

# Ad hoc-Mitteilung

gemäss Art. 53 KR

Basel, 9. Dezember 2025

## **Helvetia (CH) Swiss Property Fund mit erfolgreichem Ergebnis für das Geschäftsjahr 2025**

**Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund verzeichnet im sechsten Geschäftsjahr ein solides Ergebnis: Im Jahr 2025 wurde ein Gesamterfolg von CHF 49.62 Mio. erzielt. Dieser basiert auf einem stabilen Nettoertrag sowie einer positiven Wertentwicklung des Liegenschaftsportfolios. Die daraus resultierende Anlagerendite von 5.15 Prozent spiegelt die kontinuierliche Entwicklung des Fonds im Berichtsjahr wieder.**

Im Zentrum des vergangenen Geschäftsjahres stand die im Frühjahr 2025 erfolgreich abgeschlossene Kapitalerhöhung in der Höhe von rund CHF 166 Mio. Im Zuge dieser Transaktion konnten sieben hochwertige Liegenschaften aus dem Bestand der Helvetia Versicherungen mit einem Wert von CHF 252 Mio. übernommen werden. Der Marktwert des Gesamtportfolios beläuft sich neu auf CHF 1 319 Mio. und bietet Anlegerinnen und Anlegern eine breite Diversifikation – sowohl hinsichtlich Makro- und Mikrolagen als auch in Bezug auf das wirtschaftliche Alter und die Mieterstruktur der Objekte.

Darüber hinaus hat der Fonds erneut am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen und wurde mit der Höchstbewertung von fünf Sternen ausgezeichnet.

### **Solides operatives Ergebnis**

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte der Helvetia (CH) Swiss Property Fund einen Nettoertrag von CHF 26.23 Mio., was einer deutlichen Steigerung von über 17 Prozent gegenüber dem Vorjahr (CHF 22.32 Mio.) entspricht. Die realisierten Kapitalgewinne beliefen sich auf CHF 4.93 Mio. (Vorjahr: CHF 0.37 Mio.), während die nicht realisierten Kapitalgewinne bei CHF 24.89 Mio. (Vorjahr CHF 3.96 Mio.) lagen. Diese nicht realisierten Gewinne resultieren aus positiven Neubewertungen des Bestandsportfolios und reflektieren sowohl die wiedererstarkte Attraktivität von Immobilienanlagen als auch die hohe Qualität des Portfolios. Die realisierten Gewinne entstanden durch den Verkauf von vier Liegenschaften deutlich über Marktwert. Nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern ergibt sich ein Gesamterfolg von CHF 49.62 Mio., was einer ansprechenden Anlagerendite von 5.15 Prozent entspricht (Vorjahr: 3.01 Prozent).

Der ausgeprägte Fokus auf Wohnliegenschaften, die rund 80 Prozent des Sollmietertrags ausmachen, hat auch im Berichtsjahr wesentlich zur stabilen Entwicklung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund beigetragen. Die Mietzinseinnahmen konnten auf CHF 47.40 Mio. gesteigert werden (Vorjahr:

CHF 42.63 Mio.), was die Ertragskraft des Fonds weiter stärkte. Die bereits sehr niedrige Mietzinsausfallrate wurde durch aktives Asset Management weiter reduziert und liegt nun bei 1.44% (VJ: 2.06%).

### **Steigerung Inventarwert und stabile Ausschüttung**

Der Nettoinventarwert pro Anteil stieg im vergangenen Jahr um 2.31 Prozent von CHF 101.84 auf CHF 104.19. Der Verkehrswert der Liegenschaften erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 237.83 Mio. oder +21.99 Prozent auf insgesamt CHF 1 319.25 Mio. Like-for-like lag die Portfolio-Wertveränderung bei CHF 28.42 Mio. bzw. +2.75 Prozent<sup>1</sup>. Die höhere Bewertung des Bestandsportfolios durch die unabhängigen Schätzungsexpertinnen und -experten von Wüest Partner ist im Wesentlichen auf gestiegene Erträge und Marktmieten sowie auf eine Reduktion des durchschnittlichen Diskontierungssatzes zurückzuführen.

Der erwirtschaftete Nettoertrag betrug im Geschäftsjahr 2025 CHF 2.69 pro Anteil (VJ: CHF 2.75 pro Anteil). Der tiefere Nettoertrag pro Anteil im Vergleich zum Vorjahr ist auf einen einmaligen steuerlichen Effekt in Höhe von CHF 1.08 Mio. bzw. CHF 0.11 pro Anteil zurückzuführen. Dieser resultiert aus rückwirkend höheren Kapitalsteuern im Kanton Genf. Insgesamt schüttet der Fonds 102.20 Prozent des Nettoertrags an die Anlegerinnen und Anleger aus. Die Dividende für 2025 bleibt stabil bei CHF 2.75 pro Anteil mit Ausschüttung am 18. Dezember 2025 (ex-Dividende: 15. Dezember 2025). Auf Basis des Börsenkurses von CHF 128.00 per 30. September 2025 ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2.15 Prozent.

### **Starke Performance im positivem Marktumfeld**

Die Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank haben die Stimmung am Markt für indirekte Immobilienanlagen spürbar aufgehellt. Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund erzielte im Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025 eine überdurchschnittliche Performance von 21.18 Prozent und übertraf damit den relevanten Benchmark SXI® Real Estate Funds Broad TR deutlich, der im selben Zeitraum eine Rendite von 12.70 Prozent auswies. Seit Lancierung im Jahr 2020 resultiert eine Gesamtrendite von 48.46 Prozent, was einer Outperformance gegenüber dem Benchmark von 15.96 Prozent entspricht.

### **Ausblick Geschäftsjahr 2026**

Die Fondsleitung beabsichtigt, das Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2026 gezielt auszubauen. Im Zentrum der Weiterentwicklung des Fonds stehen die Interessen der Anlegerinnen und Anleger sowie der nachhaltige, langfristige Erfolg des Fonds. Zu diesem Zweck ist per Ende März 2026 eine Kapitalerhöhung vorgesehen. Der Emissionserlös soll für den Erwerb eines Immobilienportfolios aus dem Bestand der Helvetia Versicherungen verwendet werden. Parallel dazu treibt die Fondsleitung die geplanten Bauprojekte gezielt voran, um den Bestand zu modernisieren und Wertpotenziale zu erschliessen.

Mit einem Gesamtanlagevermögen von mittlerweile CHF 1.3 Mrd. zählt der Fonds heute zum Mittelfeld der kotierten Schweizer Immobilienfonds. Vor dem Hintergrund der erreichten Grösse und zur Weitergabe von Skaleneffekten an die Anlegerinnen und Anleger ist per 1. April 2026 eine Reduktion der Verwaltungskommission von 0.60 Prozent auf 0.55 Prozent vorgesehen

<sup>1</sup> Für die Like-for-Like-Betrachtung wurden 42 Liegenschaften berücksichtigt, die über das gesamte Geschäftsjahr hinweg durchgehend im Portfolio gehalten wurden.

### Wesentliche Kennzahlen

		30.09.2025	30.09.2024
<b>Eckdaten</b>			
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 331 686 749	1 092 759 956
Nettofondsvermögen	CHF	1 015 838 317	827 470 579
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 319 246 000	1 081 420 000
Anzahl Liegenschaften		49	46
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	104.19	101.84
Börsenkurs	CHF	128.00	110.50
<b>Erträge nach Nutzung</b>			
Wohnobjekte	%	80.1	79.0
Parkplätze	%	7.2	7.3
Büroräume	%	5.3	5.2
Verkaufsräume	%	3.1	4.0
Gewerberäume	%	2.4	2.7
Weitere	%	1.9	1.8
<b>AMAS-Kennzahlen (Auswahl)</b>			
Ausschüttungsrendite	%	2.15	2.49
Ausschüttungsquote	%	102.20	100.11
Anlagerendite	%	5.15	3.01
Performance	%	21.18	9.14
Agio	%	22.85	8.50
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	66.77	65.70
Fremdfinanzierungsquote	%	21.75	22.69
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)	%	0.76	0.79

### Fondsinformationen

Name	Helvetia (CH) Swiss Property Fund
Valor / ISIN	Valor: 51383832 / ISIN: CH0513838323
Tickersymbol	HSPF
Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds nach Schweizer Recht
Fondsdomizil	Schweiz
Anlegerkreis	unbeschränkt
Ertragsverwendung	ausschüttend
Lancierungsdatum	3. Juni 2020
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Fondsleitung	Helvetia Asset Management AG, Basel
Portfolio Management	Helvetia Asset Management AG, Basel
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie der Jahres- und Halbjahresbericht sind unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) und [www.helvetia-am.ch](http://www.helvetia-am.ch) verfügbar.

Diese Medienmitteilung finden Sie auch auf der Website unter [www.helvetia-am.ch](http://www.helvetia-am.ch).

**Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:**

**Analysten**

Peter Eliot  
Leiter Investor Relations  
Helvetia Baloise Gruppe

Telefon: +41 58 280 59 19

[investor.relations@helvetia-baloise.com](mailto:investor.relations@helvetia-baloise.com)

**Medien**

Rebecca Blum  
Corporate Communications  
Helvetia Baloise Gruppe

Telefon: +41 58 280 50 33

[media.relations@helvetia-baloise.com](mailto:media.relations@helvetia-baloise.com)

**Über Helvetia Asset Management AG**

Die Helvetia Asset Management AG ist eine durch die Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigte Anbieterin von Fondsleitungs- und Vermögensverwaltungs-Dienstleistungen. Sie ist im Geschäft der kollektiven Kapitalanlagen tätig und setzt sich als unabhängige Fondsleitung gezielt für die Interessen der Anlegerinnen und Anleger ein. Weiter übt die Gesellschaft die Vermögensverwaltung und die Anlageberatung für Immobilien- und Hypothekenanlagen von kollektiven Kapitalanlagen, Vorsorgeeinrichtungen und institutionellen Investoren aus. Ferner erbringt sie weitere Dienstleistungen für Immobilien- und Hypothekenanlagen und nimmt die Geschäftsführung und Verwaltung für Anlagestiftungen einschliesslich damit zusammenhängender Tätigkeiten im Bereich Vermögensanlage und Vertrieb wahr. Die Helvetia Asset Management AG hat ihren Sitz in Basel und ist eine 100-prozentige Beteiligung der Helvetia Baloise Holding AG, Basel.

**Disclaimer**

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachstehend "Immobilienfonds"). Dieser Immobilienfonds wird ausschliesslich in der Schweiz vertrieben und die Anteile des Immobilienfonds dürfen nur innerhalb der Schweiz angeboten werden. Dieser Immobilienfonds ist nicht zugelassen für US-Personen. Weder die vorliegende Mitteilung noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (u.a. im Sinne von Regulation S des US Securities Act und des US Income Tax Laws) abgegeben werden. Ohne schriftliche Genehmigung der Helvetia Asset Management AG darf diese Mitteilung weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Die Angaben über den Immobilienfonds dienen ausschliesslich der Information und stellen weder eine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung dar, noch sind sie ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten oder von sonstigen Finanzdienstleistungen oder eine Aufforderung oder Einladung zur Angebotsabgabe. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählend die beschränkte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekarzinssätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, inhärente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken. Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund qualifiziert nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der AMAS-Selbstregulierung vom 29. April 2024. Ausführungen und Kennzahlen zu Nachhaltigkeitsaspekten führen nicht dazu, dass das Kollektivvermögen im Sinne der AMAS-Selbstregulierung nachhaltig ist oder als nachhaltig verwaltet gilt. Alle Angaben in dieser Mitteilung sind von der Fondsleitung mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Die Fondsleitung lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb oder für die Zeichnung von Fondsanteilen ist der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der jeweils aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht. Diese Dokumente können kostenlos bei der Fondsleitung, der Helvetia Asset Management AG, St. Alban-Anlage 26, 4002 Basel, oder bei der Depotbank, der Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, angefordert werden. Diese Mitteilung wird in mehreren Sprachen publiziert. Sollten Widersprüchlichkeiten zwischen der deutschen Version und einer Version in einer anderen Sprache bestehen, so hat die deutsche Version vorrangige Gültigkeit.