HSLFund

Jahresbericht 2023

Helvetica Swiss Living Fund

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

FINMA approved

Helvetica

Passion for Real.

Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen 5
Portfoliomanagement 6
Nachhaltigkeit 11
Kommentar zum Finanzbericht 17
Vermögensrechnung 18
Erfolgsrechnung 19
Anhang 20
Bewertungsbericht 32
Bericht der Prüfgesellschaft 35
Organisation 37
Informationen an die Anleger 38

Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund)
Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2023

Valoren-Nr.: 49527566

Helvetica.com

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

Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	per 31.12.2023	per 31.12.2022
Valorennummer			49527566	49527566
ISIN			CH0495275668	CH0495275668
Erstliberierung			06.11.2019	06.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		-	1 096 924
Anteile im Umlauf	Anzahl		3 839 234	3 839 234
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		-	-
Inventarwert pro Anteil[1]	CHF		110.40	116.37
Diskontierungssatz real / nominal	%		2.70 / 3.98	2.62 / 3.65

Vermögensrechnung			per 31.12.2023	per 31.12.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	756 376 000	817 910 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		770 797 072	829 392 384
Fremdkapitalquote[2]	%		45.01	46.13
Restlaufzeit Fremdfinanzierung[2]	Jahre	8	0.41	0.10
Verzinsung Fremdfinanzierung[2]	%	8	2.12	1.18
Nettofondsvermögen (NAV)[1]	CHF		423 842 683	446 764 806

Erfolgsrechnung			per 31.12.2023	per 31.12.2022
Mietzinseinnahmen	CHF		29 135 345	24 098 113
Nettoertrag	CHF		10 806 277	15 025 478
Unterhalt und Reparaturen	CHF		3 160 939	1 949 771
Soll-Mietertrag p.a.[3]	CHF		29 292 727	30 336 839
Brutto-Soll-Rendite	%		3.87	3.71
Brutto-Ist-Rendite	%		3.72	3.53

Kennzahlen gemäss AMAS[2]			per 31.12.2023	per 31.12.2022
Anlagerendite	%		-2.23	5.87
Ausschüttungsrendite	%	12	2.06	3.05
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	2.20	3.45
Ausschüttungsquote Payout-Ratio	%	12	78.16	88.15
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	%		-2.17	5.64
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		-0.33	3.47
Agio/Disagio	%		-3.08	-2.89
Kurs pro Anteil	CHF		107.00	113.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		57.63	62.00
Fremdfinanzierungsquote	%		43.49	44.44
Mietzinsausfallrate	%	1	5.30	5.80
Fondsbetriebsaufwandquote TERREF GAV	%		0.93	0.93
Fondsbetriebsaufwandquote TERREF MV	%		1.77	1.63
Performance	%		-2.26	2.77

[1] Werte per 31.12.2021: Inventarwert pro Anteil CHF 113.31 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 310 741 745.

[2] Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) berechnet.

[3] Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag.

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 Living Fund stellt sich für die Zukunft auf, und die steigende Nachfrage nach Wohnraum zeigt Wirkung. Der Vermietungsstand per Ende 2023 beträgt rund 96 %, die Erträge konnten gesteigert werden, und der Verkehrswert des Portfolios reduzierte sich marktbedingt um ca. 2.5 %. Zudem wurden die ersten 6 Wohnliegenschaften mit Verkehrswert von CHF 42 Mio. verkauft, um die Fremdfinanzierung zu reduzieren und das Portfolio zu optimieren.

Kurzbericht

Der HSL Fund ist nach wie vor ein führender nicht börsenkotierten Fonds in der Schweiz mit Fokus auf Wohnimmobilien an suburbanen Lagen.

Trotz der bestehenden Unsicherheit im Markt zeigte der Fonds Beständigkeit. Es ergab sich marktbedingt eine Korrektur des Verkehrswerts des Portfolios um ca. 2.5 %, zudem wurden 6 Wohnliegenschaften im Wert von CHF 42 Mio. verkauft. Dadurch reduzierte sich der Verkehrswert der Portfolios von CHF 818 Mio. auf rund CHF 756 Mio.

Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Immobilien erworben. Der Fonds verfügt per Ende 2023 weiterhin über ein solides Bestandsportfolio von neu 56 Wohnimmobilien.

Der Vermietungsstand konnte von 95 % per Ende 2022 auf 96 % per Ende 2023 gesteigert und somit stabilisiert werden. Dies ist Beleg für die aktiven Bemühungen des Asset Managements um erstklassige Mieterbeziehungen und für das weitere Engagement für ein herausragendes Immobilienmanagement.

Die positive Entwicklung bei den Mieteinnahmen, die von CHF 24 Mio. im Vorjahr auf CHF 29 Mio. im Jahr 2023 stiegen, ist auf die im Jahr 2022 getätigten Zukäufe zurückzuführen, die 2023 erstmals vollständig ertragswirksam wurden.

Zudem konnten die Mietzinsen an den gestiegenen Referenzzinssatz angepasst werden und wurden per Oktober 2023 ertragswirksam.

Diese Zahlen verdeutlichen die robuste Performance des Portfolios des HSL Fund in einem herausfordernden Marktumfeld.

Die Brutto-Ist-Rendite stieg von 3.5 % per Ende 2022 auf 3.7 %, die Brutto-Soll-Rendite von 3.7 auf 3.9 % per Ende 2023. Grund dafür waren einerseits die Reduktion des Verkehrswerts des Bestandsportfolios infolge Neubewertung, andererseits die Ertragssteigerung aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes und der Vermietungserfolge.

Marktbericht

Im ersten Halbjahr erlebte der Immobilienmarkt eine Phase der Unsicherheit und Zurückhaltung, beeinflusst durch rasch steigende Leitzinsen und eine spürbare Zurückhaltung 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 je nach Zustand des Objekts in unseren Suchperimetern Bruttoanfangsrenditen zwischen 3.6 und 5.5 % 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. Wir beobachteten in unseren Suchperimetern seit dem 4. Quartal 2023 wieder leicht sinkende Anfangsrenditen und somit einen möglichen ersten Trendwechsel.

Der Immobilienmarkt erlebt derzeit zwei widersprüchliche Einflüsse: Einerseits führen höhere Zinssätze zu ei-

ner 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.

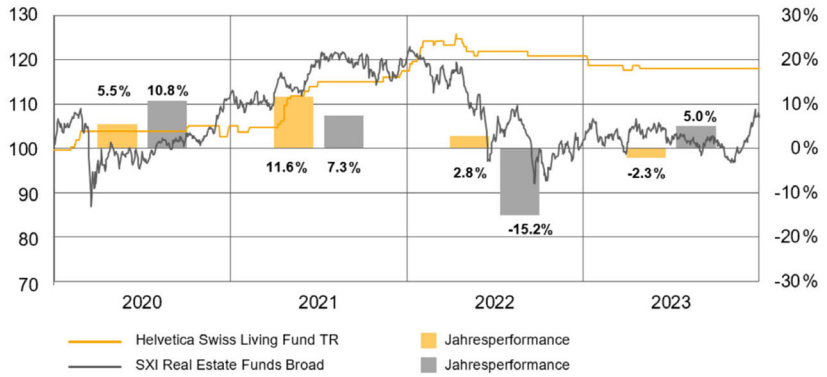
Dank dieser Fundamentaldaten gehen wir von einer weiterhin steigenden Nachfrage nach Wohnflächen in unserem HSL Fund aus.

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

Der Kurs sank im Berichtsjahr von CHF 113.00 um 5.3 % auf CHF 107.00 pro Anteil. Dies entspricht unter Berücksichtigung der im 1. Halbjahr ausbezahlten Ausschüttung von CHF 3.45 für das Geschäftsjahr 2022 einer Netto-Performance von –2.3 %. Im Vergleich stieg die Performance des Benchmarks, des SXI Real Estate Funds Broad Index, in der Berichtsperiode um 5.0 %. Damit liegt der HSL Fund, wie in der folgenden Grafik ersichtlich, hinter dem relevanten Benchmark. Der Abschlag auf den Nettoinventarwert liegt bei 3.1 %.



Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 3.45 pro Anteil und des Gesamterfolgs im Berichtsjahr reduzierte sich der Nettoinventarwert von CHF 116.37 um CHF 5.97 auf CHF 110.40 pro Anteil. Die im Jahr 2023 erzielte Anlagerendite beträgt –2.2 %.

Immobilienportfolio

Transaktionen

Das hochwertige Wohnportfolio des Fonds umfasst per Ende 2023 noch rund 1'750 Wohnungen im tiefen Mietzinsquantil von 42 % und befindet sich an gut erreichbaren regionalen und nationalen Wirtschaftszentren mit starkem Bevölkerungswachstum. Langfristiges Wertschöpfungspotenzial ist somit vorhanden.

Das Portfolio wurde in der Berichtsperiode aufgrund des herausfordernden Marktumfelds nicht weiter ausgebaut. Es wurden keine Zukäufe, jedoch 6 Verkäufe getätigt. Ziel ist es, das Portfolio 2024 durch zusätzliche Verkäufe weiter zu optimieren und gleichzeitig die Fremdfinanzierungsquote zu reduzieren, um mittelfristig eine Position innerhalb des Zielkorridors von 25 bis 28 % zu erreichen.

Portfoliowert

Der Verkehrswert des Bestandsportfolios reduzierte sich im Berichtszeitraum um 7.5 %, davon etwa 2.5 % aufgrund einer marktbedingten Erhöhung der Diskontierungssätze von real 2.62 % um 0.08 Prozentpunkte auf 2.7 %. Zudem wurden 6 Wohnliegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 42 Mio. verkauft. Der Verkehrswert des Portfolios per Ende Geschäftsjahr beträgt daher rund CHF 756 Mio.

Die geografische Verteilung der Liegenschaften liegt mit rund 90 % des Portfolios schwergewichtig in der Deutschschweiz. Die Hälfte des Portfolios entfällt auf die wirtschaftlich starken Regionen Nordwestschweiz und Zürich, was die gute Vermietbarkeit der Wohnungen langfristig sicherstellt.

Der Wohnanteil mit dazugehörigen Nebennutzungen und Parkplätzen macht 95 % der Soll-Mietzinseinnahmen aus, was den Charakter als reinen Wohnfonds unterstreicht.

Die Brutto-Ist-Rendite stieg von 3.5 % per Ende 2022 auf 3.72 % per Ende 2023. Grund dafür waren einerseits die Reduktion des Verkehrswerts des Bestandsportfolios infolge Neubewertung, andererseits die Ertragssteigerung aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes und von Vermietungserfolgen.

Das Qualitätsprofil gemäss der Schätzungsexpertin Wüest Partner liegt per Ende Geschäftsjahr unverändert bei einer attraktiven Gesamtnote von 3.5.

Mietertrag

Aufgrund des zu beobachtenden Anstiegs der Marktmieten, aber auch des gestiegenen Referenzzinssatzes, der Mietzinsanpassungen ab Oktober 2023 erfolgswirksam machte, konnte durch den Abbau des Wohnungsleerstands das Mietzinspotenzial auf den betreffenden Wohnungen ausgeschöpft und eine Steigerung der Mietzinseinnahmen gegenüber Ende 2022 erzielt werden.

Zudem wurden die Zukäufe aus dem Jahr 2022 erstmals umfassend ertragswirksam. Die Mietzinseinnahmen konnten daher in der Berichtsperiode von CHF 24 Mio. im Vorjahr auf CHF 29 Mio. gesteigert werden.

Als Reaktion auf die Erhöhung des Referenzzinssatzes auf 1.75 % im Dezember 2023 rechnen wir mit zusätzlichen jährlichen Nettomieteinnahmen von CHF 600'000. Diese Mieterhöhungen wurden bereits versandt, werden aufgrund der Anzeigefristen aber erst im April 2024 ertragswirksam.

Vermietungsstand

Der Vermietungsstand des Portfolios erhöhte sich seit Ende Vorjahr von 95 auf 96 % per Ende 2023. Die effektive Mietzinsausfallrate konnte ebenfalls auf 5.3 % reduziert werden gegenüber 5.8 % im Jahr 2022. Gründe dafür waren die gestiegene Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Mittelzentren und die fokussierten Vermietungsaktivitäten des Asset Managements.

Finanzierungsstrategie

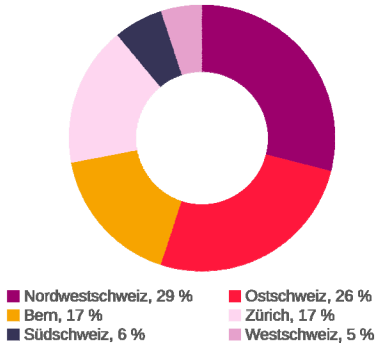
In einem anspruchsvollen Marktumfeld, gekennzeichnet durch bisher gestiegene Zinsen, sieht sich der Fonds nach wie vor erhöhten Finanzierungskosten gegenüber.

Angesichts der Finanzierungsstruktur des Fonds hat eine umfassende Bewertung unserer Finanzierungsstrategie dazu geführt, 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 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 nun eine entsprechende Anbindung unternehmerisch Sinn macht. Von diesem Trend wollen wir profitieren und bei attraktiven Konditionen entsprechend fixieren.

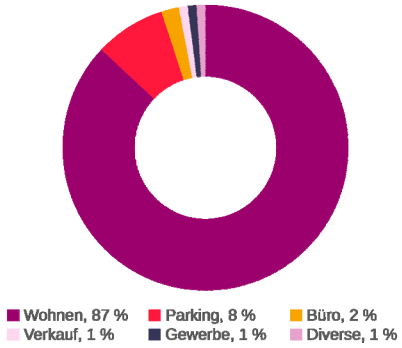
Verteilung nach Regionen

Auf Basis Verkehrswert

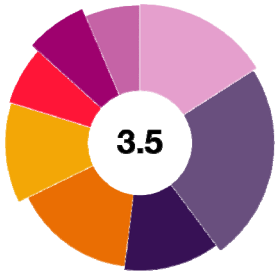


Verteilung nach Hauptnutzungen

Auf Basis Soll-Mietertrag



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.5	
Lage	3.6	40
Makrolage	3.6	40
Mikrolage	3.5	60
Objekt	3.3	40
Nutzung	3.3	30
Standard	3.1	40
Zustand	3.5	30
Investment	3.7	20
Vermietbarkeit	3.6	34
Verkäuflichkeit	3.9	34
Ertragsrisiko	3.6	32

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Highlights aus dem Portfolio

Ankäufe / Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 6 Wohnliegenschaften verkauft. Es handelt sich dabei um die Liegenschaften in Höri (ZH) und Oberbuchsiten (SO) sowie um 4 kleinere Liegenschaften im Kanton Aargau. Die 6 Liegenschaften wiesen per Mitte Jahr 2023 einen Verkehrswert von rund CHF 42 Mio. aus.

Vermietungserfolge

Menziken (AG), Myrtenstrasse 32 und 34 / Hauptstrasse 81 und 83

In einem schwierigen Marktumfeld konnten sämtliche Wohnungen bis auf eine wiedervermietet werden. Somit reduzierte sich die Leerstandsquote von 6 auf 2 %.

Zwingen (BL), Strengenfeld

Die leerstehenden Wohnungen konnten mit gezielten Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung auf lediglich eine verfügbare Wohnung reduziert werden. Der Leerstand reduzierte sich dadurch von rund 12 auf 3 % per Juli des Geschäftsjahrs. Per Ende Jahr konnten alle Wohnungen vermietet werden. Die Leerstandsquote liegt bei 0.5 %.

Basel (BS), Dornacherstrasse 240 und 246

In der zweiten Hälfte des Jahres 2023 konnten alle Wohnungen vermietet und die Leerstandsquote auf 0.2 % gesenkt werden.

Frauenfeld (TG), Zielackerstrasse 28 bis 32

Durch die Vermietung der leerstehenden Wohnungen konnte der Leerstand von 17 auf 5 % reduziert werden.

Ausblick

Asset Management

Der HSL Fund bleibt auch weiterhin auf das Marktsegment für bezahlbaren Wohnraum in suburbanen Lagen spezialisiert. Dies spiegelt sich im tiefen Mietzinsquantil von 42 % wider, in dem die Wohnungsmieten angesiedelt sind. Wir gehen daher davon aus, dass diese Positionierung zu weiterem Wachstum bei den Mieteinnahmen führen und sich somit positiv auf die Mieterträge des Fonds auswirken wird.

Die durchschnittliche jährliche Mieterfluktuationsrate im Fonds liegt bei ca. 15 %, was eine zusätzliche Möglichkeit bietet, bei Mieterwechseln die Mieten mit minimalen Investitionen zu optimieren. Unser Fokus zielt darauf ab, auch 2024 die Mieteinnahmen weiter zu steigern beziehungsweise den Vermietungsstand weiter zu erhöhen. Die Fundamentaldaten für den Wohnsektor sind dazu definitiv vorhanden.

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".

Um die Fremdfinanzierungsquote (43.49 % per Ende 2023) in den Zielkorridor von 25 bis 28 % zu führen und gleichzeitig die nötigen Vorbereitungen für die Auszahlung der erhaltenen Fondsrücknahmen (März 2025) zu treffen, plant die Fondsleitung, auch im Jahr 2024 Immobilien zu veräussern. Ziel der Verkäufe ist es, diese möglichst im 1. Halbjahr zu tätigen, sodass das Bestandsportfolio des HSL Fund nach den Verkäufen noch stabiler, attraktiver und strategiekonformer dasteht als zuvor, um den Investoren das bestmögliche Produkt zu bieten.

In Anbetracht des herausfordernden Immobilienmarkts legen wir somit die Priorität weiterhin auf die Erhöhung des Vermietungsstands, die Anpassung der Mieterträge an den steigenden Referenzzinssatz, die konsequente Realisierung von Potenzialen in den Liegenschaften sowie auf die Immobilienverkäufe, um für unsere Investoren eine langfristig nachhaltige und 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_2-Ausstoss haben, hat die Fondsleitung das grösste Potenzial in der energetischen Optimierung des 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 folgenden Seiten näher erläutert werden.

Unser Engagement für Transparenz und Vergleichbarkeit wird durch unsere Beteiligung am CO_2-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 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_2 für mehr Transparenz sorgen.

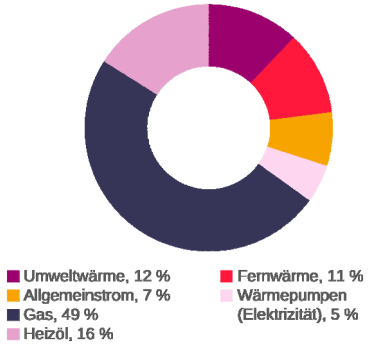
Ein Beispiel hierfür ist die Anbindung eines externen Energiebrokers, der in Zeiten schwankender Energiepreise zu vorteilhafteren Bedingungen Energie einkauft. Dies hilft nicht nur, die Nebenkosten für unsere Mieter zu senken, sondern ermöglicht auch die umfassende Einführung intelligenter Messsysteme. Die 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 Insourcing des Property Managements weitere Synergien ergeben, die die Datenkonsistenz weiter verbessern.

Unten stehende Abbildung zeigt die Auswertung des CO_2-Benchmarks von REIDA. Erfreulicherweise haben wir bezüglich Energie und CO_2 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



Auswertung des CO_2-Benchmarks von REIDA

Portfoliodaten		Auswertung REIDA CO_2 per 31.12.2022
Total Liegenschaften	**[#]**	**61**
Mieterkontrollierte Liegenschaften	[#]	0
Total eigentümerkontrollierte Liegenschaften	**[#]**	**61**
Transaktionen	[#]	26
Gesamterneuerungen	[#]	0
Total Bestandsliegenschaften	**[#]**	**35**
Bestand ohne genügend Energiedaten	[#]	2
Bestand mit genügend Energiedaten	**[#]**	**33**
Abdeckungsgrad	[%]	95.8 %
Umweltrelevante Kennzahlen gemäss AMAS		
Energieverbrauch	[MWh]	8'029
Energieintensität	[kWh/m^2]	94.9
CO_2-Emissionen	[t CO_2]	1'147
CO_2-Intensität	[kg CO_2/m^2]	13.5
Anteil Fossil	[%]	70.2 %
Energiemix		
Heizöl	[%]	16.3 %
Gas	[%]	48.8 %
Pellet	[%]	0.0 %
Fernwärme	[%]	11.0 %
Wärmepumpen (Elektrizität)	[%]	4.8 %
Umweltwärme	[%]	11.9 %
Allgemeinstrom	[%]	7.3 %
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_2-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_2-Absenkpfad.

Die von der Fondsleitung genehmigte Strategie zum Heizungsersatz 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_2-Emissionen, sondern bietet auch erhebliches Potenzial zur Optimierung der Nebenkosten.

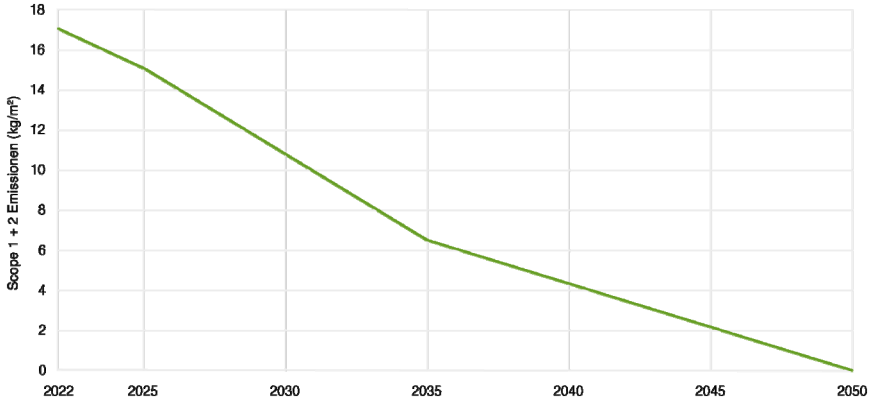
Aufgrund des Anstiegs der Strompreise sind Photovoltaikanlagen zu lukrativen Investitionen geworden. Der Aufbau dieser Anlagen und der Umgang mit Erzeugung, Speicherung und Verkauf des Stroms sind komplexe Themen, für die eine umfassende Strategie entwickelt wurde. Gemäss dieser Strategie werden verschiedene 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_2-Emissionen sind jetzt formell in den Fondsverträgen festgehalten. Unser Zwischenziel für das Jahr 2035 ist die Verringerung der betrieblichen Emissionen (Scope 1 + 2) auf 6.5 kg CO_2 für das HSL Fund.

Der im Folgenden dargestellte CO_2-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_2-Absenkpfad



Highlights aus dem Portfolio

Heizungsersatz in Biel (BE),
Poststrasse 32 bis 44
Derzeit verfügt die Liegenschaft über eine zentrale Gasheizung aus 1996 mit einer Ölheizung als Spitzenlastabdeckung aus dem Jahr 1988. Auf Basis der evaluierten Heizalternativen laufen Vorbereitungen für einen Fernwärmeanschluss, welcher im 2025 in Betrieb genommen werden soll.

Heizungsersatz in Subingen (SO),
Winkelweg 16 bis 20
Im Haus 16 startet derzeit das Vorprojekt in Bezug auf einen nachhaltigen Wärmeersatz, kombiniert mit einer PV-Anlage. Die bestehende Ölheizung mit Jahrgang 1994 soll durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt werden.

Kommentar zum Finanzbericht

Die Mietzinseinnahmen betragen CHF 29.1 Mio., was einer Zunahme von 20.9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Mietzinsausfallrate konnte um 0.50 Prozentpunkte gesenkt werden und liegt bei 5.30 % gegenüber 5.80 % am Ende der Vorperiode. Das Gesamtfondsvermögen liegt per Berichtsdatum bei CHF 770.8 Mio.

Im Dezember wurden sechs Liegenschaften verkauft. Der Portfoliowert sank im Berichtsjahr um CHF 61.5 Mio. auf CHF 756.4 Mio., während das Gesamtfondsvermögen aufgrund dieser Verkäufe, der Verkehrswertanpassung sowie der Ausschüttung um CHF 58.6 Mio. auf CHF 770.8 Mio. abnahm.

Per Berichtsdatum verzeichnet der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 110.40, was unter Berücksichtigung der Ausschüttung für 2022 von CHF 3.45 einer im Vergleich zum Vorjahr um 8.10 Prozentpunkte tieferen Anlagerendite von –2.23 % entspricht. Die Eigenkapitalrendite sank gegenüber dem Jahr 2022 um 7.81 Prozentpunkte auf –2.17 %. Die Abnahme erklärt sich durch einen reduzierten Nettoertrag je Anteil sowie einen realisierten bzw. nicht realisierten Kapitalverlust je Anteil aufgrund der Abwertung des Portfolios.

Das $TER_{REF}GAV$ konnte mit einem Wert von 0.93 % gegenüber dem Vorjahr stabil gehalten werden.

Vermögensrechnung

Per Bilanzstichtag nahmen die Verkehrswerte der Liegenschaften um 7.52 % auf knapp CHF 756.4 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 817.9 Mio. ab. Dies widerspiegelt die Verkäufe sowie die Abwertungen im Jahr 2023. Das Gesamtfondsvermögen beträgt per Stichtag CHF 770.8 Mio. Die flüssigen Mittel betragen CHF 3.0 Mio. und sind im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.4 Mio. gesunken. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen von CHF 6.6 Mio. um CHF 3.4 Mio. auf CHF 10.0 Mio. zu.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 342.7 Mio. und der Liquidationssteuern von CHF 4.2 Mio. resultiert per Bilanzstichtag ein um CHF 22.9 Mio. tieferes Nettofondsvermögen von CHF 423.8 Mio. gegenüber dem Vorjahr mit CHF 446.8 Mio.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 43.49 % und damit unter dem im Fondsvertrag festgelegten Grenzwert von 50 %, der gemäss Ausnahmeregelung für die ersten 5 Jahre ab Lancierung gilt.

Im Berichtsjahr wurden 267’390 Anteile gekündigt. Diese werden spätestens im März 2025 ausbezahlt.

Erfolgsrechnung

Mit dem Portfolio konnten um CHF 5.0 Mio. höhere Mietzinseinnahmen von CHF 29.1 Mio. erzielt werden. Im Vorjahr lagen diese bei CHF 24.1 Mio. Damit zeigt sich das volle Ertragspotenzial der im Vorjahr eingekauften Liegenschaften. Insgesamt fielen Aufwendungen von CHF 18.4 Mio. an, was einer Erhöhung von CHF 6.8 Mio. gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Erhöhung ist auf die im Vorjahr erworbenen Liegenschaften zurückzuführen, wobei sich nebst dem Ertragspotenzial auch die höheren Aufwendungen 2023 erstmals vollständig zeigen. Daneben ist der Anstieg auf die gestiegenen Zinskosten zurückzuführen. Die Finanzierungskosten wurden in der Berichtsperiode mit durchschnittlich 1.92 % verzinst gegenüber der Vorperiode mit durchschnittlich 0.37 %.

Die Liegenschaftsverkäufe generierten einen realisierten Kapitalverlust von CHF 2.0 Mio. Über das gesamte Portfolio wurde unter der Position "nicht realisierte Kapitalverluste" eine Abwertung auf dem Portfolio von CHF 19.9 Mio. gegenüber einer Aufwertung von CHF 13.8 Mio. im Vorjahr verbucht.

Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		3 039 053	3 422 656
Grundstücke			
Wohnbauten	1	743 103 000	803 756 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	7 364 000	7 974 000
Gemischte Bauten	1	5 909 000	6 180 000
Total Grundstücke		**756 376 000**	**817 910 000**
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	1	1 365 270	1 456 776
Sonstige Vermögenswerte		10 016 749	6 602 951
Gesamtfondsvermögen		**770 797 072**	**829 392 384**
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-293 950 000	-363 450 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-13 760 809	-12 316 638
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**-307 710 809**	**-375 766 638**
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	7, 8	-35 000 000	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-	-
Total langfristige Verbindlichkeiten		**-35 000 000**	**-**
Total Verbindlichkeiten		**-342 710 809**	**-375 766 638**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		428 086 263	453 625 746
Geschätzte Liquidationssteuern		-4 243 580	-6 860 940
Nettofondsvermögen		**423 842 683**	**446 764 806**
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		3 839 234	2 742 310
Ausgegebene Anteile		-	1 096 924
Zurückgenommene Anteile		-	-
Bestand am Ende der Berichtsperiode		**3 839 234**	**3 839 234**
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode		**110.40**	**116.37**
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		446 764 806	310 741 745
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	12	-3 762 449	-6 471 852
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	12	-9 482 908	-2 852 002
Gesamterfolg		-9 676 766	24 348 359
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		**423 842 683**	**446 764 806**

Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Erträge der Bank- und Postguthaben (Vorjahr Negativzinsen)		304	-1 477
Mietzinseinnahmen		29 135 345	24 098 113
Baurechtszinseinnahmen		-	-
Sonstige Erträge		110 075	988 740
Total Erträge		**29 245 725**	**26 632 108**
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-7 021 393	-1 146 805
Sonstige Passivzinsen		-	-
Baurechtszinsen		-	-
Unterhalt und Reparaturen		-3 160 939	-1 949 771
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-1 003 148	-1 027 122
Verwaltungsaufwand		-496 042	-490 736
Steuern			
Liegenschaftssteuer		-308 314	-222 679
Gewinn- und Kapitalsteuer		1 035 960	-315 415
Schätzungs- und Prüfaufwand[1)]		-224 724	-242 139
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	11	-5 752 644	-4 890 940
die Depotbank	11	-215 167	-196 092
die Immobilienverwaltung	11	-1 154 819	-966 696
den Market Maker	11	-50 000	-50 000
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-88 218	-108 235
Total Aufwand		**-18 439 449**	**-11 606 630**
Erfolg			
Nettoertrag		**10 806 277**	**15 025 478**
Realisierte Kapitalverluste		-2 000 517	-
Realisierter Erfolg		**8 805 759**	**15 025 478**
Nicht realisierte Kapitalverluste / -gewinne einschliesslich Liquidationssteuern		-18 482 525	9 322 881
Gesamterfolg		**-9 676 766**	**24 348 359**
Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		10 806 277	15 025 478
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		n/a	-
Vortrag des Vorjahres		4 921 956	3 141 835
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		**15 728 233**	**18 167 313**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	12	5 221 358	3 762 449
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalertrag	12	-	-
Übertrag auf Gewinnreserven	12	3 224 957	9 482 908
Vortrag auf neue Rechnung		**7 281 918**	**4 921 956**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung		3 224 957	9 482 908
Total Ausschüttung an die Anleger		**8 446 315**	**13 245 357**

[1)] Der Prüfaufwand für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf CHF 94'000.

Anhang

1. Inventar

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums-verhältnis[1)]	Mietfläche	Grund-stücks-fläche	Erstellungs-jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes-antritt	Gestehungs-kosten	Verkehrswert	Mietertrag (Soll)	Mietzins-ausfälle[2)]	Mietzins-ausfälle[3)]	Mietertrag (IST)	Brutto-Soll-Rendite	Vermie-tungsstand
		in m²	in m²				in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
Wohnbauten														
Basel, Birsigstrasse 80 / 82, Bachlettenstrasse 13 / 15	AE	2 992	994	1975, 1991		01.01.2022	22 469 204	22 860 000	660 906	-21 951	-3.32	638 954	2.92	98.2
Basel, Dornacherstrasse 240 / 246	AE	1 868	1 125	1958	2017	01.06.2022	24 369 900	23 490 000	690 893	-75 504	-10.93	615 390	2.91	99.9
Basel, Hegenheimerstrasse 43 / 45 / 49	AE	3 513	1 329	1957	1984	01.01.2022	22 088 801	22 510 000	673 110	-27 611	-4.10	645 499	3.06	98.0
Benglen, Bodenacherstrasse 16 / 18	AE	1 632	1 133	1974	2019	22.11.2019	9 989 796	12 650 000	411 407	-36 556	-8.89	374 852	3.32	92.7
Benglen, Bodenacherstrasse 79	AE	1 146	2 117	1973		22.11.2019	6 305 161	7 050 000	258 051	-10 417	-4.04	247 634	3.68	99.5
Beringen, Bahnhofstrasse 36 / 38, Zelgstrasse 35 / 37 / 39	AE	3 857	7 483	1992		01.06.2021	15 870 746	16 200 000	692 577	-53 293	-7.69	639 284	4.32	94.3
Biel, Oberer Quai 106 / 108 / 110 / 112 / 114 / 116	AE	2 844	3 762	1946	2011	01.01.2023	16 500 692	15 410 000	588 941	-38 028	-6.46	550 913	3.90	95.6
Biel, Poststrasse 32 / 34 / 36 / 38 / 40 / 42	AE	10 986	7 857	1974		01.01.2022	43 651 401	42 900 000	1 819 990	-186 014	-10.22	1 633 976	4.31	92.8
Birr, Wydenstrasse 16 / 18 / 20	AE	2 422	3 936	1983		01.07.2022	9 615 769	9 532 000	365 250	-3 901	-1.07	361 349	3.90	99.7
Derendingen, Schluchtbachstrasse 35 / 37	AE	1 919	2 931	2006		01.10.2021	7 182 939	7 528 000	299 748	-27 165	-9.06	272 583	4.11	92.5
Erlen, Kümmertshauserstrasse 7a-b / 9 / 11a-b	AE	4 577	8 912	2013		01.07.2020	23 406 379	23 250 000	943 382	-38 320	-4.06	905 062	4.14	94.9
Frauenfeld, Wellhauserweg 56 / 56a	AE	2 270	6 837	2007		01.01.2022	15 217 870	13 670 000	466 420	-10 755	-2.31	455 665	3.49	95.0
Frauenfeld, Zielackerstrasse 28 / 30 / 32	AE	1 189	1 824	1963	2004	01.07.2021	7 427 513	7 040 000	231 865	-17 283	-7.45	214 582	3.33	94.6
Fribourg, Avenue du Midi 17 / 19	AE	1 489	351	1906	1995	01.12.2020	7 957 056	8 137 000	355 671	-19 242	-5.41	336 428	4.48	87.6
Fribourg, Rue Georges-Jordil 1 / 3	AE	3 404	1 015	1996	2021	01.12.2022	16 994 118	16 450 000	707 919	-8 038	-1.14	699 881	4.30	99.7
Gerlafingen, Geiselfeldstrasse 11 / 13 / 15 / 17, Kriegstettenstrasse 38 / 40 / 42 / 44 / 46	AE	3 649	7 859	1964	2015	01.01.2021	16 299 603	17 490 000	745 930	-84 867	-11.38	661 063	4.33	93.5
Gossau, Neuchlenstrasse 7 / 11	AE	4 916	6 215	1981		01.07.2022	22 851 603	21 900 000	746 597	-22 186	-2.97	724 411	3.46	97.6
Granges, Crête Blanche 5a-b, Av. Gare 2	AE	2 380	3 935	2016		01.12.2020	11 325 067	11 830 000	498 160	-10 357	-2.08	487 804	4.20	99.9
Grenchen, Kirchstrasse 72	AE	1 236	519	1972	1988	22.11.2019	3 490 649	3 557 000	196 136	-19 382	-9.88	176 754	5.56	91.2
Grenchen, Viaduktstrasse 9 / 11	AE	1 942	2 393	2015		22.11.2019	11 293 332	12 000 000	469 254	-22 058	-4.70	447 196	4.00	96.9
Haag, Thalisstrasse 2 / 4 / 6 / 8	AE	3 072	6 454	2009, 2010		22.11.2019	12 563 501	13 770 000	591 738	-53 895	-9.11	537 843	4.38	97.9
Ittigen, Grauholzstrasse 65 / 67 / 69	AE	1 610	3 074	1970	2008	01.08.2022	8 620 714	9 425 000	338 620	-9 505	-2.81	329 116	3.69	98.1
La Chaux -de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 34c / 34d	AE	2 368	2 396	1988		01.06.2021	7 203 498	6 470 000	361 407	-24 419	-6.76	336 988	5.65	93.6
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3 / 5 / 7 / 9	STWE	2 239	3 638	1890, 1993, 1994		22.11.2019	10 439 545	11 830 000	453 826	-46 446	-10.23	407 381	3.95	98.9
Lyss, Birkenweg 16 / 18 / 22	AE	2 895	4 885	1986		01.06.2021	13 834 562	14 350 000	533 724	-15 850	-2.97	517 874	3.82	96.9
Menziken, Myrtenstrasse 32 / 34, Hauptstrasse 81 / 83	AE	4 268	6 224	2017		01.10.2022	21 883 785	22 230 000	890 350	-52 830	-5.93	837 520	4.08	97.7
Monthey, Chemin des Sémilles 13a-b	AE	2 190	3 413	2008		01.12.2020	10 452 045	11 830 000	467 543	-7 927	-1.70	459 616	3.99	100.0
Nidau, Lyss-Strasse 51 / 53 / 55 / 57 / 59	AE	4 562	4 607	1970		01.01.2022	19 489 131	18 200 000	710 187	-38 580	-5.43	671 607	3.97	94.3
Oberglatt, Leewinkel 21 / 23	AE	1 144	1 764	1970	2005	01.07.2021	9 120 279	8 251 000	242 513	-16 500	-6.80	226 013	2.99	97.5

Ort, Adresse	Eigentums-verhältnis[1]	Mietfläche	Grund-stücks-fläche	Erstellungs-jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes-antritt
		in m²	in m²			
Oberkulm, Schrägweg 16 / 18 / 20 / 22	AE	2 127	4 998	1988		01.01.2020
Olten, Ziegelfeldstrasse 36	AE	1 278	993	1974	2015	01.12.2022
Pratteln, Mattenweg 2 / 4	AE	1 268	1 144	1967	2013	01.12.2022
Pratteln, Rankackerweg 12 / 14	AE	1 323	1 392	1970	2005	01.12.2022
Rorschach, St. Gallerstrasse 16	AE	3 626	1 925	1976		01.11.2020
Schwerzenbach, Zielackerstrasse 6a-b	AE	1 249	1 889	1984	2009	01.07.2021
Sion, Avenue de Tourbillon 42 / 44 / 46 / 48 / 50	AE	4 579	2 649	1945, 1954		01.06.2021
Speicher, Hinterwies 20 / 22 / 27 / 29 / 31 / 33	AE	2 974	5 257	1980	2013	01.05.2022
St. Gallen, Zürcherstrasse 84, Schibistrasse 3 / 5	AE	2 164	2 085	2010		01.01.2022
Subingen, Winkelweg 16 / 18 / 20	AE	2 003	3 642	1994, 2017		01.10.2021
Therwil, Vorderbergweg 2 / 4, Reinacherstasse	AE	3 038	3 268	2002		01.12.2020
Wattwil, Hofjüngerstrasse 26 / 28 / 30 / 32 / 34	AE	1 846	3 213	1960, 1964, 1987	2021	01.01.2022
Wattwil, Hofjüngerstrasse 7	AE	654	3 175	1968	2018	01.01.2022
Wattwil, Hofjüngerstrasse 9 / 11	AE	975	1 648	1968	2017	01.01.2022
Wattwil, Müller-Friedberg-Strasse 5	AE	2 563	2 271	1970		01.01.2022
Wattwil, Schomattenstrasse 41 / 43 / 45	AE	1 896	4 169	1969, 1985		01.01.2022
Weinfelden, Amriswilerstrasse 72	AE	2 781	2 840	1971	2005	01.06.2021
Wittenbach, Arbonerstrasse 4a	AE	1 590	2 647	2012		01.12.2020
Wittenbach, Ringstrasse 6 / 8 / 10 / 12	AE	3 527	4 013	1994	2015	01.05.2022
Zollikofen, Buchsweg 9 / 11	AE	2 163	2 348	1984	2014	01.12.2022
Zürich, Gagliardiweg 9	AE	552	713	1949	2010	01.05.2021
Zürich, Grubenackerstrasse 73 / 75 / 77	AE	1 104	1 257	1951	2019	01.07.2021
Zweidlen, Neu Letten 1 / 3 / 5 / 7	AE	6 174	23 448	1957-1965, 2007	2007	01.01.2022

Gestehungs-kosten	Verkehrswert	Mietertrag (Soll)	Mietzins-ausfälle[2]	Mietzins-ausfälle[3]	Mietertrag (IST)	Brutto-Soll-Rendite	Vermie-tungsstand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
7 418 462	8 355 000	336 057	-6 137	-1.83	329 920	4.09	99.1
6 249 262	6 840 000	257 576	-4 939	-1.92	252 637	3.81	100.0
7 017 416	8 050 000	286 922	-9 484	-3.31	277 438	3.57	100.0
7 223 944	8 494 000	295 343	-29 305	-9.92	266 039	3.50	95.2
17 197 299	18 470 000	750 397	-77 073	-10.27	673 324	4.12	91.9
11 775 979	11 930 000	339 808	-14 842	-4.37	324 966	2.91	97.7
24 047 081	22 390 000	1 067 339	-102 736	-9.63	964 603	4.76	91.5
15 127 416	14 490 000	551 828	-11 304	-2.05	540 524	3.90	94.0
13 273 835	12 310 000	429 721	-28 916	-6.73	400 805	3.56	99.2
8 414 502	9 330 000	393 863	-9 536	-2.42	384 327	4.27	99.8
16 255 103	15 920 000	687 872	-36 521	-5.31	651 352	4.40	90.4
9 641 902	9 429 000	369 270	-13 012	-3.52	356 257	3.98	93.0
3 110 558	3 125 000	122 849	-5 400	-4.40	117 449	4.05	100.0
4 672 209	4 671 000	179 633	-27 334	-15.22	152 299	3.91	90.9
10 448 926	10 620 000	434 111	-22 900	-5.28	411 211	4.15	97.7
7 794 863	8 275 000	330 184	-18 502	-5.60	311 682	4.08	91.2
11 712 549	11 800 000	481 953	-8 257	-1.71	473 696	4.15	99.4
6 852 426	7 514 000	290 922	-1 140	-0.39	289 782	3.97	99.8
18 659 107	17 080 000	606 508	-17 296	-2.85	589 212	3.66	95.9
8 417 459	9 707 000	338 511	-	-	338 511	3.52	100.0
7 308 221	7 623 000	207 738	-26	-0.01	207 712	2.79	100.0
13 927 283	14 300 000	350 219	-5 356	-1.53	344 863	2.53	97.0
37 434 079	36 690 000	1 211 409	-20 120	-1.66	1 191 289	3.35	99.4

Ort, Adresse	Eigentums-verhältnis[1]	Mietfläche	Grund-stücks-fläche	Erstellungs-jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes-antritt	Gestehungs-kosten	Verkehrswert	Mietertrag (Soll)	Mietzins-ausfälle[2]	Mietzins-ausfälle[3]	Mietertrag (IST)	Brutto-Soll-Rendite	Vermie-tungsstand
		in m²	in m²				in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
Zwingen, Strengenfeldstrasse 1 / 3 / 5 / 7, Grienweg 8 / 10 / 12 / 14 / 16 / 18, Reckholderstrasse 4 / 6 / 8 / 10	AE	7 295	11 358	1990	2015	01.05.2022	35 469 510	33 880 000	1 382 481	-91 223	-6.60	1 291 258	4.14	99.5
Total Wohnbauten		**143 326**	**201 324**				**737 364 050**	**743 103 000**	**28 114 628**	**-1 560 238**	**-5.55**	**26 554 390**	**3.84**	**96.3**
davon im Stockwerkeigentum		**2 239**	**3 638**				**10 439 545**	**11 830 000**	**453 826**	**-46 446**	**-10.23**	**407 381**	**3.95**	**98.9**
Kommerziell genutzte Liegenschaften														
Bulle, Rue Nicolas Glasson 5 / 7	AE	1 878	656	1985		01.12.2020	7 503 921	7 364 000	417 210	-89 887	-21.54	327 323	5.61	81.5
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		**1 878**	**656**				**7 503 921**	**7 364 000**	**417 210**	**-89 887**	**-21.54**	**327 323**	**5.61**	**81.5**
Gemischte Bauten														
Grenchen, Bündengasse 18 / 20 / 22	AE	1 572	1 691	1929, 1945, 1974	2013	22.11.2019	3 388 002	3 833 000	191 885	-12 977	-6.76	178 908	5.10	94.0
Grenchen, Viaduktstrasse 5	AE	1 065	967	1916	2016	22.11.2019	1 847 994	2 076 000	131 400	-13 466	-10.25	117 934	6.45	89.6
Total gemischte Bauten		**2 637**	**2 658**				**5 235 995**	**5 909 000**	**323 285**	**-26 443**	**-8.18**	**296 842**	**5.57**	**92.2**
Zwischentotal		**147 841**	**204 638**				**750 103 967**	**756 376 000**	**28 855 123**	**-1 676 567**	**-5.81**	**27 178 556**		
Nebenerträge Miete												295 781		
Gesamttotal Grundstücke		**147 841**	**204 638**				**750 103 967**	**756 376 000**				**27 474 337**	**3.87**	**96.0**

[1] AE = Alleineigentum
STWE = Stockwerkeigentum
AEBR = Alleineigentum im Baurecht

[2] Die Mietzinsausfälle können bei einzelnen Liegenschaften positiv sein, weil Auflösungen von zu hoch angesetzten Wertberichtigungen zu einem Ertrag bei den Inkassoverlusten führen.

[3] Die Mietzinsausfallrate gemäss Inventarliste beinhaltet Umsatzmieten, während diese bei der Berechnung der AMAS Kennzahlen nicht berücksichtigt werden. Daher sind bei dieser Kennzahl Abweichungen möglich.

Der Fonds hält 56 Liegenschaften. Die vier Liegenschaften in Grenchen sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Ebenfalls sind je zwei Liegenschaften in Wattwil aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 2 KKV als je ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 31.12.2023 regulatorisch 51 Grundstücke.

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	Gestehungskosten	Kurswert
alle Beträge in CHF		
Gesamttotal Anteile an anderen Immobilienfonds	1 612 019	1 365 270

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	1 365 270	1 456 776
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	756 376 000	817 910 000
Total Anlagen	**757 741 270**	**819 366 776**

2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Käufe

Keine

Verkäufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung
Dottikon, Lindenweg 2 / 4 / 6	Aargau	Alleineigentum	19.12.2023
Hirschtal, Zofoldweg 2	Aargau	Alleineigentum	19.12.2023
Höri, Genterstrasse 4 / 6	Zürich	Alleineigentum	14.12.2023
Kaisten, Weihermatt 1	Aargau	Alleineigentum	19.12.2023
Oberbuchsiten, Poststrasse 20 / 24a	Solothurn	Alleineigentum	21.12.2023
Zetzwil, Bohnenackerweg 425	Aargau	Alleineigentum	19.12.2023

Die Steuern aus den Verkäufen (Grundstückgewinnsteuern und direkte Steuern) werden direkt bei den Erfolgen aus Verkäufen (Position realisierte Kapitalverluste) gezeigt. Aufgrund möglicher Verlustverrechnungen ergibt sich in der Position Gewinn- und Kapitalsteuer ein Steuerertrag.

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 0.3 Mio.

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die Helvetica Swiss Living AG gehalten. Per 31. Dezember 2023 hält der Fonds 100 % des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Living AG mit Sitz in Zürich.

5. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Keine

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	35 000 000	-
> 5 Jahre	-	-

8. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festhypothek	1.53 %	5 000 000	29.12.2023	29.12.2028
Festhypothek	1.51 %	5 000 000	29.12.2023	29.12.2027
Festhypothek	2.37 %	10 000 000	17.07.2023	16.07.2027
Festhypothek	1.48 %	5 000 000	29.12.2023	29.12.2026
Festhypothek	2.35 %	10 000 000	17.07.2023	17.07.2025
Geldmarkt-Hypothek	2.13 %	1 800 000	29.12.2023	31.03.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.13 %	1 000 000	29.12.2023	31.03.2024
Festvorschuss	2.09 %	146 500 000	30.12.2023	29.01.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.21 %	63 650 000	30.12.2023	29.01.2024
Festvorschuss	2.22 %	41 000 000	30.12.2023	29.01.2024
Geldmarkt-Hypothek	2.21 %	13 500 000	21.12.2023	20.01.2024
Festvorschuss	2.08 %	26 500 000	19.12.2023	18.01.2024
Total		**328 950 000**		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	2.08 %	152 000 000	19.12.2023	29.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.20 %	73 650 000	01.12.2023	29.12.2023
Festvorschuss	2.22 %	48 000 000	23.12.2023	29.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.13 %	11 800 000	01.10.2023	29.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.13 %	6 000 000	01.10.2023	29.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.20 %	5 000 000	01.12.2023	29.12.2023
Festvorschuss	2.22 %	54 000 000	14.12.2023	22.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.20 %	19 500 000	21.11.2023	20.12.2023
Festvorschuss	2.08 %	152 000 000	18.11.2023	18.12.2023
Festvorschuss	2.08 %	26 500 000	28.11.2023	18.12.2023
Festvorschuss	2.22 %	54 700 000	01.12.2023	13.12.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.20 %	73 650 000	30.09.2023	30.11.2023
Festvorschuss	2.20 %	38 700 000	01.11.2023	30.11.2023
Festvorschuss	2.18 %	16 000 000	31.08.2023	30.11.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.20 %	5 000 000	01.11.2023	30.11.2023
Festvorschuss	2.09 %	22 500 000	27.10.2023	27.11.2023
Festvorschuss	2.09 %	4 000 000	26.10.2023	27.11.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.20 %	19 500 000	19.10.2023	20.11.2023
Festvorschuss	2.09 %	152 000 000	18.10.2023	17.11.2023
Festvorschuss	2.14 %	38 700 000	01.10.2023	31.10.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.21 %	5 000 000	01.09.2023	31.10.2023

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	2.14 %	22 500 000	27.07.2023	26.10.2023
Festvorschuss	2.14 %	4 000 000	26.08.2023	25.10.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.20 %	20 000 000	19.09.2023	18.10.2023
Festvorschuss	2.13 %	152 000 000	17.07.2023	17.10.2023
Festvorschuss	2.13 %	38 700 000	31.08.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.13 %	11 800 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.13 %	6 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.21 %	73 650 000	30.06.2023	29.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.21 %	20 500 000	18.08.2023	18.09.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.20 %	5 000 000	01.08.2023	31.08.2023
Festvorschuss	2.12 %	38 700 000	30.06.2023	30.08.2023
Festvorschuss	2.12 %	16 000 000	30.06.2023	30.08.2023
Festvorschuss	2.08 %	4 000 000	26.06.2023	25.08.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.20 %	21 000 000	18.07.2023	17.08.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.21 %	5 500 000	30.06.2023	31.07.2023
Festvorschuss	2.07 %	22 500 000	26.06.2023	26.07.2023
Festvorschuss	1.97 %	172 300 000	16.06.2023	17.07.2023
Geldmarkt-Hypothek	2.09 %	21 000 000	17.06.2023	17.07.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.93 %	73 650 000	01.04.2023	30.06.2023
Festvorschuss	1.90 %	38 700 000	29.03.2023	30.06.2023
Festvorschuss	1.88 %	16 000 000	31.05.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.85 %	11 800 000	01.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.85 %	6 000 000	26.04.2023	30.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.95 %	5 500 000	31.05.2023	30.06.2023
Festvorschuss	1.83 %	22 500 000	01.06.2023	25.06.2023
Festvorschuss	1.80 %	4 000 000	26.04.2023	25.06.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.94 %	21 000 000	18.05.2023	16.06.2023
Festvorschuss	1.77 %	172 300 000	17.03.2023	15.06.2023
Festvorschuss	1.76 %	22 500 000	01.04.2023	31.05.2023
Festvorschuss	1.84 %	14 000 000	01.05.2023	30.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.92 %	5 500 000	29.04.2023	30.05.2023
Festvorschuss	1.88 %	2 000 000	27.05.2023	30.05.2023
Festvorschuss	1.84 %	2 000 000	26.04.2023	26.05.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91 %	21 000 000	18.04.2023	17.05.2023
Festvorschuss	1.88 %	14 000 000	29.03.2023	30.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.91 %	5 500 000	01.04.2023	28.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.85 %	1 000 000	01.04.2023	25.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.68 %	21 000 000	17.03.2023	17.04.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43 %	73 650 000	02.03.2023	31.03.2023
Festvorschuss	1.36 %	15 500 000	30.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.37 %	11 800 000	01.01.2023	31.03.2023
Festvorschuss	1.33 %	7 000 000	03.03.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.43 %	5 500 000	02.03.2023	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.37 %	1 000 000	21.12.2022	31.03.2023
Festvorschuss	1.43 %	38 700 000	29.12.2022	28.03.2023
Festvorschuss	1.50 %	14 000 000	03.03.2023	28.03.2023
Festvorschuss	1.30 %	172 300 000	17.01.2023	16.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.44 %	22 000 000	17.12.2022	16.03.2023
Festvorschuss	1.31 %	15 000 000	02.12.2022	02.03.2023
Festvorschuss	1.16 %	7 000 000	02.12.2022	02.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.44 %	73 650 000	07.01.2023	01.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.32 %	5 500 000	02.12.2022	01.03.2023
Festvorschuss	1.13 %	172 300 000	16.12.2022	16.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.02 %	74 650 000	07.10.2022	06.01.2023

9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze 2023	Effektive Sätze 2022	Basis
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 2023	Effektive Sätze 2022	Basis
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	Maximal-sätze	Effektive Sätze 2023	Effektive Sätze 2022	Basis
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00 %	0.70 %	0.70 %	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	2.00 %	1.54 %	1.72 %	Kauf- / Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	4.00 %	3.00 %	0.64 %	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00 %	–	–	Bruttomietzinseinnahmen
Vergütungen an Dritte				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05 %	0.05 %	0.05 %	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	0.25 %	0.04 %	0.05 %	Brutto-Ausschüttungsbetrag
Market Maker	–	CHF 50'000	CHF 50'000	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00 %	3.96 %	4.01 %	Bruttomietzinseinnahmen

12. Ausschüttung

Für das am 31.12.2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von CHF 8.4 Mio. ausgeschüttet, was CHF 2.20 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 2.1 % entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 78.2 %. Die Ausschüttung besteht aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 5.2 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 3.2 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 13.2 Mio. (CHF 3.45 je Anteil) vorgenommen, die sich in eine verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung von CHF 3.8 Mio. (CHF 0.98 je Anteil) und eine verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung von CHF 9.5 Mio. (CHF 2.47 je Anteil) aufteilte.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ende Januar 2024 wurde ein Kaufvertrag für den Verkauf der Liegenschaft Wittenbach, Arbonerstrasse 4a beurkundet. Die Eigentumsübertragung hat im Januar 2024 stattgefunden.

Mitte Februar 2024 wurde ein Kaufvertrag für den Verkauf der Liegenschaft La-Chaux-de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 34c/d beurkundet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich Ende Februar 2024 statt.

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[1)]	267 390	-

[1)] Die Rückzahlung der per 31.12.2023 gekündigten Anteile erfolgt spätestens im März 2025.

Lediglich auf Stufe der Helvetica Swiss Living 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 Tochtergesellschaft)	35 235 175	23 026 637	12 208 538
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	3 627 198	3 966 958	-339 760
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-	-

Präzisierung zu Rundungen

Aufgrund von Rundungen können Summen grösser oder kleiner als 100 Prozent 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 Konstanthaltung 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 Gesamtbruttofondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

Bewertungsbericht

wüestpartner

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 15. Januar 2024

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

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118585.2310

Auftrag
Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Living Fund gehaltenen 56 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 kauf- beziehungsweise 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 Living Funds hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode
Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften des Helvetica Swiss Living 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

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 56 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 756'376'000 geschätzt.
Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.20% und 3.25% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.48% und 4.54%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 2.70% respektive nominal 3.98%.

Veränderungen im Liegenschaftenbestand
In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 haben folgende Veränderungen stattgefunden:
Abgänge:
– 5605 Dottikon, Lindenweg 2-6;
– 5042 Hirschthal, Zofoldweg 2;
– 8181 Höri, Gentertstrasse 4/6;
– 5082 Kaisten, Weihermatt 1;
– 4625 Oberbuchsiten, Poststrasse 20-24a;
– 5732 Zetzwil, Bohnenackerweg 425.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit
Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des Helvetica Swiss Living 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

wüestpartner

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

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Living 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 Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5, 17 bis 30, 37 bis 40) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden 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

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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Marc Rüttimann

Zürich, 21. Februar 2024

Organisation

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	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
Erweiterte Geschäftsleitung	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
Verwaltungsrat	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied Theodor Härtsch, Mitglied Herbert Kahlich, Mitglied
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Akkreditierte Schätzungsexpertin	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
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt wurden bis zum 30.06.2023 vorwiegend an die H&B Real Estate AG delegiert und seit dem 01.07.2023 vorwiegend an die Apleona Schweiz AG und die Privera AG. Die genauen Ausführungen der Aufträge sind 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 das Einfügen 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:

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 6.5 kg CO_2, e/m^2 (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_2-Absenkpfad. Der Absenkungspfad wird jährlich aktualisiert und publiziert. Die Einhaltung dieses Absenkpfads 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.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

In § 19 Ziff. 6 lit. b wird der Höchstsatz für die Baukosten auf 4 % erhöht.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

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.