

Helvetica Swiss Living Fund vollzieht Optimierungen und stellt sich auf ein neues Fundament

Zürich, 3. September 2024 – Der Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund) schliesst das erste Halbjahr 2024 mit einer gesteigerten Ertragskraft, zielgerichtetem Portfolio und solidem Ergebnis ab. Liegenschaftsverkäufe zur Stärkung des Portfolios und die reduzierte Verwaltungsgebühr stellen den Fonds auf ein neues Fundament für zukünftiges Wachstum.

- **Fremdfinanzierungsquote per Ende August 2024 deutlich auf 31.5 % reduziert**
- **Nettoertrag im ersten Halbjahr 2024 von CHF 5.4 Mio. trägt CHF 1.40 zur Ausschüttung pro Anteil bei**
- **EBIT-Marge steigt von 56 % auf 63 %**
- **Vermietungsstand bei 96 % auf hohem Niveau stabilisiert**
- **Verwaltungskommission um über ein Drittel auf 0.45 % reduziert**

Nettoertrag und Dividendenbeitrag

Das Portfolio des HSL Fund generiert stabile Erträge, gestützt auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum an suburbanen Lagen. Die Mieteinnahmen wurden per April 2024, aufgrund des erneut gestiegenen Referenzzinssatzes, um annualisiert CHF 0.8 Mio. erhöht. Die seit 2024 um –25 Basispunkte auf 0.45 % reduzierten Verwaltungsgebühren tragen ausserdem deutlich zur Verbesserung des operativen Ergebnisses bei. Die EBIT-Marge steigt von 55 % per Ende 2023 auf 63 %. Der im ersten Halbjahr 2024 erwirtschaftete Nettoertrag beläuft sich auf CHF 5.4 Mio. Dies ergibt einen Dividendenbeitrag von CHF 1.40 pro Anteil.

Portfoliomanagement

Im ersten Halbjahr 2024 wurden acht Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 75 Mio. erfolgreich verkauft. Andererseits berücksichtigt das Nettofondsvermögen (NAV) per Bilanzstichtag Kapitalverluste, welche auf den noch zu verkaufenden Liegenschaften erwartet werden. Diese proaktive Massnahme führt zu einer Abwertung von rund CHF 20 Mio. und einer einmaligen Anlagerendite von –5 %. Der Wert des verbleibenden Portfolios blieb unverändert. Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Immobilien erworben.

Im Juli und August 2024 wurden zusätzliche fünf Liegenschaften in der Höhe von rund CHF 109 Mio. verkauft. Gesamthaft wurden seit Jahresbeginn bis Ende August 2024 dreizehn Immobilien im Wert von rund CHF 184 Mio. verkauft. Die Verkäufe dienen der Verbesserung der Portfolioqualität und der Schärfung der Positionierung des HSL Fund. Die Fondsleitung erwartet aufgrund der Transaktionen im zweiten Halbjahr 2024 eine Erhöhung der Nettorendite um rund 25 Basispunkte auf 3.4 % und eine Reduktion des Leerstands auf unter 4 %.

Per Bilanzstichtag vom 30. Juni 2024 umfasst der Fonds 48 gut positionierte Wohnliegenschaften in vorwiegend suburbanen Regionen mit optimaler Verkehrsanbindung. Das Portfolio befindet sich zu 91 % in der Deutschschweiz mit Wohnungen im tieferen Mietzinssegment, das von einer breiten Bevölkerungsgruppe nachgefragt wird. Die Wohnnutzung generiert 87 % des Mietertrages.

Dank aktiver Bemühungen des Asset Managements und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum an suburbanen Lagen, konnte der Vermietungsstand auf einem hohen Niveau von 96 % gehalten werden. Die Mietausfallrate sinkt weiter von 5.30 % auf 4.40 % per Bilanzstichtag. Die Bruttorendite [SOLL] des Portfolios beträgt per 30. Juni 2024 über 4.1 % und unterstreicht die hohe Ertragskraft.

Finanzierungsstrategie

Im Einklang mit der angepassten Finanzierungsstrategie wurde der Anteil langfristiger Fremdfinanzierung (Laufzeit >1 Jahr) von 11 % zum Jahresende 2023 auf 22 % per Bilanzstichtag erhöht. Die Fremdfinanzierungsquote reduziert sich aufgrund der acht Liegenschaftsverkäufe auf 39.8 % per Ende Juni 2024 gegenüber 43.5 % per Jahresende 2023. Inklusive der Verkäufe nach Bilanzstichtag bis Ende August 2024 liegt die Fremdfinanzierungsquote mit 31.5 % unter dem regulatorischen Maximum.

Nachhaltigkeit

Helvetica verfolgt das Netto-Null-Ziel für Treibhausgasemissionen bis 2050 und hat dies seit 2023 im Fondsvertrag verankert. Kontrolle und aktive Steuerung des Fortschritts erfolgt auf Basis des CO₂-Absenkpfad, um die Zwischenziele auf Kurs zu halten und gezielte Massnahmen zu ergreifen.

Aktuell verursacht der HSL Fund gemäss den AMAS-Kennzahlen (basierend auf REIDA) pro m² 13.5kg/CO₂. Die CO₂-Energieintensität beruht auf einem Abdeckungsgrad von 95 %, welcher mit weiteren Teilnahmen am REIDA-Benchmarking kontinuierlich erhöht wird. Der derzeitige fossile Heizanteil von 74 % wird vorwiegend mit Heizungssanierungen in den nächsten Jahren stark reduziert werden. Hierfür bestehen klare Businesspläne je Liegenschaft.

Ausblick auf das zweite Halbjahr 2024

Wie bereits in der Medienmitteilung vom 20. August 2024 kommuniziert, wurden von Jahresbeginn 2024 bis Ende August 2024 dreizehn Immobilien in der Höhe von rund CHF 184 Mio. verkauft und die Fremdfinanzierungsquote mit 31.5 % unter das regulatorische Maximum gesenkt.

Zwischen dem 30. Juni 2024 bis Ende August 2024 wurden fünf Liegenschaften mit einem Marktwert von gesamthaft CHF 109 Mio. verkauft. Durch weitere Liegenschaftsverkäufe im zweiten Halbjahr 2024 ist beabsichtigt, die Fremdfinanzierungsquote in den Zielkorridor von 25 bis 28 % zu führen. Ferner wird sich der Anteil langfristiger Fremdfinanzierung (Laufzeit >1 Jahr) in der zweiten Jahreshälfte 2024 im Zielband von 30 bis 50 % einpendeln. Es wird eine durchschnittliche Restlaufzeit von 2 bis 2.5 Jahren angestrebt.

Das Immobilienportfolio des HSL Fund wird nach den geplanten Verkäufen voraussichtlich 38 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von etwa CHF 500 Mio. und jährlichen Mieterträgen [SOLL] von rund CHF 21 Mio. umfassen. Dieses Portfolio legt den Grundstein für weiteres Wachstum und Wertschöpfung im Fonds.

Weitere Details, Zahlen und Fakten finden sich im Halbjahresbericht 2024 des HSL Fund: [Helvetica.com](https://www.helvetica.com)

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

Anhang

Eckdaten HSL Fund

Eckdaten		Anhang	30.06.2024	31.12.2023
Valorenummer			49527566	49527566
ISIN			CH0495275668	CH0495275668
Erstliberierung			06.11.2019	06.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		-	-
Anteile im Umlauf ¹⁾	Anzahl		3 839 234	3 839 234
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		-	-
Inventarwert pro Anteil ²⁾	CHF		102.66	110.40
Diskontierungssatz real / nominal	%		2.78 / 4.06	2.70 / 3.98
Vermögensrechnung			30.06.2024	31.12.2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	660 941 000	756 376 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		692 353 273	770 797 072
Fremdkapitalquote ³⁾	%		43.07	45.01
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ³⁾	Jahre		0.69	0.41
Verzinsung Fremdfinanzierung ³⁾	%		1.82	2.12
Nettofondsvermögen (NAV) ²⁾	CHF		394 123 347	423 842 683
Erfolgsrechnung			01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Mietzinseinnahmen	CHF		13 930 231	14 544 197
Nettoertrag	CHF		5 388 362	4 959 420
Unterhalt und Reparaturen	CHF		1 945 806	1 672 862
Mietertrag [SOLL] p.a. ⁴⁾	CHF		27 343 779	30 433 251
Bruttorendite [SOLL]	%		4.14	3.76
Bruttorendite [IST]	%		3.96	3.64
Kennzahlen gemäss AMAS³⁾			30.06.2024	30.06.2023
Anlagerendite	%		-5.12	-0.43
Ausschüttungsrendite	%	9	n/a	n/a
Ausschüttung pro Anteil	CHF	9	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	9	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		-5.02	-0.42
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		-2.31	0.13
Agio/Disagio	%		-1.61	-4.83
Kurs pro Anteil	CHF		101.00	107.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		63.15	55.60
Fremdfinanzierungsquote	%		42.63	45.85
Mietzinsausfallrate	%	1	4.40	4.59
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.80	0.88
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		1.54	1.72
Performance	%		-3.63	-2.26

¹⁾ Für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2024, welche im April 2025 ausbezahlt wird, beträgt die massgebliche Anzahl Anteile 3'571'844. 267'390 Anteile wurden per Ende 2023 gekündigt und werden spätestens im März 2025 ausbezahlt.

²⁾ Werte per 31.12.2022: Inventarwert pro Anteil CHF 116.37 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 446 764 806.

³⁾ Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) berechnet.

⁴⁾ 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.

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. [Helvetica.com](https://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 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.