

Jahresergebnis 2023

Helvetica Funds

Zürich, 5. März 2023

Dieses Dokument richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger nach Schweizer Recht.
Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Werbung.

Passion for Real.

Unsere Immobilienfonds

Drei Immobilienfonds – Fokus auf suburbane Regionen

HSLFund



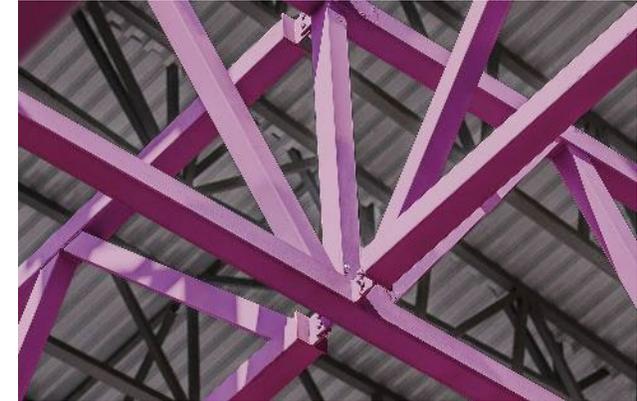
- Investiert in Wohnliegenschaften in suburbanen Regionen
- Portfolio von CHF 756 Mio.
- Nicht kotiert, für qualifizierte Anleger

HSCFund



- Investiert in Büro- und Gewerbeliegenschaften in suburbanen Regionen
- Portfolio von CHF 720 Mio.
- Kotiert an der SIX

HSONFund



- Investiert in Produktions-, Lager- und Logistik-, Fachmarkt- und Betreiberliegenschaften in suburbanen Regionen
- Portfolio von CHF 325 Mio.
- Nicht kotiert, für qualifizierte Anleger

Inhaltsverzeichnis

1	Suburbia – Quo Vadis?	6
2	Helvetica Swiss Living Fund	19
3	Helvetica Swiss Opportunity Fund	41
4	Helvetica Swiss Commercial Fund	56

Suburbia Quo Vadis?



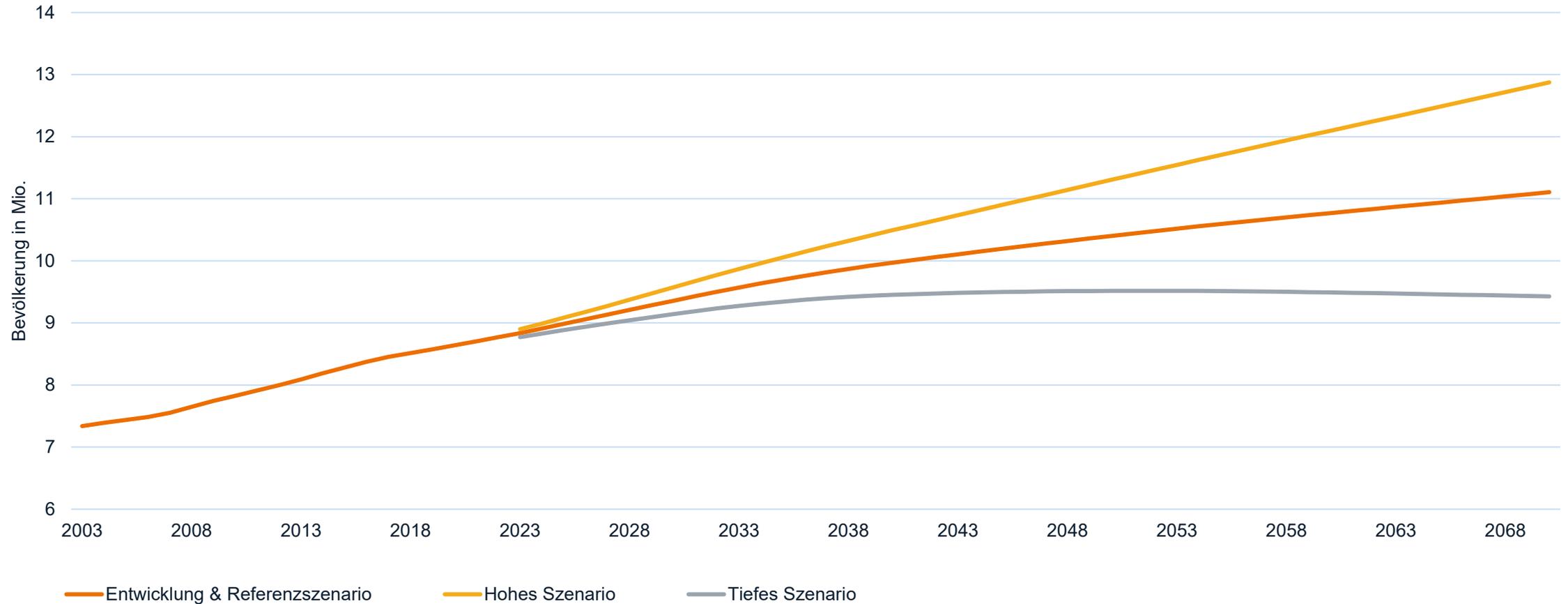
Investieren in suburbanen und periurbanen Lagen

5 Investitionsgründe

1. **Zuwanderung in die Schweiz**
2. Abgekühlte Bautätigkeit
3. Binnenmigration von Urbanen in Suburbane Regionen
4. Sinkende Leerstände auch an suburbanen und periurbanen Lagen
5. Steigende Mietzinse und Nettorenditen

Starkes Schweizer Bevölkerungswachstum

Führt zu höherer Nachfrage nach Wohnraum



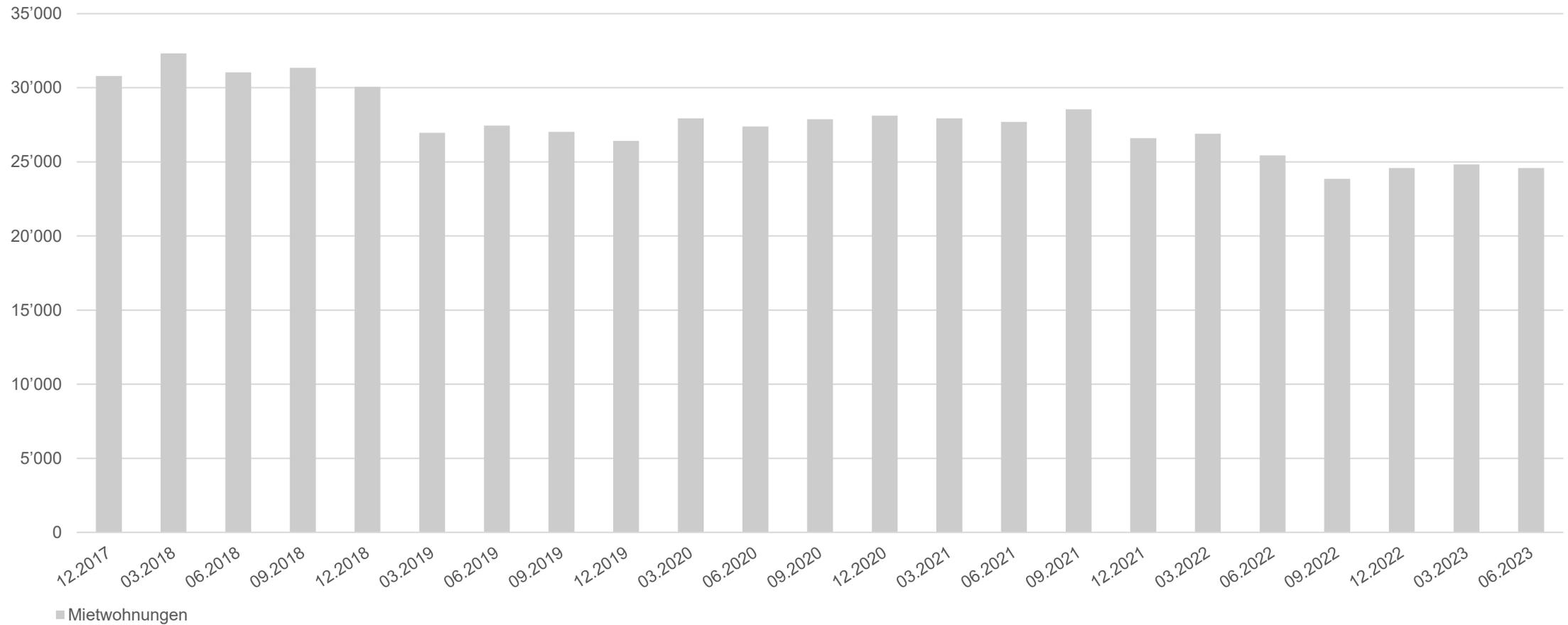
Investieren in suburbanen und periurbanen Lagen

5 Investitionsgründe

1. Immigration in die Schweiz
- 2. Rückläufige Bautätigkeit**
3. Binnenmigration von Urbanen in Suburbane Regionen
4. Sinkende Leerstände auch an suburbanen und periurbanen Lagen
5. Steigende Mietzinse und Nettorenditen

Rückläufige Baugesuche für Mietwohnungen

Führen zu einer Verknappung des Angebots



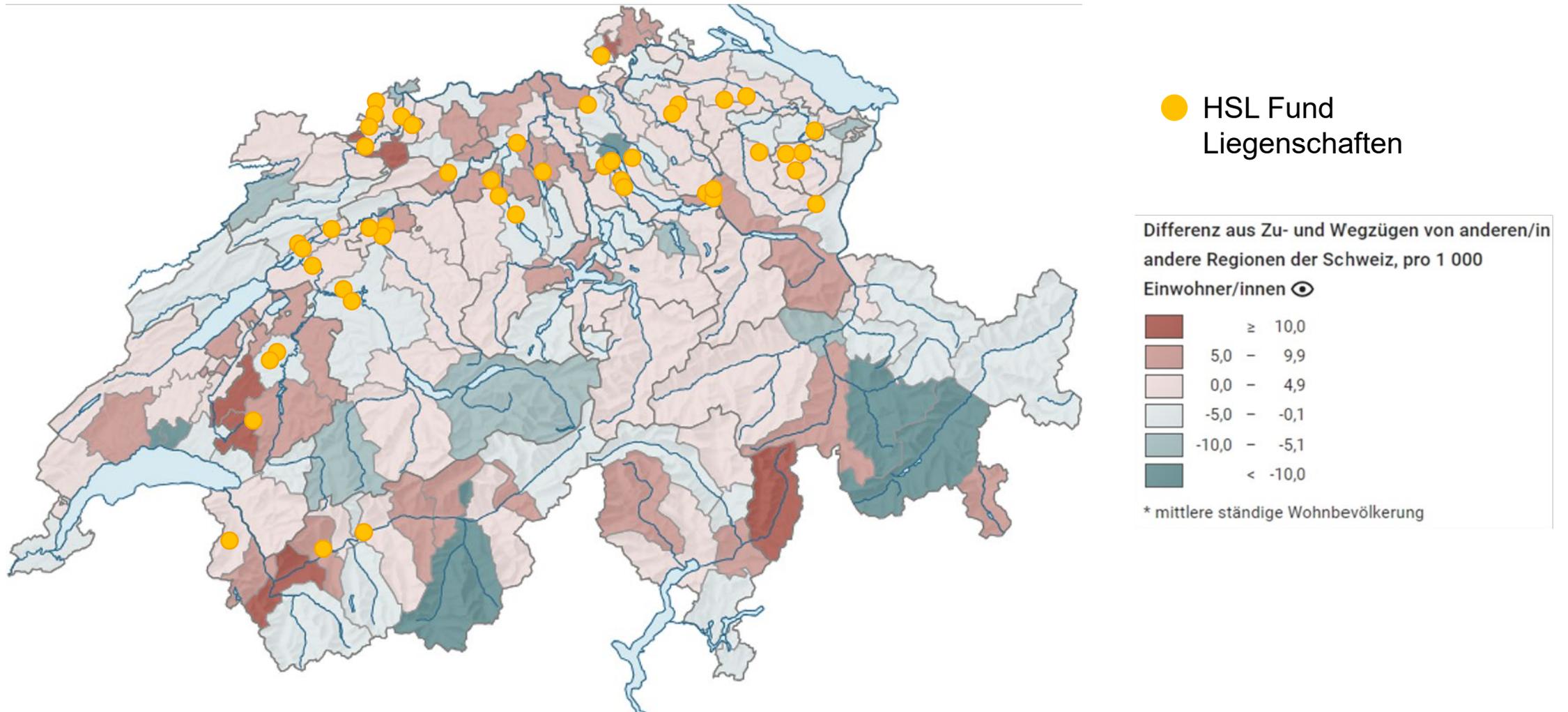
Investieren in suburbanen und periurbanen Lagen

5 Investitionsgründe

1. Immigration in die Schweiz
2. Abgekühlte Bautätigkeit
- 3. Binnenmigration von Urbanen in Suburbane Regionen**
4. Sinkende Leerstände auch an suburbanen und periurbanen Lagen
5. Steigende Mietzinse und Nettorenditen

Binnenmigration

Zuzüger aus anderen Schweizer Regionen



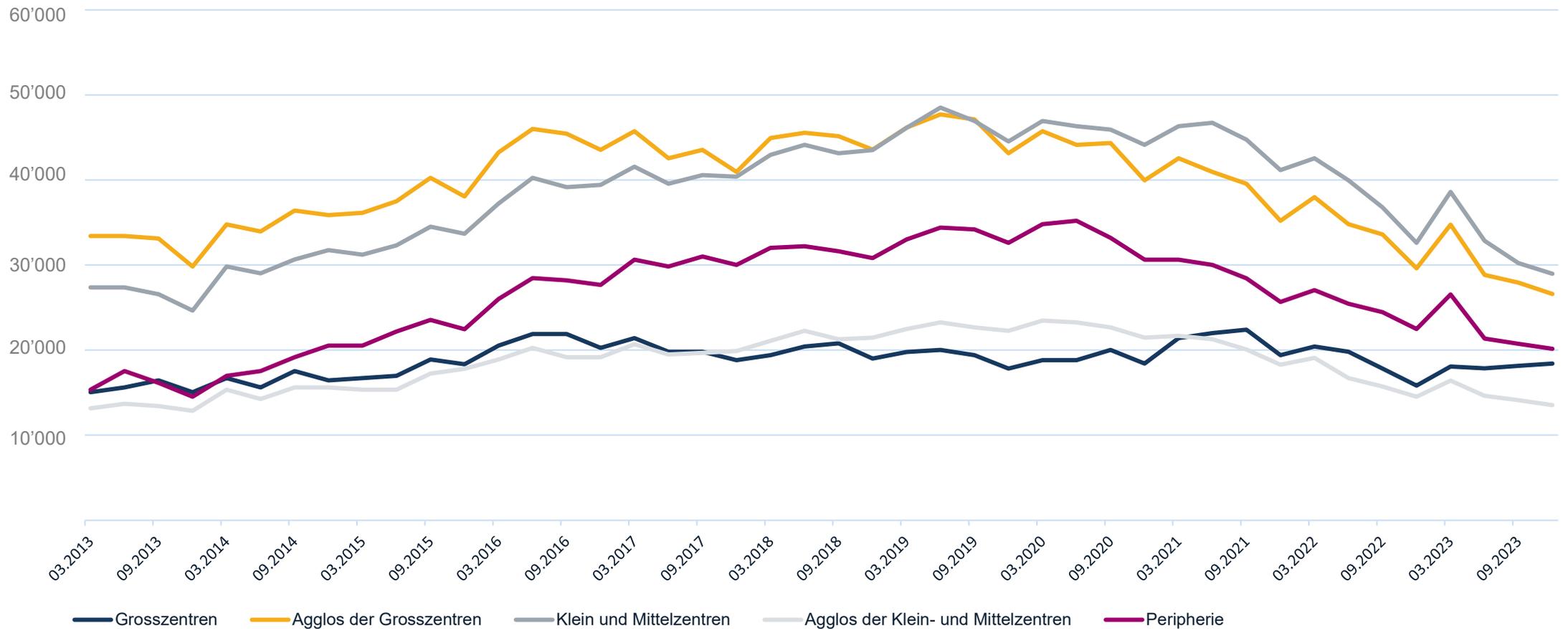
Investieren in suburbanen und periurbanen Lagen

5 Investitionsgründe

1. Immigration in die Schweiz
2. Abgekühlte Bautätigkeit
3. Binnenmigration von Urbanen in Suburbane Regionen
4. **Sinkende Leerstände auch an suburbanen und periurbanen Lagen**
5. Steigende Mietzinse und Nettorenditen

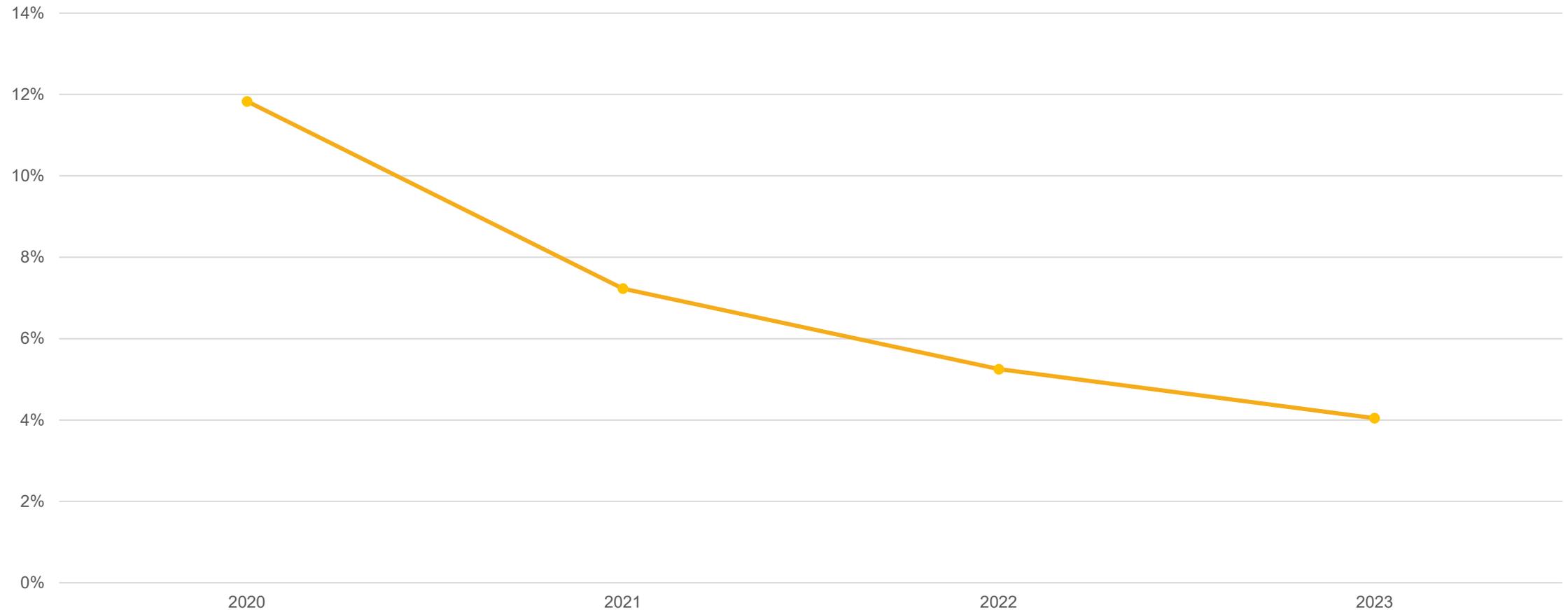
Rückgang der Leerstände

Nun verstärkt auch in den suburbanen Regionen



Rückgang der Leerstände

Helvetica Swiss Living Fund bestätigt Markttendenzen



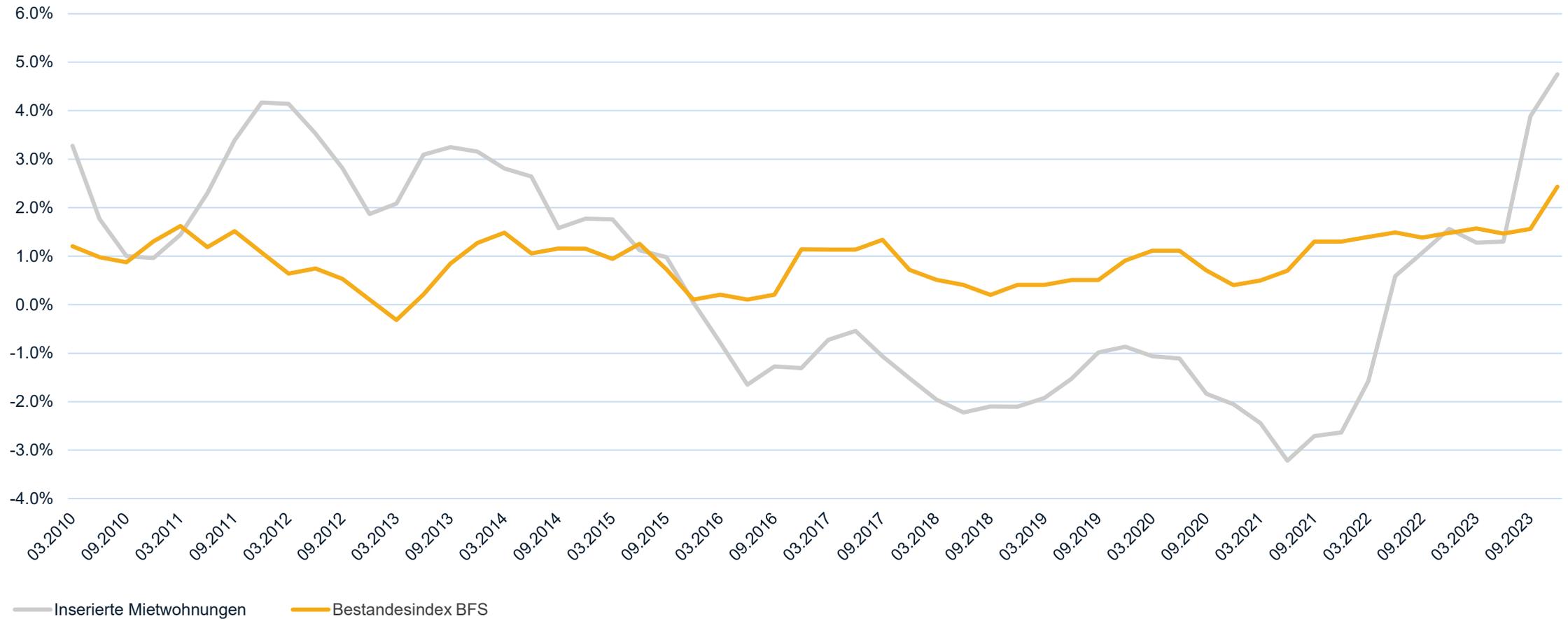
Investieren in suburbanen und periurbanen Lagen

5 Investitionsgründe

1. Immigration in die Schweiz
2. Abgekühlte Bautätigkeit
3. Binnenmigration von Urbanen in Suburbane Regionen
4. Sinkende Leerstände auch an suburbanen und periurbanen Lagen
5. **Steigende Mietzinse und Nettorenditen**

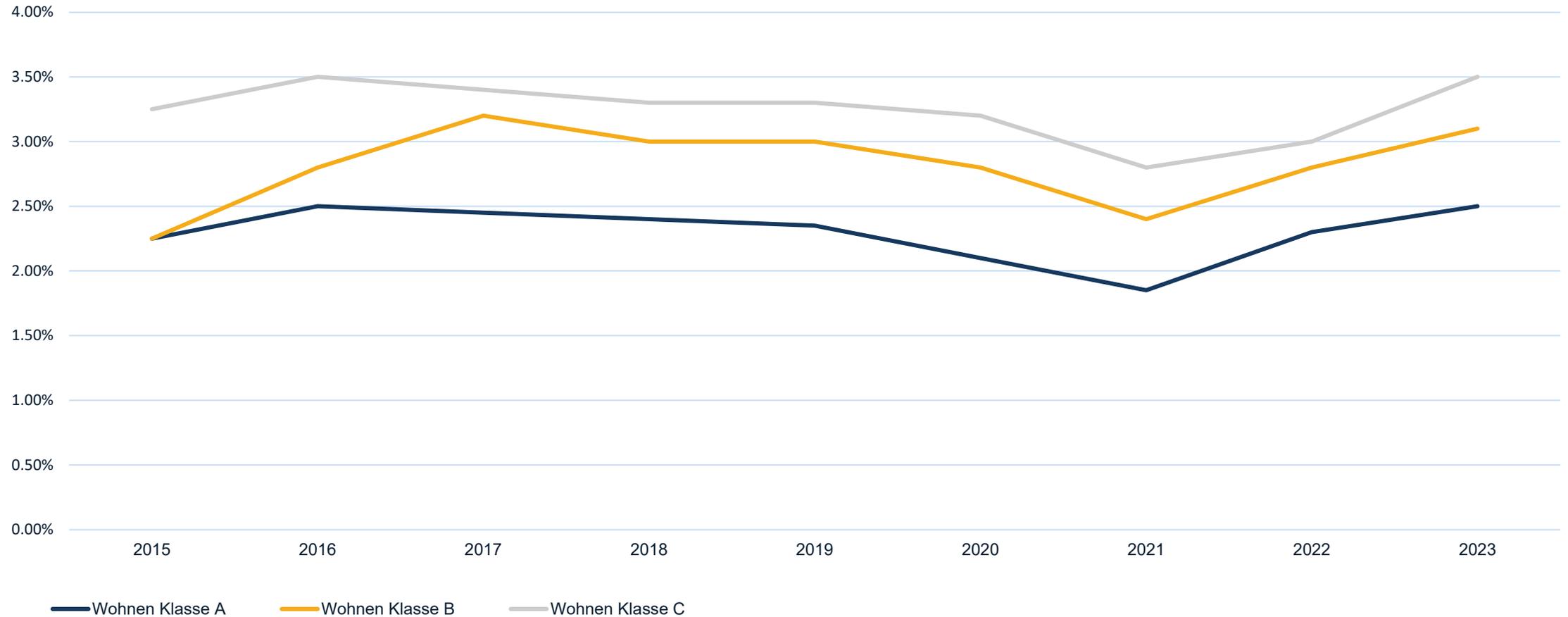
Breit abgestütztes Mietpreiswachstum

Durch Markteinflüsse und Referenzzinssatzsteigerungen



Nettorenditen von Wohnliegenschaften

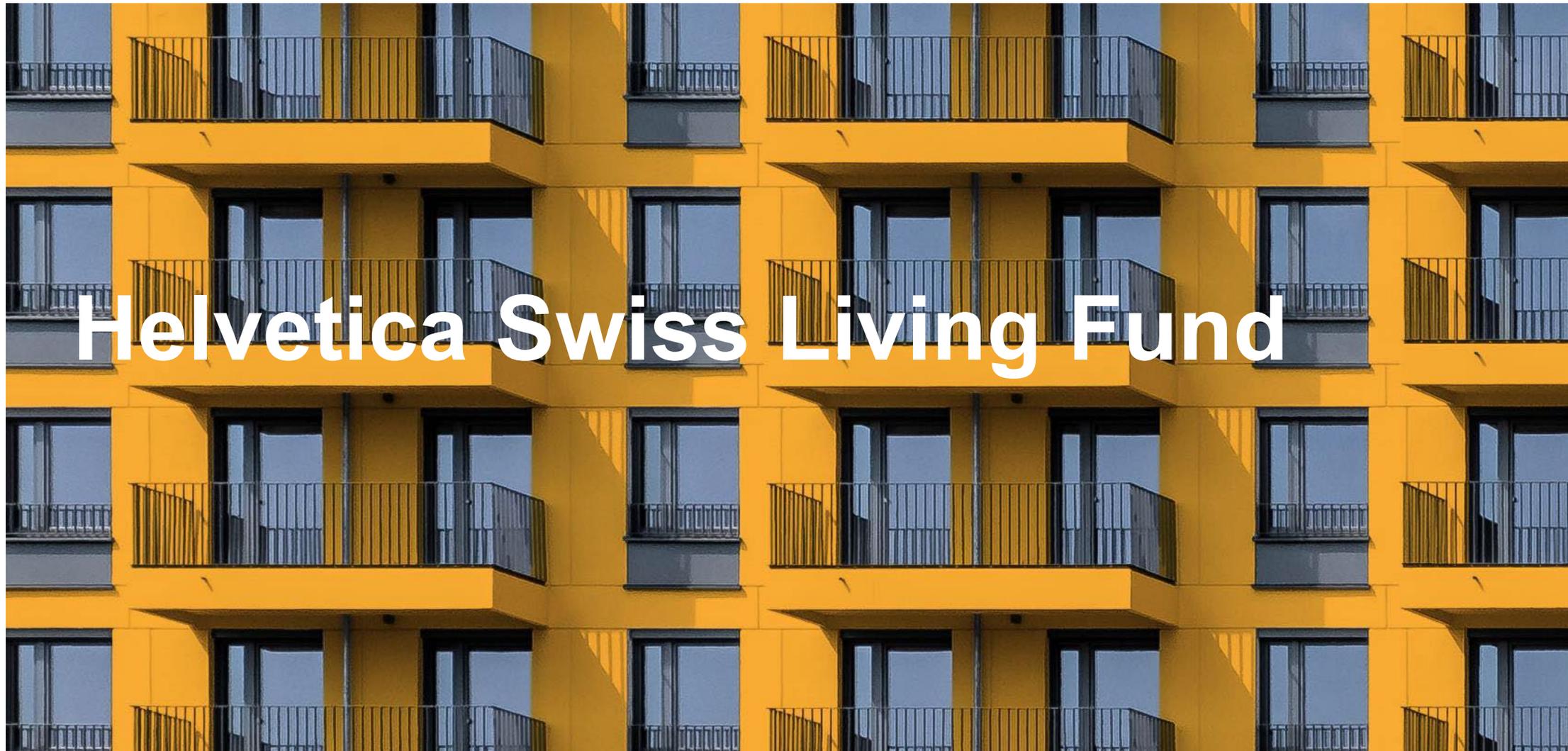
Steigend an allen Lagen



Investieren in suburbanen und periurbanen Lagen

Key Takeaways

- Suburbane Lagen: Da wächst die Schweiz – zukunftsorientierte Standorte
- Reduzierte Bautätigkeit verknappt das Angebot
- Sinkende Leerstände
- Attraktives Mietzinswachstum
- Hoher Beschäftigungsgrad
- Steigende Renditen und Aufwertungspotenzial
- Attraktives Risk-Return Profil für Investoren



Helvetica Swiss Living Fund

Helvetica Swiss Living Fund im Überblick

Portfolio-Kennzahlen per 31.12.2023

Lanciert
2019

Liegenschaften
56

Volumen
CHF 756 Mio.

WP-Lagering
3.6

Soll-Mietertrag
CHF 29.3 Mio.

Leerstand
4.0 %

Bruttorendite
3.9 %

Nettorendite
3.1 %

Jahresergebnis 2023



Helvetica Swiss Living Fund

Immobilienportfolio: Wichtigste Ereignisse 2023

Mieterträge
+ CHF 5 Mio.
+ 20 %

Referenzzinssatz
+ CHF 0.6 Mio. p.a.

Leerstände reduziert
4 % per Ende 2023

Transaktionen
6 Verkäufe
CHF 42 Mio. realisiert

Brutto-/Nettorendite
3.9 % / 3.1 %
+ 20 Bps

Portfoliobewertung
CHF 756 Mio.
- CHF 62 Mio.

Fremdfinanzierung
43.5 %

Helvetica Swiss Living Fund

Wichtigste strategische Ereignisse 2023

Anpassung der Finanzierungsstrategie

Konservativer Bewertungsansatz

Plan für die gekündigten Anteile erarbeitet (7 %)

Fondsstrategie: noch stärkerer suburbaner Fokus

ESG: Vertragliche Verpflichtung zu Netto-Null Ziel 2050

Helvetica Swiss Living Fund

Nachhaltigkeit

2023



ASP



2024



ASP



LED

Laufend

Bauliche Massnahmen

Heizungersatz

Sanierungsplanung









Helvetica Swiss Living Fund

Wichtigste Finanzkennzahlen

	Total Erträge	-	Total Aufwand	=	Nettoertrag	Ausschüttung pro Anteil	Ausschüttungsrendite
2023	29.2 Mio.	-	18.4 Mio.	=	CHF 10.8 Mio.	CHF 2.20 (78 %)	2.06 %
2022	26.6 Mio.	-	11.6 Mio.	=	CHF 15.0 Mio.	CHF 3.45 (88 %)	3.05 %

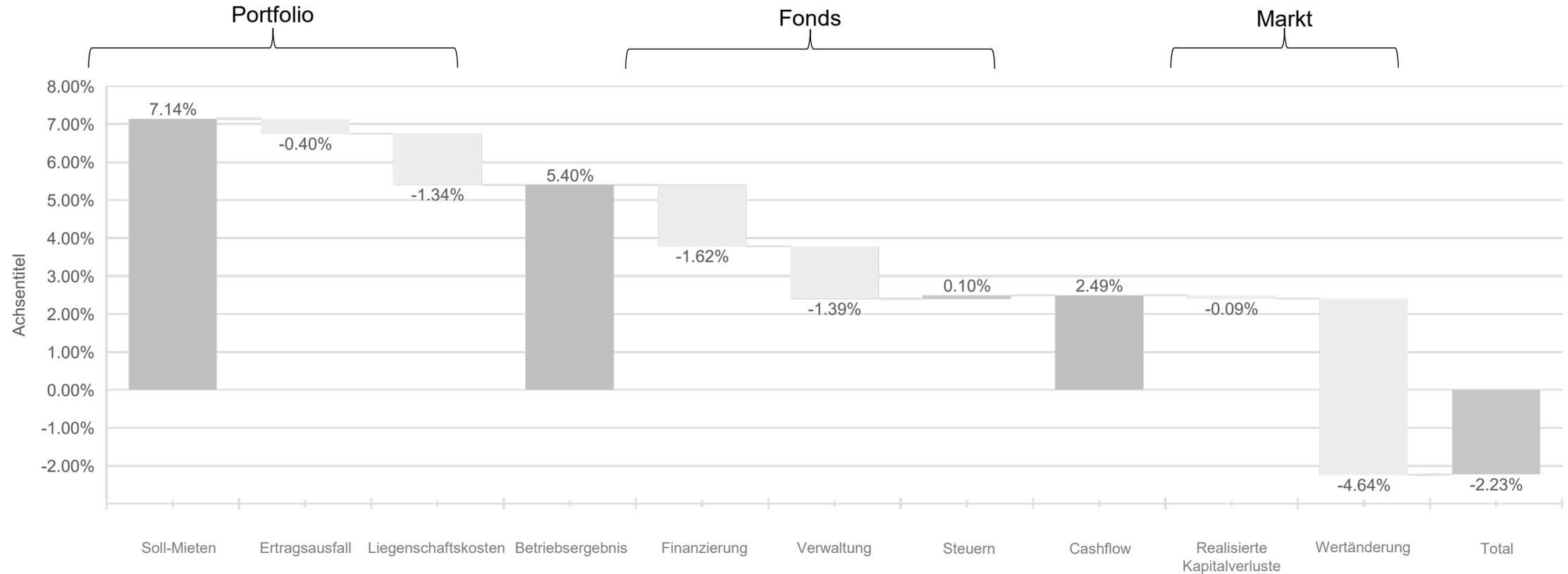
Helvetica Swiss Living Fund

Zusammensetzung der Anlagerendite

	Cashflow Rendite		Wertänderungsrendite		Anlagerendite
2023	2.49 %	+	- 4.72 %	=	- 2.23 %
2022	3.62 %	+	2.25 %	=	5.87 %

Helvetica Swiss Living Fund

Zusammensetzung der Anlagerendite



Helvetica Swiss Living Fund

Zusammenfassung Jahresergebnis 2023

1. Erträge gesteigert und Leerstände reduziert
2. Erste Desinvestitionen umgesetzt zur Reduktion der Fremdfinanzierung
3. Bewertungsänderungen befinden sich im erwarteten Rahmen mit konservativem Ansatz
4. Anlagerendite und Ausschüttung liegen unter dem Vorjahr – Haupttreiber sind gestiegene Zinskosten
5. Konkrete Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit umgesetzt
6. Finanzierungsstrategie angepasst

Ausblick 2024



Helvetica Swiss Living Fund

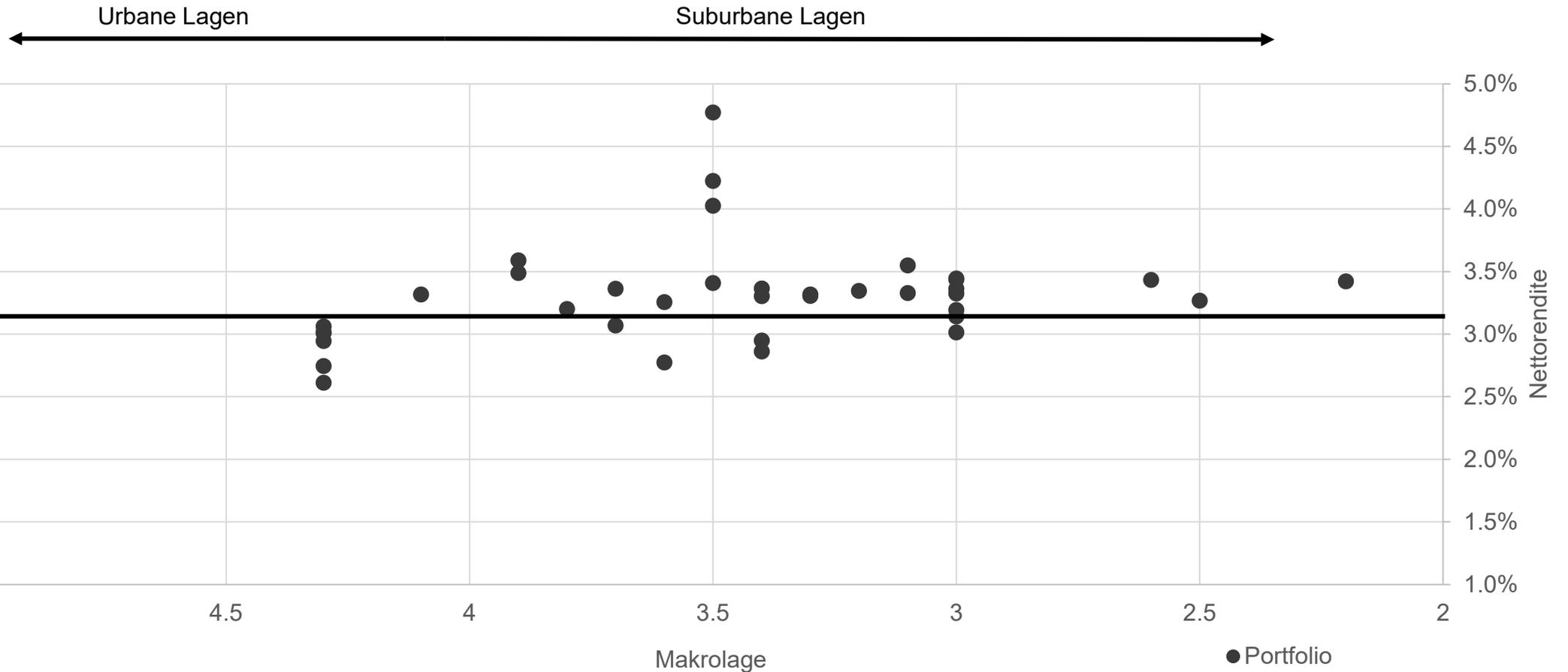
7 Strategische Prioritäten für 2024

1. Umsetzung von Mietzinssteigerungen
2. Weitere Reduktion der Leerstände
3. Portfoliooptimierung / Schärfung des Fondsprofils mit Fokus auf suburbane Wachstumslagen
4. Reduktion Fremdfinanzierung unter regulatorisches Maximum von 33 %
5. Umsetzung der neu definierten Finanzierungstrategie
6. Optimierung der Kostenstruktur des Fonds
7. Evaluierung realistische Timeline für einen IPO

Helvetica Swiss Living Fund

Schärfung des Portfolioprofils

Optimiertes Portfolio



Helvetica Swiss Living Fund

Verbesserte Kennzahlen nach Portfoliooptimierung

Bruttorendite

+ 20 Bps

Nettorendite

+ 20 Bps

Leerstand

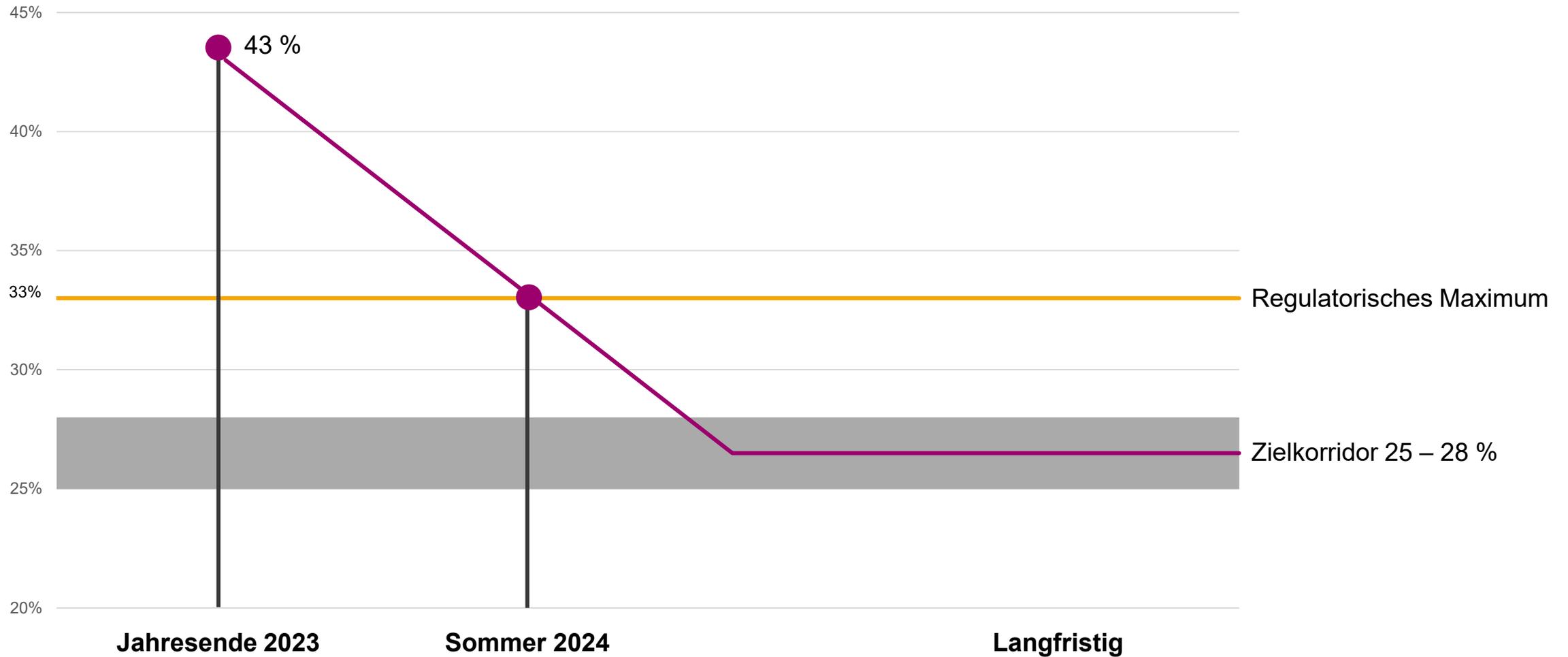
- 40 Bps

**CAPEX nächste
10 Jahre**

- CHF 21 Mio.

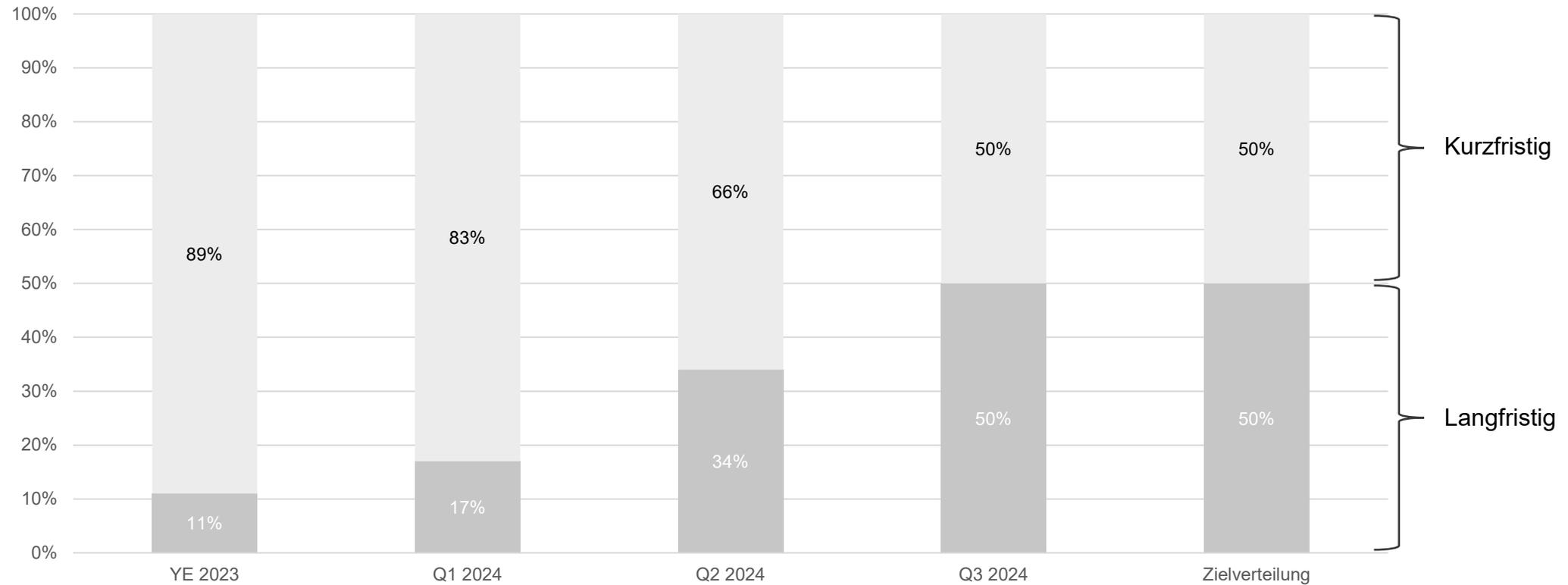
Helvetica Swiss Living Fund

Fremdfinanzierungsquote: Prognose



Helvetica Swiss Living Fund

Langfristige vs. kurzfristige Finanzierung



Helvetica Swiss Living Fund

7 Strategische Prioritäten für 2024

1. Umsetzung von Mietzinssteigerungen
2. Weitere Reduktion der Leerstände
3. Portfoliooptimierung / Schärfung des Fondsprofils mit Fokus auf suburbane Wachstumslagen
4. Reduktion Fremdfinanzierung unter regulatorisches Maximum von 33 %
5. Umsetzung der neu definierten Finanzierungstrategie
6. Optimierung der Kostenstruktur des Fonds
7. Evaluierung realistische Timeline für einen IPO



Helvetica Swiss Opportunity Fund

Helvetica Swiss Opportunity Fund im Überblick

Portfolio-Kennzahlen per 31.12.2023

Lanciert
2019

Liegenschaften
18

Verkehrswert
CHF 326 Mio.

WP-Lagering
3.9

Soll-Mietertrag
CHF 18.6 Mio.

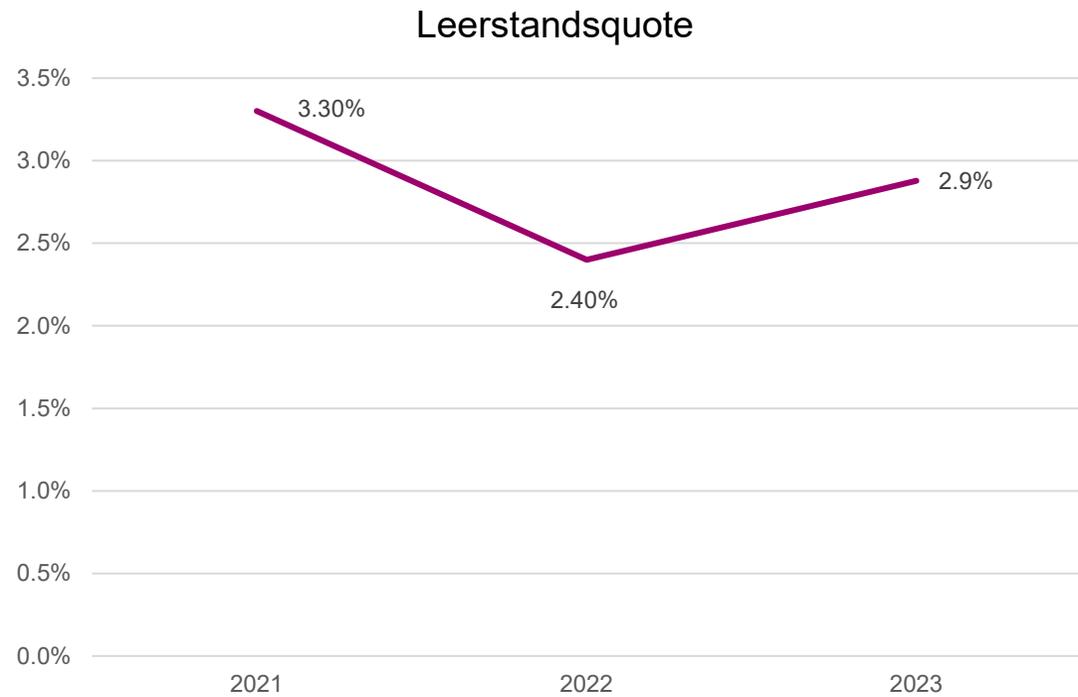
Index-Quote
98 %

WAULT
5.7

Brutto- / Nettorendite
5.7 % / 4.8 %

Helvetica Swiss Opportunity Fund

Leerstandsquote & WAULT



Jahresergebnis 2023



Helvetica Swiss Opportunity Fund

Immobilienportfolio: Wichtigste Ereignisse 2023

Mieterträge

+ CHF 3 Mio.
+ 20 %

Indexierung

+ CHF 0.3 Mio. p.a.
Index-Quote 98 %

Leerstände

Stabil bei 3 %

Transaktionen

Zukauf CHF 13 Mio.

Bruttorendite

5.7 %
+ 35 Bps

Portfoliobewertung

CHF 326 Mio.
+ CHF 4 Mio.

Fremdfinanzierung

40.3 %

WAULT

5.7 Jahre

Helvetica Swiss Opportunity Fund

Wichtigste strategische Ereignisse 2023

Anpassung der Finanzierungsstrategie

Konservativer Bewertungsansatz

Plan für die gekündigten Anteile erarbeitet (20 %)

Initiierung Fusionsprozess mit dem HSC Fund

ESG: Vertragliche Verpflichtung zu Netto-Null Ziel 2050





PASTANELLA

40

PASTANELLA
Kontakt
P. Bockel
Lied



Helvetica Swiss Opportunity Fund

Wichtigste Finanzkennzahlen

	Total Erträge	-	Total Aufwand	=	Nettoertrag	Ausschüttung pro Anteil	Ausschüttungsrendite
2023	18.4 Mio.	-	8.5 Mio.	=	CHF 9.9 Mio.	CHF 5.50 (87 %)	5.34 %
2022	16.2 Mio.	-	6.0 Mio.	=	CHF 10.2 Mio.	CHF 6.15 (94 %)	5.39 %

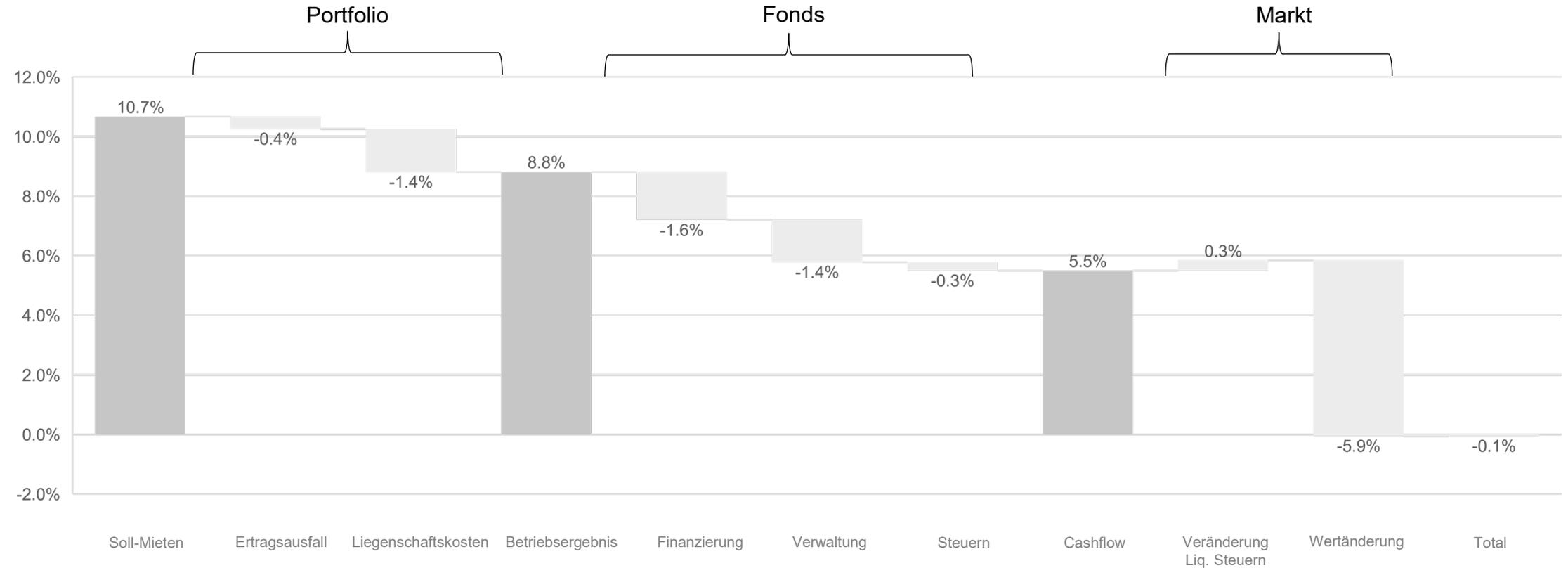
Helvetica Swiss Opportunity Fund

Zusammensetzung Anlagerendite

	Cashflow Rendite		Wertänderungsrendite		Anlagerendite	EBIT Marge
2023	5.50 %	+	- 5.55 %	=	- 0.05 %	73 %
2022	5.65 %	+	- 1.22 %	=	4.43 %	74 %

Helvetica Swiss Opportunity Fund

Zusammensetzung Anlagerendite



Helvetica Swiss Opportunity Fund

Zusammenfassung Jahresergebnis 2023

1. WAULT und Leerstände auf sehr gutem und stabilem Niveau
2. Weiterhin attraktive Cashflow Rendite von über 5 %
3. Nettoertrag konnte trotz gestiegener Zinskosten bei CHF 10 Mio. gehalten werden
4. Ausschüttung verbleibt mit CHF 5.50 pro Anteil und einer Quote von 87 % weiterhin attraktiv
5. Bewertungsänderungen befinden sich im erwarteten Rahmen
6. Konkrete Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit umgesetzt
7. Finanzierungsstrategie angepasst

Ausblick 2024



Helvetica Swiss Opportunity Fund

7 Strategische Prioritäten für 2024

1. Mietzinssteigerungen umsetzen (indexierungs- und marktbedingt)
2. Stabilisierung der Leerstände und des WAULT
3. Fusion mit dem HSC Fund
4. Umsetzung der neu definierten Finanzierungstrategie
5. Reduktion Fremdfinanzierung
 - Verkauf eines Objekts zu 21 Mio. im 1. Quartal 2024 erfolgt
6. Portfoliooptimierung und Schärfung des Portfolioprofils
7. ESG: Umsetzung erster Photovoltaik Anlagen



Helvetica Swiss Commercial Fund

Helvetica Swiss Commercial Fund im Überblick

Portfolio-Kennzahlen per 31.12.2023

Lanciert
2016

Liegenschaften
33

Verkehrswert
720

WP-Lagering
3.8

Soll-Mietertrag
CHF 44 Mio.

Index-Quote
95 %

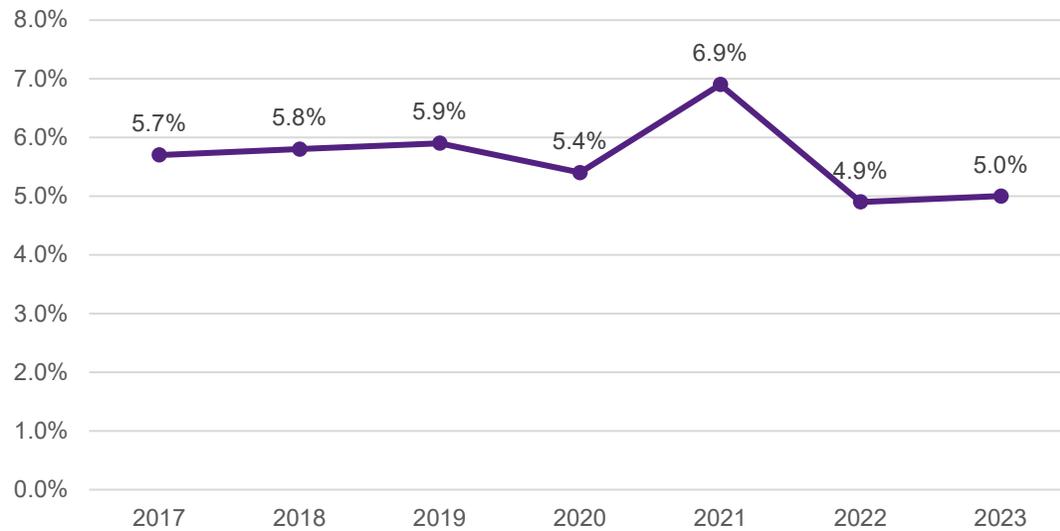
WAULT
3.7 Jahre

Brutto- / Nettorendite
6.1 % / 5.1 %

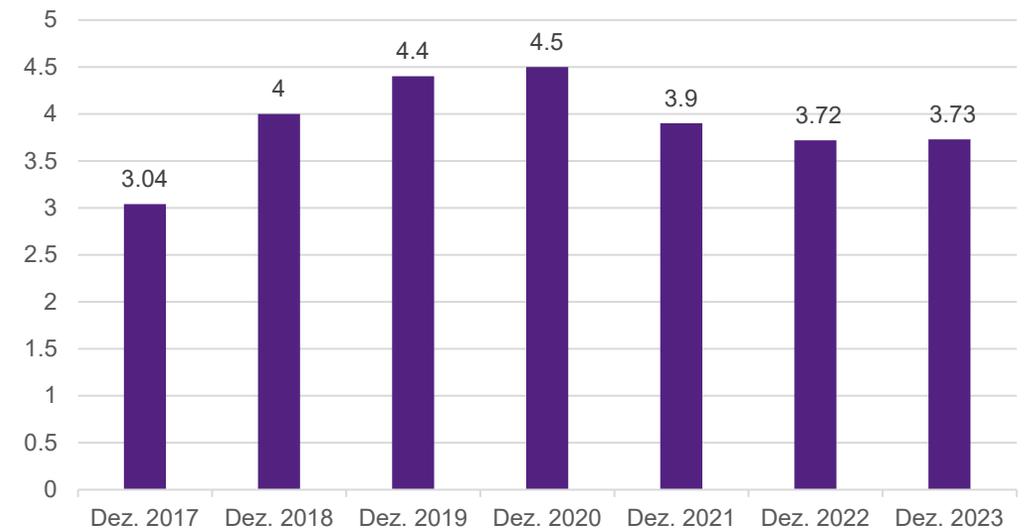
Helvetica Swiss Commercial Fund

Leerstandsquote & WAULT

Leerstand



WAULT



Jahresergebnis 2023



Helvetica Swiss Commercial Fund

Immobilienportfolio: Wichtigste Ereignisse 2023

Mieterträge

Stabil auf
CHF 42 Mio.

Indexierung

+ CHF 0.8 Mio. p.a.
Index-Quote 95 %

Leerstände

Stabil bei 5 %

Transaktionen

2 Verkäufe zu
CHF 24 Mio.

Bruttorendite

Stabil bei 6 %

Portfoliobewertung

CHF 720 Mio.
- CHF 36 Mio.

Fremdfinanzierung

26.8 %

WAULT

Stabil bei 3.7 Jahre

Helvetica Swiss Commercial Fund

Wichtigste strategische Ereignisse 2023

Anpassung der Finanzierungsstrategie

Konservativer Bewertungsansatz

Plan für die gekündigten Anteile erarbeitet (15%)

Initiierung Fusionsprozess mit dem HSO Fund

ESG: Vertragliche Verpflichtung zu Netto-Null Ziel 2050



TOWER 1

Rigblick



CRAISS GENERATION
LOGISTIK

CRAISS

CRAISS



13





ATRIUM

5

G
Station

G
Station

100%

100%

100%

100%

Helvetica Swiss Commercial Fund

Wichtigste Finanzkennzahlen

	Total Erträge		Total Aufwand		Nettoertrag	Ausschüttung pro Anteil	Ausschüttungsrendite
2023	42.7 Mio.	-	15.2 Mio.	=	CHF 27.5 Mio.	CHF 5.35 (84 %)	7.06 %
2022	43.0 Mio.	-	13.7 Mio.	=	CHF 29.3 Mio.	CHF 5.35 (79 %)	5.46 %

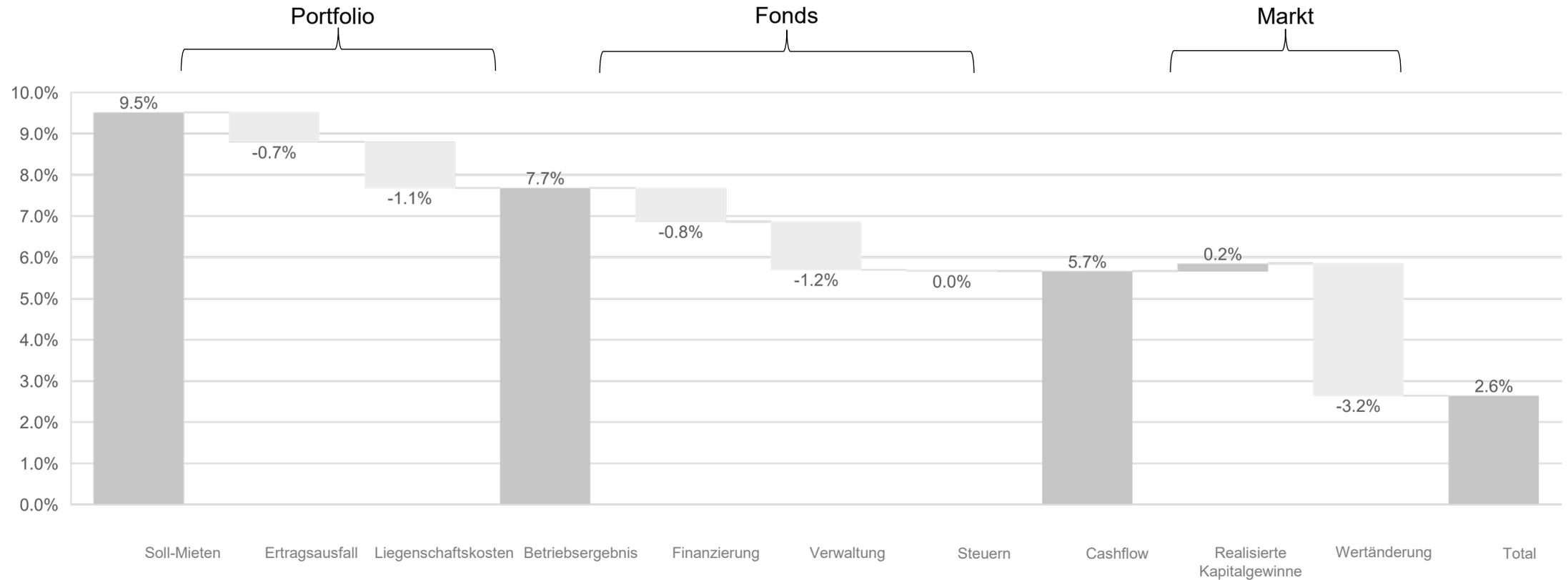
Helvetica Swiss Commercial Fund

Zusammensetzung Anlagerendite

	Cashflow Rendite		Wertänderungsrendite		Anlagerendite	EBIT Marge
2023	5.66 %	+	- 3.02 %	=	2.64 %	72.5 %
2022	6.09 %	+	- 0.26 %	=	5.83 %	71.7 %

Helvetica Swiss Commercial Fund

Zusammensetzung Anlagerendite



Helvetica Swiss Commercial Fund

Zusammenfassung Jahresergebnis 2023

1. Weiterhin attraktive Cashflow Rendite von über 5 %
2. Ausschüttung verbleibt mit CHF 5.35 pro Anteil und einer Quote von 84 % weiterhin attraktiv
3. WAULT und Leerstände weiterhin auf sehr gutem und stabilem Niveau
4. Bewertungsänderungen befinden sich im erwarteten Rahmen
5. Finanzierungsstrategie angepasst - Fremdfinanzierung in den Zielkorridor geführt
6. Verkäufe zu Marktwert bestätigen Bewertung
7. Konkrete strategische Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit umgesetzt

Helvetica Swiss Commercial Fund

Massnahmen zur Verbesserung des Marktpreises



Ausblick 2024



Helvetica Swiss Commercial Fund

Outlook: 7 Strategische Prioritäten

1. Mietzinssteigerung umsetzen (indexierungs- und marktbedingt)
2. Stabilisierung der Leerstände und des WAULT
3. Fusion mit dem HSO Fund
4. Reduktion Fremdfinanzierung
 - Verkauf von 2 Objekten zu 14 Mio. im 1. Quartal 2024
5. Massnahmen zur Verbesserung des Marktpreises
6. Portfoliooptimierung und Schärfung des Portfolioprofils
7. ESG: Umsetzung erster Photovoltaik Anlagen

Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken. Es ist durch die Helvetica Property Investors AG erstellt worden, ausschliesslich zur Verteilung an qualifizierte Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) in der Schweiz bestimmt und richtet sich ausdrücklich nicht an Retailanleger und Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz ausserhalb der Schweiz. Die in der Dokumentation enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Wesentliche Informationsquellen für diese Dokumentation sind Informationen, die die Helvetica Property Investors AG für zuverlässig erachtet. Eine Gewähr im Hinblick auf Genauigkeit, Vollständigkeit oder Eignung des hier beschriebenen Finanzprodukts für einen bestimmten Zweck kann jedoch nicht übernommen werden. Einschätzungen und Bewertungen reflektieren die Meinung des Verfassers im Zeitpunkt der Erstellung der Dokumentation. Diese Publikation stellt keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung dar. Eine Anlageentscheidung sollte nicht auf Basis dieser Publikation, sondern unter Berücksichtigung der individuellen Situation des Anlegers ausschliesslich auf Grundlage des Verkaufsprospektes getroffen werden. Der Verkaufsprospekt, der vereinfachte Prospekt und die aktuellen Jahresberichte (wenn bereits vorhanden) können in deutscher Sprache kostenlos bei der Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, 8002 Zürich (Fondsleitung) bezogen werden. Der Empfänger dieser Publikation bestätigt und verpflichtet sich, diese Publikation und deren Inhalt streng vertraulich zu behandeln, nicht weiter zu vertreiben oder zu veröffentlichen und die einschlägigen Schweizer Gesetze, Verordnungen, Richtlinien sowie die Bestimmungen der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA zu beachten. Informationen zum Handel mit Effekten können der Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» der Schweizerischen Bankiervereinigung entnommen werden.

Stand: 16. März 2020

Bewilligt und reguliert durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Fondsleitung

Helvetica Property Investors AG

Brandschenkestrasse 47, CH-8002 Zürich

T +41 43 544 70 80

[Helvetica.com](https://www.helvetica.com)

Bewilligt und reguliert durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.