



# Fact sheet

per 31.12.2022

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>	Für das Objekt in Rümlang konnten die Verhandlungen für eine Mietvertragsverlängerung um weitere 5 Jahre über rund 2'600 m <sup>2</sup> erfolgreich abgeschlossen werden. Die Restlaufzeit der Mietverträge beträgt somit 6.1 Jahre. Der Vermietungsstand erhöhte sich weiter auf 97.6%. Der Verkehrswert des Portfolios reduzierte sich leicht um 0.6% auf CHFm 321.8. Grund dafür ist ein anstehender Ersatz der Heizungsanlage in Rümlang sowie Investitionen zur Brandschutzoptimierung in Pratteln.
<b>Ausblick</b>	Per Januar 2023 wurde ein vollvermietetes Logistikobjekt in Studen mit langfristig gesicherten Mieterträgen von CHFm 1 und einem Verkehrswert von CHFm 13.9 erworben. Die Verhandlungen für eine Mietvertragsverlängerung im Objekt in Root um weitere 5 Jahre über rund 8'500 m <sup>2</sup> schreiten voran. Erhöhungen der Mieterträge aufgrund indexierter Mietverträge werden umgesetzt. Eine weitere Kapitalerhöhung wird unter guten Marktbedingungen im ersten Halbjahr geprüft.

## Portfolio Eckwerte

Per Monatsende		12.2022	09.2022	06.2022
Verkehrswert	CHF	321.8m	323.9m	283.8m
Liegenschaften	Anzahl	17	17	14
Vermietbare Fläche	m <sup>2</sup>	119'556	119'556	98'803
Mietertrag Ist p.a. <sup>1</sup>	CHF	16.8m	16.8m	14.6m
Mietertrag Soll p.a.	CHF	17.2m	17.2m	15.0m
Vermietungsstand	%	97.6	97.5	97.1
Brutto-Soll-Rendite	%	5.3	5.3	5.3
Brutto-Ist-Rendite	%	5.2	5.2	5.2
Mietzins pro Quadratmeter	CHF	143	143	152
Restlaufzeit Mietverträge	Jahre	6.1	6.2	6.8
Diskontierungssatz nom.	%	4.4	4.4	4.4

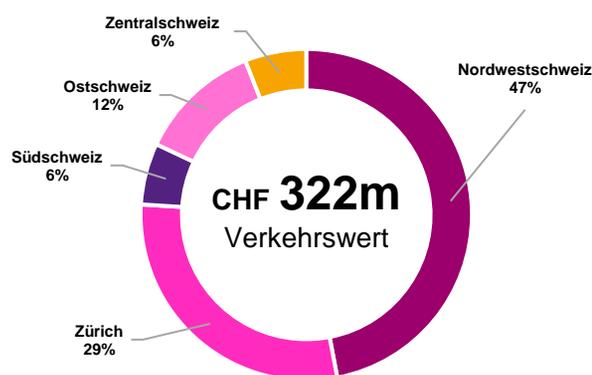
<sup>1</sup> 98.0% der Mieterträge sind indexiert und somit an die Inflation gebunden.

## Fondskennzahlen

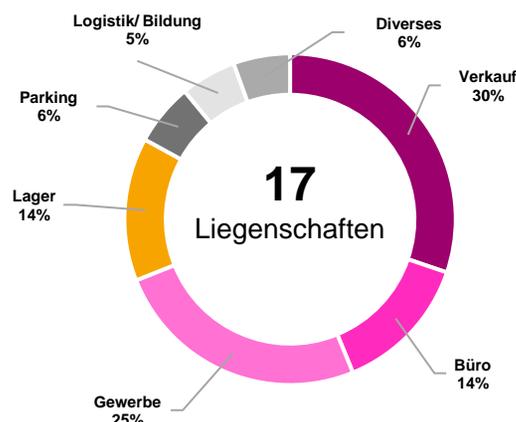
Per Monatsende		12.2022 <sup>2</sup>	12.2021	12.2020
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	341.7m	246.1m	111.6m
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	189.3m	152.6m	83.9m
Fremdfinanzierungsquote	%	40.9	31.0	21.3
Mietzinseinnahmen	CHF	14.8m	9.0m	5.8m
Restlaufzeit Mietverträge	Jahr	6.1	7.0	8.3
Vermietungsstand (Ausfallrate)	%	97.6 (2.9)	96.7 (4.7)	99.0 (7.4)
Ausschüttungsrendite (-quote)	%	n/a	5.0 (92.7)	5.4 (87.7)
Anlagerendite	%	4.4	15.4	11.8
TER <sub>REF</sub> GAV	%	0.96	1.07	1.28
Inventarwert pro Anteil	CHF	121.15	122.12	111.82
Kurs pro Anteil	CHF	114.00	123.00	107.00

<sup>2</sup> nicht revidierte Zahlen

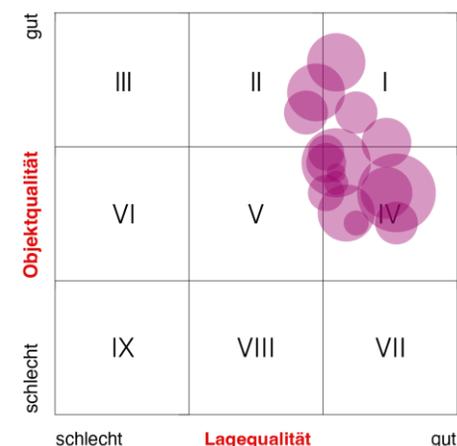
## Geografische Aufteilung (Portfolio)



## 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> 	Aufbau eines Portfolios mit kommerziell genutzten Spezialimmobilien in der ganzen Schweiz. Langfristige Substanzerhaltung sowie eine angemessene Ausschüttung der Erträge.
<b>Anlagepolitik</b> 	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 (HSON 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
HSON Fund	-2.37%	0.00%	-2.56%	-2.37%	23.26%	-	26.95%
Benchmark	-15.17%	1.48%	1.92%	-15.17%	0.89%	-	2.58%

## 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.
<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 unter +41 43 544 70 95 oder per E-Mail <a href="mailto:sb@helvetica.com">sb@helvetica.com</a> zur Verfügung.

## Produktion, Wattwil, St. Gallen



## Produktion, Root, Luzern



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.
- Inflationsschutz durch reale Werte.
- Sie investieren in einen nicht kotierten, wertstabilen Fonds.
- Sie partizipieren an Investitionen in attraktive Spezial-Liegenschaften mit einer stabilen Cash Flow-Rendite und Wertsteigerungspotenzial.
- Die streng regulierte Fondsleitung bietet hohen Anlegerschutz.
- Ihre Anlage wird von erfahrenen Immobilienspezialisten mit einem langjährigen Erfolgswachstum betreut und bewirtschaftet.
- Ihre Fondsanteile sind ausserbörslich handelbar.

## Welche Strategien verfolgt der Fonds

### Wo investiert der 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 Spezial-Liegenschaften nicht im Investorenfokus 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 volatil.

<sup>1</sup> 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% 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 Fondsportfolio 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 mittelfristigen Prioritäten

### 1. Ausbau des Portfolios

Die aktuelle Wirtschaftsentwicklung wird von der Fondsleitung genau verfolgt. Käuferseitig erwarten wir eine generell vorsichtiger Anlagepolitik, was zu einer Abkühlung im Transaktionsmarkt führen dürfte. Das Portfolio soll weiter qualitativ ausgebaut werden. Der Fokus liegt auf vollvermieteten Spezialimmobilien an guten Lagen mit einer marktgerechten Rendite.

### 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. Prüfung einer Kotierung

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

### 4. Sicherstellen der Nachhaltigkeit

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

## 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 sowie 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.

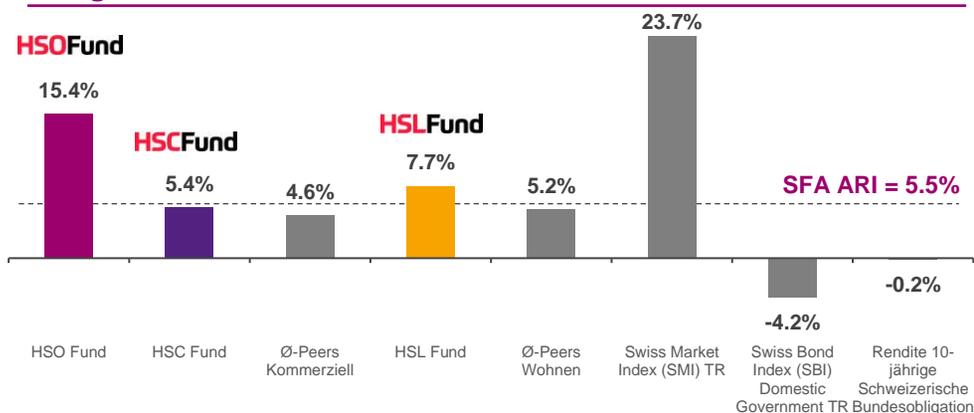
	HSC Fund	HSL Fund	HSO Fund
Anleger	Alle	Nur Qualifizierte	Nur Qualifizierte
Fokus	Büro, Gewerbe, Lager	Wohnliegenschaften	Logistik, Fachmärkte
Objekt- und Lagequalität	★★★★★	★★★★★	★★★★★
Handel	Alle Banken	Alle Banken	Alle Banken
Aufsicht	FINMA	FINMA	FINMA
Jährliche Ausschüttungen	Ja	Ja	Ja
ISIN	CH0335507932	CH0495275668	CH0434725054
Anlagerendite 2022	5.8%	5.9%	4.4%



# HSONFund

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

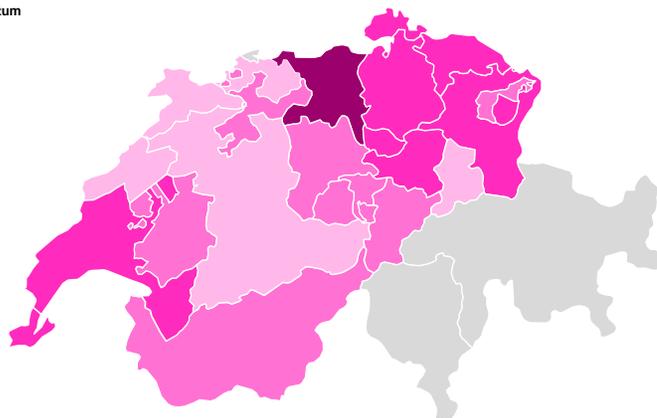
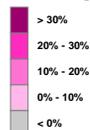
## Anlagerendite 2021



Helvetica Fonds Geschäftsberichte per 31.12.2021; Peers jeweils per zuletzt veröffentlichtem Geschäftsbericht im 2021; SFA-Anlagerenditeindikator (SFA-ARI) für Immobilienfonds per 30.09.2021; SMI und SBI Total Return 31.12.2020 bis 31.12.2021 gem. SIX Swiss Exchange, Zins 10-jährige Bundesobligation per 31.12.2021 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 langjährige Erfahrung 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 Investmentkonzept.
- Unabhängig und kundenfreundlich**  
Helvetica ist in jeder Beziehung unabhängig und seinen Kundinnen und Kunden gegenüber mit aussagekräftigen, detaillierten und umfassenden Berichterstattungen verpflichtet.

# Helvetica

Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performance-Daten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Dieses Dokument dient ausschliesslich Werbe- und Informationszwecken. Der HSON Fund steht ausschliesslich qualifizierte Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) zur Verfügung. Das Dokument richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz ausserhalb der Schweiz. Insbesondere darf dieses Dokument weder an US-Personen im Sinne des US-amerikanischen Securities Act oder der US-amerikanischen Steuererlasse zur Verfügung gestellt oder diesen ausgehändigt werden noch in den USA verbreitet werden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurden durch die Helvetica Property Investors AG sorgfältig zusammengestellt. Wesentliche Informationsquellen für dieses Dokument 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 wird nicht übernommen und jede Haftung für Verluste, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben, abgelehnt. Einschätzungen und Bewertungen reflektieren die Meinung des Verfassers im Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments. Dieses Dokument 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 dieses Dokuments bestätigt und verpflichtet sich, dieses Dokument und seinen Inhalt streng vertraulich zu behandeln, nicht weiter zu verbreiten oder zu veröffentlichen und die einschlägigen Schweizer Gesetze, Verordnungen, Richtlinien sowie die Bestimmungen der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA zu beachten. Informationen zum Handel mit Finanzinstrumenten können der Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» der Schweizerischen Bankiervereinigung entnommen werden.



**Fondsleitung**

Helvetica Property Investors AG

Brandschenkestrasse 47, CH-8002 Zürich

T +41 43 544 70 80

[Helvetica.com](http://Helvetica.com)

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