

Helvetica Swiss Commercial Fund bestätigt starke Ertragsqualität und erzielt attraktive Anlage- und Dividendenrendite

Zürich, 19. März 2026 – Der kotierte Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück und bestätigt seine starke Marktposition im Schweizer kommerziellen Immobiliensegment. Der Fonds überzeugt mit stabil hohen Erträgen, attraktiver Anlage- und Ausschüttungsrendite, einem Vermietungsstand auf Rekordhoch seit Lancierung sowie einer Performance erneut über Benchmark.

- **Anlagerendite** von 6.57 % dank starker operativer Erträge und positiver Wertentwicklung des Portfolios
- Stabile **Ausschüttung** von CHF 5.35 pro Anteil, entsprechend einer attraktiven Ausschüttungsrendite von rund 5 % bei einer nachhaltigen Ausschüttungsquote von rund 91 %
- **Vermietungsstand** auf 95.7 % gesteigert und **WAULT** auf 4.7 Jahre verlängert, was die langfristige Stabilität der Cashflows unterstreicht
- **Performance** von 12.4 %, erneut über Benchmark SWIIT Index (10.6 %)
- **Erfolgreiche Vereinigung** mit dem HSO Fund abgeschlossen, wodurch der Fonds von einem grösseren Portfolio und zusätzlichen Skaleneffekten profitiert

Der Jahresabschluss 2025 unterstreicht die hohe Ertragsqualität des Portfolios: Der HSC Fund erzielt eine Anlagerendite von 6.57 %, während der Nettoertrag von CHF 5.87 pro Anteil erneut eine stabile Ausschüttung von CHF 5.35 pro Anteil ermöglicht. Auf Basis des aktuellen Börsenkurses entspricht dies einer attraktiven Dividendenrendite von rund 5 %. Gleichzeitig liegt die Ausschüttungsquote bei rund 91 %, was die nachhaltige Ertragsbasis des Fonds unterstreicht.

Auch operativ entwickelte sich das Portfolio sehr positiv: Der Vermietungsstand konnte dank 44 Neu- und Wiedervermietungen auf 95.7 % erhöht werden, während sich die durchschnittliche Vertragslaufzeit (WAULT) auf 4.7 Jahre verlängerte. Mit einer Performance von 12.4 % übertraf der Fonds zudem erneut den Benchmark des SWIIT Index (10.6 %).

Ein wichtiger Meilenstein im Geschäftsjahr war zudem die erfolgreiche Vereinigung mit dem HSO Fund, welche im Juni 2025 abgeschlossen wurde. Der vereinigte Fonds profitiert seither von einer grösseren Portfoliobasis sowie zusätzlichen Skaleneffekten und Effizienzgewinnen im Portfolio sowie im Fondsmanagement.

Der HSC Fund wird aktuell leicht unter dem Nettoinventarwert gehandelt. Mit einer Dividendenrendite von rund 5 % bietet der Fonds im aktuellen Marktumfeld eine attraktive laufende Ausschüttung, welche deutlich über den Renditen vieler kotierter Schweizer Immobilienfonds liegt, die derzeit mehrheitlich mit deutlichen Agios bewertet sind.

Auf Basis des nun stabilen, diversifizierten und ertragsstarken Portfolios beabsichtigt der HSC Fund, seine Wachstumsstrategie künftig selektiv fortzusetzen. Dabei sollen neben stabilen Core-Assets vermehrt auch Objekte mit identifizierbaren Value-Add-Potenzialen geprüft werden, um zusätzliche Ertrags- und Wertsteigerungsmöglichkeiten im Portfolio zu erschliessen. Damit wurde bereits mit zwei Zukäufen 2025 begonnen: Ein Arrondierungskauf ermöglicht die Schaffung von rund 2'000 m² zusätzlicher Mietfläche, während ein weiteres Objekt in Wil (ZH) über sehr attraktives Mietzinspotenzial verfügt.

Stabile Ertragsbasis und hohe Vermietungsleistung

Der HSC Fund erzielte im Geschäftsjahr 2025 Gesamterträge von CHF 41.6 Mio. (Vorjahr: CHF 39.3 Mio.), davon CHF 38.7 Mio. aus Miet- und Baurechtszinseinnahmen. Trotz einzelner Liegenschaftsverkäufe konnten die Erträge gesteigert werden. Treiber dieser Entwicklung waren insbesondere erfolgreiche Vertragsverlängerungen, Neuvermietungen sowie die Integration des HSO Fund per 30. April 2025.

Auch auf der Kostenseite entwickelte sich der Fonds positiv. Dank effizienter Kostenkontrolle und Skaleneffekten aus der Vereinigung der Fonds konnte die EBIT-Marge auf 72.4 % gesteigert werden (Vorjahr: 71.6 %), während die Fondsbetriebsaufwandsquote TER_{REF} GAV auf 0.83 % (Vorjahr: 0.86 %) reduziert wurde.

Positive Wertentwicklung und Wachstum des Portfolios

Der Verkehrswert des Immobilienportfolios erhöhte sich im Geschäftsjahr 2025 deutlich von CHF 613.8 Mio. auf CHF 773.1 Mio. Haupttreiber dieser Entwicklung war die erfolgreiche Vereinigung mit dem HSO Fund sowie eine positive Wertentwicklung im bestehenden Portfolio. Die like-for-like-Aufwertung des Bestandsportfolios belief sich auf rund 1.6 % und resultierte aus aktiver Wertschaffung im Bestand sowie einer moderaten Anpassung des Diskontsatzes auf 3.48 % (Vorjahr: 3.54 %). Aus Verkäufen im ersten Quartal 2025 resultierte zudem ein realisierter Kapitalerfolg von CHF 1.6 Mio., während die Aufwertung des Bestandsportfolios zu einem unrealisierten Kapitalerfolg von CHF 2.4 Mio. führte.

Solide Finanzierung und optimierte Kapitalstruktur

Auch auf der Finanzierungsseite konnte der Fonds seine Position weiter verbessern. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierung wurde auf 1.03 % reduziert (Vorjahr: 1.22 %). Gleichzeitig konnte die Restlaufzeit der Fremdfinanzierung durch den Abschluss zusätzlicher langfristiger Hypotheken auf 2.6 Jahre erhöht werden (Vorjahr: 1.4 Jahre). Der Anteil langfristiger Finanzierungen stieg auf 47 % (Vorjahr: 24 %). Damit verfügt der Fonds über eine stabile und ausgewogene Finanzierungsstruktur.

Erfolgreiche Vereinigung mit dem HSO Fund

Im ersten Halbjahr 2025 wurde die Vereinigung des HSC Fund mit dem HSO Fund erfolgreich abgeschlossen. Auf Basis eines Umtauschverhältnisses von 0.8967 HSC Anteile für 1 HSO Anteil wurden rund 1.13 Mio. neue Anteile ausgegeben, wodurch sich die Anzahl Anteile auf insgesamt 4.74 Mio. erhöhte. Seit dem 23. Juni 2025 wird der vereinigte Fonds an der SIX Swiss Exchange gehandelt. Das kombinierte Portfolio umfasst nun 38 Liegenschaften und stärkt die Marktposition des Fonds im Schweizer kommerziellen Immobilienmarkt.

Ausblick

Der HSC Fund ist heute solide positioniert und verfügt über eine stabile operative Basis mit langfristig gesicherten Cashflows. Die Fondsleitung setzt auch künftig auf eine aktive Bewirtschaftung des Portfolios sowie eine konsequente Vermietungsstrategie, um die hohe Ertragsqualität weiter zu stärken. Im Fokus stehen dabei insbesondere die kontinuierliche Optimierung der Vermietungsleistung, eine effiziente Kostenstruktur im Fondsmanagement sowie die Umsetzung konkreter Massnahmen entlang der definierten ESG-Strategie.

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

Anhang

Wichtigste Zahlen HSC Fund

Eckdaten		Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Valorenummer			33550793	33550793
ISIN			CH0335507932	CH0335507932
Erstliberierung			09.12.2016	09.12.2016
Anteile im Umlauf	Anzahl		4 743 388	4 297 851
Ausgegebene Fondsanteile ¹⁾	Anzahl		1 129 364	-
Zurückgenommene Fondsanteile	Anzahl		683 827	45 000
Inventarwert pro Anteil ²⁾	CHF		111.02	109.53
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.48 / 4.51	3.54 / 4.84
Vermögensrechnung			31.12.2025	31.12.2024
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	773 075 000	613 826 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		786 769 707	627 723 943
Fremdkapitalquote ³⁾	%		33.07	25.01
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ³⁾	Jahre		2.57	1.37
Verzinsung Fremdfinanzierung ³⁾	%		1.03	1.22
Nettofondsvermögen (NAV) ²⁾	CHF		526 622 744	470 728 263
Erfolgsrechnung			31.12.2025	31.12.2024
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		38 654 162	39 123 715
Nettoertrag	CHF		27 855 604	24 434 763
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) ³⁾	Jahre		4.74	4.07
Unterhalt und Reparaturen	CHF		1 157 006	1 529 545
Mietertrag [SOLL] p.a. ⁴⁾	CHF		45 899 445	38 024 183
Bruttorendite [SOLL] ⁴⁾	%		5.94	6.19
Bruttorendite [IST] ⁴⁾	%		5.68	5.89
Kennzahlen gemäss AMAS³⁾			31.12.2025	31.12.2024
Anlagerendite	%		6.57	0.07
Ausschüttungsrendite	%	9	5.05	5.39
Ausschüttung pro Anteil	CHF	9	5.35	5.35
Ausschüttungsquote	%	9	90.55	79.13
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		5.52	0.06
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		4.32	0.52
Agio/Disagio	%		-4.52	-9.43
Kurs pro Anteil	CHF		106.00	99.20
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		72.41	71.56
Fremdfinanzierungsquote	%		26.58	18.36
Mietzinsausfallrate	%	1	6.24	6.62
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.83	0.86
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		1.29	1.62
Performance	%		12.39	39.15

¹⁾ Ausgabe neuer Anteile aufgrund Vereinigung mit dem Helvetica Swiss Opportunity Fund

²⁾ Werte per 31.12.2023: Inventarwert pro Anteil CHF 114.80 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 498 565 182.

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.

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](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 Liegenschaften mit Fokus Gewerbe, Produktion, Light Industrial, Büro und Retail 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

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.