



**Rapport
annuel audité
2023**

Impressum

Éditeur

BERNINVEST AG
Direction du fonds, Berne
www.berninvest.ch

Conception

Augenweide Kommunikation GmbH
www.augenweide.swiss

Photographie

Bildschmiede GmbH
IMMOPRO 360 GmbH
Daniel Rohr

Impression

RITZ CROSSMEDIA AG, Bern
www.ritz.ch



Sommaire

05

Chiffres clés

08

Message du président et du CEO

10

Évolution du fonds

12

Portefeuille immobilier

28

Rapport d'activités

48

Comptes annuels

60

Communications importantes aux investisseurs

61

Indemnités réglementaires

62

Registre des immeubles

70

Annexe

Le fonds en un coup d'œil

4.89

Quote-part de perte sur loyer
en %



1'671.7

Fortune totale du fonds
en mio CHF



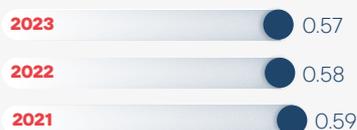
72.05

EBIT-Marge
en %



0.57

**Quote-part des charges
d'exploitation du fonds**
(TER_{REF}) GAV en %



Chiffres clés

	Données en	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Chiffres clés du rendement				
Performance	%	5.04	- 15.15	13.15
Rendement du placement	%	4.53	5.26	5.30
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	72.05	74.56	73.86
Rendement net des immeubles construits	%	3.48	3.62	3.51
Rendement des fonds propres (ROE)	%	4.92	4.84	4.91
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3.50	3.29	3.38
Rendement sur distribution	%	3.25	3.31	2.71
Coefficient de distribution (Payout Ratio)	%	109.63	90.84	90.43
Chiffres clés du financement				
Proportion des financements tiers	%	30.13	27.81	28.54
Proportion des capitaux tiers	%	37.47	35.44	35.93
Coûts des financements tiers	CHF	5'833'987	2'585'575	2'186'171
Durée résiduelle des financements tiers	Années	3.60	3.93	4.77
Taux d'intérêt des financements tiers	%	1.40	0.95	0.56
Chiffres clés des marchés financiers				
Agio	%	8.76	7.77	33.75
Rapport Cours/Bénéfices (P/E ratio)	x	22.30	22.62	27.77
Rapport Cours/Cash-flow (P/CF ratio)	x	33.12	24.96	30.53
Capitalisation boursière	CHF	1'136'800'000	1'116'080'000	1'266'200'000
Négociabilité (Ø chiffre d'affaires par jour)	CHF	616'381	700'753	667'278
Cours de clôture au 31 décembre	CHF	203.00	199.30	243.50
Cours boursier maximum	CHF	213.00	248.47	247.70
Cours boursier minimum	CHF	189.50	185.00	208.68
Chiffres clés du compte de fortune				
Valeur vénale des immeubles	CHF	1'582'636'800	1'564'889'700	1'440'102'400
Valeur comptable des immeubles	CHF	1'399'454'884	1'402'400'664	1'292'860'173
Fortune totale du fonds	CHF	1'671'663'503	1'604'070'737	1'477'707'119
Patrimoine net du fonds (Net Asset Value)	CHF	1'045'226'212	1'035'589'686	946'726'323
Chiffres clés du compte de résultat				
Cash-flow	CHF	34'320'757	44'708'527	41'649'985
Bénéfice net	CHF	37'832'035	37'036'511	34'951'520
Gains/pertes en capital réalisés	CHF	859'641	3'858'010	3'495'594
Gains/pertes en capital non réalisés	CHF	12'275'769	8'289'067	7'201'911
Résultat total	CHF	50'967'445	49'183'589	45'649'025
Revenus locatifs	CHF	64'500'649	62'527'147	59'382'437
Quote-part de perte sur loyer	%	4.89	5.10	6.78
Coûts de l'entretien	CHF	5'874'778	5'383'485	4'931'534
Coûts de l'entretien en % des loyers nets	%	9.11	8.61	8.30
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) GAV	%	0.57	0.58	0.59
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) MV	%	0.80	0.74	0.70
Chiffres clés des parts du fonds				
Valeur nette d'inventaire au 31 décembre	CHF	186.65	184.93	182.06
Prix de rachat d'une part	CHF	181.60	179.90	177.10
Distribution	CHF	6.60	6.60	6.60
Parts au 1 ^{er} janvier		5'600'000	5'200'000	4'800'000
Dépenses		-	400'000	400'000
Rachats		-	-	-
Parts au 31 décembre		5'600'000	5'600'000	5'200'000

Les chiffres clés ont été calculés selon les directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Des données de performance historiques ne garantissent pas une évolution similaire à l'avenir. Les revenus du fonds tout comme les valeurs des parts de fonds sont susceptibles d'augmenter, mais aussi de diminuer, et ne peuvent être garantis. Lors du rachat de parts du fonds, l'investisseur peut éventuellement recevoir un montant inférieur à celui qu'il a investi initialement.

Organes

Direction du fonds

BERNINVEST AG
Schönburgstrasse 19
CH-3000 Bern 22

Tél.: +41 31 818 55 55
E-Mail: info@berninvest.ch
www.berninvest.ch

Conseil d'administration

Président

Reto Kuhn, Zurich

Vice-président

Stefan Schürmann, Cossonay-Ville

Membre

Bertrand de Sénépart, Pully

Direction

Président de la direction générale

Nunzio Lo Chiatto, Rüfenacht BE

Membre de la direction

Dejan Dukov, Cormondes

Banque dépositaire

Banque J. Safra Sarasin AG, Bâle

Organe de révision

Ernst & Young AG, Berne

Agent de souscription et de paiement

Banque J. Safra Sarasin AG, Bâle

Experts chargés des estimations

Thomas Graf, Berne
Agent fiduciaire diplômé

Thomas Welti, Oberengstringen
MAS UZH Real Estate

Mathias Rychener, Berne
Architecte HES/Expert en estimations
immobilières CAS HES

Gérances immobilières

Adimmo AG, Bâle
Akineta Immobilien AG, Olten
AS Immobilien AG, Mühleberg
Cogestim SA, Lausanne
Consenta Bewirtschaftungen AG, Gerlafingen
GOLDINGER Immobilien AG, Saint-Gall
H&B Real Estate AG, Zurich
Immoschwab AG, Murten
KONImmo AG, Berne
Naef Immobilier SA, Genève
Niederer AG, Ostermundigen
Redinvest Immobilien AG, Sursee

Données de base

N° de valeur 277 010
ISIN CH0002770102



Message du président et du CEO

Chère investisseuse,
cher investisseur,

L'année écoulée a été pleine de défis et c'est pourquoi nous sommes d'autant plus heureux de pouvoir présenter un résultat annuel très solide. La hausse des taux d'intérêt et les risques de corrections de valeur qui en découlent, l'augmentation des loyers, les procédures de permis de construire plus longues et les prix élevés de l'énergie ont rendu l'année très exigeante. Immo Helvetic a confirmé sa position sur le marché dans un contexte de marché difficile et a fait preuve de stabilité et de continuité en suivant l'orientation stratégique adoptée. Un résultat annuel supérieur à la moyenne a pu être atteint, tant au niveau de la performance opérationnelle que de la comptabilité globale.

Quelques chiffres clés sélectionnés:

La performance pour l'année 2023 est de 5.04% (année précédente -15.15%)

La valeur nette d'inventaire nette (NAV) par part a augmenté de 184.93 CHF à 186.65 CHF

Le rendement de l'investissement pour l'année 2023 est de 4.53% (année précédente 5.26%)

Le résultat total pour l'année 2023 s'élève à 51.0 millions de CHF (année précédente: 49.2 millions de CHF)

La fortune totale du fonds a passé de 1'604.1 mio CHF à 1'671.7 mio CHF

Les loyers nets ont augmenté de 62.5 mio CHF à 64.5 mio CHF

Comme chaque année, les dividendes seront versés aux investisseurs fin avril 2024. La distribution reste inchangée par rapport à l'année précédente, à savoir 6.60 CHF par part. En raison des biens immobiliers acquis et de l'avancement des projets de nouvelles constructions, nous pouvons procéder à une nouvelle augmentation de capital en 2024. Le délai de souscription est prévu pour la mi-mai et les informations déjà disponibles figurent dans les communications importantes pour les investisseuses et investisseurs de la page 60.

Depuis maintenant 25 ans, la politique de placement d'Immo Helvetic prévoit d'investir principalement dans des projets de construction neuve. L'importance de la consommation d'énergie a été identifiée très tôt et une orientation vers la construction durable a été amorcée. L'équipe de la

direction du fonds a pu développer en permanence son expertise au fur et à mesure de la forte augmentation de la densité réglementaire. Finalement, les nombreux projets de construction réalisés ont permis d'acquérir une grande expérience, qui peut désormais être mise à profit dans les projets actuels. Immo Helvetic dispose ainsi aujourd'hui d'un portefeuille immobilier très moderne qui est à la pointe en matière de durabilité. Les sources d'énergie du fonds proviennent déjà à 64% de ressources énergétiques durables. Nous augmenterons encore sensiblement cette part dans les années à venir.

Le projet de construction du «DSM Nutrition Campus» à Kaiseraugst a été achevé au cours de l'exercice sous revue. Début décembre 2023, les locaux ont été remis au locataire et un processus de planification et de construction de longue haleine a pu être achevé.

Après l'obtention du permis de construire pour 109 logements et une zone commerciale l'année dernière, les travaux de construction du nouveau projet à Reiden ont également commencé. L'avancement des autres projets de nouvelles constructions peut être consulté dans le rapport du gestionnaire du portefeuille. Pour terminer, nous avons vendu un petit immeuble à Domdidier qui, en raison de différents critères, ne correspondait plus à la politique de placement d'Immo Helvetic. À l'avenir, nous continuerons à vendre des biens immobiliers qui, après vérification, ne répondent plus aux exigences.

Les évaluations des fonds immobiliers ont également été mises à l'épreuve par la situation particulière des taux d'intérêt, qui sont passés de taux négatifs à une normalisation des taux d'intérêt à un niveau bas. Immo Helvetic a également réussi à maintenir sa position sur le marché à cet égard et la volatilité du fonds est restée faible par rapport à l'ensemble du marché. Dans la partie centrale du rapport annuel, nous avons choisi d'aborder le thème «Agio» en raison de son actualité.

Les locations continuent de connaître un grand succès. Les loyers ont été adaptés en raison de l'augmentation du taux d'intérêt de référence et auront un impact positif sur les flux de trésorerie (cashflow) à moyen terme. Cela concernait de nombreux logements qui avaient pu bénéficier d'une réduction de loyer en raison de la baisse des taux d'intérêt au cours des dernières années.

À l'avenir, nous souhaitons continuer à jouer un rôle actif dans l'aménagement des espaces de vie et à miser sur la stratégie éprouvée de la construction de nouveaux bâtiments. Pour ce faire, nous pouvons nous appuyer sur notre savoir-faire de longue date en matière de développement de nouvelles constructions. Outre les critères économiques et du droit de la construction, nous nous penchons, dans le cadre des planifications en cours, sur des thèmes tels que les espaces verts, le drainage, l'ombrage, l'énergie et les lieux sociaux. Notre objectif n'est pas seulement d'obtenir un certificat et un permis de construire, mais aussi de trouver la meilleure solution possible à long terme pour l'homme et l'environnement.

Au nom de toutes les collaboratrices et de tous les collaborateurs de BERNINVEST AG, nous vous remercions, chères investisseuses et chers investisseurs, de la confiance que vous accordez à notre entreprise et au fonds depuis de nombreuses années.

Nous vous souhaitons une année (de placement) prospère et sereine.

Berninvest

Reto Kuhn

Président du conseil d'administration

Nunzio Lo Chiatto

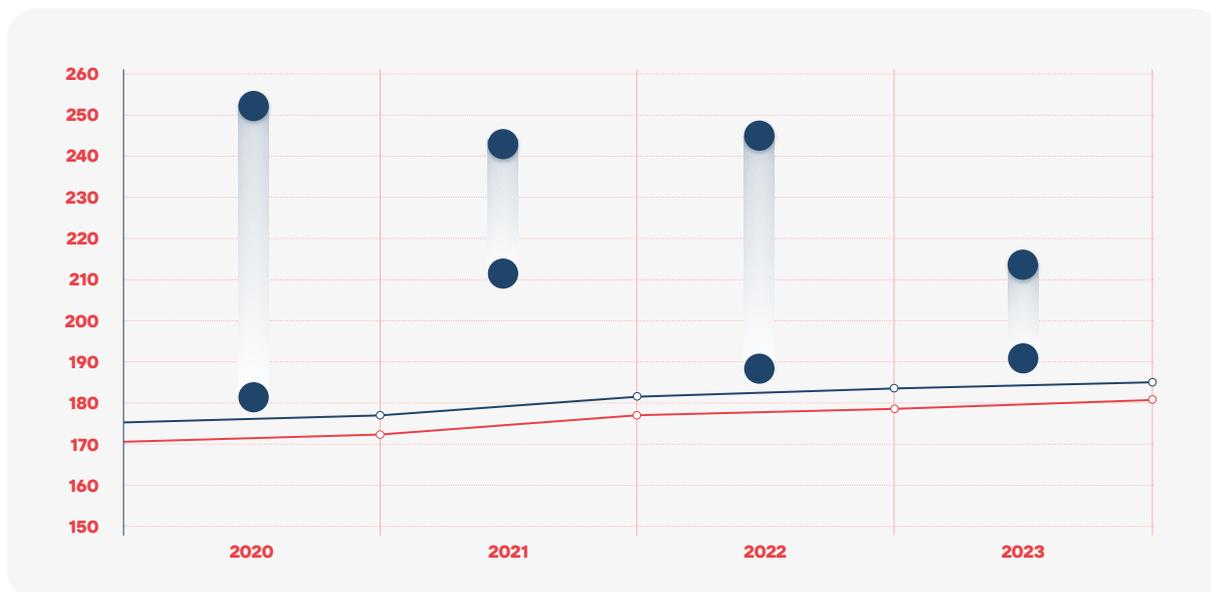
Président de la direction générale,
Gestionnaire du fonds



Évolution du fonds

Évolution du cours

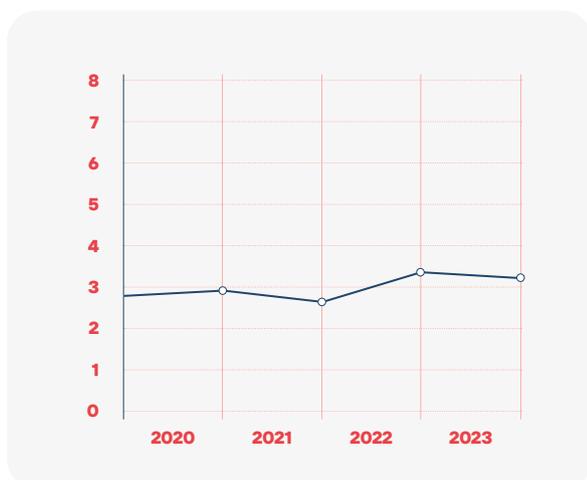
en CHF



Plus haut de l'année
Plus bas de l'année
Valeur nette d'inventaire
Prix de rachat

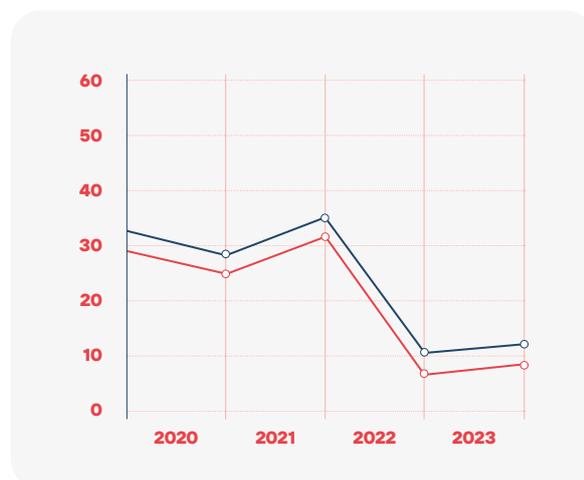
Rendement des dividendes

en %



Agio (prime boursière)

en %

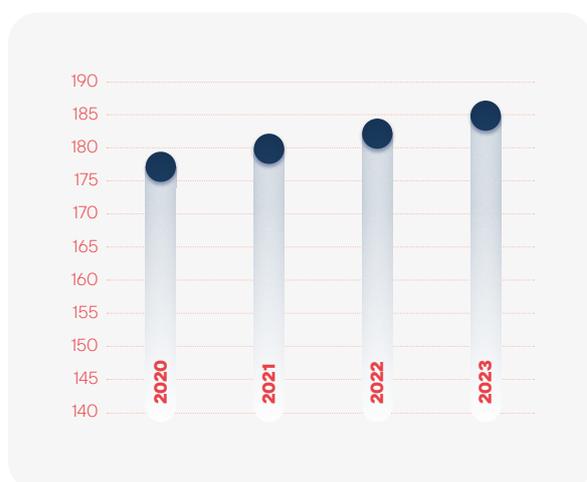


Agio sur le prix de rachat
Agio sur la valeur nette d'inventaire

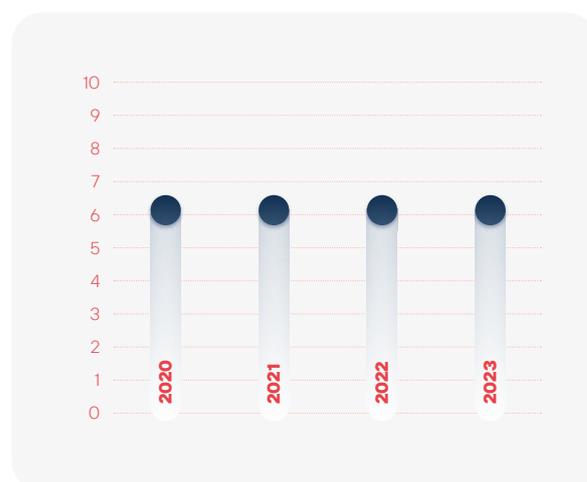
Aperçu des statistiques

Année au 31.12.	Parts en circu- lation	NAV en CHF	Prix de rachat en CHF	Distribution en CHF	Gain en capital en CHF	Rendement des dividendes au 31.12. en %	Cour boursier au 31.12. en CHF	Fortune nette à la valeur vénale en mio CHF
2023	5'600'000	186.65	181.60	6.60	-	3.25	203.00	1'045.226
2022	5'600'000	184.93	179.90	6.60	-	3.31	199.30	1'035.590
2021	5'200'000	182.06	177.10	6.60	-	2.71	243.50	946.726
2020	4'800'000	179.27	174.40	6.60	-	2.94	224.80	860.486
2019	4'600'000	177.01	172.20	6.50	-	2.84	229.00	814.250
2018	4'400'000	175.65	170.90	6.50	-	3.28	198.00	772.844
2017	4'200'000	173.15	168.50	6.50	-	2.83	229.90	727.218
2016	4'000'000	168.94	164.40	6.50	-	2.72	238.60	675.759
2015	4'000'000	166.02	161.50	6.50	-	3.05	213.10	664.064
2014	3'600'000	162.76	158.40	6.50	-	3.13	207.50	585.942
2013	3'300'000	161.12	156.80	6.50	-	3.45	188.50	531.682
2012	3'000'000	159.91	155.60	6.50	-	3.20	202.90	479.734

Net Asset Value par part (NAV) en CHF



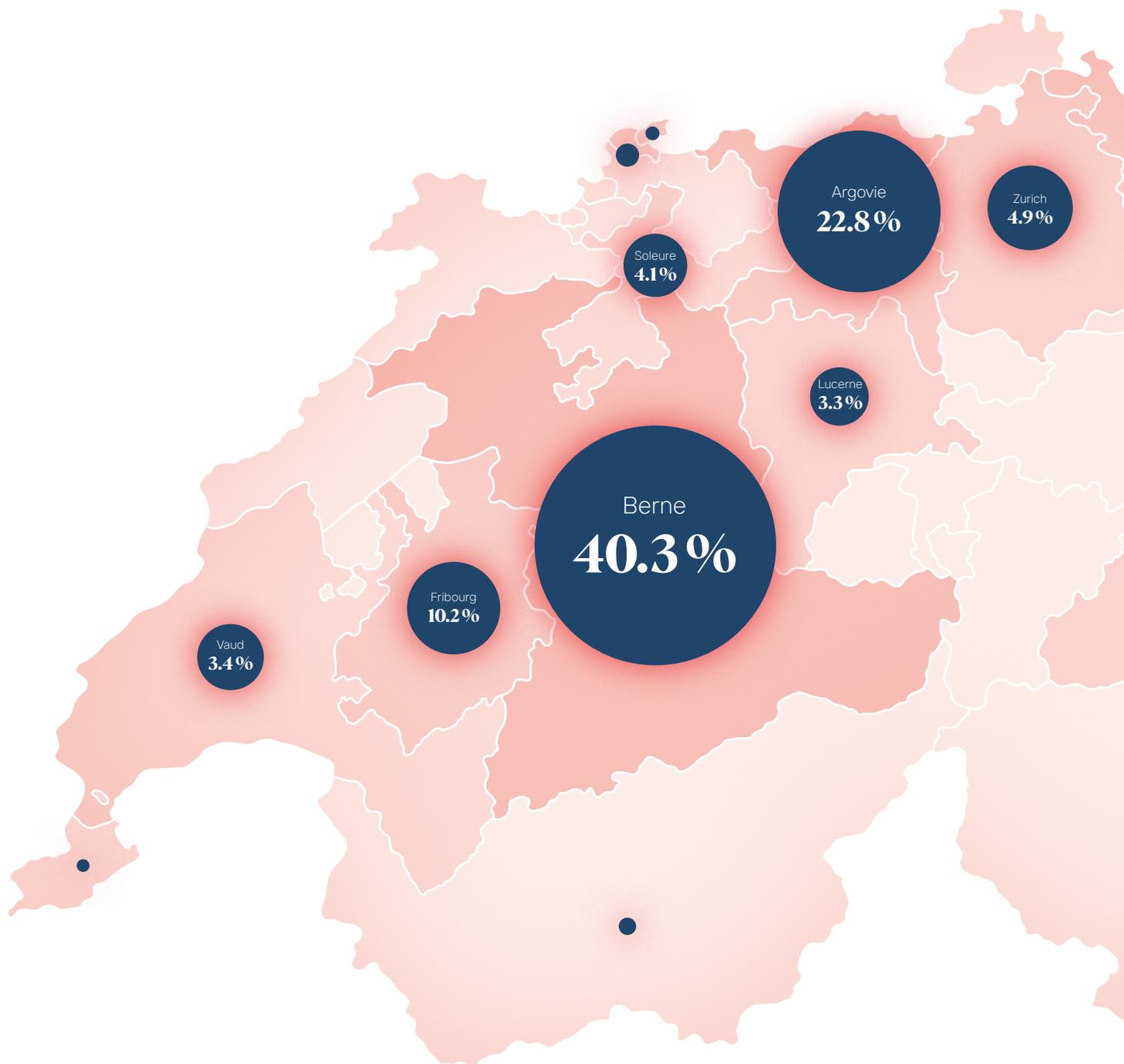
Distribution en CHF



Portefeuille immobilier

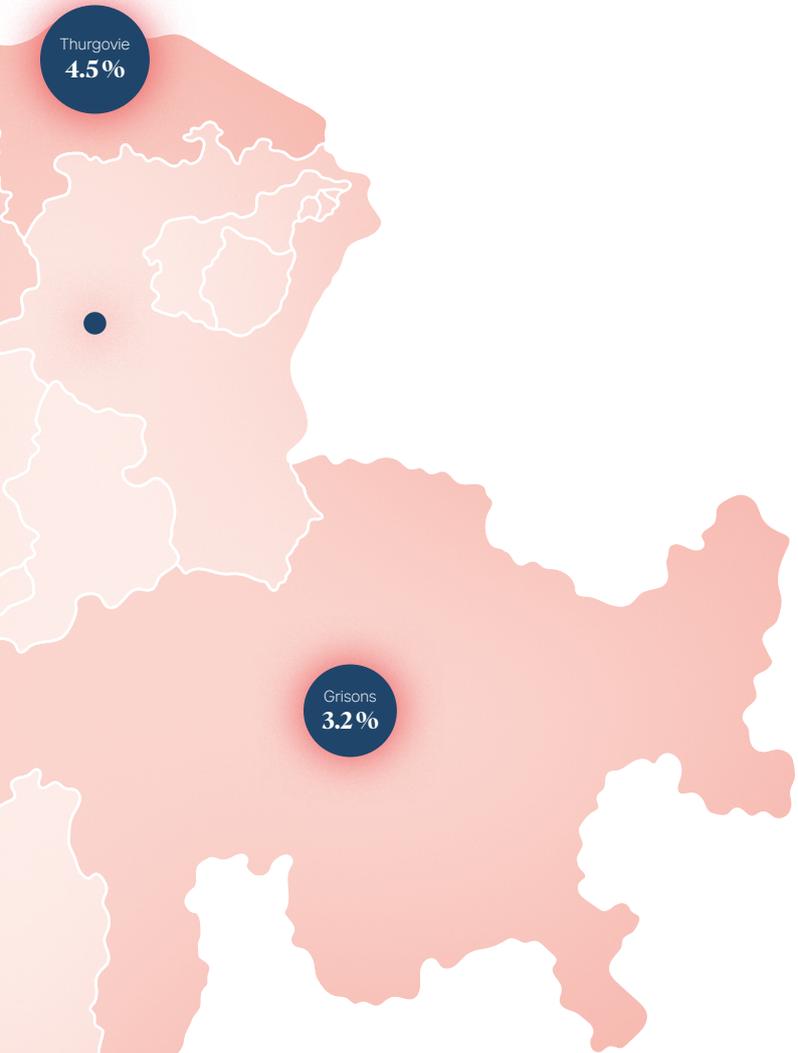






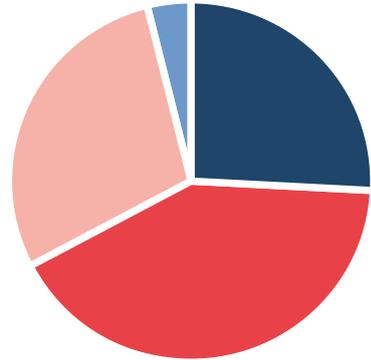
Valeurs vénales par canton

Argovie	360'861'800	22.8%	Saint-Gall	8'348'000	0.5%
Bâle-Campagne	25'129'000	1.6%	Soleure	64'892'000	4.1%
Bâle-Ville	5'823'000	0.4%	Thurgovie	70'890'000	4.5%
Berne	639'321'000	40.3%	Valais	7'281'000	0.5%
Fribourg	162'034'000	10.2%	Vaud	53'151'000	3.4%
Genève	5'193'000	0.3%	Zurich	76'920'000	4.9%
Grisons	51'279'000	3.2%	Total	1'582'636'800	100.0%
Lucerne	51'514'000	3.3%			



Répartition par types d'appartement

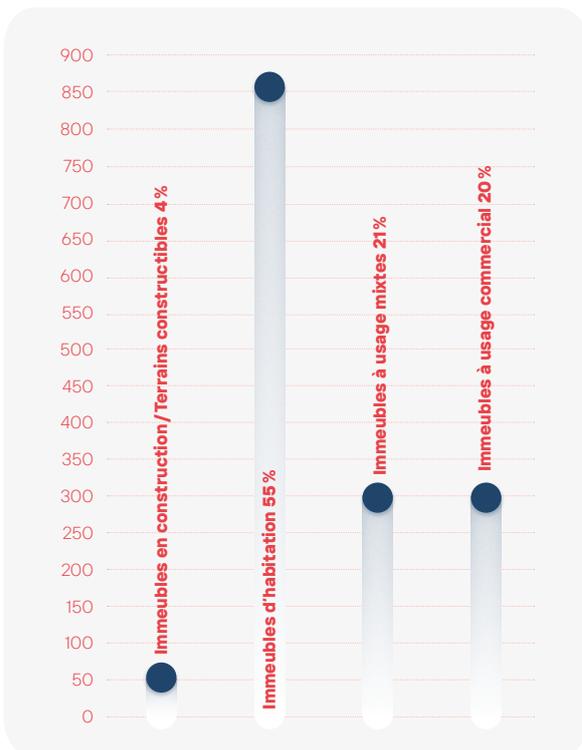
en %



- 26.00 %**
648 appartements
<3 pièces
- 41.34 %**
1'030 appartements
3–3.5 pièces
- 28.97 %**
722 appartements
4–4.5 pièces
- 3.69 %**
92 appartements
>5 pièces

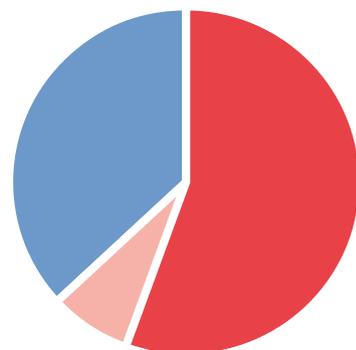
Répartition par valeurs vénales

en mio CHF



Structure d'âge des biens immobiliers

en %



- 55.64 %**
jusqu'à 15 ans
- 7.48 %**
de 15 à 30 ans
- 36.88 %**
plus de 30 ans



Portefeuille jusqu'à 10 millions CHF

Les 46 objets immobiliers avec une valeur vénale jusqu'à 10 millions CHF représentent 17.3% du portefeuille d'Immo Helvetic.



Adlikon
Steinstrasse 64/66/68

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 8'465'000 CHF



Aeschi SO
Schulhausstrasse 2/6

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 3'436'000 CHF



Aeschi SO
Schulhausstrasse 4

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 4'815'000 CHF



Allschwil
Baselmattweg 66/68

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 5'649'000 CHF



Ardon
Ruc des Billionnaires 9 - 9B

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 4'927'000 CHF



Balsthal
Fluhackerstrasse 7/9

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 3'773'000 CHF



Bâle
Eisenbahnweg 12

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 5'823'000 CHF



Belp
Montenachweg 2/4/10/12/14/16

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 8'516'000 CHF



Berne
Blumenbergstrasse 47/49

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 8'945'000 CHF



Bienne
Zollhausstrasse 16

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 6'734'000 CHF



Cerlier
Stadtgraben 5/5A/7/7A

Type d'objet Commerce
Valeur vénale 6'370'000 CHF



Corcelles-près-Payerne
Rte du Chêne 1 / Rte de Bitternaz 1

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 2'741'000 CHF



Corseaux
Chemin des Cornalles 21/25

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 7'236'000 CHF



Crissier
Ch. des Acacias 5

Type d'objet Habitat

Valeur vénale CHF 4'019'000



Effretikon
Weierstrasse 26 - 30

Type d'objet Habitat

Valeur vénale CHF 7'834'000



Eiken
Grendelweg 11/13

Type d'objet Habitat

Valeur vénale CHF 5'006'000



Flawil
Oberer Goldbachweg 4/6

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 8'348'000 CHF



Fribourg
Av. du Midi 15

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 7'138'000 CHF



Fribourg
Rue de la Neuveville 2

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 4'603'000 CHF



Genève
Rue Jean-Dassier 14

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 5'193'000 CHF



Grages
Bergstrasse 2/4

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 7'186'000 CHF



Grages
Bergstrasse 6

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 2'331'000 CHF



Gunzgen
Niderfeld 2/4

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 6'218'000 CHF



Hinterkappelen
Kappelenring 56A/B

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 9'306'000 CHF



Horgen
Kalkofenstrasse 8 - 12

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 8'341'000 CHF



Huttwil
Spitalstrasse 18A/B/C

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 5'577'000 CHF



Interlaken
Aenderbergstrasse 19/21/23

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 5'796'000 CHF



Interlaken
Waldeggstrasse 22B/C

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 8'368'000 CHF



Kehrsatz
Flugplatzstr. 1/Mättelistr. 2/4

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 7'004'000 CHF



Köniz
Könizstrasse 157

Type d'objet Commerce

Valeur vénale 2'414'000 CHF



Langendorf
Franziskanerstrasse 9/11

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 8'657'000 CHF



Lyss
Libellenweg 14/16

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 9'850'000 CHF



Lyss
Zeughausstrasse 45/47/49

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 4'701'000 CHF



Moosseedorf
Moosbühlstrasse 35 - 39

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 6'881'000 CHF



Moudon
Ch. du Champ-du-Gour 9/11

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 5'967'000 CHF



Münchenbuchsee
Seedorfweg 21/23

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 5'340'000 CHF



Niederwangen
Schürllirain 42/44

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 5'823'000 CHF



Payerne
Rue d'Yverdon 21

Type d'objet Habitat

Verkehrswert 5'298'000 CHF



Pont-de-la-Morge
Rue des Pommiers 6

Type d'objet Habitat

Verkehrswert 2'354'000 CHF



Regensdorf
Watterstrasse 100/102

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 6'680'000 CHF



Schönbühl
Holzgasse 37/39

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 4'299'000 CHF



Seftigen
Ahornweg 3

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 2'306'000 CHF



Thoune
Frutigenstrasse 61C/D/G/H

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 7'536'000 CHF



Thoune

Oberc Hauptgasse 78

Type d'objet Habitat / Commerce

Valeur vénale 3'170'000 CHF



Worb

Vechigenstrasse 30 – 36

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 7'683'000 CHF



Worb

Vechigenstrasse 38 – 44

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 5'508'000 CHF



Portefeuille 10 à 50 millions CHF

Les 26 objets immobiliers avec une valeur vénale située entre 10 et 50 millions CHF représentent 38.2% du portefeuille d'Immo Helvetic.



Adlikon
Eichelackerstr. 15-21/Steinstr. 40-44

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 25'465'000 CHF



Berne
Konsumstrasse 13-19

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 22'077'000 CHF



Berne
Morgenstrasse 131

Type d'objet Commerce
Valeur vénale 42'896'000 CHF



Berne
Schönburgstrasse 19

Type d'objet Habitat / Commerce
Valeur vénale 14'379'000 CHF



Berne
Schwanengasse 10/12

Type d'objet Commerce
Valeur vénale 28'749'000 CHF



Berne
Steigerhubelstrasse 3

Type d'objet Commerce
Valeur vénale 14'404'000 CHF



Cerlier
Länge Reben 1/3/5/7 / Sunkortweg 2/4

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 14'623'000 CHF



Clarens
Rue de Jaman 9 / Av. Mayor-Vautier 11-13

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 17'524'000 CHF



Köniz
Lilienweg 48/50

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 12'936'000 CHF



Konolfingen
Chisenmattweg 16-20B/28-28B

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 42'074'000 CHF



Kriens
Arsenalstrasse 21

Type d'objet Commerce
Valeur vénale 15'535'000 CHF



Langenthal
Rumiweg 38/40/42

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 13'348'000 CHF



Lyss
Bahnhofstrasse 7-13 / Bielstrasse 14

Type d'objet Commerce
Valeur vénale 38'084'000 CHF



Moosseedorf
Moosstrasse 26/26A/28/28A/28B

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 13'004'000 CHF



Morat
Merlachfeld 115/139/161/181

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 24'837'000 CHF



Münchenstein
Baselstrasse 71

Type d'objet Habitat / Commerce
Valeur vénale 19'480'000 CHF



Perroy
Ch. De Sous-Craux 10/A/B/C

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 10'366'000 CHF



Reiden
Brüelmatte Süd

Type d'objet Habitat (en construction)
Valeur vénale 16'868'000 CHF



Rothrist
Parkweg 10/12/14

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 15'779'000 CHF



Spreitenbach
Industriestrasse 109/Kreuzäckerstrasse 3

Type d'objet Habitat / Commerce
Valeur vénale 33'316'000 CHF



Steffisburg
Glockentalstrasse 4 - 10

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 32'750'000 CHF



Stein
Unterfeldstrasse 2 - 16

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 32'731'000 CHF



Sursee
Mühlehofstrasse 1-9

Type d'objet Habitat

Verkehrswert 19'111'000 CHF



Winterthur
Im Hölzli 10

Type d'objet Commerce

Verkehrswert 20'135'000 CHF



Worblaufen
Lindenhofstrasse 4/6/10/12

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 35'090'000 CHF



Zuchwil
Gartenstrasse 25/25A/27/27A

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 28'476'000 CHF



Portefeuille à partir de **50 millions CHF**

Les 11 objets immobiliers avec une valeur vénale de plus de 50 millions CHF représentent 44.5% du portefeuille d'Immo Helvetic.



Arbon

**Rebhaldenstr. 6/8 / St. Gallerstr. 6 /
Rosengartenstr. 1/3/5**

Type d'objet Habitat / Commerce

Valeur vénale 70'890'000 CHF

Année de construction 2012



Belp

**Eichenweg 15-25 / Hohlestr. 3-9 /
Birkenweg**

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 54'338'000 CHF

Année de construction 2012



Bulle
Rue de Champ-Barby 61

Type d'objet Commerce
Valeur vénale 50'306'000 CHF
Année de construction en construction



Guin
Halta 22/24/26/28/30/32/34/36/38

Type d'objet Habitat
Valeur vénale 75'150'000 CHF
Année de construction 2021



Ilanz
Poststr. 4 / Glennerstr. 23 / Bahnhofstr. 30

Type d'objet Commerce
Valeur vénale 51'279'000 CHF
Année de construction 2018



Kaiseraugst
Wurmisweg 241

Type d'objet Commerce
Valeur vénale 54'685'000 CHF
Année de construction 2023



Köniz
Wilkerstrasse 50-78

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 56'116'000 CHF

Année de construction 2008



Laupen
**Bahnweg 2A-F / Zollgässli 1A-C /
Murtenstr. 16C-E**

Type d'objet Habitat / Commerce

Valeur vénale 72'326'000 CHF

Année de construction 2015



Lenzbourg
Ringstrasse West 23

Type d'objet Commerce

Valeur vénale 50'122'800 CHF

Année de construction 1947



Rohr / Aarau
Trieschäckerstrasse 1-36

Type d'objet Habitat

Valeur vénale 55'914'000 CHF

Année de construction 2013



Suhr

**Suhreparkweg 2/4/6/8/
Bernstrasse Ost 50/52**

Type d'objet Habitat/Commerce

Valeur vénale 113'308'000 CHF

Année de construction 2018

Rapport d'activités





Rapport du gestionnaire du portefeuille

Aperçu de l'exercice annuel

Le portefeuille immobilier d'Immo Helvetic présente au 31 décembre 2023 une fortune totale du fonds de 1'671.66 millions CHF. La performance des parts s'est élevée au cours de l'exercice écoulé à +5.04%, et se situe donc à nouveau au niveau de l'indice de référence SXI Real Estate® Funds Broad TR, qui a enregistré une performance de 5.03% pour l'exercice écoulé. Malgré la hausse des taux hypothécaires en Suisse l'année dernière, le taux d'intérêt moyen pondéré d'Immo Helvetic s'élève à 1.40%. Il convient de souligner une nouvelle fois le faible taux des charges d'exploitation du fonds de 0.57% ainsi que la distribution continue de 6.60 CHF par part.

Evolution de la fortune du fonds

La fortune totale du fonds a augmenté de 67.6 millions CHF au cours de l'exercice écoulé, ce qui correspond à une hausse de 4.21%. Le portefeuille existant a été revalorisé de 15.8 millions CHF, le taux de capitalisation moyen pondéré étant passé de 3.13% à 3.19%. Au total, 55.8 millions CHF ont été investis, dont une grande partie dans les deux nouveaux projets de construction «DSM Nutrition Campus» à Kaiseraugst (AG) et «Brüelmatte Süd» à Reiden (LU).

Ventes

Par ailleurs, l'immeuble Route des Vuarines 68 à Domdidier (FR) a été vendu au 1^{er} août 2023 pour 2.9 millions CHF, car sa taille, sa qualité et sa situation ne correspondaient plus aux critères de placement d'Immo Helvetic. Il en résulte un gain en capital de 0.6 millions CHF.

Projets de construction achevés

Les travaux de construction du nouveau bâtiment du «DSM Nutrition Campus» à **Kaiseraugst (AG)** ont été achevés avec succès. Le lancement de la location au 1^{er} décembre 2023 a été conforme au calendrier et l'inauguration du 6 décembre 2023 a également été un grand succès.

Un contrat de location à long terme a été conclu avec DSM Nutritional Products AG pour le bâtiment des bureaux et des laboratoires. Environ 200 collaboratrices et collaborateurs y effectueront des recherches sur les derniers développements des domaines de la santé, de la nutrition et des biosciences. Le corps de bâtiment de trois étages est doté d'une façade en verre de grand format. Légèrement décalé par rapport au terrain, il semble flotter en apesanteur.

La production de chaleur est assurée par une centrale à copeaux de bois de la société AEW située à proximité. Le bois provient des forêts régionales ainsi que du centre de recyclage voisin (bois de récupération). Les ressources

sont ainsi utilisées sur place et la chaleur est produite de manière neutre en termes de CO₂. Une installation photovoltaïque d'une puissance totale de 425 kWp (425'000 kWh) a également été installée sur le toit. La part de consommation propre de l'installation est ici de 100%. Une salle de sport pour le personnel a été aménagée à l'étage de l'attique. Cette salle de sport de l'entreprise apporte une grande valeur ajoutée et va tout à fait dans le sens de l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée.



Kaiseraugst Wurmisweg 241

Projets de construction en cours

À **Reiden (LU)**, la demande de permis de construire pour le lotissement «Brüelmatte Süd» a été déposée au cours de l'exercice 2022 et approuvée mi-2023. Le lotissement comprend en tout huit immeubles d'habitation et se trouve dans un excellent microsite au centre du village, à distance de marche des magasins d'alimentation et d'autres commerces d'usage quotidien. Le terrain d'une superficie de 12'265 m² accueillera 109 appartements, dont 15 en copropriété, ainsi qu'une surface commerciale de près de 400 m². La construction a débuté en août 2023. La pose de la première pierre a été effectuée avec succès le 12 décembre 2023. La commercialisation a démarré de manière prometteuse en décembre 2023 et des entretiens concrets ont déjà pu être menés avec des personnes intéressées par les appartements en copropriété et la surface commerciale.

Nous appliquerons également à ce nouveau projet les normes de construction élevées auxquelles nous sommes habitués. Ainsi, les murs extérieurs seront isolés par une façade ventilée par l'arrière. La production de chaleur sera assurée par des pompes à chaleur sur nappe phréatique. Les surfaces des toitures de près de 2'000 m² sont entièrement équipées de panneaux photovoltaïques, ce qui porte la puissance totale de l'installation photovoltaïque

à environ 400 kWp (400'000 kWh). L'électricité solaire produite profitera également aux futurs locataires, car ils bénéficieront du prix peu élevé de l'électricité de l'installation photovoltaïque grâce à un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP).

À **Bulle (FR)**, le site de la «Rue du Champ-Barby 61», d'une superficie de 31'000 m², a été acquis au cours de l'exercice 2022. En collaboration avec le bureau d'architectes local «OCSA», abréviation de «O Charrière Architectes SA», et la commune de Bulle, différents ateliers ont été organisés entre-temps et un plan d'aménagement a été élaboré. Ce plan d'aménagement est entré en vigueur et a été approuvé par la commune de Bulle. Grâce aux échanges réguliers entre les architectes et BERNINVEST AG, un projet de construction très avancé a pu être élaboré au cours de l'exercice 2023. L'objectif est d'obtenir le permis de construire en 2024.

À **Cerlier (BE)**, un mandat d'étude a été initié et élaboré en 2023 pour le site «Stadtgraben» entre la vieille ville et le port de Cerlier, en collaboration avec la commune de Cerlier. Quatre bureaux d'architectes ont été invités à participer au mandat d'étude. La présentation finale des bureaux d'architectes a eu lieu le 18 septembre 2023 et les projets soumis ont été évalués selon les critères suivants: idée de planification et conception, construction dans un contexte historique, usage et fonctionnalité, réalisation, rentabilité et durabilité. Le bureau d'architectes W2H Architekten AG et le paysagiste Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH ont été recommandés à l'unanimité par le comité d'évaluation de BERNINVEST AG, la ville de Cerlier et un comité d'experts. Le projet gagnant va maintenant être retravaillé et servira de base au nouveau plan de quartier (Überbauungsordnung ou UeO en allemand), qui doit permettre une construction dense et de haute qualité sur le site «Stadtgraben-Areal».

Au cours de l'exercice 2023, le développement du site d'Artoz et du site voisin de la Zeughaus (propriétaire: commune de Lenzbourg) a été poursuivi à **Lenzbourg (AG)** dans le cadre d'un atelier en collaboration avec la ville de Lenzbourg. Dans le cadre de cet échange régulier, un mandat d'étude en deux étapes, axé sur les usages et le droit de la planification, l'urbanisme, l'architecture, les espaces libres et la mobilité, a été lancé et huit bureaux d'architectes au total ont été invités. La première présentation des bureaux d'architectes a eu lieu en janvier 2024.

Projets de rénovation terminés

22 appartements au total ont fait l'objet d'une rénovation à la Waldeggstrasse 22 b/c à **Interlaken (BE)**. La 1^{er} étape, qui comprend sept appartements, a déjà été achevée au cours de l'exercice 2022. En février 2023, nous avons commencé la deuxième étape de la rénovation et les 15 appartements restants. Cette deuxième étape a pu être achevée avec succès au cours du premier semestre. En plus du réaménagement des cuisines et des salles d'eau, les canalisations d'eaux usées et d'eau ainsi que les installations électriques ont également été rénovées. L'immeuble est entièrement loué et les locataires se réjouissent de la nouvelle apparence ainsi que de la valeur ajoutée des appartements.

Projets de rénovation en cours

Pour le «La-Tour-Center» de **Lyss (BE)**, nous avons déposé en juin 2023 une demande de permis de construire pour le changement d'affectation des surfaces commerciales situées au 1^{er} et au 2^e étage de la Bahnhofstrasse 9. Ceci après une courte période de planification avec la société Abbühl Architektur + Planung AG de Burgdorf et le départ des locataires commerciaux à la fin février 2023. Le changement d'affectation de la surface commerciale en espace d'habitation nous offre une chance unique de rénover dans tout le lotissement l'aménagement des cuisines et des salles d'eau, y compris les colonnes de chute et montantes, qui ont atteint la fin de leur durée de vie. Les huit logements locatifs nouvellement construits dans l'ancienne surface commerciale serviront d'habitation temporaire pour les locataires lorsque la rénovation sera effectuée dans leur section du bâtiment. Le permis de construire a été délivré, la construction débutera en 2024 et se déroulera en dix étapes jusqu'à fin juin 2026.

La Glockentalstrasse 4-10 à **Steffisburg (BE)** a été acquise en 2022 et fera l'objet d'une rénovation complète au cours des prochaines années. Le bureau d'architectes local Rychener Immobilien + Bau GmbH a pu être engagé pour réaliser le projet. Après plusieurs rendez-vous avec la commission technique de la commune de Steffisburg et plusieurs révisions de la documentation, nous avons signé et déposé la demande de permis de construire peu avant Noël 2023.

Notre équipe de construction et de projet accompagne en permanence les travaux de transformation et de rénovation ainsi que les aménagements des locataires dans nos immeubles existants. Les aménagements réalisés par les bailleurs sont particulièrement fréquents dans le secteur commercial. Outre les projets pour les dentistes, les restaurants ou les salons de coiffure, il y a toujours des travaux



Aménagement par le bailleur de l'espace commercial indépendante dans l'espace Galactina Areal à Belp (BE) pour l'école de karaté Toffen

de construction qui nous font particulièrement plaisir. Un exemple en est la conclusion d'un contrat de location avec une école de karaté au Galactina à **Belp (BE)**, pour laquelle nous avons réalisé avec succès l'aménagement du locataire. L'école de karaté Toffen peut accueillir environ 80 enfants et adolescents.

A la Schönburgstrasse 19 à **Berne (BE)**, des locataires de longue date ont quitté l'appartement de 6.5 pièces situé au 3^e étage. Conformément à notre stratégie en matière de biens immobiliers, nous avons immédiatement engagé toutes les mesures d'assainissement nécessaires. Grâce à de légères adaptations statiques du plan et à l'utilisation de matériaux plus clairs, un appartement auparavant encombré et sombre a été transformé en un appartement urbain attrayant et ultramoderne qui mérite définitivement d'être vu. La cuisine, la salle de bain et les sols ont été entièrement rénovés.



Avant la rénovation: Schönburgstrasse 19 à Berne

Pour tous les immeubles de notre portefeuille, nous disposons d'une stratégie de rénovation élaborée pour chaque bien immobilier, qui a été définie en tenant compte de critères soigneusement sélectionnés. Les rénovations globales de grande ampleur sont toujours examinées avec soin afin d'éviter d'éventuelles résiliations de locataires. Nous nous efforçons toujours de proposer des solutions alternatives et de communiquer rapidement et ouvertement avec tous les locataires concernés. Vous trouverez une liste détaillée des travaux de rénovation à la page 35 du rapport annuel.

CECB – Certificat énergétique cantonal des bâtiments

Au cours des trois dernières années, nous avons fait établir des rapports CECB pour tous les immeubles du portefeuille. Le taux de couverture est donc de 100% et vous trouverez de plus amples informations à ce sujet aux pages 38/39.

Tâches dans les domaines Compliance et Gestion du risque

Le conseil d'administration de BERNINVEST AG s'efforce d'offrir une transparence totale à l'ensemble des investisseurs et investisseurs en publiant des rapports annuels et semestriels ainsi que des factsheets périodiques. Cette année, le conseil d'administration a approuvé des transactions importantes qui contribuent à l'expansion et au développement d'Immo Helvetic. Le conseil d'administration a approuvé l'achat de l'immeuble Im Grund 16 à Baden-Dättwil (AG), acquis après une procédure de due diligence minutieuse, conformément au processus de décision d'investissement défini.



Après la rénovation: Schönburgstrasse 19 à Berne

Parmi les domaines de compétence du conseil d'administration figure également une gestion complète du risque. Dans ce cadre, le conseil d'administration est désormais conseillé et soutenu par la société SWA Swiss Auditors AG, qui rédige tous les trimestres un rapport complet sur les risques et la conformité. Le conseil d'administration procède au moins une fois par an à sa propre analyse des risques afin d'évaluer la situation face à l'évolution des conditions cadres et d'identifier les nouveaux risques potentiels. Les opportunités et les risques sont alors évalués en détail et comparés dans un paysage de risques. Il incombe au conseil d'administration d'identifier les opportunités potentielles et de minimiser ou d'éviter les risques.

La politique de placement est définie dans le contrat de fonds. Le contrat du fonds régit également les différentes limites d'investissement. Il définit des valeurs de référence contraignantes qui doivent être respectées. Le conseil d'administration charge la direction du contrôle des valeurs correspondantes et de lui fournir périodiquement des informations pour les séances du conseil d'administration. L'objectif est de s'assurer que les risques et les éventuelles mesures nécessaires sont identifiées à un stade précoce.

Défis et facteurs de réussite d'un lotissement

La pénurie croissante de logements locatifs est l'une des principales préoccupations de la population suisse.

Comment expliquer que la situation ait autant changé en l'espace d'un laps de temps aussi court?

Idéalement, l'offre et la demande devraient évoluer de manière équilibrée sur le marché du logement locatif. Or, ce n'est pas le cas actuellement en Suisse, où l'offre et la demande affichent plutôt des tendances opposées. La population augmente de manière significative, ce qui accélère le processus d'absorption des logements locatifs disponibles sur le marché. Parallèlement, les incitations à investir dans le secteur de la construction neuve ont évolué ces dernières années en raison du prix toujours élevé des terrains à bâtir, de la hausse des taux d'intérêt, de l'augmentation des coûts de construction et de la multiplication des recours en matière de construction. Ces facteurs ont entraîné une baisse des demandes de permis de construire et affecté l'activité de construction en Suisse.

Quels sont les défis à surmonter et quels sont les facteurs de réussite?

La loi révisée sur l'aménagement du territoire, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014, vise à éviter un bétonnage généralisé de la Suisse. Il s'agit plutôt de protéger les zones de loisirs et de freiner le mitage de l'habitat afin de faire face à la croissance démographique prévue en Suisse. Pour cela, il faut renforcer la densification et l'activité de construction de logements dans les centres urbains et les agglomérations. C'est là que commencent les défis, notamment en raison des oppositions qui surviennent lorsque la construction de logements se fait à proximité immédiate. Le nombre croissant d'obligations et de prescriptions entraîne un surcroît de travail considérable pour les maîtres d'ouvrage. De nouveaux plans de base doivent être établis, ce qui nécessite de reprendre les discussions avec les architectes et les planificateurs spécialisés et d'impliquer à nouveau les autorités. Actuellement, le délai moyen entre le dépôt d'une demande de permis de construire et la délivrance du permis de construire est d'environ 140 jours. Cette évolution se traduit par une augmentation de la durée des autorisations d'environ 70 % depuis 2010. Il apparaît que plus la résistance est forte, plus les processus de construction prennent du temps. Outre la patience, la réussite exige aussi bien des ressources humaines que financières, et des connaissances approfondies en matière de droit de la construction et de l'aménagement du territoire sont déterminantes. Un rapport de partenariat avec les autorités ainsi que des compétences tactiques et des capacités de négociation sont nécessaires pour prendre en compte

de manière adéquate les préoccupations du voisinage et prévenir les objections potentielles des riverains.

Propositions pour relever les défis

Conformément aux prescriptions de la loi sur l'aménagement du territoire, la construction de logements se concentre de plus en plus sur les zones de densification dans les centres urbains et l'agglomération, ce qui entraîne un recul de l'activité de construction en rase campagne. C'est pourquoi les nouvelles constructions de remplacement prennent de plus en plus d'importance sur le marché suisse du logement. La crise du logement ne préoccupe pas seulement les spécialistes, mais aussi les politiques. Voici quelques propositions émanant du monde politique pour faire face à ce problème:

Construction densifiée: augmentation des indices d'utilisation et des hauteurs maximales de construction

Assouplissement de la réglementation sur le bruit

Repenser ou limiter les possibilités d'opposition

Encourager la transformation de surfaces commerciales en logements en accélérant les changements de zones d'affectation

Perspectives et conclusion

La baisse de l'offre et la hausse de la demande en logements entraînent une augmentation des loyers initiaux sur le marché suisse du logement locatif. L'augmentation en deux étapes du taux d'intérêt de référence, qui est passé de 1.25 % à 1.75 % l'année dernière, a également touché les locataires existants. Les personnes qui disposent d'un logement abordable et moderne à un endroit attractif ne le quitteront probablement pas à l'avenir. Même en cas de changement d'emploi, des trajets pendulaires plus longs sont tolérés, que ce soit en transports en commun ou en voiture, afin de conserver le logement loué et le lieu de résidence. Cela entraîne également une augmentation de la pression sur les réseaux automobile et ferroviaire, et donc une hausse des coûts d'infrastructure en Suisse. En fin de compte, la «pénurie de logements» concerne l'ensemble de la société suisse, il est donc d'autant plus important que la politique améliore les conditions cadres pour provoquer une accalmie sur le marché suisse du logement.

Remises en état

Immeuble	Mesures
Bahnhofstrasse 7/13/Bielstrasse 14, Lyss	Assainissement d'un espace commercial
Bahnweg 2A-F/Zollgässli 1A-C/Murtenstr. 16C-E, Laupen	Remplacement du parquet
Baselmattweg 66/68, Allschwil	Assainissement d'appartements
Eichelackerstr. 15-21/Steinstr. 40-44, Adlikon b. Regensdorf	Assainissement de la façade / d'un appartement
Eichenweg 15-25/Hohlenstr. 3-9/Birkenweg, Belp	Aménagement d'une surface commerciale
Flugplatzstr. 1/Mättelistr. 2/4, Kehrsatz	Remplacement du chauffage avec installation PV
Glockentalstrasse 4/4A/6/8/8A/8B/10/10A/10B, Steffisburg	Aménagement d'une surface commerciale / Assainissement d'appartements
Holzgasse 37/39, Schönbühl	Assainissement d'appartements
Kappelenring 56A/B, Hinterkappelen	Assainissement d'appartements
Morgenstr. 131, Bern	Aménagement de surfaces
Rue Jean-Dassier 14, Genève	Assainissement d'un appartement
Rumiweg 38/40/42, Langenthal	Assainissement de la façade
Schulhausstr. 2-6, Aeschi	Assainissement d'appartements
Schürlirain 42/44, Niederwangen	Remplacement de l'ascenseur
Steinstrasse 64-68, Adlikon	Assainissement d'appartements
Trieschäckerstr. 1-36, Rohr/Aarau	Remplacement du parquet
Unterfeldstr. 2-16, Stein	Assainissement d'appartements
Wilkerstr. 50-78, Köniz	Assainissement de la façade



Adlikon b. Regensdorf **Eichelackerstr./Steinstr.**

Photovoltaïque – l'électricité qui vient du toit

Situation gagnant-gagnant pour les propriétaires d'immeubles et les locataires grâce à un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP)

Le photovoltaïque désigne la conversion directe de l'énergie du rayonnement du soleil en énergie électrique à l'aide de cellules solaires. Le principe physique sous-jacent est ici l'effet photoélectrique. Le courant continu ainsi généré est généralement transformé en courant alternatif par un onduleur. Cette électricité produite peut soit être consommée dans un immeuble, soit – si la production d'électricité est supérieure aux besoins – être injectée dans le réseau électrique public.

RCP – regroupement dans le cadre de la consommation propre dans des immeubles

Dans le cas d'un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP), plusieurs consommateurs finaux ou propriétaires d'immeubles peuvent se réunir sur un raccordement énergétique au réseau public d'énergie et utiliser en commun l'électricité produite par l'installation photovoltaïque. Parallèlement, l'efficacité de l'autoconsommation est maximisée et la dépendance vis-à-vis des sources d'énergie externes est réduite.

Quelles conditions doivent être remplies pour qu'un RCP fonctionne?

Un groupement dans le cadre de la consommation propre partage le même raccordement au réseau public d'énergie. C'est pour cette raison que l'accord écrit de tous les locataires est nécessaire, car l'électricité solaire produite est injectée dans le réseau via le même raccordement énergétique. Les consommateurs finaux doivent également utiliser l'électricité solaire produite sur place afin d'atteindre une consommation propre aussi élevée que possible. L'électricité solaire excédentaire est réinjectée dans le réseau énergétique et l'électricité complémentaire n'est achetée à la compagnie d'électricité locale qu'en cas de besoin (voir graphique p. 37).

Situation gagnant-gagnant pour les propriétaires d'immeubles et les locataires

Avec un RCP, une situation gagnant-gagnant est créée entre les propriétaires des immeubles et leurs locataires. Les locataires bénéficient des avantages suivants:

Contribution active à la protection de l'environnement et à la réduction des émissions de CO₂ en tant que consommateur final

Un accès simple à une électricité solaire à un prix équitable et avantageux

Coûts d'électricité réduits par rapport à la compagnie d'électricité locale

De leur côté, les propriétaires des immeubles bénéficient des avantages suivants:

Contribution active à la protection de l'environnement et à la réduction des émissions de CO₂ en tant que propriétaires d'immeubles

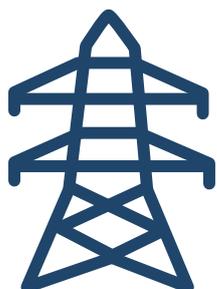
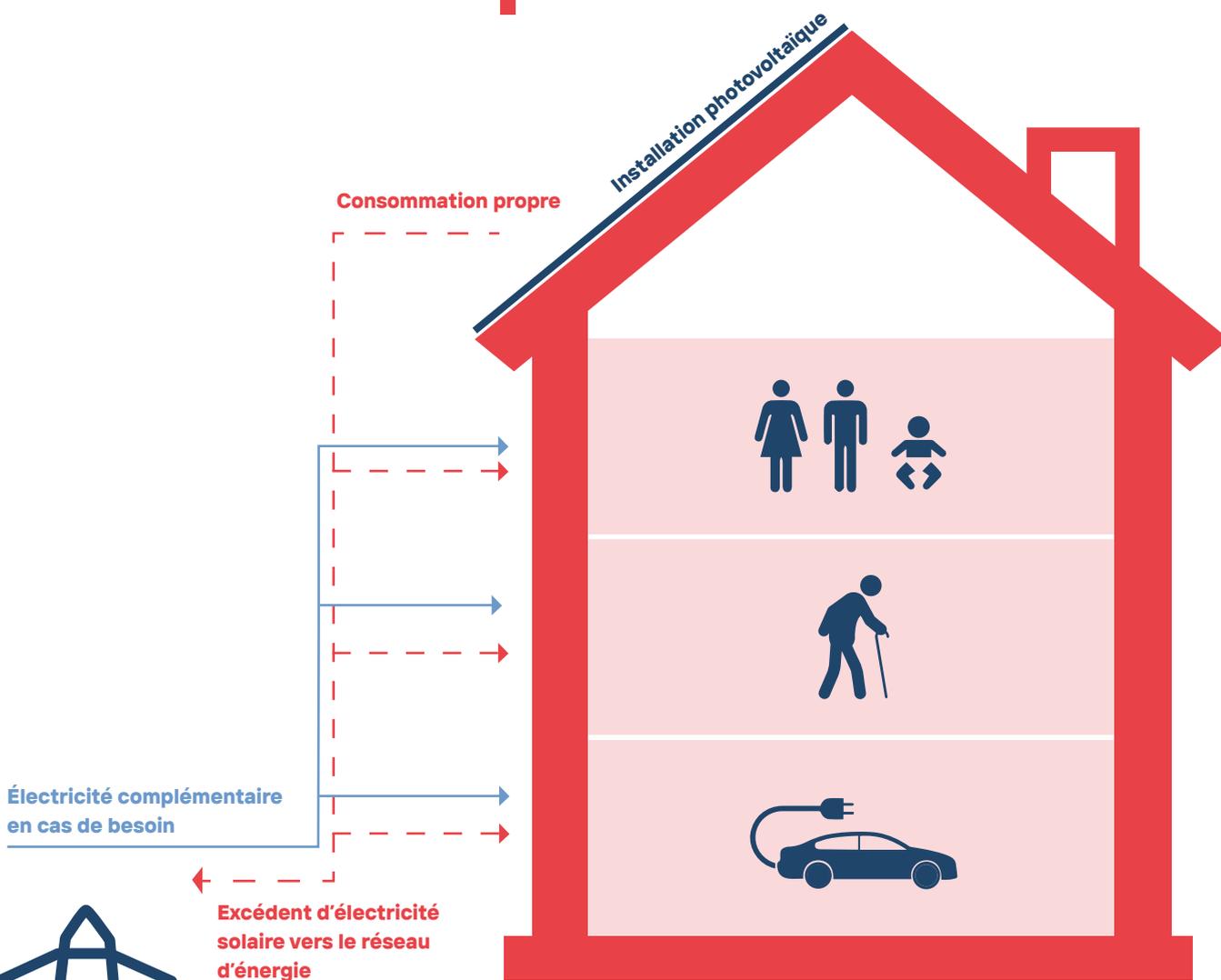
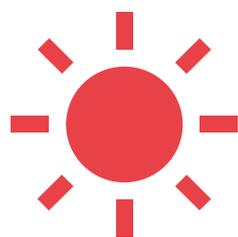
Rémunération attrayante de l'investissement dans une installation photovoltaïque

Augmentation de la valeur du bien immobilier avec une installation photovoltaïque

Développement des installations photovoltaïques dans le portefeuille d'Immo Helvetic

En 2023, une installation photovoltaïque a été installée pour la première fois sur un immeuble existant, et non sur une nouvelle construction. Pour les années à venir, d'autres installations photovoltaïques sont planifiées sur nos immeubles existants pour un volume d'environ 500 kWp.

RCP - regroupement dans le cadre de la consommation propre



Compagnie
d'électricité locale

Source: Solar 21/BERNINVEST AG

Étiquette-énergie

Émissions de CO₂ (gaz à effet de serre)	16.77 kg / (m ² a)	
Intensité énergétique	115.23 kWh / (m ² a)	
Source d'énergie	Pompes à chaleur (en partie avec des installations photovoltaïques et / ou des sondes géothermiques)	31%
	Chauffage urbain	33%
	Chauffage au gaz	14%
	Chauffage au mazout	22%
Certifications	Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)	
Taux de couverture	100%	

Évaluation de l'ensemble du portefeuille

Le portefeuille du Immo Helvetic est très bien positionné grâce à sa stratégie de construction de nouveaux bâtiments. L'efficacité des enveloppes des bâtiments et l'efficacité énergétique globale atteignent la classe B sur l'ensemble du portefeuille. Cela correspond aux exigences légales actuelles pour les nouvelles constructions.

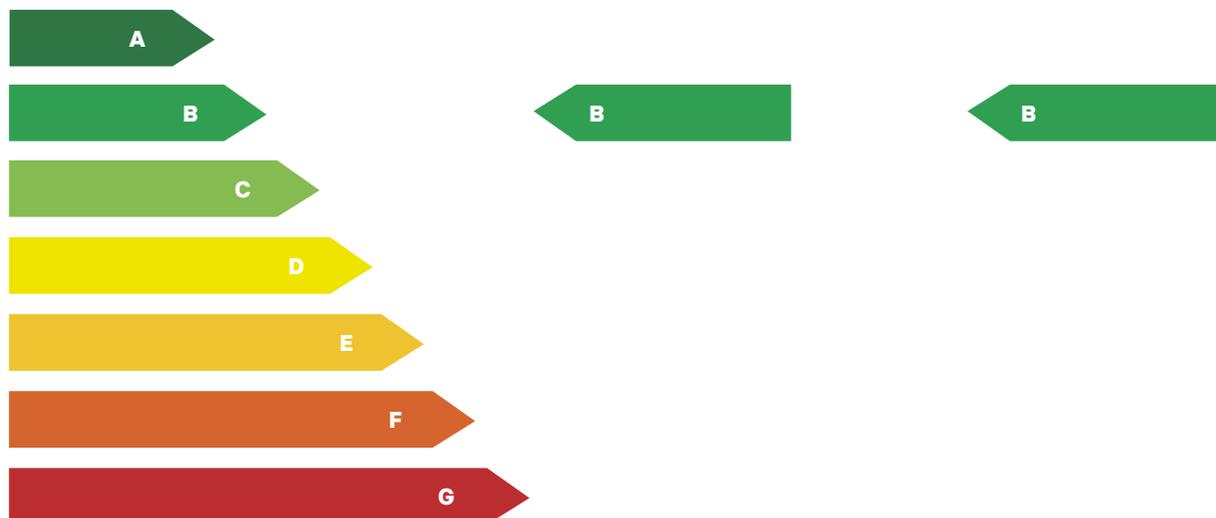
La qualité de l'enveloppe du bâtiment et l'efficacité énergétique globale de la technique du bâtiment sont évaluées au moyen du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB), qui est uniformisé dans toute la Suisse.

CECB Étiquette-énergie

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

Efficacité de l'énergie totale

très efficace sur le plan énergétique



peu efficace sur le plan énergétique

Achat des sources d'énergie / production de chaleur

La chaleur est principalement produite par le chauffage urbain, les pompes à chaleur et les sondes géothermiques. Environ 64% du portefeuille sont couverts par des sources d'énergie durables. L'optimisation de la production de

chaleur se fait en continu. Le changement des systèmes de chauffage lors de la modernisation des bâtiments ou raison du cycle de vie des biens immobiliers permettra de réduire encore les sources d'énergie fossiles.

	2023	2022	Évolution
Chauffage urbain	33%	32%	3.1%
Pompes à chaleur (en partie avec des installations photovoltaïques et /ou des sondes géothermiques)	31%	29%	6.9%
Chauffage au gaz	14%	14%	0.0%
Chauffage au mazout	22%	25%	-12.0%

Émissions de CO₂

Le rapport CECB fournit des informations sur les émissions directes de CO₂ ainsi que sur les émissions de gaz à effet de serre. La direction du fonds ne se contente pas de mesurer les émissions directes de CO₂, mais aussi les émissi-

ons en amont, par exemple pour la production d'électricité et de chauffage à distance. Les résultats montrent que même avec un taux de couverture de 100%, les émissions de CO₂ par m² et par an restent à un niveau très bas.

	2023	2022	Évolution
Surface énergétique de référence totale	357'892 m ²	235'314 m ²	52.1%
Émissions de CO ₂ totales	6'003 tonnes	3'885 tonnes	54.5%
Total des émissions de CO ₂ par m ² /a	16.77 kg	16.51 kg	1.6%

Efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et de l'énergie totale

L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment exprime la qualité de l'isolation thermique, c'est-à-dire l'isolation thermique des murs, du toit et du sol, mais aussi la qualité énergétique des fenêtres. L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment est la valeur déterminante pour évaluer le chauffage du bâtiment. Elle se base sur les besoins effectifs en chaleur de chauffage, avec le renouvellement effectif de l'air et la régulation choi-

sie du chauffage pour une utilisation/occupation standard et une température standard (besoins en énergie utile).

Les nouvelles constructions et les rénovations qui n'étaient pas achevées fin 2023 et pour lesquelles les données nécessaires n'étaient pas disponibles n'ont pas été prises en compte.

	2023	2022	Évolution
Enveloppe du bâtiment	40.31 kWh/(m ² a)	40.73 kWh/(m ² a)	-1.0%
Énergie globale	115.23 kWh/(m ² a)	115.14 kWh/(m ² a)	0.8%

Tendances et moteurs du marché

Évolution du refinancement à court et à long terme sur le marché hypothécaire

Les taux d'intérêt à court terme dans le domaine des marchés monétaires et des capitaux à court terme ont moins baissé que les taux d'intérêt à long terme dans les grands espaces monétaires. La politique suisse en matière de taux d'intérêt a suivi cette tendance et affiche également des taux d'intérêt nettement plus bas à long terme. Étant donné que de nombreux acteurs du marché s'attendent à une baisse des taux d'intérêt par la Banque nationale suisse (BNS) en 2024, il faut prévoir une hausse dans le domaine des possibilités de refinancement à long terme au cours des prochains mois. Cependant, cette hausse devrait être modérée en raison de la forte demande d'obligations suisses et de la poursuite du ralentissement économique en Europe.

Perspectives générales pour le taux d'intérêt de référence

Au cours des 18 derniers mois, des turbulences géopolitiques ont également entraîné une hausse de l'inflation en Suisse. La Banque nationale suisse a réagi en augmentant son taux directeur. En conséquence, le taux d'intérêt de référence a été relevé de 1.25 % à 1.50 % pour la première fois en juin 2023. Une nouvelle augmentation du taux d'intérêt de référence a suivi le 1^{er} décembre 2023, avec une hausse supplémentaire de 25 points de base, portant le taux à 1.75 %. Cela a permis aux bailleurs de continuer à augmen-

ter les loyers pour la première fois depuis la révision de l'ordonnance en 2008. Cette augmentation du taux d'intérêt de référence était attendue et constitue également une réaction logique à la hausse de la pression inflationniste et aux efforts de la Banque nationale suisse pour raffermir sa politique monétaire.

La conférence de presse de la BNS de mi-décembre 2023 laisse toutefois déjà entrevoir un possible changement de cap. Les premières spéculations sur une éventuelle baisse des taux d'intérêt ont émergé. Dans le même temps, le franc suisse s'est à nouveau apprécié. Le taux d'inflation en Suisse est retombé de 3.40 % à 1.40 % entre le début de l'année 2023 et novembre 2023. Les dernières prévisions de la BNS prévoient une inflation de 1.90 % en 2024, alors qu'un taux d'inflation moyen de 1.60 % est attendu jusqu'en 2025. À l'avenir, la BNS continuera d'adapter sa politique monétaire chaque fois que cela sera nécessaire, afin de maintenir l'inflation à moyen terme dans les limites de la stabilité des prix.

Conclusion: les moteurs du marché et le taux d'intérêt de référence

L'évolution future du taux directeur reste un indicateur important pour les marchés financiers et l'économie. Il sera essentiel que les banques centrales évaluent soigneusement les adaptations des taux d'intérêt afin de garantir l'équilibre entre la croissance économique et la stabilité des prix.

Rendements des obligations de la Confédération



Source: Portail de données de la Banque nationale suisse; BERNINVEST AG

Parallèlement, il est crucial pour les investisseurs et les entreprises de suivre de près l'évolution du taux directeur afin de prendre des décisions éclairées en matière d'investissements et de financements futurs. Tous ces facteurs doivent être pris en compte afin d'appréhender et de comprendre la dynamique du marché du logement locatif et d'élaborer des mesures appropriées pour réguler et contrôler les prix des loyers.

Pourquoi les investisseurs paient-ils un agio?

Le terme «agio» signifie prime et un agio est payé par les investisseurs lorsqu'ils espèrent tirer un avantage de l'investissement. C'est le cas lorsque, malgré l'agio payé, le rendement attendu du placement reste attractif par rapport à d'autres classes d'actifs. L'agio est constitué lorsqu'une prime est payée entre le cours de bourse et la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'un fonds immobilier augmente lorsque les valeurs vénales augmentent et/ou si l'intégralité du résultat réalisé n'est pas distribuée. Si la valeur nette d'inventaire et le cours de bourse augmentent de la même manière, l'agio reste constant. Toutefois, si le cours de bourse augmente plus que proportionnellement par rapport à la valeur nette d'inventaire, l'agio augmente et inversement.

L'agio peut être subdivisé en différentes composantes ou moteurs de rendement, qui dépendent à leur tour de divers facteurs. Les fonctions des différents moteurs de rendement sont décrites ci-après.

Niveau des taux d'intérêt

En règle générale, les taux d'actualisation diminuent lorsque les taux d'intérêt baissent et inversement. Ceci en supposant que la prime de risque reste constante. Des taux d'actualisation plus bas entraînent normalement des valeurs vénales plus élevées, par conséquent des valeurs d'inventaire nettes plus élevées et, si les primes restent inchangées, finalement aussi des cours de bourse plus élevés.

Qualité des biens immobiliers et de leur diversification

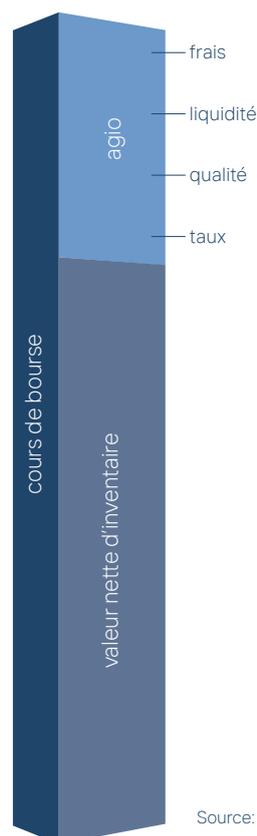
L'effet de la diversification et de la répartition des risques entre les régions et les secteurs est une promesse de sécurité accrue. Le quote-part de perte sur loyer varie généralement moins que dans le cas d'un investissement direct dans un seul bien immobilier. Pour la sécurité de l'investisseur, il faut également mentionner la LPCC (loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux), qui constitue une sorte d'assurance qualité pour l'investisseur. Un agio est payé pour la diversification et la garantie de la qualité.

Liquidité du placement

Les parts des fonds immobiliers cotés peuvent en principe être achetées ou vendues quotidiennement. Cette flexibilité est généralement récompensée par une prime versée par l'investisseur.

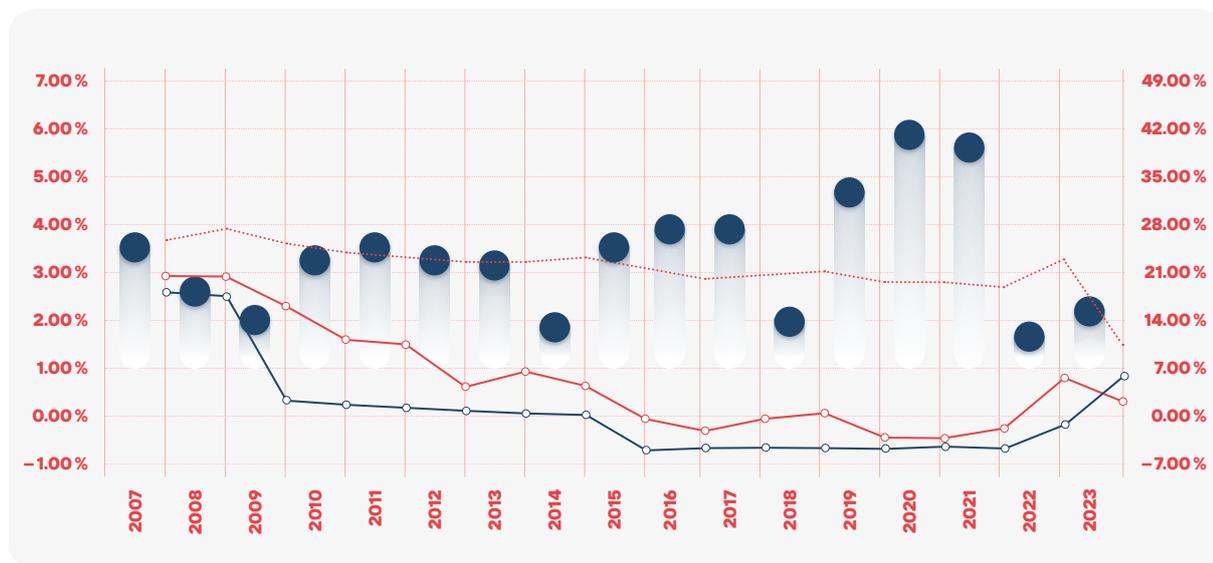
Qualité de la gestion et coûts d'exploitation des fonds

Les frais d'exploitation des fonds sont imputés au fonds et réduisent ainsi le rendement pour l'investisseur. Ces coûts ont une incidence directe sur la performance et illustrent l'efficacité avec laquelle une direction de fonds gère le fonds. L'investisseur est disposé à payer un supplément plus important pour bénéficier d'une bonne qualité.



Source: BERNINVEST AG

Évolution des intérêts, agios et rendements des dividendes 2007 – 2023



Source: Portail de données de la Banque nationale suisse; BERNINVEST AG

—○— LIBOR/SARON (échelle de gauche) —○— Obligations de la Confédération (échelle de gauche)
 ● Agio (échelle de droite) Distribution Fonds immobilier (échelle de gauche)

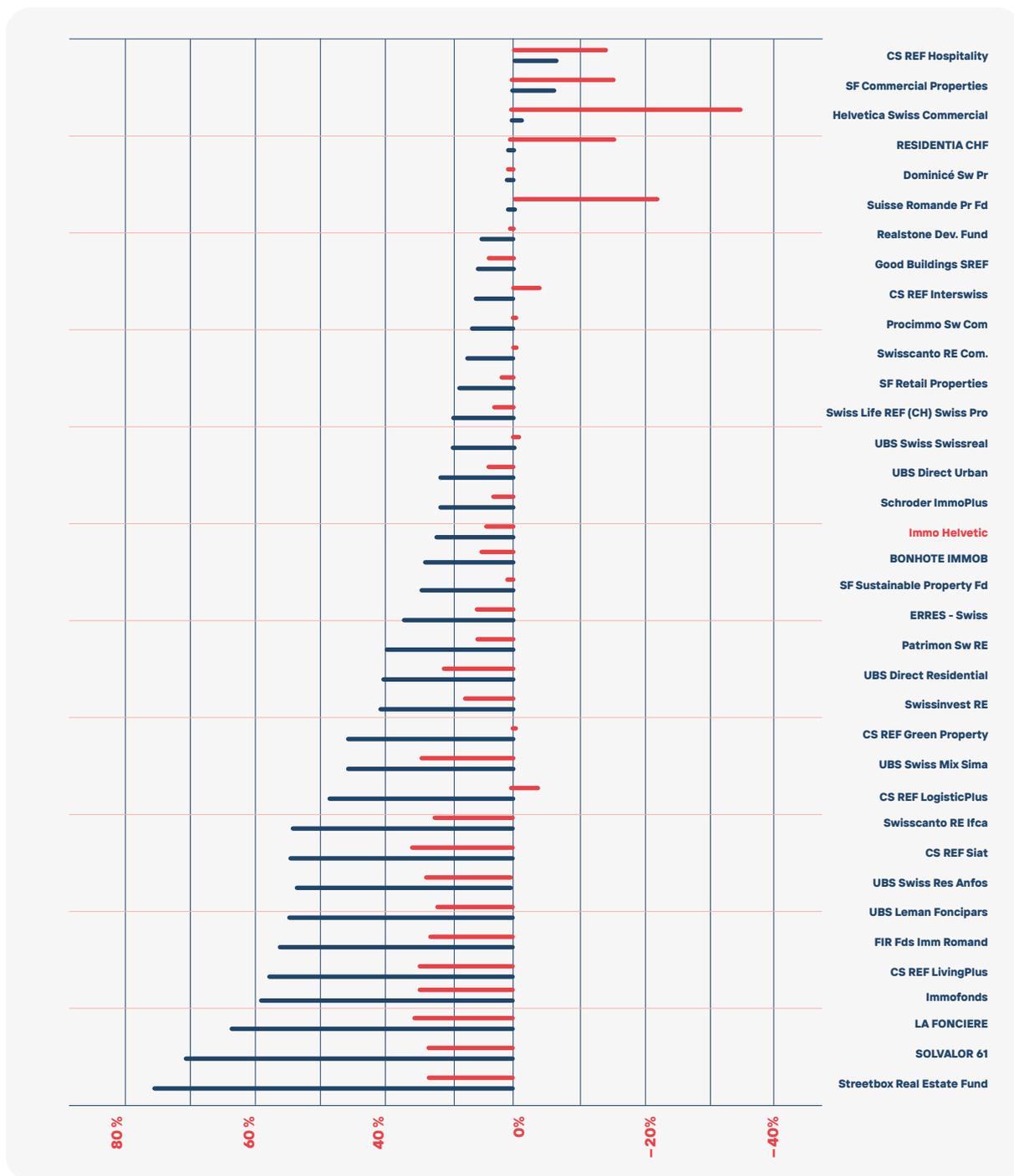
En raison de la situation particulière des taux d'intérêt, qui sont passés d'un taux négatif à un taux positif, il est recommandé de prêter une attention particulière à l'évolution des agios. Dans ce contexte, nous souhaitons mettre l'accent sur les observations suivantes:

En règle générale, les mêmes fonds immobiliers se situent à peu près au même niveau en ce qui concerne le montant de l'agio ou du disagio au cours des deux années

Plus l'agio était élevé en 2020, plus il a été corrigé. Cette perte comptable non réalisée ne pourra que difficilement être compensée par les dividendes ordinaires

A quelques exceptions près, les fonds immobiliers qui affichaient un agio d'environ 15% en 2020 sont actuellement cotés avec un disagio

Agios et disagios des fonds immobiliers suisses de 2020 à 2023



— Agio 2020*

— Agio 2023*

Source: BERNINVEST AG

Les fonds immobiliers cotés qui ont affiché un agio compris entre 10 % et 35 % en 2020 ont enregistré les plus faibles baisses de cours en 2023.

* L'agio a été déterminé en tenant compte du dernier cours de bourse négocié ainsi que de la dernière valeur nette d'inventaire (VNI) publiée selon Swiss Fund Data en 2020 et 2023.

Tendances liées à l'offre en matière de logement

En raison de l'illiquidité des marchés immobiliers, des ressources foncières limitées, du recul de la construction neuve et de l'accent mis sur la durabilité, une nouvelle tendance se dessine progressivement sur le marché immobilier.

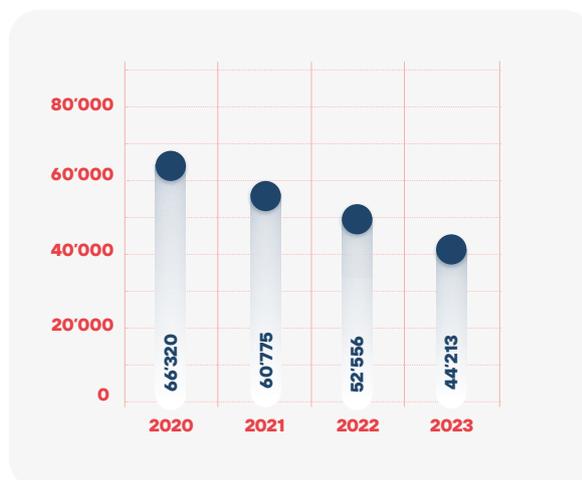
La hausse de la demande de logements, alimentée par une croissance démographique constante, conduit la population suisse à former de plus en plus de cohabitations ou à envisager des concepts de logement alternatifs sous forme de petits appartements.

La tendance précédente des grands logements individuels est en baisse, peut-être en raison de l'augmentation des coûts de location et de l'inflation générale. Dans le passé, les colocations étaient surtout choisies par les jeunes comme première solution de logement. Mais aujourd'hui, même les générations plus âgées redécouvrent les avantages et les bénéfices de la cohabitation.

Évolution des logements locatifs vacants en Suisse

En 2023, le marché suisse du logement a enregistré pour la troisième année consécutive un recul du nombre de logements locatifs vacants. Selon l'Office fédéral de la statistique, il y avait environ 44'200 logements locatifs vides en Suisse à la date de référence du 1^{er} juin 2023. En comparaison, il y avait un peu plus de 66'300 logements locatifs disponibles à la date de référence du 1^{er} juin 2020. Cela correspond à un recul de 33 % (voir graphique ci-dessous).

Évolution des logements locatifs vacants



Source: OFS – Dénombrement des logements vacants

Tendance de l'activité de construction attendue en Suisse

L'indice de la construction en Suisse, publié chaque trimestre par la Société Suisse des Entrepreneurs (SSE), est une prévision du chiffre d'affaires désaisonnalisé pour les trimestres à venir. Il en ressort que, selon la SSE, le volume de construction sera en baisse en 2024. Cette évolution a plusieurs causes:

Les coûts des matériaux ont fortement augmenté ces dernières années. On s'attend toutefois à ce que ce niveau de prix reste stable

En raison de l'adaptation du taux d'intérêt de référence de 1.25% à 1.75 %, la SSE s'attend à une perte de croissance d'environ 1% par an

De nombreux projets de construction ont été reportés en raison de l'augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt

Les longues procédures de délivrance des autorisations dues aux recours en matière de construction retardent le déroulement des travaux – et les processus de construction

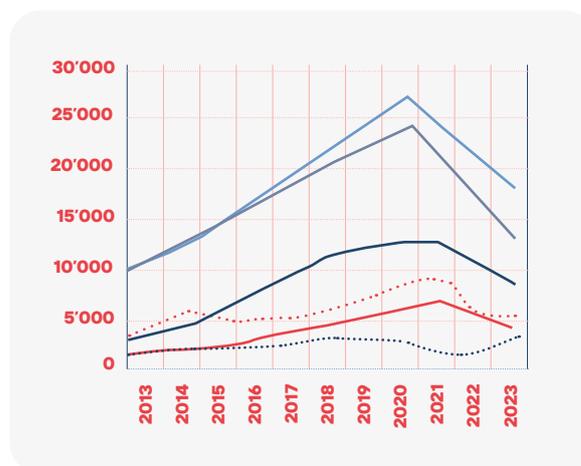
En raison de la tendance à la baisse du volume des constructions et de la demande croissante de logements en Suisse, on peut s'attendre à ce que l'absorption de nouveaux projets de construction continue de fonctionner dans les années à venir.

Tendance à la durabilité dans le secteur immobilier

Le parc immobilier en Suisse est actuellement responsable d'environ un quart des émissions totales de CO₂. Le changement climatique est la principale mégatendance, c'est pourquoi il revêt une importance croissante pour le secteur immobilier. De même, des réglementations politiques incitent à optimiser la consommation d'énergie et à se passer des sources d'énergie fossiles.

Grâce à la mise en œuvre cohérente de notre stratégie de construction neuve menée depuis plus de 25 ans, nous avons d'ores et déjà atteint un taux de 64% de sources d'énergie renouvelables dans Immo Helvetic. Nous continuerons à suivre systématiquement la stratégie que nous avons adoptée.

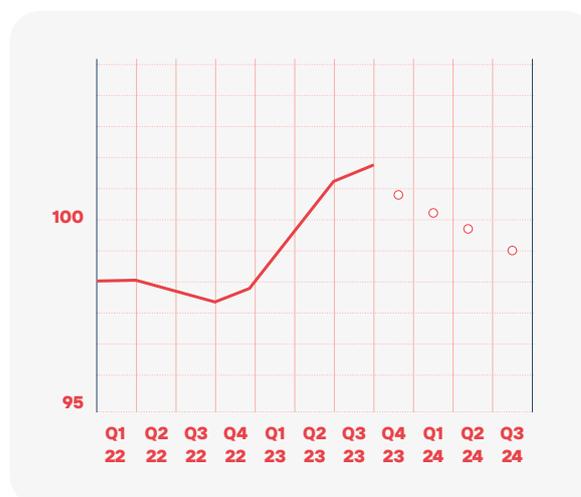
Logements vacants par nombre de pièces en Suisse



- Appartement de 3 pièces
- Appartement de 2 pièces
- Appartement de 4 pièces
- Appartement de 5 pièces
- Appartement 1 pièce
- Appartement de 6 pièces

Source: OFS – Dénombrement des logements vacants

Indice de la construction: prévision de l'activité de construction désaisonnalisée



Source: Indice de la construction SSE

Perspectives pour les prochaines années

Depuis de nombreuses années, Immo Helvetic se concentre sur la création de nouveaux projets de construction et cette stratégie d'investissement le positionne parfaitement pour les années à venir. Sa vaste expérience dans le développement et la commercialisation de nouvelles constructions répond parfaitement à la demande actuelle. Le fonds génère ainsi une valeur ajoutée tant pour les investisseurs que pour les locataires et l'environnement. Immo Helvetic a actuellement dans son pipeline des projets dotés d'un potentiel très intéressant, qui seront réalisés par étapes au cours des prochaines années.

Nous pourrions ainsi continuer à utiliser notre expertise au profit de nos investisseuses et investisseurs. Dans ce contexte, nous voulons continuer à surpondérer la politique de placement sur les logements locatifs et à compléter ponctuellement le portefeuille immobilier avec des bureaux et des surfaces commerciales. L'objectif est de maintenir à l'avenir un équilibre organique entre la croissance et le rendement.

La politique en matière de dividendes doit garantir une distribution attrayante et stable, le rendement des divi-

dendes devant inclure une majoration appropriée pour les liquidités par rapport aux obligations de la Confédération. En outre, la politique en matière de dividendes doit être communiquée aux investisseuses et investisseurs de manière ouverte et transparente, de sorte qu'il en résulte une garantie à long terme.

Enfin, nous voulons montrer l'exemple en matière de durabilité et continuer à remplacer les sources d'énergie fossiles par une production d'énergie verte et durable. Nous souhaitons ici accélérer ce processus et le poursuivre au cours des prochaines années, afin qu'Immo Helvetic ne dispose plus, dans un avenir proche, d'aucune source d'énergie fossile.

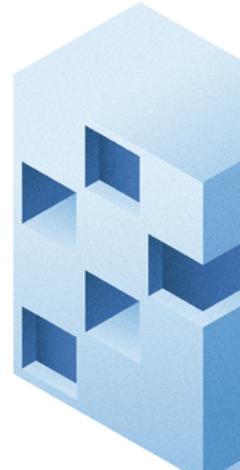
Finalement, nous voulons continuer à gérer le parc immobilier de manière à ce que les biens loués répondent aux exigences des locataires. Pour ce faire, nous avons défini une stratégie d'assainissement pour chaque objet et nous nous efforçons, en cas d'assainissement global, de l'appliquer par étapes. Cela nous permet de répondre aux besoins des locataires et nous évite de devoir procéder à des résiliations de bail.







Comptes annuels





Compte de fortune

		31 décembre 2023 pour les valeurs vénales en CHF	31 décembre 2022 pour les valeurs vénales en CHF
Actifs			
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)		1'667'368.74	1'242'437.35
Immeubles, divisés en:			
– Immeubles d'habitation		863'920'000.00	852'372'000.00
<i>dont en droit de superficie</i>		35'090'000.00	34'787'000.00
– Immeubles à usage commercial		324'673'800.00	264'721'700.00
<i>dont en droit de superficie</i>		28'749'000.00	27'242'000.00
– Immeubles à usage mixte		326'869'000.00	329'524'000.00
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction (1)		67'174'000.00	118'272'000.00
– Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques		–	25'000'000.00
Total des parcelles		1'582'636'800.00	1'589'889'700.00
Aménagements des locataires et annexes (2)		72'603'911.88	258'555.89
Autres actifs* (3)		14'755'422.55	12'680'043.39
Fortune totale du fonds		1'671'663'503.17	1'604'070'736.63
Passifs			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques (4)		190'800'000.00	211'100'000.00
Autres engagements à court terme (5)		47'876'234.56	33'037'105.66
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques (4)		286'000'000.00	231'000'000.00
Total du passif		524'676'234.56	475'137'105.66
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		1'146'987'268.61	1'128'933'630.97
Estimation des impôts dus en cas de liquidation (6)		101'761'057.00	93'343'945.00
Fortune nette du fonds		1'045'226'211.61	1'035'589'685.97
Nombre de parts en circulation			
État 1 ^{er} janvier		5'600'000.00	5'200'000.00
Dépenses		–	400'000.00
Rachats		–	–
État 31 décembre		5'600'000.00	5'600'000.00
Valeur d'inventaire d'une part		186.65	184.93
Informations sur le bilan			
Montant du compte d'amortissement des immeubles		7'764'000.00	7'764'000.00
Montant du compte des provisions pour réparations futures		47'100'000.00	51'218'400.00
Montant du compte des provisions diverses (7)		575'711.98	828'231.53
Montant du compte des recettes prévues pour être réinvesties		–	–
Nombre de parts dénoncées pour la fin du prochain exercice		Aucune	Aucune
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette du fonds au début de l'exercice		1'035'589'685.97	946'726'322.71
Distribution annuelle ordinaire		–36'960'000.00	–34'320'000.00
Résultat total		50'967'445.19	49'183'588.55
Provisions pour réparations futures			
– Attribution		381'774.95	3'750'000.00
– Retraits		–4'500'174.95	–100'000.00
Augmentation / réduction des autres provisions		–252'519.55	165'774.71
Solde des mouvements de parts, hors participation des souscripteurs aux revenus courus, et de l'attribution de revenus en cours lors du rachat de parts		–	70'184'000.00
Fortune nette du fonds au terme de la période comptable		1'045'226'211.61	1'035'589'685.97

Compte de résultat

		01.01.2023 – 31.12.2023 en CHF	01.01.2022 – 31.12.2022 en CHF
Compte de produits			
Revenus des avoirs bancaires et postaux		242'870.64	772'376.05
Produits des valeurs mobilières à court terme		–	–
Loyers (rendements bruts)	(8)	64'500'649.05	62'527'147.09
Intérêts intercalaires actifs		–	–
Autres revenus		153'250.49	3'097'963.88
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	(9)	–	1'320'000.00
Total des produits		64'896'770.18	67'717'487.02
Compte de charge			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	(10)	5'833'986.73	2'585'574.76
Autres intérêts créditeurs		23'728.78	2'254.51
Intérêts sur droits de superficie		743'247.00	743'247.00
Entretien et réparations			
– Entretien ordinaire	(11)	5'874'778.18	5'383'484.63
– Entretien extraordinaire	(11)	6'727'174.41	3'752'414.58
Administration des immeubles, divisés en:			
– Frais liés aux immeubles		1'692'009.57	1'627'611.08
– Frais d'administration		119'855.81	208'998.51
Impôts et taxes**	(12)		
– Impôts fonciers		811'650.55	878'482.62
– Impôts et taxes directs		175'575.80	912'841.10
Frais d'estimation et de contrôle***		186'790.41	239'304.55
Amortissement des immeubles			
Provisions pour réparations futures			
– Dépôts	(13)	381'774.95	3'750'000.00
– Prélèvement	(13)	–4'500'174.95	–100'000.00
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
– à la direction du fonds	(14)	4'046'540.00	3'820'917.50
– à la banque dépositaire	(14)	1'029'040.00	996'770.00
– au gestionnaire de biens immobiliers	(14)	3'830'039.00	3'751'629.00
Autres charges	(15)	88'719.03	2'127'446.46
Attribution de revenus en cours lors du rachat de parts		–	–
Total des charges		27'064'735.27	30'680'976.30
Résultat net		37'832'034.91	37'036'510.72
Gains et pertes en capitaux réalisés	(16)	859'641.45	3'858'010.40
Résultat réalisé		38'691'676.36	40'894'521.12
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	(17)	12'275'768.83	8'289'067.43
Résultat total		50'967'445.19	49'183'588.55

Remarques concernant le bilan et le compte de résultat:

* Les aménagements des locataires et annexes seront présentés séparément à partir de l'année de référence 2023.

** Les impôts et taxes sont désormais répartis en impôts fonciers/impôts et taxes directs à partir de l'année de référence 2023.

*** Y compris des honoraires de révision d'un montant de 78'440.95 CHF (année précédente: 108'104.05 CHF)

() Explications des notes de bas de page/commentaires en page 58/59

Hypothèques à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques en cours / Avances à terme fixe / Emprunts

Type de crédit	Durée du	au	Montant en CHF	Taux d'intérêt
Avance à terme fixe	05.12.23	05.01.24	9'200'000	2.070%
Avance à terme fixe	31.12.23	05.01.24	60'000'000	2.070%
Avance à terme fixe	29.12.23	31.01.24	30'200'000	2.120%
Avance à terme fixe	31.12.23	31.01.24	56'400'000	2.050%
Emprunt	30.11.23	29.02.24	20'000'000	1.860%
Emprunt	04.10.23	04.04.24	10'000'000	1.980%
Emprunt	31.08.21	30.08.24	5'000'000	0.000%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.25	257'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.25	376'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.25	600'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	31.03.26	367'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	31.03.26	400'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.26	450'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.26	250'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	31.12.26	1'000'000	1.160%
Hypothèque fixe	03.08.17	31.07.27	35'000'000	0.951%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.09.27	700'000	1.160%
Hypothèque fixe	31.10.23	31.10.27	20'000'000	2.030%
Hypothèque fixe	01.12.17	30.11.27	75'000'000	0.951%
Hypothèque fixe	31.12.23	31.12.27	40'000'000	1.056%
Hypothèque fixe	01.02.18	31.01.28	30'000'000	0.951%
Hypothèque fixe	05.04.22	13.04.28	400'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	03.09.28	320'000	1.160%
Hypothèque fixe	01.07.19	30.06.29	20'000'000	1.138%
Hypothèque fixe	05.04.22	06.02.30	880'000	1.160%
Hypothèque fixe	01.07.21	30.06.36	20'000'000	0.689%
Hypothèque fixe	31.12.21	31.12.36	40'000'000	0.670%

Hypothèques en cours / Avances à terme fixe / Emprunts

476'800'000

Hypothèques échues / Avances à terme fixe / Emprunts

Type de crédit	Durée du	au	Montant en CHF	Taux d'intérêt
Avance à terme fixe	30.12.22	03.01.23	40'000'000	1.250%
Avance à terme fixe	30.12.22	06.01.23	1'900'000	1.250%
Avance à terme fixe	30.12.22	31.01.23	62'600'000	1.250%
Avance à terme fixe	31.12.22	31.01.23	76'600'000	1.291%
Avance à terme fixe	31.01.23	07.02.23	1'200'000	1.795%
Avance à terme fixe	31.01.23	28.02.23	64'100'000	1.595%
Avance à terme fixe	31.01.23	28.02.23	76'600'000	1.296%
Avance à terme fixe	17.02.23	28.02.23	600'000	1.802%
Avance à terme fixe	28.02.23	03.03.23	2'000'000	1.871%
Avance à terme fixe	03.01.23	31.03.23	40'000'000	1.180%
Avance à terme fixe	28.02.23	31.03.23	40'700'000	1.671%
Avance à terme fixe	28.02.23	31.03.23	76'600'000	1.311%

Hypothèques échues / Avances à terme fixe / Emprunts

Type de crédit	Durée du	au	Montant en CHF	Taux d'intérêt
Avance à terme fixe	31.03.23	06.04.23	1'500'000	2.246%
Avance à terme fixe	31.03.23	27.04.23	113'000'000	1.760%
Avance à terme fixe	31.03.23	28.04.23	4'800'000	2.046%
Avance à terme fixe	31.03.23	28.04.23	40'000'000	1.500%
Avance à terme fixe	27.04.23	30.04.23	137'000'000	1.760%
Avance à terme fixe	28.04.23	05.05.23	2'200'000	2.247%
Avance à terme fixe	30.04.23	26.05.23	137'000'000	1.773%
Avance à terme fixe	28.04.23	31.05.23	4'800'000	2.047%
Avance à terme fixe	28.04.23	31.05.23	40'000'000	1.650%
Avance à terme fixe	05.05.23	31.05.23	1'500'000	2.248%
Avance à terme fixe	26.05.23	31.05.23	149'900'000	1.773%
Avance à terme fixe	31.05.23	30.06.23	179'000'000	1.812%
Avance à terme fixe	31.05.23	30.06.23	18'300'000	2.180%
Avance à terme fixe	12.06.23	30.06.23	8'000'000	2.552%
Avance à terme fixe	30.06.23	31.07.23	36'400'000	2.120%
Avance à terme fixe	30.06.23	31.07.23	174'000'000	2.056%
Avance à terme fixe	31.07.23	04.08.23	10'000'000	2.130%
Avance à terme fixe	31.07.23	31.08.23	24'000'000	2.130%
Avance à terme fixe	31.07.23	31.08.23	174'000'000	2.054%
Avance à terme fixe	04.08.23	04.09.23	9'000'000	2.130%
Avance à terme fixe	31.08.23	29.09.23	24'000'000	2.180%
Avance à terme fixe	31.08.23	29.09.23	153'700'000	2.057%
Avance à terme fixe	29.09.23	30.09.23	159'200'000	2.057%
Avance à terme fixe	04.09.23	04.10.23	8'300'000	2.180%
Emprunt	04.10.21	04.10.23	10'000'000	0.000%
Avance à terme fixe	29.09.23	31.10.23	24'000'000	2.150%
Avance à terme fixe	30.09.23	31.10.23	159'200'000	2.054%
Hypothèque fixe	01.11.17	31.10.23	20'000'000	0.500%
Avance à terme fixe	04.10.23	03.11.23	6'700'000	2.130%
Avance à terme fixe	31.10.23	30.11.23	24'000'000	2.120%
Emprunt	31.08.23	30.11.23	20'000'000	1.920%
Avance à terme fixe	31.10.23	30.11.23	156'400'000	2.052%
Avance à terme fixe	03.11.23	05.12.23	9'900'000	2.120%
Avance à terme fixe	30.11.23	29.12.23	24'000'000	2.120%
Avance à terme fixe	30.11.23	29.12.23	156'400'000	2.052%

Dettes non courantes

Dettes non courantes – 1 à 5 ans

Type de crédit	Durée du	au	Montant en CHF	Taux d'intérêt
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.25	257'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.25	376'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.25	600'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	31.03.26	367'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	31.03.26	400'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.26	450'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.26	250'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	31.12.26	1'000'000	1.160%
Hypothèque fixe	03.08.17	31.07.27	35'000'000	0.951%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.09.27	700'000	1.160%
Hypothèque fixe	31.10.23	31.10.27	20'000'000	2.030%
Hypothèque fixe	01.12.17	30.11.27	75'000'000	0.951%
Hypothèque fixe	31.12.23	31.12.27	40'000'000	1.056%
Hypothèque fixe	01.02.18	31.01.28	30'000'000	0.951%
Hypothèque fixe	05.04.22	13.04.28	400'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	03.09.28	320'000	1.160%
Total des dettes non courantes – 1 à 5 ans			205'120'000	

Dettes non courantes – plus de 5 ans

Type de crédit	Durée du	au	Montant en CHF	Taux d'intérêt
Hypothèque fixe	01.07.19	30.06.29	20'000'000	1.138%
Hypothèque fixe	01.07.21	30.06.36	20'000'000	0.689%
Hypothèque fixe	31.12.21	31.12.36	40'000'000	0.670%
Hypothèque fixe	05.04.22	06.02.30	880'000	1.160%
Total des dettes non courantes – plus de 5 ans			80'880'000	
Total des dettes non courantes			286'000'000	

Obligations financières

Montant global des obligations financières après la date du rapport pour l'achat de terrains à bâtir ainsi que pour les contrats de construction et les investissements dans les immeubles.

	31 décembre 2023 en CHF	31 décembre 2022 en CHF
Achats de terrains à bâtir	11'090'000	8'000'000
Contrats de construction et investissements dans les immeubles	–	64'300'000



Utilisation du résultat

	31 décembre 2023 en CHF	31 décembre 2022 en CHF
Résultat net de l'exercice	37'832'034.91	37'036'510.72
Pour la distribution de certains gains en capital de l'exercice	-	-
Pour la distribution de certains gains en capital d'exercices précédents	-	-
Total de distribution de certains gains en capital	-	-
Report de l'exercice précédent	1'797'255.80	1'720'745.08
Résultat disponible pour être réparti	39'629'290.71	38'757'255.80
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	36'960'000.00	36'960'000.00
Résultat conservé pour être réinvesti	-	-
Attribution au fonds de réserve légal pour sociétés immobilières	-	-
Gains en capital destinés à la distribution	-	-
Report à compte nouveau	2'669'290.71	1'797'255.80

Distribution

Le bénéfice net s'élève à 37'832'034.91 CHF (37'036'510.72) pour l'année sous revue. Un report de l'année précédente de 1'797'255.80 CHF vient s'y ajouter. Immo Helvetic dispose donc de 39'629'290.71 pour la distribution de dividendes.

Dividende 2023

Ex-Date	24.04.2024
Date payable	26.04.2024
Brut par part	6.60 CHF
./ 35% Impôt anticipé fédéral	2.31 CHF
Net par part	4.29 CHF

Pour la distribution ordinaire, les investisseurs domiciliés en Suisse ont un droit sur l'impôt anticipé ou de remboursement de 2.31 CHF par part. Pour les détenteurs de parts domiciliés à l'étranger, le droit sur l'impôt anticipé ou de remboursement est déterminé en fonction des dispositions pertinentes de la convention visant à éviter les doubles impositions. S'il n'y a pas de convention visant à éviter les doubles impositions, nous recommandons de demander une imposition nette de 4.29 CHF par part dans le cadre d'une procédure ordinaire de taxation.

Autres données importantes

Transactions avec des proches	La direction du fonds confirme que des transactions avec des proches ont été effectués à des conditions conformes au marché.
Informations sur les dérivés	Aucune
Recette locative par locataire supérieure à 5%	Aucune
Sociétés immobilières du fonds	Le capital-actions de la société immobilière Manuela AG appartient sans exception à 100% à BERNINVEST AG agissant pour le compte du fonds immobilier Immo Helvetic. Le capital-actions de Lentia Liegenschaften AG appartient à 70% à BERNINVEST AG agissant pour le compte du fonds immobilier Immo Helvetic. Au cours de l'année sous revue, les sociétés sœurs Imag, Immobilien AG Bern, Gravure Immobilien AG et Nova Auguste Majeux AG ont fusionné pour former la société immobilière Manuela AG. La fusion a été réalisée avec effet rétroactif au 1 ^{er} janvier 2023.
Organisme officiel de paiement des coupons	Banque J. Safra Sarasin AG, Bâle
Méthode d'évaluation	Méthode Discounted Cashflow (méthode DCF)
Principes d'évaluation et de calcul de la valeur d'inventaire nette	Conformément à l'art. 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) pour les fonds immobiliers, les biens immobiliers du fonds sont régulièrement estimés par des experts en estimations immobilières indépendants, accrédités auprès de l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de la valeur de rendement. L'évaluation détermine le prix probablement atteint en cas de revente judicieuse au moment de l'estimation. La valeur du marché des terrains du patrimoine du fonds doit faire l'objet d'une estimation par un expert lors de l'achat ou de la vente de terrains du patrimoine du fonds ainsi qu'à la fin de chaque exercice. La valeur du marché des différents objets immobiliers correspond à un prix probablement atteint dans le cadre de transactions commerciales habituelles, en supposant un comportement d'achat et de vente judicieux. Dans des cas isolés, et tout particulièrement en cas d'achat et de vente de biens immobiliers du fonds, on profitera d'éventuelles opportunités dans l'intérêt du fonds. Cela peut produire des différences avec les estimations.

Achat et vente de terrains

Achats de terrains constructibles (avec objets à démolir)

Reiden	Brüelmatte Süd	Exercice du contrat de droit d'achat
--------	----------------	--------------------------------------

Achat d'immeubles terminés

Aucune

Ventes de biens

Domdidier	Rte des Vuarines 68	9 appartements
-----------	---------------------	----------------

Constructions commencées

Bulle	Rue de Champ-Barby 61	Locaux commerciaux – Planification pour un bâtiment de remplacement
Reiden	Brüelmatte Süd	109 appartements

Commentaire sur les comptes annuels

Compte de fortune

La fortune totale du fonds a augmenté de 4.21%, pour passer de 1'604.07 mio CHF à 1'671.66 mio CHF. Sur mandat de la direction du fonds et en conformité avec la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les valeurs vénales de tous les immeubles ont été recalculées, comme l'année précédente, selon la méthode DCF (Discounted Cashflow). Il en résulte une valeur vénale totale de 1'582.64 mio CHF (1'564.89 mio).

Dans les comptes annuels 2023, le taux d'actualisation réel est encore utilisé pour l'évaluation. Le taux d'actualisation réel pondéré est de 3.19%. Pour les différents immeubles, les taux d'actualisation réels évoluent entre 2.25% et 4.15%. Le rendement brut actuel de l'ensemble du portefeuille immobilier est de 4.82%.

1. À la date de clôture, les constructions de la Rue de Champ-Barby 61 à Bulle et de la Brüelmatte Süd à Reiden étaient dans les Constructions en cours / Terrains constructibles (avec objets à démolir).
2. Les aménagements de locataires et annexes comprennent principalement l'aménagement de locataires à Kaiseraugst (66.10 mio CHF) et la centrale de chauffage à Spreitenbach (6.27 mio CHF).
3. Les autres actifs comprennent les créances résultant de livraisons et de prestations de 14.58 mio CHF et les assainissements en cours d'un montant total de 0.18 mio CHF à Clarens, Kehrsatz et Steffisburg.
4. Le financement tiers s'élève à 476.80 mio CHF (442.10 mio), soit 30.13% des valeurs vénales. Il se situe donc encore en-dessous de la limite légale de 33.33%. Une liste détaillée des hypothèques et autres engagements garantis par une hypothèque figure aux pages 52/53.
5. Les autres engagements à court terme se composent des dettes résultant de livraisons et de prestations (5.45 mio CHF), des autres engagements à court terme, y compris les acomptes de frais de chauffage et de charges (12.83 mio CHF) et des comptes de régularisation passifs (29.60 mio CHF).
6. L'estimation des impôts de liquidation a été recalculée et ils sont désormais de 101.76 mio CHF (93.34 mio). Cette augmentation résulte de la réévaluation du portefeuille existant ainsi que des amortissements selon le Code des obligations.

7. Des provisions pour réparations futures ont à nouveau pu être constituées au cours de cet exercice comptable à hauteur de 0.38 mio CHF (3.75 mio). Au cours de l'exercice sous revue, 4.50 mio CHF ont été prélevés du compte des provisions pour réparations futures pour réaliser des rénovations extraordinaires. Au final, le solde du compte «Provisions pour réparations futures» s'élève à 47.10 mio CHF (51.22 mio). Cela correspond à 2.98% des valeurs vénales ou 73.02% des revenus locatifs.

Après déduction des impôts de liquidation estimés, la fortune nette du fonds s'élève à 1'045.23 mio CHF (1'035.59 mio), ce qui correspond à une augmentation de 0.93% en raison de l'adaptation modérée de l'estimation des immeubles existants. Cela correspond à une valeur nette d'inventaire par part de 186.65 CHF (184.93). En prenant en considération le versement ordinaire d'un dividende de 6.60 CHF en avril 2023, le rendement du placement est de 4.53% (5.26%).

Correspondant à la différence en pourcentage entre le cours boursier et la valeur nette d'inventaire, la prime boursière (agio) s'élevait à 8.76% (7.77%) à la fin de l'année.

Compte de résultat

8. Les recettes des loyers se sont élevées à 64'500'649 CHF (62'527'147). L'augmentation de 3.16% est principalement due aux recettes de la Glockentalstrasse 4-10 à Steffisburg, car cet immeuble génère beaucoup plus de revenus depuis 2023. La hausse résulte également des augmentations de loyer effectuées en décembre 2023 et de la baisse du taux de non paiement des locations. Le taux de non paiement des locations, incluant les vacances et les pertes de loyers, s'élève à 4.89% (5.10%) et a donc encore pu être réduit. Toutes les vacances sont prises en considération dans les valeurs vénales.
9. Les autres recettes sont passées de 3.10 mio CHF à 0.15 mio CHF. La majeure partie de ces recettes provenaient en 2023 des installations photovoltaïques. La commission d'émission est comptabilisée dans les autres recettes. Il n'y a eu aucune émission en 2023.

10. Les coûts des financements tiers ont augmenté de 2'585'575 CHF à 5'833'987 CHF. Le taux d'intérêt moyen s'élevait à 1.40% (0.95%) à la fin de l'année.
11. Les mesures d'entretien et de réparation des immeubles ont nécessité 12'601'953 CHF (9'135'899), ce qui correspond à 19.54% (14.61%) des revenus locatifs, dont 6'727'174 CHF de frais de remise en état importants.
12. Les impôts et taxes s'élèvent à 987'226 CHF (1'791'324). Les impôts directs sont établis et comptabilisés sur la base des sociétés Immobiliengesellschaft Manuela AG et Lentia Liegenschaften AG.
13. Des provisions pour réparations futures d'un montant de 381'775 CHF (3'750'000) ont été constituées. Des prélèvements de 4'500'175 CHF (100'000) ont été effectués sur le compte des provisions pour réparations futures pour des travaux d'assainissement importants. Ces prélèvements ont été utilisés principalement pour les travaux de remise en état de la Waldeggstrasse 22 à Interlaken et pour la rénovation de la façade de la Eichelackerstrasse / Steinstrasse à Adlikon.
14. Les indemnités réglementaires de la banque dépositaire se sont élevées à 1'029'040 CHF (996'770). 4'046'540 CHF (3'820'918) ont été comptabilisés pour la gestion du fonds de placement. Les rémunérations des gérances immobilières de 3'830'039 CHF (3'751'629) sont en rapport direct avec les revenus locatifs effectifs. Vous trouverez des détails supplémentaires sur les commissions à la page 61.
15. Les autres dépenses ont diminué en passant de 2.13 mio CHF à 0.09 mio CHF. La commission d'émission de l'augmentation de capital (2.05 mio CHF) a été supprimée par rapport à la dernière année sous revue.
16. Le gain en capital réalisé provient de la vente de l'immeuble de Domdidier. Par ailleurs, un gain en capital supplémentaire réalisé de 242'616 CHF a été comptabilisé en raison de la taxation définitive de l'impôt sur les gains immobiliers de l'immeuble de Langenthal.

17. Le gain en capital non réalisé de 12.28 mio CHF résulte des variations des valeurs vénales, des valeurs comptables et des impôts sur les liquidations.

Aucun amortissement n'a été effectué sur les terrains au cours de l'exercice écoulé.

Le total des charges est de 27'064'735 CHF (30'680'976). La quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF}) GAV est de 0.57% (0.58%) et (TER_{REF}) MV de 0.80% (0.74%). Le bénéfice net s'élève à 37'832'035 CHF (37'036'511), ce qui correspond à une augmentation de 2.15% par rapport à l'année dernière. Le cashflow (bénéfice net avant amortissements et provisions) est de 34'320'757 CHF (44'708'527) ou de 6.13 CHF (7.98) par part.

En prenant en compte les gains de capital non réalisés de 12'275'769 CHF (8'289'067), un résultat global de 50'967'445 CHF (49'183'589) est atteint.

Communications importantes pour les investisseurs

Augmentation de capital 2024

Le Conseil d'administration de la direction du fonds Immo Helvetic a décidé le 12 mars 2024 de procéder à une nouvelle émission de maximum 300'000 parts du fonds Immo Helvetic. Le nombre de parts en circulation augmente pour passer de 5'600'000 à un maximum de 5'900'000.

Cette émission sera effectuée selon la méthode Best Effort. Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction du fond après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues, l'émission de nouvelles parts étant limitée à un maximum de 300'000 parts. Si le nombre maximum de parts prévu n'est pas souscrit au terme du délai de souscription, cela entraîne une modification du rapport de souscription et du prix du droit de souscription.

Les données clés en bref:

Nombre de parts nouvelles émises: 300'000 (maximum)

Rapport de souscription recherché: 3:56
56 droits de souscription donnent droit à l'achat de trois nouvelles parts contre paiement du prix d'émission en espèces

Délai de souscription: du 13 mai au 23 mai 2024, midi

Négoce des droits de souscription: un négoce officiel des droits de souscription aura lieu à la SIX Swiss Exchange AG

Prix d'émission: ouvert

Libération: 31 mai 2024

Fusion en 2023

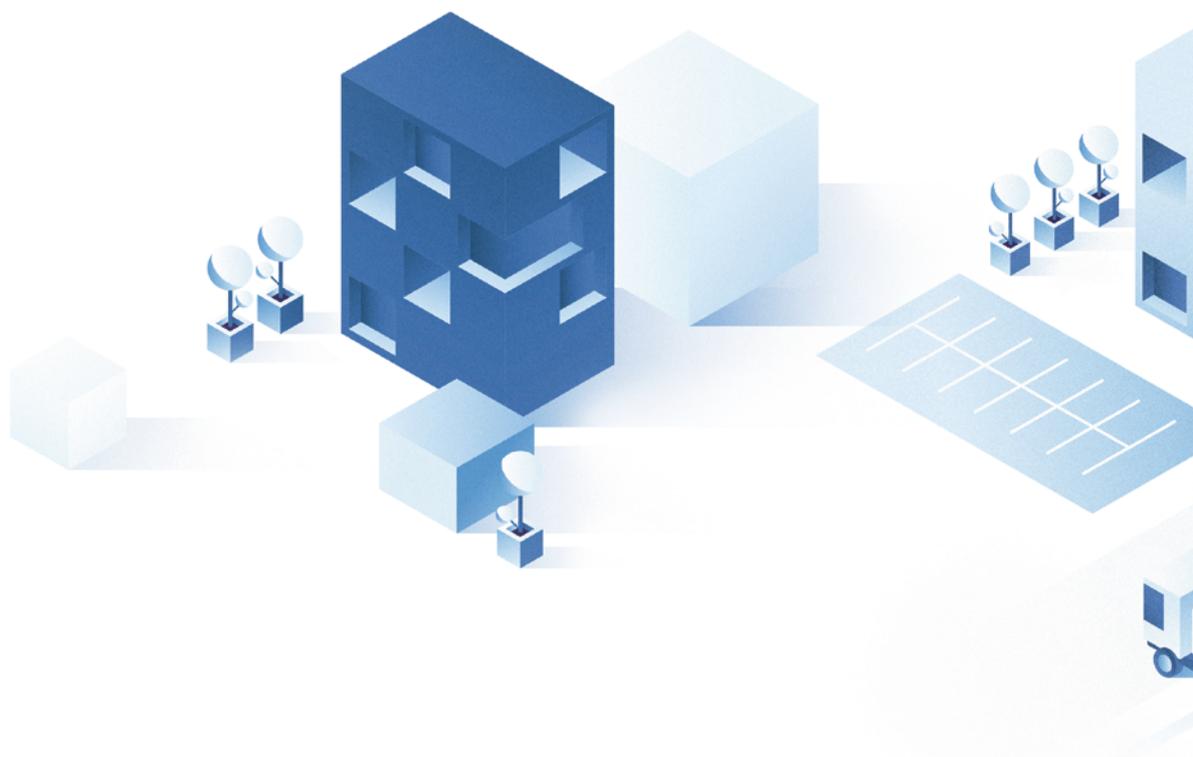
Au cours de l'année sous revue, les sociétés sœurs Imag, Immobilien AG Bern, Gravure Immobilien AG et Nova Auguste Majeux AG ont fusionné pour former la société immobilière Manuela AG. La fusion a été réalisée avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023.

Indemnités réglementaires

Informations relatives aux barèmes effectifs, dans le cas où le contrat de fonds prévoit des taux maximums

	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
a) Rémunérations de la direction du fonds				
Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion des actifs et la commercialisation du fonds immobilier sur la base de la fortune totale du fonds pour la période comptable	0.25 %	0.25 %	0.25 %	0.25 %
Commission pour les efforts dans la construction d'immeubles, les rénovations et les transformations sur la base des coûts de construction	2.50 %	2.50 %	2.50 %	2.50 %
Dédommagement pour les efforts dans la vente et l'achat de terrains sur la base du prix d'achat ou de vente, si un tiers n'est pas mandaté pour cela	1.50 %	1.50 %	1.50 %	1.50 %
Dédommagement pour la gestion des différents immeubles durant la période sous revue sur la base des revenus locatifs nets (recettes de la rente du droit de superficie incluses)	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %
Commission d'émission pour la couverture des coûts engendrés par le placement des nouvelles parts, sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	0.00 %	4.00 %	2.75 %	4.00 %
Commission de rachat pour la couverture des coûts engendrés par le rachat de parts, sur la base de la valeur nette d'inventaire des rachetées	0.00 %	2.00 %	0.00 %	2.00 %
b) Indemnités de la banque dépositaire				
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, l'exécution du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4 du contrat de fonds, sur la base de la fortune nette moyenne du fonds	0.10 %	0.10 %	0.10 %	0.10 %

Registre des immeubles





Registre des immeubles 2023

Localité	Rue	Canton	Année de construction	Appartements		Dimension de l'appartement				Objets commerciaux
						Pièces	<3	3-3.5	4-4.5	
Immeubles en construction / Terrains constructibles (avec objets à démolir)										
Bulle	Rue de Champ-Barby 61	FR		-	-	-	-	-	-	-
Reiden	Brüelmatte Süd	LU		-	-	-	-	-	-	-
Immeubles en construction / Terrains constructibles (avec objets à démolir)										
Constructions terminées (y compris le terrain)										
Immeubles d'habitations										
Adlikon	Eichelackerstr. 15-21/Steinstr. 40-44	ZH	1978	57	-	11	46	-	-	1
Adlikon	Steinstrasse 64/66/68	ZH	1978	24	2	4	18	-	-	-
Aeschi SO	Schulhausstrasse 2/6	SO	1990	14	1	6	6	1	-	4
Aeschi SO	Schulhausstrasse 4	SO	2012	13	4	7	2	-	-	-
Allschwil	Baselmattweg 66/68	BL	1969	14	2	10	2	-	-	-
Ardon	Rue des Billionnaires 9-9B	VS	2004	13	-	1	12	-	-	-
Balsthal	Fluhackerstrasse 7/9	SO	1990	16	-	10	6	-	-	-
Bâle	Eisenbahnweg 12	BS	1934	15	11	3	1	-	-	-
Belp	Eichenweg 15-25/Hohlenstr. 3-9/Birkenweg	BE	2012	81	48	23	9	1	-	31
Belp	Montenachweg 2/4/10/12/14/16	BE	1965	45	9	33	-	3	-	-
Berne	Blumenbergstrasse 47/49	BE	1965	30	16	9	5	-	-	1
Berne	Konsumstrasse 13/19	BE	1988	40	27	9	4	-	-	5
Bienne	Zollhausstrasse 16	BE	2014	15	4	5	6	-	-	-
Cerlier	Länge Reben 1/3/5/7/Sunkortweg 2/4	BE	1981/1965	37	9	16	10	2	-	-
Clarens	Rue de Jaman 9/Av. Mayor-Vautier 11-13	VD	1962	57	-	36	21	-	-	-
Corcelles-près-Payerne	Rte du Chêne 1/Rte de Bitternaz 1	VD	1979	9	-	3	-	6	-	-
Corseaux	Chemin des Cornalles 21/25	VD	1974	12	3	5	4	-	-	-
Crissier	Ch. des Acacias 5	VD	1964	16	12	4	-	-	-	-
Effretikon	Weiherrstrasse 26-30	ZH	1973	32	8	16	8	-	-	-
Eiken	Grendelweg 11/13	AG	1988	17	3	6	5	3	-	-
Flawil	Oberer Goldbachweg 4/6	SG	2013	22	11	11	-	-	-	-
Fribourg	Av. du Midi 15	FR	1974	15	8	-	6	1	-	2
Fribourg	Rue de la Neuveville 2	FR	1954	14	8	6	-	-	-	3
Genève	Rue Jean-Dassier 14	GE	1900	8	-	-	8	-	-	4
Granges	Bergstrasse 2/4	SO	1972	35	7	7	14	7	-	-
Granges	Bergstrasse 6	SO	1991	9	-	3	6	-	-	-
Guin	Halta 22/24/26/28/30/32/34/36/38	FR	2021	150	45	68	37	-	-	-
Gunzgen	Niderfeld 2/4	SO	1994	24	8	8	8	-	-	-
Hinterkappelen	Kappelenring 56A/B	BE	1978	30	-	-	30	-	-	-
Horgen	Kalkofenstrasse 8-12	ZH	1970	24	-	12	12	-	-	-
Huttwil	Spitalstrasse 18A/B/C	BE	2009	18	3	3	9	3	-	-
Interlaken	Aenderbergstrasse 19/21/23	BE	1962	24	-	12	12	-	-	-
Interlaken	Waldegstrasse 22B/C	BE	1979	22	7	10	4	1	-	-
Kehrsatz	Flugplatzstr. 1/Mättelistr. 2/4	BE	1963	26	7	19	-	-	-	-
Köniz	Lilienweg 48/50	BE	1973	34	-	14	20	-	-	-

Places de parking / Autres	Objets loués	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenu locatif attendu en CHF	Revenu locatif réel en CHF	Perte de loyer en CHF	Vacance en %
-	-	50'093'370	50'306'000	120'000	120'000		0.00%
-	-	16'838'491	16'868'000	-	-		0.00%
		66'931'862	67'174'000	120'000	120'000	0	0.00%
85	143	21'419'210	25'465'000	1'081'172	1'065'059	449	1.53%
41	65	6'907'000	8'465'000	483'708	479'626		0.84%
21	39	2'800'000	3'346'000	207'628	141'976		31.62%
14	27	4'250'000	4'815'000	222'530	221'150		0.62%
8	22	5'500'000	5'649'000	229'379	218'384		4.79%
24	37	4'567'000	4'927'000	242'880	236'430		2.66%
20	36	3'040'595	3'773'000	241'536	212'461		12.04%
4	19	5'900'000	5'823'000	203'503	201'177		1.14%
115	227	50'730'000	54'338'000	2'393'668	2'266'576		5.31%
16	61	4'272'359	8'516'000	569'596	550'156		3.41%
19	50	3'836'900	8'945'000	453'984	444'252		2.14%
71	116	18'339'000	22'077'000	986'343	965'238		2.14%
18	33	5'550'000	6'734'000	313'044	307'044		1.92%
45	82	14'510'000	14'623'000	626'637	610'656		2.55%
9	66	13'837'000	17'524'000	819'980	818'770		0.15%
15	24	2'525'000	2'741'000	144'264	144'264		0.00%
16	28	7'425'000	7'236'000	264'684	264'684		0.00%
12	28	3'161'000	4'019'000	198'217	198'217		0.00%
34	66	5'990'000	7'834'000	442'635	441'310		0.30%
32	49	3'763'972	5'006'000	278'112	255'327		8.19%
29	51	7'200'000	8'348'000	366'108	355'627		2.86%
17	34	7'000'000	7'138'000	314'822	312'617		0.70%
4	21	3'995'000	4'603'000	232'806	232'181		0.27%
-	12	4'500'000	5'193'000	240'760	236'958		1.58%
54	89	6'239'400	7'186'000	444'828	381'465		14.24%
17	26	3'260'000	2'331'000	152'782	152'662		0.08%
158	308	70'020'000	75'150'000	3'313'874	3'178'011		4.10%
48	72	6'490'313	6'218'000	385'500	373'385		3.14%
34	64	5'658'685	9'306'000	517'649	503'108		2.81%
27	51	5'438'000	8'341'000	393'159	391'709		0.37%
29	47	6'712'089	5'577'000	337'943	296'340		12.31%
18	42	3'361'779	5'796'000	283'764	278'099		2.00%
22	44	7'630'000	8'368'000	372'653	299'509		19.63%
9	35	3'682'700	7'004'000	346'142	342'627	-1'527	0.57%
36	70	9'255'437	12'936'000	589'056	580'980	-4'099	0.68%

Localité	Rue	Canton	Année de construction	Appartements	Dimension de l'appartement Pièces				Objets commerciaux
					<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Köniz	Wilkerstrasse 50-78	BE	2008	115	13	38	57	7	-
Konolfingen	Chisenmattweg 16-20B/28-28B	BE	2015	90	13	44	29	4	-
Langendorf	Franziskanerstrasse 9/11	SO	2012	22	6	14	2	-	-
Langenthal	Rumiweg 38/40/42	BE	2005	33	-	-	21	12	-
Lyss	Libellenweg 14/16	BE	1970	32	8	16	8	-	-
Lyss	Zeughausstrasse 45/47/49	BE	1970	18	8	6	4	-	-
Moosseedorf	Moosbühlstrasse 35-39	BE	1985	20	-	7	12	1	-
Moosseedorf	Moosstrasse 26/26A/28/28A/28B	BE	2014	30	14	10	6	-	-
Morat	Merlachfeld 115/139/161/181	FR	2008	51	8	14	23	6	3
Moudon	Ch. du Champ du Gour 9/11	VD	1976	21	4	13	4	-	1
Münchenbuchsee	Seedorfweg 21/23	BE	1995	16	4	8	4	-	-
Niederwangen	Schürlirain 42/44	BE	1993	17	7	5	5	-	-
Payerne	Rue d'Yverdon 21	VD	1987	16	6	6	4	-	5
Perroy	Ch. de Sous-Craux 10A/B/C	VD	2002	14	-	3	7	4	-
Pont-de-la-Morge	Rue des Pommiers 6	VS	2009	6	-	-	5	1	-
Regensdorf	Watterstrasse 100/102	ZH	1960	13	1	11	-	1	1
Rohr/Aarau	Trieschäckerstrasse 1-36	AG	2013	124	8	86	30	-	-
Rothrist	Parkweg 10/12/14	AG	2010	22	3	18	1	-	-
Schönbühl	Holzgasse 37/39	BE	1984	14	3	7	4	-	-
Seftigen	Ahornweg 3	BE	1979	9	-	3	6	-	-
Steffisburg	Glockentalstrasse 4-10	BE	1976	58	8	27	18	5	28
Stein	Unterefeldstrasse 2-16	AG	2006	70	8	13	45	4	-
Sursee	Mühlehofstrasse 1-9	LU	2006	44	8	8	28	-	-
Thoune	Frutigenstrasse 61C/D/G/H	BE	1965	28	8	20	-	-	-
Worb	Vechigenstrasse 30-36	BE	1967/2018	23	3	14	3	3	-
Worb	Vechigenstrasse 38-44	BE	1967	24	3	18	3	-	-
Worblaufen	Lindenhofstrasse 4/6/10/12	BE	1966/2014	112	56	56	-	-	-
Zuchwil	Gartenstrasse 25/25A/27/27A	SO	2021	64	37	23	4	-	-

Total Immeubles d'habitations

Worblaufen	Lindenhofstrasse 4/6/10/12	BE	1966/2014	112	56	56	-	-	-
------------	----------------------------	----	-----------	-----	----	----	---	---	---

dont en droit de superficie

Immeubles à usage mixtes

Arbon	Rebhaldenstr. 6/8/St. Gallerstr. 6/Rosengartenstr. 1/3/5	TG	2012	74	25	32	17	-	8
Berne	Schönburgstrasse 19	BE	1974	20	8	4	-	8	1
Laupen	Bahnweg 2A-F/Zollgässli 1A-C/Murtenstr. 16C-E	BE	2015	74	29	36	8	1	70
Münchenstein	Baselstrasse 71	BL	1989	20	12	4	4	-	14
Spreitenbach	Industriestrasse 109/Kreuzäckerstrasse 3	AG	2016/2019	19	-	5	9	5	7
Suhr	Suhreparkweg 2/4/6/8/Bernstr. Ost 50/52	AG	2018	93	41	49	3	-	29
Thoune	Obere Hauptgasse 78	BE	1959	1	-	-	-	1	8

Total Immeubles à usage mixtes

Places de parking / Autres	Objets loués	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenu locatif attendu en CHF	Revenu locatif réel en CHF	Perte de loyer en CHF	Vacance en %
131	246	40'700'000	56'116'000	2'665'563	2'644'701		0.78%
88	178	34'264'000	42'074'000	1'943'976	1'918'823		1.29%
22	44	7'670'000	8'657'000	396'368	384'083		3.10%
60	93	11'100'000	13'348'000	736'900	611'078		17.07%
34	66	7'250'000	9'850'000	490'648	485'952		0.96%
11	29	4'700'000	4'701'000	233'084	231'484		0.69%
38	58	6'314'497	6'881'000	336'314	328'830		2.23%
32	62	11'640'000	13'004'000	590'852	590'602		0.04%
113	167	17'800'000	24'837'000	1'155'630	1'112'396		3.74%
15	37	4'843'000	5'967'000	321'836	321'836		0.00%
25	41	5'429'280	5'340'000	277'956	273'821	6'389	3.79%
20	37	4'800'000	5'823'000	326'464	308'021		5.65%
16	37	5'239'406	5'298'000	303'861	302'361		0.49%
34	48	9'627'000	10'366'000	471'856	471'856		0.00%
9	15	2'412'000	2'354'000	117'630	116'100		1.30%
23	37	4'100'000	6'680'000	307'717	307'717		0.00%
110	234	53'582'000	55'914'000	2'616'364	2'548'891		2.58%
31	53	14'170'000	15'779'000	740'062	715'104		3.37%
16	30	3'690'900	4'299'000	230'697	210'924		8.57%
11	20	1'750'000	2'306'000	135'660	134'610		0.77%
95	181	32'300'000	32'750'000	1'211'454	1'153'419		4.79%
118	188	23'030'000	32'731'000	1'571'856	1'534'704		2.36%
80	124	15'025'000	19'111'000	947'996	926'010		2.32%
25	53	5'285'000	7'536'000	372'337	368'365		1.07%
18	41	3'880'000	7'683'000	363'507	357'992		1.52%
18	42	3'009'100	5'508'000	314'604	309'718		1.55%
36	148	25'020'000	35'090'000	1'739'933	1'734'008		0.34%
67	131	25'284'000	28'476'000	1'134'397	1'120'301		1.24%
		722'682'622	863'920'000	40'750'868	39'481'741	1'212	3.12%
36	148	25'020'000	35'090'000	1'739'933	1'734'008		0.34%
		25'020'000	35'090'000	1'739'933	1'734'008	0	0.34%
280	362	67'500'000	70'890'000	3'158'610	3'041'410		3.71%
46	67	8'279'400	14'379'000	645'805	630'351		2.39%
209	353	63'300'000	72'326'000	3'517'928	3'437'894	6'455	2.46%
73	107	18'450'000	19'480'000	895'850	873'638		2.48%
28	54	34'631'000	33'316'000	1'300'527	853'291	8'580	35.05%
280	402	115'500'000	113'308'000	4'293'417	3'880'923	-99	9.61%
4	13	3'040'000	3'170'000	224'881	183'361		18.46%
		310'700'400	326'869'000	14'037'018	12'900'867	14'936	8.20%

Localité	Rue	Canton	Année de construction	Appartements		Dimension de l'appartement			Objets commerciaux
						Pièces	<3	3-3.5	

Immeubles à usage commercial

Berne	Morgenstrasse 131	BE	1991	-	-	-	-	-	41
Berne	Schwanengasse 10/12	BE	1958	-	-	-	-	-	25
Berne	Steigerhubelstrasse 3	BE	1991	-	-	-	-	-	19
Cerlier	Stadtgraben 5/5A/7/7A	BE	1946	1	-	-	-	-	1
Ilanz	Poststr. 4/Glennerstr. 23/Bahnhofstr. 30	GR	2018	31	14	12	5	-	26
Lenzbourg	Ringstrasse West 23	AG	1947	-	-	-	-	-	1
Lyss	Bahnhofstr. 7-13/Bielstr. 14	BE	1985	41	19	10	12	-	66
Kaiseraugst	Wurmisweg 241	AG	2023	-	-	-	-	-	1
Köniz	Könizstrasse 157	BE	2010	-	-	-	-	-	1
Kriens	Arsenalstrasse 21	LU	2001	-	-	-	-	-	8
Winterthour	Im Hölzli 10	ZH	1991	-	-	-	-	-	14

Total Immeubles à usage commercial

Berne	Schwanengasse 10/12	BE	1958	-	-	-	-	-	25
-------	---------------------	----	------	---	---	---	---	---	----

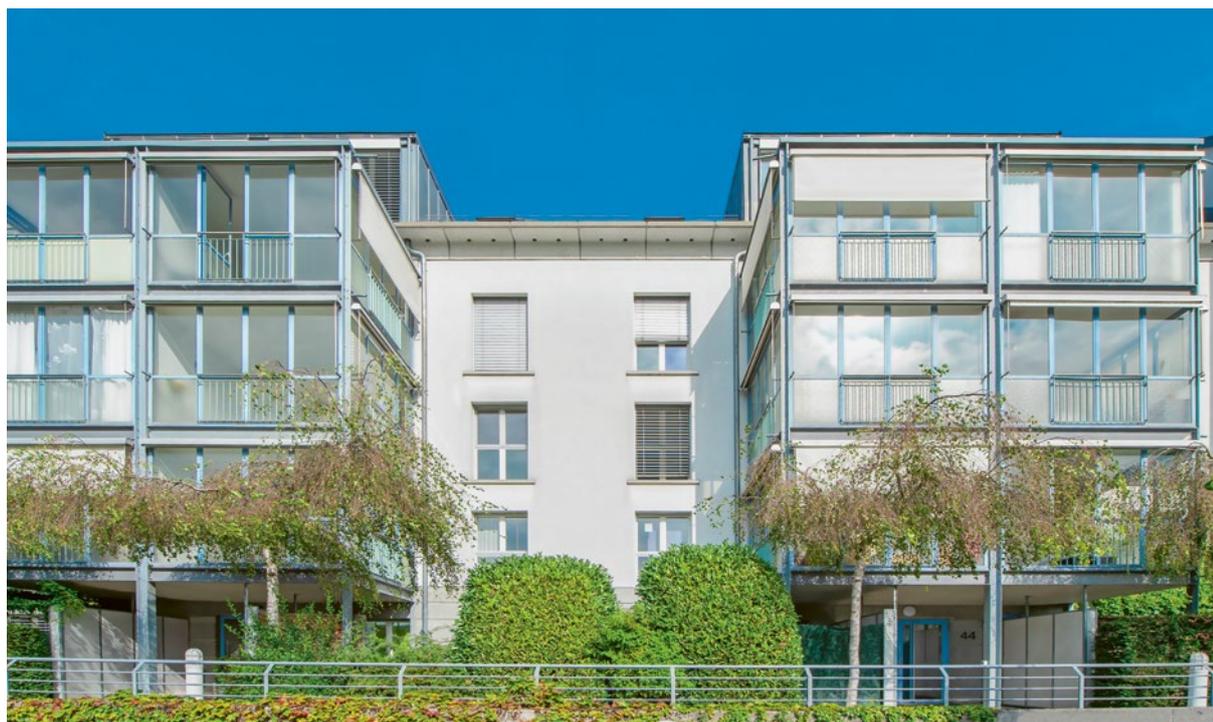
dont en droit de superficie

Total global

Immeubles vendus

Domdidier	Rte des Vuarines 68	FR	1992						
-----------	---------------------	----	------	--	--	--	--	--	--

Total Immeubles vendus



Niderwangen **Schürlirain**

Places de parking / Autres	Objets loués	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenu locatif attendu en CHF	Revenu locatif réel en CHF	Perte de loyer en CHF	Vacance en %
203	244	42'250'000	42'896'000	2'819'470	2'197'444		22.06 %
-	25	23'220'000	28'749'000	1'643'670	1'640'488		0.19 %
70	89	18'193'000	14'404'000	987'465	982'465		0.51 %
-	2	6'410'000	6'370'000	274'000	274'000		0.00 %
178	209	44'000'000	51'279'000	2'353'751	2'350'211		0.15 %
-	1	49'900'000	50'122'800	350'003	350'003		0.00 %
142	249	32'500'000	38'084'000	2'053'335	1'835'438		10.61 %
-	1	53'400'000	54'685'000	177'083	177'083		0.00 %
12	13	1'870'000	2'414'000	162'566	162'566		0.00 %
99	107	10'887'000	15'535'000	886'146	851'310		3.93 %
121	135	16'510'000	20'135'000	1'095'301	1'094'994		0.03 %
		299'140'000	324'673'800	12'802'789	11'916'002	0	6.93 %
-	25	23'220'000	28'749'000	1'643'670	1'640'488		0.19 %
		23'220'000	28'749'000	1'643'670	1'640'488	0	0.19 %
		1'399'454'884	1'582'636'800	67'710'674	64'418'610	16'148	4.89 %

82'039

82'039

Ardon Rue des Billionnaires

Annexe





Rapport d'évaluation

1. Mandat

Conformément à la Loi sur les placements collectifs (LPCC, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2007), les immeubles détenus par des fonds immobiliers doivent, chaque année au terme d'un exercice, faire l'objet d'une estimation effectuée par des experts indépendants afin de définir leur valeur vénale courante.

Les objets immobiliers d'Immo Helvetic ont fait l'objet d'une estimation individuelle au 31 décembre 2023, effectuée par des experts agréés par la FINMA. Un expert se rend toujours le site pour la première estimation ou trois ans après la première estimation.

Les experts agréés ont été mandatés par la direction du fonds qui leur a confié l'entière responsabilité des estimations. Cette tâche comprend la coordination de l'ensemble du processus d'estimation avec le traitement des données, la collecte et le contrôle des résultats des différents experts. Les experts agréés mandatés par la direction du fonds sont chargés de l'évaluation et de la visite des immeubles concernés. La société BERNINVEST AG assure la fourniture des documents correspondants.

La direction du fonds et les sociétés d'administration ont préparé les documents importants pour la réalisation des évaluations. Les évaluations se basent donc sur les analyses fournies par ces documents ainsi que sur des visites sur site effectuées en tournus et des estimations de la situation générale du marché et spécifique des immeubles. Les experts agréés par la FINMA reçoivent un mandat global, en accord avec la direction du fonds, allant de la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans les logiciels d'évaluation au controlling et à la remise de résultats impartiaux en passant par le traitement des données recueillies. Ils exécutent leur mandat de manière indépendante.

2. Normes d'évaluation

Les experts attestent que les estimations effectuées sont conformes aux prescriptions légales de la LPCC et l'OPCC, ainsi qu'aux directives de la SFAMA. De plus, ils garantissent qu'elles respectent les standards d'évaluation appliqués par leur branche. Les évaluations sont effectuées de manière uniforme selon la méthode du Discounted-Cashflow (méthode DCF). La valeur sur le marché est déterminée comme une «fair value», c'est à dire qu'elle correspond au prix de vente probable dans le contexte actuel du marché, tel qu'il est compris en Suisse sous le terme de «valeur vénale».

Les biens immobiliers actuellement en construction ont également été estimés selon la méthode du Discounted-Cashflow (méthode DCF).

3. Méthode d'évaluation

Les estimations sont effectuées selon la méthode DCF. La valeur d'un immeuble sur le marché y est déterminée par la somme des revenus nets attendus et décomptés à la date de référence. Le calcul de l'escompte de chaque immeuble est effectué conformément au marché et en fonction des risques, c'est-à-dire en prenant en compte le potentiel et les risques de chaque objet. Dans le cadre de leur estimation, les experts procèdent à une analyse détaillée et à une estimation des différentes positions de revenu et de coût. Ils se basent sur la valeur comptable des différents immeubles et sur leur connaissance de l'actualité du marché. L'estimation et la formation du futur cash-flow ainsi que des facteurs décisifs pour la détermination de la valeur qui lui sont liés sont confiées à des experts agréés, tout comme la détermination du taux d'escompte. Une fois que les experts agréés ont terminé les estimations, un controlling des résultats obtenus est effectué en se basant sur des indices et des valeurs de références. Ce controlling permet de mettre à jour des incohérences méthodiques ou d'importantes divergences matérielles avec une fiabilité appropriée. Pour terminer, tous les résultats des différentes estimations sont réunis par les experts et transmis à la direction du fonds sous la forme d'un rapport complet sur le portefeuille.

4. Résultats de l'évaluation

Pour l'année 2023, l'évaluation DCF a adopté un modèle utilisant le taux d'escompte réel, en lieu et place du taux d'escompte nominal.

L'inflation annuelle est désormais entièrement prise en compte dans le taux d'escompte (taux d'intérêt corrigé de l'inflation). En contrepartie, les flux de trésorerie restent constants.

Au 31 décembre 2023, le taux d'actualisation réel pondéré moyen des valeurs de marché des immeubles existants (avec les achats, sans les constructions en cours) était de 3.19%, les différences entre les différents biens immobiliers s'étalant de 2.25% à 4.15%. Le rendement brut actuel de ces objets immobiliers est de 4.82%. La valeur vénale du parc immobilier du fonds Immo Helvetic s'élève au 31 décembre 2023 à:

Immeuble	Valeur du marché en CHF	Taux d'escompte pondéré (réel)
Ensemble du portefeuille	1'582'636'800	3.19%

5. Indépendance et confidentialité

Les experts agréés attestent leur indépendance et garantissent un traitement confidentiel des informations liées à la réalisation de leur mandat d'estimation.

La commission des experts

Berne, le 21 février 2024

Thomas Graf Thomas Welti Mathias Rychener

Rapport de l'organe de révision



Ernst & Young SA
Schanzenstrasse 4a
Case postale
CH-3001 Berne

Téléphone: +41 58 286 61 11
www.ey.com/fr_ch

À l'attention du
Berninvest AG, Bern

Berne, le 04.04.2024

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Rapport relatif à l'audit des comptes annuels



Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Immo Helvetic comprenant le compte de fortune au 31.12.2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h und Art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 5, 50 – 57, 60 – 69) ci-joints sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.



Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.



Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.



Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.



Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et les NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- ▶ nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- ▶ nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la direction de fonds.
- ▶ nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Ernst & Young SA

Sandor Frei
Expert-réviseur agréé
(Auditeur responsable)

Yves Lauber
Expert-réviseur agréé

Berninvest

