

Helvetica Swiss Commercial Fund confirme sa solide performance au cours de l'exercice 2024

Zurich, le 5 mars 2025 – L'Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) peut se targuer d'une année 2024 couronnée de succès. La direction du fonds a poursuivi des priorités stratégiques claires afin de garantir des performances solides et durables et de préparer le fonds de manière optimale à la fusion prochaine avec l'Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund).

- Taux d'occupation stable à 95 % en fin d'année avec une augmentation du WAULT à 4.1 ans
- Réduction du taux de financement externe à 18.36 %
- Distribution constante de CHF 5.35 par part, identique à l'année précédente
- Chauffage durable pour 70 % du portefeuille et augmentation du taux de couverture REIDA à 93 %
- Concrétisation du plan de fusion avec l'Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO 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 continuer à générer des revenus importants pour ses investisseurs.

Mise en œuvre des priorités stratégiques

Renforcement des revenus du portefeuille: grâce à des contrats de location stables et à des relations étroites avec les locataires, le taux d'occupation a pu être maintenu à un niveau stable de 95 % et le WAULT a pu être augmenté à 4.1 ans (exercice précédent: 3.7 ans). Au total, 64 nouveaux baux et renouvellements de baux ont été conclus pour une superficie de plus de 66 000 m².

Optimisation de la structure du portefeuille et financière: la vente de cinq propriétés pour un montant d'environ CHF 98 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 18.36 %.

Amélioration de la structure des coûts: la réduction de la commission de gestion à 0.60 % (0.70 % l'exercice précédent, 0.55 % à partir du 1^{er} janvier 2025) et la baisse des charges d'intérêt ont des effets positifs sur la structure des coûts. Les optimisations ont permis de réaliser des économies à hauteur de CHF 1.1 million sur les frais de gestion du fonds et de CHF 0.6 million sur les charges d'intérêt. En conséquence, le TER_{REF} GAV a baissé de 0.96 % à 0.86 % à la fin de l'année 2024.

Performance du fonds

Distribution: grâce à sa forte performance, le HSC Fund maintient un niveau de dividende stable et distribue CHF 5.35 par part, comme ce fut le cas au titre de l'exercice précédent.

Revenu net: le fonds a réalisé un revenu net de CHF 24.4 millions, les revenus locatifs plus faibles en raison des ventes ayant été partiellement compensés par des économies de coûts.

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 68 % à 93 %, tous les certificats CECB possibles ont été obtenus, deux installations photovoltaïques ont été mises en service et le portefeuille est chauffé de manière durable à 70 %. Les émissions de CO₂ s'élèvent à 8.0 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 106 millions pour atteindre CHF 614 millions, principalement en raison des ventes. La valeur nette d'inventaire a diminué de CHF 27,8 millions pour s'établir à CHF 470,7 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 9.7 millions et aux dépréciations du portefeuille existant (à périmètre constant) de CHF 8.4 millions. Les corrections de valeur ont déjà été inscrites au bilan au premier semestre 2024 et reflètent des coûts de réparation supplémentaires et l'augmentation des taux d'actualisation. À la fin de l'année 2024, les évaluations sont restées stables par rapport au premier semestre 2024.

La valeur d'inventaire par part s'élève à CHF 109.53 à la fin de l'année 2024 (exercice précédent: CHF 114.80).

Rendement des placements: grâce au rendement de cash-flow toujours élevé de 5.20 % (exercice précédent: 5.66 %), le rendement des placements est positif et s'élève à 0.07 % malgré un rendement de la variation de valeur de -5.13 %.

Perspectives 2025

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

- Fusion avec le HSO 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](#))
- 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 HSC Fund: [Helvetica.com](https://www.helvetica.com)

Annexe

Principaux chiffres du HSC Fund

Données principales		Annexe	au 31.12.2024	au 31.12.2023
Numéro de valeur			33550793	33550793
ISIN			CH0335507932	CH0335507932
Première libération			09.12.2016	09.12.2016
Parts en circulation	Nombre		4 342 851	4 342 851
Rachats payés au cours de la période sous revue	Nombre		45 000	-
Valeur d'inventaire par part ¹⁾	CHF		109.53	114.80
Taux d'actualisation réel / nominal	%		3.48 / 4.78	3.48 / 4.78
Compte de patrimoine			au 31.12.2024	au 31.12.2023
Valeur vénale des propriétés	CHF	1	613 826 000	719 930 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF		627 723 943	737 257 548
Taux de capitaux étrangers ²⁾	%		25.01	32.38
Durée résiduelle du financement externe ²⁾	ans		1.37	0.61
Taux d'intérêt du financement externe ²⁾	%		1.22	1.94
Fortune nette du fonds (VNI) ¹⁾	CHF		470728263	498 565 182
Compte de résultat			au 31.12.2024	au 31.12.2023
Revenus de loyers et de droits de superficie	CHF		39 123 715	42 395 782
Revenu net	CHF		24 434 763	27 485 105
Durée résiduelle des contrats de location (WAULT) ²⁾	ans		4.07	3.73
Entretien et réparations	CHF		1 529 545	1 663 763
Revenu locatif cible p.a. ³⁾	CHF		38 024 183	43 908 665
Rendement brut cible	%		6.19	6.07
Rendement brut réel	%		5.89	5.79
Chiffres-clés selon l'AMAS²⁾			au 31.12.2024	au 31.12.2023
Rendement des placements	%		0.07	2.64
Rendement de la distribution ⁴⁾	%	9	5.39	7.06
Distribution par part ⁴⁾	CHF	9	5.35	5.35
Taux de distribution ⁴⁾	%	9	79.13	83.66
Rendement des fonds propres Return on Equity (ROE)	%		0.06	2.52
Rendement du capital investi (ROIC)	%		0.52	2.22
Agio/disagio	%		-9.43	-33.97
Cours par part	CHF		99.20	75.80
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%		71.56	72.54
Taux de financement externe	%		18.36	26.84
Taux de perte de loyers	%		6.62	6.23
Taux de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} GAV	%		0.86	0.96
Taux de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} MV	%		1.62	1.92
Performance	%		39.15	-18.20

¹⁾ Valeurs au 31.12.2022: Valeur d'inventaire par part CHF 117.19 / Fortune nette du fonds (NAV) CHF 508 955 525.

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 7 191 808 CHF et d'un remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé de 12 143 121 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 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

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

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.