

# Le Helvetica Swiss Commercial Fund affiche une forte évolution du portefeuille et performance au premier semestre 2024

Zurich, le 30 août 2024 - Le Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) clôture le premier semestre 2024 avec un résultat performant et solide. Conformément à son orientation stratégique, le portefeuille génère des revenus stables et garantis à long terme.

- Le revenu net de CHF 12.4 millions au premier semestre 2024 contribue à la distribution par part à hauteur de CHF 3.40
- La marge EBIT est stable autour de 72 %.
- 34'500 m<sup>2</sup> nouveaux et reloués avec une durée moyenne de cinq ans
- WAULT est passé d'environ six mois à plus de quatre ans
- Le taux de vacance à la date de référence est de 5.8 % (période sous revue: 4.7 %)
- HSC Fund est le fonds immobilier suisse coté le plus performant avec +21 % depuis le début de l'année 2024
- Les préparatifs en vue de la fusion avec le Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) sont en bonne voie

## Rendement net et contribution aux dividendes

Le portefeuille du HSC Fund génère des revenus stables et garantis à long terme. Les frais de gestion qui ont été réduits de -10 points de base pour atteindre 0.60 % depuis 2024 ont contribué à ce résultat. Le revenu net s'élève à CHF 12.4 millions à la date de clôture du bilan. Avec une répartition entre les parts concernées par la distribution (après déduction des rachats), on obtient une contribution aux dividendes de CHF 3.40 par part, ce qui correspond à environ 65 % du dividende de l'année précédente.

## Gestion du portefeuille

Au cours du premier semestre 2024, deux immeubles ont été vendus avec succès à leur valeur marchande pour un montant de CHF 14 millions. D'autre part, le portefeuille restant a été adapté à -1.4 % (CHF 10 millions) dans le cadre de la méthode d'évaluation conservatrice. Par conséquent, la valeur vénale du portefeuille diminue globalement de 3.3 % au premier semestre 2024 pour atteindre CHF 696 millions. Aucun nouveau bien immobilier n'a été acquis au cours de la période sous revue.

À la date de clôture du bilan du 30 juin 2024, le fonds comprend 31 immeubles commerciaux bien positionnés, principalement situés dans des régions suburbaines et bien desservies par les transports. 83 % des immeubles se trouvent en Suisse alémanique et génèrent des revenus locatifs provenant majoritairement de l'utilisation de bureaux (34 %), de locaux commerciaux (24 %) et de surfaces de vente (22 %).

Grâce aux efforts actifs de l'Asset Management et aux relations de longue date avec les locataires, des surfaces de plus de 25'950 m<sup>2</sup> ont été prolongées et plus de 8'550 m<sup>2</sup> ont été loués pour un volume total de 5 millions de CHF. La durée moyenne est de cinq ans. Le taux d'occupation se maintient à un niveau élevé de 94 %. La durée résiduelle des contrats de location (WAULT) est passée d'environ six mois à plus de quatre ans. Les contrats de location sont indexés à 95.7 %

à la date de clôture du bilan et sont donc liés à l'inflation. Le rendement brut [CIBLE] du portefeuille avoisine les 6.2 % au 30 juin 2024, ce qui souligne sa grande capacité de rendement.

### **Stratégie de financement externe**

Conformément à la stratégie de financement adaptée, la part de financement externe sur le long terme (échéance >1 an) est passée à 22 % à la date de clôture du bilan du 30 juin 2024, contre 20 % fin 2023. Le taux de financement externe s'élève à 29.1 % fin juin 2024 et sera ramené dans la fourchette cible de 25 à 28 % au cours du second semestre 2024. Au 30 juin 2024, le taux d'intérêt moyen s'élève à 1.60 %, contre 1.94 % fin 2023, ce qui entraînera une baisse des coûts d'intérêt au second semestre 2024.

### **Durabilité**

Helvetica poursuit l'objectif zéro net pour les émissions de gaz à effet de serre jusqu'en 2050, objectif qu'elle a inscrit dans le contrat de fonds depuis 2023. Le contrôle et la gestion active de l'évolution se font sur la base de la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> afin de maintenir le cap sur les objectifs intermédiaires et de prendre des mesures ciblées.

À l'heure actuelle, selon les chiffres clés de l'AMAS (basés sur la REIDA), le HSC Fund émet 7.4 kg/CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup>. L'intensité énergétique en CO<sub>2</sub> s'appuie sur un taux de couverture de 68.4 %, lequel augmentera en continu avec d'autres participations au benchmarking REIDA. La part actuelle de chauffage fossile de 58 % sera fortement réduite au cours des prochaines années, principalement grâce à des rénovations de chauffage. Des plans d'entreprise clairs ont été établis à cet effet pour chaque immeuble.

### **Cours et performance**

Le HSC Fund enregistre une performance nette de +21 % au premier semestre 2024. Il s'impose ainsi comme le fonds immobilier suisse coté le plus performant. Le cours passe de CHF 75.80 fin 2023 à CHF 86.40, avec la distribution de CHF 5.35 effectuée en avril 2024. La décote par rapport à la valeur nette d'inventaire du fonds passe de 34 % fin 2023 à 21 %.

### **Fusion avec Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund)**

La mise en œuvre est prévue pour la fin du premier semestre 2025, sous réserve de l'approbation de la FINMA. Le HSC Fund est le fonds repreneur et le HSO Fund le fonds transféré. La fusion donnera naissance à un fonds d'immobilier commercial coté à haut rendement, dont le volume initial devrait avoisiner CHF 750 millions. La fusion permettra aux investisseurs des deux fonds de bénéficier d'une meilleure diversification et d'une capacité de rendement accrue, tout en posant les bases d'une croissance future du fonds.

### **Perspectives pour le second semestre 2024**

Jusqu'à la fin de l'année 2024, l'accent est mis sur une performance de rendement stable du portefeuille, sur la réalisation des ventes d'immeubles actuellement en cours et sur une nouvelle augmentation du cours boursier des parts de fonds.

En ce qui concerne la durabilité, la deuxième participation au benchmarking REIDA, la mise en service de nouvelles installations photovoltaïques ainsi que la réalisation pour la première fois d'une enquête auprès des locataires sont prévues.

**Pour plus de détails, de chiffres et de faits, veuillez consulter le rapport semestriel 2024 du HSC Fund:**

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

### **Contacts médias**

#### **Urs Kunz**

Chief Commercial Officer,  
Membre de la direction  
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)

## Annexe

## Données principales HSC Fund

Données principales		Annexe	30.06.2024	31.12.2023
Numéro de valeur			33550793	33550793
ISIN			CH0335507932	CH0335507932
Première libération			09.12.2016	09.12.2016
Parts en circulation <sup>1)</sup>	Nombre		4 297 851	4 342 851
Rachat de parts de fonds	Nombre		45 000	-
Valeur d'inventaire par part <sup>2)</sup>	CHF		109.40	114.80
Taux d'actualisation réel / nominal	%		3.50 / 4.79	3.48 / 4.78
<b>Compte de patrimoine</b>			<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Valeur vénale des propriétés	CHF	1	696 198 000	719 930 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF		709 608 634	737 257 548
Taux de capitaux étrangers <sup>3)</sup>	%		33.74	32.38
Durée résiduelle du financement externe <sup>3)</sup>	ans		0.61	0.61
Taux d'intérêt du financement externe <sup>3)</sup>	%		1.60	1.94
Fortune nette du fonds (NAV) <sup>2)</sup>	CHF		470 202 429	498 565 182
<b>Compte de résultat</b>			<b>01.01.-30.06.2024</b>	<b>01.01.-30.06.2023</b>
Revenus de loyers et de droits de superficie	CHF		19 904 062	21 391 533
Revenu net	CHF		12 439 492	13 806 904
Durée résiduelle des contrats de location (WAULT) <sup>3)</sup>	ans		4.13	3.64
Entretien et réparations	CHF		752 607	844 681
Revenu locatif cible p.a. <sup>4)</sup>	CHF		42 973 164	46 036 360
Rendement brut cible	%		6.17	6.04
Rendement brut réel	%		5.82	5.84
<b>Chiffres-clés selon l'AMAS<sup>3)</sup></b>			<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Rendement des placements	%		-0.04	1.19
Rendement de la distribution	%	9	n/a	n/a
Distribution par part	CHF	9	n/a	n/a
Taux de distribution	%	9	n/a	n/a
Rendement des fonds propres Return on Equity (ROE)	%		-0.04	1.14
Rendement du capital investi (ROIC)	%		0.23	0.97
Agio/disagio	%		-21.03	-21.36
Cours par part	CHF		86.40	89.00
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%		71.79	73.09
Taux de financement externe	%		29.05	30.71
Taux de perte de loyers	%	1	7.14	6.21
Taux de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> GAV	%		0.92	0.94
Taux de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> MV	%		1.91	1.79
Performance	%		21.19	-3.96

<sup>1)</sup> Pour la distribution de l'exercice 2024, qui sera versée en avril 2025, le nombre de parts déterminant est de 3 623 353. 674 498 parts ont été résiliées à fin 2023 et seront versées au plus tard en mars 2025.

<sup>2)</sup> Valeurs au 31.12.2022: Valeur d'inventaire par part CHF 117.19 / Fortune nette du fonds (NAV) CHF 508 955 525.

<sup>3)</sup> Les chiffres-clés ont été calculés conformément à l'« Information spécialisée Indices des fonds immobiliers » de l'AMAS du 13.09.2016 (état au 31.05.2022).

<sup>4)</sup> Valeur annualisée sur la base de la date de clôture du bilan. À la date du rapport, 95,7% des revenus locatifs sont indexés et donc liés à l'inflation.

La performance passée ne constitue pas une garantie pour les évolutions futures et ne tient pas compte des éventuelles commissions et frais prélevés lors des souscriptions et des rachats de parts.

### À propos d'Helvetica

Fondée en 2006, Helvetica Property Investors AG est une société de gestion de fonds immobiliers et d'actifs de premier plan réglementée par la FINMA. Nous proposons aux investisseurs institutionnels et aux investisseurs privés une valeur durable grâce à une propriété long terme de placements immobiliers stables générant des rendements solides. Notre plateforme d'investissement immobilier entièrement intégrée nous permet de couvrir toute la chaîne de valeur, de développer des solutions d'investissement spécifiques à notre clientèle et d'offrir des produits d'investissement standardisés. Le Helvetica Swiss Commercial Fund de biens immobiliers commerciaux coté en bourse, le Helvetica Swiss Opportunity Fund de biens immobiliers commerciaux spéciaux et le Helvetica Swiss Living Fund de biens résidentiels investissent dans toute la Suisse à des emplacements attrayants et bien reliés aux centres économiques régionaux par les transports en commun. Formellement ancré au niveau du fonds, notre engagement en faveur d'un avenir durable tient compte les critères ESG tout au long du cycle de vie et d'investissement immobilier.

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

### Helvetica Swiss Commercial Fund

Le HSC Fund est un fonds immobilier suisse coté à la SIX Swiss Exchange et ouvert à tous les investisseurs. Il investit dans des immeubles commerciaux et des bâtiments industriels situés dans les principales zones économiques de Suisse. Le portefeuille du fonds cherche à préserver la valeur à long terme et se distingue par des emplacements et des biens de qualité ainsi que par une large diversification. L'objectif des placements consiste principalement à préserver les actifs à long terme et à distribuer des dividendes adéquats. Le HSC Fund est autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Il est coté à la SIX Swiss Exchange sous le symbole boursier HSC, la valeur 33 550 793 et l'ISIN CH0335507932.

### Helvetica Swiss Opportunity Fund

Le HSO Fund est un fonds immobilier suisse ouvert uniquement à des investisseurs qualifiés. Il investit dans des immeubles commerciaux spéciaux implantés dans les centres économiques suisses. Ce fonds se concentre sur des biens entièrement loués dans le cadre de baux à long terme et un petit nombre de locataires générant des revenus stables. L'objectif des placements consiste principalement à préserver les actifs à long terme et à distribuer des dividendes adéquats. Les parts du fonds se négocient de gré à gré. Le HSO Fund est autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Il est coté à la SIX Swiss Exchange sous le symbole boursier HSO, la valeur 43 472 505 et l'ISIN CH0434725054.

### Clause de non-responsabilité

Ce communiqué de presse ne constitue ni un prospectus au sens de l'art. 35 ss. de la loi fédérale sur les services financiers ou de l'art. 27 ss. du règlement de cotation de SIX Swiss Exchange SA ni une fiche d'information de base. Il ne forme ni une offre ni une recommandation de souscription ou de restitution de parts de fonds, mais revêt un caractère purement informatif. Il peut contenir des déclarations prospectives associées à des incertitudes et à des risques susceptibles d'évoluer. Les performances historiques ne garantissent pas les performances actuelles ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et des frais éventuellement prélevés lors de la souscription et de la restitution de parts. Les seuls documents pertinents pour une décision d'investissement, c'est-à-dire le prospectus, le contrat de fonds intégré et le rapport annuel actuel, peuvent être obtenus gratuitement auprès des responsables du fonds. Ce communiqué de presse n'est pas destiné à des personnes non domiciliées en Suisse et/ou à des entreprises dont le siège social est installé hors de Suisse. En particulier, il ne peut être ni fourni ni remis à des personnes américaines au sens de l'US Securities Act ou de la législation fiscale américaine, ni distribué aux États-Unis.

**En cas de doute, la version allemande prévaut.**