

# Helvetica Swiss Opportunity Fund zeigt Substanzwert im Geschäftsjahr 2023: Mieterträge steigen signifikant an

Zürich, 5. März 2024 – Der Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem stabilen Ergebnis abgeschlossen. Das Vorgesuch zur Fusion mit dem Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) wurde bei der FINMA eingereicht.

- **Mieteinnahmen steigen um 21 Prozent.**
- **Mietausfallrate liegt bei tiefen 3.6 Prozent.**
- **Restlaufzeit bestehender Mietverhältnisse (WAULT) bleibt auf hohem Niveau von 5.65 Jahren.**
- **Vorgesuch für die Fusion mit dem HSC Fund wurde im Februar 2024 bei der FINMA eingereicht.**

## Portfoliomanagement

Der Verkehrswert des Portfolios wuchs – unter Berücksichtigung einer marktbedingten Bewertungskorrektur von -2.9 Prozent – gesamthaft um 1.3 Prozent auf CHF 326 Mio. Im Berichtszeitraum wurde eine Gewerbeliegenschaft in der Region Bern in der Höhe von CHF 13 Mio. erworben, welche CHF 0.9 Mio. zum Mietertrag beisteuert. Per Ende des Geschäftsjahres 2023 verfügt der Fonds über ein Portfolio von 18 kommerziellen Bestandesimmobilien, wovon 95 Prozent auf die Deutschschweiz entfallen und zu 66 Prozent Mieterträge aus Verkaufs-, Gewerbe- und Büronutzung, zu 14 Prozent aus Lagerflächen und zu 9 Prozent mit Logistikräumen und Bildungseinrichtungen erwirtschaften. Dank des aktiven Managements von Helvetica, mitunter dem Abschluss von neuen beziehungsweise der Verlängerung von bestehenden Mietverträgen, der Anpassung der Mietzinse an den gestiegenen Landesindex der Konsumentenpreise und des Zukaufs der vorstehend erwähnten Immobilie, haben die Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2023 um 21 Prozent respektive um CHF 3 Mio. auf knapp CHF 18 Mio. zugenommen. Die Brutto-Soll-Rendite erhöhte sich in der Folge auf 5.70 Prozent. Die tiefe Mietausfallrate von 3.6 Prozent und die hohe WAULT von 5.65 Jahren unterstreichen die Nachfrage und Werthaltigkeit des Liegenschaftsportfolios.

## Finanzierungsstrategie

Im Einklang mit der an die derzeitigen Marktopportunitäten angepassten Finanzierungsstrategie wurden neue Verbindlichkeiten langfristig abgeschlossen. Inzwischen wurden 9 Prozent der Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr angebunden. Geplante Verkäufe im laufenden Jahr sollen die Fremdfinanzierungsquote von 40 Prozent in den Zielrahmen von 25 bis 28 Prozent bewegen.

## Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 beträgt CHF 5.50 pro Anteil und entspricht einer soliden Ausschüttungsrendite von 5.34 Prozent. Die Ausschüttung erfolgt mit Valuta-Datum 26. April 2024 (Ex-Datum 24. April 2024).

### Fondsanteile

Per Ende Geschäftsjahr 2023 wurden 323'927 Anteile gekündigt. Dies entspricht 21 Prozent der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Die Rückzahlung der per 31.12.2023 gekündigten Anteile erfolgt spätestens im März 2025.

### Ereignisse nach Bilanzstichtag

Durch den per Ende 2023 bereits beurkundeten Verkauf einer Liegenschaft in Wädenswil (ZH) wird die Fremdfinanzierungsquote auf rund 37 Prozent sinken. Weitere strategische Verkäufe von Liegenschaften sind geplant.

### Fusion mit Helvetica Swiss Commercial Fund

Mit Entscheid des Verwaltungsrats der Helvetica Property Investors AG vom 10. August 2023, welcher am 1. November 2023 auch öffentlich kommuniziert worden ist, sollen der HSC Fund (übernehmender Fonds) und der HSO Fund (übertragender Fonds) zusammengelegt werden. Die Umsetzung ist unter Vorbehalt der Genehmigung der FINMA bis Ende zweites Quartal 2024 geplant. Das Vorgesuch für die Fusion wurde im Februar 2024 bei der FINMA eingereicht. Eine vorgängige Kotierung der Anteile des HSO Fund ist gegenwärtig nicht mehr vorgesehen, wobei sich Helvetica – in Absprache mit der FINMA – Anpassungen mit Bezug auf das geplante Vorgehen und den Zeitplan der Fusion vorbehält. Je nach Marktentwicklung behält sich die Fondsleitung eine spätere Vereinigung der beiden Fonds vor.

### Weitere Details, Zahlen und Fakten finden sich im Geschäftsbericht 2023 des HSO Fund:

<https://www.helvetica.com/produkte/download-center>

### Medienkontakte

#### Urs Kunz

Chief Commercial Officer,  
Mitglied der Geschäftsleitung  
T +41 43 544 70 95  
[urs.kunz@helvetica.com](mailto:urs.kunz@helvetica.com)

#### Patricia Neupert

Head Marketing & Communications  
T +41 43 544 70 98  
[patricia.neupert@helvetica.com](mailto:patricia.neupert@helvetica.com)

### Über Helvetica

Helvetica Property Investors AG, 2006 gegründet, ist eine führende und FINMA-regulierte Immobilien Fondsleitung und Asset Management Gesellschaft. Wir bieten institutionellen Investoren und privaten Anlegern nachhaltigen Wert durch aktives und langfristiges Eigentum an sicheren und stabilen Immobilienanlagen mit soliden Renditen. Mit unserer voll integrierten Immobilienanlageplattform decken wir die gesamte Wertschöpfungskette ab, entwickeln kundenspezifische Anlagelösungen und stellen standardisierte Anlageprodukte bereit: Der börsennotierte HSC Fund für Kommerzimmobilien, der HSO Fund für kommerzielle Spezialimmobilien und der HSL Fund für Wohnimmobilien investieren schweizweit an attraktiven Standorten mit guter Verkehrsanbindung zu regionalen Wirtschaftszentren. Unser Engagement für eine nachhaltige Zukunft berücksichtigt ESG-Vorgaben entlang des ganzen Immobilienlebens- und Investitionszyklus und ist auf Fondsebene formell verankert. [www.helvetica.com](http://www.helvetica.com)

### Helvetica Swiss Opportunity Fund

Der HSO Fund ist ein Schweizer Immobilienfonds, der nur qualifizierten Anlegern offensteht. Der HSO Fund investiert in kommerzielle Spezialimmobilien in den Schweizer Wirtschaftszentren. Im Fokus stehen vollvermietete Objekte mit langjährigen Mietverträgen und wenigen Mietern, die stabile Erträge generieren. Das Anlageziel besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Die Fondsanteile sind ausserbörslich handelbar. Der HSO Fund ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt. Ticker Symbol HSO; Valor 43 472 505; ISIN CH0434725054

### Helvetica Swiss Commercial Fund

Der HSC Fund ist ein an der SIX Swiss Exchange kotierter Schweizer Immobilienfonds, der allen Anlegern offensteht. Der HSC Fund investiert in Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften in den wichtigsten Wirtschaftsräumen der Schweiz. Das Portfolio des Fonds ist auf eine langfristige Werterhaltung ausgerichtet und weist eine hohe Lage- und Objektqualität sowie eine breite Diversifikation auf. Das Anlageziel besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Der HSC Fund ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt. Listing SIX Swiss Exchange; Ticker Symbol HSC; Valor 33 550 793; ISIN CH0335507932

### Disclaimer

Diese Medienmitteilung stellt weder einen Prospekt im Sinne von Art. 35 ff. des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen oder Art. 27ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG noch ein Basisinformationsblatt dar. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen dar, sondern dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Diese Medienmitteilung kann Aussagen enthalten, die in die Zukunft gerichtet und mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sind und sich ändern können. Die historische Performance stellt keine Garantie für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performanceindikatoren lassen allfällige bei der Zeichnung und Rücknahme der Anteile erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden. Diese Medienmitteilung richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz ausserhalb der Schweiz. Insbesondere darf diese Medienmitteilung 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.

**Anhang****Eckdaten HSO Fund**

| <b>Eckdaten</b>                                 | <b>Anhang</b> | <b>per 31.12.2023</b> | <b>per 31.12.2022</b> |             |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| Valorenummer                                    |               | 43472505              | 43472505              |             |
| ISIN  |               | CH0434725054          | CH0434725054          |             |
| Erstliberierung                                 |               | 29.11.2019            | 29.11.2019            |             |
| Ausgabe Fondsanteile                            | Anzahl        | -                     | 312 500               |             |
| Anteile im Umlauf                               | Anzahl        | 1 562 500             | 1 562 500             |             |
| Rücknahme Fondsanteile                          | Anzahl        | -                     | -                     |             |
| Inventarwert pro Anteil <sup>1)</sup>           | CHF           | 114.94                | 121.15                |             |
| Diskontierungssatz real / nominal               | %             | 3.50 / 4.80           | 3.38 / 4.41           |             |
| <b>Vermögensrechnung</b>                        |               | <b>per 31.12.2023</b> | <b>per 31.12.2022</b> |             |
| Verkehrswert der Liegenschaften                 | CHF           | 1                     | 326 070 000           | 321 819 000 |
| Gesamtfondsvermögen (GAV)                       | CHF           |                       | 332 101 994           | 341 735 619 |
| Fremdkapitalquote <sup>2)</sup>                 | %             |                       | 45.92                 | 44.61       |
| Restlaufzeit Fremdfinanzierung <sup>2)</sup>    | Jahre         | 8                     | 0.46                  | 0.21        |
| Verzinsung Fremdfinanzierung <sup>2)</sup>      | %             | 8                     | 2.33                  | 1.60        |
| Nettofondsvermögen (NAV) <sup>1)</sup>          | CHF           |                       | 179 596 611           | 189 303 200 |
| <b>Erfolgsrechnung</b>                          |               | <b>per 31.12.2023</b> | <b>per 31.12.2022</b> |             |
| Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen            | CHF           |                       | 17 863 318            | 14 754 238  |
| Nettoertrag                                     | CHF           |                       | 9 876 193             | 10 244 288  |
| Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) <sup>2)</sup> | Jahre         |                       | 5.65                  | 6.06        |
| Unterhalt und Reparaturen                       | CHF           |                       | 500 976               | 225 282     |
| Soll-Mietertrag p.a. <sup>3)</sup>              | CHF           |                       | 18 584 084            | 17 193 399  |
| Brutto-Soll-Rendite                             | %             |                       | 5.70                  | 5.34        |
| Brutto-Ist-Rendite                              | %             |                       | 5.40                  | 5.21        |
| <b>Kennzahlen gemäss AMAS<sup>2)</sup></b>      |               | <b>per 31.12.2023</b> | <b>per 31.12.2022</b> |             |
| Anlagerendite                                   | %             |                       | -0.05                 | 4.43        |
| Ausschüttungsrendite                            | %             | 12                    | 5.34                  | 5.39        |
| Ausschüttung pro Anteil                         | CHF           | 12                    | 5.50                  | 6.15        |
| Ausschüttungsquote Payout-Ratio                 | %             | 12                    | 87.01                 | 93.80       |
| Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)      | %             |                       | -0.05                 | 4.21        |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC)        | %             |                       | 0.83                  | 2.73        |
| Agio/Disagio                                    | %             |                       | -10.39                | -5.90       |
| Kurs pro Anteil                                 | CHF           |                       | 103.00                | 114.00      |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)                | %             |                       | 72.84                 | 73.88       |
| Fremdfinanzierungsquote                         | %             |                       | 40.34                 | 40.93       |
| Mietzinsausfallrate                             | %             | 1                     | 3.61                  | 2.82        |
| Fondbetriebsaufwandquote TERREF GAV             | %             |                       | 0.96                  | 0.96        |
| Fondbetriebsaufwandquote TERREF MV              | %             |                       | 1.91                  | 1.67        |
| Performance                                     | %             |                       | -4.36                 | -2.37       |

<sup>1)</sup> Werte per 31.12.2021: Inventarwert pro Anteil CHF 122.12 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 152 648 197.

<sup>2)</sup> Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) berechnet.

<sup>3)</sup> Annualisierter Wert auf Basis Bilanzstichtag. Per Berichtsdatum sind 98.1 Prozent der Mieterträge indexiert und somit an die Inflation gebunden.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen und berücksichtigt allfällige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten nicht.