

Helvetica Swiss Living Fund schliesst erfolgreiche strategische Optimierungsphase mit starkem Jahresergebnis 2025 ab und legt den Fokus auf weitere Wertschöpfung im Bestand

Zürich, 19. März 2026 – Der kotierte Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund) schliesst das Geschäftsjahr 2025 mit einer starken operativen Entwicklung ab und bestätigt damit die erfolgreiche Transformation und Portfoliooptimierung der vergangenen Jahre. Nach gezielten Verkäufen und Neuinvestitionen, Portfolioanpassungen und der Kotierung an der SIX Swiss Exchange präsentiert sich der Fonds heute mit einem fokussierten und qualitativ gut positionierten reinen Wohnportfolio, dem tiefsten Leerstand seit Lancierung und stabilen Erträgen auf Basis hoher Mietnachfrage.

- **Anlagerendite:** Dank starker Erträge und Wertentwicklung resultiert eine Anlagerendite von 4.68 %
- **Ausschüttung:** Ein erwirtschafteter Nettoertrag von CHF 2.84 pro Anteil hält eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung für 2025 mit CHF 2.80 pro Anteil auf Vorjahresniveau
- **Leerstand / Mietausfallrate:** Beide Kennzahlen auf tiefstem Niveau seit Lancierung
- **Wertentwicklung:** Aufwertung auf dem Bestandesportfolio von 1.6 % und realisierter Kapitalerfolg aus Liegenschaftsverkäufen in der Höhe von CHF 1.3 Mio. bei weiterhin stabilem Diskontsatz

Der Jahresabschluss 2025 bestätigt diese Entwicklung eindrücklich: Der HSL Fund erzielt eine Anlagerendite von 4.68 %, während der Nettoertrag von CHF 2.84 pro Anteil eine stabile verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von CHF 2.80 pro Anteil auf Vorjahresniveau ermöglicht. Auf Basis des aktuellen Börsenkurses entspricht dies einer Dividendenrendite von rund 2.7 %. Gleichzeitig konnte der Leerstand per Stichtag auf 2.9 % reduziert werden, während sich die Mietzinsausfallrate gegenüber dem Vorjahr ebenfalls um rund 200 Basispunkte verbesserte und damit ebenfalls den tiefsten Stand seit Lancierung des Fonds erreicht. Die Fremdfinanzierungsquote bleibt dabei mit 27.55% und einer Restlaufzeit von 2.1 Jahren im Zielkorridor.

Mit einem Portfolio von rund CHF 504 Mio., bestehend aus 38 Wohnliegenschaften in wachstumsstarken suburbanen Lagen, von denen rund 70 % bereits über eine GEAK-Energieeffizienz von A bis C verfügen und somit qualitativ gut positioniert sind, startet der Fonds damit aus einer bereinigten und stabilisierten Ausgangslage in die nächste Phase seiner Entwicklung.

Parallel zur hohen Ertragsfähigkeit wurde auch im Jahr 2025 die umfassende Portfolioanalyse vorangetrieben und grösstenteils abgeschlossen. Dabei wurden im bestehenden Portfolio weitere Projekte mit Cashflow- und Wertsteigerungspotenzial identifiziert und gezielt weiterverfolgt, welche in den kommenden Jahren zusätzliche Wert- und Ertragsimpulse ermöglichen werden. Der HSL Fund verbindet damit heute eine stabile Ertragsbasis mit klar identifizierten Wertschaffungspotenzialen im Bestand.

Der Fonds wird aktuell nahe am Nettoinventarwert gehandelt und bietet damit einen attraktiven Einstiegspunkt im Vergleich zu zahlreichen kotierten Schweizer Wohnimmobilienfonds, die derzeit mit deutlichen Aufschlägen bewertet sind.

Nettoertrag und Ausschüttung

Der Nettoertrag belief sich auf CHF 10.1 Mio. bzw. CHF 2.84 pro Anteil (Vorjahr: CHF 10.8 Mio. bzw. CHF 2.82 pro Anteil). Trotz einer um rund 20 % kleineren Portfoliogrösse reduzierte sich der Nettoertrag lediglich um 6 %, unterstützt durch Portfoliooptimierungen, geringere Mietzinsausfälle sowie tiefere Finanzierungskosten. Damit kann erneut eine Ausschüttung von CHF 2.80 pro Anteil erfolgen, welche verrechnungssteuerfrei ist.

Portfoliogrösse und Wertzuwachs

Der Verkehrswert des Portfolios lag per 31. Dezember 2025 bei CHF 504.5 Mio. (Vorjahr: CHF 530.3 Mio.). Die Veränderung resultiert aus Verkäufen von fünf Liegenschaften im Umfang von CHF 67.7 Mio., Zukäufen von drei Objekten über CHF 34.7 Mio. sowie einer like-for-like-Aufwertung des Bestandsportfolios von rund 1.6 %. Diese basiert auf aktivem Leerstandsabbau, wertvermehrenden Investitionen sowie einer leichten Reduktion des Diskontsatzes.

Kapitalerfolg und Veränderung Liquidationssteuern

Aus den Verkäufen resultierte ein realisierter Kapitalerfolg von CHF 1.3 Mio. Zusätzlich ergab sich ein unrealisierter Kapitalerfolg von CHF 4.8 Mio., während sich die geschätzten Liquidationssteuern um rund CHF 1.0 Mio. erhöhten.

Anlagerendite

Die Anlagerendite beträgt 4.68 % und liegt deutlich über dem Vorjahreswert. Sie resultiert aus einem Anstieg des NAV pro Anteil auf CHF 102.69 sowie der im April 2025 ausbezahlten Ausschüttung von CHF 2.80. Die Nettoerträge trugen CHF 2.84 pro Anteil bzw. 2.89 Prozentpunkte zur Rendite bei. Aus Kapitalerfolgen und Steuerveränderungen resultierten CHF 1.41 pro Anteil bzw. 1.44 Prozentpunkte. Zusätzlich wirkte ein Sondereffekt von 35 Basispunkten aus Rückvergütungen zugunsten des Fondsvermögens.

Durchschnittsverzinsung

Die Durchschnittsverzinsung per Stichtag konnte um 23 Basispunkte auf 1.21 % gesenkt werden. Durch den Abschluss langfristiger Hypotheken mit Laufzeiten zwischen sieben und zehn Jahren erhöhte sich die Restlaufzeit der Fremdfinanzierung auf 2.1 Jahre (Vorjahr: 1.4 Jahre).

Ausblick

Nach der erfolgreichen Stabilisierung und Portfoliooptimierung der vergangenen Jahre ist der HSL Fund heute solide positioniert und verfügt über eine stabile operative Basis. Der Fokus der Fondsleitung liegt nun darauf, zusätzliche Wertschaffungspotenziale im bestehenden Portfolio zu realisieren.

Im Jahr 2025 wurde eine umfassende Portfolioanalyse durchgeführt, bei der mehrere konkrete Projekte mit Cashflow- und Wertsteigerungspotenzial identifiziert wurden. Parallel dazu prüft die Fondsleitung weiterhin selektive Opportunitäten für gezieltes Wachstum in wachstumsstarken suburbanen Wohnlagen.

Vor dem Hintergrund stabiler Cashflows, identifizierter Entwicklungspotenziale und einer strukturell robusten Wohnraumnachfrage sieht sich der HSL Fund gut positioniert für die nächste Entwicklungsphase.

Weitere Details, Zahlen und Fakten im Jahresbericht 2025 des HSL Fund: [Helvetica.com](https://www.helvetica.com)

Anhang

Wichtigste Zahlen HSL Fund

Eckdaten		Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Valorennummer			49527566	49527566
ISIN			CH0495275668	CH0495275668
Erstliberierung			06.11.2019	06.11.2019
Anteile im Umlauf	Anzahl		3 571 844	3 839 234
Ausgegebene Fondsanteile	Anzahl		-	-
Zurückgenommene Fondsanteile	Anzahl		267 390	-
Inventarwert pro Anteil ¹⁾	CHF		102.69	100.90
Diskontierungssatz real / nominal	%		2.77 / 3.80	2.79 / 4.07
Vermögensrechnung			31.12.2025	31.12.2024
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	504 479 000	530 312 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		523 202 677	549 127 982
Fremdkapitalquote ²⁾	%		29.89	29.46
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ²⁾	Jahre	5.3	2.10	1.39
Verzinsung Fremdfinanzierung ²⁾	%	5.3	1.21	1.44
Nettofondsvermögen (NAV) ¹⁾	CHF		366 806 741	387 377 826
Erfolgsrechnung			31.12.2025	31.12.2024
Mietzinseinnahmen	CHF		20 131 900	24 541 393
Nettoertrag	CHF		10 130 653	10 819 135
Unterhalt und Reparaturen	CHF		2 387 436	3 197 767
Mietertrag [SOLL] p.a. ³⁾	CHF		20 125 680	21 597 887
Bruttorendite [SOLL] ³⁾	%		3.99	4.07
Bruttorendite [IST] ³⁾	%		3.87	3.90
Kennzahlen gemäss AMAS²⁾			31.12.2025	31.12.2024
Anlagerendite	%		4.68	-6.75
Ausschüttungsrendite	%	9	2.62	2.69
Ausschüttung pro Anteil	CHF	9	2.80	2.80
Ausschüttungsquote	%	9	98.70	92.44
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		4.19	-6.61
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		3.19	-3.52
Agio/Disagio	%		4.19	3.07
Kurs pro Anteil	CHF		107.00	104.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		60.97	65.11
Fremdfinanzierungsquote	%		27.55	27.34
Mietzinsausfallrate	%	1	3.47	5.47
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.69	0.68
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		0.99	1.13
Performance	%		5.73	-0.77

¹⁾ Werte per 31.12.2023: Inventarwert pro Anteil CHF 110.40 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 423 842 683.

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.

Kontakt

Urs Kunz

Chief Commercial Officer,
Mitglied der Geschäftsleitung
T +41 43 544 70 95
urs.kunz@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 sowie Vorsorgeeinrichtungen stabile Immobilienanlagen mit soliden Renditen oder entwickeln massgeschneiderte Anlagelösungen, gemanagt entlang unserer voll integrierten Wertschöpfungskette. Unsere börsenkotierten Anlagegefässe, der HSC Fund mit Fokus auf Kommerz und der HSL Fund mit Fokus auf Wohnen, sowie die HL Anlagestiftung mit Fokus auf energieeffiziente Wohnobjekte und -projekte investieren schweizweit in wachstumsstarke, suburbane Lagen. Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil von Helvetica und auf Fondsebene entlang des gesamten Immobilienzyklus formell verankert. [Helvetica.com](https://www.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

Die vorliegende Information gilt als Werbung gemäss den Bestimmungen zum Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG). Diese Mitteilung (i) stellt weder einen Prospekt im Sinne von Art. 35 ff. FIDLEG, ein Basisinformationsblatt im Sinne von Art. 58 ff. FIDLEG noch ein Emissionsprospekt gemäss dem Kotierungsreglement einer schweizerischen Börse dar und (ii) darf nicht in der Schweiz oder von der Schweiz heraus allgemein angeboten oder anderweitig der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Diese Mitteilung richtet sich ausschliesslich an Empfänger mit Wohnsitz in der Schweiz zur persönlichen Nutzung und darf ohne schriftliche Zustimmung der Helvetica Property Investors AG weder ganz noch teilweise vervielfältigt, verändert, oder an andere Empfänger verteilt oder übermittelt werden. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen dar, sondern dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen wie der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag können kostenlos bei der Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, 8002 Zürich, www.helvetica.com) bezogen werden. Investitionen in Finanzprodukte sind mit unterschiedlichen Risiken verbunden, wozu auch der potenzielle Verlust des eingesetzten Kapitals gehört (Totalverlust). Die Helvetica Property Investors AG haftet nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung dieses Dokuments oder deren Inhalt verursacht werden oder mit der Verteilung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen. Diese Mitteilung sowie die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gebracht oder übertragen werden oder an U.S.-amerikanische Personen (einschliesslich juristischer Personen) sowie an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den USA verteilt oder übertragen werden. Gleiches gilt für sämtliche Staaten und Länder, in denen das Anbieten des Immobilienfonds untersagt ist.