



# Fact sheet

per 31.03.2022

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund investiert primär in Schweizer Logistikkimmobilien, Datacenter und Fachmärkte. Die Fondsanteile sind ausserbörslich handelbar. Zugelassen nur für qualifizierte Anleger.

## Highlights

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Rückblick</b> | Die Kapitalerhöhung konnte mit einem Emissionserlös von CHF 40 Mio. erfolgreich abgeschlossen werden. Sie war deutlich überzeichnet, wodurch die Investorenbasis verbreitert werden konnte. Somit konnte die Wachstumsstrategie erfolgreich weitergeführt werden. Für das Rütli Center in Pratteln wurde die Vorbereitungsphase für mögliche Projektentwicklungen im Bestand gestartet. Der Vermietungsstand blieb gegenüber dem Jahresende stabil.   |
| <b>Ausblick</b>  | Zwei neuwertige Liegenschaften an guten Lagen, mit bonitätsstarken Mietern und langjährigen Mietverträgen stehen kurz vor Vertragsabschluss. Das Ankaufsvolumen beträgt rund CHF 26 Mio. woraus jährliche Mietzinseinnahmen von knapp CHF 1.2 Mio. erwirtschaftet werden. Weitere attraktive Liegenschaften befinden sich in der Verhandlungsphase. Für alle Liegenschaften in der Deutschschweiz wird eine Potenzialanalyse durchgeführt und die Machbarkeit und Rentabilität von Photovoltaikanlagen ermittelt. |

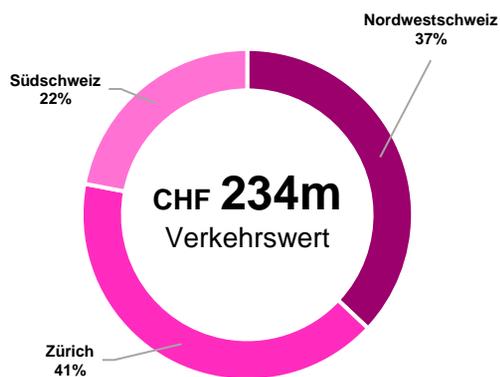
## Portfolio Eckwerte

| Per Monatsende            |                | 03.2022 | 12.2021 | 09.2021 |
|---------------------------|----------------|---------|---------|---------|
| Verkehrswert              | CHF            | 234.0m  | 234.0m  | 194.2m  |
| Liegenschaften            | Anzahl         | 11      | 11      | 10      |
| Vermietbare Fläche        | m <sup>2</sup> | 82'083  | 82'083  | 68'839  |
| Mietertrag Ist p.a.       | CHF            | 12.4m   | 12.4m   | 11.0m   |
| Mietertrag Soll p.a.      | CHF            | 12.8m   | 12.8m   | 11.4m   |
| Vermietungsstand          | %              | 96.7    | 96.7    | 95.9    |
| Brutto-Soll-Rendite       | %              | 5.5     | 5.5     | 5.9     |
| Brutto-Ist-Rendite        | %              | 5.3     | 5.3     | 5.7     |
| Mietzins pro Quadratmeter | CHF            | 155     | 156     | 148     |
| Restlaufzeit Mietverträge | Jahre          | 6.7     | 7.0     | 7.2     |
| Diskontierungssatz (real) | %              | 3.6     | 3.6     | 3.7     |

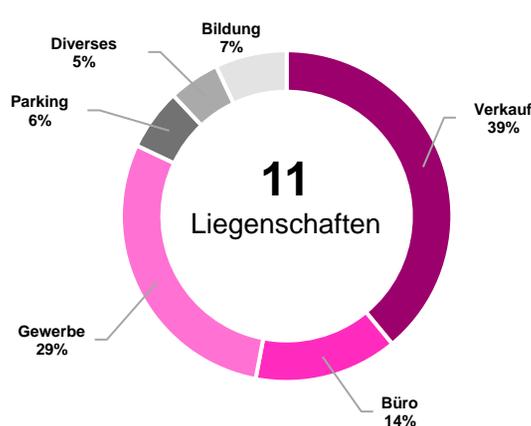
## Fondskennzahlen

| Per Monatsende                  |      | 12.2021    | 12.2020    | 06.2020     |
|---------------------------------|------|------------|------------|-------------|
| Gesamtfondsvermögen (GAV)       | CHF  | 246.1m     | 111.6m     | 67.0m       |
| Nettofondsvermögen (NAV)        | CHF  | 152.6m     | 83.9m      | 51.9m       |
| Fremdfinanzierungsquote         | %    | 31.0       | 21.3       | 22.7        |
| Mietzinseinnahmen               | CHF  | 8.7m       | 5.7m       | 1.6m        |
| Restlaufzeit Mietverträge       | Jahr | 7.0        | 8.3        | 6.9         |
| Vermietungsstand (Ausfallquote) | %    | 96.7 (4.7) | 99.0 (7.4) | 98.2 (19.6) |
| Ausschüttungsrendite (-quote)   | %    | 5.0 (92.7) | 5.4 (87.7) | n/a         |
| Anlagerendite                   | %    | 15.4       | 11.8       | 3.9         |
| TER <sub>REF</sub> GAV          | %    | 1.07       | 1.28       | 1.52        |
| Inventarwert pro Anteil         | CHF  | 122.12     | 111.82     | 103.85      |
| Kurs pro Anteil                 | CHF  | 123.00     | 107.00     | 101.00      |

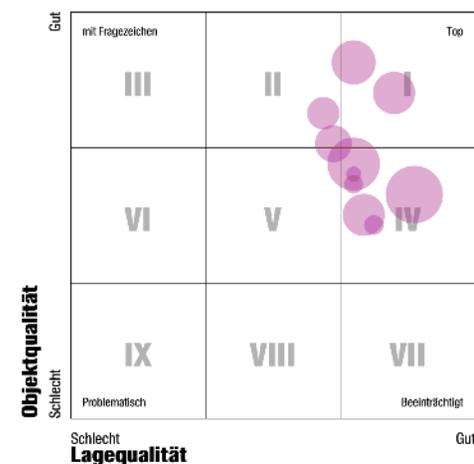
## Geografische Aufteilung (Portfolio)



## Mietertrag nach Hauptnutzungen (Soll-Miete)



## Objektqualität und Lagequalität



Der Helvetica Swiss Opportunity Fund investiert primär in Schweizer Logistikimmobilien, Datacenter und Fachmärkte. Die Fondsanteile sind ausserbörslich handelbar. Zugelassen nur für qualifizierte Anleger.

## Fondsbeschreibung

|   |   |
|---|---|
| <b>Anlageziel</b><br>    | Aufbau eines Portfolio mit kommerziell genutzten Spezialimmobilien in der ganzen Schweiz. Langfristige Substanzerhaltung sowie eine angemessene Ausschüttung der Erträge.   |
| <b>Anlagepolitik</b><br> | Investitionen in kommerzielle Spezialimmobilien in der ganzen Schweiz. Fokus auf Logistik, Datacenter und Fachmärkte an Standorten mit guter Erschliessung für den öffentlichen und privaten Verkehr. Im Vordergrund stehen Objekte, welche aufgrund einer hohen Mietauslastung sowie langjähriger Mietverträge mit wenigen Mietern stabile Erträge bieten. Zur Erzielung einer risikogerechten, langfristigen Wert- und Ertragssteigerung wird eine breite Diversifikation der Nutzungsarten und Lagen angestrebt. |

## Fondsdaten

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Name                  | Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) |
| Fondsleitung          | Helvetica Property Investors AG             |
| Revisionsgesellschaft | PricewaterhouseCoopers AG                   |
| Fondstyp              | Schweizer Immobilienfonds                   |
| Anlegerkreis          | Qualifizierte Anleger                       |
| Lancierungsdatum      | 29. November 2019                           |
| Depotbank             | Bank J. Safra Sarasin AG                    |
| Market maker          | Bank J. Safra Sarasin AG                    |
| Valoren-/ISIN         | 43472505 / CH0434725054                     |
| Schätzungsexperten    | Wüest Partner AG, Zürich                    |
| Benchmark             | SXI Real Estate Funds Broad TR              |
| Management Fee        | 0.70% p.a.                                  |

## Performance und Wertentwicklung

Performance in CHF (zurückgesetzt auf Basis 100) und Jahresperformance



Performance in %

| in %      | YTD    | 1 Monat | 3 Monate | 1 Jahr | 3 Jahre | 5 Jahre | Seit Auflegung |
|-----------|--------|---------|----------|--------|---------|---------|----------------|
| HSO Fund  | 3.58%  | 2.75%   | 3.58%    | 28.89% | -       | -       | 37.40%         |
| Benchmark | -4.17% | -0.50%  | -4.17%   | 2.26%  | -       | -       | 15.88%         |

## Haben Sie Fragen?

|   |   |
|---|---|
| <b>Sind meine Fondsanteile handelbar?</b> | Die Fondsanteile können durch Ihre Hausbank erworben und veräussert werden. Sie brauchen nur die ISIN-Nummer, Valorennummer oder das Tickersymbol des Fonds, den Sie handeln wollen.                |
| <b>Nehmen Sie mit uns Kontakt auf</b>     | Möchten Sie in unsere Fonds investieren oder mehr wissen? Melden Sie sich bei uns. Herr Salman Baday steht Ihnen jederzeit zur Verfügung unter +41 76 469 5550 oder per E-Mail an sb@helvetica.com. |

## Logistikliegenschaft, Buchs, Zürich



## Retailgebäude, Schaffhausen, Schaffhausen



Der Helvetica Swiss Opportunity Fund investiert primär in Schweizer Logistikimmobilien, Datacenter und Fachmärkte. Die Fondsanteile sind ausserbörslich handelbar. Zugelassen nur für qualifizierte Anleger.

## Anlageargumente

- Sie profitieren von überdurchschnittlichen Anlage- und Ausschüttungsrenditen
- Sie investieren in einen nicht kotierten, wertstabilen Fonds.
- Sie partizipieren an Investitionen in attraktive Spezial-Liegenschaften mit einer stabilen Cash Flow-Rendite und Wertsteigerungspotenzial.
- Ihre Anlage wird von erfahrenen Immobilien-Spezialisten mit einem langjährigen Erfolgsnachweis betreut und bewirtschaftet.
- Ihre Fondsanteile sind ausserbörslich handelbar
- Eine Kotierung wird geprüft

## Welche Strategien verfolgt der Fonds?

### Wo investiert der HSO Fund?

Der Fonds investiert in Spezial-Liegenschaften in der ganzen Schweiz<sup>(1)</sup>. Im Fokus stehen Nutzungen wie Logistik, Datacenter und Fachmärkte, aber auch Produktion und Industrie.

### Warum eine Wachstumsstrategie?

Weil über die letzten Jahre Spezialliegenschaften nicht im Investoren-Fokus standen, erachten wir den Zeitpunkt für Investitionen in diese Nutzungen als gut – auch weil sich die Nachfrage strukturell verändert hat.

### Welche Kostenpolitik verfolgt der Fonds?

Der Fonds generiert attraktive Anlagerenditen bei einer überdurchschnittlichen TER. Deshalb verfolgt die Fondsleistung ein diszipliniertes Kostenmanagement mit dem langfristigen Ziel, eines TER<sub>REF</sub> GAV von rund 0.90%

### Eine konsequente Finanzierungsstrategie

Die tiefe regulatorische Fremdfinanzierungsquote des Fonds, erlaubt den strategischen Fokus auf eher tiefere kurzfristige Zinsen zu legen und davon zu profitieren. Historisch gesehen waren die kurzfristigen Zinsen im Durchschnitt immer tiefer als die langfristigen, jedoch etwas volatilier.

(1) Siehe Kartengrafik auf Seite 5, gemäss Bundesamt für Statistik

## Was sind die langfristigen Ziele?

### Welches sind die Anlageziele

Die langfristige Zielrendite soll bei rund 6-8% über den 10-jährigen Anleihen der Eidgenossenschaft liegen. Weiter strebt die Fondsleitung eine langfristige, attraktive und nachhaltige Ausschüttung von rund CHF 5 bis 6 pro Fondsanteil an.

### Welche Nachhaltigkeitsziele verfolgt der Fonds?

Alle Liegenschaften sollen bis 2032 mit einem anerkannten Zertifizierungssystem zertifiziert sein. Wo ökonomisch sinnvoll werden nachhaltige Sanierungsmassnahmen umgesetzt. Bis zum Jahr 2050 soll das Fonds-Portfolio klimaneutral sein.

### Welches Fondsvolumen steht im Fokus?

Der Fonds strebt eine Grösse von über CHF 1 Milliarde an, verteilt auf Liegenschaften in der ganzen Schweiz. Im Zentrum stehen dabei strategiekonforme, hochwertige Liegenschaften. Investiert wird nur wenn die Rahmenbedingungen wie Preis, Nutzung, Objekt und Mieterqualität stimmen.

## Wo liegen die Prioritäten bis 2023?

### 1. Ausbau des Portfolios

Das Portfolio soll weiter ausgebaut werden. Es wird eine Portfoliogrösse von rund CHF 400 Millionen angestrebt.

### 2. Erzielen einer nachhaltigen Anlagerendite

Aufbau eines Portfolios mit breit diversifizierten Spezialnutzungen und moderaten langjährigen Mietverträgen in Branchen mit überdurchschnittlich grosser Nachfrage nach Mietflächen.

### 3. Sicherstellen der Nachhaltigkeit

Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio und Zertifizierung aller Liegenschaften, sowie die Publikation des ersten GRESB Benchmarks bis spätestens 2026.

### 4. Prüfung eine Kotierung

Kotierung an der SIX Swiss Exchange zur Erhöhung der Liquidität und Transparenz sowie Erweiterung des Anlegerkreises.

## Unsere Nachhaltigkeitsverpflichtung

### E - Environment



Wir verpflichten uns zu einem positiven und nachhaltigen Wandel auf neuen Wegen und setzen uns mit Leidenschaft und Energie für die Umwelt und Lebensqualität künftiger Generationen ein.

### S - Social



Wir behandeln unsere Mitarbeitenden und Gemeinschaften fair, gerecht und respektvoll und sind langfristigen Beziehungen verpflichtet. Wir sorgen für ein sicheres, inklusives Arbeitsumfeld mit aktivem Beitrag zur Gesellschaft.

### G - Governance



Wir schaffen Vertrauen durch Transparenz, sind strikt unabhängig und gewährleisten die Abstimmung der Interessen unserer Stakeholder. Zugleich streben wir bei der Berichterstattung die höchstmöglichen ethischen Standards an.

### Unsere Nachhaltigkeitsinitiativen müssen:

- Smart sein
- Sinn machen
- Den Test der Zeit bestehen

## Unsere Helvetica Fondspalett

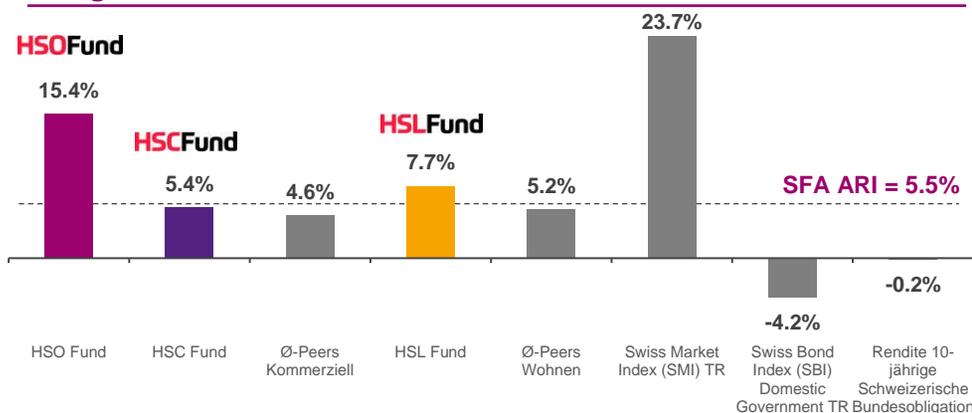
Unsere Fonds sind auf eine langfristige Werterhaltung ausgerichtet und sind für Publikumsanleger wie auch für qualifizierte Anleger offen. Anteile können Sie bei allen Schweizer Banken erwerben. Sie benötigen nur die ISIN. [Hier](#) finden Sie weitere Informationen zu unseren Produkten.

|                          | HSC Fund             | HSL Fund           | HSO Fund                         |
|--------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------------|
| Anleger                  | Alle                 | Nur Qualifizierte  | Nur Qualifizierte                |
| Fokus                    | Büro, Gewerbe, Lager | Wohnliegenschaften | Logistik, Datacenter, Fachmärkte |
| Objekt- und Lagequalität | ★★★★★                | ★★★★★              | ★★★★★                            |
| Handel                   | Alle Banken          | Alle Banken        | Alle Banken                      |
| Aufsicht                 | FINMA                | FINMA              | FINMA                            |
| Jährliche Ausschüttungen | Ja                   | Ja                 | Ja                               |
| ISIN                     | CH0335507932         | CH0495275668       | CH0434725054                     |
| Anlagerendite 2021       | 5.4%                 | 7.7%               | 15.4%                            |



Der Helvetica Swiss Opportunity Fund investiert primär in Schweizer Logistikimmobilien, Datacenter und Fachmärkte. Die Fondsanteile sind ausserbörslich handelbar. Zugelassen nur für qualifizierte Anleger.

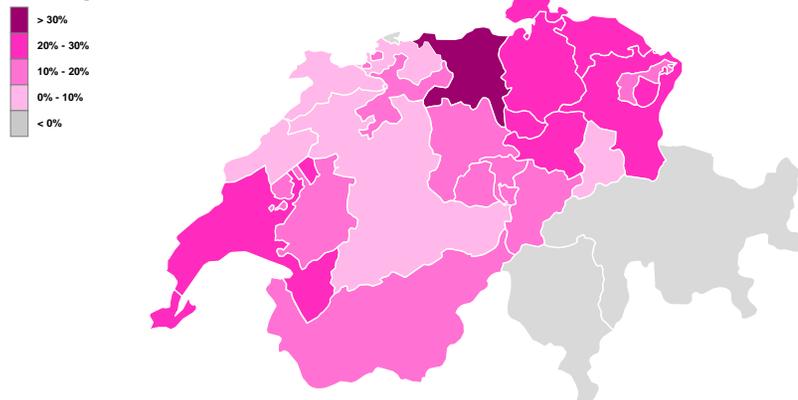
## Anlagerendite 2021



Helvetica Fonds Geschäftsberichte per 31.12.21; Peers jeweils per zuletzt veröffentlichtem Geschäftsbericht im 2021; SFA-Anlagerenditeindikator (SFA-ARI) für Immobilienfonds per 30.09.21; SMI und SBI Total Return 31.12.20 bis 31.12.21 gem. SIX Swiss Exchange, Zins 10-jährige Bundesobligation per 31.12.21 gem. SIX Swiss Exchange

## Erwartetes Bevölkerungswachstum bis 2045

Bevölkerungswachstum



Quelle: Bundesamt für Statistik

## Gründe für Immobilienfonds

### Berechenbare und sichere Erträge

Immobilienfonds erwirtschaften langfristig attraktive Anlage- und Ausschüttungsrenditen, die über dem Durchschnitt von anderen Anlageklassen liegen. Eine ertragsstarke Anlagemöglichkeit – insbesondere in Zeiten von Niedrigzinsen.

### Wertstabile Schweizer Sachwerte

Immobilienfonds investieren in Liegenschaften. Sie geben einem ausgewogenen und diversifizierten Vermögensportfolio oftmals die nötige Stabilität. Die Korrelation zu anderen Anlageklassen ist gering, wie deshalb auch die Volatilität.

### Hohe Stabilität

Breit diversifiziert dank der Verteilung auf eine Vielzahl von Liegenschaften. Stabile und sichere Erträge aufgrund der konservativen Fremdfinanzierungsquote und tiefer Leerstände.

### Inflationsschutz

Immobilienfonds schützen weitgehend vor Inflation. Steigen die Zinsen, so steigen tendenziell auch die Mietzinseinnahmen.

### Anlegerfreundlich und handelbar

Immobilienfonds sind transparent und offen für alle Anleger. Sie können Anteile bei allen Schweizer Banken erwerben. Die Fonds unterliegen der strengen Aufsicht der FINMA.

## Gründe für Helvetica

- Erfolgreiche Expertise**  
 Helvetica verfügt über 15 Jahre Erfahrung mit Immobilienfonds und überzeugt mit einer soliden Leistungsbilanz.
- Unternehmerisch und Hands-on**  
 Durch sorgfältiges Investmentmanagement sowie konsequente Bewirtschaftung erwirtschaftet Helvetica attraktive Anlage- und Ausschüttungsrenditen und steht für eine solide Ertragsentwicklung.
- Stabile Anlageperformance**  
 Helvetica erzielt attraktive Renditen. Dafür sorgen die ausgezeichneten Marktkennntnisse und das fundierte Investment-Konzept.
- Unabhängig und kundenfreundlich**  
 Helvetica ist in jeder Beziehung unabhängig und seinen Kundinnen und Kunden gegenüber mit aussagekräftigen, detaillierten und umfassenden Berichterstattungen verpflichtet.



**Fondsleitung**

Helvetica Property Investors AG  
Brandschenkestrasse 47, CH-8002 Zürich  
T +41 43 544 70 80  
Helvetica.com

Authorized and Regulated by the Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA.