

Le Helvetica Swiss Opportunity Fund affiche un solide premier semestre 2024 et réduit le taux de vacance à 2.3 %

Zurich, le 3 septembre 2024 – L’Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) a clôturé son premier semestre 2024 avec un solide résultat bénéficiaire. Les préparatifs de la fusion avec l’Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) avancent bien.

- Au 30 juin 2024, le taux de vacance est passé de 5% à 2.3 %
- Stabilité du WAULT à un niveau élevé depuis plus de 5 ans
- Le revenu net de CHF 4.5 millions au premier semestre 2024 contribue à hauteur de CHF 2.90 à la distribution par part
- La marge EBIT reste supérieure à 70 %
- Les préparatifs de la fusion avec l’Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) avancent bien

Revenu net et contribution au dividende

Le portefeuille du HSO Fund génère des revenus stables et garantis à long terme. Réduits de –5 points de base depuis 2024, les frais de gestion qui s’élèvent à 0.65 % constituent un facteur favorable. Le revenu net atteint CHF 4.5 millions à la date de clôture du bilan. Il en résulte une contribution au dividende de CHF 2.90 par part.

Gestion du portefeuille

Au cours du premier semestre 2024, une propriété d’un montant de CHF 20 millions a été vendue avec succès au-dessus de sa valeur de marché. Par ailleurs, la valeur du site de Pratteln (BL) a été réduite d’environ CHF 8 millions sous l’effet du marché, tandis que la valeur du reste du portefeuille est restée stable. Par conséquent, la dévaluation totale au niveau du portefeuille s’élève à –3 %. La valeur vénale du portefeuille au 30 juin 2024 s’élève à CHF 297 millions. Aucun nouveau bien immobilier n’a été acquis durant la période sous revue.

Au 30 juin 2024, date de clôture du bilan, le fonds comprend 17 propriétés commerciales bien positionnées, situées principalement dans des régions suburbaines et bénéficiant d’une desserte optimale. Les revenus locatifs proviennent majoritairement de surfaces de vente (34 %) et de locaux commerciaux (25 %) et se situent à 95 % en Suisse alémanique.

Les efforts actifs de l’Asset Management ainsi que les relations de longue date avec les locataires portent le taux d’occupation à 98 %, un chiffre tout à fait remarquable. Le taux de vacance, qui était de 5 % fin 2023, a été réduit significativement pour passer à 2.3 %. Cela se reflète dans le taux de perte de loyers, qui a encore été réduit, passant à 3.13 % à la date de clôture du bilan. En outre, la durée résiduelle élevée des contrats de location (WAULT) de 5 ans génère des revenus garantis à long terme. À la date de clôture du bilan, 99.5 % des contrats de location sont indexés et donc liés à l’inflation. Le rendement brut [CIBLE] du portefeuille s’élève à près de 6.0 % au 30 juin 2024, ce qui souligne sa forte rentabilité.

Stratégie de financement externe

En accord avec la stratégie de financement adaptée, la part de financement externe à long terme (échéance > 1 an) a été augmentée de façon minime, passant à 10 % à la date de clôture du bilan, contre 9 % fin 2023. À la fin juin 2024, le taux de financement externe s'élève à 39.8 %. Au cours du second semestre 2024, la conclusion des ventes de propriétés en cours ramènera le taux de financement externe en dessous de 33 % et dans la fourchette cible de 25 à 28 %. Parallèlement, cela portera la part des financements à long terme à plus de 30 %. Au 30 juin 2024, le taux d'intérêt moyen s'élève à 2.07 %, contre 2.33 % fin 2023, ce qui entraînera une baisse des coûts d'intérêt au second semestre 2024.

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.

Selon les indices de l'AMAS (basés sur la REIDA), le HSO Fund génère actuellement 5.8 kg de CO₂ par m². L'intensité carbone de l'énergie est basée sur un taux de couverture de 73 %, qui sera continuellement augmenté dans le cadre d'autres participations au benchmarking REIDA. La part de chauffages fossiles actuelle de 46 % 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.

Entrée en bourse et fusion avec l'Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)

La cotation en bourse du HSO Fund est prévue au quatrième trimestre 2024, une fois qu'il satisfera à toutes les exigences réglementaires. Cette procédure est soumise à l'approbation de la FINMA. Sous réserve de l'approbation de la FINMA, la fusion avec le HSC Fund est prévue d'ici la fin du premier semestre 2025. Dans ce cadre, le HSO Fund est le fonds transféré, et le HSC Fund, le fonds reprenneur. Cette fusion donnera naissance à un fonds immobilier commercial coté à haut rendement, dont le volume initial devrait s'élever à environ CHF 750 millions. Elle offrira aux investisseurs des deux fonds une meilleure diversification ainsi qu'une rentabilité accrue et posera les jalons de la croissance future du fonds.

Perspectives pour le second semestre 2024

Au cours du second semestre, l'accent sera mis sur la stabilité des revenus du portefeuille, la conclusion réussie des ventes de propriétés en cours et l'introduction en bourse afin de préparer la fusion prévue avec le HSC Fund.

Dans le domaine de la durabilité, la deuxième participation au benchmarking REIDA, la mise en service d'installations photovoltaïques supplémentaires et, pour la première fois, la réalisation d'une enquête auprès des locataires seront effectuées.

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

Données principales		Annexe	30.06.2024	31.12.2023
Numéro de valeur			43472505	43472505
ISIN			CH0434725054	CH0434725054
Première libération			29.11.2019	43798
Parts en circulation ¹⁾		Nombre	1 562 500	1562500
Valeur d'inventaire par part ²⁾		CHF	105.63	114.94
Taux d'actualisation réel / nominal		%	3.55 / 4.85	3.50 / 4.80
Compte de patrimoine			30.06.2024	31.12.2023
Valeur vénale des propriétés		CHF	297 148 000	326 070 000
Fortune totale du fonds (GAV)		CHF	303 781 401	332 101 994
Taux de capitaux étrangers ³⁾		%	45.67	45.92
Durée résiduelle du financement externe ³⁾		ans	0.43	0.46
Taux d'intérêt du financement externe ³⁾		%	2.07	2.33
Fortune nette du fonds (NAV) ²⁾		CHF	165 049 521	179 596 611
Compte de résultat			01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Revenus de loyers et de droits de superficie		CHF	8 708 760	8 907 804
Revenu net		CHF	4 520 072	5 288 363
Durée résiduelle des contrats de location (WAULT) ³⁾		ans	5.01	5.65
Entretien et réparations		CHF	0 213 658	0 118 332
Revenu locatif cible p.a. ⁴⁾		CHF	17 731 649	18 649 167
Rendement brut cible		%	5.97	5.61
Rendement brut réel		%	5.83	5.47
Chiffres-clés selon l'AMAS³⁾			30.06.2024	30.06.2023
Rendement des placements		%	-3.48	1.19
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)		%	-3.31	1.13
Rendement du capital investi (ROIC)		%	-1.38	1.00
Agio/disagio		%	-8.64	-11.49
Cours par part		CHF	96.50	103.00
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		%	70.04	75.28
Taux de financement externe		%	39.77	41.05
Taux de perte de loyers		%	3.13	4.16
Taux de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} GAV		%	0.98	0.96
Taux de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} MV		%	2.02	1.93
Performance		%	-1.05	-4.36

¹⁾ Pour la distribution de l'exercice 2024, qui sera versée en avril 2025, le nombre de parts déterminant est de 1 238 573. 323 927 parts ont été résiliées à fin 2023 et seront versées au plus tard en mars 2025.

²⁾ Valeurs au 31.12.2022: Valeur d'inventaire par part CHF 121.15 / Fortune nette du fonds (NAV) CHF 189 303 200.

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. À la date du rapport, 99.5 % 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 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.

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.

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.