

Helvetica Swiss Opportunity Fund affiche de solides revenus de portefeuille pour l'exercice 2024 et est prêt à fusionner avec le HSC Fund

Zurich, le 5 mars 2025 – L'Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) peut se targuer d'une année 2024 solide sur le plan opérationnel. La direction du fonds a poursuivi des priorités stratégiques claires afin de maintenir la forte performance du fonds, de réduire considérablement le taux de financement externe et de positionner le fonds de manière optimale en vue de son introduction en bourse et de sa fusion avec l'Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund).

- **Augmentation du taux d'occupation à 99 % en fin d'année avec un WAULT de 4.5 ans**
- **Réduction du taux de financement externe à 15.27 % (exercice précédent: 40.34 %)**
- **Distribution constante de CHF 5.50 par part, identique à l'année précédente**
- **Augmentation du taux de couverture REIDA à 96 %**
- **Ouverture aux investisseurs publics en janvier 2025 et introduction en bourse en février 2025**
- **Concrétisation du plan de fusion avec l'Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund): le premier jour de cotation du HSC Fund fusionné à la SIX Swiss Exchange est prévu pour le 23 juin 2025**

La direction du fonds a réussi à atteindre les objectifs stratégiques fixés pour l'exercice 2024. Le fonds est idéalement positionné pour compléter le HSC Fund après la fusion, en générant des rendements élevés et une diversification des risques.

Mise en œuvre des priorités stratégiques

Maintien des revenus élevés du portefeuille: grâce à des contrats de location stables et à des relations étroites avec les locataires, le taux d'occupation a été porté à près de 99 % et un WAULT de 4.5 ans a été atteint. Le taux de perte de loyers au cours de l'exercice a été ramené à moins de 3 %.

Réduction du taux de financement externe: la vente de trois propriétés pour un montant d'environ CHF 125 millions (valeur vénale au 31 décembre 2023) a permis d'affiner le portefeuille en se concentrant sur les régions suburbaines et de réduire le taux de financement externe à 15.27 % (exercice précédent: 40.34 %). Dans ce contexte, le fonds a été mis en conformité avec toutes les exigences réglementaires nécessaires à la fusion avec le HSC Fund.

Optimisation de la structure des coûts: la réduction de la commission de gestion à 0.65 % (0.70 % l'exercice précédent) et la baisse des charges d'intérêt ont permis d'améliorer la structure des coûts. Ces optimisations ont permis de réaliser des économies à hauteur de CHF 0.4 million sur les frais de gestion du fonds et de CHF 0.3 million sur les charges d'intérêt.

Performance du fonds

Distribution: grâce à sa forte performance, le HSO Fund maintient un niveau de dividende stable et distribue CHF 5.50 par part, comme ce fut le cas au titre de l'exercice précédent.

Revenu net: malgré la vente de propriétés, le fonds a réalisé un bénéfice net de CHF 8.9 millions (exercice précédent: CHF 9.9 millions).

Marge EBIT: grâce aux revenus élevés du portefeuille et à une structure de coûts optimisée, le fonds a maintenu sa marge EBIT stable à plus de 70 %.

Durabilité: le taux de couverture REIDA est passé de 73 % à 96 %, tous les certificats CECB possibles ont été obtenus et la première installation photovoltaïque a été mise en service. Les émissions de CO₂ s'élèvent à 7.5 kg CO₂/m² (objectif: 4.5 kg CO₂/m² d'ici 2035). La première enquête auprès des locataires a permis de recueillir de précieuses indications sur la nouvelle gestion interne.

Évolution de la valeur et rendement des placements

Évolution de la fortune nette du fonds (NAV): la valeur vénale du portefeuille a diminué de CHF 130 millions pour atteindre CHF 196 millions, principalement en raison des ventes. La valeur nette d'inventaire a diminué de CHF 25.3 millions pour s'établir à CHF 154.3 millions.

Cette baisse est due à la distribution de 2023, aux revenus nets accumulés, aux pertes en capital réalisées sur les ventes à hauteur de CHF 21.4 millions et aux dépréciations du portefeuille existant (à périmètre constant) de CHF 4.9 millions. Les corrections de valeur reflètent les coûts de réparation supplémentaires à taux d'actualisation constants. Sur ce montant, environ CHF 2.6 millions ont déjà été inscrits au bilan au premier semestre 2024.

La valeur d'inventaire par part s'élève à CHF 98.76 à la fin de l'année 2024 (exercice précédent: CHF 114.94).

Rendement des placements: malgré les ventes, le fonds a réalisé un rendement de cash-flow élevé de 5.21 % (exercice précédent : 5.50 %), tandis que le rendement de la variation de valeur était de -14.97 %. Il en résulte un rendement des placements de -9.76 % pour l'exercice 2024.

Perspectives 2025

Pour l'exercice 2025, la direction du fonds a défini les priorités suivantes:

- Fusion avec le HSC Fund, avec une première journée de cotation prévue à la SIX Swiss Exchange le 23 juin 2025, le HSC Fund faisant office de fonds absorbant (voir à ce sujet le communiqué de presse / le plan de fusion publié le 28 février 2025 sur [Swiss Fund Data](#)). À cette fin, le HSO Fund a été ouvert aux investisseurs publics en janvier 2025 et coté à la SIX Swiss Exchange le 11 février 2025.
- Autres améliorations opérationnelles et augmentation des revenus ainsi que de la valeur grâce à l'exploitation ciblée du potentiel du portefeuille existant
- Gestion efficace du fonds et du portefeuille en vue d'une réduction supplémentaire des coûts

Plus de détails, de chiffres et de faits dans le rapport annuel 2024 du HSO Fund: [Helvetica.com](https://www.helvetica.com)

Annexe

Principaux chiffres du HSO Fund

Données principales		Annexe	au 31.12.2024	au 31.12.2023
Numéro de valeur			43472505	43472505
ISIN			CH0434725054	CH0434725054
Première libération			29.11.2019	43798
Parts en circulation	Nombre		1 562 500	1562500
Rachats payés au cours de la période sous revue	Nombre		-	-
Valeur d'inventaire par part ¹⁾	CHF		98.76	114.94
Taux d'actualisation réel / nominal	%		3.49 / 4.78	3.50 / 4.80
Compte de patrimoine			au 31.12.2024	au 31.12.2023
Valeur vénale des propriétés	CHF	1	195 856 000	326 070 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF		206 592 751	332 101 994
Taux de capitaux étrangers ²⁾	%		25.30	45.92
Durée résiduelle du financement externe ²⁾	ans		0.90	0.46
Taux d'intérêt du financement externe ²⁾	%		1.53	2.33
Fortune nette du fonds (VNI) ¹⁾	CHF		154 315 864	179 596 611
Compte de résultat			au 31.12.2024	au 31.12.2023
Revenus de loyers et de droits de superficie	CHF		16 894 862	17 863 318
Revenu net	CHF		8 908 817	9 876 193
Durée résiduelle des contrats de location (WAULT) ²⁾	ans		4.51	5.65
Entretien et réparations	CHF		0 439 529	0 500 976
Revenu locatif cible p.a. ³⁾	CHF		11 259 823	18 584 084
Rendement brut cible	%		5.75	5.70
Rendement brut réel	%		5.69	5.40
Chiffres-clés selon l'AMAS²⁾			au 31.12.2024	au 31.12.2023
Rendement des placements	%		-9.76	-0.05
Rendement de la distribution ⁴⁾	%	9	5.79	5.34
Distribution par part ⁴⁾	CHF	9	5.50	5.50
Taux de distribution ⁴⁾	%	9	76.22	87.01
Rendement des fonds propres Return on Equity (ROE)	%		-9.29	-0.05
Rendement du capital investi (ROIC)	%		-4.65	0.83
Agio/disagio	%		-3.81	-10.39
Cours par part	CHF		95.00	103.00
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%		71.93	72.84
Taux de financement externe	%		15.27	40.34
Taux de perte de loyers	%		2.99	3.61
Taux de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} GAV	%		0.95	0.96
Taux de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} MV	%		1.88	1.91
Performance	%		-2.59	-4.36

¹⁾ Valeurs au 31.12.2022: Valeur d'inventaire par part CHF 121.15 / Fortune nette du fonds (NAV) CHF 189 303 200.

²⁾ 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).

³⁾ Valeur annualisée sur la base de la date de clôture du bilan.

⁴⁾ La distribution se compose d'une distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé de 1 691 365 CHF et d'un remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé de 5 098 786 CHF.

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.

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

À propos d'Helvetica

Fondée en 2006, Helvetica Property Investors AG est une société de Real Estate Investment Management indépendante et une direction de fonds réglementée par la FINMA. Nous proposons aux investisseurs institutionnels et aux investisseurs privés des placements immobiliers stables avec des rendements solides ou développons des solutions individuelles que nous gérons via notre chaîne de valeur entièrement intégrée. Nos véhicules de placement cotés en bourse – le HSC Fund et le HSO Fund, axés sur le commerce, et le HSL Fund, axé sur le logement – investissent dans des zones suburbaines à forte croissance dans toute la Suisse. La durabilité fait partie intégrante de nos activités et est formellement ancrée au niveau du fonds tout au long du cycle immobilier. [Helvetica.com](https://www.helvetica.com)

Helvetica Swiss Opportunity Fund

Le HSO Fund est un fonds immobilier suisse coté à la SIX Swiss Exchange et destiné aux investisseurs publics. Il investit dans toute la Suisse dans des propriétés commerciales spécialisés, principalement des biens immobiliers destinés à l'exploitation, au commerce, à l'entreposage et à la logistique, situés dans des zones suburbaines à forte croissance et bien desservies. Il privilégie les biens générant des revenus stables, avec peu de locataires et des baux de longue durée. L'horizon de placement est axé sur la préservation de la substance à long terme et la distribution de revenus stables. Le HSO Fund est autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Cotation SIX Swiss Exchange; symbole boursier HSO; valeur 43 472 505; ISIN CH0434725054

Helvetica Swiss Commercial Fund

Le HSC Fund est un fonds immobilier suisse coté à la SIX Swiss Exchange et destiné aux investisseurs publics. Il investit dans toute la Suisse dans des propriétés commerciales spécialisés, principalement des bureaux, des locaux commerciaux et de vente au détail, situés dans des zones suburbaines à forte croissance et bien desservies. L'horizon de placement est axé sur la préservation de la substance à long terme et la distribution de revenus stables. Le HSC Fund est autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Cotation SIX Swiss Exchange; symbole boursier HSC; valeur 33 550 793; 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.