

Helvetia Anlagestiftung

helvetia-anlagestiftung.ch

# Jahresbericht 2025.

**einfach. klar. helvetia**   
Ihre Schweizer Anlagestiftung



## Inhalt

<b>3</b>	<b>2025: Aktienmärkte trotzten politischen Turbulenzen</b>
<b>4</b>	<b>Aktien Schweiz Smart Beta Dynamisch 100 ESG mit Jahresrechnung</b>
<b>6</b>	<b>BVG-Mix mit Jahresrechnung</b>
<b>8</b>	<b>BVG-Mix Plus 35 mit Jahresrechnung</b>
<b>10</b>	<b>Immobilien Schweiz mit Jahresrechnung</b>
<b>13</b>	<b>Immobilien Romandie mit Jahresrechnung</b>
<b>16</b>	<b>Hypotheken Schweiz mit Jahresrechnung</b>
<b>18</b>	<b>Jahresrechnung Stammvermögen</b>
<b>19</b>	<b>Anhang zu den Jahresrechnungen</b>
<b>31</b>	<b>Nachhaltigkeitsbericht</b>
<b>46</b>	<b>Bericht der Revisionsstelle</b>

## Impressum

Der Jahresbericht sowie die Quartalsberichte der Helvetia Anlagestiftung werden in deutscher, französischer, italienischer und englischer Sprache publiziert. Bei Abweichungen ist die deutsche Fassung verbindlich.

Diese Dokumente sind online verfügbar:  
[www.helvetia-anlagestiftung.ch](http://www.helvetia-anlagestiftung.ch)  
(Informationen/Downloads)

Copyright © 2026 Helvetia Anlagestiftung, Basel

Die Helvetia Anlagestiftung ist eine Institution von Helvetia Versicherungen.

# 2025: Aktienmärkte trotzen politischen Turbulenzen.

Die Aktienmärkte zeigten sich im vergangenen Jahr bemerkenswert widerstandsfähig. Weder die wiederholten Zollankündigungen der US-Regierung noch die hohe politische Unsicherheit und anhaltende geopolitische Spannungen konnten die positive Grundstimmung nachhaltig trüben. Zwar sorgte die Verkündung neuer Zollpläne durch den US-Präsidenten am sogenannten «US Liberation Day» im April kurzfristig für Turbulenzen: Die globalen Aktienmärkte verloren innert weniger Tage über zehn Prozent an Wert. Doch die anschliessende Ankündigung einer Zollpause sowie neue Hoffnungen auf Handelsabkommen führten rasch zu einer Erholung.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief insgesamt verhalten. In den USA dürfte sich das Wirtschaftswachstum von 2.8 Prozent im Vorjahr auf rund 2 Prozent abgeschwächt haben. Die Eurozone wuchs mit etwa 1.4 Prozent etwas stärker als im Vorjahr (0.9 Prozent), unterstützt durch die deutsche Wirtschaft, die nach jahrelanger Stagnation erstmals wieder zulegen konnte. In der Schweiz pendelte sich das Wachstum bei voraussichtlich rund 1.2 Prozent ein.

Die Inflationsdynamik zeigte ein gemischtes Bild: In den USA verharrte die Teuerung auch infolge der Zölle hartnäckig um 3 Prozent, während sich die Inflation in der Eurozone nahe dem EZB-Ziel von 2 Prozent stabilisierte. In der Schweiz kam sie nahezu zum Stillstand. Entsprechend unterschiedlich reagierten die Zentralbanken: Die EZB senkte ihre Leitzinsen in der ersten Jahreshälfte um insgesamt einen Prozentpunkt, während die SNB im Sommer erneut eine Nullzinspolitik einleitete. Die US-Notenbank wartete angesichts zollbedingten Inflationsdrucks bis in die zweite Jahreshälfte und senkte den Leitzins trotz erhöhter Inflationsraten bis Jahresende um 0.75 Prozentpunkte.

An den Finanzmärkten sorgten neben dem anhaltenden KI-Boom auch die Lockerung der deutschen Schuldenbremse für Zuversicht. Letztere ermöglicht der Bundesregierung, Infrastruktur- und Verteidigungsausgaben über Jahre hinweg deutlich auszuweiten, ohne einschneidende Kürzungen an anderer Stelle.

Die Aktienmärkte entwickelten sich entsprechend positiv: Der Euro Stoxx 50 legte um rund 22 Prozent zu, der Schweizer SMI um 18 Prozent. Der US-amerikanische S&P 500 blieb trotz KI-Rally leicht darunter. Für Schweizer Anlegerinnen und Anleger belastete auch die Entwicklung des US-Dollars: Die Währung erholte sich nach dem «Liberation Day» nicht mehr, was zu einem Währungsverlust von über 12 Prozent auf US-Dollar-Anlagen führte.

Im Bereich festverzinslicher Anlagen verlief die Entwicklung verhalten. Schweizer Staatsanleihen gaben leicht nach (-0.2%), ähnlich wie jene der europäischen Nachbarländer. Die expansivere deutsche Fiskalpolitik führte zu steigenden Renditen und damit fallenden Kursen. Schweizer Unternehmensanleihen (+0.7%) konnten nur leicht zulegen und blieben auch deutlich hinter der Entwicklung der kotierten Schweizer Immobilienwerte (+10.2%) zurück.

Die Helvetia Anlagestiftung blickt auch 2025 auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Das Gesamtvermögen der Helvetia Anlagestiftung hat sich im Berichtsjahr 2025 um CHF 752.6 Mio. auf CHF 3'553.8 Mio. erhöht (+26.9%).

## Dank

Mein Dank gilt vorab allen Anlegern, die uns auch im turbulenten Jahr 2025 wiederum ihr Vertrauen geschenkt haben. Im Weiteren danke ich den Kolleginnen und Kollegen im Stiftungsrat, den Mitgliedern der Anlageausschüsse sowie den Mitarbeitenden der Geschäftsführung für die engagierte und wertvolle Arbeit. Dank gebührt auch unseren strategischen und operativen Partnern, die die vielfältigen Leistungen unserer Stiftung erst möglich machen.

Donald Desax  
Präsident des Stiftungsrates

# Aktien Schweiz Smart Beta Dynamisch 100 ESG. (liquidiert per 19.12.2025).

Innovativ und intelligent investiert.

## Performance

in %	2025	2024
Aktien Schweiz Smart Beta Dynamisch 100 ESG		6.2
Benchmark <sup>1</sup>		6.2

<sup>1</sup> Swiss Performance Index.

## Portfoliostruktur

in %	31.12.2025	31.12.2024
Industrie	24.6	24.6
Finanzwesen	24.0	24.0
Gesundheitswesen	18.4	18.4
Immobilien	9.1	9.1
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5.8	5.8
Basiskonsumgüter	5.5	5.5
Nicht-Basiskonsumgüter	5.4	5.4
Telekommunikation	4.2	4.2
IT	3.0	3.0

## Vermögensrechnung

in CHF	19.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	-	370 491.59
Kurzfristige Forderungen	-	201 486.21
Aktien Schweiz	-	116 659 944.39
<b>Gesamtvermögen</b>	-	<b>117 231 922.19</b>
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten	-	-95 004.67
./. Passive Rechnungsabgrenzungen	-	-2 596.31
<b>Nettovermögen</b>	<b>0.00</b>	<b>117 134 321.21</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	117 134 321.21	94 687 084.69
./. Ausschüttung an Inhaber von Ansprüchen	-	-
Ausgabe von Ansprüchen	19 993 879.05	16 250 140.45
Rücknahme von Ansprüchen	-145 147 715.65	-359 041.00
Gesamtgewinn	8 019 515.39	6 556 137.07
<b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>0.00</b>	<b>117 134 321.21</b>

## Erfolgsrechnung

in CHF	2025 (01.01.–19.12.)	2024
Negativer Zinsertrag (-)	-	-
Erträge aus Aktien	3 935 669.58	3 315 610.28
Einkauf in laufenden Ertrag bei Anspruchsausgabe	6 120.95	123 713.40
<b>Total Erträge</b>	<b>3 941 790.53</b>	<b>3 439 323.68</b>
Vermögensverwaltungsaufwand	-352 259.49	-396 212.14
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-132 601.03	-412 172.36
Vergütung laufender Ertrag bei Anspruchsrücknahme	-3 456 884.75	187.15
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-3 941 745.27</b>	<b>-808 197.35</b>
<b>Nettoerfolg</b>	<b>45.26</b>	<b>2 631 126.33</b>
Realisierter Kapitalgewinn	11 830 853.38	2 542 310.95
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>11 830 898.64</b>	<b>5 173 437.28</b>
Nicht realisierter Kapitalverlust (-)/-gewinn	-3 811 383.25	1 382 699.79
<b>Gesamtgewinn</b>	<b>8 019 515.39</b>	<b>6 556 137.07</b>

## Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stück	2025 (01.01.–19.12.)	2024
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	61 861.8266	53 094.3329
Ausgegebene Ansprüche	10 374.1972	8 968.7228
Zurückgenommene Ansprüche	-72 236.0238	-201.2291
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>0.0000</b>	<b>61 861.8266</b>
<b>in CHF</b>		
Kapitalwert eines Anspruchs	-	1 850.95
+ Aufgelaufener Ertrag eines Anspruchs	-	42.53
<b>Inventarwert eines Anspruchs</b>	<b>0.00</b>	<b>1 893.48</b>

# BVG-Mix.

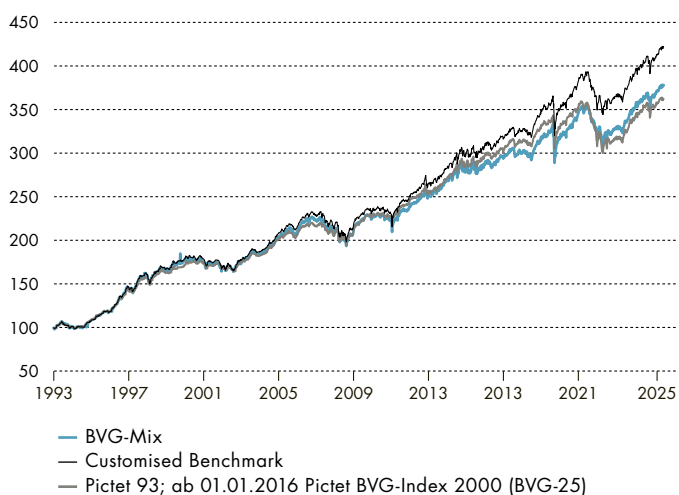
## Breit diversifiziert.

### Performance

in %	2025	2024
BVG-Mix	4.2	7.9
Benchmark <sup>1</sup>	4.5	7.8

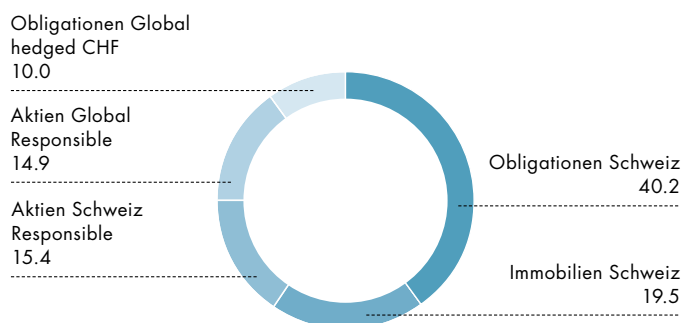
<sup>1</sup> Customised Benchmark gemäss Angaben auf Seite 22.

### Wertentwicklung seit Lancierung



### Portfoliostruktur

in %	31.12.2025	31.12.2024
■ Obligationen Schweiz	40.2	39.9
■ Immobilien Schweiz	19.5	20.2
■ Aktien Schweiz Responsible	15.4	14.3
■ Aktien Global Responsible	14.9	15.8
■ Obligationen Global hedged CHF	10.0	9.8



## Vermögensrechnung

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	7 831.78	9 629.63
Kurzfristige Forderungen	97 817.06	61 481.26
Anteile Aktien Schweiz Responsible	3 608 753.40	3 419 989.36
Anteile Aktien Global Responsible	3 508 236.89	3 775 767.28
Anteile Obligationen Schweiz	9 440 987.91	9 571 604.98
Anteile Obligationen Global hedged CHF	2 343 282.29	2 340 633.24
Anteile Immobilien Romandie	2 248 091.33	2 441 414.79
Anteile Immobilien Schweiz	2 317 956.89	2 397 852.76
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>23 572 957.55</b>	<b>24 018 373.30</b>
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten	-	-30 010.25
./. Passive Rechnungsabgrenzungen	-11 660.68	-143.29
<b>Nettovermögen</b>	<b>23 561 296.87</b>	<b>23 988 219.76</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	23 988 219.76	20 838 187.60
./. Ausschüttung an Inhaber von Ansprüchen	-	-
Ausgabe von Ansprüchen	2 951 409.55	5 552 509.00
Rücknahme von Ansprüchen	-4 314 680.25	-4 241 833.60
Gesamtgewinn	936 347.81	1 839 356.76
<b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>23 561 296.87</b>	<b>23 988 219.76</b>

## Erfolgsrechnung

in CHF	2025	2024
Erträge aus Aktienvermögen	88 054.87	98 431.19
Erträge aus Obligationenvermögen	176 182.30	162 943.81
Übrige Erträge	10 866.50	10 238.00
Einkauf in laufenden Ertrag bei Anspruchsausgabe	26 081.50	3 514.90
<b>Total Erträge</b>	<b>301 185.17</b>	<b>275 127.90</b>
Vermögensverwaltungsaufwand	-9 139.05	-10 531.37
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-49 661.40	-56 147.52
Vergütung laufender Ertrag bei Anspruchsrücknahme	-30 931.20	-17 395.95
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-89 731.65</b>	<b>-84 074.84</b>
<b>Nettoerfolg</b>	<b>211 453.52</b>	<b>191 053.06</b>
Realisierter Kapitalgewinn	244 950.48	172 213.92
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>456 404.00</b>	<b>363 266.98</b>
Nicht realisierter Kapitalgewinn	479 943.81	1 476 089.78
<b>Gesamtgewinn<sup>1</sup></b>	<b>936 347.81</b>	<b>1 839 356.76</b>

<sup>1</sup> Der Gesamtgewinn des Rechnungsjahres wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

## Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stück	2025	2024
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	19 271.8916	18 055.5932
Ausgegebene Ansprüche	2 327.9620	4 742.1237
Zurückgenommene Ansprüche	-3 436.3267	-3 525.8253
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>18 163.5269</b>	<b>19 271.8916</b>
in CHF		
Kapitalwert eines Anspruchs	1 285.54	1 234.82
+ Aufgelaufener Ertrag eines Anspruchs	11.64	9.91
<b>Inventarwert eines Anspruchs</b>	<b>1 297.18</b>	<b>1 244.73</b>

# BVG-Mix Plus 35.

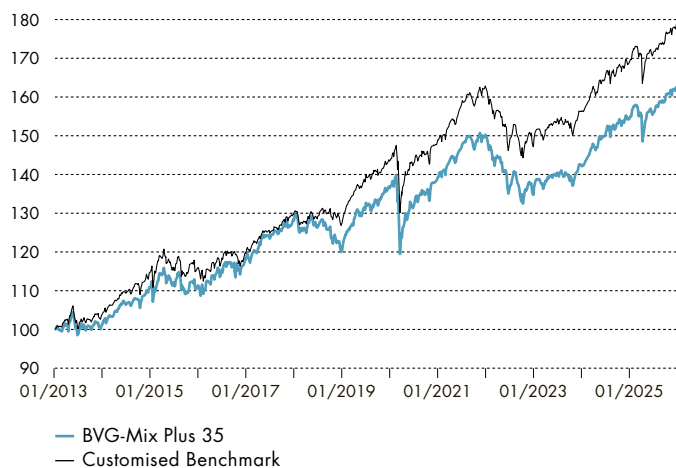
## Renditeorientiert.

### Performance

in %	2025	2024
BVG-Mix Plus 35	5.3	8.4
Benchmark <sup>1</sup>	5.8	7.7

<sup>1</sup> Customised Benchmark gemäss Angaben auf Seite 23.

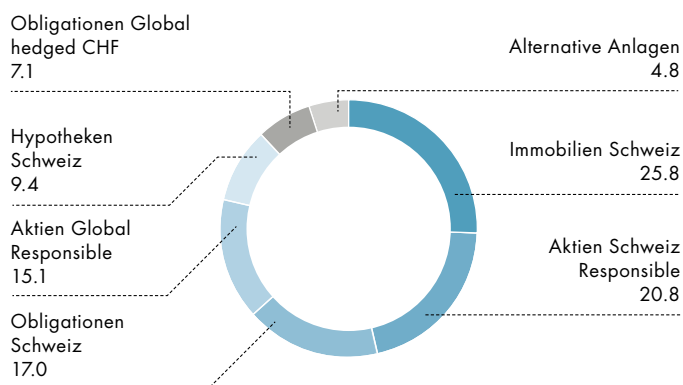
### Wertentwicklung seit Lancierung



### Portfoliostruktur

in %	31.12.2025	31.12.2024
Immobilien Schweiz	25.8	25.3
Aktien Schweiz Responsible <sup>2</sup>	20.8	19.9
Obligationen Schweiz	17.0	17.1
Aktien Global Responsible	15.1	15.7
Hypothehen Schweiz	9.4	10.1
Obligationen Global hedged CHF	7.1	6.9
Alternative Anlagen	4.8	5.0

<sup>2</sup> Bestehend aus Aktien Schweiz Smart Beta Dynamisch 100 ESG (bis 27.06.2025) und Aktien Schweiz Responsible.



## Vermögensrechnung

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	123 380.38	37 782.90
Kurzfristige Forderungen	2 363 849.49	1 604 972.85
Anteile Aktien Schweiz Smart Beta Dynamisch 100 ESG	–	89 052 454.99
Anteile Aktien Schweiz Responsible	353 568 304.33	164 444 130.65
Anteile Aktien Global Responsible	257 343 092.68	200 169 873.62
Anteile Obligationen Schweiz	289 247 107.99	217 380 518.25
Anteile Obligationen Global hedged CHF	121 467 713.17	87 219 896.85
Anteile Immobilien Romandie	201 089 816.68	140 835 976.32
Anteile Immobilien Schweiz	239 221 966.49	184 287 316.76
Anteile Hypotheken Schweiz	159 179 845.13	128 551 777.41
Anteile alternative Anlagen	81 460 401.71	62 876 290.42
Devisentermingeschäft	–263 543.28	–1 582 002.78
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1 704 801 934.77</b>	<b>1 274 878 988.24</b>
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten	–251 995.64	–533 798.60
./. Passive Rechnungsabgrenzungen	–1 789 889.28	–1 195 260.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>1 702 760 049.85</b>	<b>1 273 149 929.64</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1 273 149 929.64	943 318 383.34
./. Ausschüttung an Inhaber von Ansprüchen	–	–
Ausgabe von Ansprüchen	347 409 675.20	236 557 265.40
Rücknahme von Ansprüchen	–	–
Gesamtgewinn	82 200 445.01	93 274 280.90
<b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>1 702 760 049.85</b>	<b>1 273 149 929.64</b>

## Erfolgsrechnung

in CHF	2025	2024
Negativer Zinsertrag (-)	–	–
Erträge aus Aktienvermögen	5 483 883.53	4 107 396.68
Erträge aus Obligationenvermögen	6 984 257.87	4 335 382.90
Übrige Erträge	184.65	–
Einkauf in laufenden Ertrag bei Anspruchsausgabe	190 324.80	242 734.60
<b>Total Erträge</b>	<b>12 658 650.85</b>	<b>8 685 514.18</b>
Vermögensverwaltungsaufwand	–426 678.05	–337 699.24
Sonstiger Verwaltungsaufwand	–4 078 385.65	–2 975 443.17
Vergütung laufender Ertrag bei Anspruchsrücknahme	–	–
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>–4 505 063.70</b>	<b>–3 313 142.41</b>
<b>Nettoerfolg</b>	<b>8 153 587.15</b>	<b>5 372 371.77</b>
Realisierter Kapitalgewinn	20 444 622.44	2 588 430.83
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>28 598 209.59</b>	<b>7 960 802.60</b>
Nicht realisierter Kapitalgewinn	53 602 235.42	85 313 478.30
<b>Gesamtgewinn<sup>1</sup></b>	<b>82 200 445.01</b>	<b>93 274 280.90</b>

<sup>1</sup> Der Gesamtgewinn des Rechnungsjahres wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

## Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stück	2025	2024
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	888 949.2168	713 865.7237
Ausgegebene Ansprüche	240 064.5103	175 083.4931
Zurückgenommene Ansprüche	–	–
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>1 129 013.7271</b>	<b>888 949.2168</b>
in CHF		
Kapitalwert eines Anspruchs	1 500.96	1 426.16
+ Aufgelaufener Ertrag eines Anspruchs	7.22	6.04
<b>Inventarwert eines Anspruchs</b>	<b>1 508.18</b>	<b>1 432.20</b>

# Immobilien Schweiz.

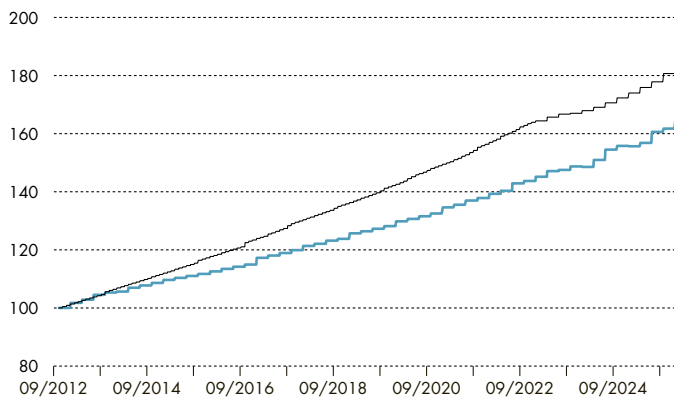
Nachhaltig stabile Renditen, geringe Volatilität.

## Performance

in %	2025	2024
Immobilien Schweiz	5.9	4.8
Benchmark <sup>1</sup>	5.1	3.6

<sup>1</sup> KGAST Immo-Index Gemischt.

## Wertentwicklung seit Lancierung

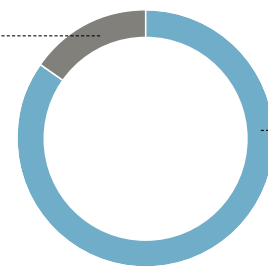


— Immobilien Schweiz  
— KGAST Immo-Index Gemischt

## Diversifikation nach Nutzung

in %	31.12.2025	31.12.2024
Wohnen	84.2	84.9
Gewerbe/Büro	15.8	15.1

Gewerbe/Büro  
15.8



Wohnen  
84.2

## Diversifikation nach Kantonen

in %	31.12.2025	31.12.2024
Aargau	17.1	19.5
Zürich	14.3	14.9
Genf	11.4	15.2
Bern	8.1	6.4
Thurgau	7.1	3.7
Basel-Landschaft	6.9	9.0
Waadt	5.0	5.7
St. Gallen	4.4	1.9
Schaffhausen	4.3	2.3
Basel-Stadt	4.3	5.8
Solothurn	3.9	4.4
Luzern	3.3	4.2
Schwyz	2.8	3.6
Freiburg	2.7	–
Neuenburg	2.3	0.8
Jura	1.2	1.7
Zug	0.7	0.9

## Vermögensrechnung

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	16 454 001.18	11 840 044.02
Kurzfristige Forderungen	2 141 535.74	2 710 431.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10 552 728.15	10 794 113.62
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>29 148 265.07</b>	<b>25 344 589.14</b>
Bauland (inkl. Abbruchobjekten)	-	-
Angefangene Bauten (inkl. Land)	-	-
Fertige Bauten	1 264 776 954.35	941 796 559.15
Miteigentumsanteile	-	-
Beteiligungen	-	-
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1 264 776 954.35</b>	<b>941 796 559.15</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1 293 925 219.42</b>	<b>967 141 148.29</b>
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten	-9 970 051.43	-5 595 562.35
./. Passive Rechnungsabgrenzungen	-10 773 312.24	-12 330 810.39
./. Hypothekarschulden	-127 000 000.00	-123 000 000.00
./. Latente Steuern	-21 380 964.00	-15 042 091.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>1 124 800 891.75</b>	<b>811 172 684.55</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	811 172 684.55	830 725 254.05
./. Ausschüttung an Inhaber von Ansprüchen	-	-
Ausgabe von Ansprüchen	253 997 929.34	71 432 993.65
Rücknahme von Ansprüchen	-1 480 223.10	-125 428 892.40
Gesamterfolg	61 110 500.96	34 443 329.25
<b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>1 124 800 891.75</b>	<b>811 172 684.55</b>

## Erfolgsrechnung

in CHF	2025	2024
Soll-Mietertrag	45 374 920.53	40 476 765.11
Minderertrag Leerstand	-2 746 432.75	-2 304 071.85
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-385 210.33	-47 302.20
<b>Mietertrag netto</b>	<b>42 243 277.45</b>	<b>38 125 391.06</b>
Instandhaltung	-4 866 713.81	-4 065 458.56
Instandsetzung	-2 738 236.36	-1 094 949.80
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-7 604 950.17</b>	<b>-5 160 408.36</b>
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-742 450.31	-444 434.98
Versicherungen	-95 782.51	-591 309.35
Bewirtschaftungshonorar	-1 537 928.10	-1 453 965.98
Vermietungs- und Insertionskosten	-319 245.02	-244 274.40
Steuern und Abgaben	-515 016.00	-585 996.30
Übriger operativer Ertrag/Aufwand (-)	183 140.63	-103 573.44
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-3 027 281.31</b>	<b>-3 423 554.45</b>
<b>Operatives Ergebnis Liegenschaften</b>	<b>31 611 045.97</b>	<b>29 541 428.25</b>
Zinsertrag	-206.55	-516.60
Gebühren bei Ausgabe/Rücknahme von Ansprüchen	8 818.15	2 500 172.55
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>8 611.60</b>	<b>2 499 655.95</b>
Hypothekarzinsen	-1 476 270.85	-1 556 931.80
Sonstige Passivzinsen	-219 131.95	-770 829.44
Baurechtszinsen	-277 752.00	-277 752.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-1 973 154.80</b>	<b>-2 605 513.24</b>

## Erfolgsrechnung (Fortsetzung)

in CHF	2025	2024
Geschäftsführungshonorar	-2 203 787.07	-2 084 959.00
Schätzungsaufwand	-140 010.20	-116 025.85
Revisionsaufwand	-30 016.40	-29 488.19
Projektentwicklungskosten	-	-
Portfoliomanagement	-1 564 314.43	-1 399 766.62
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-275 894.58	-404 169.58
Marketing- und Werbeaufwand	-148 670.35	-62 986.25
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-4 362 693.03</b>	<b>-4 097 395.49</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	3 259 227.16	1 398 281.30
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-31 386.35	-3 595 305.85
<b>Ertrag/Aufwand (-) aus Mutation Ansprüchen</b>	<b>3 227 840.81</b>	<b>-2 197 024.55</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>28 511 650.55</b>	<b>23 141 150.92</b>
Realisierter Kapitalgewinn	1 300 170.80	12 385 076.62
Realisierter Kapitalverlust	-108 279.58	-453 968.50
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>29 703 541.77</b>	<b>35 072 259.04</b>
Nicht realisierter Kapitalgewinn	42 371 193.10	23 296 411.77
Nicht realisierter Kapitalverlust	-4 625 360.91	-22 189 618.56
Veränderung latente Steuern	-6 338 873.00	-1 735 723.00
<b>Nicht realisierter Erfolg</b>	<b>31 406 959.19</b>	<b>-628 929.79</b>
<b>Gesamterfolg<sup>1</sup></b>	<b>61 110 500.96</b>	<b>34 443 329.25</b>

<sup>1</sup> Der Gesamterfolg des Rechnungsjahres wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

## Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stück	2025	2024
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	521 121.6263	559 165.8871
Ausgegebene Ansprüche	162 097.5314	48 255.7350
Zurückgenommene Ansprüche	-943.2641	-86 299.9958
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>682 275.8936</b>	<b>521 121.6263</b>
in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Kapitalwert eines Anspruchs	1 606.81	1 512.18
+ Aufgelaufener Ertrag eines Anspruchs	41.79	44.41
<b>Inventarwert eines Anspruchs</b>	<b>1 648.60</b>	<b>1 556.59</b>

# Immobilien Romandie.

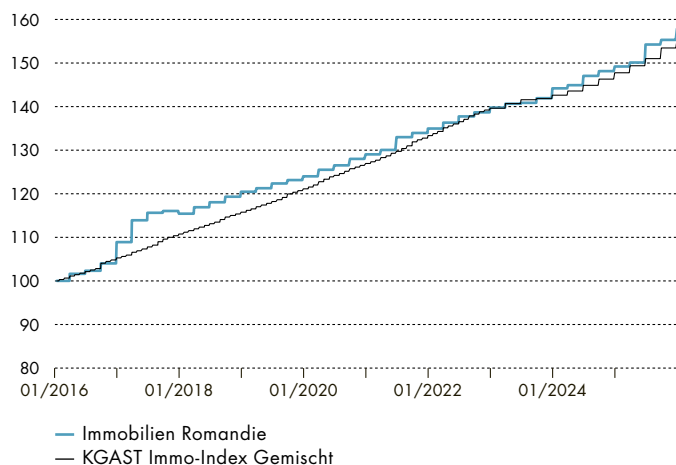
Nachhaltig stabile Renditen, geringe Volatilität.

## Performance

in %	2025	2024
Immobilien Romandie	5.8	3.5
Benchmark <sup>1</sup>	5.1	3.6

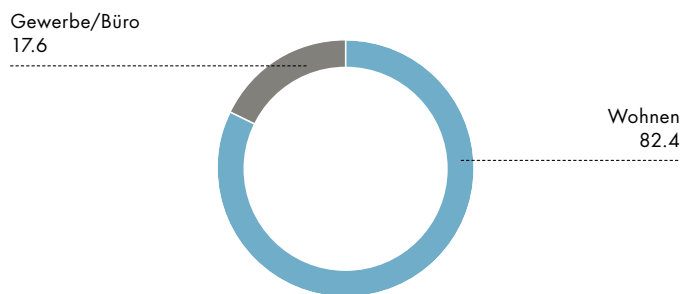
<sup>1</sup> KGAST Immo-Index Gemischt.

## Wertentwicklung seit Lancierung



## Diversifikation nach Nutzung

in %	31.12.2025	31.12.2024
Wohnen	82.4	84.7
Gewerbe/Büro	17.6	15.3



## Diversifikation nach Kantonen

in %	31.12.2025	31.12.2024
Genf	65.0	64.2
Waadt	29.7	29.6
Wallis	3.6	4.2
Neuenburg	1.7	2.0

## Vermögensrechnung

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	16 559 637.01	9 404 584.65
Kurzfristige Forderungen	7 286 528.14	2 005 546.89
Aktive Rechnungsabgrenzungen	11 795 641.23	9 717 549.07
Anzahlung angefangene Arbeiten	–	10 429 317.00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>35 641 806.38</b>	<b>31 556 997.61</b>
Bauland (inkl. Abbruchobjekten)	–	–
Angefangene Bauten (inkl. Land)	–	–
Fertige Bauten	920 276 633.23	768 692 814.61
Miteigentumsanteile	500 000.00	500 000.00
Beteiligungen	–	–
<b>Anlagevermögen</b>	<b>920 776 633.23</b>	<b>769 192 814.61</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>956 418 439.61</b>	<b>800 749 812.22</b>
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten	–2 183 880.10	–2 037 298.36
./. Passive Rechnungsabgrenzungen	–18 739 051.48	–15 275 516.71
./. Hypothekarschulden	–156 000 000.00	–113 000 000.00
./. Latente Steuern	–6 419 800.00	–4 306 652.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>773 075 708.03</b>	<b>666 130 345.15</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	666 130 345.15	630 818 863.00
./. Ausschüttung an Inhaber von Ansprüchen	–	–
Ausgabe von Ansprüchen	71 980 512.95	64 007 823.20
Rücknahme von Ansprüchen	–7 073 449.15	–50 973 047.20
Gesamterfolg	42 038 299.08	22 276 706.15
<b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>773 075 708.03</b>	<b>666 130 345.15</b>

## Erfolgsrechnung

in CHF	2025	2024
Soll-Mietertrag	31 432 001.35	26 992 329.50
Minderertrag Leerstand	–384 944.90	–251 242.60
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	–113 205.78	–116 769.54
<b>Mietertrag netto</b>	<b>30 933 850.67</b>	<b>26 624 317.36</b>
Instandhaltung	–2 334 676.66	–2 376 721.14
Instandsetzung	–1 581 058.65	–1 302 654.86
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>–3 915 735.31</b>	<b>–3 679 376.00</b>
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	–1 145 900.20	–1 169 597.78
Versicherungen	–475 034.30	–404 667.45
Bewirtschaftungshonorar	–1 092 772.40	–1 042 634.60
Vermietungs- und Insertionskosten	–73 627.40	–88 520.40
Steuern und Abgaben	–1 298 265.66	–1 110 666.52
Übriger operativer Aufwand (–)/Ertrag	–159 064.96	11 477.87
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>–4 244 664.92</b>	<b>–3 804 608.88</b>
<b>Operatives Ergebnis Liegenschaften</b>	<b>22 773 450.44</b>	<b>19 140 332.48</b>
Zinsertrag	–	–
Gebühren bei Ausgabe/Rücknahme von Anteilen	86 709.50	643 672.55
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>86 709.50</b>	<b>643 672.55</b>
Hypothekarzinsen	–1 489 764.22	–1 210 125.10
Sonstige Passivzinsen	–222 736.12	–683 015.83
Baurechtszinsen	–36 768.00	–35 618.70
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>–1 749 268.34</b>	<b>–1 928 759.63</b>

## Erfolgsrechnung (Fortsetzung)

in CHF	2025	2024
Geschäftsführungshonorar	-1 790 939.58	-1 728 146.85
Schätzungsaufwand	-88 873.20	-105 039.25
Revisionsaufwand	-17 945.80	-17 224.60
Projektentwicklungskosten	-	-
Portfoliomanagement	-1 241 043.41	-1 134 402.04
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-203 615.35	-228 903.74
Marketing- und Werbeaufwand	-16 904.70	-20 660.75
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-3 359 322.04</b>	<b>-3 234 377.23</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	959 487.05	1 052 176.80
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-103 310.25	-820 754.60
<b>Ertrag aus Mutation Ansprüche</b>	<b>856 176.80</b>	<b>231 422.20</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>18 607 746.36</b>	<b>14 852 290.37</b>
Realisierter Kapitalgewinn	31 174.22	-
Realisierter Kapitalverlust	-	-
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>18 638 920.58</b>	<b>14 852 290.37</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne	27 479 491.02	10 016 472.59
Nicht realisierte Kapitalverluste	-1 966 964.52	-1 856 156.81
Veränderung latente Steuern	-2 113 148.00	-735 900.00
<b>Nicht realisierter Erfolg</b>	<b>23 399 378.50</b>	<b>7 424 415.78</b>
<b>Gesamterfolg<sup>1</sup></b>	<b>42 038 299.08</b>	<b>22 276 706.15</b>

<sup>1</sup> Der Gesamterfolg des Rechnungsjahres wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

## Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stück	2025	2024
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	446 335.1008	437 362.7931
Ausgegebene Ansprüche	47 783.8350	44 344.0781
Zurückgenommene Ansprüche	-4 671.8969	-35 371.7704
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>489 447.0389</b>	<b>446 335.1008</b>
in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Kapitalwert eines Anspruchs	1 541.47	1 459.16
+ Aufgelaufener Ertrag eines Anspruchs	38.02	33.28
<b>Inventarwert eines Anspruchs</b>	<b>1 579.49</b>	<b>1 492.44</b>

# Hypotheken Schweiz.

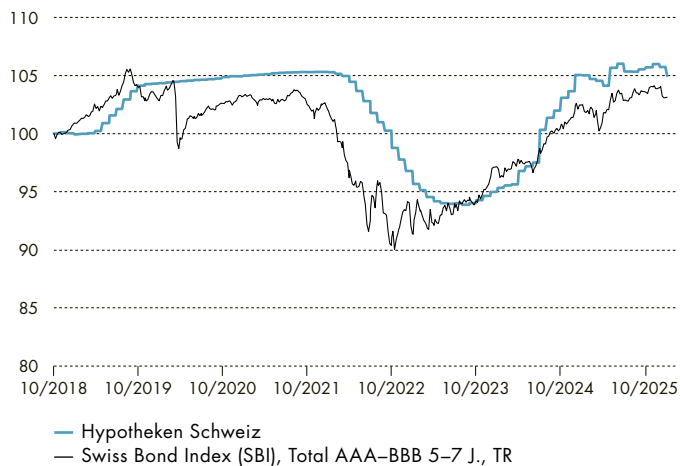
## Rendite bei geringer Volatilität.

### Performance

in %	2025	2024
Hypotheken Schweiz	-0.1	10.2
Benchmark <sup>1</sup>	0.6	5.6

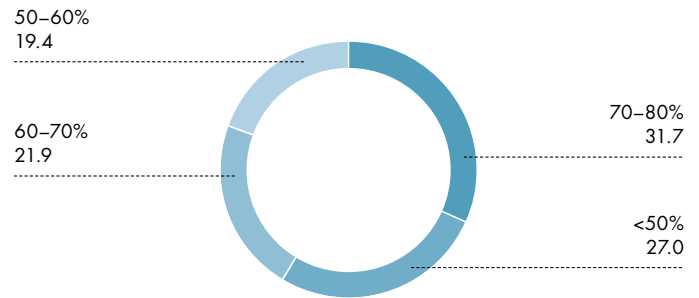
<sup>1</sup> Swiss Bond Index (SBI) Total AAA-BBB 5-7 J., TR.

### Wertentwicklung seit Lancierung



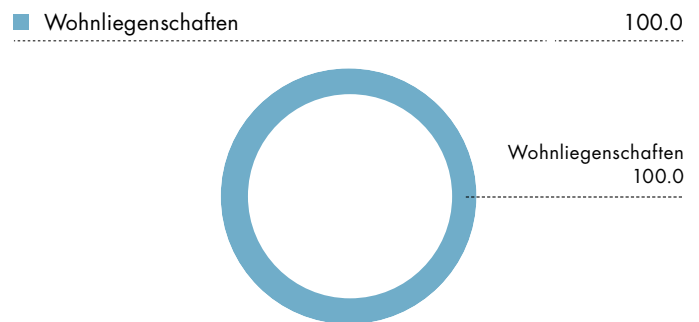
### Aufteilung nach Belehnung

in %, per 31.12.2025



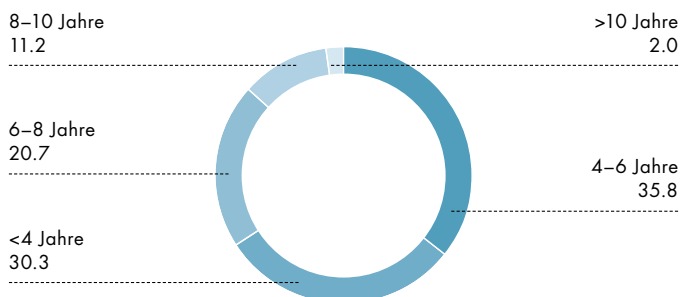
### Aufteilung nach Nutzungsarten

in % 31.12.2025



### Aufteilung nach Restlaufzeiten

in %, per 31.12.2025



### Aufteilung nach Regionen

in % 31.12.2025 31.12.2024

Region	31.12.2025	31.12.2024
Zürich	33.5	31.9
Nordwestschweiz	23.9	23.5
Westschweiz/Genfersee	13.4	14.7
Bern	10.1	10.5
Innerschweiz	7.6	6.7
Ostschweiz	6.4	7.2
Südschweiz	5.1	5.5

## Vermögensrechnung

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	1 970 288.19	2 217 662.44
Festgeldanlagen	–	–
Kurzfristige Forderungen	51 110.30	26 059.93
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 005 221.76	977 922.92
Hypotheken	189 992 327.70	160 018 731.50
Marktwertanpassungen Hypotheken	1 386 339.54	3 175 328.86
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>194 405 287.49</b>	<b>166 415 705.65</b>
./. Kurzfristige Verbindlichkeiten	–38 736.80	–758 138.90
./. Passive Rechnungsabgrenzungen	–143 166.97	–133 241.01
<b>Nettovermögen</b>	<b>194 223 383.72</b>	<b>165 524 325.74</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	165 524 325.74	108 693 448.57
./. Ausschüttung an Inhaber von Ansprüchen	–	–
Ausgabe von Ansprüchen	32 771 076.70	42 845 542.15
Rücknahme von Ansprüchen	–3 973 354.15	–477 275.00
Gesamtverlust (-)/-gewinn	–98 664.57	14 462 610.02
<b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>194 223 383.72</b>	<b>165 524 325.74</b>

## Erfolgsrechnung

in CHF	2025	2024
Erträge aus Festgeldanlagen	–	6 558.66
Erträge aus Hypotheken	2 225 179.65	1 730 060.15
Übrige Erträge	82 152.35	76 200.65
Einkauf in laufenden Ertrag bei Anspruchsausgabe	174 665.50	190 647.80
<b>Total Erträge</b>	<b>2 481 997.50</b>	<b>2 003 467.26</b>
Passivzinsen	–	–
Vermögensverwaltungsaufwand	–321 428.73	–276 188.30
Sonstiger Verwaltungsaufwand	–464 686.42	–323 241.55
Vergütung laufender Ertrag bei Anspruchsrücknahme	–5 557.60	–845.00
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>–791 672.75</b>	<b>–600 274.85</b>
<b>Nettoerfolg</b>	<b>1 690 324.75</b>	<b>1 403 192.41</b>
Realisierter Kapitalgewinn	–	–
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>1 690 324.75</b>	<b>1 403 192.41</b>
Nicht realisierter Kapitalverlust (-)/-gewinn	–1 788 989.32	13 059 417.61
<b>Gesamtverlust (-)/-gewinn<sup>1</sup></b>	<b>–98 664.57</b>	<b>14 462 610.02</b>

<sup>1</sup> Der Gesamtverlust des Rechnungsjahres wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

## Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stück	2025	2024
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	157 627.7236	114 019.0694
Ausgegebene Ansprüche	31 236.0105	44 108.6542
Zurückgenommene Ansprüche	–3 806.5511	–500.0000
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>185 057.1830</b>	<b>157 627.7236</b>
in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Kapitalwert eines Anspruchs	1 040.40	1 041.20
+ Aufgelaufener Ertrag eines Anspruchs	9.13	8.90
<b>Inventarwert eines Anspruchs</b>	<b>1 049.53</b>	<b>1 050.10</b>

# Jahresrechnung Helvetia Anlagestiftung.

## Stammvermögen.

### Bilanz

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
<b>Flüssige Mittel</b>		
UBS AG	23 932.58	-10 317.94
<b>Übrige Aktiven</b>		
Verrechnungssteuerguthaben	271 854.30	-
Übrige Aktiven	258 586.84	1 644 504.72
<b>Aktiven</b>	<b>554 373.72</b>	<b>1 634 186.78</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Transitorische Passiven	3 438.63	-
Übrige Passiven	508 188.68	1 591 440.35
<b>Stammvermögen</b>		
Kapital per 01.01.	39 600.00	39 600.00
Zuwendungen der Anleger	-	-
Kapital per 31.12.	39 600.00	39 600.00
<b>Gewinnvortrag</b>		
Stand per 01.01.	3 146.43	3 146.43
Verlust (-)/Gewinn	-0.02	-
Stand per 31.12.	3 146.41	3 146.43
<b>Passiven</b>	<b>554 373.72</b>	<b>1 634 186.78</b>

### Betriebsrechnung

in CHF	2025	2024
Bankspesen	-0.02	-
Übriger Aufwand	-	-
<b>Verlust (-)/Gewinn</b>	<b>-0.02</b>	<b>0.00</b>

# Anhang zu den Jahresrechnungen.

## 1 Grundlagen und Organisation

### 1.1 Rechtsform und Zweck

Die Patria Anlagestiftung wurde am 23.08.1993 in Basel gegründet. Seit 2007 heisst die Patria Anlagestiftung Helvetia Anlagestiftung. Die Stiftung hat ihren Sitz in Basel.

Die Helvetia Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Artikel 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegelder. Anleger können in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen werden.

### 1.2 Urkunden und Reglemente

- Statuten – anlässlich der Anlegerversammlung vom 27.04.2023 verabschiedet und mit Verfügung der OAK BV vom 08.06.2023 in Kraft getreten.
- Stiftungsreglement – anlässlich der Anlegerversammlung vom 30.04.2025 verabschiedet.
- Organisationsreglement vom 19.11.2025, gültig ab 19.11.2025.
- Anlagerichtlinien – am 19.11.2025 vom Stiftungsrat genehmigt.

### 1.3 Corporate Governance

Die Helvetia Anlagestiftung verfolgt im Sinne der Prinzipien der Corporate Governance eine transparente Geschäftsführung. Statuten und Stiftungsreglement sowie die Anlagerichtlinien der Stiftung sind jederzeit in deutscher, französischer, italienischer und englischer Sprache in elektronischer und in gedruckter Form verfügbar. Die Stiftung veröffentlicht einen Jahresbericht sowie vier Quartalsberichte. Die Anlagegruppen werden wöchentlich bewertet; die Kurse werden auf den Websites [www.helvetia-anlagestiftung.ch](http://www.helvetia-anlagestiftung.ch) und [www.kgast.ch](http://www.kgast.ch) veröffentlicht. Ausgenommen von der wöchentlichen Bewertung sind die Anlagegruppen «Immobilien Schweiz», «Immobilien Romandie» und «Hypotheken Schweiz». Die Bewertung der Immobilien-Anlagegruppen erfolgt quartalsweise, wobei jede Liegenschaft im Portfolio einmal jährlich einer Neuschätzung unterzogen wird. Die Bewertung der Anlagegruppe Hypotheken Schweiz erfolgt monatlich.

### 1.4 Organisation

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle.

#### 1.4.1 Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Stiftung und hat verschiedene unübertragbare Befugnisse. Insbesondere beschliesst sie über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung von Statuten und Stiftungsreglement, wählt die Mitglieder des Stiftungsrates und die Revisionsstelle, genehmigt den Jahresbericht des Stiftungsrates und die Jahresrechnung, nimmt den Bericht der Revisionsstelle entgegen und erteilt die Decharge.

#### 1.4.2 Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsleitende Organ der Stiftung. Im Rahmen des Stiftungszwecks verfügt er über sämtliche Kompetenzen, soweit diese nicht nach Gesetz oder Statuten der Anlegerversammlung zustehen. Er vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art der Zeichnungsberechtigung. Er delegiert bestimmte Aufgaben – insbesondere Geschäftsführung und Anlagetätigkeit – an natürliche oder juristische Personen. Er erlässt die Anlagerichtlinien, das Organisationsreglement sowie weitere Reglemente. Er beschliesst über sämtliche wichtigen Vereinbarungen und Änderungen derselben. Er wählt die Schätzungsexperten und die Depotbank.

#### 1.4.3 Revisionsstelle

Die Revisionsstelle BDO AG, Zürich, überprüft die Tätigkeiten des Stiftungsrates und der von diesem Beauftragten auf ihre Rechtmässigkeit und ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen der Aufsichtsbehörde sowie mit den Bestimmungen der Statuten, sämtlicher Reglemente und der Anlagerichtlinien; ferner prüft sie in diesem Sinne die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet Bericht an die Anlegerversammlung.

#### 1.4.4 Aufsichtsbehörde

Die Stiftung untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

## 1.5 Organe und ernannte Funktionsträger

### 1.5.1 Stiftungsrat

(Amtsperiode April 2024–April 2027)

- Donald Desax, Präsident  
Desax Consulting, Inhaber
- Jan Bärthel  
Unabhängiger Verwaltungs- und Stiftungsrat
- Dr. Brigitte Guggisberg  
WWZ Forum, Universität Basel, Geschäftsführerin
- Thomas Hofmann  
Hofinvest Consulting GmbH, Inhaber
- Michaela Huser  
Helvetia Versicherungen, Marktbereich Vorsorge,  
Leiterin Front Services
- Markus Schaar  
Helvetia Versicherungen, Bereich Asset Management,  
Leiter Investment Solutions
- Bruno Schweinzer  
BSchweinzer GmbH, Geschäftsführer und Inhaber
- Tecla Solari  
Unabhängige Verwaltungs- und Stiftungsrätin,  
Gründerin TechLa GmbH

### 1.5.2 Geschäftsleitung der Helvetia Anlagestiftung

(Geschäftsführung der Stiftung vom Stiftungsrat  
an Helvetia Asset Management AG delegiert)

- Dr. Dunja Schwander  
Geschäftsleiterin (vom Stiftungsrat gewählt)
- Marco Ipser  
Stv. Geschäftsleiter (vom Stiftungsrat gewählt)

### 1.5.3 Anlageausschuss Wertschriften

- Aufgaben werden durch den Stiftungsrat wahrgenommen.

### 1.5.4 Anlageausschuss Immobilien

(Amtsperiode April 2024–April 2027)

- Jan Bärthel, Präsident  
Unabhängiger Verwaltungs- und Stiftungsrat
- Jürg Haller  
Post Immobilien Management und Services AG,  
Leiter Akquisition & Handel
- Daniel Keller  
Burckhardt Entwicklungen AG, Geschäftsführer
- Bruno Schweinzer  
BSchweinzer GmbH, Geschäftsführer und Inhaber

### 1.5.5 Anlageausschuss Hypotheken

- Aufgaben werden durch den Stiftungsrat wahrgenommen.

### 1.5.6 Revisionsstelle

(Amtsperiode April 2024–April 2027)

- BDO AG, Zürich

### 1.5.7 Asset Management

(Gefäss Aktien Schweiz Smart Beta  
Dynamisch 100 ESG)

- Vontobel Asset Management AG, Zürich

### 1.5.8 Immobilienbewirtschaftung

- PRIVERA AG, Gümligen
- Helvetia Schweizerische  
Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel

### 1.5.9 Hypothekenbewirtschaftung

- Finovo AG, Zürich

### 1.5.10 Portfoliomanagement Immobilien

- Helvetia Asset Management AG, Basel
- Edmond de Rothschild Real Estate Investment  
Management (Suisse) SA, Genf

### 1.5.11 Portfoliomanagement Hypotheken

- Helvetia Asset Management AG, Basel

### 1.5.12 Portfoliomanagement BVG-Mix und BVG-Mix Plus 35

- Helvetia Asset Management AG, Basel

### 1.5.13 Schätzungsexperten für direkte Immobilienanlagen

- KPMG AG, Real Estate, Zürich
- Jones Lang LaSalle AG, Zürich (Zweitbewerterin)

### 1.5.14 Depotbanken

- Bank Vontobel AG, Zürich
- Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
- Zürcher Kantonalbank, Zürich

### 1.5.15 Buchführungsstelle

- Complementa AG, St. Gallen

### 1.5.16 Compliance Office

- Helvetia Versicherungen, Basel

### 1.5.17 Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden

- Finovo AG: Service-Rahmenvertrag für Anlagegruppe Hypotheken Schweiz
- Helvetia Asset Management AG: Geschäftsführungs- und Verwaltungsvertrag, Mandatsvertrag Immobilien Portfoliomanagement Advisory und Assetmanagement, Portfoliomanagement Anlagegruppe Hypotheken Schweiz, Vermögensverwaltungsvertrag, Vertrag zur Förderung des Absatzes von Ansprüchen von Anlagegruppen
- Helvetia Consulting AG: Dienstleistungsvertrag für eine Beratungstätigkeit
- Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG: Dienstleistungsvertrag für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz sowie Immobilientransaktionen
- Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG: Gebäudeversicherung, Vergabe von Festgeld
- MoneyPark AG: Kooperationsvereinbarung, Zusammenarbeitsvertrag

## 2 Anzahl Anleger

	2025	2024
Stand 01.01.	263	280
Zugänge	19	2
Abgänge	-7	-19
<b>Stand 31.12.</b>	<b>275</b>	<b>263</b>

## 3 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

### 3.1 Bestätigung über Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26

Buchführung und Rechnungslegung erfolgen nach Artikel 38 ff. der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Die Jahresrechnung entspricht in Darstellung und Bewertung somit sinngemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, der Finanz- und der Ertragslage («true and fair view»).

### 3.2 Bewertungsgrundsätze

#### 3.2.1 Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten

Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt bei allen Teilvermögen zum Nominalwert.

### 3.2.2 Wertschriften

Die Bewertung der Aktien sowie der Anteile an Anlagefonds erfolgt bei allen Teilvermögen zum Kurswert per Bilanzstichtag. Die Bewertung der Anteile an Immobilien, Hypotheken und alternativen Anlagen erfolgt zu dem bei der Abschlusserstellung letzten publizierten definitiven Kurs.

#### 3.2.3 Direkte Immobilienanlagen

**Bewertungsmethodik:** Direkte Immobilienanlagen werden vom Schätzungsexperten einmal pro Jahr einer Neubewertung unterzogen. Die Bewertung erfolgt mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Die Ersterfassung der Liegenschaftszukäufe für die Anlagegruppen erfolgt zu Anschaffungswerten. Die Anpassung auf Marktwerte wird auf das jeweilige Quartalsende und auf Basis der vorliegenden Akquisitionsbewertungen vollzogen.

Angefangene Bauten werden generell zu Anschaffungswerten bilanziert. Falls Wertberichtigungen notwendig sind, werden diese berücksichtigt.

Zum Verkauf vorgesehene Liegenschaften sind so lange zum Schätzwert des Schätzungsexperten zu bilanzieren, bis ein notariell beglaubigter Verkaufsvertrag vorliegt.

Die Wiederbewertungen der Liegenschaften erfolgen in zwei Tranchen per 30. Juni und 31. Dezember.

**Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze:** Die Diskontierungssätze werden individuell pro Liegenschaft festgelegt.

**Immobilien Schweiz:** Der durchschnittliche, kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz für 2025 für die von KPMG bewerteten Bestandesliegenschaften der Helvetia Anlagestiftung, Immobilien Schweiz, beträgt 3.50% (Vorjahr: 3.60%) mit Spannbreite zwischen 2.90% und 5.00%, der durchschnittliche, kapitalgewichtete reale Diskontierungszinssatz 2.47% (Vorjahr: 2.58%) mit Spannbreite zwischen 1.88% und 3.96%.

**Immobilien Romandie:** Der durchschnittliche, kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz für 2025 für die von KPMG bewerteten Bestandesliegenschaften der Helvetia Anlagestiftung, Immobilien Romandie, beträgt 3.39% (Vorjahr: 3.45%) mit Spannbreite zwischen 3.00% und 4.65%, der durchschnittliche, kapitalgewichtete reale Diskontierungszinssatz 2.37% (Vorjahr: 2.43%) mit Spannbreite zwischen 1.98% und 3.61%.

**Latente Grundstückgewinnsteuer:** Für die latenten Grundstückgewinnsteuern werden Rückstellungen gebildet. Die Berechnung der Rückstellungen basiert auf wesentlichen Annahmen, unter anderem zur Haltedauer sowie zu Transaktionskosten. Es wird eine Mindesthaltedauer von 15 Jahren angenommen und es werden Transaktionskosten von 3% berücksichtigt.

### 3.2.4 Hypotheken

Variabel verzinsliche Hypotheken in der Anlagegruppe werden zum Nominalwert bewertet. Der Wert jeder Festhypothek wird mit der Barwertmethode monatlich berechnet. Dabei werden die zukünftigen Zahlungen des Kreditnehmers mit aktuellen Marktzinssätzen auf den jeweiligen Bewertungsstichtag diskontiert. Der Marktzinssatz berücksichtigt neben der laufzeitspezifischen Zinskomponente auch eine Kredit- und Illiquiditätsprämie. Bei Bonitätsverschlechterungen der Kreditnehmer wird eine Wertberichtigung auf der jeweiligen Position vorgenommen.

## 4 Vermögenanlagen

### 4.1 Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagereglement

Das Stiftungsvermögen umfasst die sechs Teilvermögen Aktien Schweiz Smart Beta Dynamisch 100 ESG, BVG-Mix, BVG-Mix Plus 35, Immobilien Schweiz, Immobilien Romandie und Hypotheken Schweiz sowie das Stammvermögen. Die Anlage der Mittel erfolgt in den einzelnen Teilvermögen nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Unterlagen zu den Anlagegruppen können der Website [www.helvetia-anlagestiftung.ch](http://www.helvetia-anlagestiftung.ch) entnommen werden.

### 4.2 Darstellung der Vermögensanlage der einzelnen Teilvermögen

#### 4.2.1 Total Gesamtvermögen<sup>1</sup>

in CHF	2025	2024
<b>Stand 31.12.</b>	<b>3 553 777 714</b>	<b>2 801 197 670</b>

<sup>1</sup> Ohne Doppelzählungen aufgrund des Fund-of-Funds-Konzepts in den Mischvermögen.

#### 4.2.2 Aktien Schweiz Smart Beta Dynamisch 100 ESG

• Gemäss Stiftungsratssitzung vom 12.06.2025 wurde der Beschluss gefasst, die Anlagegruppen Aktien Schweiz Smart Beta Dynamisch 100 ESG (Valor 27589595/ ISIN CH0275895958) bis spätestens per Ende Jahr ordnungsgemäss zu schliessen. Seit dem 19.12.2025 waren im Teilvermögen Aktien Schweiz Smart Beta Dynamisch 100 ESG keine Ansprüche mehr ausstehend.

• Zusammensetzung des Vermögensverwaltungsaufwandes:

in CHF	2025	2024
Asset Management	124 581.39	230 945.10
Custodian	–	–
Transaktionskosten	227 678.10	165 267.04
<b>Total</b>	<b>352 259.49</b>	<b>396 212.14</b>

• Zusammensetzung des sonstigen Verwaltungsaufwandes:

in CHF	2025	2024
Verwaltungskommission Helvetia Asset Management AG	95 497.80	355 129.70
Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen	1 188.40	1 861.50
Buchführung	31 320.00	45 142.56
Revision, Aufsicht, Stiftungsrat, KGAST	4 594.83	10 038.60
<b>Total</b>	<b>132 601.03</b>	<b>412 172.36</b>

#### 4.2.3 BVG-Mix

• Customised Benchmark: Das Teilvermögen BVG-Mix ist eine BVV2-konforme Anlagegruppe mit folgender Allokation:

- 15.0% Aktien Schweiz Responsible
- 15.0% Aktien Global Responsible
- 40.0% Obligationen Schweiz
- 10.0% Obligationen Global hedged CHF
- 20.0% Immobilien Schweiz

• Bei der Umsetzung der Anlagepolitik werden Abweichungen von der Zielgewichtung in einer Bandbreite von  $\pm 20\%$  toleriert. Die Anlagen werden auf der Basis eines Fund-of-Funds-Konzepts verwaltet. Die Ansprüche werden durch Einlagen in die Aktien- und Obligationenfonds der Swisscanto Fondsleitung AG zugekauft, die Immobilienansprüche in die Anlagegruppe Immobilien Romandie und die Anlagegruppe Immobilien Schweiz der Helvetia Anlagestiftung investiert.

• Rendite und Volatilität:

in %	Rendite	Volatilität
2025	4.2	3.1
Letzte 3 Jahre p.a.	6.2	3.5
Letzte 5 Jahre p.a.	2.7	5.1
Letzte 10 Jahre p.a.	3.0	5.0

Weitere Risikokennzahlen können der Website entnommen werden: [www.helvetia-anlagestiftung.ch](http://www.helvetia-anlagestiftung.ch).

• Zusammensetzung des Vermögensverwaltungsaufwandes:

in CHF	2025	2024
Custodian	6 539.05	7 624.67
Transaktionskosten	2 600.00	2 906.70
<b>Total</b>	<b>9 139.05</b>	<b>10 531.37</b>

• Zusammensetzung des sonstigen Verwaltungsaufwandes:

in CHF	2025	2024
Verwaltungskommission Helvetia Asset Management AG	24 924.75	28 624.15
Vertriebs- und Betreuungsentuschädigungen	9 259.65	10 372.85
Buchführung	13 920.00	15 047.52
Revision, Aufsicht, Stiftungsrat, KGAST	1 557.00	2 103.00
<b>Total</b>	<b>49 661.40</b>	<b>56 147.52</b>

#### 4.2.4 BVG-Mix Plus 35

• Customised Benchmark: Das Teilvermögen BVG-Mix Plus 35 ist eine BVV2-konforme Anlagegruppe mit folgender Allokation:

- 20.0% Aktien Schweiz Responsible
- 15.0% Aktien Global Responsible
- 17.0% Obligationen Schweiz
- 7.0% Obligationen Global hedged CHF
- 26.0% Immobilien Schweiz
- 10.0% Hypotheken Schweiz
- 5.0% Alternative Anlagen

• Bei der Umsetzung der Anlagepolitik werden Abweichungen von der Zielgewichtung in einer Bandbreite von  $\pm 20\%$  bzw.  $\pm 40\%$  für Obligationen Schweiz und Obligationen Global hedged CHF bzw.  $+20\%$ / $-50\%$  für Hypotheken Schweiz toleriert. Die Anlagen werden auf der Basis eines Fund-of-Funds-Konzepts verwaltet.

• Aktien- und Obligationenansprüche sind in die Aktien- und Obligationenfonds der Swissscanto Fondsleitung AG, die Immobilienansprüche in die Anlagegruppe Immobilien Romandie und die Anlagegruppe Immobilien Schweiz der Helvetia Anlagestiftung und die Hypothekenansprüche in die Anlagegruppe Hypotheken Schweiz der Helvetia Anlagestiftung investiert. Die Ansprüche an alternativen Anlagen sind in Barings Global Loan Fund CHF hdg., in Barings Global Loan Fund USD und in Swiss Capital Anlagestiftung I – Private Debt Allocator IX die mittels FX-Hedging in CHF abgesichert werden, investiert.

• Rendite und Volatilität:

in %	Rendite	Volatilität
2025	5.3	3.7
Letzte 3 Jahre p.a.	6.4	3.6
Letzte 5 Jahre p.a.	3.1	5.0
Letzte 10 Jahre p.a.	3.8	5.2

Weitere Risikokennzahlen können der Website entnommen werden:  
[www.helvetia-anlagestiftung.ch](http://www.helvetia-anlagestiftung.ch).

• Zusammensetzung des Vermögensverwaltungsaufwandes:

in CHF	2025	2024
Custodian	345 478.35	248 894.13
Transaktionskosten	81 199.70	88 805.11
<b>Total</b>	<b>426 678.05</b>	<b>337 699.24</b>

• Zusammensetzung des sonstigen Verwaltungsaufwandes:

in CHF	2025	2024
Verwaltungskommission Helvetia Asset Management AG	1 670 970.06	1 190 287.00
Vertriebs- und Betreuungsentuschädigungen	2 281 325.30	1 661 861.15
Buchführung	24 360.00	15 047.52
Revision, Aufsicht, Stiftungsrat, KGAST	101 738.05	108 247.50
<b>Total</b>	<b>4 078 393.41</b>	<b>2 975 443.17</b>

#### 4.2.5 Immobilien Schweiz

- Die Anlagegruppe investiert zu mindestens drei Vierteln in Wohnimmobilien und zu maximal einem Viertel in Immobilien mit kommerzieller Nutzung. Die Investitionen werden nach Objekten, Art und Lage breit diversifiziert, unter Berücksichtigung einer angemessenen Risikoverteilung. Sowohl die aktive Neubautätigkeit als auch die Investitionen in bestehende Immobilien werden zur Erreichung des Anlageziels eingesetzt.
- Das Portfoliomanagement wird durch die Helvetia Asset Management AG wahrgenommen.
- Zugänge 2025: Solothurn (Barfüssergasse), Oftringen (Wirtshüslistr.), Uster (Stöcklerstr.), Kreuzlingen (Bachstr.), St. Gallen (Konkordiastr./Linsebühlstr.), Uster (Sonnenbergstr.), Villars-sur-Glâne (Ch. du Verger), Lyss (Aarbergstr./Beundengasse), Neuhausen am Rheinfall (Poststr.), Kreuzlingen (Unterseeestr.), Neuenburg (Rue des Parcs), Lausanne (Ch. des Lys).
- Abgänge 2025: keine
- Verpfändete Aktiven: CHF 309.6 Mio. Grundpfandtitel auf Liegenschaften.
- Die Hypothekarschulden betragen per Stichtag total CHF 127.0 Mio. Es handelt sich um Darlehen und Festhypotheken, wovon CHF 44.0 Mio. eine Laufzeit bis zu einem Jahr und die restlichen CHF 83.0 Mio. eine Laufzeit zwischen 1 und 6 Jahren vorweisen. Der kapitalgewichtete Durchschnittszinssatz liegt bei 1.25%.

• Das Immobilienportfolio setzt sich wie folgt zusammen:

Liegenschaft		Anschaffungswert inkl. Investitionen	Marktwert am 31.12.2025	Operatives Ergebnis
in CHF				
<b>Fertige Bauten</b>				
Amriswil	Nordstr. 39/41	6 913 625	7 501 373	200 331
Bad Ragaz	Valenserstr. 3b/5a/5b	17 944 553	18 731 000	662 482
Baden-Dättwil	Täferenstr. 7/7a/9	43 230 432	25 273 000	1 498 822
Basel	Holeestr. 87	15 050 213	12 066 000	726 062
Basel	Horbürgstr. 7–13	15 857 936	16 422 000	452 836
Basel	Im Davidsboden 4/6/8/12, Gasstr. 67/69/71	23 455 772	25 394 000	1 102 466
Beinwil am See	Wührimattstr. 20/22/24/26	16 611 157	16 406 000	565 362
Biberist	Fritz-Käser-Strasse 4a–c	8 873 637	10 383 000	380 861
Biel	Collègegasse 8	7 484 758	6 034 000	41 459
Brugg	Stäblistr. 18/20/22/24, Nigglistr. 13/15	10 469 963	13 766 000	477 443
Bülach	Gutenbergweg 6, Hochfelderstr. 7/9	8 230 079	11 479 729	394 137
Burgdorf	Dammstr. 18–28, Typonweg 1–19	35 022 118	38 221 000	1 121 295
Chavannes-près-Renens	Allée des Cèdres 14/16	29 831 681	32 339 000	888 837
Cheseaux-sur-Lausanne	Rue de la Mèbre 8	6 934 265	9 929 000	279 899
Delsberg	Haut-Fourneau	11 300 693	9 819 000	356 740
Delsberg	Rue de l'Avenir 2	7 697 077	5 578 000	293 439
Dietlikon	Brunnenwiesenstr. 8, Eichelwiesenstr. 5	11 161 406	14 254 000	378 556
Einsiedeln	Gerbestr. 8a–d	9 962 283	14 190 132	458 046
Frauenfeld	Zürcherstr. 310	20 583 685	18 048 321	707 550
Genf	Bv. James-Fazy 13, Rue Bautte 7/9	17 239 888	24 236 000	552 886
Genf	Rue Dancet 22b	11 966 836	17 819 000	299 352
Genf	Rue de la Navigation 25	9 496 223	12 386 000	262 101
Genf	Rue Liotard 69	27 232 610	21 818 594	439 992
Hombrechlikon	Im Zentrum 2–8	8 216 104	9 074 262	394 801
Interlaken	Bahnhofstr. 20	10 007 275	6 966 000	337 347
Kreuzlingen	Bachstrasse 17	30 000 728	30 544 000	856 699
Kreuzlingen	Unterseestrasse 29a-c/31a-c	24 414 033	24 548 000	136 879
Langenthal	Aarwangenstr. 66/66a/68/68a	8 934 026	9 247 000	253 881
Lausanne	Ch. des Lys 11/13	7 487 524	7 651 000	45 046
Liestal	Grienmattweg 1–5, Gasstr. 18–24	38 183 688	45 874 000	1 331 237
Lyss	Aarbergstrasse 24/26, Beundengasse 2	42 323 896	42 431 000	229 987
Meyrin	Av. de Vaudagne 29–31	47 106 836	40 376 000	1 119 781
Meyrin	Livron 17–19	33 841 874	28 120 918	683 278
Montreux	Av. du Midi 15, Ruelle de la Grotte 8	8 624 156	7 726 000	184 561
Muri	Luzernerstr. 56a–c	8 426 927	9 847 000	359 083
Neuenburg	Rue de la Pierre-à-Mazel 4/6	6 911 780	8 095 000	321 204
Neuenburg	Rue des Parcs 84/86	19 746 352	20 438 000	124 610
Neuhausen am Rheinfall	Poststrasse 9/11	31 295 995	32 091 000	199 551
Niederglatt	Kaiserstuhlstr. 36–46	24 891 363	28 215 631	966 761
Oberentfelden	Wässermattweg 4–14, Untere Holzstr. 21–27, Reiherweg 2–4	55 124 343	66 060 000	–1 035 149
Oftringen	Wirtshüslistrasse 4a–6b	16 181 141	16 400 000	354 617
Olen	Reiserstr. 14–24	12 915 635	13 258 000	488 653
Ormalingen	Hemmikerstr. 15/17/19	5 900 744	6 073 000	234 469
Reinach AG	Alte Strasse 41	11 924 669	11 983 000	403 703
Reinach BL	Im Reinacherhof 101–159	35 334 913	35 906 000	1 084 275
Schaffhausen	Neutalstr. 2/4	19 652 725	22 840 000	866 072
Schlieren	Zürcherstr. 8/8a	11 540 931	12 394 435	289 851
Solothurn	Barfüssergasse 11–13	6 743 178	6 978 000	186 713
Staufen	Chrüzweg 16–28	35 723 269	47 652 309	1 572 682

Liegenschaft		Anschaffungswert inkl. Investitionen	Marktwert am 31.12.2025	Operatives Ergebnis
in CHF				
<b>Fertige Bauten</b>				
St. Gallen	Konkordiastrasse 26–30, Linsebühlstrasse 97–103	36 731 728	37 417 291	882 254
Sursee	Bahnhofplatz 11a–c, Centralstr. 36–40	37 657 174	41 441 676	1 269 994
Unterägeri	Neuschellstr. 19/21	6 110 075	8 263 000	292 751
Uster	Sonnenbergstrasse 52–56	16 464 801	19 550 000	143 046
Uster	Stöcklerstrasse 2–4	12 802 130	13 048 000	285 576
Vevey	Rue du Simplon 25	5 369 905	5 810 000	170 484
Villars-sur-Glâne	Ch. du Verger 2–16	34 393 849	34 443 000	508 641
Weinfelden	Kreuzlingerstr. 41–45	11 026 813	9 595 815	366 395
Wettingen	Lägerstr. 19	6 526 350	8 609 000	276 774
Wilten b. Wollerau	Konradshalde 6–10	13 752 349	21 849 000	630 099
Zuchwil	Amselweg 36–50	18 031 943	18 323 000	516 335
Zürich	Am Wasser 44	19 957 391	25 321 338	550 828
Zürich	Karstlernstr. 12/14	25 661 741	48 222 130	1 186 323
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>1 178 491 243</b>	<b>1 264 776 954</b>	<b>31 611 046</b>

• Kennzahlen der Anlagegruppe gemäss Empfehlung KGAST<sup>1</sup>:

in %	2025	2024
Mietzinsausfallquote	6.90	5.81
Fremdfinanzierungsquote	10.48	13.16
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) <sup>2</sup>	70.33	68.88
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> [GAV])	0.53	0.57
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> [NAV])	0.62	0.69
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.75	4.43
Ausschüttungsrendite	–	–
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.41	4.03
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	–	–
Anlagerendite	5.91	4.78
Nettorendite der fertigen Bauten	3.17	3.25
Fremdkapitalquote	12.35	16.13

<sup>1</sup> Vgl. KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vom 17.05.2024.

<sup>2</sup> Bei der Berechnung der EBIT-Marge wurde die einmalige und ausserordentliche Position «Gebühren bei Ausgabe/Rücknahme von Ansprüchen» (CHF 8'818.15 resp. CHF 2'500'172.55 im Vorjahr – vgl. Betriebsrechnung) nicht berücksichtigt.

• Zusammensetzung Marketing- und Werbeaufwand:

in CHF	2025	2024
Werbeaufwand	3 655.45	7 977.65
Vertriebs- und Betreuungsent-schädigungen	145 014.90	55 008.60
<b>Total</b>	<b>148 670.35</b>	<b>62 986.25</b>

#### 4.2.6 Immobilien Romandie

- Die Anlagegruppe Immobilien Romandie investiert zu mindestens drei Vierteln in Wohnimmobilien und zu maximal einem Viertel in Immobilien mit kommerzieller Nutzung. Die Investitionen werden unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze der Anlagerichtlinien in den WP-Monitoring-Regionen 7 (Genfersee) und 8 (Westschweiz) sowie in den MS-Regionen 98 (Sierre), 99 (Sion), 100 (Martigny) und 101 (Monthey/St-Maurice) unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung bevorzugt in direkt gehaltene Liegenschaften getätigt.
- Die Anlagegruppe ist für Zeichnungen offen.
- Das Portfoliomanagement wird durch Edmond de Rothschild Real Estate Investment Management (Suisse) SA wahrgenommen.
- Zugänge 2025: Vernier (Rte. de Vernier), Chavannes-près-Renens (Bourse aux Fleurs), Le Grand-Saconnex (Impasse Colombelle).
- Abgänge 2025: keine.
- Verpfändete Aktiven: CHF 153.8 Mio. Grundpfandtitel auf Liegenschaften.
- Die Hypothekarschulden betragen per Stichtag total CHF 156.0 Mio. Es handelt sich um Darlehen und Festhypotheken, wovon CHF 47.0 Mio. eine Laufzeit bis zu einem Jahr und die restlichen CHF 109.0 Mio. eine Laufzeit zwischen 1 und 6 Jahren vorweisen. Der kapitalgewichtete Durchschnittszinssatz liegt bei 1.08%.

• Das Immobilienportfolio setzt sich wie folgt zusammen:

Liegenschaft		Anschaffungswert inkl. Investitionen	Marktwert am 31.12.2025	Operatives Ergebnis
in CHF				
<b>Fertige Bauten</b>				
Aigle	Ch. de la Scierie 3/5	9 605 537	11 397 000	484 883
Avenches	Rte. de Villars-le-Grand 5/7/9/11	9 989 364	10 365 055	294 809
Bussigny	Ch. du Vallon 26	15 781 363	15 344 000	597 252
Carouge	Rue de la Gabelle 3	17 752 193	16 716 280	281 984
Carouge	Rue du Tir-au-Canon 4	10 745 600	12 612 513	375 528
Chavannes-près-Renens	Place de la Bourse aux Fleurs 1–3	38 753 600	38 556 000	1 096 004
Chavannes-près-Renens	Rte. de la Maladière 28	8 893 434	9 180 000	148 490
Conthey	Av. de la Gare 11/13	9 535 528	10 428 763	451 754
Genf	Av. de l’Amandolier 2	7 896 242	9 345 000	227 382
Genf	Ch. des Tulipiers 22	10 673 305	11 375 000	289 361
Genf	Clos Belmont 22	16 693 807	17 980 000	399 931
Genf	Rue Antoine Carteret 5, Colombier 11/13	39 599 149	35 197 000	823 484
Genf	Rue de Bâle 16	17 004 160	25 606 000	613 663
Genf	Rue de Berne 47	6 101 001	6 679 000	141 742
Genf	Rue des Confessions 15/17/19	20 475 380	22 097 670	532 895
Genf	Rue de Lausanne 21/23/25	26 646 065	29 583 680	798 392
Genf	Rue du Pré-Jérôme 19/21/23, Bvd. de la Cluse 67	68 028 795	70 107 000	1 754 280
Genf	Rue des Délices 14	10 740 730	17 798 878	427 538
Genf	Rue de Lyon 25	15 978 133	16 447 000	81 603
Genf	Rue Lamartine 13a/15a/15b	47 676 915	44 723 379	980 353
Genf	Rue Lamartine 17a/17b	46 292 860	43 972 000	867 135
Genf	Rue Royaume 1	6 840 804	8 313 406	–241 303
Grand-Lancy	Av. Eugène Lance 36/38	–	–	–16 804
Grand-Lancy	Ch. des Fraisiers 23/25	15 993 133	18 100 000	506 396
Lausanne	Av. William-de-Charrière-de-Sévery 4	5 561 129	6 788 000	206 695
Lausanne	Ch. du Bois-de-la-Fontaine 7	13 394 721	15 182 000	251 890
Lausanne	Ch. Isabelle-de-Montolieu 115–119	17 784 934	16 823 000	530 284
Le Grand-Saconnex	Ch. Alfred-Bétems 3	8 622 736	9 146 000	267 178
Le Grand-Saconnex	Impasse Colombelle 8	23 769 943	23 123 000	310 906
Marin-Epagnier	Champs-Montants 14	18 214 524	15 934 000	725 237
Meyrin	Rue des Vernes 16	13 471 038	21 951 000	344 874
Montreux	Rte. de la Saussaz 12–18	14 836 878	17 392 719	398 185
Montreux-Clarens	Rue du Lac 130/132	22 317 825	24 761 000	694 011
Nyon	Rte. de l’Etraz 46	13 634 705	16 085 500	513 562
Nyon	Rue Neuve 5	8 987 374	8 830 000	320 014
Peseux	Grand’Rue 7	–	–	–2 057
Peseux	Rue de Neuchâtel 6	–	–	20
Plan-les-Ouates	Ch. du Pré-Fleuri 31	5 958 406	6 546 000	379 071
Prilly	Av. de la Rapille 6/10	19 625 262	23 165 335	336 762
Renens	Av. du 24 Janvier 2	6 999 417	7 859 000	241 698
Renens	Rue de Crissier 1	6 690 267	6 796 000	235 598
Renens	Rue du Simplon 32a/b/c/d	32 578 293	36 261 000	1 052 996
Sitten	Av. Maurice-Troillet 95	15 420 007	16 516 000	584 814
Sitten	Rue St-Guérin 24	7 094 016	6 142 000	300 634
Thônex	Ch. Louis-Valencien 6	7 752 423	8 555 000	237 875
Vernier	Maison neuve 12a	22 477 329	25 093 000	667 262
Vernier	Rte. de Peney 51/51a	13 242 274	15 021 000	500 411
Vernier	Rte. de Vernier 110b-e	60 337 374	68 459 455	1 120 228
Versoix	Rte. de Suisse 123b/125b/127b	12 294 416	14 041 000	337 162
Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 41	8 309 056	8 381 000	301 388
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>857 071 445</b>	<b>920 776 633</b>	<b>22 773 450</b>

• Kennzahlen der Anlagegruppe gemäss Empfehlung KGAST<sup>1</sup>:

in %	2025	2024
Mietzinsausfallquote	1.58	1.36
Fremdfinanzierungsquote	16.94	14.69
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) <sup>2</sup>	67.75	64.50
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> [GAV])	0.51	0.53
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> [NAV])	0.62	0.66
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.75	3.46
Ausschüttungsrendite	–	–
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.88	2.99
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	–	–
Anlagerendite	5.83	3.47
Nettorendite der fertigen Bauten	2.75	2.65
Fremdkapitalquote	19.17	16.81

<sup>1</sup> Vgl. KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vom 17.05.2024.

<sup>2</sup> Bei der Berechnung der EBIT-Marge wurde die einmalige und ausserordentliche Position «Gebühren bei Ausgabe/Rücknahme von Ansprüchen» (CHF 86'709.50 resp. CHF 643'672.55 im Vorjahr – vgl. Betriebsrechnung) nicht berücksichtigt.

### 4.3 Laufende (offene) derivative Finanzinstrumente

Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten ist in allen Anlagegruppen gemäss den Vorschriften BVV2 und der Praxis der Aufsicht erlaubt. Per 31. Dezember 2025 wurden in der Anlagegruppe BVG-Mix Plus 35 Fremdwährungen mit Devisentermingeschäften abgesichert.

• Engagementreduzierende Derivate per 31.12.2025:

Derivattyp	Währung	Nominal in USD	Marktwert in CHF	Exposure BVV 2 in CHF	Benötigte physische Deckung in CHF	Vorhandene physische Deckung in CHF	Gegenpartei
<b>BVG-Mix Plus 35</b>						46 632 436	
Devisentermingeschäft Short	USD	44 526 000	–255 694	–35 188 923	35 188 923		ZKB
Devisentermingeschäft Short	USD	2 520 000	–5 004	–1 991 557	1 991 557		ZKB
Devisentermingeschäft Short	USD	5 400 000	–6 483	–4 267 623	4 267 623		ZKB
Devisentermingeschäft Short	USD	6 559 951	3 637	–5 184 333	5 184 333		ZKB

• Zusammensetzung Marketing- und Werbeaufwand:

in CHF	2025	2024
Werbeaufwand	2 981.75	7 255.45
Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen	13 922.95	13 405.30
<b>Total</b>	<b>16 904.70</b>	<b>20 660.75</b>

### 4.2.7 Hypotheken Schweiz

- Die Hypothekaranlagen erfolgen in fixe und variable Hypotheken, die durch Liegenschaften in der Schweiz besichert sind. Die Hypothekaranlagen werden breit diversifiziert in Bezug auf Hypotheklaufzeiten, Objektstandorte, Nutzungsarten, Belehnungsquoten und Tragbarkeitskriterien. Die Hypothekarkredite werden in Schweizer Franken gewährt.
- Das Portfoliomanagement wird durch die Helvetia Asset Management AG wahrgenommen.
- Per 31.12.2025 sind sämtliche Anlagebeschränkungen eingehalten.

#### 4.4 Marktwert und Vertragspartner der Wertpapiere unter Securities Lending

Keines der Teilvermögen hatte während des Berichtsjahres und am Bilanzstichtag Wertschriften ausgeliehen.

#### 4.5 Gebühren und Entschädigungen

Gemäss Geschäftsführungs- und Verwaltungsvertrag, gültig ab 01.01.2025, verrechnet die Helvetia Asset Management AG für Geschäftsführung und Verwaltung der Anlagegruppen die folgenden Verwaltungsgebühren:

- 0.2% des Gesamtvermögens von Aktien Schweiz indexiert, Aktien Global indexiert und Aktien Schweiz Smart Beta Dynamisch 100 ESG
- 0.1% des Gesamtvermögens von Obligationen Schweiz, Obligationen Global und Hypotheken Schweiz
- 0.2% des Gesamtvermögens der direkt gehaltenen Immobilienanlagen
- 0.2% des Marktwertes von Anlagen in Alternative Anlagen

#### 4.6 Vertriebs- und Betreuungsentuschädigungen

##### 4.6.1 Anlagestiftung als Empfängerin von Rückertstattungen

Die Vontobel Asset Management AG hat bestätigt, dass sie im Rahmen ihrer Tätigkeit für die Anlagegruppe Aktien Schweiz Smart Beta Dynamisch 100 ESG keinerlei Vertriebsentschädigungen, Rückvergütungen, Kickbacks oder ähnliche Zahlungen erhalten oder bezahlt hat.

Ferner hat die Helvetia Asset Management AG bestätigt, dass sie im Rahmen ihrer Tätigkeit für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz keinerlei Vertriebsentschädigungen, Rückvergütungen, Kickbacks oder ähnliche Zahlungen erhalten oder bezahlt hat.

Ferner hat die Edmond de Rothschild Real Estate Investment Management (Suisse) SA bestätigt, dass sie im Rahmen ihrer Tätigkeit für die Anlagegruppe Immobilien Romandie keinerlei Vertriebsentschädigungen, Rückvergütungen, Kickbacks oder ähnliche Zahlungen erhalten oder bezahlt hat.

Ferner haben die Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG, die Finovo AG sowie die MoneyPark AG bestätigt, dass sie im Rahmen ihrer Tätigkeit für die Anlagegruppe Hypotheken Schweiz keinerlei Vertriebsentschädigungen, Rückvergütungen, Kickbacks oder ähnliche Zahlungen erhalten oder bezahlt haben.

Ferner hat die Zürcher Kantonalbank bestätigt, dass sie im Rahmen ihrer Tätigkeit für die Anlagegruppen BVG-Mix und BVG-Mix Plus 35 keinerlei Vertriebsentschädigungen, Rückvergütungen, Kickbacks oder ähnliche Zahlungen erhalten oder bezahlt hat.

#### 4.6.2 Anlagestiftung als Erbringerin von Rückertstattungen

Im Berichtsjahr wurden keinerlei Rückertstattungen an Anleger (namentlich Gebührenrückzahlungen) ausgerichtet.

#### 4.6.3 Anlagestiftung als Erbringerin von Vertriebs- und Betreuungsentuschädigungen

Die einzelnen Teilvermögen haben im Berichtsjahr folgende Vertriebs- und Betreuungsentuschädigungen an Dritte ausgerichtet. Sie sind vom Stiftungsrat genehmigt und beruhen auf schriftlichen Vertragsgrundlagen:

Teilvermögen in CHF	2025	2024
Aktien Schweiz Smart Beta Dynamisch 100 ESG	1 188	1 862
BVG-Mix	9 260	10 373
BVG-Mix Plus 35	2 281 325	1 661 861
Immobilien Schweiz	145 015	55 009
Immobilien Romandie	13 923	13 405
Hypotheken Schweiz	–	–

#### 4.6.4 Eingegangene nicht bilanzierte Verpflichtungen

Es bestehen per 31.12.2025 folgende nicht bilanzierte Verpflichtungen aus unterzeichneten Kaufverträgen, angefangenen Bauten, Projekten und getätigten Kapitalzusagen:

Ort	Offene Verpflichtungen in CHF	Bemerkung
Delsberg, Haut-Fourneau (Immobilien Schweiz)	400 000	Bauprojekt
Frauenfeld (Immobilien Schweiz)	50 184	Bauprojekt
Hombrechtikon (Immobilien Schweiz)	15 134	Bauprojekt
Oberentfelden (Immobilien Schweiz)	7 750 000	Bauprojekt
Meyrin, Livron (Immobilien Schweiz)	115 601	Bauprojekt
Schlieren (Immobilien Schweiz)	760 000	Bauprojekt
Zürich, Am Wasser (Immobilien Schweiz)	434 000	Bauprojekt
Swiss Capital Anlagestiftung I – Private Debt Allocator IX (BVG-Mix Plus 35)	37 353 272	Kapitalzusage

## 5 Auflagen der Aufsichtsbehörde

Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) hat mit Brief vom 02.07.2025 eine beanstandungslose Berichterstattung bestätigt. Zurzeit bestehen keine besonderen Auflagen.

## 6 Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

### 6.1 Kennzahlen gemäss Empfehlung der Aufsichtsbehörde

Teilvermögen in %	2025 TER <sup>1</sup>	2024 TER <sup>1</sup>	2025 PTR <sup>2</sup>	2024 PTR <sup>2</sup>
Aktien Schweiz				
Smart Beta Dynamisch 100 ESG	0.34	0.58	155	170
BVG-Mix	0.37	0.40	-9	-1
BVG-Mix Plus 35	0.52	0.55	20	10
Immobilien Schweiz	0.62	0.69	-	-
Immobilien Romandie	0.62	0.66	-	-
Hypotheken Schweiz	0.35	0.33	-	-

<sup>1</sup> Bei der Kennzahl TER (Total Expense Ratio) werden die bei der Verwaltung der Anlagegruppen angefallenen Kommissionen und Kosten (inkl. MwSt.) offengelegt. Die Summe der angefallenen Kommissionen und Kosten (inkl. MwSt.), die dem Fondsvermögen belastet wurden, wird in Prozenten des durchschnittlichen Nettovermögens dargestellt. Die Berechnung erfolgte nach der Fachinformation Nr. 2 «Richtlinien zur Berechnung und Publikation der «Betriebsaufwandquote TER KGAST» für KGAST-Mitglieder» der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vom 28.08.2012.

<sup>2</sup> Die PTR (Portfolio Turnover Ratio) ist eine Kennzahl zur Ermittlung der Kostenrelevanz von Transaktionen im Vermögen einer Anlagegruppe. Wenn die PTR 100% beträgt, ist das Portfolio in der Berichtsperiode einmal umgeschlagen worden. Je mehr sich die Kennzahl gegen null richtet, umso direkter stehen die getätigten Transaktionen im Zusammenhang mit der Ausgabe und der Rücknahme von Anteilscheinen.

### 6.2 Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.



# Nachhaltigkeitsbericht.

## 1 Nachhaltigkeit in der Helvetia Anlagestiftung

Nachhaltige Anlagelösungen gehören zur Helvetia Anlagestiftung. Die Helvetia Anlagestiftung übernimmt Verantwortung für die Auswirkungen ihrer Entscheidungen und Aktivitäten in den Bereichen Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt. Mit Fokus auf ihre Anspruchsgruppen wird dies durch eine nachhaltige Wertschöpfung mit transparentem und ethischem Handeln erreicht.

Die Helvetia Anlagestiftung hat die sechs Principles for Responsible Investments (PRI) der Vereinten Nationen unterzeichnet. Zur Umsetzung wurden gruppenweit gültige Nachhaltigkeitsvorgaben, nachhaltige Anlagerichtlinien und eine klare Governance implementiert.

Die Helvetia Anlagestiftung und ihre Anlagegruppen verfolgen eine Nachhaltigkeitsstrategie, die sich an der übergeordneten Helvetia Corporate Responsibility & Responsible Investment Strategy orientiert. Die Nachhaltigkeitsstrategie beinhaltet die systematische Integration von ESG-Kriterien für alle Anlageklassen sowie die Übereinstimmung mit den Zielen aus dem Pariser Klimaabkommen.

### 1.1 Vision und Mission

Die Helvetia Anlagestiftung ist überzeugt, dass eine optimale Performance langfristig nur durch ein nachhaltiges Management der Anlagegruppen bzw. der entsprechenden Anlageklassen über den ganzen Lebenszyklus möglich ist, indem wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Kriterien in Entscheidungen mitberücksichtigt werden. Investitionen in die Nachhaltigkeit der Anlagen minimieren Risiken und sichern die langfristige Werterhaltung zugunsten der Anleger. Die Helvetia Anlagestiftung wird dadurch gleichzeitig ihrer Verantwortung gegenüber ihren Stakeholdern sowie auch gegenüber Umwelt und Gesellschaft gerecht.

Als verantwortungsvolle Anbieterin von Anlagelösungen kümmert sich die Helvetia Anlagestiftung aktiv um relevante Nachhaltigkeitsaspekte, wirtschaftet umsichtig und pflegt einen partnerschaftlichen und serviceorientierten Umgang mit ihren Stakeholdern. Durch die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie stellt sie sicher, dass die Qualität der von ihr verwalteten Anlagen für Anleger, Mieter:innen und Hypothekarneher:innen langfristig gesteigert wird, und schafft dadurch ein attraktives Produktangebot, das auch in Zukunft eine attraktive Rendite erzielt.

### Grundsätze

- Angebot von nachhaltigen Anlagelösungen
- Integration von Nachhaltigkeitszielen in die Anlagestrategien der Anlagegruppen und bei Immobilien zusätzlich in die Objektstrategien
- Sicherstellung der Ausgewogenheit zwischen Rendite und ökologischen und gesellschaftlichen Zielen
- Verwendung der Nachhaltigkeitskennzahlen zur transparenten Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern
- Sicherstellung der langfristigen Zukunftsfähigkeit gegenüber kurzfristiger Gewinnmaximierung

## 2 Basis-ESG-Kennzahlen 2025

Anlagegruppen			Datenquellen
---------------	--	--	--------------

### Gesamtvermögen (GAV)

BVG-Mix	23.6	in Mio. CHF	Complemta
BVG-Mix Plus 35	1 704.8	in Mio. CHF	Complemta
Hypotheken Schweiz	194.4	in Mio. CHF	Complemta
Immobilien Romandie	956.4	in Mio. CHF	Complemta
Immobilien Schweiz	1 293.9	in Mio. CHF	Complemta

### Transparenzquote

BVG-Mix	88.3	in % GAV	H-AST <sup>A</sup> , pom+, Swisscanto
BVG-Mix Plus 35	91.0	in % GAV	H-AST <sup>A</sup> , Barings, pom+, Swisscanto, Wüest Partner
Hypotheken Schweiz	100.0	in % GAV	Wüest Partner
Immobilien Romandie	100.0	in % GAV	pom+
Immobilien Schweiz	100.0	in % GAV	pom+

### Intensität der CO<sub>2</sub>e-Emissionen (Scope 1+2)

BVG-Mix			
Wertschriftenanlagen	57.9	t CO <sub>2</sub> e/Mio. Umsatz	H-AST <sup>A</sup> , Swisscanto
Immobilienanlagen	17.7	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF <sup>B</sup>	H-AST <sup>A</sup> , pom+, Swisscanto
BVG-Mix Plus 35			
Wertschriftenanlagen	75.9	t CO <sub>2</sub> e /Mio. Umsatz	H-AST <sup>A</sup> , Swisscanto
Immobilien- und Hypothekaranlagen	18.8	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF <sup>B</sup>	H-AST <sup>A</sup> , pom+, Wüest Partner
Alternative Anlagen	154.9	t CO <sub>2</sub> e/Mio. Umsatz	H-AST <sup>A</sup> , Barings
Hypotheken Schweiz	23.3	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF <sup>B</sup>	H-AST <sup>A</sup> , Wüest Partner
Immobilien Romandie	22.9	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF <sup>B</sup>	H-AST <sup>A</sup> , pom+
Immobilien Schweiz	12.4	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF <sup>B</sup>	H-AST <sup>A</sup> , pom+

### Fussabdruck der CO<sub>2</sub>e-Emissionen (Scope 1+2)

BVG-Mix			
Wertschriftenanlagen	22.1	t CO <sub>2</sub> e/Mio. investiert	H-AST <sup>A</sup> , Swisscanto
BVG-Mix Plus 35			
Wertschriftenanlagen	26.8	t CO <sub>2</sub> e/Mio. investiert	H-AST <sup>A</sup> , Swisscanto

### Exponierung ggü. fossilen Brennstoffen

BVG-Mix	17.6	in % GAV	H-AST <sup>A</sup> , pom+, Swisscanto
BVG-Mix Plus 35	26.5	in % GAV	H-AST <sup>A</sup> , Barings, pom+, Swisscanto, Wüest Partner
Hypotheken Schweiz	62.1	in % Energiebedarf	H-AST <sup>A</sup> , Wüest Partner
Immobilien Romandie	77.0	in % Energieverbrauch	H-AST <sup>A</sup> , pom+
Immobilien Schweiz	55.8	in % Energieverbrauch	H-AST <sup>A</sup> , pom+

<sup>A</sup> Helvetia Anlagestiftung.

<sup>B</sup> Energiebezugsfläche.

## 2.1 Initiativen und Mitgliedschaften

Die Helvetia Anlagestiftung sowie die von der Anlagestiftung getätigten Investitionen engagieren sich in verschiedenen Initiativen und Mitgliedschaften, darunter: CDP, Climate Action 100+, Global Real Estate Benchmark (GRESB), KGAST, Pariser Klimaziele, UN Principles for Responsible Investment (UN PRI).

## 2.2 Weitere umweltrelevante Kennzahlen

Weitere umweltrelevante Kennzahlen und Nachhaltigkeitsinformationen für die einzelnen Anlageklassen sind in den jeweiligen Abschnitten zu finden.



### 3 Nachhaltigkeit in den Anlagegruppen BVG-Mix und BVG-Mix Plus 35 (Mischvermögen)

Die Anlagegruppe BVG-Mix investiert ausschliesslich in Wertschriften- und Immobilienanlagen. Die Anlagegruppe BVG-Mix Plus 35 investiert zudem in Hypotheken- und alternative Anlagen. Bei den Wertschriftenanlagen handelt es sich um Indexfonds von Swisscanto Invest. Die Immobilien- und Hypothekaranlagen werden durch die entsprechenden Anlagegruppen der Helvetia Anlagestiftung abgedeckt. Die alternativen Anlagen werden in der Berichtsperiode in den Barings Global Loan Fund CHF hdg. und USD sowie Stepstone Private Debt Allocator IX in USD investiert. Bei allen Anlageklassen verfolgt die Helvetia Anlagestiftung eine spezifische Nachhaltigkeitsstrategie. Dabei werden unterschiedliche Datensätze verwendet, um Besonderheiten einzelner Anlageklassen/-kategorien angemessen berücksichtigen zu können.

#### Mischvermögen – Strategische Asset Allocation (SAA)

SAA in % Gesamtvermögen

	BVG-Mix	BVG-Mix Plus 35
Aktien Schweiz Responsible	15	20
Aktien Global Responsible	15	15
Obligationen Schweiz	40	17
Obligationen Global hedged CHF	10	7
Immobilien Schweiz	20	26
Hypotheken Schweiz	–	10
Alternative Anlagen	–	5

#### Nachhaltigkeitsrating Wertschriftenanlagen

Rating: 1 = min., 7 = max.

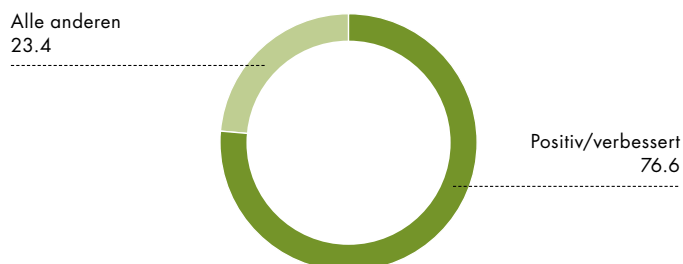
	Rating
Aktien Schweiz Responsible	1 2 3 4 5 6 7
Aktien Global Responsible	1 2 3 4 5 6 7
Obligationen Schweiz	1 2 3 4 5 6 7
Obligationen Global hedged CHF	1 2 3 4 5 6 7

#### Nachhaltigkeit in den alternativen Anlagen

Im Barings Global Loan Fund sind Umwelt-, soziale und Governance-Überlegungen (ESG) in den Anlageprozess integriert. Durch eine gewissenhafte Grundlagenforschung werden ESG-Faktoren bewertet, die zusammen mit einer Reihe anderer potenzieller Risiken und Chancen erhebliche Auswirkungen auf Branchen und Unternehmen haben können. Barings prüft die aktuelle ESG-Performance der Emittenten im Vergleich zum Anlageuniversum und bewertet die Aussichten und die Dynamik der ESG-Bemühungen des Emittenten, wobei deren interne Bonitätsbewertungen gegebenenfalls angepasst werden. Die Global High Yield Investments Group von Barings engagiert sich aktiv mit Emittenten und Branchenvertretern, um die ESG-bezogenen Angaben zu verbessern und das Verhalten der Anleger positiv zu beeinflussen.

#### Barings Global Loan Fund – Anteil der Emittenten mit positivem/verbessertem ESG-Profil<sup>1</sup>

Anteil der Emittenten in %



<sup>1</sup> Barings Global Fund ESG-Report 30.09.2025.

## 4 Nachhaltigkeit in den Wertschriftenanlagen

### 4.1 Aktien- und Obligationenfonds

Das Thema nachhaltige Kapitalanlagen entwickelt sich ständig weiter. Der Klimawandel rückt immer mehr ins Bewusstsein der Öffentlichkeit. Die Helvetia Anlagestiftung investiert in Wertschriftenfonds, die neben den herkömmlichen ESG-Kriterien zusätzliche Aspekte berücksichtigen. Das heisst, für die Anlageklassen Aktien und Obligationen kommt ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsrating zur Anwendung.

Klassische ESG-Ratings konzentrieren sich vor allem auf die operativen Nachhaltigkeitstätigkeiten eines Unternehmens. In einem ESG Score werden sowohl der Beitrag der Produkte und Dienstleistungen zur Erreichung ökologischer und sozialer Ziele als auch kontroverse Geschäftsfelder zu wenig deutlich abgebildet.

Ein Unternehmen, das z.B. in der Kohleförderung tätig ist, kann in den Bereichen Umweltmanagement, Management der Mitarbeitersicherheit und verantwortungsvolle Unternehmensführung viele Best-Practice-Vorgaben erfüllen und ein hohes ESG-Rating erreichen. Von der Öffentlichkeit wird aber ein Kohleunternehmen aufgrund seines Produktangebotes vermutlich als nicht nachhaltig wahrgenommen.

Um eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsbeurteilung gemäss Swissscanto durchführen zu können, werden Unternehmen (und auch Staaten) anhand der folgenden vier Ebenen (Scores) analysiert:

#### 1. ESG Score

Wie nachhaltig wird die Unternehmung geführt?

#### 2. Controversy Score

In welchem Umfang liegen öffentlich umstrittene Geschäftsfelder oder Verletzungen internationaler Normen vor?

#### 3. Climate Score

Wie stark belastet die Unternehmung mit den CO<sub>2</sub>-Emissionen die Umwelt?

#### 4. Impact Score

Welchen positiven Beitrag leistet die Unternehmung mit ihren Aktivitäten zur Erreichung der 17 UN-Ziele für eine nachhaltige Entwicklung?

Die Helvetia Anlagestiftung investiert in Aktien- und Obligationenfonds von Swissscanto. Diese Fonds werden abhängig von den zugrunde liegenden Anlagen in die Ratings 1 bis 7 eingeteilt, wobei 7 dem höchsten und 1 dem niedrigsten Nachhaltigkeitsgrad entspricht. Die Klassifizierung ergibt sich aus den Einzelbeurteilungen der vier Scores, die gleichgewichtet in die Gesamtbeurteilung des Nachhaltigkeitsratings einfließen. Das Rating ermöglicht es, auf einen Blick zu erkennen, wie nachhaltig der jeweilige Fonds klassifiziert ist (siehe Tabelle «Nachhaltigkeitsrating Wertschriftenanlagen» auf Seite 34).

### Nachhaltigkeitsansätze in Anwendung

Bei der Auswahl von Anlagen kommen nachfolgende ESG-Ansätze zur Anwendung.

	Aktien Schweiz Responsible	Aktien Global Responsible	Obligationen Schweiz	Obligationen Global hedged CHF
Stewardship (Voting/Engagement)	✓	✓	✓	✓
Ausschlusskriterien in Anlehnung an SVVK-ASIR	✓	✓	✓	✓
Kontroversen, Ausschlüsse	✓	✓	nicht anwendbar	nicht anwendbar
ESG Laggards-out	✓	✓	nicht anwendbar	nicht anwendbar
Klima CO <sub>2</sub> e-Reduktion im Vgl. zum Referenzindex	✓	✓	nicht anwendbar	nicht anwendbar

## 5 Nachhaltigkeit in den Anlagegruppen Immobilien Schweiz und Immobilien Romandie

Die Helvetia Anlagestiftung entwickelt und verfolgt jeweils eine Nachhaltigkeitsstrategie für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz und für die Anlagegruppe Immobilien Romandie.

### 5.1 Nachhaltigkeitsziele und Massnahmenplanung

Zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit der Immobilien-Anlagegruppen wurden basierend auf einer Wesentlichkeitsanalyse sechs Nachhaltigkeitsziele definiert und darauf abgestimmt die Massnahmenpakete entwickelt. Die sechs Nachhaltigkeitsziele und die entsprechenden Massnahmen lauten wie folgt:



#### Reduktion der Treibhausgasemissionen im Betrieb der Gebäude

Die Reduktion der Treibhausgasemissionen konzentriert sich auf Bestandesgebäude, in denen das grösste Reduktionspotenzial liegt. Alle Liegenschaften wurden analysiert, und der Anteil der Liegenschaften mit erneuerbaren Energieträgern wird schrittweise erhöht.

##### Massnahmen

- Energetische Gebäudesanierungen
- Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger
- Ausbau von Photovoltaikanlagen



#### Reduktion des Energie- und Wasserbedarfs

Einen grossen Anteil am globalen Energieverbrauch machen Gebäude und deren Nutzer:innen aus. Die Helvetia Anlagestiftung ist sich des Potenzials zur Energie- und Wasserreduktion in ihren Immobilienportfolios bewusst und setzt sich das Ziel, den Verbrauch zu senken.

##### Massnahmen

- Energetische Gebäudesanierungen
- Betriebsoptimierungen
- Einbau wassersparender Strahlregler
- Umstellung auf LED-Beleuchtungen



#### Ausbau der umweltschonenden Mobilität

Lage und Gebäudekonzepte sollen die umweltschonende Mobilität begünstigen, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Hierfür werden die E-Mobilität und das Fahrradfahren gefördert.

##### Massnahmen

- Bedürfnisanalyse E-Mobilität und Fahrradabstellmöglichkeiten
- Ausbau von E-Parkplätzen für Fahrzeuge und Fahrradabstellplätzen



#### Senkung der Betriebskosten

Die eigentümerseitigen Betriebskosten und die Nebenkosten werden mit Kosten-Benchmarks regelmässig verglichen und unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte laufend optimiert bzw. gesenkt.

##### Massnahmen

- Benchmarking der eigentümerseitigen Betriebs- und Nebenkosten
- Betriebsoptimierungen
- Zentralisierung der Energiebeschaffung
- Optimierung der Datenerfassung



#### Steigerung der Nutzerzufriedenheit

Die Helvetia Anlagestiftung richtet ihr Liegenschaftenangebot konsequent an der Nachfrage der Nutzer:innen nach Lebens-, Wohn- und Arbeitsraum aus. Durch die nutzenorientierte Steuerung des Angebotes wird die Nutzerzufriedenheit nachhaltig verbessert. Dies wird vor allem durch die Verbesserung des thermischen, akustischen und visuellen Komforts sowie der Innenraumluftqualität in Gebäuden und Wohnungen erreicht.

##### Massnahmen

- Durchführung von Mieterumfragen (alle 3 Jahre)
- Mieterkampagne zur Sensibilisierung bezüglich Nachhaltigkeit



#### Optimierung der Kommunikation mit Stakeholdern

Eine zielgruppenorientierte Kommunikation erhöht die Transparenz und die Zufriedenheit der Anleger und Mieter:innen (Stakeholder). Die Kommunikation von Nachhaltigkeitsthemen erfolgt in einem regelmässig veröffentlichten Bericht.

##### Massnahmen

- Jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

## 5.2 Umsetzung der Massnahmen

Die Massnahmen zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele werden so umgesetzt, dass sie langfristig zu einem optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnis führen. Folgende Massnahmen wurden in den beiden Immobilien-Anlagegruppen bereits umgesetzt oder sind geplant:

### ESG-Monitoring

Es wurde ein IT-basiertes Nachhaltigkeits-Cockpit aufgebaut, um alle Nachhaltigkeitskennzahlen zentral überwachen und analysieren zu können. Dieses Controlling-Instrument erlaubt es, geplante und ergriffene Massnahmen über die Zeit hinweg auf Portfolio- und Objektebene bezüglich ihres Zielerreichungsgrads zu messen und zu steuern.

### Betriebsoptimierungen und Sanierungen

Zur Verbesserung der energetischen Effizienz der beiden Immobilienportfolios wurden im Geschäftsjahr 2025 bei mehreren Liegenschaften energetische Betriebsoptimierungen durchgeführt. Die Liegenschaft in Reinach (AG) wurde dabei als eine der ersten in der Schweiz mit dem neuen MINERGIE-Betrieb-Zertifikat ausgezeichnet. Zudem wurde ein gemeinsamer Gaseinkauf über den Helvetia-Rahmenvertrag mit Enerprice eingeführt, inklusive eines Biogasanteils von 20%. Ebenfalls im Jahr 2025 wurde die vierte von sechs Sanierungsetappen der Liegenschaft in Oberentfelden abgeschlossen. Im Zuge der Sanierung wird ein Fernwärmeanschluss vorbereitet. Die verbleibenden zwei Etappen werden im Jahr 2026 abgeschlossen. Um die energetische Effizienz weiter zu steigern, sind in den nächsten Jahren mehrere energetische Sanierungen geplant. Beispiele hierfür sind die Liegenschaften in Schlieren, Zürich, Niederglatt und Meyrin. Letztere wurde nach dem HPE<sup>A</sup>-Standard renoviert. Die im Rahmen des Projekts realisierte Aufstockung erfüllt sogar den THPE<sup>B</sup>-Standard.

### Photovoltaikanlagen

Nach der Prüfung der Liegenschaften bezüglich ihres Potenzials für Photovoltaikanlagen wurde im Geschäftsjahr 2025 weitere Anlagen in Betrieb genommen: Meyrin und Vernier. In den kommenden Jahren sind dreizehn weitere Installationen geplant. Hiervon befinden sich sieben in der Planungsphase und sechs in der Prüfung.

### E-Mobilität und Fahrrad

Basierend auf einer Bedarfsanalyse wurden die Erstellung von E-Parkplätzen für Fahrzeuge sowie der Ausbau zusätzlicher Fahrradabstellmöglichkeiten definiert. Bei Sanierungen werden die Einstellhallen elektrifiziert, damit die Grundinfrastruktur für E-Ladestationen vorhanden ist. Die Installation von E-Ladestationen erfolgt auf Anfrage und wird kontinuierlich ausgebaut.

### Sensibilisierung und Umfrage bei den Mietern

Zur stetigen Verbesserung der Nutzerzufriedenheit werden alle drei Jahre umfassende Mieterumfragen durchgeführt. 2025 fand eine Umfrage mit Fokus auf Wohnmieter statt, bei der neben positiven Rückmeldungen auch Verbesserungspotenziale und Erweiterungsmöglichkeiten identifiziert wurden.

### Energieträgertausch

Basierend auf dem Alter der Heizungsanlagen wird der technische Zustand der Anlagen ermittelt sowie die Umstellung auf nicht fossile Energieträger geprüft. Während in den vergangenen Jahren bereits einige Liegenschaften an das Fernwärmenetz angeschlossen wurden, hat im Jahr 2025 eine Liegenschaft auf Fernwärme und eine weitere auf Wärmepumpe gewechselt. In den kommenden Jahren sind weitere Umstellungen auf nicht fossile Energieträger geplant.

### Neue Liegenschaften mit hoher Energieeffizienz

Die neu erstellte Liegenschaft in Vernier mit 81 neuen Wohnungen zeichnet sich durch eine sehr hohe Energieeffizienz gemäss THPE<sup>B</sup>-Standard und Minergie-P-ECO aus und leistet aufgrund ihres Volumens einen bedeutenden Beitrag zur Gesamtenergieeffizienz. Die neu erworbene Liegenschaft in Oftringen weist eine überdurchschnittliche Energieeffizienz auf. Die Gebäude erreichen im GEAK sowohl bei der Gesamtenergieeffizienz als auch bei den direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen gute Werte (Klasse B bzw. A) und sind MINERGIE-zertifiziert.

<sup>A</sup> Haute Performance Energétique.

<sup>B</sup> Très Haute Performance Energétique.

## 5.3 Laufende Sanierungs- und Bauprojekte

Liegenschaft	Investitionsvolumen in CHF	Investitionszeitraum	Kurzbeschreibung
<b>Immobilien Schweiz</b>			
<b>Oberentfelden (AG)</b> Reihenweg 2-4, Untere Holzstr. 21-27	21 000 000	2024-2026	Im Rahmen des Sanierungsprojekts werden die Dächer erneuert und mit Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von rund 350 kWp ausgestattet, ergänzt durch einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) und Batteriespeicher. Damit entsteht künftig die grösste PV-Anlage des Portfolios. Weitere Massnahmen umfassen die Elektrifizierung der Einstellhalle für E-Mobilität, die Installation wassersparender Armaturen in Küchen und Bädern sowie die Einführung eines Verbrauchsmonitorings. Der Anschluss an die Fernwärme ist vorbereitet und wird voraussichtlich 2029 erfolgen.

## 5.4 CO<sub>2</sub>e-Emissionen, Energieverbrauch und Anteil erneuerbare Energie

Den grössten Beitrag zur Erreichung der Umwelt- und Klimaziele liefern die

- Reduktion der CO<sub>2</sub>e-Emissionen (CO<sub>2</sub>-Äquivalenz inkludiert alle Treibhausgase);
- Reduktion des Energieverbrauchs;
- Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energie.

Die Helvetia Anlagestiftung verfolgt bei den Treibhausgasemissionen das Netto-null-Ziel bis 2050 basierend auf der Responsible-Investment-Strategie der Helvetia Gruppe. Um dieses Netto-null-Ziel erreichen zu können, muss der Energieverbrauch deutlich gesenkt und ein vollständiger Wechsel auf erneuerbare Energien umgesetzt werden.

### Ist-Analyse

Für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz wurden folgende Werte gemessen:

- CO<sub>2</sub>e-Emissionen in kg pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) pro Jahr von 12.4 vs. Benchmark<sup>A</sup> von 12.8
- Energieverbrauch in kWh pro m<sup>2</sup> EBF pro Jahr von 97.8 vs. Benchmark<sup>A</sup> von 95.7
- Anteil erneuerbare Energie in % des gesamten Energieverbrauchs von 44.2% vs. Benchmark<sup>A</sup> von 32.5%

Für die Anlagegruppe Immobilien Romandie wurden folgende Werte gemessen:

- CO<sub>2</sub>e-Emissionen in kg pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) pro Jahr von 22.9 vs. Benchmark<sup>A</sup> von 12.8
- Energieverbrauch in kWh pro m<sup>2</sup> EBF pro Jahr von 124.0 vs. Benchmark<sup>A</sup> von 95.7
- Anteil erneuerbare Energie in % des gesamten Energieverbrauchs von 23.0% vs. Benchmark<sup>A</sup> von 32.5%

<sup>A</sup> Die abgebildeten Benchmarkwerte sind gemäss REIDA-Report 2025 für das Energieverbrauchsjahr 2024 ermittelt worden. Dabei wurden die Teilportfolios Wohnen und Büro des REIDA-Benchmarks 2025 im gleichen Verhältnis berücksichtigt wie die jeweilige Portfoliostruktur der Anlagegruppe.

## Umweltrelevante Kennzahlen<sup>A</sup> Immobilien Schweiz

Gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» (Stand 23.10.2025)

	Einheit	2023	2024	Ziel 2050
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup> EBF	221 762	200 930	–
Abdeckungsgrad (Anteil Originaldaten)				
Allgemeinstrom	%	97.1	99.3	100
Wärme	%	85.4	85.2	100
Energieverbrauch				
Scope 1	MWh	14 286	12 082	–
Scope 2	MWh	8 043	7 578	–
Scope 3.13 <sup>B</sup>	MWh	5 335	5 236	–
Scope 1+2	MWh	22 330	19 660	–
Scope 1+2+3.13	MWh	27 664	24 896	–
Energieintensität				
Scope 1+2	kWh/m <sup>2</sup> EBF	100.7	97.8	15
Scope 3.13	kWh/m <sup>2</sup> EBF	24.0	26.1	–
Treibhausgasemissionen				
Scope 1	t CO <sub>2</sub> e	2 509	2 030	0
Scope 2	t CO <sub>2</sub> e	501	468	0
Scope 3.13 <sup>B</sup>	t CO <sub>2</sub> e	71	70	–
Scope 1+2	t CO <sub>2</sub> e	3 010	2 498	0
Scope 1+2+3.13	t CO <sub>2</sub> e	3 081	2 568	–
Intensität der CO <sub>2</sub> e-Emissionen				
Scope 1+2	kg CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup> EBF	13.6	12.4	0
Scope 3.13	kg CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup> EBF	0.3	0.4	–
Anteil erneuerbare Energie <sup>C</sup>	%	41.8	44.2	100
PV-Produktion	Mwh	311.0	293.7	–
PV-Eigenverbrauch	Mwh	115.0	102.5	–
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.9	0.9	–

Datenquelle: pom+ Consulting AG

## Umweltrelevante Kennzahlen<sup>A</sup> Immobilien Romandie

Gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» (Stand 23.10.2025)

	Einheit	2023	2024	Ziel 2050
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup> EBF	124 170	124 170	–
Abdeckungsgrad (Anteil Originaldaten)				
Allgemeinstrom	%	99.1	99.2	100
Wärme	%	92.3	87.4	100
Energieverbrauch				
Scope 1	MWh	13 505	13 398	–
Scope 2	MWh	1 806	1 998	–
Scope 3.13 <sup>B</sup>	MWh	3 489	3 467	–
Scope 1+2	MWh	15 310	15 395	–
Scope 1+2+3.13	MWh	18 799	18 862	–
Energieintensität				
Scope 1+2	kWh/m <sup>2</sup> EBF	123.3	124.0	15
Scope 3.13	kWh/m <sup>2</sup> EBF	28.1	27.9	–
Treibhausgasemissionen				
Scope 1	t CO <sub>2</sub> e	2 757	2 737	0
Scope 2	t CO <sub>2</sub> e	92	108	0
Scope 3.13 <sup>B</sup>	t CO <sub>2</sub> e	47	46	–
Scope 1+2	t CO <sub>2</sub> e	2 849	2 845	0
Scope 1+2+3.13	t CO <sub>2</sub> e	2 896	2 891	–
Intensität der CO <sub>2</sub> e-Emissionen				
Scope 1+2	kg CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup> EBF	22.9	22.9	0
Scope 3.13	kg CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup> EBF	0.4	0.4	–
Anteil erneuerbare Energie <sup>C</sup>	%	22.5	23.0	100
PV-Produktion	Mwh	–	55.5	–
PV-Eigenverbrauch	Mwh	–	–	–
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.3	1.2	–

Datenquelle: pom+ Consulting AG

<sup>A</sup> Siehe «Methodischer Hintergrund» auf Seite 41.

<sup>B</sup> Mieterstrom.

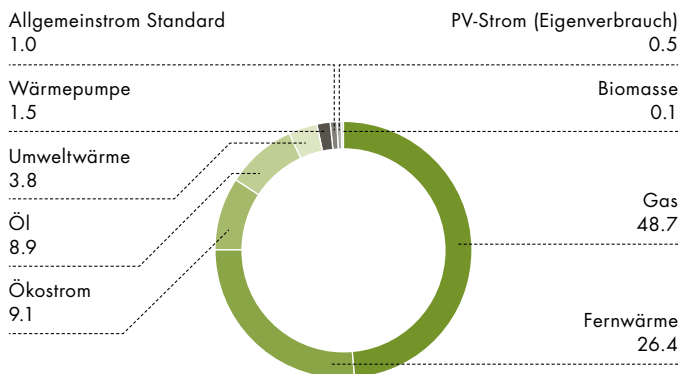
<sup>C</sup> Neu inkl. Ökostrom, PV-Eigenverbrauch und Umweltwärme.

## Energiemix

Der Energiemix pro Anlagegruppe basiert aktuell vor allem auf fossilen Energieträgern. Der Wechsel auf erneuerbare Energien wurde sowohl in der jeweiligen Investitionsplanung 2024–2050 als auch bei der Berechnung der Absenkpfade für CO<sub>2</sub>e-Emissionen berücksichtigt.

### Energiemix Immobilien Schweiz

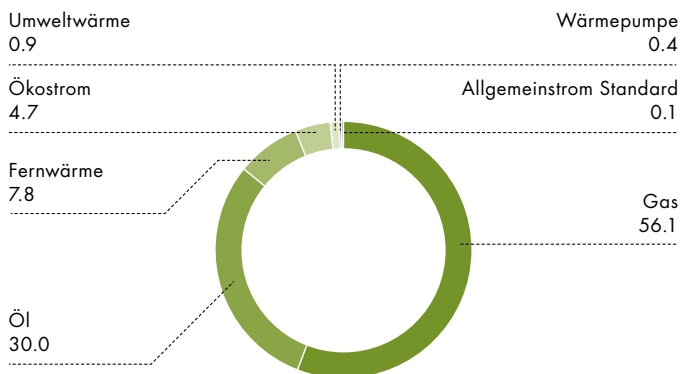
Energieverbrauch des Portfolios in %



Datenquelle: pom+ Consulting AG

### Energiemix Immobilien Romandie

Energieverbrauch des Portfolios in %



Datenquelle: pom+ Consulting AG

### Absenkpfade: CO<sub>2</sub>e-Emissionen

Die Absenkpfade für CO<sub>2</sub>e-Emissionen basieren vor allem auf folgenden Massnahmen: energetische Gebäudesanierungen, Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger, die Installation von Photovoltaikanlagen und energetische Betriebsoptimierungen. Diese Massnahmen werden in der Investitionsplanung 2025–2050 und in der Planung für Instandhaltungen abgebildet. Mit dem Planungshorizont bis 2050 wird die Lebensdauer der Bauteile realitätsnah berücksichtigt.

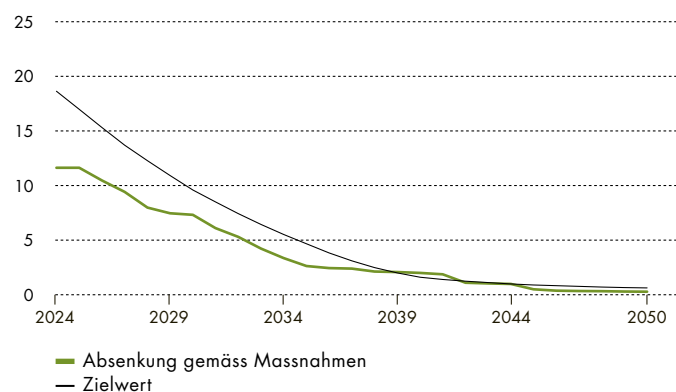
Die folgenden zwei Darstellungen zeigen die Absenkpfade für die CO<sub>2</sub>e-Emissionen für die Anlagegruppen Immobilien Schweiz und Immobilien Romandie. Die schwarze, linear abfallende Linie entspricht den definierten zeitabhängigen Zielwerten bis 2050. Die gerechneten zukünftigen Werte basierend auf den geplanten Massnahmen werden durch die grüne, stufenweise abfallende Linie abgebildet. Die Ziele sind erreicht, wenn die grüne Linie unter der schwarzen Linie zu liegen kommt. Ausgangspunkt sind die Verbrauchswerte 2024.

Die Absenkpfade (grüne Linie) berücksichtigen den aktuellen Stand der Massnahmen- und Investitionsplanung sowie weitere Ergänzungen von Massnahmen auf Basis der Lebensdauer bis 2050. Die Planungen werden jährlich dem geltenden Umfeld angepasst, um eine stetige (jährliche) Zielerreichung sicherstellen zu können.

Die Modellierung der Absenkung der CO<sub>2</sub>e-Emissionen wurde moderat umgesetzt. Es wurde angenommen, dass erneuerbare Energien bis 2050 nicht vollständig CO<sub>2</sub>e-neutral angeboten werden können. Zusätzlich wurden keine technologischen Effizienzsteigerungen bis 2050 für Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen unterstellt, sondern die Berechnungen auf Basis von aktuell üblichen Wirkungsgraden erstellt. Aufgrund dieser getroffenen Annahmen kann das Ziel eines klimaneutralen Betriebs der Gebäude bis 2050 rechnerisch noch nicht ganz eingehalten werden. Sollte 2050 ein klimaneutraler Betrieb der Gebäude gemäss tatsächlichen Verbrauchswerten noch nicht erreicht sein, sind die verbleibenden Restemissionen durch den Erwerb von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten zu kompensieren.

## CO<sub>2</sub>e-Absenkpfad Immobilien Schweiz

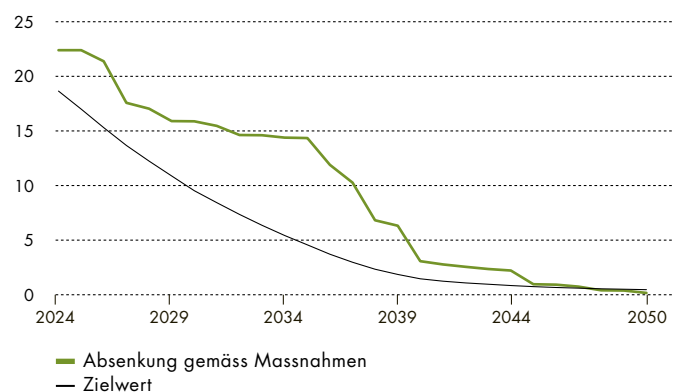
CO<sub>2</sub>e-Emissionen in kg/m<sup>2</sup>/Jahr



Datenquelle: pom+ Consulting AG

## CO<sub>2</sub>e-Absenkpfad Immobilien Romandie

CO<sub>2</sub>e-Emissionen in kg/m<sup>2</sup>/Jahr



Datenquelle: pom+ Consulting AG

### Methodischer Hintergrund

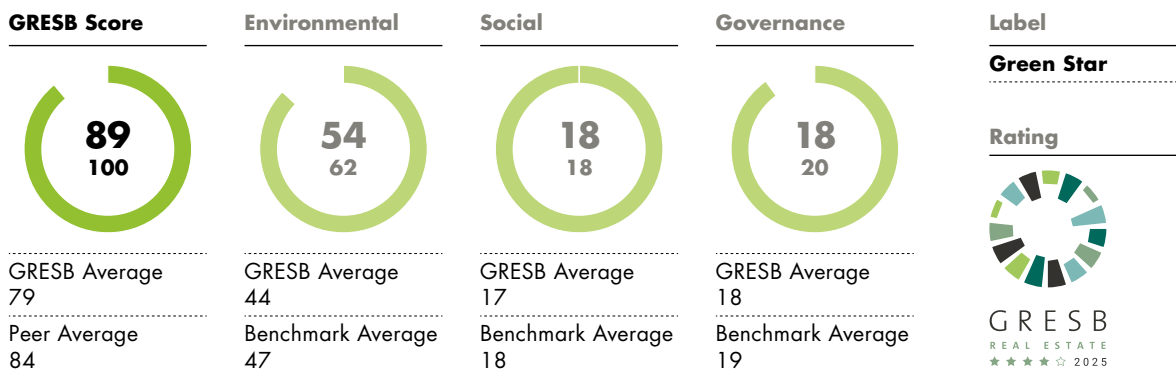
- Die Kennzahlen und Absenkpfade wurden von einer unabhängigen Nachhaltigkeitsexpertin, der pom+ Consulting AG berechnet.
- Die ausgewiesenen Kennzahlen orientieren sich an der KGAST-Empfehlung (Stand 05.12.2023) und beziehen sich auf die Berichtsperiode Januar bis Dezember des jeweiligen Jahres.
- Es werden alle Liegenschaften berücksichtigt, die über das gesamte Berichtsjahr im Portfolio geführt wurden.
- Die Energie- und Wasserverbrauchsdaten basieren auf den Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2023 und 2024 und/oder auf den Rechnungen der Energielieferanten und der zentralen Energiebeschaffung.
- Die Kennzahlen basieren auf den aktuellsten Verbrauchsdaten. Dies kann im Vergleich zu den Kennzahlen, die im Vorjahr publiziert wurden, zu Unterschieden führen, da unterdessen zusätzliche Originaldatensätze dazugekommen sind.
- Wo Datenlücken auftreten, wurden die Werte entweder aus dem Vorjahr extrapoliert oder (sofern keine Vorjahreswerte vorhanden waren) es wurden Benchmarks eingesetzt.
- Die Klimakorrektur wird auf Basis REIDA-Methode vorgenommen (neu auf Ebene gebäudespezifische Basistemperatur).
- Upstream Emissionen (Betrieblich) sind neu im Datensatz enthalten unter Scope 3. Es werden entsprechend Scope 1, 2, 3.13 sowie 3 (Upstream) separat ausgewiesen.
- Umweltwärme wird unter den Scope-1-Emissionen erfasst.
- Die Energiebezugsfläche (EBF) wird auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF) gemäss den aktuellsten REIDA-Umrechnungsfaktoren ermittelt.
- Für die Berechnung werden aktuellere CO<sub>2</sub>e-Faktoren verwendet (REIDA Report methodische Grundlagen, V1.2.2, 2025). Die neuen CO<sub>2</sub>e-Faktoren unterscheiden sich zum Teil von den letztjährigen Faktoren, wodurch tiefere Intensitäten der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zu den im Vorjahr publizierten Zahlen ausgewiesen werden können.
- PV-Produktions- und Eigenverbrauchsdaten basieren auf Rechnungen der Energielieferanten und der zentralen Energiebeschaffung.
- Die Energie- und CO<sub>2</sub>-Absenkpfade werden ohne Berücksichtigung der Scope-3.13-Emissionen berechnet, um das Verbesserungspotenzial des Eigentümers darstellen zu können. Im Gegensatz zu den Jahreskennzahlen werden in den Absenkpfeilen auch jene Liegenschaften berücksichtigt, die nicht für die gesamte Reportingperiode im Portfolio waren, was zu leichten Abweichungen bei den Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensitäten im Basisjahr 2024 führen kann.

## 5.5 GRESB-Teilnahme

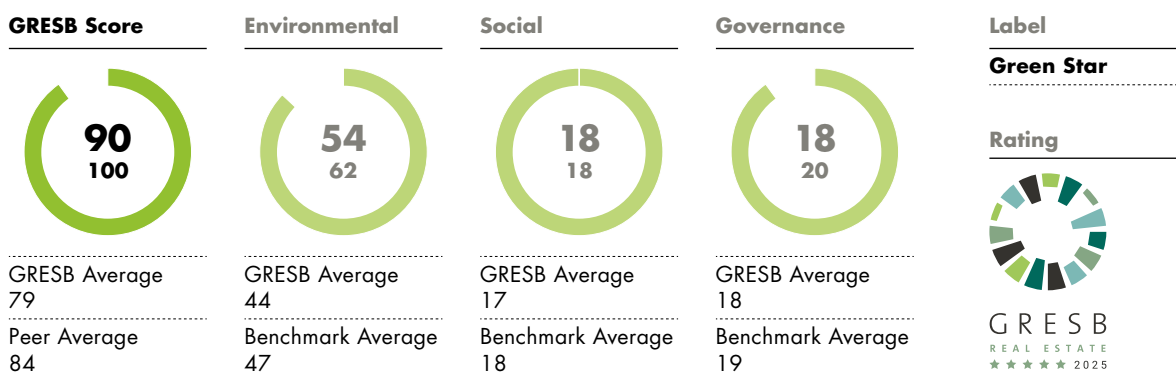
Die unabhängige Organisation Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) erstellt jährlich ein Rating im Bereich Immobilienanlagen, um Anlegern unabhängige und transparente Benchmarkergebnisse zur ESG-Leistung von Unternehmen und Immobilienanlagegefässen zur Verfügung zu stellen.

Die Helvetia Anlagestiftung hat in der Berichtsperiode 2025 zum dritten Mal mit beiden Anlagegruppen (Immobilien Schweiz und Immobilien Romandie) an der GRESB-Bewertung teilgenommen und erzielte hohe GRESB-Scores (von 89 und 90 Punkten), was im relativen Benchmarkvergleich zu je vier und fünf Sternen führte. Mit diesen erfreulichen Ergebnissen erfüllten beide Anlagegruppen das Kriterium für die zusätzlich vergebene Green-Star-Auszeichnung.

### GRESB-Bewertung für Immobilien Schweiz



### GRESB-Bewertung für Immobilien Romandie



### Über GRESB

GRESB ist eine unabhängige Organisation, die Akteure der Immobilienbranche validierte ESG-Daten und Vergleichsmassstäbe zur Verfügung stellt, um Geschäftsinformationen, Brancheneinbindung und Entscheidungsfindung zu verbessern. Die GRESB Benchmark ist eine internationale Benchmark zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Unternehmen und Immobilienanlagegefässen. Dabei vergleicht die Benchmark die teilnehmenden Anlagegefässe und beurteilt deren Nachhaltigkeitsleistung in verschiedenen Kategorien. Die Bewertungskriterien werden jährlich aktualisiert und an die internationalen Berichtsstandards, Ziele und Vorgaben angepasst. Der erreichte GRESB Score, der aus der Gewichtung der Kategorien entsteht, trägt wesentlich zur Transparenz und zur Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeit bei.

## 6 Nachhaltigkeit in der Anlagegruppe Hypotheken Schweiz

Die Anlagegruppe Hypotheken Schweiz finanziert ausschliesslich Liegenschaften in der Schweiz, insbesondere selbstgenutzte Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum.

Das nachfolgende nachhaltigkeitsbezogene Ausschlusskriterium ist fester Bestandteil des ordentlichen Prüfprozesses für die Hypothekenvergabe:

- Keine Finanzierungen von Grundstücken mit schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt: Zur Ermittlung einer Baugrundbelastung dient der Eintrag im Altlastenkataster. Bei Vorliegen von Eintragungen wird keine Hypothek vergeben.

### 6.1 Nachhaltigkeitsklassifizierung Hypotheken Schweiz

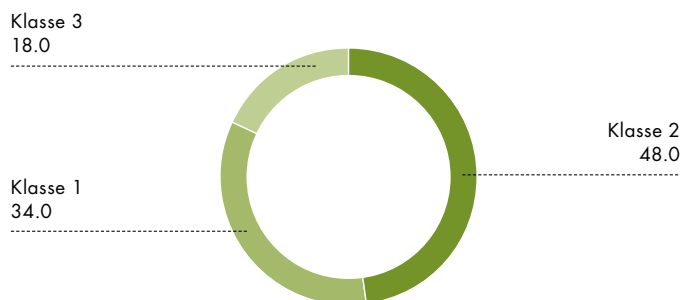
Ab der Berichtsperiode 2023 werden die finanzierten Liegenschaften in drei Nachhaltigkeitsklassen eingestuft (Klasse 1 bis 3). Ausschlaggebend für die Nachhaltigkeitsklassifizierung der Finanzierungen sind der Energieträger und das Baujahr bzw. das Jahr der Sanierung.

- **Klasse 1:**  
Baujahr/Sanierung vor 2000 und fossile Energieträger (bzw. keine Daten vorhanden)
- **Klasse 2:**  
Baujahr/Sanierung vor 2000 und erneuerbare Energieträger oder Baujahr nach 2000 ohne erneuerbare Energieträger
- **Klasse 3:**  
Baujahr/Sanierung nach 2000 und erneuerbare Energieträger

Zum Stichtag 31.12.2025 sind 18% der finanzierten Liegenschaften der höchsten Nachhaltigkeitsklasse (Klasse 3) zuzuordnen. Bei der Energiequelle setzen die finanzierten Liegenschaften zu 38% auf erneuerbare und zu 62% auf fossile Energieträger. Darüber hinaus wurden 34% der finanzierten Liegenschaften nach dem Jahr 2000 gebaut, während 34% der verbleibenden Liegenschaften nach dem Jahr 2000 saniert wurden.

## Nachhaltigkeitsklassifizierung Hypotheken Schweiz

Anzahl finanzierte Liegenschaften in %



Datenquelle: Portfoliomanagement Hypotheken, Helvetia Asset Management AG

### 6.2 CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieeffizienz Hypotheken Schweiz

Für die Anlagegruppe Hypotheken Schweiz wurden folgende Werte ermittelt:

- CO<sub>2</sub>e-Emissionen in kg pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) pro Jahr von 23.3 vs. Benchmark<sup>A</sup> von 13.6.
- Anteil erneuerbare Energie in % des gesamten Energiebedarfs von 37.9% vs. Benchmark<sup>A</sup> von 30.3%.

<sup>A</sup> Die abgebildeten Benchmarkwerte sind gemäss REIDA-Report 2025 für das Energieverbrauchsyear 2024 übernommen worden. Dabei wurde ausschliesslich das Teilportfolio Wohnen des REIDA-Benchmarks 2025 berücksichtigt.

## Umweltrelevante Kennzahlen Hypotheken Schweiz<sup>A</sup>

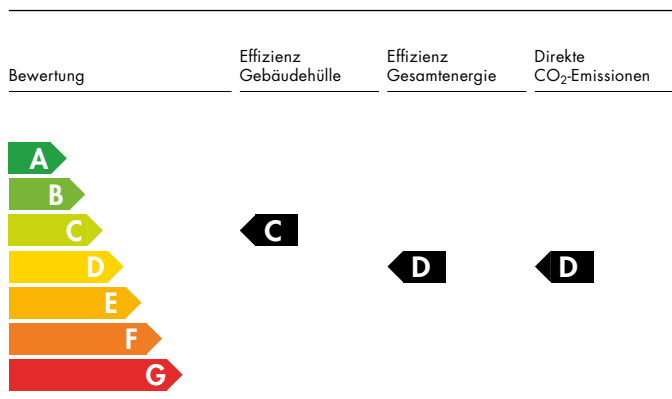
	Einheit	2024	2025
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup> EBF	47 112	53 263
Abdeckungsgrad (Anteil Originaldaten)	%	94	93
Treibhausgasemissionen			
Scope 1	t CO <sub>2</sub> e	1 131	1 184
Scope 2	t CO <sub>2</sub> e	48	60
Scope 3.3	t CO <sub>2</sub> e	368	381
Scope 1+2	t CO <sub>2</sub> e	1 179	1 243
Scope 1+2+3.3	t CO <sub>2</sub> e	1 547	1 624
Intensität der CO <sub>2</sub> e-Emissionen			
Scope 1+2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF	25.0	23.3
Scope 3.3	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF	7.8	7.2
Anteil erneuerbare Energie	%	34.6	37.9

Datenquelle: Wüest Partner AG

<sup>A</sup> Siehe «Methodischer Hintergrund» auf Seite 44.

## Effizienzklassen Hypotheken Schweiz

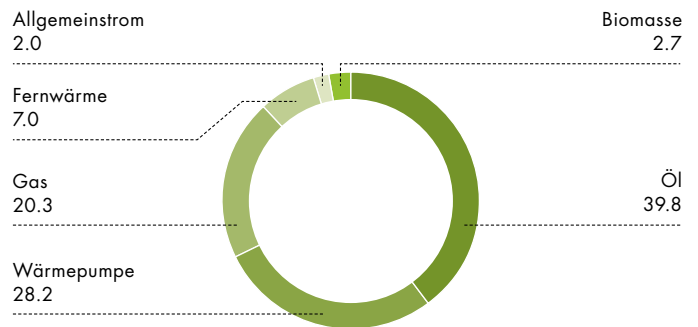
Vereinfachte Einstufung in Anlehnung an die GEAK-Methode.



Datenquelle: Wüest Partner AG

## Energiemix Hypotheken Schweiz

Energiebedarf des Portfolios in %



Datenquelle: Wüest Partner AG

### Methodischer Hintergrund

- Die ESG-Kennzahlen wurden von der unabhängigen Nachhaltigkeitsexpertin Wüest Partner AG ermittelt.
- Die Analysen von Wüest Partner verwenden einen Bottom-up-Ansatz zur Schätzung der ESG-Kennzahlen. Die Kennzahlen basieren auf modellierten Verbrauchsdaten.
- Es werden alle Objekte berücksichtigt, die per Stichtag 31.12.2025 finanziert wurden.
- Die Kennzahlen beziehen sich auf die während der Hypothekengabe systemisch hinterlegten Objektinformationen. Wüest Partner überprüft alle Variablen auf Qualität und ergänzt Lücken bei wichtigen Eingabefaktoren wie Energieträger, Fläche, Anzahl Stockwerke und Baujahr durch Daten aus dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). Sanierungsjahre und Heizträger werden bei Bedarf mithilfe von Baubewilligungen, -gesuchen und Immobilieninseraten ergänzt.
- Die verbesserten Daten dienen als Grundlage für die Berechnung der ESG-Kennzahlen mittels des von Wüest Partner entwickelten «CO<sub>2</sub>-Rechners». Dieses Modell simuliert den Energiebedarf jedes Gebäudes und berechnet die Emissionen basierend auf den Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor. Für den angereicherten Datensatz werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen basierend auf dem Heizwärmebedarf gemäss SIA-Norm 380/1:2016 berechnet.
- Die Treibhausgasemissionen werden aus dem Endenergiebedarf für jeden Energieträger berechnet, indem der Bedarf mit den entsprechenden Emissionsfaktoren multipliziert wird. Der «CO<sub>2</sub>-Rechner» berechnet nur die betrieblichen Emissionen, die durch den Energiebedarf verursacht werden. Die Emissionen werden gemäss dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) berichtet.
- Definitionen Scope 1, 2 und 3.3:
  - Scope 1 umfasst alle direkten fossilen Emissionen, die vor Ort anfallen (z.B. Emissionen von Öl- oder Gasheizungen).
  - Scope 2 beinhaltet Emissionen, die bei der Produktion von importierter Energie wie Elektrizität (z.B. zum Betrieb einer Wärmepumpe) oder Fernwärme (z.B. beim Verbrennen von Abfall) anfallen.
  - Scope 3.3 umfasst Emissionen aus vorgelagerten Prozessen für Extraktion, Produktion und Transport des Energieträgers.

## 7 Publikation Nachhaltigkeit

Das Nachhaltigkeitsrating für die Wertschriftenanlagen wird über unsere eigene Website auf dem jeweiligen Produkt-Factsheet der Anlagegruppen BVG-Mix und BVG-Mix Plus 35 veröffentlicht. Anleger erhalten somit eine nachvollziehbare Einordnung der Wertschriftenanlagen bezüglich ihrer Nachhaltigkeit.

Bei den Anlagegruppen Immobilien Schweiz, Immobilien Romandie und Hypotheken Schweiz erfolgt das Reporting zur Nachhaltigkeit im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht.



# Bericht der Revisionsstelle.

Quelle: BDO AG, Zürich



Tel. +41 44 444 35 55  
www.bdo.ch

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der Helvetia Anlagestiftung, Basel

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Helvetia Anlagestiftung (der Anlagestiftung) - bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5, 7, 9, 11-12, 14-15, 17-29 des Jahresberichtes) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

#### 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 Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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 Stiftungsrat 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 Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die internen Kontrollen, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle 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

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Tel. +41 44 444 35 55  
www.bdo.ch

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <https://expertsuisse.ch/de/verband/ueber-unsere-mitglieder/revisionsbericht-einer-vorsorgeeinrichtung>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Zudem haben wir gemäss Art. 10 Abs. 4 ASV nach der Aufhebung einer Anlagegruppe die ordnungsgemässe Durchführung geprüft.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen und statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 31. März 2026

BDO AG

Peter Stalder

Zugelassener Revisionsexperte

Christian Schärer

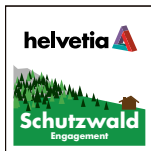
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

Helvetia ist eine führende Schweizer Versicherung mit massgeschneiderten Versicherungs- und Vorsorgelösungen für Unternehmen und Privatkundinnen und -kunden – seit 1858. Helvetia unterstützt gesellschaftliche Engagements.



Offizieller Partner von Swiss-Ski seit 2005.



Engagiert für den Schutzwald seit 2011.

### Helvetia Anlagestiftung

T 058 280 10 00 (24 h), [www.helvetia-anlagestiftung.ch](http://www.helvetia-anlagestiftung.ch)



**einfach. klar. helvetia**   
Ihre Schweizer Anlagestiftung