

Jahresbericht 2023

# Helvetica Swiss Opportunity Fund

Immobilienfonds  
schweizerischen Rechts



## Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen .....	5
Portfoliomanagement .....	6
Nachhaltigkeit.....	12
Kommentar zum Finanzbericht.....	18
Vermögensrechnung .....	19
Erfolgsrechnung .....	20
Anhang .....	21
Bewertungsbericht.....	29
Bericht der Prüfgesellschaft.....	32
Organisation .....	34
Informationen an die Anleger .....	35

### Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund)

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2023

Valoren-Nr.: 43472505

Helvetica.com



## Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	per 31.12.2023	per 31.12.2022
Valorenummer			43472505	43472505
ISIN			CH0434725054	CH0434725054
Erstliberierung			29.11.2019	29.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		-	312 500
Anteile im Umlauf	Anzahl		1 562 500	1 562 500
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		-	-
Inventarwert pro Anteil <sup>1)</sup>	CHF		114.94	121.15
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.50 / 4.80	3.38 / 4.41
Vermögensrechnung			per 31.12.2023	per 31.12.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	326 070 000	321 819 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		332 101 994	341 735 619
Fremdkapitalquote <sup>2)</sup>	%		45.92	44.61
Restlaufzeit Fremdfinanzierung <sup>2)</sup>	Jahre	8	0.46	0.21
Verzinsung Fremdfinanzierung <sup>2)</sup>	%	8	2.33	1.60
Nettofondsvermögen (NAV) <sup>1)</sup>	CHF		179 596 611	189 303 200
Erfolgsrechnung			per 31.12.2023	per 31.12.2022
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		17 863 318	14 754 238
Nettoertrag	CHF		9 876 193	10 244 288
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) <sup>2)</sup>	Jahre		5.65	6.06
Unterhalt und Reparaturen	CHF		500 976	225 282
Soll-Mietertrag p.a. <sup>3)</sup>	CHF		18 584 084	17 193 399
Brutto-Soll-Rendite	%		5.70	5.34
Brutto-Ist-Rendite	%		5.40	5.21
Kennzahlen gemäss AMAS <sup>2)</sup>			per 31.12.2023	per 31.12.2022
Anlagerendite	%		-0.05	4.43
Ausschüttungsrendite	%	12	5.34	5.39
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	5.50	6.15
Ausschüttungsquote Payout-Ratio	%	12	87.01	93.80
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	%		-0.05	4.21
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		0.83	2.73
Agio/Disagio	%		-10.39	-5.90
Kurs pro Anteil	CHF		103.00	114.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		72.84	73.88
Fremdfinanzierungsquote	%		40.34	40.93
Mietzinsausfallrate	%	1	3.61	2.82
Fondsbetriebsaufwandquote TERREF GAV	%		0.96	0.96
Fondsbetriebsaufwandquote TERREF MV	%		1.91	1.67
Performance	%		-4.36	-2.37

<sup>1)</sup> Werte per 31.12.2021: Inventarwert pro Anteil CHF 122.12 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 152 648 197.

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

<sup>3)</sup> Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag. Per Berichtsdatum sind 98.1 % der Mieterträge indexiert und somit an die Inflation gebunden.

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

## Portfoliomanagement

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund war auch im Jahr 2023 stabil und erfolgreich unterwegs. Die Mietzinseinnahmen haben sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 3 Mio. erhöht. Die Mietausfallrate im Geschäftsjahr 2023 lag weiterhin unter 4 %, und der WAULT des HSO Fund befindet sich mit 5.7 Jahren weiterhin auf hohem Niveau. Der Verkehrswert des Portfolios wuchs gesamthaft aufgrund eines Zukaufs im Januar um über 1.3 % unter Berücksichtigung einer marktbedingten Abwertung des Bestandsportfolios von unter 3 %.

### Kurzbericht

Trotz der bestehenden Unsicherheit im Markt zeigte der HSO Fund Beständigkeit. Leerstände und WAULT konnten stabil gehalten werden dank diverser Neu- und Wiedervermietungen sowie Vertragsverlängerungen. Zudem konnten die Mieterträge durch einen Neuzukauf im Januar und durch Mietzinsanpassungen gesteigert werden.

Der Fonds verfügt über ein solides Bestandsportfolio von 18 Liegenschaften. Die jährlichen Mietzinseinnahmen wuchsen gegenüber 2022 um CHF 3 Mio. auf rund CHF 18 Mio.

Im Berichtszeitraum konnten Mietzinsanpassungen aufgrund der Erhöhung des Landesindex für Konsumentenpreise von jährlich insgesamt rund CHF 0.3 Mio. vorgenommen werden.

Infolge einer marktbedingten Bewertungskorrektur von -2.9 % ergab sich im Bestandsportfolio eine Reduktion der Verkehrswerte um CHF 9 Mio. Insgesamt jedoch wuchs das Portfolio aufgrund eines Zukaufs im Januar um 1.3 % auf rund CHF 326 Mio.

Die Mietausfallrate im Geschäftsjahr 2023 betrug weniger als 4 % und befindet sich somit weiterhin auf sehr attraktivem Niveau. Die Leerstandsquote per Stichtag 31. Dezember 2023 beträgt hingegen rund 5 %, hauptsächlich aufgrund des Wegzugs eines Mieters im Objekt in Pratteln im Kanton Basel-Land. Sie verbleibt jedoch auf einem niedrigen Stand.

Die nach wie vor tiefe Mietausfallrate im HSO Fund und der stabile WAULT auf hohem Niveau zeigen die aktiven Bemühungen des Asset Managements um erstklassige Mieterbeziehungen und das Engagement für ein herausragendes Immobilienmanagement und verdeutlichen die robuste Performance des HSO Fund in einem herausfordernden Marktumfeld.

Im Dezember 2023 wurde zudem der Verkauf der Liegenschaft in Wädenswil im Kanton Zürich beurkundet. Die Eigentumsübertragung findet jedoch erst im 1. Quartal 2024 statt. Der Verkauf steht noch unter dem Vorbehalt eines Regierungsratsbeschlusses. Durch den Verkauf der Liegenschaft verringert sich die Fremdfinanzierungsquote von 40 % auf ca. 37 % und nähert sich somit dem Zielkorridor von 25 bis 28 %.

Der Fonds verfügt auch nach diesem Verkauf weiterhin über ein solides Bestandsportfolio von 17 attraktiven, kommerziell genutzten Immobilien.

Es wurde zudem damit begonnen, das bisher mehrheitlich kurzfristig gebundene Fremdkapital längerfristig zu binden dank der attraktiveren Zinsswaps, die am Markt zu beobachten sind. Sowohl die Reduktion der Fremdfinanzierung als auch die langfristige Anbindung des Fremdkapitals werden im Rahmen des angestrebten Risikomanagements umgesetzt, was dem Fonds zusätzliche Stabilität verleihen wird.

### Marktbericht

Im ersten Halbjahr erlebte der Immobilienmarkt eine Phase der Unsicherheit und Zurückhaltung, beeinflusst durch rasch steigende Leitzinsen und eine spürbare Zu-

rückhaltung am institutionellen Kapitalmarkt. Die Zunahme der Leitzinsen führte zu einem Rückgang des geprüften Immobilienvolumens seitens Helvetica und zu einer Abkühlung bei den Ankaufsrenditen, bei denen wir in unseren Suchperimetern Bruttoanfängerrenditen zwischen 5.5 und 7.0 % beobachten konnten.

Im 2. Halbjahr zeigte sich eine sukzessive Marktstabilisierung. Die Inflation scheint derzeit unter Kontrolle, und daher traf die zum Halbjahr erwartete Stabilisierung der Zinsentwicklung entsprechend ein, was auch zu einer ersten Beruhigung am Markt führte.

Der Immobilienmarkt erlebt derzeit zwei widersprüchliche Einflüsse: Einerseits führen höhere Zinssätze zu einer leicht negativen Beeinflussung der Immobilienwerte, aufgrund gestiegener Diskontierungssätze (DCF) und höherer Finanzierungskosten. Andererseits zieht der Markt Vorteile aus einer stabil niedrigen Arbeitslosenrate, fortgesetzter Einwanderung (prognostiziert auf über 100'000 Personen im Jahr 2023) und einem anhaltenden Angebotsdefizit beziehungsweise abgekühlten Bautätigkeiten, was wiederum Mietpreissteigerungen nach sich zieht.

Dank dieser Fundamentaldaten gehen wir von einer weiterhin stabilen Nachfrage nach kommerziellen Mietflächen in unseren Gefässen aus.

Die Erwartung, dass es im Jahr 2024 zu ersten Zinssenkungen kommen kann, stimmt den Fonds hinsichtlich der Finanzierungskosten und der Aktivitäten auf dem Transaktionsmarkt für das Jahr 2024 optimistisch.

Insgesamt war 2023 ein Jahr des Übergangs, der Orientierung und der Neuausrichtung, geprägt von einer anfänglichen Zurückhaltung und einer nachfolgenden sukzessiven Markterholung. Die Aussichten auf eine Stabilisierung und auf erhöhte Aktivitäten im Jahr 2024 lassen auf ein dynamischeres Jahr hoffen.

**Kurs und Performance**

Im Berichtsjahr sank der Kurs der Fondsanteile von CHF 114.00 um brutto 9.6 % auf CHF 103.00. Dies entspricht, unter Berücksichtigung der im 1. Halbjahr ausbezahlten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 von CHF 6.15, einer Netto-Performance von -4.4 %. Im Vergleich stieg die Performance des Benchmarks, des SXI Real Estate Funds Broad, um 5.0 %. Damit liegt der HSO Fund, wie in der folgenden Grafik ersichtlich, hinter dem Benchmark SXI Real Estate Funds Broad. Der Abschlag auf den Nettoinventarwert liegt bei 10.4 %.



**Ausschüttung und Inventarentwicklung**

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 6.15 pro Anteil und des Gesamterfolgs im Berichtsjahr reduzierte sich der Nettoinventarwert von CHF 121.15 um

CHF 6.21 auf CHF 114.94 pro Anteil. Die im Jahr 2023 erzielte Anlagerendite beträgt -0.1 %.

**Immobilienportfolio**

**Transaktionen**

Das Immobilienportfolio konnte im Januar 2023 um eine zusätzliche hochwertige Logistikliegenschaft in Studen im Kanton Bern mit einem Verkehrswert von über CHF 13 Mio. und einer Brutto-Ist-Rendite von rund 7 % weiter ausgebaut werden. Die neu zugekaufte, hochwertige Liegenschaft generiert ein jährliches Mietzinsvolumen von rund CHF 1.0 Mio. Der Fonds besitzt somit per Jahresende ein breit diversifiziertes Portfolio von kommerziellen Spezialnutzungen mit 18 Liegenschaften an gut erschlossenen Lagen primär in der Deutschschweiz.

Im Dezember 2023 wurde zudem der Verkauf der Liegenschaft in Wädenswil im Kanton Zürich beurkundet. Die Eigentumsübertragung findet jedoch erst im 1. Quartal 2024 statt. Der Verkauf wird über dem Verkehrswert per Ende 2023 von rund CHF 20 Mio. abgeschlossen, untersteht jedoch noch dem Vorbehalt eines Regierungsratsbeschlusses.

**Portfoliowert**

Der Verkehrswert des Portfolios ist in der Berichtsperiode gesamthaft aufgrund des Zukaufs zwar um ca. 1.3 % von CHF 321.8 Mio. auf CHF 326.1 Mio. gestiegen. Infolge einer marktbedingten Bewertungskorrektur ergab sich jedoch im Bestandsportfolio eine Reduktion des Verkehrswerts um rund 2.9 %. Grund dafür ist eine marktbedingte Erhöhung des Diskontsatzes um 12 Basispunkte von real 3.38 auf 3.50 %

Die Brutto-Ist-Rendite des Portfolios per Ende 2023 erhöhte sich daher aufgrund der gestiegenen Mieterträge und der obgenannten Abwertung von 5.21 auf 5.4 %, die Brutto-Soll-Rendite von 5.34 auf 5.7 % gegenüber dem Vorjahr.

Das Qualitätsprofil des Portfolios gemäss der Schätzungsexpertin Wüest Partner liegt per Ende Geschäftsjahr bei einer attraktiven Gesamtnote von 3.6.

**Mietertrag**

Der HSO Fund konnte von einer stabilen Flächennachfrage, Mietzinsanpassungen und leicht steigenden Mietpreisen für kommerzielle Mietflächen profitieren.

Der Fonds zeichnet sich durch einen sehr hohen Inflationsschutz von 98 % in den Mietverträgen aus. Dank dieses hohen Inflationsschutzes können die Mietzin-

seinnahmen durch Index- und Referenzzinssatz-Anpassungen kontinuierlich erhöht werden. Aufgrund der Teuerung konnten in der Berichtsperiode Mietzinsanpassungen auf Indexbasis von CHF 0.3 Mio. durchgeführt werden.

Zudem sind im Geschäftsjahr 2023 die zugekauften Liegenschaften aus dem Jahr 2022 erstmals voll ertragswirksam, was zu einer Ertragssteigerung gegenüber dem Vorjahr führte.

Die jährlichen Ist-Miet- und Baurechtszinseinnahmen stiegen daher in der Berichtsperiode gegenüber dem Vorjahr um CHF 3 Mio. auf rund CHF 18 Mio.

Per Januar 2024 werden weitere rund CHF 0.3 Mio. an Mietzinsanpassungen an den gestiegenen Landesindex für Konsumentenpreise durchgeführt. Der Soll-Mietertrag nach Hauptnutzungen setzt sich zusammen aus Verkaufsflächen mit 29 %, Gewerbenutzungen mit 23 %, gefolgt von 14 % Büro und 28 % Logistik, Lager und Bildung. Das breite Mietflächenangebot des HSO Fund ist somit für künftige Nutzungen bestens positioniert.

**Vermietungsstand**

In einem herausfordernden Marktumfeld mit einem harten Wettbewerb weist der HSO Fund auch für das Geschäftsjahr eine sehr attraktive Mietausfallrate von lediglich 3.61 % aus und steht damit im Vergleich zu anderen kommerziellen Gefässen hervorragend da.

Der Vermietungsstand per Stichtag 31. Dezember 2023 ist gegenüber dem Vorjahr auf 95 % gesunken. Grund dafür war der Wegzug eines Mieters in der Liegenschaft Pratteln im Kanton Basel-Land zum Jahresende hin. Bereits laufen jedoch Mietvertragsverhandlungen mit aussichtsreichen Interessenten.

**Restlaufzeit der Mietverträge**

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in der Berichtsperiode reduzierte sich gegenüber Ende 2022 nur leicht von 6.1 auf 5.7 Jahre. Die Stabilisierung des WAULT auf hohem Niveau darf als Erfolg gewertet werden, diverse Mietverträge konnten langfristig verlängert werden, auch Neuabschlüsse konnten in den meisten Fällen mit Laufzeiten von über 5 Jahren abgeschlossen werden.

**Finanzierungsstrategie**

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt per Ende 2023 rund 40.3 % gegenüber 41 % per Ende 2022.

Durch den bereits beurkundeten Verkauf der Liegenschaft in Wädenswil im Kanton Zürich, der im 1. Quartal 2024 abgeschlossen werden soll, verringert sich die Fremdfinanzierungsquote von 40 auf rund 37 %.

In einem anspruchsvollen Marktumfeld, gekennzeichnet durch bisher gestiegene Zinsen, sieht sich der Fonds nach wie vor erhöhten Finanzierungskosten gegenüber.

Der HSO Fund hat strategisch einen mittelfristigen Zielkorridor bezüglich der Fremdfinanzierungsquote von 25 bis 28 % definiert.

Angesichts der bisherigen Finanzierungsstruktur des Fonds führte eine umfassende Bewertung unserer Finanzierungsstrategie dazu, dass die Fondsleitung den reinen kurzfristigen Finanzierungsansatz angepasst und einen Zielkorridor definiert hat, sodass mittelfristig stets 30 bis 50 % des Fremdkapitals langfristig gebunden

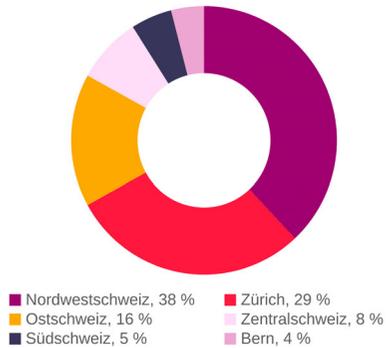
werden (langfristig = Laufzeit über 1 Jahr). Die durchschnittliche Laufzeit des Fremdkapitals soll sich dabei unter anderem am WAULT des Fonds orientieren.

Die derzeitige im Markt mehrheitlich vertretene Prognose vieler Banken deutet auf einen stabilen Ausblick für kurzfristige Zinssätze hin mit der Möglichkeit eines Abwärtstrends im Jahr 2024. Die Zinsswaps langfristiger Zinssätze sind derzeit attraktiver als der SARON, weshalb eine entsprechende Anbindung unternehmerisch Sinn macht. Von diesem Trend wollen wir profitieren und bei attraktiven Konditionen entsprechend fixieren.

Sowohl die Reduktion der Fremdfinanzierung als auch die längerfristige Anbindung des Fremdkapitals werden im Rahmen des definierten Risikomanagements umgesetzt.

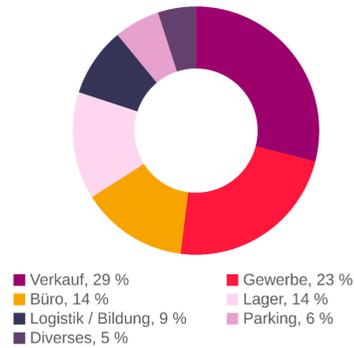
### Verteilung nach Regionen

Auf Basis Verkehrswert

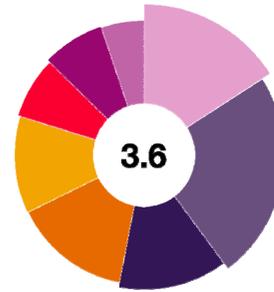


### Verteilung nach Hauptnutzungen

Auf Basis Soll-Mietertrag



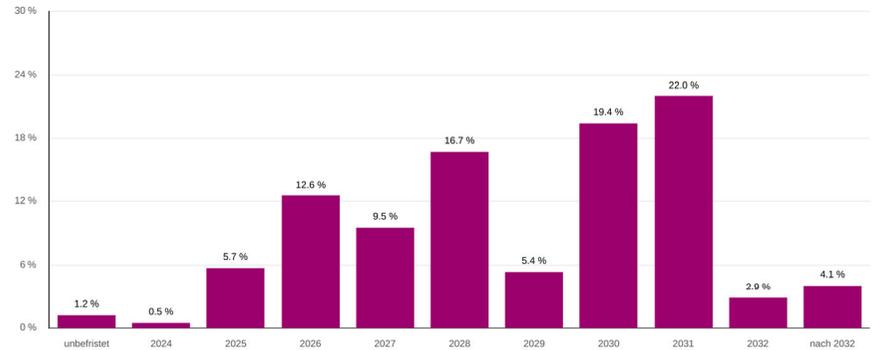
### Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.6	
Lage	3.9	40
Makrolage	4.2	40
Mikrolage	3.8	60
Objekt	3.4	40
Nutzung	3.6	33
Standard	3.4	37
Zustand	3.4	30
Investment	3.6	20
Vermietbarkeit	3.5	37
Verkäuflichkeit	3.6	37
Ertragsrisiko	3.6	25

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

### Verteilung Restlaufzeit der Mietverträge



## Highlights aus dem Portfolio

### Ankäufe / Verkäufe

#### Studen (BE), Bütigenstrasse 74

Das Immobilienportfolio konnte in der Berichtsperiode weiter ausgebaut werden um eine zusätzliche hochwertige Logistikliegenschaft in Studen im Kanton Bern mit einem Verkehrswert von über CHF 13 Mio. und einer Brutto-Ist-Rendite von rund 7 %. Die neu zugekaufte Liegenschaft generiert ein jährliches Mietzinsvolumen von rund CHF 1 Mio.

#### Wädenswil-Au (ZH), Steinacherstrasse 101

Der Kaufvertrag zum Verkauf der Liegenschaft wurde im Dezember 2023 notariell beurkundet. Die Eigentumsübertragung wird bis Mitte 1. Quartal 2024 erwartet. Der Verkauf wird über dem Verkehrswert per Ende 2023 von rund CHF 20 Mio. abgeschlossen.

### Vermietungserfolge

#### Pratteln (BL), Rütliweg 11 und 13

Ein bestehender Mieter des Rütli Center entschied sich zusätzlich für rund 380 m<sup>2</sup> Lagerfläche mit einer Laufzeit von 3 Jahren.

#### Buchs (SG), Furtbachstrasse 16 und 18

Das Mietverhältnis für einen Mieter aus der Heiztechnikbranche von rund 2'580 m<sup>2</sup> Büro-, Lager- und Logistikfläche wurde für weitere 5 Jahre bis Mitte 2029 verlängert.

#### Villmergen (AG), Durisolstrasse 6

Rund 335 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche konnten für 5 Jahre an einen neuen Mieter aus der Baumaterialbranche vermietet werden.

## Ausblick

### Asset Management

In Pratteln im Kanton Basel-Land am Rütliweg 5 steht das Asset Management in Vertragsverhandlungen mit zwei grossen Mietern. Es geht um eine Mietfläche von rund 2'800 m<sup>2</sup>, die für 5 Jahre fest angemietet wird und folglich einen hohen Impact auf das Portfolio hat. Die Vertragsunterzeichnung wird im 1. Quartal 2024 erwartet.

### Fund Management

Dank diverser Massnahmen zur langfristigen Ertrags- und Wertsteigerung sowie der Entwicklungen am Zins- und Kapitalmarkt rechnen wir per Mitte 2024 kaum mit

weiteren marktbedingten Reduktionen der Verkehrswerte, sondern tendenziell eher mit einer Stabilisierung und somit einer Seitwärtsbewegung.

Unser Engagement für Nachhaltigkeit ist auch im Jahr 2024 eines der Fokusthemen unserer Geschäftstätigkeit. Details zum Thema Nachhaltigkeit finden sich im nachfolgenden Kapitel "Nachhaltigkeit".

Ab Januar 2024 hat Helvetica eine signifikante strategische Entscheidung umgesetzt, indem das Property Management intern realisiert wurde. Diese Abteilung ist nun vollständig im operativen Betrieb tätig und integriert laufend die Liegenschaften des HSO Fund. Dieser Schritt bringt uns nicht nur näher zu unseren Assets und Mietern, sondern erlaubt es uns auch, gezielter Kosten- und Ertragsoptimierungen auf den Assets durchzuführen. Das Endergebnis ist eine gesteigerte Effizienz, die sich direkt in einer verbesserten Performance für unsere Investoren niederschlagen soll.

Um die Fremdfinanzierungsquote (40.3 % per Ende 2023) in den Zielkorridor von 25 bis 28 % zu führen und gleichzeitig die nötigen Vorbereitungen für die Auszahlung der erhaltenen Fondsrücknahmen im März 2025 zu treffen, plant die Fondsleitung, auch im Jahr 2024 Immobilien zu veräussern. Ziel der Verkäufe ist es, dass das Bestandsportfolio des HSO Fund nach den Verkäufen noch stabiler und attraktiver dasteht als zuvor, um den Investoren das bestmögliche Produkt zu bieten.

Im Rahmen unserer laufenden Bemühungen um eine Optimierung des Portfolios arbeiten wir nach wie vor daran, vorbehaltlich der Genehmigung durch die FINMA die Zusammenlegung des HSO Fund mit dem HSC Fund zu realisieren. Durch diese Vereinigung wird ein grösserer, stärker diversifizierter Gewerbeimmobilienfonds mit einem Portfolio von über CHF 1 Mia. entstehen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung befindet sich die Fondsleitung in den finalen Zügen, um alle nötigen Anforderungen für diesen Schritt zu erfüllen. Dieser Zusammenschluss wird die Position des Fonds festigen und eine Grundlage für künftiges Wachstum bilden.

In Anbetracht des herausfordernden Marktumfelds liegt die Priorität im Jahr 2024 somit weiterhin auf der Erhöhung des Vermietungsstands durch Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen, auf der Steigerung der Mieterträge durch Anpassung an die Teuerung und auf der konsequenten Realisierung von Potenzialen in den Liegenschaften, um für unsere Anleger eine weiterhin attraktive Rendite und Ausschüttung zu erzielen.

## Nachhaltigkeit

Als Immobilieninvestor sind wir uns der Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft bewusst. Unser Nachhaltigkeitsansatz zielt darauf ab einen konkreten Impact zu generieren – sowohl für die Umwelt als auch für die Gesellschaft.

Da der Bau und der Betrieb von Immobilien einen massgeblichen Anteil am weltweiten Energieverbrauch und am CO<sub>2</sub>-Ausstoss haben, hat die Fondsleitung das grösste Potenzial in der energetischen Optimierung der Bestandsportfolios identifiziert. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie steht im Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens und den aktuellen nationalen Richtlinien für Energie und Emissionen. Die Verpflichtung zu einem Netto-Null-Ziel bis zum Jahr 2050 ist nun fest in den Fondsvereinbarungen verankert und wird aktiv verfolgt. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden zahlreiche Projekte zur Definition und Realisierung unserer Klimaziele vorangetrieben, die auf den nachfolgenden Seiten näher erläutert werden.

Unser Engagement für Transparenz und Vergleichbarkeit wird durch unsere Beteiligung am CO<sub>2</sub>-Benchmark von REIDA deutlich. Dieser Benchmark ermöglicht es uns erstmals, die umweltrelevanten Kennzahlen nach

AMAS mit denjenigen anderer Immobilienfonds zu vergleichen.

Ferner hat sich Helvetica dazu verpflichtet, für alle Liegenschaften einen Gebäudeenergieausweis (GEAK+) zu erstellen. Bis Ende Jahr konnte die Energieeffizienz bereits für einen Grossteil der Liegenschaften aus den Verbrauchsdaten abgeleitet werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind entscheidend für die Identifizierung energetischer Sanierungen und unterstützen die Fondsleitung dabei, gezielte Massnahmen in die Portfoliostrategie zu integrieren.

Helvetica engagiert sich aktiv in sozialen Belangen und fördert nachhaltige Unternehmenspraktiken. Dieses Engagement wird durch die Unterzeichnung der PRI (Principles for Responsible Investment) und unsere regelmässige Beteiligung am Programm "Great Place to Work" hervorgehoben.



Im letzten Geschäftsjahr haben wir mehrere Projekte realisiert, die in den Bereichen Energie und CO<sub>2</sub> für mehr Transparenz sorgen.

Ein Beispiel hierfür ist die Anbindung eines externen Energiebrokers, der in Zeiten schwankender Energiepreise zu vorteilhafteren Bedingungen Energie einkauft. Dies hilft nicht nur, die Nebenkosten für unsere Mieter zu senken, sondern ermöglicht auch die umfassende Einführung intelligenter Messsysteme. Die intelligenten Zähler melden den Stromverbrauch und damit die Stromnachfrage in Echtzeit, sodass lokale Schwankungen im Gegensatz zu analogen Stromzählern, die einmal im Jahr abgelesen werden, leicht erkannt und ausgeglichen werden können. Die Umstellung auf eine zentralisierte Energieversorgung wurde zudem genutzt, um den Wechsel aller Grossverbraucher zu grünem Strom zu vollziehen.

Das Sammeln von Daten allein genügt jedoch nicht; sie müssen in die bestehende IT-Infrastruktur integriert werden, um einen echten Mehrwert für die Entscheidungsfindung bei geplanten Massnahmen zu bieten. Zu diesem Zweck entwickeln wir IT-Schnittstellen, um eine durchgängige Datenverfügbarkeit zwischen Facility, Property und Asset Management sicherzustellen. Ausserdem werden sich durch das Inhousing des Property Managements weitere Synergien ergeben, die die Datenkonsistenz weiter verbessern. Hierzu haben wir zwischen unserem System und demjenigen unseres Energiebrokers eine Schnittstelle geschaffen. Für die Liegenschaften, die noch nicht über das System unseres Energiebrokers gemessen werden können, läuft derzeit ein Projekt zur Implementierung intelligenter Stromzähler.

Unten stehende Abbildung zeigt die Auswertung des CO<sub>2</sub>-Benchmarks von REIDA. Erfreulicherweise haben wir bezüglich Energie und CO<sub>2</sub> besser abgeschnitten als der Markt. Dennoch erkennen wir Verbesserungsmöglichkeiten in Bezug auf die Datenabdeckung. Die Vorteile der erwähnten Projekte zur Steigerung der Datenqualität werden wir voraussichtlich im kommenden Jahr sehen. Für die Teilnahme im nächsten Jahr erwarten wir eine signifikante Steigerung des Abdeckungsgrads.

Beim Vergleich der aktuellen Kennzahlen mit denjenigen des letzten Nachhaltigkeitsberichts wird auffallen, dass sich diese deutlich unterscheiden. Der Hauptgrund dafür liegt in den methodischen Ansätzen von REIDA, die nur Immobilien einbeziehen, für die ausreichende Energieinformationen vorliegen. REIDA verzichtet darauf, fehlende Daten mit Benchmark-Werten zu ergänzen.

### Energiemix



■ Fernwärme, 25 % ■ Allgemeinstrom, 12 %  
■ Pellet, 8 % ■ Gas, 37 %  
■ Heizöl, 18 %

### Auswertung des CO<sub>2</sub>-Benchmarks von REIDA

Portfoliodaten		Auswertung REIDA CO <sub>2</sub> per 31.12.2022
<b>Total Liegenschaften</b>	[#]	<b>16</b>
mieterkontrollierte Liegenschaften	[#]	6
<b>Total eigentümerkontrollierte Liegenschaften</b>	[#]	<b>10</b>
Transaktionen	[#]	1
Gesamterneuerungen	[#]	0
<b>Total Bestandsliegenschaften</b>	[#]	<b>9</b>
Bestand ohne genügend Energiedaten	[#]	3
<b>Bestand mit genügend Energiedaten</b>	[#]	<b>6</b>
Abdeckungsgrad	[%]	73.0 %
<b>Umweltrelevante Kennzahlen gemäss AMAS</b>		
Energieverbrauch	[MWh]	2'443
Energieintensität	[kWh/m <sup>2</sup> ]	41.1
CO <sub>2</sub> -Emissionen	[t CO <sub>2</sub> ]	342
CO <sub>2</sub> -Intensität	[kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ]	5.8
Anteil Fossil	[%]	66.7 %
<b>Energiemix</b>		
Heizöl	[%]	18.1 %
Gas	[%]	37.0 %
Pellet	[%]	7.6 %
Fernwärme	[%]	24.9 %
Wärmepumpen (Elektrizität)	[%]	0.0 %
Umweltwärme	[%]	0.0 %
Allgemeinstrom	[%]	12.3 %
PV-Stromproduktion	[%]	0.0 %

Durch unsere Beteiligung bei REIDA konnten wir eine fundierte Bestandsaufnahme in Bezug auf Energie und Emissionen durchführen. Diese Ermittlung der Ist-Situation ist der erste Schritt unserer übergeordneten Nachhaltigkeitsziele, nämlich die Reduktion von Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen. Für die Abstimmung unserer strategischen Instandsetzungsplanung mit unseren Klimazielen sind diverse Aspekte und Stakeholder in den Prozess miteinzubeziehen. Das Ergebnis dieser Bemühungen ist der abgebildete CO<sub>2</sub>-Absenkpfad.

Die von der Fondsleitung genehmigte Strategie zum Heizungersatz sieht eine systematische Eliminierung fossiler Brennstoffe vor. Seit der letzten Jahresbewertung wurde dieser Ansatz vollständig in die zukünftigen Instandsetzungskosten integriert. Diese Vorgehensweise beeinflusst nicht nur massgeblich die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern bietet auch erhebliches Potenzial zur Optimierung der Nebenkosten.

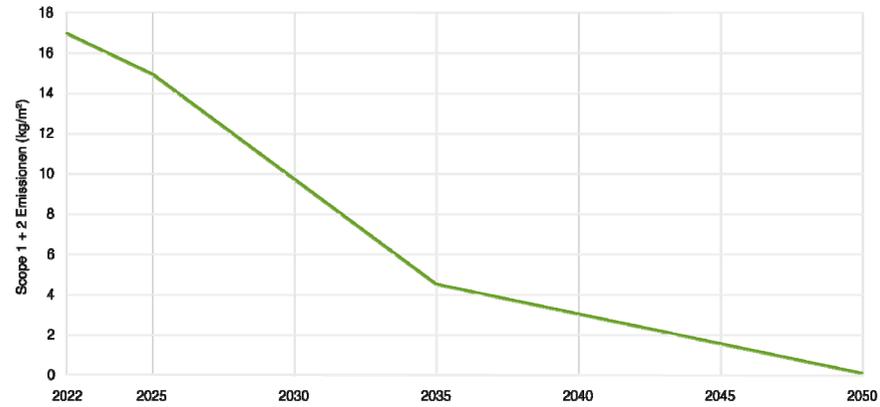
Aufgrund des Anstiegs der Strompreise sind Photovoltaikanlagen zu lukrativen Investitionen geworden. Der Aufbau dieser Anlagen und der Umgang mit Erzeugung, Speicherung und Verkauf des Stroms sind komplexe Themen, für die eine umfassende Strategie entwickelt

wurde. Gemäss dieser Strategie werden verschiedene Projekte vorangetrieben, die auf der nachfolgenden Seite detailliert beschrieben werden. Energetische Sanierungen sind der Schlüssel zur Erreichung unserer Klimaziele. Unsere Anstrengungen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen sind jetzt formell in den Fondsverträgen festgehalten. Unser Zwischenziel für das Jahr 2035 ist die Verringerung der betrieblichen Emissionen (Scope 1 + 2) auf 4.5 kg CO<sub>2</sub> für das HSO Fund.

Der im Folgenden dargestellte CO<sub>2</sub>-Absenkpfad wurde in Kooperation mit externen Dienstleistern entwickelt und dient als wesentliches Entscheidungsinstrument für energetisch relevante Investitionen. Dieser Pfad berücksichtigt die Emissionen aus Scope 1 und Scope 2. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden Scope-3-Emissionen, zu denen unter anderem Mieterstrom sowie Emissionen aus Herstellung, Transport und Rückbau zählen, noch nicht in den Reduktionspfad einbezogen. Obwohl die Quantifizierung dieser Emissionen derzeit noch eine Herausforderung darstellt, haben wir vier Grundprinzipien in unseren Objekt- und Sanierungsstrategien definiert, um diese Emissionen signifikant zu reduzieren.

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

**CO<sub>2</sub>-Absenkpfad**



**Highlights aus dem Portfolio**



**LED-Beleuchtung in Wädenswil (ZH), Steinacherstrasse 101**

In der Kantonsschule Au Wädenswil konnte im Herbst 2023 die Beleuchtungssanierung auf LED erfolgreich durchgeführt werden. Durch diese Massnahme können 50 % des Stromverbrauchs eingespart werden, jährlich insgesamt 62'200 kWh.



**Wärmerückgewinnung in Rümlang (ZH), Hofwiesenstrasse 48**

Bei unserem Mieter Zamba Fruchtsäfte in Rümlang konnte im Jahr 2023 im Zusammenhang mit der Sanierung der Kälteanlage erfolgreich eine Wärmerückgewinnungsanlage für das Brauchwarmwasser installiert werden.

Die erwähnten Projekte unterstreichen das Bestreben der Fondsleitung, den Ausstoss von Treibhausgasen im Bestandportfolio kontinuierlich zu reduzieren.

## Kommentar zum Finanzbericht

Der Verkehrswert des Portfolios stieg durch den Kauf einer Liegenschaft in Studen von CHF 321.8 Mio. auf CHF 326.1 Mio. Die Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen betragen CHF 17.9 Mio., was einer Zunahme von 21.1 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Im Januar fand die Eigentumsübertragung einer bereits im Vorjahr beurkundeten Liegenschaft in Studen statt. Der Portfoliowert stieg im Jahr 2023 um CHF 4.3 Mio. auf CHF 326.1 Mio., dennoch ging das Gesamtfondsvermögen aufgrund der Ausschüttung und negativer Marktwertanpassungen um CHF 9.6 Mio. auf CHF 332.1 Mio. zurück.

Der Nettoinventarwert pro Anteil lag per Berichtsdatum bei CHF 114.94. Dies entspricht unter Berücksichtigung der Ausschüttung für 2022 von CHF 6.15 einer Anlagerendite von  $-0.05\%$ , was gegenüber dem Vorjahr eine Abnahme von 4.48 Prozentpunkten bedeutet. Die Eigenkapitalrendite nahm um 4.26 Prozentpunkte auf  $-0.05\%$  ab. Der Hauptgrund für den Rückgang beider Renditekennzahlen liegt hauptsächlich in den Abwertungen.

Das  $TER_{REFGAV}$  konnte bei einem Wert von  $0.96\%$  stabil gehalten werden.

### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen beträgt per Stichtag CHF 332.1 Mio. Die Verkehrswerte der Liegenschaften sind um CHF 4.3 Mio. auf CHF 326.1 Mio. gestiegen. Die flüssigen Mittel haben aufgrund des Kaufs der Liegenschaft Studen und der Ausschüttungen um CHF 13.4 Mio. abgenommen und betragen knapp CHF 0.5 Mio. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen um CHF 0.2 Mio. auf CHF 2.5 Mio. ab.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 137.5 Mio. und der Liquidationssteuern von CHF 15.0 Mio. resultiert ein gegenüber dem Vorjahr um CHF 9.7 Mio. tieferes Nettofondsvermögen von CHF 179.6 Mio.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei  $40.34\%$  und damit unter dem im Fondsvertrag festgelegten Grenzwert von  $50\%$ , der gemäss Ausnahmeregelung für die ersten 5 Jahre ab Lancierung gilt.

Im Berichtsjahr wurden 323'927 Anteile gekündigt. Diese werden spätestens im März 2025 ausbezahlt.

### Erfolgsrechnung

In der Berichtsperiode wurden Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen von CHF 17.9 Mio. generiert, was einen Anstieg um CHF 3.1 Mio. bedeutet. Die Erhöhung ist auf die im Vorjahr bzw. Anfang Jahr erworbenen Liegenschaften zurückzuführen, wobei sich nebst dem Ertragspotenzial auch die höheren Aufwendungen im Berichtsjahr erstmals vollständig zeigen.

Im Berichtsjahr fielen Aufwendungen im Umfang von CHF 8.5 Mio. an, was einem Anstieg von CHF 2.6 Mio. entspricht. Der Anstieg ist nebst den Zukäufen auf die gestiegenen Zinskosten zurückzuführen. Die Finanzierungskosten wurden in der Berichtsperiode mit durchschnittlich  $2.17\%$  verzinst gegenüber der Vorperiode mit durchschnittlich  $0.60\%$ .

Bei den nicht realisierten Kapitalgewinnen wurden Abwertungen auf dem Portfolio von CHF 10.3 Mio. erfasst, während im Vorjahr Abwertungen von CHF 1.0 Mio. verbucht wurden.

## Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		486 968	13 864 858
<b>Grundstücke</b>			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	326 070 000	321 819 000
<b>Total Grundstücke</b>		<b>326 070 000</b>	<b>321 819 000</b>
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	1	3 079 007	3 419 113
Sonstige Vermögenswerte		2 466 019	2 632 648
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>332 101 994</b>	<b>341 735 619</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-119 544 000	-131 724 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-5 983 758	-5 124 296
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-125 527 758</b>	<b>-136 848 296</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	7, 8	-12 000 000	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-	-
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>-12 000 000</b>	<b>-</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>-137 527 758</b>	<b>-136 848 296</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		194 574 236	204 887 323
Geschätzte Liquidationssteuern		-14 977 625	-15 584 123
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>179 596 611</b>	<b>189 303 200</b>
<b>Weitere Angaben</b>			
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		1 562 500	1 250 000
Ausgegebene Anteile		-	312 500
Zurückgenommene Anteile		-	-
<b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>1 562 500</b>	<b>1 562 500</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>114.94</b>	<b>121.15</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		189 303 200	152 648 197
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	12	-1 125 000	-2 234 375
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	12	-8 484 375	-7 296 875
Gesamterfolg		-97 214	8 026 878
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>179 596 611</b>	<b>189 303 200</b>

Vermögensrechnung

## Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Erträge der Bank- und Postguthaben (Vorjahr Negativzinsen)		42	-1 682
Mietzinseinnahmen		17 621 589	14 518 903
Baurechtszinseinnahmen		241 729	235 336
Sonstige Erträge		558 148	894 960
<b>Total Erträge</b>		<b>18 421 508</b>	<b>16 153 766</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-2 898 664	-640 443
Sonstige Passivzinsen		-	-
Baurechtszinsen		-784 973	-784 973
Unterhalt und Reparaturen		-500 976	-225 282
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>			
Liegenschaftsaufwand		-407 724	-319 063
Verwaltungsaufwand		-400 539	-415 235
<b>Steuern</b>			
Liegenschaftsteuer		-73 116	-62 800
Gewinn- und Kapitalsteuer		-237 371	-522 324
Schätzungs- und Prüfaufwand <sup>1)</sup>		-138 517	-110 469
<b>Reglementarische Vergütungen an:</b>			
die Fondsleitung	11	-2 395 719	-2 091 316
die Depotbank	11	-98 664	-94 885
die Immobilienverwaltung	11	-498 046	-424 206
den Market Maker	11	-50 000	-50 000
<b>Andere Aufwände</b>			
Sonstige Aufwendungen		-61 005	-168 483
<b>Total Aufwand</b>		<b>-8 545 314</b>	<b>-5 909 478</b>
<b>Erfolg</b>			
<b>Nettoertrag</b>		<b>9 876 193</b>	<b>10 244 288</b>
Realisierte Kapitalgewinne		-	6 000
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>9 876 193</b>	<b>10 250 288</b>
Nicht realisierte Kapitalverluste einschliesslich Liquidationssteuern		-9 973 407	-2 223 410
<b>Gesamterfolg</b>		<b>-97 214</b>	<b>8 026 878</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		9 876 193	10 244 288
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		-	6 000
Vortrag des Vorjahres	12	1 878 759	1 237 846
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		<b>11 754 952</b>	<b>11 488 134</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	12	1 593 750	1 119 000
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalertrag	12	-	6 000
Übertrag auf Gewinnreserven	12	7 000 000	8 484 375
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>3 161 202</b>	<b>1 878 759</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung		7 000 000	8 484 375
<b>Total Ausschüttung an die Anleger</b>		<b>8 593 750</b>	<b>9 609 375</b>

<sup>1)</sup> Der Prüfaufwand für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf CHF 85'000.

Erfolgsrechnung

# Anhang

## 1. Inventar

### Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1)</sup>	Mietfläche	Grund- stücks- fläche	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>			
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
Böckten, Rohrmattstrasse 1a-b	AE	8 988	9 791	1988, 2001, 2002	2020	01.07.2022
Buchs, Furtbachstrasse 16 / 18	AE	11 578	8 210	1978, 1988, 2002	2019	15.12.2021
Oberentfelden, Industriestrasse 40	AEBR	7 661	7 891	1995	2021	01.07.2022
Pratteln, Krummeneichstrasse 39	AE	3 401	3 401	Baurechts- geber		21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 11 / 13	AEBR	2 121	4 523		1973	21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 5	AEBR	2 850	10 417	1977		21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 7	AEBR	7 611	3 329	2016		21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 9	AEBR	17 542	9 949	1973	1997	21.05.2021
Root, Oberfeld 7	AE	8 514	5 164	1990	2018	01.07.2022
Rümlang, Hofwiesenstrasse 48 <sup>4)</sup>	AEBR	4 161	9 372	1999		01.12.2019
Schaffhausen, Industriestrasse 2a-b	STWE	9 230	18 640	2016		12.12.2019
Schaffhausen, Solenbergstrasse 21	AE	5 885	9 746	2020		10.08.2020
Sion, Avenue du Midi 3, Rue de la Dent-Blanche 12	STWE	12 613	3 717	1988		01.01.2020
Studen, Bütigenstrasse 74	AE	11 345	5 396	1981	1991	01.01.2023
Villmergen, Durisolstrasse 6	AE	4 654	5 699	1981	2014	01.08.2022
Wädenswil-Au, Steinacherstrasse 101	AE	5 114	7 661	1989	2020	01.12.2019
Wattwil, Bleikenstrasse 48	AE	4 622	4 572	1991	2016	08.04.2022
Wil, Flawilerstrasse 23	AE	3 087	8 753	2018		01.05.2022
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		<b>130 976</b>	<b>136 231</b>			
<b>davon im Alleineigentum im Baurecht</b>		<b>41 945</b>	<b>45 481</b>			
<b>davon im Stockwerkeigentum</b>		<b>21 843</b>	<b>22 357</b>			
<b>davon im Alleineigentum als Baurechtsgeber</b>		<b>3 401</b>	<b>3 401</b>			
<b>Zwischentotal</b>		<b>130 976</b>	<b>136 231</b>			
Nebenerträge Miete						42 701
<b>Gesamttotal Grundstücke</b>		<b>130 976</b>	<b>136 231</b>			

<sup>1)</sup> AE = Alleineigentum  
STWE = Stockwerkeigentum  
AEBR = Alleineigentum im Baurecht

<sup>2)</sup> Die Mietzinsausfälle können bei einzelnen Liegenschaften positiv sein, weil Aufösungen von zu hoch angesetzten Wertberichtigungen zu einem Ertrag bei den Inkassoverlusten führen.

<sup>3)</sup> Die Mietzinsausfallrate gemäss Inventarliste beinhaltet Umsatzmieten, während diese bei der Berechnung der AMAS Kennzahlen nicht berücksichtigt werden. Daher sind bei dieser Kennzahl Abweichungen möglich.

<sup>4)</sup> Der HSO Fund ist beim Grundstück in Rümlang, Hofwiesenstrasse 48, Baurechtsnehmer und gibt zeitgleich einen Teil der Parzelle als Baurechtsgeber im Unterbaurecht weiter.

Der Fonds hält 18 Liegenschaften. Die fünf Liegenschaften in Pratteln sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 31.12.2023 regulatorisch 14 Grundstücke.

Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Mietertrag (Soll)	Mietzins- ausfälle <sup>2)</sup>	Mietzins- ausfälle <sup>3)</sup>	Mietertrag (IST)	Brutto-Soll- Rendite	Vermietungs- stand
			in CHF	in %		in %	in %
22 673 951	21 800 000	1 180 821	-	-	1 180 821	5.51	100.0
23 899 417	26 600 000	1 488 978	-143 830	-9.66	1 345 148	5.61	90.4
13 745 403	13 110 000	813 384	-	-	813 384	6.31	100.0
4 288 311	4 544 000	184 728	-	-	184 728	4.07	100.0
3 274 191	2 809 000	358 992	-160 570	-44.73	198 422	12.32	55.5
4 829 114	4 891 000	580 591	-176 041	-30.32	404 550	10.99	0.0
26 961 163	27 810 000	1 537 272	-75 000	-4.88	1 462 272	5.53	100.0
38 375 145	38 800 000	2 367 676	-82 062	-3.47	2 285 614	6.07	97.1
15 762 486	15 810 000	892 172	-	-	892 172	5.74	100.0
5 886 381	5 546 000	714 679	-	-	714 679	12.97	100.0
24 491 401	27 420 000	1 495 003	-50 811	-3.40	1 444 192	5.55	96.6
15 199 308	16 050 000	729 000	-	-	729 000	4.54	100.0
49 376 573	51 160 000	2 582 867	-	-	2 582 867	5.05	100.0
13 367 871	13 470 000	944 647	-600	-0.06	944 047	7.00	99.9
10 499 893	10 960 000	555 975	-27 023	-4.86	528 952	5.10	99.9
21 339 504	19 850 000	1 024 022	-27 510	-2.69	996 512	5.16	97.0
10 856 384	10 530 000	505 957	-	-	505 957	4.86	100.0
14 906 943	14 910 000	607 299	-	-	607 299	4.07	100.0
<b>319 733 440</b>	<b>326 070 000</b>	<b>18 564 063</b>	<b>-743 447</b>	<b>-4.00</b>	<b>17 820 616</b>	<b>5.70</b>	<b>94.7</b>
<b>93 071 397</b>	<b>92 966 000</b>	<b>6 372 593</b>	<b>-493 673</b>	<b>-7.75</b>	<b>5 878 920</b>		
<b>73 867 974</b>	<b>78 580 000</b>	<b>4 077 870</b>	<b>-50 811</b>	<b>-1.25</b>	<b>4 027 060</b>		
<b>4 288 311</b>	<b>4 544 000</b>	<b>184 728</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>184 728</b>		
<b>319 733 440</b>	<b>326 070 000</b>	<b>18 564 063</b>	<b>-743 447</b>	<b>-4.00</b>	<b>17 820 616</b>		
					42 701		
<b>319 733 440</b>	<b>326 070 000</b>				<b>17 863 318</b>		

**Inventar der gehaltenen Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften**

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	Gestehungs-kosten	Kurswert
alle Beträge in CHF		
Gesamttotal Anteile an anderen Immobilienfonds	3 399 564	3 079 007

**Anlagen**

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	31.12.2023	31.12.2022
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG); gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	3 079 007	3 419 113
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind; bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	-	-
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA	326 070 000	321 819 000
<b>Total Anlagen</b>	<b>329 149 007</b>	<b>325 238 113</b>

**2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken****Käufe**

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung	Besitzantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)
Studen, Büetigenstrasse 74	Bern	Alleineigentum	03.01.2023	01.01.2023

**Verkäufe**

Die Liegenschaft Wädenswil-Au, Steinacherstrasse 101 wurde per Ende 2023 für einen Verkauf beurkundet. Die für die Eigentumsübertragung notwendigen Genehmigungen wurden im Februar 2024 erteilt. Entsprechend wird die Eigentumsübertragung im ersten Quartal 2024 stattfinden.

**3. Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften**

Per 31. Dezember 2023 bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften in Höhe von CHF 0.6 Mio.

**4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften**

Die Liegenschaften des Fonds werden entweder durch die Helvetica Swiss Opportunity AG oder durch die Retail Center AG gehalten. Per 31. Dezember 2023 hält der Fonds 100 % des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Opportunity AG mit Sitz in Zürich, die wiederum 100 % des Aktienkapitals der Retail Center AG mit Sitz in Zürich hält.

**5. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5 %**

Mieter	Jahresmiete in %
Manor SA	12.4
Orior Menu AG	11.5
Lipo Einrichtungsmärkte AG	8.7
Kanton Zürich	5.2
Fredag AG	5.2
<b>Total</b>	<b>43.0</b>

Anhang

**6. Angaben über Derivate**

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

**7. Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahre und nach fünf Jahren**

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
1 bis 5 Jahre	12 000 000	-
> 5 Jahre	-	-

**8. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten****Laufende Hypotheken und Festvorschüsse**

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festhypothek	1.75 %	4 000 000	29.12.2023	29.12.2027
Festhypothek	1.71 %	4 000 000	29.12.2023	29.12.2026
Festhypothek	1.74 %	4 000 000	29.12.2023	29.12.2025
Geldmarkt-Hypothek	2.49 %	40 654 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.51 %	20 190 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	11 600 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	3 460 000	29.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	2 445 000	31.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	1 440 000	29.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	1 015 000	29.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.48 %	14 000 000	31.12.2023	31.01.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.48 %	2 000 000	31.12.2023	31.01.2024
Festvorschuss	2.17 %	17 660 000	30.12.2023	29.01.2024
Festvorschuss	2.18 %	5 080 000	23.12.2023	22.01.2024
<b>Total</b>		<b>131 544 000</b>		

**Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse**

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	2.48 %	40 974 000	01.10.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.50 %	20 190 000	01.12.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.47 %	14 000 000	01.12.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	11 600 000	01.10.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	2 445 000	01.12.2023	31.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.47 %	2 000 000	01.12.2023	31.12.2023
Festvorschuss	2.17 %	17 660 000	01.12.2023	29.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	7 460 000	01.10.2023	28.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	5 440 000	01.10.2023	28.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	5 015 000	01.10.2023	28.12.2023
Festvorschuss	2.17 %	5 080 000	25.11.2023	22.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.50 %	22 190 000	01.10.2023	30.11.2023
Festvorschuss	2.18 %	17 660 000	01.11.2023	30.11.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.47 %	14 000 000	01.11.2023	30.11.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.47 %	2 000 000	01.11.2023	30.11.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	1 545 000	01.10.2023	30.11.2023
Festvorschuss	2.25 %	5 080 000	26.08.2023	24.11.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.47 %	15 140 000	01.10.2023	31.10.2023
Festvorschuss	2.23 %	11 600 000	01.08.2023	31.10.2023
Festvorschuss	2.25 %	6 060 000	01.09.2023	31.10.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.48 %	2 000 000	01.09.2023	31.10.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.49 %	41 294 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.51 %	22 190 000	30.06.2023	30.09.2023

Anhang

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	2.48 %	15 140 000	28.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	11 600 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	7 460 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	5 440 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	5 015 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.25 %	1 545 000	30.06.2023	30.09.2023
Festvorschuss	2.16 %	6 060 000	30.06.2023	31.08.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.48 %	3 060 000	01.08.2023	31.08.2023
Festvorschuss	2.17 %	5 080 000	27.06.2023	25.08.2023
Festvorschuss	2.16 %	11 600 000	30.06.2023	31.07.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.48 %	4 060 000	30.06.2023	31.07.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.23 %	41 614 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.29 %	22 190 000	18.05.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.97 %	11 600 000	01.04.2023	30.06.2023
Festvorschuss	1.92 %	11 600 000	01.06.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.97 %	7 460 000	01.04.2023	30.06.2023
Festvorschuss	1.74 %	6 060 000	24.03.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.97 %	5 440 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.26 %	4 060 000	20.05.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.28 %	5 015 000	01.06.2023	28.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.24 %	15 140 000	01.06.2023	27.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.24 %	1 545 000	01.06.2023	27.06.2023
Festvorschuss	1.89 %	4 200 000	26.04.2023	26.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.24 %	15 140 000	01.05.2023	31.05.2023
Festvorschuss	1.85 %	11 600 000	01.04.2023	31.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.23 %	5 015 000	01.05.2023	31.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.24 %	1 545 000	01.05.2023	31.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.87 %	4 060 000	01.05.2023	19.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.87 %	3 700 000	01.05.2023	19.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.21 %	18 490 000	01.04.2023	17.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.24 %	15 140 000	01.04.2023	30.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.21 %	5 015 000	01.04.2023	30.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.87 %	4 060 000	01.04.2023	30.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.87 %	3 700 000	01.04.2023	30.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.24 %	1 545 000	01.04.2023	30.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.76 %	41 614 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.77 %	18 490 000	21.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.78 %	15 140 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.49 %	11 600 000	01.02.2023	31.03.2023
Festvorschuss	1.45 %	11 600 000	30.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.49 %	7 460 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.49 %	5 440 000	01.02.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.84 %	5 015 000	01.03.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.44 %	4 060 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.44 %	3 700 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.78 %	1 545 000	31.12.2022	31.03.2023
Festvorschuss	1.41 %	6 060 000	23.12.2022	23.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.75 %	5 015 000	01.02.2023	28.02.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.38 %	11 600 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.36 %	7 460 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.36 %	5 440 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.74 %	5 015 000	31.12.2022	31.01.2023

## 9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2023	2022	
Ausgabekommission von Anteilen	5.00 %	–	1.75%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	5.00 %	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

Mit der Fondsvertragsänderung vom 23. November 2023 wurde der Höchstsatz für die Ausgabekommission auf 5.00 % erhöht sowie der Maximalsatz für Rücknahmekommissionen von Anteilen von 1.50 % auf 5.00 % erhöht. Die neuen Sätze gelten ab Inkrafttreten der Anpassung.

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

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2023	2022	
Zuschlag zum NAV	5.00 %	–	0.75%	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	5.00 %	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

## 11. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2023	2022	
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>				
Verwaltungskommission	1.00 %	0.70 %	0.70 %	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufschädigung	3.00 %	2.00 %	2.20 %	Kauf- / Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	4.00 %	4.00 %	4.00 %	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00 %	–	–	Bruttomietzinseinnahmen
<b>Vergütungen an Dritte</b>				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05 %	0.05 %	0.05 %	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	0.25 %	0.05 %	0.05 %	Brutto-Ausschüttungsbetrag, Vorjahr pauschal CHF 5'000 pro Jahr
Market Maker	–	CHF 50'000	CHF 50'000	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00 %	2.83 %	2.92 %	Bruttomietzinseinnahmen

## 12. Ausschüttung

Für das am 31.12.2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von CHF 8.6 Mio. ausgeschüttet, was CHF 5.50 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 5.3 % entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 87.0 %. Die Ausschüttung besteht aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 1.6 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 7.0 Mio. Das Ex-Datum ist der 24.04.2024. Die Ausschüttung erfolgt am 26.04.2024.

Am 28. April 2023 wurde eine Ausschüttung von CHF 9.6 Mio. (CHF 6.15 je Anteil) vorgenommen, die sich in eine verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung von CHF 1.1 Mio. (CHF 0.72 je Anteil) und eine verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung von CHF 8.5 Mio. (CHF 5.43 je Anteil) aufteilte.

## 13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

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

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile <sup>1)</sup>	323 927	-

<sup>1)</sup> Die Rückzahlung der per 31.12.2023 gekündigten Anteile erfolgt spätestens im März 2025.

Lediglich auf Stufe der Helvetica Swiss Opportunity AG und Retail Center AG werden Grundstücke abgeschrieben und Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen (R&U) gebildet. Da diese Abschreibungen bzw. Rückstellungen nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen, werden beide Positionen nicht auf Stufe Immobilienfonds verbucht und sind weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen. Untenstehende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe Tochtergesellschaft bzw. Fonds:

in CHF	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaften)	61 748 424	51 647 673	10 100 751
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaften)	10 704 290	9 151 722	1 552 568
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-	-

#### Ereignisse mit besonderer wirtschaftlicher Bedeutung

Mit Entscheid des Verwaltungsrats der Helvetica Property Investors AG vom 10. August 2023, welcher am 1. November 2023 auch öffentlich kommuniziert worden ist, soll der Helvetica Swiss Commercial Fund und der Helvetica Swiss Opportunity Fund zu einem noch festzulegenden Datum zusammengelegt werden. Die Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der FINMA.

#### Präzisierung zu Rundungen

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

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

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

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

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

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

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

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

# Bewertungsbericht



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG  
Geschäftsleitung  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

Zürich, 15. Januar 2024

Helvetica Swiss Opportunity Fund  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 31. Dezember 2023

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118584.2310

## Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Opportunity Fund gehaltenen 18 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2023 bewertet.

## Bewertungsstandards

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

## Definition des Marktwertes

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

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

## Bewertungsmethode

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

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

1 / 3

## Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2021 bis 2023 besichtigt.

## Ergebnis

Per 31. Dezember 2023 wurden die Werte der insgesamt 18 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 326'070'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.20% und 4.15% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.49% und 5.45%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.50% respektive nominal 4.80%.

## Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Zugänge:

– 2557 Stufen, Bületigenstrasse 74.

## Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 15. Januar 2024

Wüest Partner AG

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

Silvana Dardikman  
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA  
Director

2 / 3



**Anhang: Bewertungsannahmen****Anlageliegenschaften**

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom Oktober 2023.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der letzten Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

## Bericht der Prüfgesellschaft

### Kurzbericht der kollektivanlagegesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors AG, Zürich

#### Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

##### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Opportunity Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagegesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5, 18 bis 27, 34 bis 37) dem schweizerischen Kollektivanlagegesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

##### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

##### Sonstige Informationen

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

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

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

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

##### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagegesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Marc Rüttimann

Zürich, 21. Februar 2024



3 Helvetica Property Investors AG | Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat

## Organisation

<b>Fondsleitung</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Geschäftsleitung</b>	Hans R. Holdener, CEO und CIO ad interim Marc Giraudon, Co-CEO (ab 1. Januar 2024) Salman Baday, Head Sales und Marketing (bis und mit 31. Dezember 2023) Dominik Fischer, CIO (ab 1. Januar 2024) Urs Kunz, CCO (ab 1. Januar 2024) Lucas Schlageter, Head Portfolio Management (bis und mit 31. Dezember 2023) Peter R. Vogel, CFO und Head Corporate Services
<b>Erweiterte Geschäftsleitung</b>	Dominik Fischer, Head Investment Management (ab 1. Juli bis 31. Dezember 2023) Michael Knoflach, Head Finance (bis 29. Februar 2024) Thomas Stadelmann, Head Compliance, Risk und Legal
<b>Verwaltungsrat</b>	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied Theodor Härtsch, Mitglied Herbert Kahlich, Mitglied
<b>Asset Manager</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
<b>Depotbank und Zahlstelle</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Prüfgesellschaft</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
<b>Market Maker</b>	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
<b>Akkreditierte Schätzungsexpertin</b>	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind:  Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich
<b>Bewirtschaftung der Liegenschaften</b>	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die H&B Real Estate AG und die Privera delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

## Informationen an die Anleger

### Änderungen Fondsvertrag

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 5. Mai 2023 genehmigt und traten per 10. Mai 2023 in Kraft.

Die Fondsvertragsänderung betrifft im Wesentlichen Anpassungen am Fondsvertrag im Zusammenhang mit der ausdrücklichen Umschreibung, dass miteinander verbundene Immobilienfonds der Fondsleitung gemeinsame Investitionen in Immobilienanlagen (Miteigentum an Grundstücken und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften) tätigen dürfen. Damit zusammenhängende Transaktionen zwischen den verbundenen Immobilienfonds gelten nicht als Immobiliengeschäfte mit oder unter nahestehenden Personen und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig. Des Weiteren wurde eine Erhöhung der Rücknahmekommission auf maximal 5 % festgelegt.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss der Publikation vom 14. März 2023:

#### § 3 Die Fondsleitung

§ 3 Ziff. 9 des Fondsvertrags wird um den nachfolgenden neuen Absatz ergänzt (*kursiv*):

*"Transaktionen zwischen verbundenen Immobilienfonds gemäss § 8 Ziff. 2 lit. a) und c) und Ziff. 3 (Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds) gelten nicht als Immobiliengeschäfte der Fondsleitung mit oder unter nahestehenden Personen im Sinne dieser Ziff. 9 und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig."*

#### § 4 Die Depotbank

§ 4 Ziff. 8 des Fondsvertrags wird um den nachfolgenden neuen Absatz ergänzt (*kursiv*):

*"Transaktionen zwischen verbundenen Immobilienfonds gemäss § 8 Ziff. 2 lit. a) und c) und Ziff. 3 (Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds) gelten nicht als Immobiliengeschäfte der Fondsleitung mit oder unter nahestehenden Personen im*

*Sinne dieser Ziff. 8 und sind ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde zulässig."*

#### § 8 Anlagepolitik

§ 8 Ziff. 2 wird wie folgt ergänzt (*kursiv*):

*"Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken; Miteigentum ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d. h., wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt. Namentlich zulässig ist Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds. Als verbundene Immobilienfonds gelten Immobilienfonds, die von derselben Fondsleitung verwaltet werden."*

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum / zu den Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

1. Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte;
2. Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke sind, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. *Zulässig sind auch gemeinsame Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften entsprechend der vorstehenden Definition mit verbundenen Immobilienfonds."*

Es wird eine neue Ziff. 3 in § 8 eingefügt. Der neue Absatz lautet wie folgt (*kursiv*):

*"Im Rahmen des Erwerbs von Miteigentum an Grundstücken mit verbundenen Immobilienfonds und/oder Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit verbundenen Immobilienfonds gemäss den vorstehenden Ziff. 2 lit. a) und c) (verbundenes Miteigentum / verbundene Beteiligungen) darf die maximale Investition in verbundenes Miteigentum / verbundene Beteiligungen insgesamt 50 % des Fondsvermögens nicht überschreiten."*

Die nachfolgende Reihenfolge der Ziffern von § 8 verschiebt sich entsprechend um eine Zahl durch die Einfügung der neuen Ziff. 3.

#### § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

§ 15 Ziff. 4 wird um eine lit. f ergänzt. Litera f lautet wie folgt (*kursiv*):

*"f. Investitionen in verbundenes Miteigentum / verbundene Beteiligungen bis insgesamt höchstens 50 %."*

#### § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

In § 18 Ziff. 2 wird der maximale Prozentsatz der Rücknahmekommission auf 5 % angepasst.

#### § 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand und Unterschriftenseite

In Ziff. 4 von § 28, im letzten Absatz von § 28 und auf der Unterschriftenseite werden aufgrund der Fondsvertragsänderung das Datum des Fondsvertrags und der Genehmigung des Fondsvertrags durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA angepasst.

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 23. November 2023 genehmigt und traten per 23. November 2023 in Kraft.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss der Publikation vom 19. Oktober 2023:

#### § 8 Anlagepolitik

In § 8 Ziff. 1 werden Angaben zu ESG-Vorgaben eingeführt und die Ziff. wird entsprechend wie folgt ergänzt:

*"Der Immobilienfonds berücksichtigt entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben (ESG-Vorgaben) und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien, welche sich an der übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie orientieren. Namentlich fliessen nachfolgende ausgewählte Nachhaltigkeitsziele der United Nations (Sustainable Development Goals – SDG, sdgs.un.org/goals) in die Nachhaltigkeitsstrategie ein:*

- Massnahmen zum Klimaschutz
- Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum
- Nachhaltige Städte und Gemeinden

In Anlehnung an die Klimastrategie des Bundes, ist es das Ziel der Fondsleitung, die Treibhausgase des Bestandsportfolios bis 2035 auf 4.5 kg CO<sub>2</sub>, e/m<sup>2</sup> (für Scope 1+2) und 2050 auf Netto Null zu reduzieren (Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung). Diese Strategie bezieht sich, wo nicht anders ausgewiesen, auf das gesamte Liegenschaftsportfolio.

Als zentrales Entscheidungstool definiert die Fondsleitung einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad. Der Absenkungspfad wird jährlich aktualisiert und publiziert. Die Einhaltung dieses Absenkpfeils wird im Bestandsportfolio insbesondere durch den Ersatz von Heizungen mit fossilen Energieträgern, Gebäudehüllensanierungen, den Bau von Photovoltaik-Anlagen sowie den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern ermöglicht. Zudem setzt die Fondsleitung auf Massnahmen wie die Verdichtung von Innenräumen durch Aufstockungen und Anbauten, die Förderung von Nutzungsflexibilität und Kreislaufwirtschaft, sowie die Auswahl von nachhaltigen Materialien und ressourcenschonenden Bauweisen.

Für weitergehende Erläuterungen zu den Risiken, dem Nachhaltigkeitsansatz, dessen konkrete Umsetzung und Messung, sowie dem Prozess wird auf Ziff. 1.10.4 des Prospekts sowie auf den Bereich "ESG" auf der Webseite der Fondsleitung (Helvetica.com/esg) verwiesen."

#### § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

In § 18 Ziff. 1 wird der Höchstsatz für die Ausgabekommission auf 5 % erhöht.

### **Rechtsstreitigkeiten**

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

### **Einhaltung der Anlagebeschränkungen**

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

### **Information über Geschäfte mit nahestehenden Personen**

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

**Fondsleitung**

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

Authorized and Regulated by the Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA.