

# Helvetica Swiss Commercial Fund bestätigt seine solide Performance im Geschäftsjahr 2024

Zürich, 5. März 2025 – Der Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2024 zurück. Die Fondsleitung verfolgte klare strategische Prioritäten, um die anhaltend starke Ertragsleistung des Fonds zu sichern und ihn für die anstehende Vereinigung mit dem Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) optimal aufzustellen.

- **Vermietungsstand zum Jahresende stabil bei 95 % mit Erhöhung der WAULT auf 4.1 Jahre**
- **Senkung Fremdfinanzierungsquote auf 18.36 %**
- **Konstante Ausschüttung von CHF 5.35 pro Anteil analog Vorjahr**
- **Nachhaltige Beheizung von 70 % des Portfolios und Erhöhung REIDA-Abdeckungsgrad auf 93 %**
- **Konkretisierung Vereinigungsplan mit dem Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund): Handelsstart des vereinigten HSC Fund an der SIX Swiss Exchange ist am 23. Juni 2025 geplant**

Die Fondsleitung konnte im Geschäftsjahr 2024 die gesetzten, strategischen Zielsetzungen erfolgreich realisieren. Der Fonds ist bestens positioniert, um auch künftig nachhaltig stabile Renditen für seine Anleger zu erzielen.

## Umsetzung der strategischen Prioritäten

**Stärkung Portfolioerträge:** Auf Basis stabiler Mietverhältnisse und enger Mieterbeziehungen wurde der Vermietungsstand bei 95 % stabil gehalten und die WAULT auf 4.1 Jahre (3.7 Jahre im Vorjahr) erhöht. Insgesamt wurden 64 Neu- und Wiedervermietungen über 66'000 m<sup>2</sup> abgeschlossen.

**Optimierung Portfolio- und Finanzstruktur:** Der Verkauf von fünf Liegenschaften im Umfang von rund CHF 98 Mio. (Verkehrswert per 31. Dezember 2023) schärfte das Portfolio mit Fokus auf suburbane Regionen und reduzierte die Fremdfinanzierungsquote auf 18.36 %.

**Verbesserung Kostenstruktur:** Die Reduktion der Verwaltungskommission auf 0.60 % (0.70 % im Vorjahr, 0.55 % ab 1. Januar 2025) und die Senkung der Zinskosten zeigen positive Effekte in der Kostenstruktur. Die Optimierungen führten zu Einsparungen von CHF 1.1 Mio. bei den Fondsverwaltungskosten und von CHF 0.6 Mio. bei den Zinskosten. Die TER<sub>REF</sub> GAV sank in der Folge von 0.96 % auf 0.86 % zum Jahresende 2024.

## Ertragsleistung des Fonds

**Ausschüttung:** Dank der starken Ertragsleistung hält der HSC Fund das Dividendenniveau stabil und schüttet analog dem Vorjahr CHF 5.35 pro Anteil aus.

**Nettoertrag:** Der Fonds erzielte einen Nettoertrag von CHF 24.4 Mio., wobei geringere Mieterträge aufgrund der Verkäufe teilweise durch Kosteneinsparungen ausgeglichen wurden.

**EBIT-Marge:** Dank starker Portfolioerträge und optimierter Kostenstruktur hielt der Fonds seine EBIT-Marge stabil auf über 70 %.

**Nachhaltigkeit:** Der REIDA-Abdeckungsgrad stieg von 68 % auf 93 %, alle machbaren GEAK-Zertifikate wurden eingeholt, zwei Photovoltaikanlagen gingen in Betrieb, während 70 % des Portfolios nachhaltig beheizt wird. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoss liegt bei 8.0 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>(Ziel: 4.5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> bis 2035). Die erste Mieterumfrage lieferte wertvolle Erkenntnisse zur neuen Inhouse-Bewirtschaftung.

## Wertentwicklung und Anlagerendite

**Entwicklung Nettofondsvermögen (NAV):** Der Verkehrswert des Portfolios sank mehrheitlich infolge der Verkäufe um CHF 106 Mio. auf CHF 614 Mio. Das Nettofondsvermögen verringerte sich um CHF 27.8 Mio. auf CHF 470.7 Mio.

Die Reduktion ist auf die Ausschüttung 2023, aufgelaufene Nettoerträge realisierte Kapitalverluste aus Verkäufen von CHF 9.7 Mio. und Abwertungen auf dem Bestandsportfolio (like-for-like) von CHF 8.4 Mio. zurückzuführen. Die Wertkorrekturen wurden bereits zum Halbjahr 2024 abgebildet und widerspiegeln zusätzliche Instandsetzungskosten und höhere Diskontierungssätze. Zum Jahresende 2024 blieben die Bewertungen gegenüber dem Halbjahr 2024 stabil.

Der Inventarwert pro Anteil beläuft sich zum Jahresende 2024 auf CHF 109.53 (CHF 114.80 im Vorjahr).

**Anlagerendite:** Dank der nach wie vor starken Cashflow-Rendite von 5.20 % (5.66 % im Vorjahr) resultierte, trotz einer Wertänderungsrendite von -5.13 %, eine positive Anlagerendite von 0.07 %.

## Ausblick 2025

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

- Vereinigung mit dem HSO Fund mit geplantem erstem Handelstag an der SIX Swiss Exchange am 23. Juni 2025, wobei der HSC Fund als übernehmender Fonds fungiert. (hierzu Medienmitteilung / Vereinigungsplan publiziert am 28. Februar 2025 auf [Swiss Fund Data](#))
- Weitere operative Verbesserungen und Ertragssteigerung sowie Wertsteigerung durch gezielte Potenzialnutzung im Bestandsportfolio
- Effizientes Fonds- und Portfoliomanagement zur weiteren Kostenreduktion

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

## Anhang

## Wichtigste Zahlen HSC Fund

Eckdaten		Anhang	per 31.12.2024	per 31.12.2023
Valorenummer			33550793	33550793
ISIN			CH0335507932	CH0335507932
Erstliberierung			09.12.2016	09.12.2016
Anteile im Umlauf	Anzahl		4 297 851	4 342 851
In der Berichtsperiode ausbezahlte Rücknahmen	Anzahl		45 000	-
Inventarwert pro Anteil <sup>1)</sup>	CHF		109.53	114.80
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.54 / 4.84	3.48 / 4.78
<b>Vermögensrechnung</b>			<b>per 31.12.2024</b>	<b>per 31.12.2023</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	613 826 000	719 930 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		627 723 943	737 257 548
Fremdkapitalquote <sup>2)</sup>	%		25.01	32.38
Restlaufzeit Fremdfinanzierung <sup>2)</sup>	Jahre		1.37	0.61
Verzinsung Fremdfinanzierung <sup>2)</sup>	%		1.22	1.94
Nettofondsvermögen (NAV) <sup>1)</sup>	CHF		470 728 263	498 565 182
<b>Erfolgsrechnung</b>			<b>per 31.12.2024</b>	<b>per 31.12.2023</b>
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		39 123 715	42 395 782
Nettoertrag	CHF		24 434 763	27 485 105
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) <sup>2)</sup>	Jahre		4.07	3.73
Unterhalt und Reparaturen	CHF		1 529 545	1 663 763
Mietertrag [SOLL] p.a. <sup>3)</sup>	CHF		38 024 183	43 908 665
Bruttorendite [SOLL]	%		6.19	6.07
Bruttorendite [IST]	%		5.89	5.79
<b>Kennzahlen gemäss AMAS<sup>2)</sup></b>			<b>per 31.12.2024</b>	<b>per 31.12.2023</b>
Anlagerendite	%		0.07	2.64
Ausschüttungsrendite <sup>4)</sup>	%	9	5.39	7.06
Ausschüttung pro Anteil <sup>4)</sup>	CHF	9	5.35	5.35
Ausschüttungsquote <sup>4)</sup>	%	9	79.13	83.66
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		0.06	2.52
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		0.52	2.22
Agio/Disagio	%		-9.43	-33.97
Kurs pro Anteil	CHF		99.20	75.80
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		71.56	72.54
Fremdfinanzierungsquote	%		18.36	26.84
Mietzinsausfallrate	%		6.62	6.23
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> GAV	%		0.86	0.96
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> MV	%		1.62	1.92
Performance	%		39.15	-18.20

<sup>1)</sup> Werte per 31.12.2022: Inventarwert pro Anteil CHF 117.19 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 508 955 525.

<sup>2)</sup> Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) berechnet.

<sup>3)</sup> Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag.

<sup>4)</sup> Die Ausschüttung setzt sich aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 7 191 808 und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 12 143 121 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](mailto:urs.kunz@helvetica.com)

**Patricia Neupert**

Head Marketing & Communications  
T +41 43 544 70 98  
[patricia.neupert@helvetica.com](mailto: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](http://Helvetica.com)

**Helvetica Swiss Commercial Fund**

Der HSC Fund ist ein an der SIX Swiss Exchange kotierter Schweizer Immobilienfonds für Publikumsanleger. Er investiert schweizweit in kommerzielle Spezialimmobilien mit Fokus Büro-, Gewerbe- und Retailnutzung an vorwiegend suburbanen, wachstumsstarken und gut erschlossenen Lagen. Der Anlagehorizont ist auf langfristige Substanzerhaltung und Ausschüttung konstanter Erträge ausgerichtet. Der HSC Fund ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt. Kotierung SIX Swiss Exchange; Ticker Symbol HSC; Valor 33 550 793; ISIN CH0335507932

**Helvetica Swiss Opportunity Fund**

Der HSO Fund ist ein an der SIX Swiss Exchange kotierter Schweizer Immobilienfonds für Publikumsanleger. Er investiert schweizweit in kommerzielle Spezialimmobilien mit Fokus Betreiber-, Gewerbe-, Lager- und Logistikimmobilien an vorwiegend suburbanen, wachstumsstarken und gut erschlossenen Lagen. Im Vordergrund stehen Objekte mit wenigen Mietparteien und langjährigen Mietverträgen, die stabile Erträge generieren. Der Anlagehorizont ist auf langfristige Substanzerhaltung und Ausschüttung konstanter Erträge ausgerichtet. Der HSO Fund ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt. Kotierung SIX Swiss Exchange; Ticker Symbol HSO; Valor 43 472 505; ISIN CH0434725054

**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.