

Helvetica Swiss Living Fund erlebt steigende Mieternachfrage im Geschäftsjahr 2023: Suburbane Lagen senken Mietausfallrate

Zürich, 5. März 2024 – Der Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund) hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem im Vergleich zum Vorjahr stabilen Ergebnis abgeschlossen. Der Fonds profitiert von der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum.

- **Mieteinnahmen steigen um 21 Prozent.**
- **Mietausfallrate sinkt auf 5.30 Prozent.**
- **Anlagestrategie «Suburbia» ist kongruent mit anhaltender Einwanderung und Angebotsdefizit.**

Portfoliomanagement

Mittels sechs Immobilienverkäufen zum Verkehrswert von CHF 42 Mio. nahm der Verkehrswert des Portfolios – unter Berücksichtigung einer marktbedingten Bewertungskorrektur von -2.5 Prozent – um 8 Prozent auf CHF 756 Mio. ab. Im Berichtszeitraum wurden keine Immobilienkäufe getätigt. Per Ende des Geschäftsjahres 2023 verfügt der Fonds über 56 Wohnimmobilien an gut erreichbaren Lagen in regionalen und nationalen Wirtschaftszentren mit starkem Bevölkerungswachstum, wovon sich 89 Prozent in der Deutschschweiz befinden und zu 87 Prozent Mieterträge aus Wohnnutzung erzielen. Die Mietausfallrate konnte, mitunter dank des Verhandlungsgeschicks seitens Asset Management von Helvetica, auf 5.30 Prozent gesenkt werden. Per Ende 2023 liegt der Vermietungsstand bei 96 Prozent. Die Erhöhung der Mieteinnahmen um 21 Prozent respektive um CHF 5 Mio. ist ferner auf die aktiven Anpassungen der Mietzinse aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes wie auch auf im Jahr 2022 getätigte Zukäufe zurückzuführen. Die steigende Attraktivität der suburbanen Lagen aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, gepaart mit einer rückläufigen Bautätigkeit, stützt die Anlagestrategie des Fonds.

Finanzierungsstrategie

Im Einklang mit der an die derzeitigen Marktopportunitäten angepasste Finanzierungsstrategie wurden neue Verbindlichkeiten langfristig abgeschlossen. Inzwischen wurden 11 Prozent der Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr angebonden. Verkäufe im laufenden Jahr sollen die Fremdfinanzierungsquote von 43 Prozent auf unter die regulatorischen 33 Prozent senken.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 beträgt im Hinblick auf die zukünftige Investitionsplanung CHF 2.20 pro Anteil und entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.06 Prozent. Die Ausschüttung erfolgt mit Valuta-Datum 26. April 2024 (Ex-Datum 24. April 2024).

Fondsanteile

Per Ende Geschäftsjahr 2023 wurden 267'390 Anteile gekündigt. Dies entspricht 7 Prozent der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Die Rückzahlung der per 31.12.2023 gekündigten Anteile erfolgt spätestens im März 2025.

Ereignisse nach Bilanzstichtag

Durch die per Ende 2023 bereits beurkundeten Verkäufe von Liegenschaften in Wittenbach (SG) und La-Chaux-de-Fonds (NE) wird die Fremdfinanzierungsquote per Ende 2023 um einen Prozentpunkt sinken. Weitere strategische Verkäufe von Liegenschaften sind geplant.

Weitere Details, Zahlen und Fakten finden sich im Geschäftsbericht 2023 des HSL Fund:

<https://www.helvetica.com/produkte/download-center>

Medienkontakte

Urs Kunz

Chief Commercial Officer,
Mitglied der Geschäftsleitung
T +41 43 544 70 95
urs.kunz@helvetica.com

Patricia Neupert

Head Marketing & Communications
T +41 43 544 70 98
patricia.neupert@helvetica.com

Über Helvetica

Helvetica Property Investors AG, 2006 gegründet, ist eine führende und FINMA-regulierte Immobilien Fondsleitung und Asset Management Gesellschaft. Wir bieten institutionellen Investoren und privaten Anlegern nachhaltigen Wert durch aktives und langfristiges Eigentum an sicheren und stabilen Immobilienanlagen mit soliden Renditen. Mit unserer voll integrierten Immobilienanlageplattform decken wir die gesamte Wertschöpfungskette ab, entwickeln kundenspezifische Anlagelösungen und stellen standardisierte Anlageprodukte bereit: Der börsennotierte HSC Fund für Kommerzimmobilien, der HSO Fund für kommerzielle Spezialimmobilien und der HSL Fund für Wohnimmobilien investieren schweizweit an attraktiven Standorten mit guter Verkehrsanbindung zu regionalen Wirtschaftszentren. Unser Engagement für eine nachhaltige Zukunft berücksichtigt ESG-Vorgaben entlang des ganzen Immobilienlebens- und Investitionszyklus und ist auf Fondsebene formell verankert. www.helvetica.com

Helvetica Swiss Living Fund

Der HSL Fund ist ein Schweizer Immobilienfonds, der nur qualifizierten Anlegern offensteht. Der HSL Fund investiert in Wohnimmobilien in der ganzen Schweiz, primär dort, wo regionale und nationale Wirtschaftszentren gut erreichbar sind. Im Anlagefokus des Fonds stehen ältere und neuwertige Liegenschaften mit stabilen und nachhaltigen Erträgen. Das Anlageziel besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Die Fondsanteile sind ausserbörslich handelbar. Der HSL Fund ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt. Ticker Symbol HSL; Valor 49 527 566; ISIN CH0495275668

Disclaimer

Diese Medienmitteilung stellt weder einen Prospekt im Sinne von Art. 35 ff. des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen oder Art. 27ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG noch ein Basisinformationsblatt dar. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen dar, sondern dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Diese Medienmitteilung kann Aussagen enthalten, die in die Zukunft gerichtet und mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sind und sich ändern können. Die historische Performance stellt keine Garantie für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen allfällige bei der Zeichnung und Rücknahme der Anteile erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden. Diese Medienmitteilung richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz ausserhalb der Schweiz. Insbesondere darf diese Medienmitteilung weder an US-Personen im Sinne des US-amerikanischen Securities Act oder der US-amerikanischen Steuererlasse zur Verfügung gestellt oder diesen ausgehändigt werden noch in den USA verbreitet werden.

Anhang

Eckdaten HSL Fund

Eckdaten		Anhang	per 31.12.2023	per 31.12.2022
Valorenummer			49527566	49527566
ISIN			CH0495275668	CH0495275668
Erstliberierung			06.11.2019	06.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		-	1 096 924
Anteile im Umlauf	Anzahl		3 839 234	3 839 234
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		-	-
Inventarwert pro Anteil ¹⁾	CHF		110.40	116.37
Diskontierungssatz real / nominal	%		2.70 / 3.98	2.62 / 3.65
Vermögensrechnung			per 31.12.2023	per 31.12.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	756 376 000	817 910 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		770 797 072	829 392 384
Fremdkapitalquote ²⁾	%		45.01	46.13
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ²⁾	Jahre	8	0.41	0.10
Verzinsung Fremdfinanzierung ²⁾	%	8	2.12	1.18
Nettofondsvermögen (NAV) ¹⁾	CHF		423 842 683	446 764 806
Erfolgsrechnung			per 31.12.2023	per 31.12.2022
Mietzinseinnahmen	CHF		29 135 345	24 098 113
Nettoertrag	CHF		10 806 277	15 025 478
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) ²⁾	Jahre			
Unterhalt und Reparaturen	CHF		3 160 939	1 949 771
Soll-Mietertrag p.a. ³⁾	CHF		29 292 727	30 336 839
Brutto-Soll-Rendite	%		3.87	3.71
Brutto-Ist-Rendite	%		3.72	3.53
Kennzahlen gemäss AMAS²⁾			per 31.12.2023	per 31.12.2022
Anlagerendite	%		-2.23	5.87
Ausschüttungsrendite	%	12	2.06	3.05
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	2.20	3.45
Ausschüttungsquote Payout-Ratio	%	12	78.16	88.15
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	%		-2.17	5.64
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		-0.33	3.47
Agio/Disagio	%		-3.08	-2.89
Kurs pro Anteil	CHF		107.00	113.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		57.63	62.00
Fremdfinanzierungsquote	%		43.49	44.44
Mietzinsausfallrate	%	1	5.30	5.80
Fondbetriebsaufwandquote TERREF GAV	%		0.93	0.93
Fondbetriebsaufwandquote TERREF MV	%		1.77	1.63
Performance	%		-2.26	2.77

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

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

³⁾ Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag.

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