

Le Helvetica Swiss Living Fund procède à des optimisations et part sur de nouvelles bases

Zurich, le 3 septembre 2024 – Le Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund) a clôturé son premier semestre 2024 avec une capacité de rendement accrue, un portefeuille ciblé et un résultat solide. Les ventes de propriétés en vue de renforcer le portefeuille et la réduction des frais de gestion confèrent au fonds de nouvelles bases pour la croissance future.

- **Réduction significative du taux de financement externe à 31.5 % à la fin août 2024**
- **Le revenu net de CHF 5.4 millions au premier semestre 2024 contribue à hauteur de CHF 1.40 à la distribution par part**
- **Augmentation de la marge EBIT de 56 à 63 %**
- **Stabilisation du taux d'occupation au niveau élevé de 96 %**
- **Réduction de la commission de gestion de plus d'un tiers à 0.45 %**

Revenu net et contribution au dividende

Le portefeuille du HSL Fund génère des revenus stables, soutenus par la demande de logements toujours élevée dans les zones suburbaines. En raison de la nouvelle hausse du taux d'intérêt de référence, les revenus locatifs ont été augmentés de CHF 0.8 million sur une base annualisée en avril 2024. Par ailleurs, les frais de gestion, réduits de -25 points de base à 0.45 % depuis 2024, contribuent significativement à l'amélioration du résultat opérationnel. La marge EBIT, qui était de 55 % fin 2023, passe à 63 %. Le revenu net généré au premier semestre 2024 s'élève à CHF 5.4 millions. Il en résulte une contribution au dividende de CHF 1.40 par part.

Gestion du portefeuille

Au cours du premier semestre 2024, huit propriétés ont été vendues avec succès pour une valeur totale d'environ CHF 75 millions. À la date de clôture du bilan, la fortune nette du fonds (NAV) tient par ailleurs compte des pertes en capital attendues sur les propriétés qui doivent encore être vendues. Cette mesure proactive entraîne une dévaluation d'environ CHF 20 millions et un rendement unique des placements de -5 %. La valeur du portefeuille restant n'a pas changé. Aucun nouveau bien immobilier n'a été acquis au cours de la période sous revue.

En juillet et août 2024, cinq propriétés supplémentaires ont été vendues pour un montant d'environ CHF 109 millions. Au total, treize propriétés ont été vendues entre le début de l'année et la fin août 2024, pour une valeur d'environ CHF 184 millions. Ces ventes visent à améliorer la qualité du portefeuille et à affiner le positionnement du HSL Fund. Compte tenu des transactions attendues pour le second semestre 2024, la direction du fonds prévoit une augmentation du rendement net d'environ 25 points de base à 3.4 % et une réduction du taux de vacance à moins de 4 %.

Au 30 juin 2024, date de clôture du bilan, le fonds comprend 48 propriétés résidentielles bien positionnées, situées principalement dans des régions suburbaines et bénéficiant d'une desserte optimale. Le portefeuille est situé à 91 % en Suisse alémanique, avec des appartements dans le segment des loyers modérés, recherchés par de nombreuses personnes. L'usage résidentiel génère 87 % des revenus locatifs.

Grâce aux efforts actifs de l'Asset Management et à la demande de logements toujours élevée dans les zones suburbaines, le taux d'occupation a pu être maintenu au niveau élevé de 96 %. Le taux de perte de loyers continue de baisser, passant de 5.30 à 4.40 % à la date de clôture du bilan. Le rendement brut [CIBLE] du portefeuille s'élève à 4.1 % au 30 juin 2024, ce qui souligne la forte capacité de rendement.

Stratégie de financement

En accord avec la stratégie de financement adaptée, la part de financement externe à long terme (échéance >1 an) a été augmentée: elle est passée de 11 % à fin 2023 à 22 % à la date de clôture du bilan. En raison des huit ventes de propriétés, le taux de financement externe est réduit à 39.8 % fin juin 2024, contre 43.5 % à la fin de l'année 2023. Si l'on inclut les ventes réalisées après la date de clôture du bilan jusqu'à fin août 2024, le taux de financement externe, qui s'élève à 31.5 %, est inférieur au maximum réglementaire.

Durabilité

Helvetica poursuit l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2050 et l'a inscrit dans le contrat de fonds depuis 2023. Les progrès sont contrôlés et gérés activement sur la base de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂, afin de maintenir le cap sur les objectifs intermédiaires et de prendre des mesures ciblées.

Actuellement, et selon les indices de l'AMAS (basés sur la REIDA), le HSL Fund produit 13.5 kg de CO₂ par m². L'intensité énergétique en CO₂ est basée sur un taux de couverture de 95 %, qui sera continuellement augmenté dans le cadre d'autres participations au benchmarking REIDA. La part de chauffages fossiles actuelle de 74 % sera fortement réduite au cours des prochaines années, principalement grâce à des rénovations de chauffages. Des business plans clairs existent à cet effet pour chaque propriété.

Perspectives pour le second semestre 2024

Comme déjà annoncé dans le communiqué de presse du 20 août 2024, treize propriétés ont été vendues entre le début de l'année 2024 et la fin du mois d'août 2024, pour un montant d'environ CHF 184 millions, et le taux de financement externe a été ramené à 31.5 %, soit en dessous du maximum réglementaire.

Entre le 30 juin 2024 et la fin août 2024, cinq propriétés ont été vendues, pour une valeur de marché totale de CHF 109 millions. Afin de ramener le taux de financement externe dans la fourchette cible de 25 à 28 %, d'autres ventes de propriétés seront réalisées au cours du second semestre 2024. De plus, la part de financement externe à long terme (durée >1 an) se stabilisera dans la fourchette cible comprise entre 30 et 50 % au cours du second semestre 2024. Une durée résiduelle moyenne de 2 à 2,5 ans est visée.

Au terme des ventes prévues, le portefeuille immobilier du HSL Fund devrait compter 38 propriétés d'une valeur totale d'environ CHF 500 millions et générer des revenus locatifs annuels [CIBLES] d'environ CHF 21 millions. Ce portefeuille établit les bases pour la croissance et la création de valeur futures du fonds.

Pour plus de détails, de chiffres et de faits, veuillez consulter le rapport semestriel 2024 du HSL 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

Patricia Neupert

Head Marketing & Communications
T +41 43 544 70 98
patricia.neupert@helvetica.com

Annexe

Données principales HSL Fund

Données principales		Annexe	30.06.2024	31.12.2023
Numéro de valeur			49527566	49527566
ISIN			CH0495275668	CH0495275668
Première libération			06.11.2019	06.11.2019
Émission de parts de fonds		Nombre	-	-
Parts en circulation ¹⁾		Nombre	3 839 234	3 839 234
Rachat de parts de fonds		Nombre	-	-
Valeur d'inventaire par part ²⁾		CHF	102.66	110.40
Taux d'actualisation réel / nominal		%	2.78 / 4.06	2.70 / 3.98
Compte de patrimoine			30.06.2024	31.12.2023
Valeur vénale des propriétés		CHF	660 941 000	756 376 000
Fortune totale du fonds (GAV)		CHF	692 353 273	770 797 072
Taux de capitaux étrangers ³⁾		%	43.07	45.01
Durée résiduelle du financement externe ³⁾		ans	0.69	0.41
Taux d'intérêt du financement externe ³⁾		%	1.82	2.12
Fortune nette du fonds (NAV) ²⁾		CHF	394 123 347	423 842 683
Compte de résultat			01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Revenus locatifs		CHF	13 930 231	14 544 197
Revenu net		CHF	5 388 362	4 959 420
Entretien et réparations		CHF	1 945 806	1 672 862
Revenu locatif cible p.a. ⁴⁾		CHF	27 343 779	30 433 251
Rendement brut cible		%	4.14	3.76
Rendement brut réel		%	3.96	3.64
Chiffres-clés selon l'AMAS³⁾			30.06.2024	30.06.2023
Rendement des placements		%	-5.12	-0.43
Rendement de la distribution		%	n/a	n/a
Distribution par part		CHF	n/a	n/a
Taux de distribution		%	n/a	n/a
Rendement des fonds propres Return on Equity (ROE)		%	-5.02	-0.42
Rendement du capital investi (ROIC)		%	-2.31	0.13
Agio/disagio		%	-1.61	-4.83
Cours par part		CHF	101.00	107.00
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		%	63.15	55.60
Taux de financement externe		%	42.63	45.85
Taux de perte de loyers		%	4.40	4.59
Taux de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} GAV		%	0.80	0.88
Taux de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} MV		%	1.54	1.72
Performance		%	-3.63	-2.26

¹⁾ Valeurs au 31.12.2022: Pour la distribution de l'exercice 2024, qui sera versée en avril 2025, le nombre de parts déterminant est de 3 571 844. 267 390 parts ont été résiliées pour fin 2023 et seront versées au plus tard en mars 2025.

²⁾ Valeurs au 31.12.2022: Valeur d'inventaire par part CHF 116.37 / Fortune nette du fonds (NAV) CHF 446 764 806.

³⁾ 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).

⁴⁾ Valeur annualisée sur la base de la date de clôture du bilan.

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 des critères ESG tout au long du cycle de vie et d'investissement immobilier.

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

Helvetica Swiss Living Fund

Le HSL Fund est un fonds immobilier suisse ouvert uniquement à des investisseurs qualifiés. Il investit dans des biens immobiliers résidentiels dans toute la Suisse, principalement dans des centres économiques régionaux et nationaux bien desservis. Il se focalise sur des immeubles anciens et neufs qui génèrent des revenus stables et durables. 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 HSL 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 HSL, la valeur 49 527 566 et l'ISIN CH0495275668

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 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.