

Helvetica Swiss Living Fund – Die steigende Nachfrage nach Wohnraum zeigt Wirkung

Zürich, 18. August 2023 – Der Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund) profitiert im ersten Halbjahr 2023 von der grossen Nachfrage nach Wohnraum. Der Vermietungsstand konnte auf den Rekordwert von 97.0 Prozent gesteigert werden und zeugt von erstklassigem Immobilienmanagement.

- Steigender Referenzzinssatz und Wohnungsknappheit wirken sich positiv auf Mieterträge aus
- Rekordhoher Vermietungsstand von 97 Prozent
- Steigerung der annualisierten Mieteinnahmen um CHF 0.6 Mio. von CHF 28.9 Mio. auf CHF 29.5 Mio.
- Verkehrswerte sinken leicht um knapp 1 Prozent auf CHF 810.2 Mio.
- Senkung der Fremdfinanzierung zum Jahresende auf ca. 39 Prozent durch Immobilienverkäufe angestrebt
- Engagement für Nachhaltigkeit als wichtiger Pfeiler der Geschäftstätigkeit
- Börsenkotierung bis Ende 2024 bleibt strategisches Ziel

Rekordhoher Vermietungsbestand bei schwachem Transaktionsmarkt

Der Helvetica Swiss Living Fund hat sich als einer der führenden nicht börsennotierten Fonds in der Schweiz mit Fokus auf Wohnimmobilien etabliert. Trotz der bestehenden Unsicherheit im Markt zeigte der Fonds Beständigkeit. Es ergab sich marktbedingt eine Korrektur des Verkehrswertes des Portfolios um 0.9 Prozent auf rund CHF 810 Millionen. Der Fonds verfügt über ein solides Bestandsportfolio von 62 Wohnimmobilien und umfasst 1'838 Wohnungen im tiefen Mietzinsquantil von 40 Prozent an gut erreichbaren regionalen und nationalen Wirtschaftszentren mit starkem Bevölkerungswachstum. Das langfristige Wertschöpfungspotenzial ist somit beträchtlich. Das Portfolio wurde in der Berichtsperiode aufgrund des herausfordernden Marktumfeldes nicht weiter ausgebaut.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum wirkt sich merklich auf den Fonds aus, mit 155 erfolgreich wieder vermieteten Wohnungen seit Jahresbeginn. Insgesamt stehen somit per Mitte Jahr noch 42 Wohnungen leer. Der Vermietungsstand konnte von 95.2 auf 97.0 Prozent gesteigert werden, was dem höchsten Vermietungsstand seit Lancierung des Fonds entspricht. Dieser Anstieg ist Beleg für die aktiven Bemühungen des Asset Management um erstklassige Mieterbeziehungen und das fortgesetzte Engagement für ein herausragendes Immobilienmanagement. Diese positive Entwicklung zeigt sich bei den annualisierten Mieteinnahmen, die von CHF 28.9 Millionen auf CHF 29.5 Millionen gestiegen sind – ein Zuwachs um CHF 0.6 Millionen. Diese Zahlen verdeutlichen die robuste Performance des Helvetica Swiss Living Fund in einem herausfordernden Marktumfeld.

Erfolgsrechnung – Steigerung der Mieteinnahmen

Das Portfolio erzielte bis im Juni 2023 höhere Mietzinseinnahmen von CHF 14.5 Mio., was einer Steigerung von CHF 3.6 Mio. gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 entspricht. Dies zeigt das volle Ertragspotential der im Vorjahr erworbenen Liegenschaften. Die Aufwendungen stiegen um CHF 5.1 Mio. auf CHF 9.6 Mio., welche auf die höheren

Aufwendungen für die im Vorjahr erworbenen Liegenschaften und gestiegene Zinskosten zurückzuführen ist. Die Finanzierungskosten wurden mit durchschnittlich 1.62 Prozent verzinst, was auf die Zinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank SNB zurückzuführen ist. Das Portfolio verzeichnete eine Abwertung von CHF 7.7 Mio. unter der Position «nicht realisierte Kapitalverluste».

Vermögensrechnung – Verkehrswerte leicht rückläufig

Per Bilanzstichtag nahmen die Verkehrswerte der Liegenschaften um 1 Prozent auf CHF 810.2 Mio. ab, während das Gesamtfondsvermögen CHF 819.7 Mio. betrug. Die flüssigen Mittel sanken um CHF 2.2 Mio. auf CHF 1.2 Mio., während die sonstigen Vermögenswerte um CHF 0.1 Mio. auf CHF 6.7 Mio. zunahmen. Anteile an anderen Immobilienfonds wurden im Umfang von rund CHF 1.5 Mio. gehalten. Nach Abzug der Verbindlichkeiten und Liquidationssteuern resultierte ein um CHF 15.1 Mio. tieferes Nettofondsvermögen von CHF 431.6 Mio. Die Fremdfinanzierungsquote lag bei 45.85 Prozent, unter dem im Fondsvertrag festgelegten Grenzwert von 50 Prozent.

Performance – marktbedingter Druck auf Rendite

Der HSL Fund verzeichnete im ersten Halbjahr einen Rückgang des Kurses um 5.3 Prozent von CHF 113.00 auf CHF 107.00 pro Anteil. Dies entspricht einer Netto-Performance von minus 2.3 Prozent, unter Berücksichtigung der im ersten Halbjahr für das Geschäftsjahr 2022 ausbezahlten Ausschüttung von CHF 3.45. Im ersten Halbjahr verringerte sich der Nettoinventarwert von CHF 116.37 um CHF 3.94 auf CHF 112.43 pro Anteil, woraus eine um im Vergleich zum Halbjahr 2022 um 3.28 Prozentpunkte tiefere Anlagerendite von -0.43 Prozent resultiert. Die Eigenkapitalrendite sank gegenüber dem Halbjahr 2022 um 3.10 Prozentpunkte auf -0.42 Prozent. Der Abschlag auf den Nettoinventarwert liegt bei 4.8 Prozent.

Ausblick – Börsenkotierung bleibt strategisches Ziel für 2024

In Anbetracht des herausfordernden Immobilienmarktes legt der HSL Fund die Priorität auf die weitere Erhöhung des Vermietungsstandes, Anpassung der Mieterträge an den steigenden Referenzzinssatz, die konsequente Realisierung von Potenzialen in den Liegenschaften, um eine weiterhin attraktive Rendite für die Investoren zu erzielen. Der HSL Fund bleibt auch weiterhin auf das Marktsegment für bezahlbaren Wohnraum spezialisiert. Dies spiegelt sich im tiefen Mietzinsquantil von 40 Prozent wieder, in welchem die Wohnungsmieten angesiedelt sind. Die Fondsleitung geht davon aus, dass diese Positionierung zu weiterem Wachstum bei den Mieteinnahmen führen und sich somit positiv auf die Mieterträge des Fonds auswirken wird. Die durchschnittliche jährliche Mieterfluktuationsrate im Fonds liegt bei 15 Prozent, was eine zusätzliche Möglichkeit bietet, bei Mieterwechseln die Mieten mit minimalen Investitionen substanzial zu erhöhen.

Zudem plant der HSL Fund die Veräusserung von Liegenschaften im Wert von schätzungsweise CHF 100 Mio. Der Erlös wird in erster Linie zum Abbau der Verschuldung und damit zur weiteren Senkung der Finanzierungskosten verwendet werden, mit dem Ziel, den Anteil der Fremdfinanzierung zum Jahresende auf ca. 39 Prozent zu senken. Diese Risikomanagement-Massnahmen werden Auswirkungen auf die Distributionskapazität des Fonds im laufenden Geschäftsjahr haben. Aufgrund aktueller Marktbedingungen wurde die vorgesehene Kapitalerhöhung in das nächste Geschäftsjahr verlegt. Trotz der Verschiebung der Kapitalerhöhung bleibt die geplante Börsenkotierung des Fonds bis Ende 2024 ein strategisches Ziel.

Unser Engagement für Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Pfeiler unserer Geschäftstätigkeit. Angesichts der Ergebnisse der schweizweiten Abstimmung über ein Klimaschutzgesetz und erwarteter Verschärfung von Nachhaltigkeitsvorschriften hat Helvetica ihre Nachhaltigkeitsstrategie auf die veränderte Ausgangslage hin überprüft. Alle Immobilien im HSL Fund erhalten einen GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone), um ihren Energieverbrauch zu ermitteln, Transparenz zu schaffen und Energiepotenziale aufzuzeigen.

Kennzahlen

Vermögensrechnung		per 30.06.2023	per 31.12.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	810 206 000	817 910 000
Diskontierungssatz real / nominal	%	2.65 / 3.93	2.62 / 3.65
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	819 692 646	829 392 384
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	431 636 492	446 764 806
Fremdfinanzierungsquote	%	45.85	39.15
Fremdkapitalquote	%	47.34	46.13
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	2.07	1.18
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	0.12	0.10
Inventarwert pro Anteil	CHF	112.43	116.37
Anteile im Umlauf	Anzahl	3 839 234	3 839 234
Erfolgsrechnung		01.01.– 30.6.2023	01.01.– 30.6.2022
Mietzinseinnahmen	CHF	14 544 197	10 967 400
Mietzinsausfallrate	%	4.59	5.79
Nettoertrag	CHF	4 959 420	8 916 787
Gesamterfolg	CHF	-1 882 957	11 592 083
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	55.60	69.24

Der Halbjahresbericht 2023 des HSL Fund ist auf der [Website](#) der Fondsleitung wie auch auf [Swiss Fund Data](#) verfügbar.

Medienkontakte

Salman Baday
Head Sales & Marketing
T +41 43 444 70 95
sb@helvetica.com

Peter R. Vogel
Chief Financial Officer
T +41 43 544 70 84
prv@helvetica.com

Lucas Schlageter
Head Portfolio Management
T +41 43 544 70 91
ls@helvetica.com

Über Helvetica

Helvetica Property Investors AG ist eine führende Immobilien Fondsleitungs- und Asset Management Gesellschaft. Wir bieten unseren Kunden nachhaltigen Wert durch aktives, langfristiges Eigentum an sicheren und stabilen Immobilienanlagen. Mit einer voll integrierten Immobilienanlageplattform bieten wir sowohl standardisierte Anlageprodukte als auch kundenspezifische Anlageprogramme an. Wir sind stolz auf unseren langjährigen Ruf für ausgezeichneten Kundenservice und unser Engagement für verantwortungsbewusstes Handeln. Unsere Firma ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt und reguliert.

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 wesentliche Informationen für die Anlegerinnen und Anleger (Key Investor Information Document; KIID) im Sinne des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes oder ein Basisinformationsblatt dar. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen dar, sondern dient ausschliesslich zu Werbe- und 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 Anteile des HSL Fund dürfen in der Schweiz nicht öffentlich angeboten oder beworben werden. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt 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.