

Helvetica Swiss Living Fund hat sich im Geschäftsjahr 2024 klar positioniert, vollzog den Börsengang und erhöht Ausschüttung

Zürich, 5. März 2025 – Der Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund) blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2024 zurück. Die Fondsleitung verfolgte klare strategische Prioritäten, um das Portfolio zu optimieren, die Kostenstruktur zu verbessern, den Fonds zu kotieren und damit für die Zukunft optimal aufzustellen.

- **Nettoertrag mit CHF 10.8 Mio. auf Vorjahresniveau trotz Liegenschaftsverkäufen**
- **Senkung Fremdfinanzierungsquote auf 27.34 % (Vorjahr 43.49 %)**
- **Erhöhung Ausschüttung auf CHF 2.80 pro Anteil (Vorjahr CHF 2.20)**
- **Reduktion TER_{REF} GAV auf 0.68 % (Vorjahr 0.93 %)**
- **Über 70% des Portfolios mind. GEAK C und REIDA-Abdeckungsgrad bei 90 %**
- **Öffnung für Publikumsanleger und erfolgreicher Börsengang (SIX Swiss Exchange) im Dezember 2024**

Die Fondsleitung konnte im Geschäftsjahr 2024 die gesetzten, strategischen Zielsetzungen erfolgreich realisieren. Der Fonds ist als reiner Wohnimmobilienfonds im suburbanen Raum etabliert, mit Fokus auf Familien- und Mehrpersonenhaushalte, bezahlbare Mieten und stabile Cashflows. Er ist bestens positioniert, um auch künftig nachhaltig stabile Renditen für seine Anleger zu erzielen.

Umsetzung der strategischen Prioritäten

Klare Positionierung: Gezielte Verkäufe haben die Portfoliostruktur hinsichtlich Nutzung, Wohnungsmix, baulichem Zustand und regionaler Diversifikation an die fokussierte suburbane Anlagestrategie angeglichen und die Ertragskraft des Kernportfolios gestärkt.

Reduktion Fremdfinanzierungsquote: Der Verkauf von 16 Liegenschaften im Umfang von rund CHF 227 Mio. (Verkehrswert per 31. Dezember 2023) reduzierte die Fremdfinanzierungsquote auf 27.34 % (43.49 % im Vorjahr) und liegt damit im strategischen Korridor von 25 bis 28 %.

Optimierung Kostenstruktur: Die Reduktion der Verwaltungskommission auf 0.45 % (0.70 % im Vorjahr) und die Senkung der Zinskosten zeigen deutliche Effekte in der Kostenstruktur. Die Optimierungen führten zu Einsparungen von CHF 3.0 Mio. bei den Fondsverwaltungskosten und von CHF 2.2 Mio. bei den Zinskosten. Die TER_{REF} GAV sank in der Folge von 0.93 % auf 0.68 % zum Jahresende 2024.

Erfolgreicher Börsengang: Am 10. Dezember 2024 wurde der Fonds erfolgreich an der SIX Swiss Exchange kotiert und einem breiteren Investorenkreis bekannt gemacht.

Ertragsleistung des Fonds

Erhöhung Ausschüttung: Dank der erfolgreichen Portfoliooptimierung und starken Ertragsleistung des Kernportfolios wird die Ausschüttung 2024 auf CHF 2.80 pro Anteil (CHF 2.20 im Vorjahr) bei einer Ausschüttungsquote von 92 % erhöht. Die Fondsleitung erachtet dieses Niveau mit dem aktuellen Portfolio als konstant erzielbar.

Nettoertrag: Dank operativen Verbesserungen, reduzierten Managementgebühren und gesunkenen Zinskosten erzielte der Fonds trotz Liegenschaftsverkäufen einen Nettoertrag von CHF 10.8 Mio. auf Vorjahresniveau.

Nachhaltigkeit: Der REIDA-Abdeckungsgrad liegt bei 90 %, alle Objekte haben ein GEAK-Zertifikat und PV-Projekte in Kombination mit Heizungssanierungen mittels Wärmepumpen befinden sich im Vorprojektstatus. Der CO₂-Ausstoss liegt bei 16.1 kg CO₂/m²(Ziel: 6.5 kg CO₂/m² bis 2035). Die erste Mieterumfrage lieferte wertvolle Erkenntnisse über die Bedürfnisse der Mieter.

Wertentwicklung und Anlagerendite

Entwicklung Nettofondsvermögen (NAV): Der Verkehrswert des Portfolios sank infolge der Verkäufe um CHF 226 Mio. auf CHF 530 Mio. Das Nettofondsvermögen verringerte sich um CHF 36.5 Mio. auf CHF 387.4 Mio.

Die Reduktion ist auf die Ausschüttung 2023, aufgelaufene Nettoerträge und realisierte Kapitalverluste aus Verkäufen von CHF 42.5 Mio. zurückzuführen. Demgegenüber standen Aufwertungen im Bestandesportfolio (like-for-like) von CHF 1.4 Mio.

Der Inventarwert pro Anteil beläuft sich zum Jahresende 2024 auf CHF 100.90 (CHF 110.40 im Vorjahr).

Anlagerendite: Der Fonds erhöhte die Cashflow-Rendite auf 2.60 % (2.40 % im Vorjahr), während die Wertänderungsrendite bei -9.35 % lag. Daraus resultiert für das Geschäftsjahr 2024 eine Anlagerendite von -6.75 %.

Ausblick 2025

Für das Geschäftsjahr 2025 legt die Fondsleitung den Fokus auf folgende Schwerpunkte:

- Weitere operative Verbesserungen und Ertragssteigerung im Bestandesportfolio
- Wertsteigerung durch gezielte Potenzialnutzung im Bestandesportfolio
- Effizientes Fonds- und Portfoliomanagement zur weiteren Kostenreduktion

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

Anhang

Wichtigste Zahlen HSL Fund

Eckdaten		Anhang	per 31.12.2024	per 31.12.2023
Valorenummer			49527566	49527566
ISIN			CH0495275668	CH0495275668
Erstliberierung			06.11.2019	06.11.2019
Anteile im Umlauf	Anzahl		3 839 234	3 839 234
In der Berichtsperiode ausbezahlte Rücknahmen	Anzahl		-	-
Inventarwert pro Anteil ¹⁾	CHF		100.90	110.40
Diskontierungssatz real / nominal	%		2.79 / 4.07	2.70 / 3.98
Vermögensrechnung			per 31.12.2024	per 31.12.2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	530 312 000	756 376 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		549 127 982	770 797 072
Fremdkapitalquote ²⁾	%		29.46	45.01
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ²⁾	Jahre		1.39	0.41
Verzinsung Fremdfinanzierung ²⁾	%		1.44	2.12
Nettofondsvermögen (NAV) ²⁾	CHF		387 377 826	423 842 683
Erfolgsrechnung			per 31.12.2024	per 31.12.2023
Mietzinseinnahmen	CHF		24 541 392	29 135 345
Nettoertrag	CHF		10 819 135	10 806 277
Unterhalt und Reparaturen	CHF		3 197 767	3 160 939
Mietertrag [SOLL] p.a. ³⁾	CHF		21 597 887	29 292 727
Bruttorendite [SOLL]	%		4.07	3.87
Bruttorendite [IST]	%		3.90	3.72
Kennzahlen gemäss AMAS²⁾			per 31.12.2024	per 31.12.2023
Anlagerendite	%		-6.75	-2.23
Ausschüttungsrendite ⁴⁾	%	9	2.69	2.06
Ausschüttung pro Anteil ⁴⁾	CHF	9	2.80	2.20
Ausschüttungsquote ⁴⁾	%	9	92.44	78.16
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		-6.61	-2.17
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		-3.52	-0.33
Agio/Disagio	%		3.07	-3.08
Kurs pro Anteil	CHF		104.00	107.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		65.11	57.63
Fremdfinanzierungsquote	%		27.34	43.49
Mietzinsausfallrate	%		5.47	5.30
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.68	0.93
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		1.13	1.77
Performance	%		-0.77	-2.26

¹⁾ Werte per 31.12.2022: Inventarwert pro Anteil CHF 116.37 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 446 764 806.

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.

⁴⁾ Die Ausschüttung setzt sich aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 5 072 018 und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 4 929 145 zusammen.

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

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 ein unabhängiger Real Estate Investment Manager und FINMA-regulierte Fondsleitung. Wir bieten institutionellen und privaten Investoren stabile Immobilienanlagen mit soliden Renditen oder entwickeln individuelle Lösungen, die wir über unsere voll integrierte Wertschöpfungskette managen. Unsere börsennotierten Anlagegefässe – der HSC Fund sowie der HSO Fund mit Fokus Kommerz und der HSL Fund mit Fokus Wohnen – investieren schweizweit in wachstumsstarke, suburbane Lagen. Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil und auf Fondsebene entlang des gesamten Immobilienzyklus formell verankert. Helvetica.com

Helvetica Swiss Living Fund

Der HSL Fund ist ein an der SIX Swiss Exchange kotierter Schweizer Immobilienfonds für Publikumsanleger. Er investiert schweizweit in Wohnliegenschaften an vorwiegend suburbanen, wachstumsstarken Lagen mit guter Erschliessung an die Wirtschaftszentren. Alle Liegenschaften sind GEAK zertifiziert. Der Anlagehorizont ist auf die langfristige Substanzerhaltung und Ausschüttung konstanter Erträge ausgerichtet. Der HSL Fund ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt. Kotierung SIX Swiss Exchange; 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.