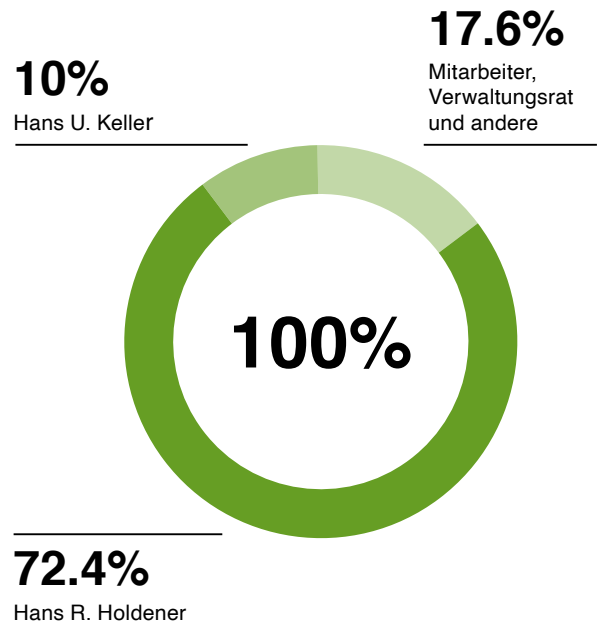
Unternehmensstruktur

Die Helvetica Property Group AG ist eine Schweizer Gesellschaft mit Sitz in Zürich. Die Anteile des Unternehmens sind nicht börsenkotiert und befinden sich hauptsächlich im Besitz des Managements. Die Gesellschaft besteht aus drei hundertprozentigen Tochtergesellschaften, die alle zum Konsolidierungskreis gehören.



Unabhängigkeit

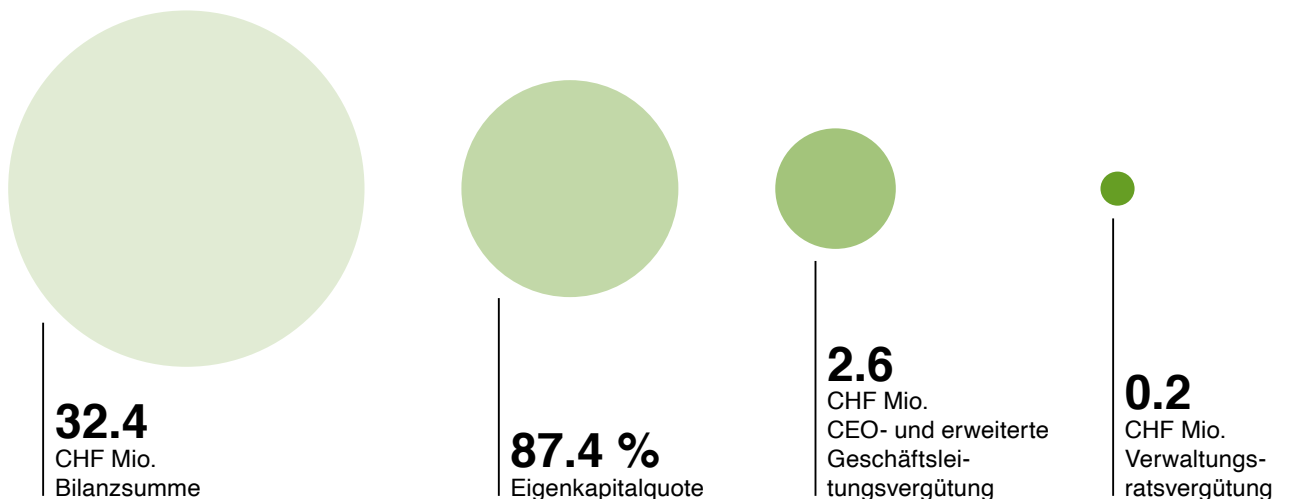
Das Unternehmen befindet sich in privater Hand und wird vom Management, Mitgliedern des Verwaltungsrats, leitenden Angestellten und weiteren Eigentümern gehalten. Per 31. Dezember 2022 hatte das Unternehmen die folgenden Aktionärinnen und Aktionäre:



Offenlegung

Als Unternehmen in privater Hand sind wir nicht verpflichtet, den direkten wirtschaftlichen Wert offenzulegen, der erzielt und ausgeschüttet wurde. Gleichwohl legen

wir für das Geschäftsjahr 2022 die Finanzinformationen gemäss nachfolgender Übersicht vor.





Unser Weg in eine nachhaltige Zukunft

Als wir den Weg zur Nachhaltigkeit einschlugen war uns klar, wir müssen strukturiert vorgehen. Als erster und wohl wichtigster Schritt haben wir ein gemeinsames Verständnis entwickelt, was für uns Nachhaltigkeit bedeutet.

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit unseren zentralen Nachhaltigkeitswerten, welche wir in Form einer Strategie erarbeitet und verabschiedet haben. Unsere ESG-Strategie wurde im Rahmen von diversen Workshops mit dem ESG-Management, der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat entwickelt.

Generell unterstützt Helvetica alle Sustainable Development Goals (SDG), wir konzentrieren uns aber auf drei Ziele, bei denen unser Unternehmen wesentlich zur Verbesserung beitragen kann. Die folgende Grafik zeigt, welche Ziele für uns die höchste Relevanz haben und was wir tun, um etwas zu bewirken.



Das Ziel

Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.

Unser Beitrag

Ausbau unseres Geschäfts und Schaffung guter Arbeitsplätze mit Weiterbildungsmöglichkeiten und Karrierechancen.



Das Ziel

Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.

Unser Beitrag

Investitionen in gut gepflegte Gewerbe- und Wohnimmobilien, die einen gesunden Raum zum Leben und Arbeiten bieten und gut an den öffentlichen Verkehr, das Radwegenetz und andere umweltfreundliche Einrichtungen angebunden sind.



Das Ziel

Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.

Unser Beitrag

Indem wir bei Heizungserneuerungen nur CO₂-neutrale Alternativen in Betracht ziehen, tragen wir zur Senkung der Treibhausgasemissionen bei.

Pragmatischer Nachhaltigkeitsansatz

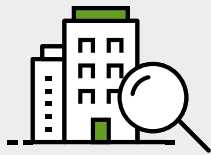
Wir sind ein kleines Unternehmen mit grossen Ambitionen, doch im Kern sind wir Pragmatiker. Wir haben unseren Nachhaltigkeitsgrundsatz festgehalten und dazu einfache Aussagen, die auf den drei Kernwerten und den acht Leitprinzipien unserer Unternehmung aufbauen, getroffen.

Bei der intensiven Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit haben wir immer wieder auftretende Zielkonflikte – zwischen Transparenz, Investitionen und Wirtschaftlichkeit – erkannt. In diesem auftretenden Spannungsfeld haben wir eine klare Haltung mit entsprechenden Grundsätzen festgelegt.

1

Transparenz und Vergleichbarkeit

schaffen als Entscheidungsgrundlage und nicht zum Selbstzweck.



2

Nachhaltige Investitionen

sollen in einem übergeordneten Kontext bewertet und priorisiert werden.



3

Langfristige Wirtschaftlichkeit

soll durch nachhaltige Investitionen garantiert werden.



Der erste Bereich lässt sich zusammenfassen als «Transparenz und Vergleichbarkeit», welcher sich grundsätzlich mit der Aggregation und Verpackung unserer Portfolios bzw. der Unternehmung im Sinne der Nachhaltigkeit beschäftigt. Aufgrund des grossen Verlangens seitens Investoren wächst und verändert sich dieser Bereich sehr stark. Die Breite und Aussagekraft sowie der verbundene Aufwand von Benchmarks, Zertifizierungen und Standards unterscheiden sich dabei markant. Für uns ist es deshalb wichtig, Transparenz als Entscheidungsgrundlage und nicht als Selbstzweck zu schaffen.

Der zweite Bereich beschäftigt sich mit nachhaltigen Investitionen. Darunter fallen beispielweise der Ersatz von fossilen Heizungen durch Systeme mit erneuerbaren Energien.

In diesem Zusammenhang ist es wichtig, ein gemeinsames Verständnis zur Einstufung und Priorisierung von nachhaltigen Massnahmen in einem gesamtheitlichen Kontext zu schaffen.

Der dritte Bereich berücksichtigt die Wirtschaftlichkeit. Wir von Helvetica sind überzeugt, dass nachhaltige Investition mit dem richtigen Entscheidungsmodell und einem langfristigen Betrachtungshorizont wirtschaftlich sind.

Die Schnittmenge der besprochenen Themen und die Summe der Grundsätze symbolisiert unseren pragmatischen Nachhaltigkeitsansatz.

 Helvetica

NEW YORK 11:10 LONDON 16:10 PARIS 17:10 TOKYO 0:10 SYDNEY 1:10



Great Place To Work.

 Helvetica

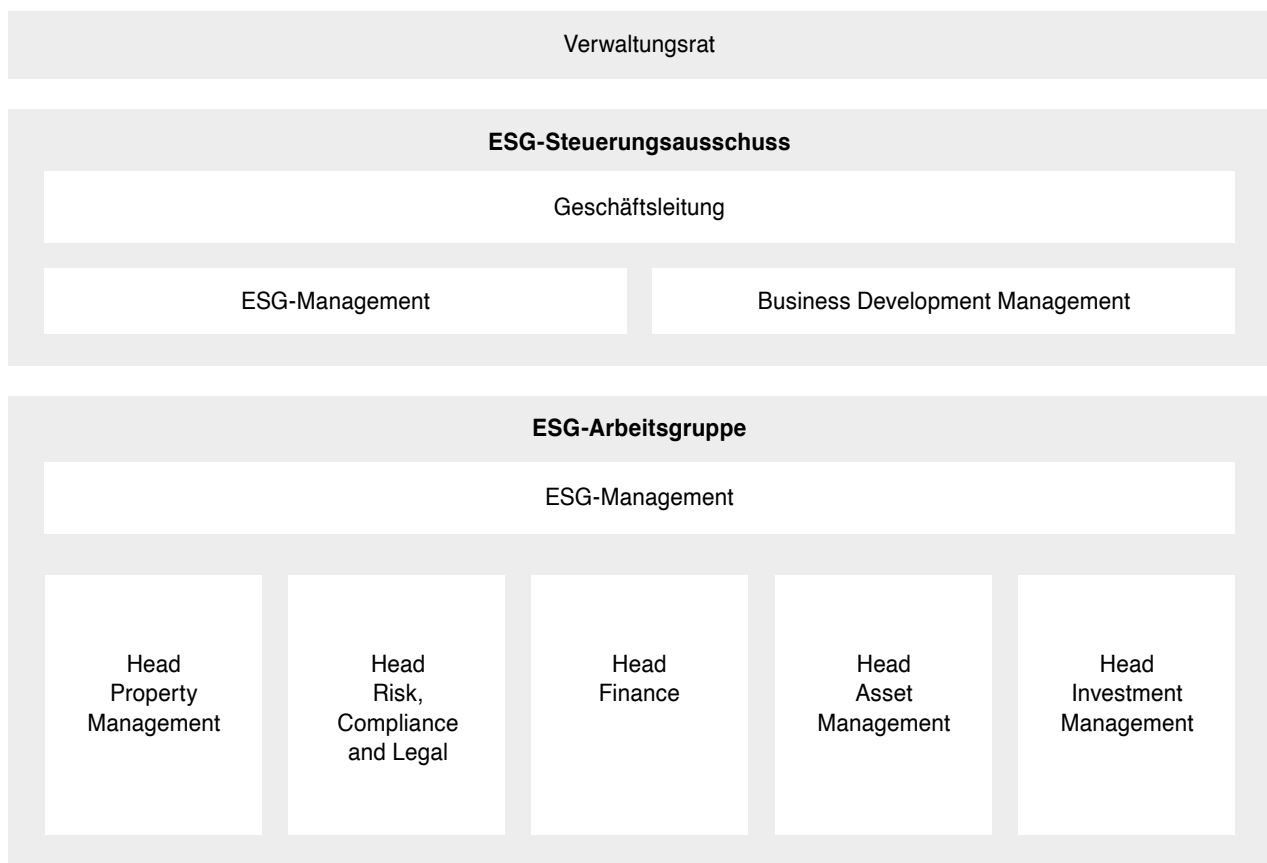
Nachhaltigkeit auf organisatorischer Ebene

Von Beginn an war uns klar, dass die Verantwortung für die Koordination unseres Nachhaltigkeitsengagements nicht auf unsere bestehenden Mitarbeitenden aufgeteilt werden kann. Ausgehend davon haben wir im letzten Geschäftsjahr eine Stelle im ESG-Management geschaffen, welche sich ausschliesslich mit dem Thema Nachhaltigkeit beschäftigt.

Insbesondere in einem sich schnell ändernden Umfeld ist es wichtig, die Ansprüche von allen Stakeholdern sowie die Opportunitäten am Markt schnell zu erkennen und in die strategischen Entscheidungen einfließen zu lassen. Demnach sind klare organisatorische Strukturen für die Implementierung von Top-Down, aber auch Bottom-Up-Ansätze essenziell für den Unternehmenserfolg. Hierfür haben wir eine organisatorische Einheit entwickelt, welche sich ausschliesslich den ESG-Thematiken widmet. Das ESG-Management spielt bei den neu definierten Gefässen eine zentrale Rolle.

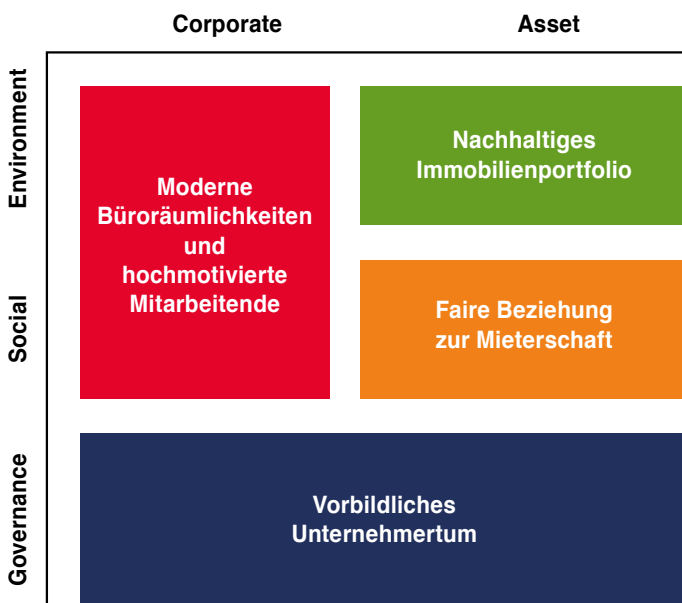
Der **ESG-Steuerungsausschuss** besteht aus den vier Mitgliedern der Geschäftsleitung (CEO, CFO, Head of Sales, Head of Portfoliomanagement) sowie dem ESG- und dem Business Development Management. In diesem Gremium werden im Halbjahres-Rhythmus strategische Entscheide zur Nachhaltigkeit gefällt. Die Verantwortlichkeit für die Ausarbeitung der Vorschläge und deren Kontrolle der Implementierung ist Aufgabe des ESG-Managements. Der Verwaltungsrat wird durch die Geschäftsleitung im Rahmen der Verwaltungsratssitzung über die Geschehnisse und allfällige Entscheidungen im Bereich Nachhaltigkeit informiert.

Die **ESG-Arbeitsgruppe** untersteht der Leitung des ESG-Managements. Die Aufgabe der Gruppe besteht in der Implementierung der beschlossenen Massnahmen aus dem Steuerungsausschuss. Massnahmen werden in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Abteilungsleitern entweder bilateral oder im Gremium besprochen. Zusätzlich sollen Inputs aus den einzelnen Geschäftsbereichen aufgenommen und konsolidiert in die Steuerungsausschusssitzung mitaufgenommen werden.

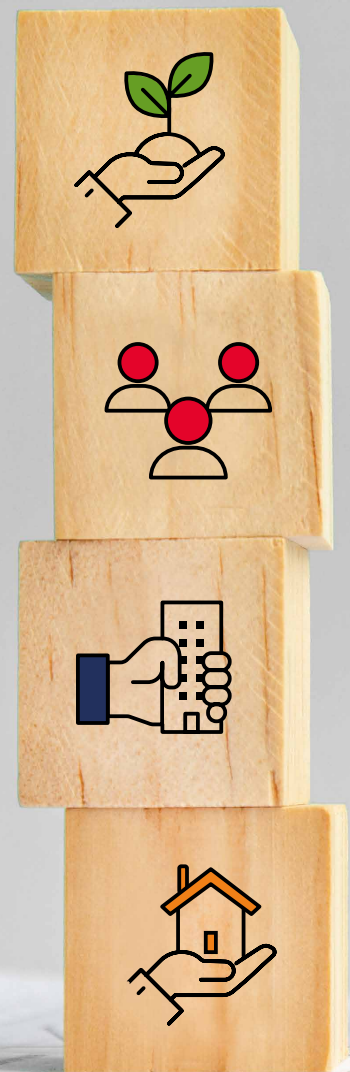


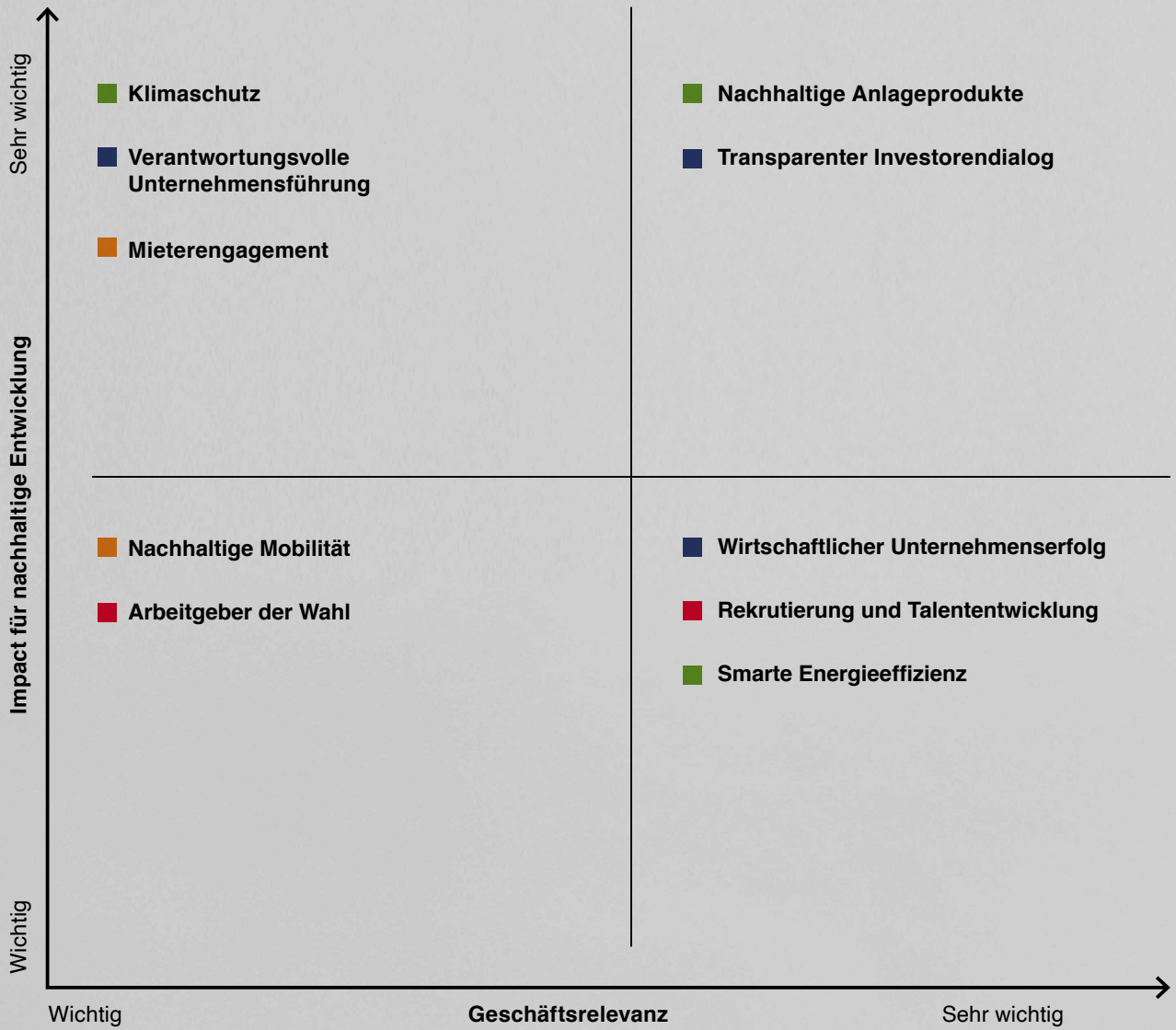
Die Wesentlichkeitsanalyse

Bereits im letzten Jahr haben wir einen strategischen Rahmen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung geschaffen und konnten so im Jahr 2022 unsere erste Nachhaltigkeitspublikation veröffentlichen. Seitdem haben wir uns intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandergesetzt und uns weiterentwickelt. Dabei ist uns bewusst geworden, dass die Gliederung der Themenbereiche nach E, S, und G (Environment, Social und Governance) für uns nicht optimal ist. Durch die ESG-Einteilung ist die Unterscheidung zwischen Unternehmens- oder Asset-Stufe nicht klar geregelt, zudem gibt es Unklarheiten in der sozialen Sphäre mit den unterschiedlichen Stakeholdern (Investoren, Mitarbeitenden und Mietern). Wir haben deshalb eine eigene Gliederung entwickelt, welche sich auf vertraute Geschäftsfelder abstützt und eine klare Abgrenzung der Themen und eine sinnvolle Zuteilung von Verantwortlichkeiten ermöglicht.



In einer Reihe von Workshops haben wir für den letzten Nachhaltigkeitsbericht eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt um zu bestimmen, welche Aspekte der Nachhaltigkeit die höchste Relevanz für unser Geschäft und für die Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt haben. Durch unsere laufende Weiterentwicklung als Unternehmung, aber auch durch den stetigen Wandel des Marktes, haben wir die letztjährigen Themen überarbeitet. Wir haben zu jedem Thema analysiert, welche Risiken und Chancen die Durchführung bzw. Unterlassung von Massnahmen mit sich bringt. Nach dieser Prüfung haben wir befunden, die Komplexität und die Themenbreite zu reduzieren. Durch die neuen Handlungsfelder, der neuen Zuteilung von Aspekten, aber auch durch bewusstes Weglassen hat sich die Themenbreite von 16 auf 10 reduziert.





■ Nachhaltiges Immobilienportfolio

■ Moderne Büroräumlichkeiten und hochmotivierte Mitarbeitende

■ Vorbildliches Unternehmertum

■ Faire Beziehung zur Mieterschaft

Die Roadmap

Basierend auf der Wesentlichkeitsmatrix und den 10 definierten Themenbereichen haben wir strategische Ziele mit zugrundeliegenden Massnahmen definiert. Dazu wurden einfache Aussagen über umgesetzte und geplante Projekte getroffen.

ESG-Handlungsfelder	Wesentlichkeitsanalyse	Langfristige strategische Ziele
Nachhaltiges Immobilienportfolio 	Klimaschutz	Netto-Null bis 2050
	Smarte Energieeffizienz	Einsatz von erneuerbaren Energiesystemen
		Ausbau von PV-Anlagen
Nachhaltige Anlageprodukte	Transparenz und Vergleichbarkeit auf Fondsebene	
Moderne Büroräumlichkeiten und hoch-motivierte Mitarbeitende 	Rekrutierung und Talententwicklung	Optimierung Rekrutierungsprozess und Sicherstellung des «Cultural Fits»
		Ausbildung und Talententwicklung fördern
	Arbeitgeber der Wahl	Nachhaltige und moderne Büroräumlichkeiten
		Hohe Mitarbeiterzufriedenheit
Vorbildliches Unternehmertum 	Wirtschaftlicher Unternehmenserfolg	Leerstände abbauen
		Fondskosten tief halten
	Transparenter Investorendialog	Investorenzufriedenheit durch Transparenz und Feedback
	Verantwortungsvolle Unternehmensführung	Klare und vorbildliche Weisungs- und Prozesslandschaft
		Risikobewertung auf Unternehmens- und Portfoliostufe
Faire Beziehung zur Mieterschaft 	Mieterengagement	Reduktion der Nebenkosten
		Zusammenarbeit mit der Mieterschaft
	Nachhaltige Mobilität	Investitionskriterien für nachhaltige Mobilität
E-Ladestationen flächendeckend ausbauen		

Massnahmen 2022	Massnahmen bis 2024
<ul style="list-style-type: none"> Datenerfassung (Flächen und Verbräuche) Offenlegung von umweltrelevanten Kennzahlen gem. AMAS 	<ul style="list-style-type: none"> Automatisierung der Verbrauchsdatenerfassung Gemessener Abdeckungsgrad auf 80% erhöhen
<ul style="list-style-type: none"> Portfolioscreening Heizungsersatz Strategiepapier Sanierungsprozess 	<ul style="list-style-type: none"> Grundsatzstrategie zum Heizungsersatz Umsetzung von diversen energetischen Sanierungen
<ul style="list-style-type: none"> Portfolioscreening PV-Dachanlagen und Carports 	<ul style="list-style-type: none"> Erstellung einer Grundsatzstrategie zu PV-Anlagen Umsetzung von diversen PV-Projekten
<ul style="list-style-type: none"> Erstellung CO₂-Absenkpfad 	<ul style="list-style-type: none"> Teilnahme am CO₂-Benchmark von REIDA Auswahl eines Portfoliobenchmarksystems
<ul style="list-style-type: none"> Incentivierung bestehender Mitarbeiter als Jobvermittler 	<ul style="list-style-type: none"> Insourcing HR-Leistungen für eine massgeschneiderte «Employee Journey»
<ul style="list-style-type: none"> Einführung und Durchführung interner Fachpräsentationen 	<ul style="list-style-type: none"> Einführung eines einheitlichen und transparenten Bonussystems basierend auf der Teamleistung
<ul style="list-style-type: none"> Ausbau Büroräumlichkeiten Hauptsitz 	<ul style="list-style-type: none"> Betriebsoptimierung Büroräumlichkeiten
<ul style="list-style-type: none"> Teilnahme erste GPTW¹ Umfrage und Umsetzung erster Massnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> Umsetzung Massnahmen GPTW¹ und erneute Teilnahme per 2024
<ul style="list-style-type: none"> Kontinuierlicher Leerstandsabbau über alle Fonds 	<ul style="list-style-type: none"> Umnutzungsprojekte und neue Vermietungsstrategien vorantreiben
<ul style="list-style-type: none"> Mandatswechsel in der Steuerberatung 	<ul style="list-style-type: none"> Kostenreduktion durch Schätzungsexperten Punktueller Inhousing Property Management
<ul style="list-style-type: none"> Frist für Berichterstattung auf 60 Tage nach Ende Berichtsperiode reduziert 	<ul style="list-style-type: none"> Durchführung Investorenumfragen Durchführung Investorevents
<ul style="list-style-type: none"> Anpassung Weisung zu Investitionsprozess Neuer Code of Conduct 	<ul style="list-style-type: none"> Teilnahme PRI² Framework Laufende Anpassung der Weisungen an gesetzliche Vorgaben (wie z.B. Datenschutzgesetz)
<ul style="list-style-type: none"> Regelmässiges Risiko- und Compliancereporting 	<ul style="list-style-type: none"> Anstellung Risk, Legal and Compliance Officer Überarbeitung IKS (internes Kontrollsystem)
<ul style="list-style-type: none"> Rundschreiben zur Senkung von Energiekosten 	<ul style="list-style-type: none"> Betriebsoptimierungen Smarte Strombeschaffung
<ul style="list-style-type: none"> Gezielte Gespräche mit Schlüsselmieter 	<ul style="list-style-type: none"> Mieterumfrage durchführen
<ul style="list-style-type: none"> Strategie zur Kategorisierung von Kriterien 	<ul style="list-style-type: none"> Überarbeitung Kriterienkatalog für Ankaufsobjekte
<ul style="list-style-type: none"> Portfolioscreening E-Mobilität Konzept zum Ausbau von Ladestationen erarbeitet 	<ul style="list-style-type: none"> Umsetzung diverser E-Mobilität-Projekte

¹ GPTW – Great Place To Work

² PRI – Principles for Responsible Investment

Wie wir unseren Erfolg ausweisen

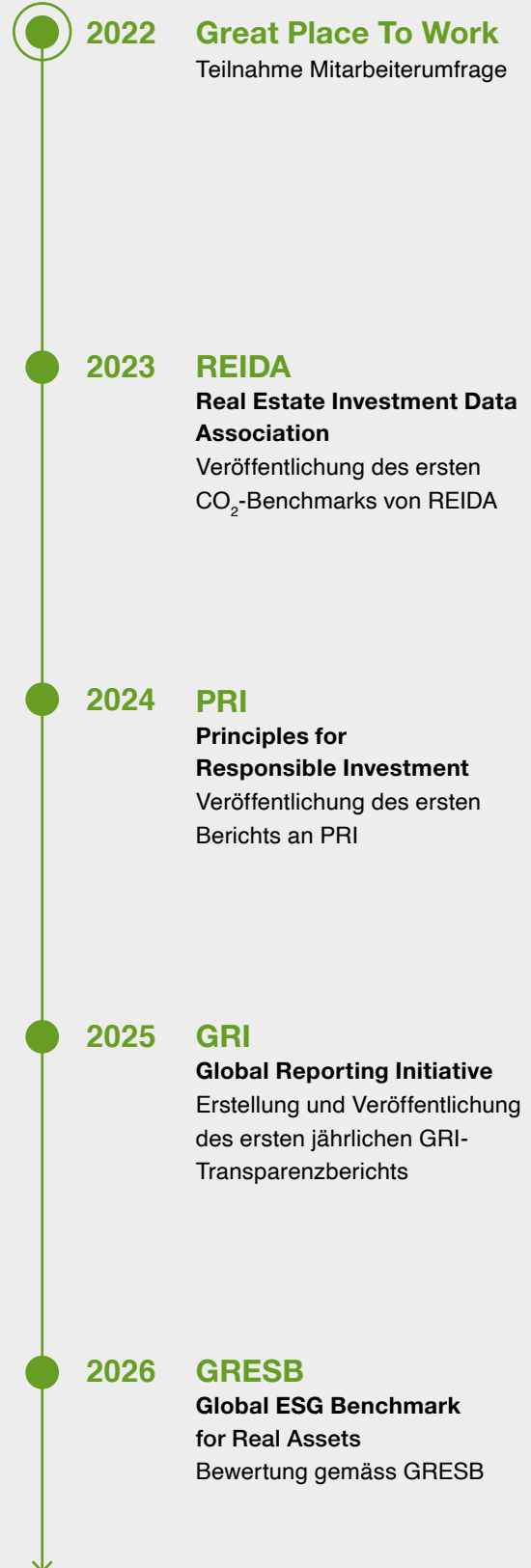
Alle Arten von Unternehmen, und damit auch Helvetica, sind aufgefordert zu kommunizieren, was sie für eine nachhaltigere Zukunft tun. Motiviert durch eigene Bestrebungen im Bereich Nachhaltigkeit fragen Pensionskassen und andere Kunden zunehmend nach unserer ESG-Praxis. Der Ruf nach mehr Transparenz und Vergleichbarkeit kann jedoch zu fragwürdigen Massnahmen führen, welche sich nicht mit unserem pragmatischen Nachhaltigkeitsansatz decken. Wir sammeln keine Daten zum Selbstzweck, sondern als Entscheidungsgrundlage und Anreiz für nachhaltige Investitionen.

Zum heutigen Zeitpunkt sind wir der Meinung, dass die Ausweisung der Transparenz und Vergleichbarkeit und der damit verbundene Aufwand der Datensammlung auf der ganzen Breite der ESG-Palette nicht mit unserem pragmatischen Ansatz übereinstimmen. Wir glauben daran, die Themen der Nachhaltigkeit geordnet nach ihrer definierten Priorität in unseren Entscheidungsprozess einfließen zu lassen.

Dabei erkennen wir als Immobilienfondsgesellschaft unser grösstes Potenzial bei der Reduktion der CO₂-Emissionen. Diese Fokussierung erlaubt es uns, unsere Ressourcen gezielt einzusetzen und die richtigen Fragen in diesem Bereich zu stellen. Erst mit der intensiven Auseinandersetzung und Implementierung der CO₂-Strategie findet ein zielorientierter Dialog statt, aus welchem sinnvolle Massnahmen abgeleitet werden können. Das aussagekräftigste Steuerungselement für die Reduktion unserer Emissionen ist der CO₂-Absenkpfad ([siehe Seite 26](#)).

Wir von Helvetica sind der Ansicht, dass sich unser Unternehmen von Mitbewerbern abheben kann, wenn wir ehrlich und in einer sinnvollen Granularität über unsere unternehmensweite Praxis und Entwicklung im Bereich der Nachhaltigkeit berichten. Aufbauend auf dem letzten Bericht haben wir uns dazu entschlossen, unsere Nachhaltigkeitsinitiativen an den Leitlinien, Prinzipien und Benchmarks der nachstehenden Organisationen auszurichten. Dabei gilt insbesondere der CO₂-Benchmark von REIDA neu zu erwähnen, bei welchem wir noch dieses Jahr teilnehmen werden.

Zeitplan für die Umsetzung





Nachhaltiges Immobilienportfolio

Dieser Abschnitt behandelt die ökologischen Aspekte der Immobilienportfolios der Helvetica.

Klimaschutz

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist auf das Pariser Klimaabkommen und die aktuellen Energie- und Emissionsziele des Bundes abgestimmt. Darüber hinaus sind wir auf mögliche künftige gesetzliche Rahmenbedingungen vorbereitet, wie z.B. eine neue Verordnung der FINMA zu Greenwashing oder ein revidiertes CO₂-Gesetz.

Da der Bau und der Betrieb von Immobilien einen massgeblichen Anteil der weltweiten CO₂-Emissionen ausmachen, haben wir das grösste Potenzial für den Klimaschutz in der energetischen Optimierung des Bestandesportfolios identifiziert. Um dieses Potenzial auszuschöpfen, haben wir belastbare Entscheidungsgrundlagen anhand einer durchgängigen Datentransparenz geschaffen. Dazu wurden unsere Liegenschaften im vergangenen Geschäftsjahr anhand von unterschiedlichen Aspekten beleuchtet und entsprechende Daten gesammelt. Die folgenden Projekte wurden in Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern und passenden Tools durchgeführt.

- Erhebung von Flächendaten (insbesondere Energiebezugsfläche) gem. SIA 416 für die konkrete Ausweisung von flächenbezogenen Kennzahlen
- Erhebung von energetischen Verbrauchsdaten (Heizmaterial und Allgemiestrom) für eine objektspezifische Beurteilung
- Diverse Portfolioscreenings zu energetischen Potenzialen (Heizung, PV-Anlagen, E-Mobilität)

Als Vorreiter hat die Asset Management Association Switzerland (AMAS) die Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen für ihre Mitglieder im Rahmen einer Selbstregulierung Mitte letzten Jahres präsentiert. Die Einführung der umweltrelevanten AMAS-Kennzahlen ist aus unserer Sicht ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Dank obenstehender Datenerhebungen können wir diese Kennzahlen offenlegen (siehe Seite 22 und 23).

Der Abdeckungsgrad beschreibt den Anteil der Energiebezugsfläche, zu welchem die Energiedaten erfasst wurden. Der «gemessene Abdeckungsgrad» zeigt dabei die Portfolioabdeckung auf, zu welcher die komplette Verbrauchsdatenerfassung der betrachteten Reportingperiode gemäss Datenqualität «Original» (basierend auf Nebenkostenabrechnungen) vorliegt. Aufbauend auf der Datenqualität «Original» können bei Datenlücken im betrachteten Reportingjahr Extrapolationen vorgenommen werden, wenn für die Energiebezugsfläche mindestens eine komplette Reportingperiode an Verbrauchsdaten in Datenqualität «Original» vorliegt, allerdings nicht in der betrachteten Reportingperiode, sondern in einem Vor- oder Nachjahr. Diese Ergänzung bei Datenlücken wird als «extrapolierter Abdeckungsgrad» ausgewiesen. Liegt für die Energiebezugsfläche keine vollständige Reportingperiode an Verbrauchsdaten in Datenqualität «Original» vor, weder im betrachteten Reportingjahr noch in einem Vor- oder Nachjahr, so können die Verbräuche auf Basis der Nutzung gebenchmarkt werden. Diese Ergänzung der Abdeckung wird als «gebenchmarkter Abdeckungsgrad» abgebildet.

Wir sind bestrebt die Datenqualität in Form des Abdeckungsgrades laufend zu verbessern. Hierbei soll der gemessene Abdeckungsgrad anhand von diversen Massnahmen beim Anfallen und der Verbuchung von Energien automatisiert und optimiert werden. Das beinhaltet die Installation von Zählersystemen, welche bei uns fortan im Rahmen von Sanierungen und Betriebsoptimierungen eingebaut werden. Zudem beabsichtigen wir eine Anpassung des Nebenkosten-Rechnungslaufes für die automatische Verbuchung energetischer Verbräuche. Durch diese Massnahmen erhoffen wir uns, einen gemessenen Abdeckungsgrad in den nächsten zwei Jahren auf 80% zu erhöhen.

Smarte Energieeffizienz

Gemeint ist hier das Ziel, den Anteil erneuerbarer Energie in unseren Immobilienportfolios zu steigern.

Durch die veränderte Zinspolitik ist der Druck auf Immobilienanlagen gestiegen. Wir bei Helvetica sind überzeugt, mit unserer zielorientierten und langfristigen Anlagestrategie auf Portfolio- und Objektebene dem Marktdruck standhalten zu können. Aus unserer Sicht spielen dabei nachhaltige Investitionen in erneuerbare und effiziente Energiesysteme eine zentrale Rolle.

Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir in Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern unsere Portfolios anhand von unterschiedlichen Aspekten beleuchten. Ausgehend von einer sauberen Daten-grundlage sind massgeschneiderte Objektstrategien mit fundiertem Variantenstudium ein Muss. Hinsichtlich der effizienten Umsetzung von Bauprojekten konnten wir ein Strategiepapier für den Sanierungsprozess verabschieden. Der nun festgelegte Prozess regelt Verantwortlichkeiten und den Ablauf für die Initiierung eines Bauprojektes. So werden fortan alle Bedürfnisse frühzeitig im Sanierungsprozess berücksichtigt.

Tendenziell sind Massnahmen, welche langfristig und holistisch orientiert sind, mit höheren initialen Investitionskosten verbunden. Helvetica ist jedoch überzeugt, dass der Mehrwert in Form von Unabhängigkeit, weniger Risiko und tieferen Betriebskosten langfristig zu einem Mehrwert für die Immobilie führt. Wärmepumpen nehmen als unabhängiges und effizientes Energiesystem zunehmend eine wichtigere Rolle ein und werden von uns bei

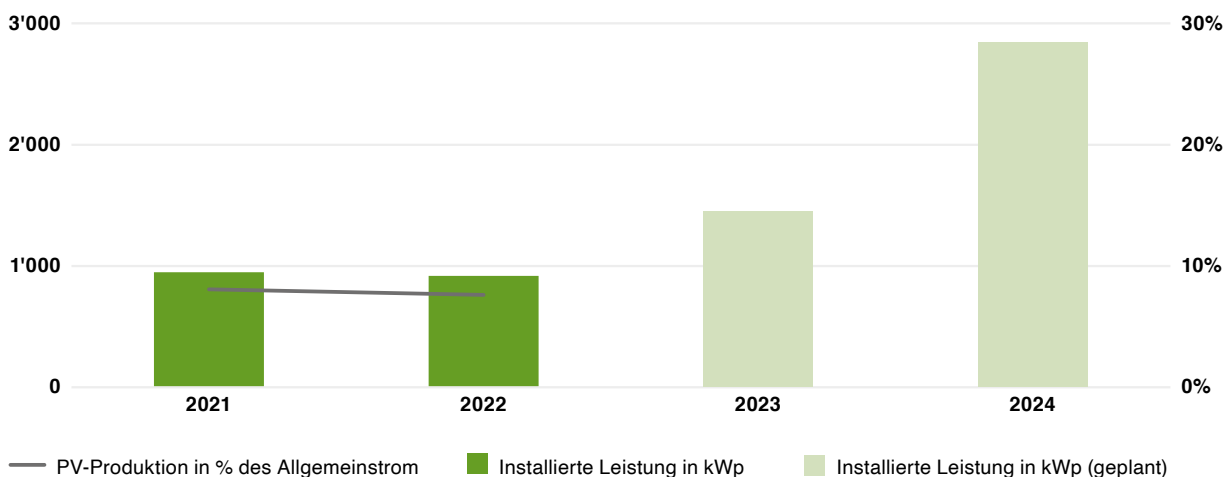
einem Wärmeerzeugungsvergleich grundsätzlich priorisiert. Diese sind in Kombination mit einer PV-Anlage und der einhergehenden Erhöhung des Eigenstromverbrauchs in vielen Fällen ein effizientes System.

Für ein einheitliches Vorgehen beim Heizungsersatz und dem Einsatz von PV-Anlagen wollen wir einen Standardprozess entwickeln. Dieser soll ein gemeinsames Verständnis im Team schaffen und zur effizienten Projekt- abwicklung beitragen.

Durch den standardisierten Sanierungsprozess und die gewonnenen Erkenntnisse zur Energie- und CO₂-Intensität sind wir fortan in der Lage, Projekte zu priorisieren und effizient abzuwickeln. In der aktuellen Sanierungspipeline stehen diverse energiewirksame Projekte. Neben der Umsetzung von nachhaltigen Sanierungsprojekten sind wir bestrebt, gezielte Betriebsoptimierungen durchzuführen. So konnte beispielsweise bei der Liegenschaft in Rümlang durch eine Erneuerung der Kälteanlage ein Wärmerückgewinnungssystem zur Reduktion der Heizenergie installiert werden.

Bei genauerer Betrachtung des Brutto- und Nettomietzins lässt sich ein verdecktes, aber immer grösser werdendes Mietzinspotenzial erkennen – die energiewirksamen Betriebskosten. Aufgrund der Energiekrise gibt es aktuell ein grosses Optimierungspotenzial. Durch energetische Sanierungen können nachweislich alle profitieren – die Eigentümerschaft von höheren Nettomieten, die Mieter durch einen geringeren Bruttomietzins und die Umwelt durch eine bessere Ökobilanz. (vgl. Grafik Seite 36)

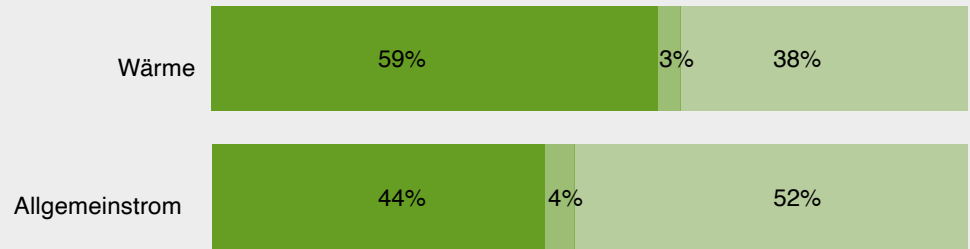
Ausbau Photovoltaik



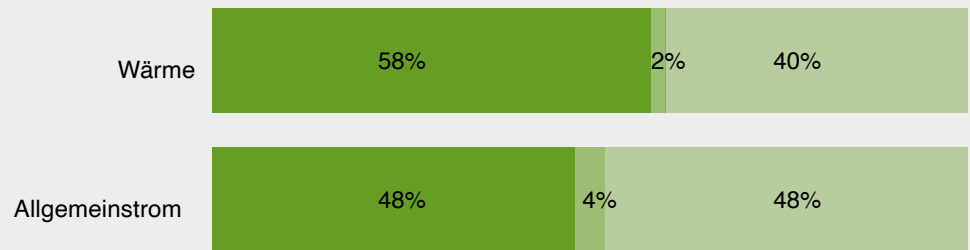
AMAS umweltrelevante Kennzahlen

Abdeckungsgrad

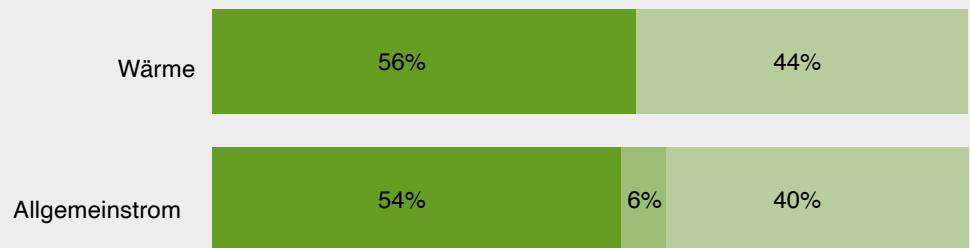
HSCFund



HSLFund

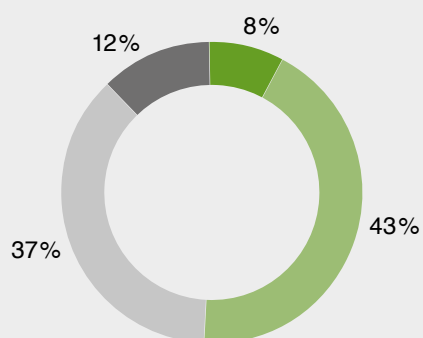
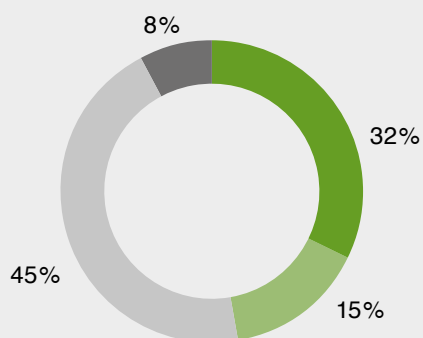
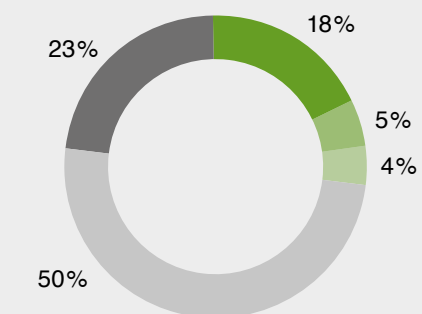


HSOFund



■ Gemessen ■ Extrapoliert ■ Gebenchmark

Wärmeträgermix



■ Wärmepumpen
 ■ Fernwärme
 ■ Biomasse
 ■ Gas
 ■ Öl

Energie und CO₂

Energieverbrauch [MWh]	32'605
CO₂-e Emissionen [t CO₂-e]	3'848
Energieintensität [kWh / m²]	98.7
CO₂-Intensität [kg CO₂-e / m²]	10.5

Energieverbrauch [MWh]	5'702
CO₂-e Emissionen [t CO₂-e]	743
Energieintensität [kWh / m²]	90.4
CO₂-Intensität [kg CO₂-e / m²]	11.8

Energieverbrauch [MWh]	5'494
CO₂-e Emissionen [t CO₂-e]	526
Energieintensität [kWh / m²]	78.1
CO₂-Intensität [kg CO₂-e / m²]	7.5

Stromträgermix

Für den Allgemeinstrom wird über die gesamte Energiebezugsfläche der located-based Ansatz verwendet und somit das Standardprodukt «*Strommix HKN CH*» mit 77% erneuerbarem Anteil gemäss REIDA methodische Grundlagen, Anhang 2, Version 2022 festgelegt.

Energetische Sanierungsprojekte in der Pipeline



Goldach, Blumenfeldstrasse 16

Ersatz der Ölheizung durch einen erneuerbaren Heizträger. Es werden aus strategischer Sicht mehrere mögliche Heizsysteme und eine PV-Anlage untersucht.



Biel, Poststrasse 32-44

Ersatz der Ölheizung durch einen erneuerbaren Heizträger. Aufgrund der Grösse der Anlage (600kW) wird aktuell eine Erdsonden-Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage untersucht. Durch den Fensterersatz kann die Heizung kleiner dimensioniert werden.



Dietikon, Riedstrasse 1

Die Liegenschaft ist bereits mit einem nachhaltigen Fernwärmenetz verbunden. Es ist eine Revitalisierung der Fassade und ein Fensterersatz geplant. Zudem wird die Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage auf Dach und Fassade geprüft. Auf Anfrage der Mieterschaft wird zudem der Ausbau von E-Mobilität untersucht.





**Rorschach,
St. Gallerstrasse 16/16a**

Die bestehende Gasheizung wird voraussichtlich durch einen Anschluss an das Seewasser Energie-Netz ersetzt. Für eine Verbesserung der Energieeffizienz ist zudem der Ersatz der Fenster geplant. Weiter wird die Möglichkeit einer PV- Dach und/oder Fassaden-anlage geprüft.



**Sion, Avenue de
Tourbillon 42-44 / 46-50**

Im Rahmen der geplanten Strangsa-nierung der Liegenschaft soll die Gasheizung durch eine Wärmepum-pe ersetzt werden. In diesem Zusammen-hang wird das PV-Potenzial geprüf-t.



**Villars sur Glane,
Route de Villars**

Auf dem Areal in Villars sur Glane mit sechs Liegenschaften läuft aktuell ein Variantenstudium. Dabei wird ein Heizungsersatz auf Objekt – aber auch auf Arealeben geprüft. Weiter ist die Installation einer PV-Anlage und der Ausbau von Ladestationen für E-Mobilität geplant.



Nachhaltige Anlageprodukte

Über unsere Tätigkeiten im Bereich Nachhaltigkeit möchten wir berichten und uns mit unseren Mitbewerbern vergleichen. Nur so werden wir besser.

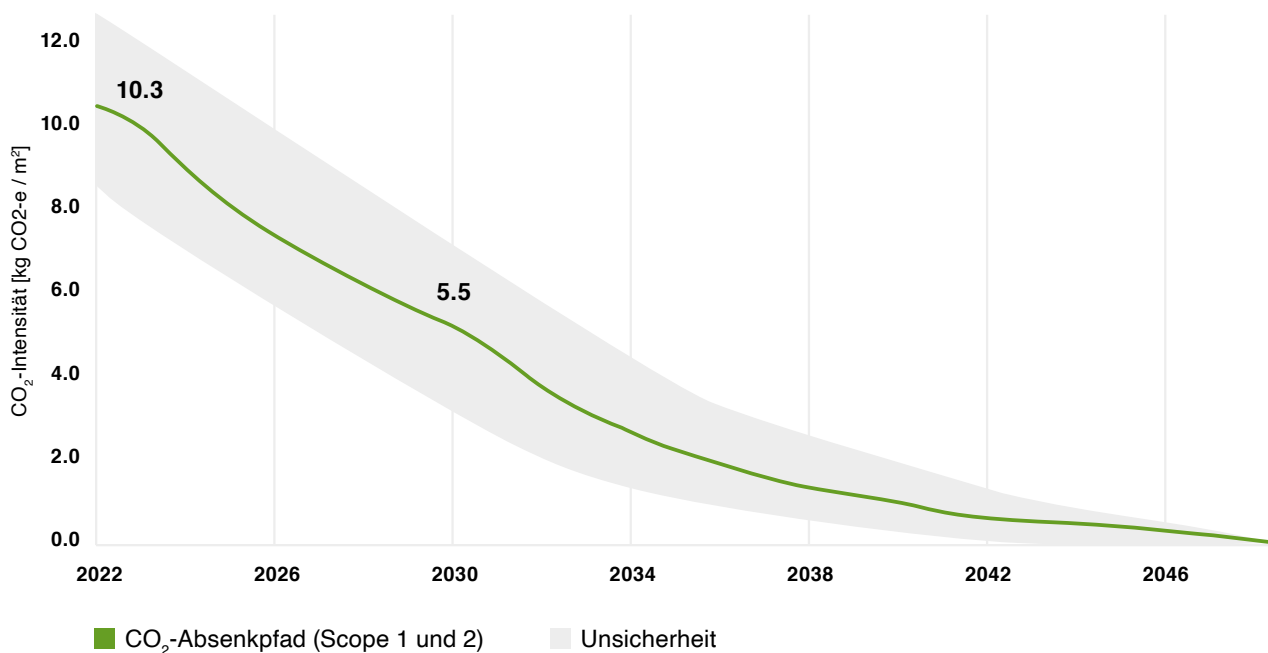
Institutionen und Einzelpersonen achten mehr und mehr darauf, in ökologisch verantwortungsbewusste Fonds zu investieren. Wie jedes andere erfolgreiche Unternehmen muss Helvetica jetzt und künftig Kundenbedürfnisse verstehen und antizipieren sowie Produkte und Dienstleistungen entsprechend ausgestalten und anpassen. Kundenorientierung hilft, langfristige Beziehungen aufzubauen und Vertrauen zu fördern. Im Gegenzug vereinfacht dies die Planung von Wachstum, senkt Risiken und trägt zur Stabilität aller Stakeholder bei.

Wie schon einleitend in unserer Nachhaltigkeitsstrategie (vgl. Seite 11) erwähnt, wollen wir Transparenz und Vergleichbarkeit als Entscheidungsgrundlage und nicht als Selbstzweck herbeiführen. Dieser Grundsatz spiegelt sich in unserem Umgang von Zertifizierungen, Standards und Benchmarks wieder (vgl. Seite 18).

Mit der festgelegten Priorisierung auf CO₂-Emissionen erachten wir den CO₂-Absenkpfad als wichtigstes Tool für die Bewertung von energiewirksamen Investitionen. Dieser dient als übergeordnetes und langfristiges Strategie-Tool für die Dimensionierung der Instandsetzungsplanung. Über die festgelegte Sanierungs- und Betriebsoptimierungsstrategie sowie der erlangten Datentransparenz zu den Emissionen haben wir unseren CO₂-Absenkpfad entwickelt. Fortan können wir somit eine Aussage zur Höhe der geplanten Instandsetzungen für die Erreichung von Netto-Null bis 2050 treffen. Als zeitnahes Zwischenziel wollen wir die betrieblichen Emissionen bis ins Jahr 2030 auf 5.5 kg CO₂ reduzieren.

Bei der Offenlegung von Kennzahlen oder der Darstellung eines Absenkpfad sind die getroffenen Annahmen und die festgelegte Systemgrenze entscheidend für deren Aussagekraft und Vergleichbarkeit. Besonderes Augenmerk möchten wir den Scope 3-Emissionen schenken, welche noch nicht ausgewiesen werden können. Neben dem Mieterstrom gehören auch die Emissionen der Herstellung, des Transports und des Rückbaus dazu.

CO₂-Absenkpfad



Disclaimer: [siehe Seite 39](#)



Obwohl die Scope 3-Emissionen nur schwer messbar sind und es noch keine branchenüblichen Standards für deren Offenlegung gibt, soll deren Wichtigkeit nicht untergraben werden. Diverse Studien zeigen, dass bei Neubauten die annualisierten Emissionen aus der einmaligen Herstellung, insbesondere wegen der grauen Energie im Beton, ähnlich hoch sind wie aus dem Betrieb (bzw. Scope 1 und 2). Aus dieser Überlegung ergeben sich für uns, ohne eine konkrete Quantifizierung der Scope 3-Emissionen, folgende Grundsätze für unsere Objekt- und Sanierungsstrategien:

1. Fokus auf Sanierungen anstatt Neubauten
2. Innenverdichtung durch Aufstockungen und Anbauten
3. Nutzungsflexibilität und Rückbaufähigkeit sicherstellen
4. Wiederverwendung der Bauteile wo möglich und sinnvoll

Aufbauen auf den umweltrelevanten Kennzahlen von AMAS hat REIDA im letzten Jahr einen standardisierten Immobilien Benchmark zu CO₂-Emissionen lanciert. Mit 36 teilnehmenden Portfolios und über 4'000 Liegenschaften konnte bereits im ersten Jahr eine repräsentative Marktabdeckung erreicht werden.

REIDA

Real Estate
Investment Data Association

Die gute Resonanz am Markt bestätigt unseren soliden Eindruck dieses Benchmarks. Wir planen im laufenden Geschäftsjahr teilzunehmen und uns anhand der CO₂-Emissionen auf Portfoliostufe messen zu lassen.

Obwohl wir uns die Zielsetzung GRESB bis 2026 gesetzt haben, prüfen wir laufend die Alternativen. Als Zwischenschritt bis zur Teilnahme bei GRESB im Jahr 2026 wollen wir auf Portfoliostufe nicht nur die CO₂-Emissionen messen, sondern alle Dimensionen der Nachhaltigkeit berücksichtigen. Wir sind laufend daran, die Entwicklungen am Markt zu beobachten. Es gibt bereits diverse Möglichkeiten, unsere Portfolios anhand von ESG-Kriterien bewerten zu lassen – bis jetzt fehlt uns bei den bestehenden Systemen jedoch der nötige Pragmatismus.

Moderne Büroräumlichkeiten und hochmotivierte Mitarbeitende

Ein attraktives Arbeitsumfeld macht Helvetica zu einem bevorzugten Arbeitgeber für die Karriereentwicklung. Wichtige Faktoren sind ein faires und wettbewerbsfähiges Vergütungssystem, gute Sozialleistungen, flexible Arbeitszeitmodelle und eine angenehme, motivierende Arbeitsatmosphäre.

Rekrutierung und Talententwicklung

Wir sind ein florierendes, dynamisches Unternehmen mit vielen Entwicklungschancen. Langfristig hängt unser Erfolg von hochkarätigen Mitarbeitenden ab und von einer Unternehmenskultur der Höchstleistung und Kundenorientierung.

Personalrekrutierung

Bei Neueinstellungen prüft die Geschäftsleitung die Kandidaten auf ihre Eignung und Haltung, und die Linienvorgesetzten die fachliche Qualifikation. Wir haben Standardverfahren für Ein- und Austritt, um neuen Kräften einen guten Start zu ermöglichen und die Erfahrungen auscheidender Mitarbeitende zu erfragen. Im Sinne einer massgeschneiderten Mitarbeitererfahrung – von der Einstellung über Förderung und Weiterentwicklung bis hin zur Neuorientierung – planen wir, die Human Resource-Leistungen in Zukunft selbst abzudecken.

Mit unserer Rekrutierung wollen wir zudem die geschlechtliche und kulturelle Diversität sichern und für ein ausgeglicheneres Verhältnis von Mitarbeitenden im gesamten Unternehmen sorgen.

Mitarbeiterbindung

Eine hohe Mitarbeiterbindung sichert nicht nur firmeneigenes Wissen und eine höhere Effizienz im Tagesgeschäft, sondern auch eine erhöhte Stabilität des Unternehmens, die von externen Stakeholdern positiv wahrgenommen wird. Die Personalfluktuationsrate wird auf Unternehmensebene rapportiert.

Weiterbildung und Knowhow-Transfer

Alle Mitarbeitenden von Helvetica haben Anspruch auf berufsbezogene, unternehmensfinanzierte externe Weiterbildung. Im Jahr 2022 nutzten drei unserer Mitarbeitenden diese Möglichkeit für ein Masterstudium oder ein weiterführendes Studium.

Zudem haben wir regelmässige interne Fach-Präsentationen eingeführt. Dabei sollen einzelne Mitarbeiter selbstgewählte Fokusthemen aus ihrem Alltag dem restlichen Team vorstellen. Dies führt einerseits zur Schärfung von Präsentationsfähigkeiten beim Vortragenden, aber auch zum besseren Verständnis der Tätigkeit unter den Mitarbeitenden.

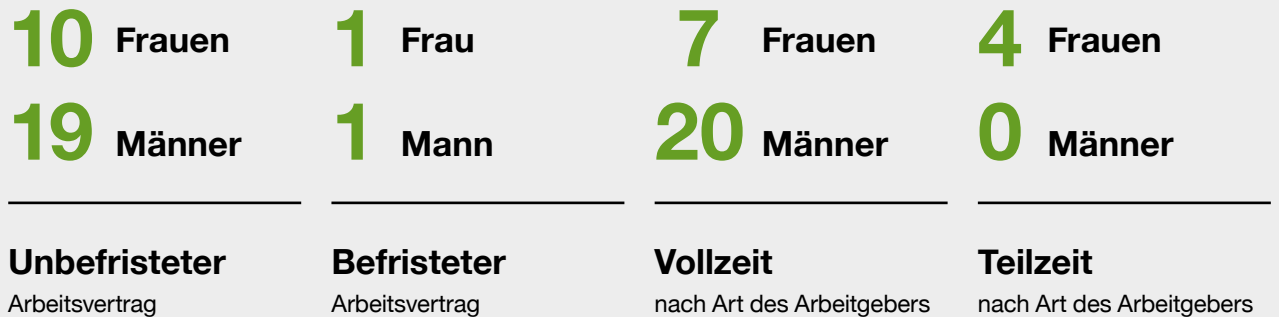
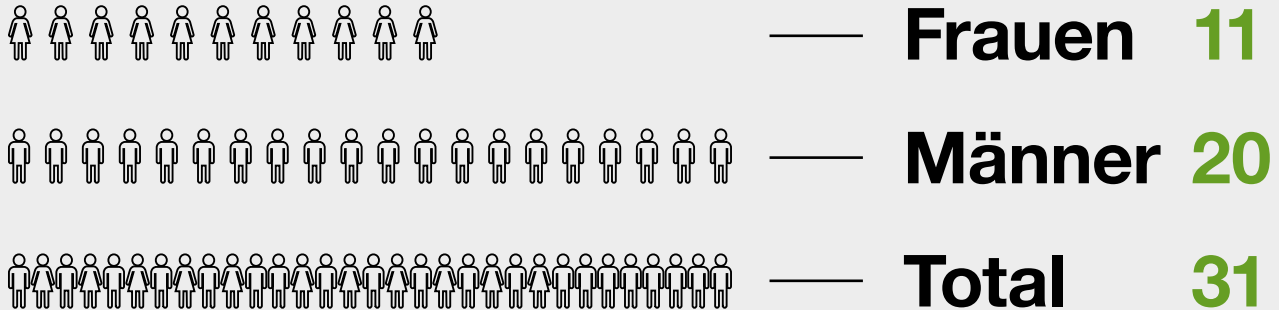
Leistungsbewertung

Alle Mitarbeitenden führen halbjährliche Standortbestimmungen mit ihrem direkten Vorgesetzten durch. Neu haben wir auf Mitarbeiterstufe ein einheitliches und transparentes Vergütungsmodell eingeführt. Dabei werden die Bonuszahlungen basierend auf der Teamleistung ausgerichtet. Darüber hinaus werden für ausgewählte Schlüsselpersonen Anreize zur langfristigen Bindung ans Unternehmen geschaffen.

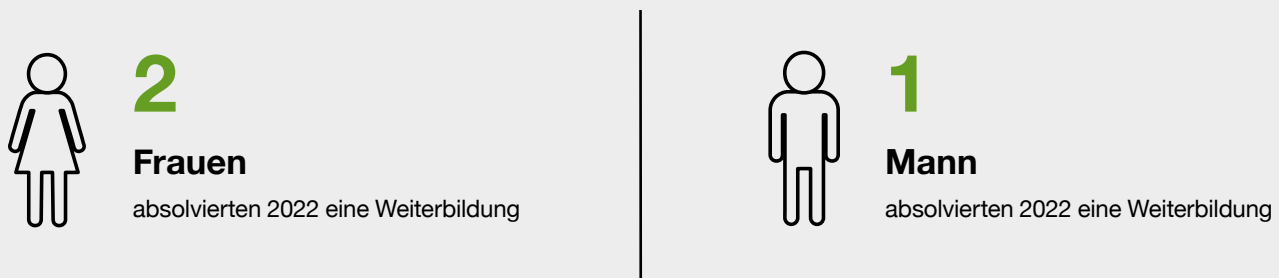
Kultur

Unser Unternehmenshandbuch mit Mission, Vision, Werten und Leitprinzipien bildet die Basis einer gemeinsamen Kultur. Wir drücken darin klar aus, was wir von Mitarbeitenden erwarten und was unsere Mitarbeitenden vom Unternehmen erwarten können. Darüber hinaus gibt es für die Teams eine unternehmensfinanzierte Reise und mehrere interne Veranstaltungen pro Jahr.

Verteilung der Mitarbeitenden



Karriereentwicklung



Alter



Arbeitgeber der Wahl

Der Schlüssel zum Erfolg sind motivierte Mitarbeitende sowie eine Kultur, die Anreize bietet, Bestes zu geben und überlegt zu handeln.

Helvetica möchte als Arbeitgeber talentierte und motivierte Menschen anziehen. Wir bieten interessante, fordernde und vielseitige Chancen für die persönliche und berufliche Entwicklung. Wir legen grossen Wert auf das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden und zeigen dies mit diversen Leistungen.

Im Geschäftsjahr 2022 führte Helvetica in Zusammenarbeit mit «Great Place to Work» (GPTW) eine umfassende anonyme Mitarbeiterumfrage durch, um wichtige Erkenntnisse zur weiteren Optimierung der Mitarbeiterzufriedenheit zu erlangen. Der Bewertungsrahmen von GPTW ermittelt die Arbeitsplatzkultur und -attraktivität anhand von fünf Dimensionen – Glaubwürdigkeit, Respekt, Fairness, Stolz und Teamgeist – welche allesamt für uns eine zentrale Rolle spielen.

Die Rücklaufquote der im Mai 2022 durchgeführten Umfrage war mit 96% Prozent sehr hoch. Der Trust Index – die aggregierte Bewertung der fünf Dimensionen – ist mit 70% über dem Schweizer Durchschnitt, wobei mit 67% die «allgemeine Zufriedenheit» auf dem repräsentativen Benchmark liegt. Eine kontinuierliche Verbesserung dieser zwei KPI's stellt für uns ein selbstverständliches Ziel dar.

Das Verbesserungspotenzial wurde im Rahmen von diversen Workshops mit den Mitarbeitenden besprochen. Die daraus abgeleiteten Massnahmen wurden in der Geschäftsleitung analysiert und konnten teilweise bereits umgesetzt werden. So wurde die Lohnfortzahlung bei Mutterschaftsurlaub von 80 auf 100% erhöht und die bezahlten Freitage zur Pflege eines Familienmitglieds auf zehn Tage erhöht. Für die weitere Verbesserung wollen wir zudem in naher Zukunft in folgenden Bereichen vertieft aktiv werden:

- Strategische Klarheit; firmeninterne Kommunikation von Unternehmenszielen verbessern
- Empowerment und Innovation; kompetenzbasierte Entscheidungen ermöglichen durch durchgängige Vertrauenskultur



Flexibles Arbeitsumfeld



Flache Teamstruktur



Ansprechende und einladende Büros



Hochmoderne Büroausstattung



Snacks, Obst, Kaffee, Fruchtsaft und Mineralwasser kostenlos



E-Auto, E-Bike und E-Scooter zur freien Verfügung

”

Besondere Ereignisse
werden bei uns gefeiert.

Christine Loeffler
Junior Controller



”

Neue Mitarbeiter fühlen
sich hier willkommen.

Yannick Jeger
Junior Asset Manager



”

Man kann sich darauf verlassen,
dass Mitarbeitende zusammenarbeiten.

Maximilian Merk
Senior Client Relationship Manager



”

**In der Natur ist kein Irrtum,
nur in uns, die wir oft die
Natur nicht recht verstehen.**

Friedrich Rückert





Vorbildliches Unternehmertum

Wirtschaftlicher Unternehmenserfolg

In diesem Kapitel fokussieren wir uns auf einzelne Themen, welche sich in einem nachhaltigen und wirtschaftlichen Kontext zusammenbringen lassen.

Unsere Leistung stellen wir einer Reihe standardisierter KPI's gegenüber, die auf den Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und die Mitarbeitenden anwendbar sind. Als Eigentümerin sind wir bestrebt, die vorhandenen Leerstände in unseren Immobilienportfolios abzubauen. Eine maximale Ausnutzung der bestehenden Mietflächen ist nicht nur im Sinne einer Ertragssteigerung, sondern wirkt sich durch eine effiziente Innenverdichtung auch positiv auf die Zersiedelung aus. Der Abbau von Leerständen erfolgt durch die zeitgerechte und zielgruppenorientierte Positionierung der Objekte am Markt. Im letzten Geschäftsjahr konnten wir, mit Hilfe von externen Vermarktungsdienstleistern, den Leerstand unserer Immobilienportfolios letztes Jahr um ca. 25% senken.

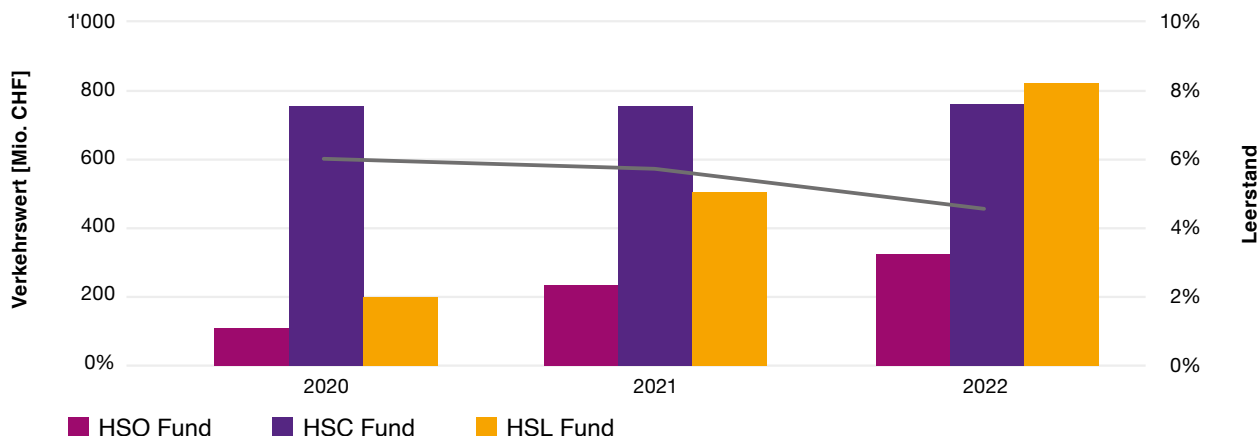
Auf Portfolioebene sind die Fondskosten der relevante Index zur betrieblichen Effizienz. Ein gezielter Einsatz unserer zeitlichen Ressourcen und finanziellen Mittel spielt für den wirtschaftlichen Unternehmenserfolg eine zentrale Rolle. Die Helvetica konnte in den letzten Geschäftsjahren die Fondskosten laufend senken. Durch Mandatsanpassungen im Bereich der Steuerberatung und Schätzungsexperten aber auch durch eine Umstrukturierung im Bereich des Property Management erwarten wir eine weitere Optimierung.

Transparenter Investorendialog

Eine laufende Abstimmung der wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Ziele unseres Unternehmens mit jenen unserer Anlegerinnen und Anleger ist für uns von substanzieller Bedeutung.

Unsere Abteilung Sales und Investor Relations pflegt die Beziehungen zu unseren Anlegern und holt regelmässige Rückmeldungen ein. Verbesserungsvorschläge werden an den Sitzungen der Geschäftsleitung vorgelegt und direkt an den CEO weitergeleitet. Kritisches oder negatives Feedback ist dabei von besonderem Interesse. Vertrauen erfordert Transparenz, vor allem in der Kommunikation mit Anlegern. Wir erstellen zweimal jährlich vollständige Finanzberichte und veröffentlichen viermal jährlich Factsheets für unsere Fonds und Anlagen. Die Finanzberichte werden neu schon 60 Tage nach dem Ende des Geschäftsjahrs publiziert. Diese werden durch regelmässige Mitteilungen in Form von Medienmitteilungen und Newslettern ergänzt. Durch eine massgeschneiderte Customer Journey planen wir, die Bedürfnisse unserer Investoren regelmässig durch gezielte Umfragen zu ermitteln und somit sicherzustellen, dass wir ihre Erwartungen erfüllen und langfristige Zufriedenheit gewährleisten.

Darüber hinaus sind wir motiviert, unseren pragmatischen Nachhaltigkeitsansatz als Inspiration für die Immobilienbranche über diverse Kanäle nach aussen zu tragen. So konnten wir beispielsweise im Januar 2023 erfolgreich einen Investoren-Event durchführen, an welchem wir unsere Herangehensweise vorgestellt haben.



Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Dieser Abschnitt befasst mit unseren Werten, mit Compliance sowie mit dem Risikomanagement. Diese Faktoren sichern unsere langfristigen Interessen und wirken sich positiv auf die Wertschöpfung für Stakeholder aus.

Legal und Compliance

Eigentümergeverantwortung beginnt mit verantwortungsvoller Führung – mit einer angesehenen Führungsspitze, einer stabilen Unternehmensstruktur und einer Kultur, die Vertrauen schafft.

Unsere Erwartungen sind in einem Rahmenwerk aus Weisungen, Prozessen und Handbüchern klar formuliert und werden durch regelmässige Sitzungen der Geschäftsleitung im Unternehmen gefestigt. Das bestehende Rahmenwerk wird jährlich einer regulatorischen Prüfung und einer Analyse auf Lücken und Schwächen unterzogen. Auf diese Weise wird es gemäss aktuellen Anlagebedingungen ständig aktualisiert und verbessert. Wir wollen insbesondere:

- das Rahmenwerk des Unternehmens überarbeiten und verbessern,
- die Prozesse, Leistungskennzahlen und Begriffsbestimmungen standardisieren, um für mehr Transparenz und Effizienz in allen Abteilungen zu sorgen,
- einen Abschnitt über die Unternehmenskultur und das erwünschte Verhalten in unser Handbuch für Mitarbeitende aufnehmen und
- die Prozesse überprüfen und Änderungen an Richtlinien in Checklisten einarbeiten

Im letzten Geschäftsjahr haben wir unsere Weisungen zum Investitionsprozess sowie Geldwäscherei überarbeitet und durch den Verwaltungsrat genehmigen lassen. Des Weiteren wurde ein Code of Conduct erarbeitet. Dieser ist seit aktuellem Geschäftsjahr in Kraft. Wir sind der Meinung, dass das alleinige Schreiben von neuen Weisungen nicht ausreicht. Durch regelmässige Workshops und Schulungen wird bei der Helvetica deren Inhalt gelebt und in die Firmenkultur übernommen.

Risikomanagement

Helvetica achtet auf eine solide Risikokultur in der gesamten Wertschöpfungskette. Einen besonderen Schwerpunkt legen wir dabei auf Investitionen und Desinvestitionen. Um das Gesamtrisiko unserer Portfolios zu steuern, diversifizieren wir unsere Anlagen nach Nutzungsart, Mieterstruktur, Grösse, Substanz und Lage. Ein klar definierter und gut dokumentierter Due-Diligence- und Erwerbsprozess gewährleistet in Verbindung mit einer detaillierten, unvoreingenommenen Objektanalyse, dass wir die langfristigen Interessen unserer Kunden sowie die Sicherheit ihrer Anlagen stets fest im Blick behalten. In diesem Zusammenhang sind wir daran, den Investitionsprozess mit dessen Anträgen an die Geschäftsleitung und den Verwaltungsrat zu optimieren und zu vereinfachen.

Wir erstellen eine vierteljährliche Risikoberichterstattung an die Geschäftsleitung und den Verwaltungsrat. Risiken werden überwacht und an den regelmässigen Sitzungen der Geschäftsleitung überprüft und dem Verwaltungsrat gemeldet. Zudem planen wir mit der Inkludierung von Business-Risiken eine Überarbeitung des internen Kontrollsystems.

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel und der sich verändernden Gesetzes- und Wertelandschaft ergeben sich neue Risiken, welche in die Investitions- und Portfoliostrategie eingepflegt werden müssen. Die physischen Risiken beziehen sich auf die veränderten Umwelteinflüsse, wie z.B. Hochwasser oder Hitzeinseln in urbanen Gebieten. Die transitorischen Risiken beziehen sich auf Anpassungen der Gesetzgebung, aber auch die Veränderung der gesellschaftlichen Grundeinstellung zur Nachhaltigkeit. Als Taktgeber für die Schweizer-Politik gilt es, die Entwicklungen der EU-Taxonomie genau im Auge zu behalten.

Das Thema Compliance und Risikomanagement nehmen wir sehr ernst. Hierzu wollen wir im aktuellen Geschäftsjahr die Abteilung Risk und Compliance auf die künftigen Herausforderungen neu ausrichten.

Faire Beziehung zur Mieterschaft

Mieterengagement

Dauerhafte respektvolle Beziehungen zur Mieterschaft stärken das Vertrauen in die Unternehmung und fliesen in stabile Erträge und eine gute Reputation.

Als Immobilieneigentümer übernehmen wir eine gesellschaftliche Verantwortung und können diese positiv beeinflussen. Helvetica ist überzeugt, aus einer gesunden Beziehung zwischen Eigentümerschaft und Mieterschaft ergeben sich Vorteile für alle Parteien. Dies bedingt jedoch, dass die Bedürfnisse der Mieterschaft abgeholt werden und die Mietobjekte den sich ändernden Ansprüchen bezüglich Objekt- und Standortqualität sowie Serviceleistung genügen.

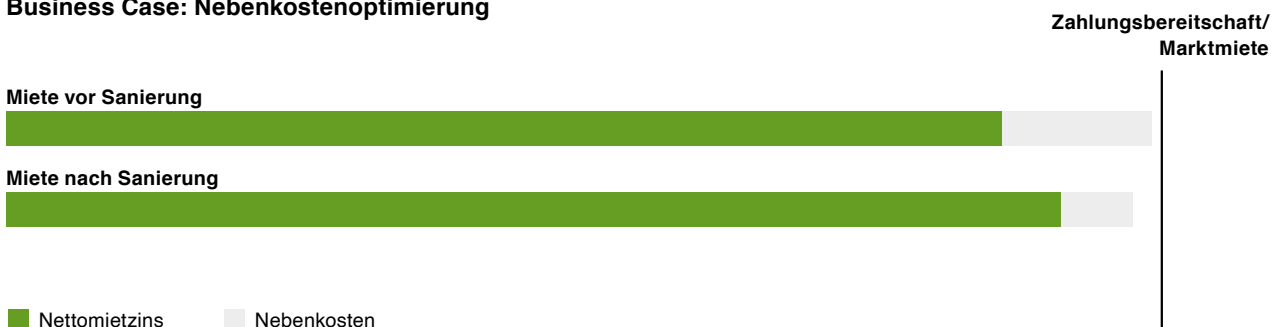
Die anhaltende Energiekrise führt bei der Mieterschaft aufgrund der steigenden Nebenkosten zu einer besorgniserregenden finanziellen Situation. Preise für fossile Energieträger wie Gas und Öl sowie auch diejenigen für Strom sind seit dem Ausbruch des Kriegs in der Ukraine durch die Decke gegangen. Das Bewusstsein für Energiekosten und deren Abhängigkeit zu geopolitischen Konflikten war kaum bekannt und wird uns aktuell schmerzhaft vor Augen geführt. Die angesetzten Akonto-Zahlungen reichen vielerorts nicht aus und die Mieter werden zu saftigen Nachzahlungen aufgefordert. Helvetica hat diese Problematik erkannt und noch vor der letzten Heizperiode ein Rundschreiben an alle Mieter verfasst. In diesem Schreiben wurde die Problematik erklärt und aufgezeigt, wo die grössten Hebel zum Energiesparen sind und welche einfachen Massnahmen helfen Kosten zu senken.

Wie bereits auf Seite 21 erwähnt ist eine Verbesserung der Energieeffizienz durch gezielte Sanierungen und Betriebsoptimierungen im Sinne der Eigentümerschaft, der Mieterschaft und der Umwelt. Durch die erfolgte Verbrauchsdatenerfassung obliegt uns fortan volle Transparenz und wir können gezielt Massnahmen ansetzen, um die energetischen Betriebskosten zu senken. Neben den baulichen Massnahmen planen wir die Beschaffung eines externen Strombrokers, welcher im volatilen Strommarkt kosteneffizient Strom einkaufen kann.

Auch über die energetischen Themen hinaus ergeben sich diverse Möglichkeiten zur Reduktion von Nebenkosten. Durch die zunehmende Datentransparenz, aber auch durch unseren wachsenden Bewirtschaftungskompetenzen, findet bei Helvetica ein laufender Optimierungsprozess statt. So erkennen wir beispielsweise ein grosses Potenzial bei der Prozessoptimierung durch Digitalisierung oder durch die Anpassung der Vertragslandschaft mit Dienstleistern wie z.B. Facility Management oder weiteren Serviceanbietern.

Insbesondere zu grösseren Geschäftsmietern pflegen wir eine partnerschaftliche Kundenbeziehung und sind interessiert, deren Bedürfnisse laufend abzuholen. So findet ein reger Austausch zwischen unseren Asset Managern und den Vertretern der Mieterschaft statt. Nächstes Jahr planen wir eine flächendeckende Mieterumfrage zu lancieren, so dass wir proaktiv die Wünsche der Mieterschaft analysieren und daraus Massnahmen ableiten können.

Business Case: Nebenkostenoptimierung



Nachhaltige Mobilität

Dieser Aspekt umfasst Faktoren wie die verkehrstechnische Lagequalität der Immobilien sowie der Ausbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Wenn Kunden Immobilien kaufen oder anmieten, achten sie zumeist auf Merkmale wie die Nähe zum öffentlichen Verkehr, den Zugang zu sicheren Radwegen und die fussläufige Erreichbarkeit – sowie die Verfügbarkeit von Parkplätzen und Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder. Insbesondere die Nähe zum öffentlichen Verkehr trägt dazu bei, den Wert von Immobilien im Laufe der Zeit zu erhalten. Helvetica misst diesen Faktoren bei der Bewertung potenzieller Immobilienkäufe höchste Bedeutung bei. In unseren Anlagestrategien ist festgeschrieben, dass Immobilien in unmittelbarer Nähe zu regionalen und nationalen Wirtschaftszentren liegen und für private und gewerbliche Zwecke gut an öffentliche und private Verkehrsmittel angebunden sein sollten. Darüber hinaus ziehen wir Datenbanken des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) heran, um die Qualität der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu bewerten. Im Rahmen einer Überarbeitung des Kriterienkatalogs für Ankaufsobjekte werden diese Faktoren konkretisiert und standardisiert.

Die Tendenz zur Elektrifizierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ist stark steigend, wird sich auf breiter Ebene durchsetzen. Folglich häufen sich die Anfragen von unseren Mietern zum Vorhandensein von E-Ladestationen. Die Helvetica erkennt ihre Pflichten als Eigentümerin und hat im letzten Geschäftsjahr ein Konzept zum Ausbau von Ladestationen entwickelt. Die eingegangenen Anfragen der Mieter wurden ausgewertet und die technischen Gegebenheiten der Liegenschaften analysiert. Daraus hat sich eine Projektliste ergeben, welche wir anhand festgelegter Prioritäten kontinuierlich umsetzen werden. Für das laufende Geschäftsjahr werden wir einzelne Pilotprojekte, wie z.B. an der Brunnmatt 14 in Cham, durchführen.

Zudem werden neu im Sanierungsprozess die Notwendigkeit und die technische Machbarkeit von E-Ladestationen standardmässig geprüft.



Anhang

Impressum

Herausgeber

Helvetica Property Group AG
Brandschenkestrasse 47
CH-8002 Zürich

Redaktion und Umsetzung

Helvetica Property Group AG

Folgende Personen haben an diesem Projekt mitgewirkt, einschliesslich Helvetica-Mitarbeiter, externe Berater und Texter:

Sustainserv GmbH
Andreas Benz
Nino Birrer
Hans R. Holdener
Claudia Kircher
Carolina Reuse

Bildnachweis

Michelle Frei
Valentin Luthiger
Carmen Sirboiu
Studio Willen
istockphoto.com

Druck

Dieser Bericht ist auf *Nautilus Classic*, einem 100%igen Recyclingpapier, gedruckt. Die Herstellung von recyceltem Papier erfordert rund 1,5 Mal weniger Energie und 2,5 Mal weniger Wasser als die Herstellung von Papier aus Frischfasern. Darüber hinaus werden die Treibhausgasemissionen durch recyceltes Papier um über 20% gesenkt. Blauer Engel, EU Ecolabel und FSC zertifiziert.

Haftungsausschluss

Im Fall von Abweichungen zwischen der deutschen und der englischen Version dieses Berichts findet die englische Version Anwendung. Dieses Dokument dient ausschliesslich Werbe- und Informationszwecken. Der HSC Fund ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und steht allen Anlegern offen. Der HSO Fund und der HSL Fund sind ausschliesslich zum Vertrieb an qualifizierte Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) zugelassen. Dieses Dokument richtet sich mit Bezug auf den HSO Fund und den HSL Fund ausdrücklich nicht an Retailanleger und es richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz ausserhalb der Schweiz. Insbesondere darf dieses Dokument weder an US-Personen im Sinne des US-amerikanischen Securities Act oder der US-amerikanischen Steuererlasse zur Verfügung gestellt oder diesen ausgehändigt werden noch in den USA verbreitet werden. Die historische Performance stellt keine Garantie für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen allfällige bei der Zeichnung und Rücknahme der Anteile erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurden durch die Helvetica Property Investors AG sorgfältig zusammengestellt. Wesentliche Informationsquellen für dieses Dokument sind Informationen, die die Helvetica Property Investors AG für zuverlässig erachtet. Eine Gewähr im Hinblick auf Genauigkeit, Vollständigkeit oder Eignung des hier beschriebenen Finanzprodukts für einen bestimmten Zweck wird nicht übernommen und jede Haftung für Verluste, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben, abgelehnt. Es wird ebenfalls keine ausdrückliche oder stillschweigende Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen gegeben. Einschätzungen und Bewertungen reflektieren die Meinung des Verfassers im Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments und können jederzeit geändert werden. Dieses Dokument stellt keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung dar. Eine Anlageentscheidung sollte nicht auf Basis dieser Publikation, sondern unter Berücksichtigung der individuellen Situation des Anlegers ausschliesslich auf Grundlage des Verkaufsprospektes getroffen werden. Dieser, der vereinfachte Prospekt und die aktuellen Jahresberichte können in deutscher Sprache kostenlos bei der Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, 8002 Zürich bezogen werden. Der Empfänger dieses Dokuments bestätigt und verpflichtet sich, dieses Dokument und seinen Inhalt streng vertraulich zu behandeln, nicht weiter zu vertreiben oder zu veröffentlichen und die einschlägigen Schweizer Gesetze, Verordnungen, Richtlinien sowie die Bestimmungen der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA zu beachten. Informationen zum Handel mit Finanzinstrumenten können der Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» der Schweizerischen Bankiervereinigung entnommen werden.

Folgen Sie uns auf den sozialen Medien



Disclaimer

AMAS Kennzahlen

Die dargestellten Kennzahlen zum Stichtag 31.12.2021 basieren auf der Portfoliozusammensetzung zum Stichtag 01.01.2021 und bilden die Reportingperiode 2021 ab. Dabei werden nur die fertigen Bauten des Portfolios betrachtet und somit eine Liegenschaft, die als Bau-rechtsgrundstück gilt, nicht berücksichtigt. Zugänge im Laufe des Reportingjahres werden ebenfalls nicht miteinbezogen, da für diese nach Erwerb oder Fertigstellung eine 18-monatige Frist gilt, bis sie in die Berechnung aufgenommen werden müssen. Die Flächen der Liegenschaften wurden als Energiebezugsfläche (EBF) geliefert oder, wo nicht bekannt, über die vermietbare Fläche gemäss den REIDA Flächenumrechnungsfaktoren entsprechend ihrem Nutzungstyp in EBF umgerechnet. Die EBF dient als Bezugsgrösse für die flächen-bezogenen Kennzahlen der Energie- und CO₂-Intensität. Die Ver-brauchsdaten wurden leerstand- und klimakorrigiert (Heizgradtag-korrektur). Die CO₂-Emissionen bilden die direkten und indirekten Emissionen gemäss Scope 1 und 2 nach GHG Protokoll ab, sind also exklusiv vor- und nachgelagerter Lieferketten sowie exklusiv Mieter-strom. Die Ermittlung der CO₂-Emissionen wurde gemäss der REIDA CO₂-Faktoren durchgeführt.

CO₂-Absenkpfad

Der dargestellte CO₂-Absenkpfad entspricht dem erarbeiteten Szenario 2. Basis ist die aktuelle CAPEX-Planung ergänzt um sinnvolle energetische Massnahmen pro Liegenschaft in der betrachteten Periode bis 2050. Ausgangspunkt für den Absenkpfad ist das voll-ständige Portfolio zum Stichtag 31.12.2022 mit 107 betrachteten Liegenschaften. Die Verbrauchsdaten als Startwert des Absen-kpfades wurden lediglich klimakorrigiert und nicht leerstandskorrigiert, da es nicht möglich ist eine verlässliche Abschätzung der Leerstands-quote für die nächsten 30 Jahre zu definieren. Die abgebildeten CO₂-Emissionen entsprechen Scope 1 und 2 gemäss GHG Protokoll. Auf-grund kontinuierlicher Verfeinerung und Anpassung in der CAPEX Planung wurde der Absenkpfad mit dem Wert 0.5 geglättet.



**Wege entstehen
dadurch, dass man
sie geht.**

Franz Kafka





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

Zugelassen und reguliert von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA.