

**Rapport annuel 2024
révisé**

Helvetica Swiss Opportunity Fund

**Fonds immobilier
de droit suisse**

Table des matières

Les chiffres-clés	5
Administration et organes.....	6
Rapport d'activité.....	9
Marche des affaires	11
Gestion de portefeuille.....	16
Durabilité	22
Clôture des comptes	30
Annexe	32
Inventaire des propriétés	32
Informations aux investisseurs	40
Rapport de l'évaluateur.....	44
Rapport de la société d'audit	47

Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund)

Fonds immobilier de droit suisse

Rapport annuel révisé au 31 décembre 2024

N° de valeur: 43472505

Helvetica.com

Avis de non-responsabilité

Le présent rapport annuel ne constitue ni un prospectus au sens de l'art. 35 ss. de la loi fédérale sur les services financiers, ni une feuille d'information de base. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation de souscription ou de vente de parts de fonds de placement, mais est exclusivement fourni à titre informatif. Les performances historiques ne garantissent pas les performances actuelles ou futures. Le présent rapport annuel ne s'adresse pas à des personnes ayant leur lieu de résidence ou leur siège en dehors de Suisse. En particulier, il ne doit pas être mis à la disposition ou remis à des personnes américaines au sens du Securities Exchange Act américain de 1933 et/ou du Commodity Exchange Act américain ou des exonérations fiscales américaines, et il ne doit pas être diffusé aux États-Unis d'Amérique. **En cas de doute, la version allemande prévaut.**



Sion (VS), Avenue du Midi 3

Les chiffres-clés

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

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

²⁾ Les chiffres-clés ont été calculés conformément à l'«Information spécialisée Indices des fonds immobiliers» de l'AMAS du 13.09.2016 (état au 31.05.2022).

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

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

La performance passée ne constitue pas une garantie pour les évolutions futures et ne tient pas compte des éventuelles commissions et frais prélevés lors des souscriptions et des rachats de parts.

Administration et organes

Conseil d'administration au 31 décembre 2024



Peter E. Bodmer
Président
du conseil d'administration



Hans Ueli Keller
Vice-président
du conseil d'administration



Franziska Blindow-Prettl
Membre du conseil d'administration



Philipp Good
Membre du conseil d'administration



Theodor Härtsch
Membre du conseil d'administration



Herbert Kahlich
Membre du conseil d'administration

Direction au 31 décembre 2024



Marc Giraudon
CEO



Dominik Fischer
Chief Investment Officer
Membre de la direction



Urs Kunz
Chief Commercial Officer
Membre de la direction



Thomas Stadelmann
Head Compliance, Risk and Legal
Membre de la direction élargie



Peter R. Vogel
Chief Financial Officer
Membre de la direction

Organisation

Direction du fonds	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zurich
Direction	Marc Giraudon, CEO (depuis le 2 avril 2024, précédemment Co-CEO) Hans R. Holdener, Co-CEO (jusqu'au 1 ^{er} avril 2024) Dominik Fischer, CIO Urs Kunz, CCO Peter R. Vogel, CFO
Direction élargie	Thomas Stadelmann, Head Compliance, Risk and Legal
Conseil d'administration	Peter E. Bodmer, président (depuis le 2 mai 2024, précédemment vice-président) Hans Ueli Keller, vice-président (depuis le 2 mai 2024, précédemment président) Franziska Blindow-Prettl, membre Philipp Good, membre (depuis le 26 août 2024) Theodor Härtsch, membre Herbert Kahlich, membre
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zurich
Banque de dépôt et caisse	Banque J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Bâle
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zurich
Market maker	Banque J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Bâle
Expert accrédité en estimations immobilières	Avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté Wüest Partner AG à Zurich en tant qu'expert indépendant et permanent en matière d'estimations. Les principales personnes responsables sont: Ivan Anton, expert en estimations, Wüest Partner AG, Zurich Silvana Dardikman, experte en estimations, Wüest Partner AG, Zurich (jusqu'au 30 juin 2024) Pascal Marazzi-de Lima, expert en estimations, Wüest Partner AG, Zurich (depuis le 1 ^{er} juillet 2024)
Gestion des propriétés	La gestion des propriétés est déléguée à Helvetica Property Managers SA. L'exécution précise du mandat est régie par des contrats séparés.



Böcken (BL), Rohrmattstrasse 1a et b

Rapport d'activité

Le Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) peut se targuer d'une année 2024 solide sur le plan opérationnel. La direction du fonds a poursuivi des priorités stratégiques claires, d'une part pour maintenir la forte performance du portefeuille, d'autre part pour réduire considérablement le taux de financement externe afin d'établir les bases de l'introduction en bourse prévue et de préparer le fonds à la fusion prochaine avec le Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund).

Sommaire de gestion

Mise en œuvre des priorités stratégiques

- **Maintien des revenus élevés du portefeuille:** grâce à des baux stables et à des relations étroites avec les locataires, le HSO Fund a prouvé une fois de plus sa rentabilité en 2024. Ainsi, le taux d'occupation a pu être porté à près de 99 % à la fin de l'année et un WAULT de 4.5 ans a pu être atteint. En 2024, le taux de perte de loyers a pu être réduit à 3 % au total.
- **Réduction du taux de financement externe:** grâce à la vente de trois propriétés pour un montant d'environ CHF 125 millions (valeur vénale au 31 décembre 2023), le taux de financement externe a pu être réduit, passant de 40.34 % l'année précédente à 15.27 %.
- **Optimisation de la structure des coûts:** la réduction de la commission de gestion et des charges d'intérêt a permis d'optimiser la structure des coûts au niveau du fonds. Ceci, conjugué aux revenus stables et garantis à long terme du portefeuille immobilier, permet au fonds de se positionner idéalement pour continuer à générer des revenus importants pour ses investisseurs.
- **Préparation à la fusion avec le HSC Fund:** la réalisation des trois ventes de propriétés a permis de mettre le fonds en conformité avec toutes les exigences réglementaires et d'assurer leur respect à

long terme. Cela ayant été réalisé dès décembre 2024, le fonds a pu être ouvert aux investisseurs publics dès le début du mois de janvier 2025 et son introduction à la bourse SIX a eu lieu le 11 février 2025. Le fonds remplit ainsi toutes les conditions pour la fusion avec le HSC Fund, qui est prévue au premier semestre 2025.

Performance du fonds

- **Revenu net:** malgré des ventes de propriétés à grande échelle, un revenu net de CHF 8.9 millions a pu être réalisé. Cela permet une distribution de CHF 5.50 par part, soit un montant identique à celui de l'exercice précédent. Le rendement de cash flow s'élève à 5.21 %.
- **Dividende:** la performance de rendement une fois de plus solide permet au HSO Fund de maintenir le niveau de dividende et de verser CHF 5.50 par part à ses investisseurs au titre de l'exercice 2024.
- **Revenus locatifs:** grâce à une forte activité locative, le taux d'occupation a pu être porté à près de 99 % et un WAULT de 4.5 ans a pu être atteint. Toutefois, en raison des ventes, le revenu locatif total réalisé a été inférieur à celui de 2023.
- **Charges d'intérêts et frais du fonds:** les optimisations mises en œuvre ont permis de réaliser des économies de l'ordre de CHF 0.4 million sur les frais de gestion du fonds et de CHF 0.3 million sur les charges d'intérêts.

- **Marge EBIT:** grâce aux revenus élevés du portefeuille et à une structure de coûts optimisée au niveau du fonds, le HSO Fund a pu maintenir sa marge EBIT à plus de 70 %.

Évolution de la valeur et rendement des placements

- **Valeur du portefeuille:** en raison des ventes et des corrections de valeur, la valeur du portefeuille a diminué de CHF 130 millions en 2024, pour atteindre CHF 196 millions.
- **Évolution de la valeur:** le portefeuille restant a été corrigé à la baisse en 2024, à hauteur de CHF 4.9 millions au total, en tenant compte des coûts de remise en état supplémentaires et des taux d'actualisation stables en 2024. Sur ce montant, environ CHF 2.6 millions ont déjà été inscrits au bilan au premier semestre 2024.
- **Pertes en capital réalisées sur les ventes:** dans un contexte de marché exigeant, les ventes ont entraîné des pertes en capital réalisées de CHF 21.4 millions.
- **Évolution de la fortune nette du fonds (VNI):** la fortune nette du fonds a diminué de CHF 25.3 millions au cours de la période sous revue, pour atteindre CHF 154.3 millions. Cette réduction est due à une perte en capital résultant des ventes, à la correction de la valeur des propriétés restantes, à la distribution versée au titre de l'exercice 2023 et aux revenus nets accumulés. La valeur d'inventaire par part a donc baissé d'environ CHF 16, passant de CHF 114.94 à CHF 98.76.
- **Rendement des placements:** le fonds a réalisé un rendement des placements de -9.76 % en 2024. Les corrections de valeur et les pertes en capital résultant des ventes se traduisent par un rendement de la variation de valeur de -14.97 %. En revanche, malgré les ventes, le rendement de cash flow est élevé, à 5.21 % (exercice précédent: 5.50 %).

Rachats

Au 31 décembre 2024, 4000 demandes de rachat ont été reçues. Il s'agit de participations détenues par le HSC Fund, qui doivent être apurées avant la fusion prévue et seront donc remboursées de manière précoce en mars 2025.

Perspectives

Après la mise en œuvre des priorités stratégiques ainsi que l'optimisation et l'entrée en bourse du fonds, la direction du fonds poursuivra les priorités suivantes en 2025:

- Mise en œuvre de la fusion prévue avec le HSC Fund au premier semestre 2025
- Autres améliorations opérationnelles et augmentation des revenus du portefeuille existant du HSO Fund
- Création de valeur à travers la réalisation du potentiel du portefeuille existant
- Gestion efficace du portefeuille et du fonds, afin de maintenir les coûts du fonds et les frais de financement à un niveau bas

Marche des affaires

98.76 CHF

VNI par part

5.50 CHF

Distribution par part

5.79 %

Rendement de la distribution

95.00 CHF

Cours par part

-2.6 %

Performance

71.93 %

Marge EBIT

15.27 %

Taux de financement externe

0.95 %

TER_{REF} GAV

154 millions CHF

Fortune nette du fonds (VNI)

207 millions CHF

Fortune totale du fonds (GAV)

Évolution du cours

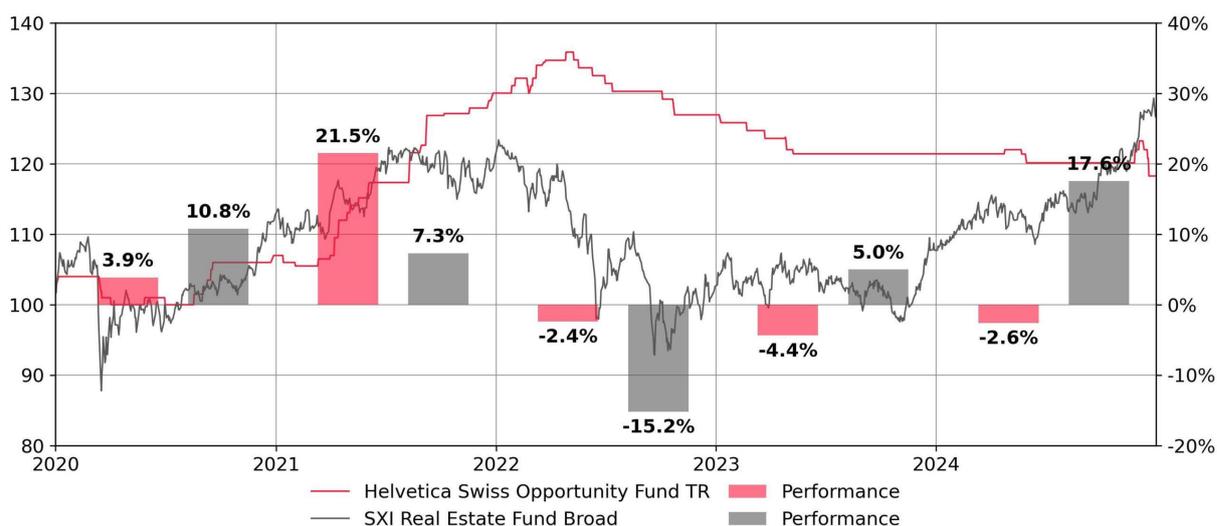
Performance

Le cours par part a baissé par rapport au 31 décembre 2023, passant de CHF 103.00 à CHF 95.00. Compte tenu de la distribution de CHF 5.50 versée en avril 2024 au titre de l'exercice 2023, cela correspond à une performance nette de -2.59 %.

Agio

Au 31 décembre 2024, le HSO Fund affichait un disagio de 3.8 % et a pu le réduire de 6.6 points de pourcentage par rapport à l'exercice précédent.

Évolution de la performance



Rendement des placements

En 2024, le fonds a réalisé un bon résultat opérationnel et un rendement de cash flow de 5.21 % (exercice précédent: 5.50 %).

Ceci est contrebalancé par un rendement de la variation de valeur de -14.97 %, qui est marqué par les corrections de valeur et les pertes sur les ventes au cours de la période sous revue. Au total, le rendement des placements est de -9.76 %.

Compte de patrimoine

Valeurs vénales

La valeur vénale des propriétés a diminué de CHF 130 millions au cours de la période sous revue et s'élève à CHF 196 millions à la fin de l'année 2024. Cette variation est principalement due à la vente de trois propriétés à Wädenswil, Buchs et Pratteln, qui étaient évaluées à CHF 125.3 millions au 31 décembre 2023. De plus, les onze propriétés restantes ont été dévaluées d'un total de CHF 4.9 millions en 2024, dans le cadre d'une politique d'évaluation prudente, en tenant compte des coûts de remise en état supplémentaires et des périodes de location plus longues.

Hypothèses d'évaluation

Le taux d'actualisation réel au 31 décembre 2024 (3.49 %) est quasiment inchangé par rapport à l'exercice précédent (3.50 %).

Fortune totale et nette du fonds

La fortune totale du fonds a diminué de CHF 126 millions pour atteindre CHF 207 millions en raison des ventes de propriétés.

La fortune nette du fonds a diminué de CHF 25.3 millions au cours de la période sous revue, pour atteindre CHF 154 millions.

La majeure partie de cette réduction est due au résultat en capital réalisé, qui s'élève à moins 21,4 millions de CHF. Celui-ci se compose d'une perte réalisée sur la vente des immeubles de Pratteln (Krummeneichstrasse 39, Rütliweg 5 à 13) et d'un bénéfice réalisé sur les ventes de Wädenswil et de Buchs. À cela s'ajoutent des pertes en capital non réalisées provenant de la dévaluation du portefeuille restant et de la modification des impôts de liquidation à hauteur de CHF 4.2 millions.

En plus des pertes en capital, la distribution versée (CHF 8.6 millions au titre de l'exercice 2023) et les revenus nets cumulés (CHF 8.9 millions) expliquent la variation de la valeur nette du fonds au cours de la période sous revue.

La valeur d'inventaire par part passe de CHF 114.94 à CHF 98.80, soit une baisse de CHF 16.18.

Taux de financement externe

Le taux de financement externe a pu être réduit d'environ 25 points de pourcentage à 15.27 % à la fin de l'année 2024 grâce aux cash flows courants et aux ventes de propriétés réalisées au cours de la période sous revue. Cela a permis au fonds de disposer de suffisamment de marge pour absorber les liquidités nécessaires au remboursement des rachats et au paiement des dividendes sans que le taux de financement externe n'augmente au-delà du maximum réglementaire de 33 %. À long terme, et notamment après la fusion avec le HSC Fund, la direction du fonds vise un taux de financement externe situé dans la fourchette cible définie de 25 à 28 %.

Compte de résultat

Revenus locatifs

D'une manière générale, le HSO Fund peut continuer à tirer profit de la forte activité économique en Suisse. Il a notamment été possible d'augmenter les loyers au cours du premier semestre sur la base de l'inflation. Globalement, les revenus locatifs et de droits de superficie ont diminué d'environ CHF 1.0 million par rapport à 2023, pour s'établir à CHF 16.9 millions. Cette baisse est entièrement due aux ventes de propriétés réalisées. Le portefeuille restant enregistre des revenus légèrement plus élevés qu'au cours de l'exercice précédent (+CHF 0.1 million).

Six nouveaux contrats de location ont été conclus au cours de la période sous revue. Cela correspond à un montant total de CHF 0.6 million, réparti sur environ 3 500 m².

Taux d'occupation

À la date de clôture du 31 décembre 2024, le taux d'occupation est passé à 99 %, contre 95 % au 31 décembre 2023, ce qui signifie que le fonds est presque entièrement loué. Le taux de perte de loyers selon l'AMAS s'élève à 2.99 % au 31 décembre 2024. En supposant des pertes d'encaissement ajustées, le taux de perte de loyers du fonds à la fin de la période sous revue serait de 2.89 %.

Durée résiduelle des contrats de location (WAULT)

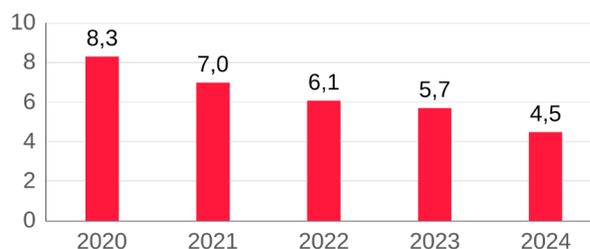
La durée résiduelle moyenne pondérée des contrats de location est de 4.5 ans et reste donc à un niveau élevé.

Toutefois, par rapport au 30 juin 2024, où le WAULT était encore supérieur à cinq ans, elle a diminué. Cette baisse est due, d'une part, à la vente de plusieurs biens et, d'autre part, au raccourcissement naturel des baux en cours.

Taux de vacance à la date de clôture



WAULT à la date de clôture



Coûts de financement

Les coûts de financement se sont élevés à CHF 2.6 millions en 2024, soit environ CHF 0.3 million ou 10 % de moins que l'année précédente. Cette économie de coûts contribue significativement au bon résultat opérationnel de 2024 et s'explique par la réduction du taux de financement externe, la mise en œuvre cohérente de la stratégie de financement définie et l'amélioration du contexte des taux d'intérêt. Le taux d'intérêt moyen pour l'année 2024 s'élevait à 2.2 %, comme l'année précédente. Toutefois, en raison du remboursement d'hypothèques assorties de marges supérieures à la moyenne à la suite des ventes de décembre, le taux d'intérêt moyen a considérablement diminué pour s'établir à 1.5 % au 31 décembre 2024 (contre 2.3 % l'année précédente).

Autres dépenses

Comme déjà mentionné dans le rapport semestriel 2024, le HSO Fund à Schaffhouse (Industriesstrasse 2a/2b) est situé dans un immeuble en propriété par étage avec la société FC Schaffhausen AG. Cette dernière étant en difficulté financière et à la recherche d'un nouvel investisseur, le HSO Fund doit assumer solidairement les frais d'exploitation et d'entretien au sein de la propriété par étage. Dans ce cadre, des coûts d'un montant de plus de CHF 0.5 million ont déjà dû être préfinancés, qui sont désormais réclamés à

FC Schaffhausen AG. Par conséquent, ce poste a été provisionné par mesure de précaution.

Un autre cas d'assainissement potentiel pour une station de lavage pour un montant de CHF 184 000 dans la propriété de Wil (Flawilerstrasse 23) a également été provisionné.

Total Expense Ratio (TER)

Le TER_{REF} GAV a pu être légèrement réduit par rapport à l'année précédente pour s'établir à 0.95 %. Alors que la commission de gestion a été réduite de 0.70 % à 0.65 %, diverses dépenses ponctuelles ont empêché une réduction plus importante du TER.

Revenu

Revenu net

En 2024, le fonds a réalisé un revenu net de CHF 8.9 millions. Cela représente une réduction d'environ CHF 1.0 million par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse est principalement due aux ventes de propriétés, qui ont entraîné pour le portefeuille immobilier une baisse des revenus nets d'environ CHF 0.5 million par rapport à 2023. Par ailleurs, les ventes ont entraîné une augmentation des impôts sur les bénéfices et sur le capital (CHF 0.4 million) et la provision susmentionnée a entraîné une augmentation des autres dépenses

(CHF 0.8 million). Mais en contrepartie, les frais de gestion du fonds ont diminué d'environ CHF 0.4 million et les charges d'intérêts d'environ CHF 0.3 million.

Distribution

La distribution au titre de l'année 2024 s'élève à CHF 5.50 par part. Cela correspond au total à CHF 6.8 millions, soit 76.22 % du revenu net (taux de distribution). Le rendement de distribution s'élève à 5.79 % (exercice précédent: 5.34 %). Ce taux de distribution relativement faible s'explique par la réduction du nombre de parts due aux rachats. Après le remboursement de ces rachats en mars 2025, il restera 1 234 573 parts déterminantes pour la distribution.

Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)

La marge de bénéfice d'exploitation pour l'exercice 2024 s'élève à 71.93 % et reste donc à un niveau similaire à celui de l'année précédente (72.84 %).

Structure de financement

La stratégie de financement définie par la direction du fonds en début d'année prévoit d'une part que la part du financement à long terme (durée > 1 an) soit amenée dans une fourchette de 30 % à 50 % et d'autre part que la durée résiduelle pondérée des hypothèques soit portée à quatre ans.

Au 31 décembre 2024, la part des financements à long terme représente 27 % de l'ensemble des engagements et se situe près de la fourchette cible. Au 31 décembre 2023, cette part était encore de 9 %.

La durée résiduelle moyenne de toutes les hypothèques est de 0.9 an, ce qui représente également une augmentation par rapport à l'année précédente (0.5 an). La direction du fonds a l'intention d'augmenter considérablement la durée résiduelle moyenne au cours de l'année 2025 et de la ramener ainsi dans la fourchette cible.

Gestion de portefeuille

11

Biens en propriété

196 millions CHF

Valeur vénale

11.3 millions CHF

Revenu locatif [CIBLE]

1.0 %

Taux de vacance

À la date de clôture

5.75 %

Rendement brut [CIBLE]

140 CHF/m²

Loyer moyen

4.5 ans

WAULT

99.5 %

Taux d'indexation

82 390 m²

Surface locative

39

Locataires

Transactions

Achats

Aucun achat n'a été réalisé au cours de la période sous revue.

Ventes

Au cours de la période sous revue, trois biens ont été vendus pour un montant d'environ CHF 125 millions (évaluation au 31 décembre 2023). Il s'agit des propriétés situées à Wädenswil-Au (Steinacherstrasse 101), Buchs (Furtbachstrasse 16 et 18) et Pratteln (Krumeneichstrasse 39; Rütliweg 5 à 13). Compte tenu des produits de la vente, des coûts de transaction et des effets fiscaux, ces ventes ont entraîné des pertes en capital réalisées de CHF 21.4 millions. Les produits de la vente ont été utilisés pour réduire le taux de financement externe et pour générer des liquidités en vue du remboursement des rachats.

Investissements

Mesures structurelles (Capital Expenditure)

Début 2024, des plans d'investissement détaillés portant sur les dix prochaines années ont été établis pour tous les bâtiments du HSO Fund. Les mesures CAPEX mises en œuvre sur le portefeuille au cours de la période sous revue s'élèvent à environ CHF 0.43 million (hors régularisations). Le projet CAPEX le plus important réalisé au cours de l'année dernière concernait des travaux de transformation à Buchs. Outre la rénovation du toit plat et la pose d'une installation photovoltaïque, un système de ventilation et de refroidissement a également été mis en place. La majeure partie des dépenses a été consacrée au projet à Buchs. Ces mesures ont contribué de manière significative à la vente du bâtiment à sa valeur vénale (30 juin 2024). Les coûts restants ont été investis dans des projets de moindre envergure concernant différentes propriétés, afin de garantir une préservation durable de la valeur.

Réussites en matière de location



Buchs (ZH), Furtbachstrasse 16

Les négociations contractuelles portant sur une surface de bureaux d'environ 710 m² ont pu être menées à bien au troisième trimestre 2024 et la surface a pu être louée pour dix ans. De plus, la technique du bâtiment a pu être améliorée grâce au remplacement du chauffage, à la rénovation du toit plat en combinaison avec une installation photovoltaïque ainsi qu'à la mise en place d'un système de ventilation et de refroidissement. Grâce à l'amélioration de la technique du bâtiment et à la réduction du taux de vacance, le bâtiment a pu être vendu à sa valeur vénale (30 juin 2024) au quatrième trimestre 2024.



Pratteln (BL), Rütliweg 5

Le locataire principal a déménagé fin 2023, ce qui a nécessité de repositionner l'ensemble de la propriété d'une superficie d'environ 3000 m² sur le marché. Dès le premier trimestre 2024, les deux premiers contrats de location ont pu être conclus, ce qui a permis de louer approximativement 1600 m². Au cours du second semestre 2024, 500 m² supplémentaires ont pu être loués à une entreprise de transport réputée.

Property Management

En 2023, Helvetica Property Group a décidé de créer sa propre société de gestion immobilière, Helvetica Property Managers SA. Cette dernière a repris avec succès la gestion immobilière de tous les bâtiments du

HSO Fund au cours du premier semestre 2024. Les premières expériences acquises durant l'année écoulée montrent clairement les avantages suivants:

Qualité et contrôle cohérents

- Des normes et des valeurs uniformes garantissent une qualité de service élevée et la satisfaction des locataires.
- La proximité de l'Asset Management et du Property Management garantit des processus décisionnels courts.

Flexibilité

- Les processus décisionnels étant courts, il est possible de s'adapter rapidement aux conditions du marché et aux exigences légales.

Connaissance plus approfondie du marché

- La collaboration interne améliore la compréhension des sites et des groupes cibles (locataires).

Meilleure communication

- Les concertations directes sans partenaires externes évitent les malentendus.

Résolution efficace des problèmes

- Les préoccupations des locataires, les conflits ou les réparations peuvent être résolus plus rapidement et plus efficacement du fait qu'il y a moins de tiers impliqués.

Structure du portefeuille

Portefeuille

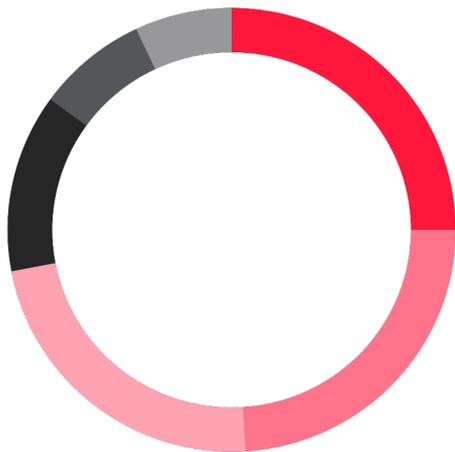


Répartition géographique

La prépondérance géographique du HSO Fund se situe clairement en Suisse alémanique, avec 76 %. Le fonds couvre les régions économiques les plus fortes dans toute la Suisse et peut ainsi profiter de leur développement dynamique. À cela s'ajoute la propriété à Sion (Suisse méridionale) avec une participation de 24 %.

Répartition par régions

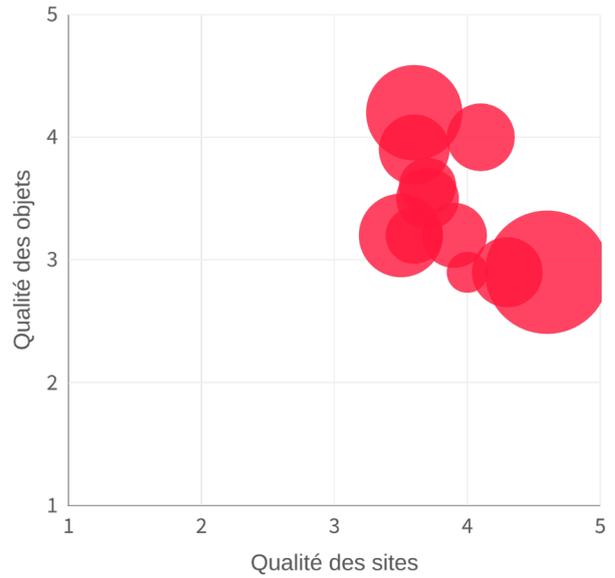
Sur la base de la valeur vénale



- Zurich, 25 %
- Suisse méridionale, 24 %
- Suisse du Nord-Ouest, 23 %
- Suisse orientale, 13 %
- Suisse centrale, 8 %
- Berne, 7 %

Qualité des biens et des emplacements

Le profil de qualité (3.6) de l'expert en estimations Wüest Partner confirme l'orientation stratégique claire du fonds vers des emplacements suburbains bien desservis et une qualité élevée des biens.

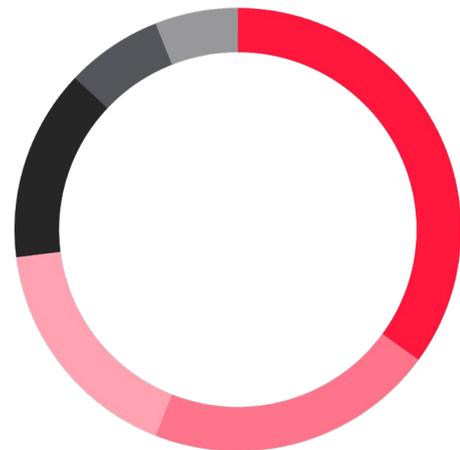


Mix d'utilisation

Conformément à la stratégie du fonds, l'accent continue d'être mis, même après les ventes réalisées en 2024, sur les utilisations principales que sont le commerce, la vente, les entrepôts et les bureaux, qui représentent ensemble environ 87 % de tous les revenus. À l'avenir également, le fonds vise une répartition équilibrée des utilisations.

Répartition par utilisations principales

Sur la base du revenu locatif [CIBLE]



- Commerce, 35 %
- Vente, 21 %
- Entrepôt, 17 %
- Bureaux, 14 %
- Parking, 7 %
- Divers, 6 %

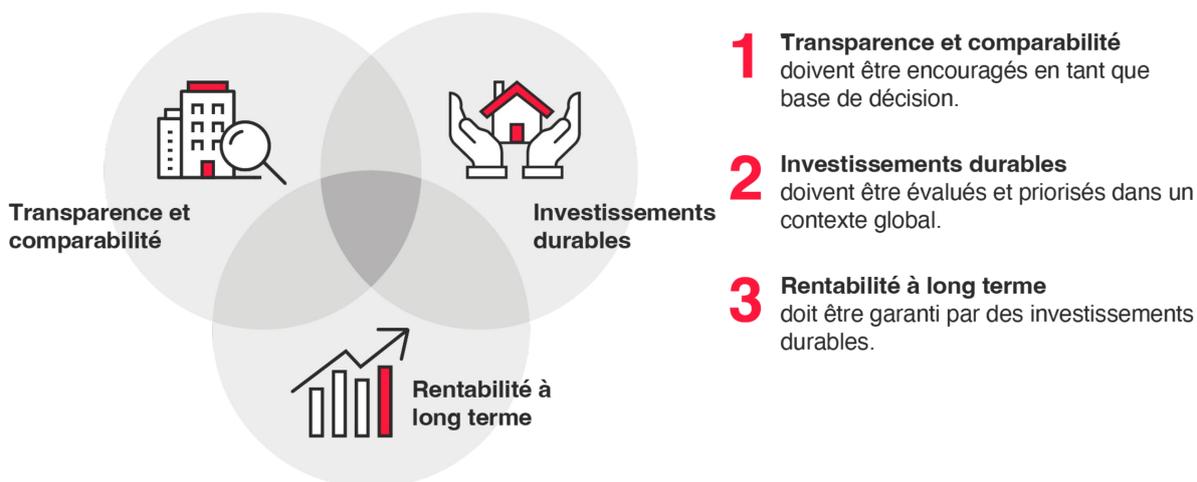


Root (LU), Oberfeld 7

Durabilité

En 2024, des objectifs importants ont été atteints en matière de durabilité. Le taux de couverture pour la participation à la REIDA est passé de 73 % à 96 % et la première installation photovoltaïque a été mise en service. Une première enquête auprès des locataires a permis de recueillir des informations précieuses pour la nouvelle gestion interne, afin d'améliorer la qualité et de renforcer la fidélisation des locataires. De plus, tous les certificats CECB techniquement réalisables ont été obtenus. Ces progrès soulignent l'engagement constant en faveur de la durabilité.

Principes



Objectifs de durabilité et planification des mesures

Dans le cadre de la stratégie de durabilité, des objectifs clairs ont été formulés et un plan de mesures adapté a été défini afin de garantir leur mise en œuvre systématique et ciblée.

<p>Réduction des émissions de gaz à effet de serre</p> <p>Une vérification progressive du portefeuille permet d'identifier de manière ciblée les propriétés les plus susceptibles de profiter d'un passage aux énergies renouvelables afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Cela est bénéfique pour l'environnement, réduit les coûts à long terme et augmente l'efficacité énergétique.</p> <p>Mesures</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inventaire professionnel avec rapport CECB+ si cela est judicieux et possible ▪ Rénovation énergétique des bâtiments avec valeur cible d'au moins CECB C ▪ Remplacement des énergies fossiles par des énergies non fossiles ▪ Rénovation des toitures en combinaison avec une installation photovoltaïque 	<p>Réduction de la consommation d'énergie</p> <p>La consommation d'énergie en Suisse est influencée de manière décisive par les bâtiments et leurs usagers. Helvetica a identifié le potentiel de réduction et s'engage activement en faveur d'une réduction durable de la consommation en collaboration avec les locataires.</p> <p>Mesures</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rénovation énergétique des bâtiments ▪ Remplacement des énergies fossiles par des énergies non fossiles ▪ Optimisations de l'exploitation ▪ Contrôle régulier des installations techniques par un ingénieur
<p>Développement de l'e-mobilité</p> <p>L'encouragement d'une mobilité respectueuse de l'environnement, notamment par l'e-mobilité et le vélo, constitue une étape importante en vue de réduire le trafic individuel motorisé. De telles mesures contribuent non seulement à réduire les émissions, mais aussi à améliorer la qualité de vie.</p> <p>Mesures</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recensement systématique du nombre de stations de recharge électrique ▪ Analyse des besoins en matière d'e-mobilité ▪ Développement de places de stationnement pour les voitures électriques ainsi que de places de stationnement pour vélos 	<p>Réduction des frais annexes</p> <p>Grâce à un contrôle régulier des frais annexes par le biais d'un benchmarking, il est possible de s'assurer que les dépenses sont efficaces et durables. Helvetica assume sa responsabilité fiduciaire et s'efforce d'améliorer la qualité de vie des locataires.</p> <p>Mesures</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Benchmarking des frais annexes, y compris analyse ▪ Optimisations des coûts d'exploitation ▪ Centralisation de l'approvisionnement en énergie (gaz, mazout, pellets et électricité) ▪ Développement des installations photovoltaïques en combinaison avec des accords d'objectifs attractifs ▪ Rénovations énergétiques complètes avec valeur cible d'au moins CECB C ▪ Collaboration avec un courtier en énergie et un conseiller externe
<p>Augmentation de la satisfaction des usagers</p> <p>Helvetica s'est fixé pour objectif de recenser et d'analyser en permanence les besoins des locataires. Un contrôle ciblé de l'offre et de la qualité doit permettre d'augmenter la satisfaction des locataires. L'accent est particulièrement mis sur l'amélioration du confort acoustique, visuel et thermique ainsi que sur la qualité de l'air intérieur, afin de créer un climat agréable.</p> <p>Mesures</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation d'enquêtes auprès des locataires (tous les deux ans) ▪ Campagne de sensibilisation des locataires à la durabilité ▪ Mesures architecturales ciblées 	<p>Optimisation de la communication avec les parties prenantes</p> <p>En informant au moins une fois par an sur les aspects de durabilité, Helvetica s'assure que tous les groupes concernés sont informés des progrès et des initiatives dans le domaine de la durabilité.</p> <p>Mesures</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rapports réguliers ▪ Indice de référence CO₂ de la REIDA avec indication des indices de l'AMAS dans le rapport de fin d'année ▪ Participation de Helvetica aux PRI ▪ Participation au SSREI

Mise en œuvre des mesures

Les mesures destinées à la mise en œuvre de la stratégie de durabilité ont été sélectionnées de manière ciblée afin de générer le plus grand impact possible au cours des prochaines années, tout en conservant un rapport coûts/bénéfices optimal.

Les mesures suivantes sont en cours de planification et de mise en œuvre ou ont déjà été implémentées:

Examen ESG

- Pour surveiller et analyser efficacement les indicateurs de durabilité, Helvetica s'est procuré un tableau de bord dynamique. Cet outil basé sur le web permet des analyses spécifiques tant au niveau du portefeuille qu'au niveau des actifs. Il permet de planifier, de prioriser et de mettre en œuvre des mesures ciblées.
- Les acquisitions et les ventes sont également gérées et contrôlées via cet outil.

Mix durable de sources de chaleur

- L'état des installations de chauffage est déterminé sur la base de leur âge et le passage à des sources d'énergie non fossiles est examiné. Les installations de chauffage ont le plus grand impact sur l'empreinte écologique et sont traitées en priorité avant toute autre mesure.
- À Buchs (Furtbachstrasse 16/18), la pompe à chaleur a été mise en service au troisième trimestre 2024.

Installations photovoltaïques (installations PV)

- L'ensemble du portefeuille a été analysé quant au potentiel des installations PV.
- À Buchs (Furtbachstrasse 16/18), en plus de la rénovation du chauffage, une rénovation du toit plat a été effectuée et combinée à une installation photovoltaïque.
- D'autres projets sont en cours d'examen préliminaire, en vue de la mise en service d'autres installations photovoltaïques dans les meilleurs délais.

Électromobilité

- Un contrat-cadre a été conclu au niveau du portefeuille: toutes les propriétés ont été examinées et les locataires ont été contactés directement en vue de la mise en œuvre. Le processus est en cours.

Optimisations de l'exploitation

- Un courtier en énergie professionnel externe a été mandaté pour acheter des énergies durables et garantir le meilleur prix.
- Les frais accessoires sont analysés chaque année en collaboration avec le Property Management.
- Un réglage technique global des installations est effectué.
- Toutes les propriétés disposent désormais d'un CECB qui assure une plus grande transparence et est directement intégré dans la boussole CO₂.
- L'analyse LED a eu lieu, et les premiers projets seront abordés en 2025.

Sensibilisation et enquête auprès des locataires

- À l'automne 2024, les premières enquêtes auprès des locataires, axées sur les critères ESG, ont été menées. Elles seront désormais réalisées tous les deux ans. Grâce à la gestion interne, il a été possible d'agir de manière proactive et d'améliorer la qualité du service aux locataires sur l'ensemble du portefeuille.
- En 2025, une campagne de sensibilisation aux questions de durabilité sera menée auprès des locataires.

Trajectoire de réduction

Concernant ses objectifs en matière d'émissions de gaz à effet de serre, le HSO Fund s'oriente vers un objectif de zéro net. La trajectoire de réduction du CO₂ permet de contrôler les objectifs intermédiaires, de les piloter activement et de prendre des mesures ciblées.

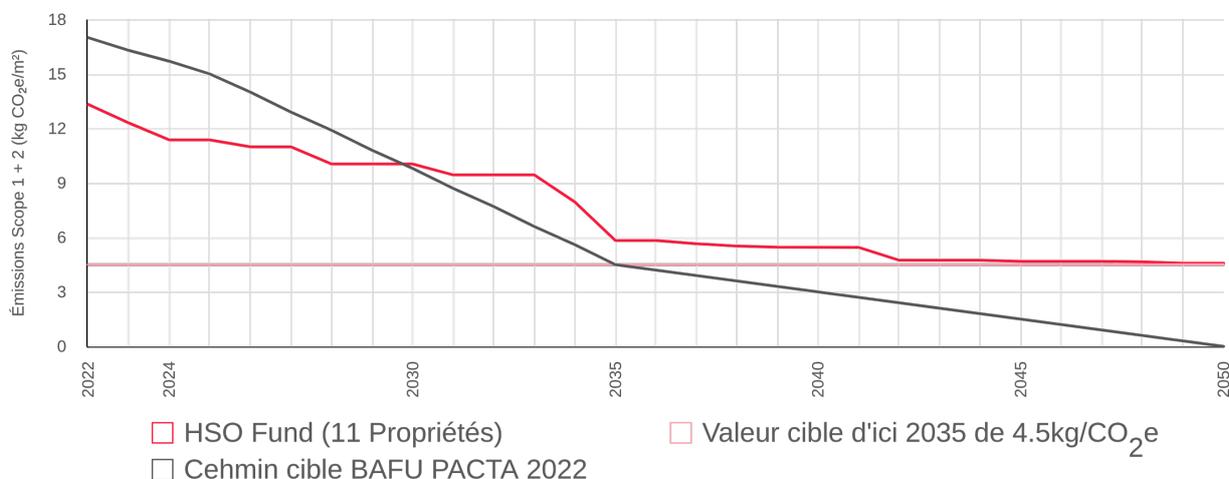
Les mesures planifiées sont prises en compte dans les scénarios élaborés et dans toutes les rénovations d'ici 2050, tant dans la trajectoire de réduction du CO₂ que dans la boussole CO₂. Parmi les mesures, on peut citer les rénovations énergétiques des bâtiments, comme les façades, les toitures, les fenêtres, l'isolation du plafond des sous-sols, le remplacement des sources d'énergie fossiles par des alternatives non fossiles comme les pompes à chaleur ou le chauffage urbain. Les dépenses d'investissement (CAPEX) sont constamment comparées au plan d'affaires et saisies dans l'outil afin de contrôler la réalisation des objectifs intermédiaires sur l'ensemble du portefeuille.

Selon le rapport de fin d'année 2024, le portefeuille du fonds est en bonne voie pour atteindre les objectifs in-

termédiaires fixés et parvenir à une exploitation climatiquement neutre d'ici 2050 sur la base des valeurs de consommation réelles. Les émissions résiduelles sont compensées par des certificats de CO₂. Cette compensation doit être envisagée exclusivement pour les émissions résiduelles potentielles en 2050 qui ne pourront pas être réduites davantage. L'émission de certificats n'a lieu que dans des cas exceptionnels et, dans le domaine commercial, dépend fortement de l'utilisateur du bien. Le management met tout en œuvre pour prendre en priorité d'autres mesures visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Les émissions de CO₂ conformes à la trajectoire de réduction sont basées sur les valeurs de consommation réelles de toutes les propriétés et doivent être prises en compte séparément des indices de l'AMAS concernant l'intensité énergétique. Toutes les propriétés sont déjà prises en compte dans la trajectoire de réduction. Les indices de l'AMAS selon la REIDA sont soumis à des réglementations plus strictes, c'est pourquoi toutes les propriétés ne peuvent pas être prises en compte, et en particulier celles qui sont détenues pour une courte durée.

Trajectoire de réduction du CO₂ du portefeuille global¹⁾



¹⁾ Contrairement aux indices de l'AMAS selon la REIDA, la trajectoire de réduction est basée sur toutes les propriétés et est générée à partir d'un modèle avec une trajectoire cible selon la méthode PACTA 2022 de l'OFEV.

Émissions de CO₂ et mix énergétique

La mesure la plus importante pour atteindre les objectifs environnementaux et climatiques consiste à réduire les émissions de CO₂ ainsi que la consommation d'énergie. Helvetica poursuit l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2050. L'objectif de zéro net est clairement inscrit dans le contrat du fonds depuis 2023. Des objectifs ambitieux en matière de «consommation d'énergie» et de «part des énergies renouvelables» ont été définis à partir de l'objectif de zéro net. L'objectif intermédiaire pour 2035 est de 4,5 kg d'émissions de CO₂.

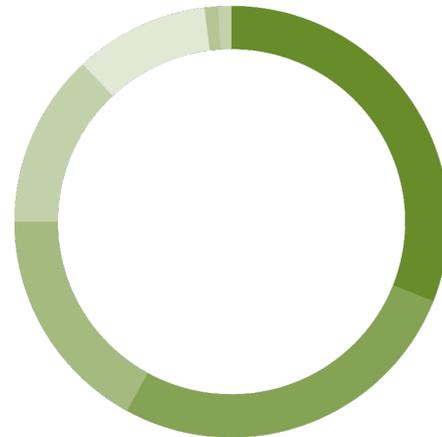
Actuellement, et selon les indices de l'AMAS (basés sur la REIDA), le HSO Fund produit 7.5 kg de CO₂ par m². L'intensité énergétique en CO₂ est basée sur un taux de couverture élevé, qui a pu être augmenté de 73 % à 95.5 %. L'objectif est de maintenir ce taux de couverture élevé à long terme. Avec Enerprice, nous disposons d'un partenaire externe fiable qui collecte et analyse les données de consommation et nous fournit un reporting complet. Cela facilite la gestion, car cette externalisation des données de consommation permet de se concentrer davantage sur l'activité opérationnelle principale.

Actuellement, le portefeuille est encore fortement chauffé aux énergies fossiles. Grâce aux rénovations de chauffage prévues, Helvetica vise à réduire considérablement ce taux d'ici 2030. L'Asset Management vérifie la faisabilité technique et tient compte de la situation dans les plans d'affaires et les planifications pluriannuelles. Les scénarios sont également simulés actuellement dans la boussole CO₂.

Mix énergétique

En raison du décalage d'un an dans la disponibilité des données, dû à la saisie, l'analyse porte respectivement sur l'année précédente, c'est-à-dire 2023.

Sur la base de la consommation d'énergie selon la REIDA: 42 % non fossile



■	Gaz, 31 %
■	Fioul domestique, 27 %
■	Chauffage à distance, 17 %
■	Électricité générale, 13 %
■	Granulés de bois, 10 %
■	Chaleur environnementale, 1 %
■	Pompes à chaleur (électricité), 1 %

Le taux de couverture a pu être augmenté de 73 % à 95%, ce qui correspond à une augmentation de 22.5 %. Le portefeuille du HSO Fund se situe donc dans la fourchette de référence de 90.5 % et peut être comparé plus facilement à d'autres portefeuilles. Comparé à d'autres portefeuilles, le portefeuille du HSO Fund obtient de bons résultats. L'intensité de CO₂ (scopes 1 et 2) est de 7.5 kg/m², ce qui est nettement inférieur à la valeur de référence de 12.7 kg/m².

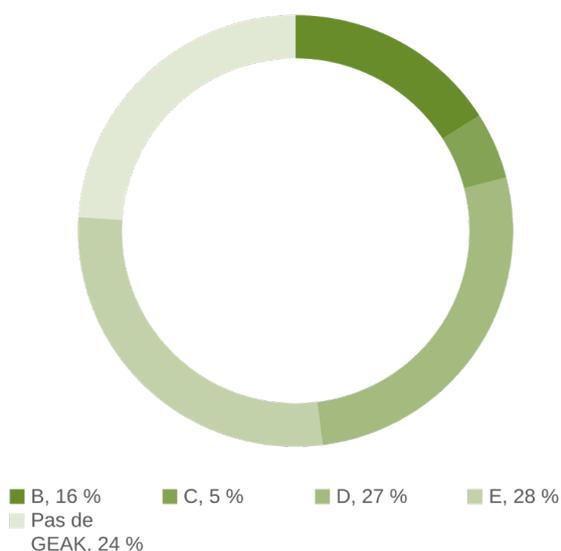
Indice de référence CO₂Chiffres-clés pertinents pour l'environnement selon la REIDA¹⁾

Portefeuille global	Unité	Indice de référence 2023	2023	2022
Propriétés pour les KPI de la REIDA	Nombre		9	10
Propriétés existantes avec données énergétiques suffisantes	Nombre		7	6
Propriétés existantes avec données énergétiques insuffisantes	Nombre		1	3
Transactions	Nombre		1	1
Rénovations complètes	Nombre		0	0
Total Propriétés	Nombre		18	16
Surface de référence énergétique	m ²		71 519	81 558
Surface SRE déterminante	m ²		68 327	59 505
Surface locative SL totale	m ²		63 941	72 820
Surface locative SL déterminante	m ²		61 091	53 129
Taux de couverture SRE	%	90.5	95.5	73.0
Consommation d'énergie (hors électricité des locataires)	MWh/a	3 180 097	3 576	2 443
Part des énergies fossiles	%	67.7	65.3	65.3
Part des énergies renouvelables	%	32.3	31.5	31.3
Émissions de CO₂ scopes 1 et 2	t CO₂	423 492	512	338
Émissions de CO ₂ scope 1			448	277
Émissions de CO ₂ scope 2			64	61
Intensité de CO₂e scopes 1 et 2		12.7	7.5	5.7
Intensité de CO ₂ e scope 1	kg CO ₂ /m ²		6.5	4.6
Intensité de CO ₂ e scope 2	kg CO ₂ /m ²		1.0	0.7

¹⁾ En raison du décalage d'un an dans la disponibilité des données, dû à la saisie, l'analyse porte respectivement sur l'année précédente, c'est-à-dire 2023.

Énergie totale

Sur la base de la valeur vénale



Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

Cette année, Helvetica a établi des CECB partout où cela était possible. En ce qui concerne les catégories D et E, des investissements sont prévus au cours des prochaines années et ont été intégrés dans les plans d'affaires. Des rapports CECB+ sont établis afin de garantir la sécurité de la planification et la transparence. En raison de l'utilisation industrielle/logistique, il n'a pas été possible d'établir des rapports CECB pour tous les bâtiments du HSO Fund, mais des calculs énergétiques approximatifs ont été réalisés par un tiers.

Satisfaction des locataires

Au cours de la période sous revue, une enquête a été menée pour la première fois auprès des locataires en collaboration avec YouGov, anciennement LINK. Les résultats nous ont fourni des informations précieuses: la satisfaction des locataires se situe globalement à un niveau moyen. La bonne micro-situation ainsi que le grand intérêt pour les solutions durables, telles que l'énergie solaire et les bornes de recharge pour les voitures électriques, ont été particulièrement soulignées. Des offres telles que des stations de recyclage et des

places de stationnement pour vélos ont également suscité un vif intérêt.

En revanche, une note critique a été attribuée aux services de gestion, qui sont jugés insuffisants et inférieurs à l'indice de référence pour 2024. Cela n'est pas surprenant, Helvetica l'ayant déjà constaté et ayant décidé en 2023 d'introduire sa propre gestion afin d'assurer un meilleur suivi des locataires. Depuis l'été 2024, la gestion des propriétés est entièrement assurée en interne,

à l'exception de certains mandats techniques en Suisse romande. Helvetica est convaincue d'avoir ainsi déjà franchi une étape décisive pour améliorer la satisfaction des locataires vis-à-vis de la gestion.

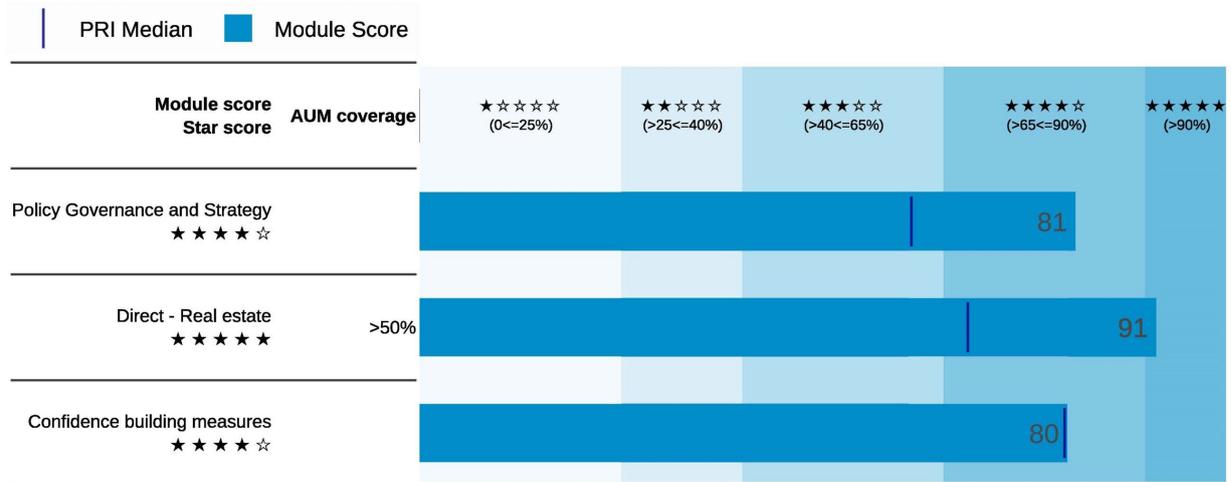
Les réponses à l'enquête sont évaluées individuellement par l'Asset Management et des mesures appropriées sont mises en place. La prochaine enquête est prévue pour 2026.

Principles for Responsible Investment (PRI)

Le rapport PRI a été rempli pour la première fois en 2024 et son évaluation a été jugée très positive.

Rapport PRI 2024: Summary Scorecard

SUMMARY SCORECARD



Perspectives ESG

La collecte de données détaillées relatives aux surfaces et à la consommation énergétique permet de créer une base solide pour prendre des décisions éclairées. L'optimisation durable du portefeuille immobilier repose sur l'implémentation de nouvelles technologies et la standardisation des processus dans le cadre des projets de rénovation. La participation au benchmarking REIDA permet de mesurer les progrès, d'augmenter encore le taux de couverture et de garantir une amélioration continue.

En outre, il a été décidé de participer pour la première fois au SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index). En participant au SSREI, nous espérons obtenir un

meilleur aperçu de la propriété et des informations intéressantes qui devraient nous aider à mieux la positionner. De premiers workshops sont prévus afin de mieux nous préparer au GRESB et de clarifier les prochaines étapes.

Différents projets sont en cours de planification pour 2025 et seront approfondis au cours de l'année. L'accent sera tout particulièrement mis sur des projets de chauffage supplémentaires et la mise en place d'installations photovoltaïques. Par ailleurs, un budget de CHF 0.14 million a été prévu pour le passage à l'éclairage LED. Cette mesure est prévue en tant que projet global au niveau du portefeuille.



 LAUBSCHER

 LAUBSCHER

Studen (BE), Buetigenstrasse 74

Clôture des comptes

Compte de patrimoine

Actifs	Annexe	31.12.2024 en CHF	31.12.2023 en CHF
Caisse, chèques postaux et avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces		6 101 883	486 968
Terrains			
Propriétés à usage commercial	1	195 856 000	326 070 000
Total des terrains		195 856 000	326 070 000
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier	4.3	925 437	3 079 007
Autres actifs		3 709 432	2 466 019
Fortune totale du fonds		206 592 752	332 101 994
Passifs			
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	5.3	-21 915 000	-119 544 000
Autres engagements à court terme		-19 280 284	-5 983 758
Total des engagements à court terme		-41 195 284	-125 527 758
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	5.2 / 5.3	-8 000 000	-12 000 000
Autres engagements à long terme		-	-
Total des engagements à long terme		-8 000 000	-12 000 000
Total des engagements		-49 195 284	-137 527 758
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		157 397 467	194 574 236
Impôts de liquidation estimés ¹⁾		-3 081 603	-14 977 625
Fortune nette du fonds		154 315 864	179 596 611
Autres informations			
Nombre de parts en circulation			
Nombre d'unités au début de la période sous revue		1 562 500	1 562 500
Parts émises		-	-
Parts rachetées		-	-
Nombre d'unités à la fin de la période sous revue		1 562 500	1 562 500
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période sous revue		98.76	114.94
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue		179 596 611	189 303 200
Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé	9	-1 593 750	-1 125 000
Remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé	9	-7 000 000	-8 484 375
Résultat total		-16 686 997	-97 214
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue		154 315 864	179 596 611

¹⁾ La modification de l'estimation de l'impôt de liquidation est en grande partie due à la vente de 3 biens immobiliers. Par rapport à l'année précédente, la durée de détention attendue des biens immobiliers pour le calcul de l'impôt sur les plus-values immobilières a en outre été réduite de 15 à 5 ans habituels dans le secteur.

Compte de résultat

Revenus	Annexe	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2024
		en CHF	en CHF
Revenus des avoirs bancaires et postaux		567	42
Revenus locatifs		16 657 504	17 621 589
Recettes de droits de superficie		237 358	241 729
Autres revenus		778 679	558 148
Total des revenus		17 674 109	18 421 508
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts sur les engagements garantis par hypothèque		-2 596 731	-2 898 664
Autres intérêts passifs		-363	-
Intérêts du droit de superficie		-761 191	-784 973
Entretien et réparations		-439 529	-500 976
Gestion des propriétés			
Charges liées aux propriétés		-256 332	-407 724
Charges administratives		-403 391	-400 539
Impôts			
Impôt foncier		-13 246	-73 116
Impôts sur le bénéfice et le capital		-647 359	-237 371
Frais d'estimation et de contrôle ¹⁾		-164 493	-138 517
Rémunérations réglementaires versées à:			
la direction du fonds	8.3	-1 974 504	-2 395 719
la banque de dépôt	8.3	-90 839	-98 664
la gérance immobilière	8.3	-499 574	-498 046
au Market Maker	8.3	-50 000	-50 000
Autres charges			
Autres dépenses		-867 742	-61 005
Total des charges		-8 765 292	-8 545 314
Résultat			
Revenu net		8 908 817	9 876 193
Gain en capital réalisé		-21 421 730	-
Résultat réalisé		-12 512 912	9 876 193
Gain en capital non réalisé y compris les impôts de liquidations		-4 174 084	-9 973 407
Résultat total		-16 686 997	-97 214
Utilisation du résultat			
Revenu net de l'exercice comptable		8 908 817	9 876 193
Report de l'exercice précédent	9	3 161 202	1 878 759
Résultat disponible pour la distribution		12 070 019	11 754 952
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	9	1 691 365	1 593 750
Revenu du capital prévu pour être distribué aux investisseurs	9	-	-
Report sur les bénéfices non distribués	9	5 098 786	7 000 000
Report sur le nouveau compte		5 279 868	3 161 202
Remboursement de capital du fonds prévu pour être distribué aux investisseurs		5 098 786	7 000 000
Total des distributions aux investisseurs		6 790 152	8 593 750

¹⁾ Les frais de contrôle pour l'exercice 2024 s'élèvent à CHF 62 000.

Annexe

1. Inventaire des propriétés

Localité, adresse ^{1), 2)}	Rapport de propriété ³⁾	Surface locative en m ²	Surface du terrain en m ²	Année de construction	Dernière rénovation complète	Entrée en possession
Propriétés à usage commercial						
Böckten, Rohrmattstrasse 1a/b	PE	8 988	9 791	1988, 2001, 2002	2020	01.07.2022
Oberentfelden, Industriestrasse 40	PEDS	7 661	7 891	1995	2021	01.07.2022
Root, Oberfeld 7	PE	8 514	5 164	1990	2018	01.07.2022
Rümlang, Hofwiesenstrasse 48 ⁵⁾	PEDS	5 908	9 372	1999		01.12.2019
Schaffhausen, Industriestrasse 2a/b	PPE	9 188	18 640	2016		12.12.2019
Schaffhausen, Solenbergstrasse 21	PE	5 885	9 746	2020		10.08.2020
Sion, Avenue du Midi 3 / Rue de la Dent-Blanche 12	PPE	12 613	3 717	1988		01.01.2020
Studen, Büetigenstrasse 74	PE	11 345	5 396	1981	1991	01.01.2023
Villmergen, Durisolstrasse 6	PE	4 579	5 699	1981	2014	01.08.2022
Wattwil, Bleikenstrasse 48	PE	4 622	4 572	1991	2016	08.04.2022
Wil, Flawilerstrasse 23	PE	3 087	6 853	2018		01.05.2022
Total Propriétés à usage commercial: 11		82 390	86 841			
dont propriétés exclusives en droit de superficie		13 569	17 263			
dont propriétés par étages		21 802	22 357			
dont propriétés exclusives en tant que concédant du droit de superficie		-	-			
Sous-total		82 390	86 841			
Revenus annexes Loyers						
Total général des terrains: 11		82 390	86 841			

¹⁾ Le fonds détient 11 propriétés.

²⁾ Les parts d'autres fonds immobiliers sont indiquées dans l'annexe 4.3.

³⁾ PE = propriété exclusive
PPE = propriété par étage
PEDS = propriété exclusive en droit de superficie

⁴⁾ Les pertes de loyers peuvent être positives pour certaines propriétés, car les dissolutions de corrections de valeur trop élevées entraînent un produit dans les pertes d'encaissement.

⁵⁾ Pour le terrain à Rümlang, Hofwiesenstrasse 48, le HSO Fund est titulaire du droit de superficie et cède simultanément une partie de la parcelle en tant que donneur de droit de superficie en sous-droit de superficie.

Prix de revient	Valeur vénale	Revenu locatif [cible]	Pertes de loyers ⁴⁾	Revenu locatif [réel]	Rendement brut [cible]	Taux d'occupation
en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %
22 673 951	21 630 000	1 206 258	-	1 206 258	5.60	100.0
13 745 403	12 740 000	830 906	-	830 906	6.54	100.0
15 762 486	15 590 000	911 392	-	911 392	5.87	100.0
5 870 567	5 776 000	746 238	-	746 238	12.65	100.0
24 491 401	28 300 000	1 508 381	-95 878	1 412 503	5.42	92.6
15 199 308	15 740 000	729 000	-	729 000	4.63	100.0
49 386 708	46 940 000	2 605 706	-	2 605 706	5.56	100.0
13 380 946	13 320 000	947 601	-300	947 301	7.11	100.0
10 499 893	10 730 000	567 979	-166 995	400 984	5.25	99.8
10 856 384	10 390 000	515 625	-	515 625	4.98	100.0
14 906 943	14 700 000	671 567	-	671 567	4.57	100.0
196 773 991	195 856 000	11 240 655	-263 173	10 977 482	5.75	99.0
19 615 970	18 516 000	1 577 144	-	1 577 144		
73 878 109	75 240 000	4 114 088	-95 878	4 018 209		
-	-	-	-	-		
196 773 991	195 856 000	11 240 655	-263 173	10 977 482		
				31 101		
196 773 991	195 856 000			11 008 582		

2. Achats et ventes de terrains

2.1 Achats

Aucun.

2.2 Ventes

Adresse	Canton	Rapport de propriété	Transfert de propriété
Wädenswil-Au, Steinacherstrasse 101	Zurich	Propriété exclusive	26.03.2024
Buchs, Furtbachstrasse 16/18	Zurich	Propriété exclusive	05.12.2024
Pratteln, Krummenaichstrasse 39	Bâle-Campagne	Propriété exclusive	18.12.2024
Pratteln, Rütliweg 11/13	Bâle-Campagne	Propriété exclusive en droite	18.12.2024
Pratteln, Rütliweg 5	Bâle-Campagne	Propriété exclusive en droite	18.12.2024
Pratteln, Rütliweg 7	Bâle-Campagne	Propriété exclusive en droite	18.12.2024
Pratteln, Rütliweg 9	Bâle-Campagne	Propriété exclusive en droite	18.12.2024

La propriété de Wädenswil (ZH), Steinacherstrasse 101, a été enregistrée pour la vente fin 2023; le transfert de propriété a eu lieu en mars 2024.

3. Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5 %

Locataire	Loyer annuel en %
Manor SA	19.7
Orior Menu SA	18.2
Fredag SA	8.1
NextPharma Logistics GmbH	6.5
Lipo Einrichtungsmärkte SA	6.4
Sepp Fässler (Wil) AG	6.0
Marti Logistik	5.8
Total	70.6

4. Instruments financiers

4.1 Placements

Catégories d'évaluation	31.12.2024	31.12.2023
	en CHF	en CHF
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public: évalués selon les cours payés sur le marché principal (art. 88, al. 1 LPCC); selon l'art. 84, al. 2, let. a OPCC-FINMA	925 437	3 079 007
Placements pour lesquels aucun cours n'est disponible selon la lettre a: évalués sur la base de paramètres observables sur le marché; selon l'art. 84, al. 2, let. b OPCC-FINMA	-	-
Placements évalués sur la base de paramètres non observables sur le marché, avec des modèles d'évaluation appropriés, en tenant compte des conditions actuelles du marché; selon l'art. 84, al. 2, let. c OPCC-FINMA	195 856 000	326 070 000
Total	196 781 437	329 149 007

4.2 Informations sur les produits dérivés

Le fonds n'utilise pas de produits dérivés.

4.3 Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier

Type	Parts	Prix de revient	Valeur du cours
	Nombre	en CHF	en CHF
Total des parts dans les fonds propres	9 329	923 246	925 437
dont part dans Helvetica Swiss Commercial Fund ¹⁾	9 329	923 246	925 437
Total général des parts dans d'autres fonds immobiliers		923 246	925 437

¹⁾ Résilié au 31 décembre 2024 avec remboursement anticipé au plus tard en mars 2025.

4.4 Participations dans des sociétés immobilières

Les propriétés du fonds sont détenues soit par Helvetica Swiss Opportunity AG, soit par Retail Center AG. Au 31 décembre 2024, le fonds détient 100 % du capital-actions de Helvetica Swiss Opportunity AG, dont le siège est à Zurich, qui détient à son tour 100 % du capital-actions de Retail Center AG, dont le siège est à Zurich.

5. Obligations de paiement postérieures à la date de clôture du bilan

5.1 Montant total pour les achats de terrains ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des propriétés

Au 31 décembre 2024, les obligations contractuelles de paiement pour des mandats de construction et des investissements dans des propriétés s'élèvent à CHF 0.3 million (CHF 0.6 millions l'année précédente).

5.2 Hypothèques à long terme portant intérêt et autres dettes hypothécaires

Durée	31.12.2024	31.12.2023
	en CHF	en CHF
1 à 5 ans	8 000 000	12 000 000
> 5 ans	-	-

5.3 Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques et avances fixes en cours

Type	Taux d'intérêt	Montant	Date de prise	Date d'expiration
	en %	en CHF		
Hypothèque fixe	1.75	4 000 000	29.12.2023	29.12.2027
Hypothèque fixe	1.71	4 000 000	29.12.2023	29.12.2026
Hypothèque fixe	1.74	4 000 000	29.12.2023	29.12.2025
Hypothèque marché monétaire	1.38	6 775 000	31.12.2024	31.03.2025
Avance fixe	1.40	11 140 000	28.12.2024	27.01.2025
Total		29 915 000		

Hypothèques et avances fixes échues

Type	Taux d'intérêt en %	Montant en CHF	Date de prise	Date d'expiration
Hypothèque marché monétaire	1.81	11 800 000	01.12.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	1.84	6 855 000	01.10.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	1.84	5 365 000	01.10.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	1.84	1 440 000	01.10.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	1.84	3 460 000	01.10.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.12	10 190 000	19.10.2024	31.12.2024
Avance fixe	1.73	17 660 000	29.11.2024	27.12.2024
Avance fixe	1.76	5 080 000	23.11.2024	20.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.16	38 694 000	15.11.2024	18.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.10	11 800 000	01.11.2024	30.11.2024
Avance fixe	1.88	17 660 000	29.10.2024	28.11.2024
Avance fixe	1.81	5 080 000	23.08.2024	22.11.2024
Hypothèque marché monétaire	2.19	39 694 000	01.10.2024	14.11.2024
Hypothèque marché monétaire	2.09	11 800 000	01.10.2024	31.10.2024
Avance fixe	1.87	17 660 000	28.09.2024	28.10.2024
Hypothèque marché monétaire	2.21	12 190 000	01.10.2024	18.10.2024
Hypothèque marché monétaire	2.33	11 800 000	01.09.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.75	1 015 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.91	5 920 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.75	2 445 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.91	2 960 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.75	1 440 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.75	3 460 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	2.47	12 190 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	2.44	40 014 000	01.07.2024	30.09.2024
Avance fixe	1.85	17 660 000	30.08.2024	27.09.2024
Hypothèque marché monétaire	2.36	11 800 000	01.08.2024	31.08.2024
Avance fixe	1.83	17 660 000	30.07.2024	29.08.2024
Avance fixe	1.83	5 080 000	23.07.2024	22.08.2024
Hypothèque marché monétaire	2.36	11 800 000	23.07.2024	31.07.2024
Avance fixe	1.83	17 660 000	29.06.2024	29.07.2024
Hypothèque marché monétaire	2.36	14 000 000	28.06.2024	22.07.2024
Avance fixe	1.94	5 080 000	23.05.2024	22.07.2024
Hypothèque marché monétaire	1.98	1 015 000	01.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2.14	6 000 000	23.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.98	2 445 000	01.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2.14	3 000 000	23.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.98	1 440 000	01.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.98	3 460 000	01.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2.38	12 190 000	01.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2.44	40 334 000	01.04.2024	30.06.2024
Avance fixe	1.94	17 660 000	30.05.2024	28.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2.17	14 000 000	01.06.2024	27.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2.22	14 000 000	01.05.2024	31.05.2024
Avance fixe	1.97	17 660 000	30.04.2024	29.05.2024
Avance fixe	1.97	5 080 000	23.04.2024	22.05.2024
Hypothèque marché monétaire	2.61	1 000 000	18.05.2024	18.05.2024
Hypothèque marché monétaire	2.22	1 000 000	01.05.2024	17.05.2024
Hypothèque marché monétaire	2.22	2 000 000	01.04.2024	30.04.2024
Hypothèque marché monétaire	2.22	14 000 000	01.04.2024	30.04.2024
Avance fixe	1.95	17 660 000	29.03.2024	29.04.2024
Avance fixe	2.12	5 080 000	23.03.2024	22.04.2024
Hypothèque marché monétaire	2.40	2 000 000	01.03.2024	31.03.2024

Type	Taux d'intérêt en %	Montant en CHF	Date de prise	Date d'expiration
Hypothèque marché monétaire	2.40	14 000 000	01.03.2024	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.23	1 015 000	29.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.23	2 445 000	29.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.23	1 440 000	29.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.23	3 460 000	29.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.63	12 190 000	28.03.2024	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.68	40 654 000	01.03.2024	31.03.2024
Avance fixe	2.14	17 660 000	01.03.2024	28.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.62	20 190 000	01.03.2024	27.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.24	11 600 000	31.12.2023	26.03.2024
Avance fixe	2.16	5 080 000	23.02.2024	22.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.46	2 000 000	01.02.2024	29.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2.46	14 000 000	01.02.2024	29.02.2024
Avance fixe	2.16	17 660 000	30.01.2024	29.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2.48	20 190 000	31.12.2023	29.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2.45	40 654 000	31.12.2023	29.02.2024
Avance fixe	2.16	5 080 000	23.01.2024	22.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2.46	2 000 000	31.12.2023	31.01.2024
Hypothèque marché monétaire	2.46	14 000 000	31.12.2023	31.01.2024
Avance fixe	2.17	17 660 000	30.12.2023	29.01.2024
Avance fixe	2.18	5 080 000	23.12.2023	22.01.2024

6. Autres informations (art. 95 OPCC-FINMA)

	31.12.2024 en CHF	31.12.2023 en CHF
Montant du compte d'amortissement des terrains	-	-
Montant du compte de provisions pour réparations futures	-	-
Montant du compte des revenus retenus pour réinvestissement	-	-
Nombre de parts résiliées pour la fin du prochain exercice comptable ¹⁾	4 000	323 927

¹⁾ Le remboursement des parts résiliées au 31.12.2024 interviendra au plus tard en mars 2026.

Seulement au niveau de Helvetica Swiss Opportunity AG et Retail Center AG, des terrains sont amortis et des provisions pour entretien et réparations (E&R) sont constituées. Dans la mesure où ces amortissements ou provisions ne correspondent pas au principe de la valeur vénale selon la LPCC, ces deux postes ne sont pas

comptabilisés au niveau du fonds immobilier et ne figurent ni dans le compte de patrimoine ni dans le compte de résultat du fonds immobilier. Le tableau ci-dessous montre la situation du compte d'amortissements ou de provisions à des fins fiscales au niveau filiale ou fonds:

	31.12.2024 en CHF	31.12.2023 en CHF	Changement en CHF
Montant du compte d'amortissement des terrains (motivé par des raisons fiscales, niveau filiale)	33 462 679	61 748 424	-28 285 745
Montant du compte d'amortissement des terrains (niveau fonds)	-	-	-
Montant du compte de provisions pour réparations futures (motivé par des raisons fiscales, niveau filiale)	2 353 679	10 704 290	-8 350 611
Montant du compte de provisions pour réparations futures (niveau fonds)	-	-	-

7. Principes d'évaluation de la fortune du fonds ainsi que de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin du semestre et de l'exercice comptable ainsi qu'à chaque émission de parts en francs suisses. La direction du fonds fait vérifier par des experts indépendants en estimations la valeur vénale des terrains appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque semestre et de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des terrains par les experts chargés des estimations doit être répétée au moins tous les trois ans. En cas d'acquisition / de cession de terrains, la direction du fonds fait préalablement estimer les terrains. En cas de cession, une nouvelle estimation n'est pas nécessaire si l'estimation existante date de moins de trois mois et que la situation n'a pas changé de manière significative.

Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués aux cours actuels payés sur le marché principal. Les autres placements, ou les placements pour lesquels aucun cours actuel n'est disponible, doivent être évalués au prix qui serait probablement obtenu en cas de vente diligente au moment de l'estimation. Dans ce cas, la direction du fonds applique des modèles d'évaluation et des principes appropriés et reconnus comme tels dans la pratique pour déterminer la valeur vénale.

Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer conformément au paragraphe 16, ch. 3 du contrat de fonds.

La valeur des effets à taux fixe à court terme qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée comme suit: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de remboursement, en partant du prix d'acquisition net et en maintenant constant le rendement du placement calculé sur cette base. En cas de changement important des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. Dans ce cadre, en l'absence de prix actuel du marché, on se base généralement sur l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant les mêmes caractéristiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs postaux et bancaires sont évalués à leur montant à recevoir majoré des intérêts courus. En cas de changement important des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune brute totale du fonds, minorée des éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts probablement dus en cas de liquidation éventuelle du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. L'évaluation des terrains pour le fonds immobilier est effectuée selon la directive actuellement en vigueur de l'AMAS sur les fonds immobiliers. L'évaluation des terrains non bâtis et des constructions en cours s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction du fonds fait estimer les constructions entamées, qui sont mentionnées à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.

7.1 Précision concernant les arrondis

En raison des arrondis, les totaux peuvent être supérieurs ou inférieurs à 100 % de la valeur calculée.

8. Taux de rémunération effectifs

8.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

Rémunération	Taux maximaux	Taux effectifs 2024	Taux effectifs 2023	Base
	en %	en %	en %	
Commission d'émission de parts	5.00	-	-	Valeur nette d'inventaire des parts
Commission de rachat de parts	5.00	-	-	Valeur nette d'inventaire des parts

8.2 Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, qui résultent pour le fonds du placement du montant versé ou de la vente de placements

Rémunération	Taux maximaux	Taux effectifs 2024	Taux effectifs 2023	Base
	en %	en %	en %	
Supplément à la valeur nette d'inventaire	5.00	-	-	Valeur nette d'inventaire des parts
Décote par rapport à la valeur nette d'inventaire	5.00	-	-	Valeur nette d'inventaire des parts

8.3 Rémunérations et frais accessoires à la charge du fonds

Rémunération	Taux maximaux	Taux effectifs 2024	Taux effectifs 2023	Base
	en %	en %	en %	
Rémunérations versées à la direction du fonds				
Commission de gestion	1.00	0.65	0.70	Fortune totale du fonds
Indemnités d'achat / de vente	3.00	1.34	2.00	Prix d'achat / de vente
Honoraires de construction et de rénovation	4.00	4.00	4.00	Coûts de construction
Gestion immobilière	5.00	-	-	Revenus locatifs bruts
Rémunérations versées à des tiers				
Rémunération versée à la banque de dépôt (commission de la banque de dépôt)	0.05	0.05	0.05	Valeur nette d'inventaire des parts
Rémunération versée à la banque de dépôt (commission de distribution)	-	CHF 5 000	CHF 5 000	Forfait CHF 5 000 par an
Market Maker	-	CHF 50 000	CHF 50 000	Forfait CHF 12 500 par trimestre
Rémunération versée aux gérances des propriétés	5.00	3.00	2.83	Revenus locatifs bruts

9. Distribution

Pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2024, un montant total de CHF 6.8 millions sera distribué, ce qui correspond à CHF 5.50 par part et à un rendement de distribution sur le cours par part de 5.8 %. Le taux de distribution s'élève à 76.2 %. La distribution est composée d'une distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé de CHF 1.7 million et d'un remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé de CHF 5.1 millions¹⁾. La date ex est le 26 mars 2025. La distribution aura lieu le 28 mars 2025.

Le 26 avril 2024, une distribution de CHF 8.6 millions (CHF 5.50 par part) a été effectuée, répartie en une distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé de CHF 1.6 million (CHF 1.02 par part) et un remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé de CHF 7.0 millions (CHF 4.48 par part).

¹⁾ Procédure confirmée par l'AFC par lettre du 14 décembre 2021.

Informations aux investisseurs

Modifications prévues du contrat de fonds¹⁾

¹⁾ Les présentes informations aux investisseurs reflètent l'état des connaissances jusqu'au 31 décembre 2024. Les communications légales actualisées après la date de clôture sont disponibles sur l'organe de publication officiel (www.swissfunddata.ch).

Modifications matérielles en vue de la fusion

Il est prévu de fusionner le Helvetica Swiss Opportunity Fund avec le Helvetica Swiss Commercial Fund (fonds de placement contractuel de type «fonds immobilier»), géré par la même direction de fonds et coté à la SIX Swiss Exchange, au cours du premier semestre 2025. En vue de cette fusion, la direction du fonds a l'intention, entre autres, de supprimer la limitation du cercle des investisseurs et d'élargir ce dernier aux investisseurs non qualifiés. Les modifications du contrat de fonds du Helvetica Swiss Opportunity Fund sont soumises à l'approbation de la FINMA.

L'entrée en vigueur de la modification du contrat de fonds du Helvetica Swiss Opportunity Fund est prévue au plus tard pour le quatrième trimestre 2024. L'approbation du Helvetica Swiss Opportunity Fund par la FINMA ne peut avoir lieu que si le Helvetica Swiss Opportunity Fund peut être ouvert à des investisseurs non qualifiés à cette date. Cette condition sera remplie dès lors que le Helvetica Swiss Opportunity Fund ne bénéficiera plus d'aucune des exceptions actuellement encore prévues par le contrat de fonds. La conception du Helvetica Swiss Opportunity Fund en tant que fonds immobilier pour investisseurs non qualifiés est notamment une condition préalable à sa cotation et donc à sa fusion avec le Helvetica Swiss Commercial Fund. En vue de la fusion, le contrat de fonds du Helvetica Swiss Commercial Fund sera également modifié (pour les détails, veuillez vous référer à la publication séparée de la modification du contrat de fonds du Helvetica Swiss Commercial Fund, disponible depuis le 4 juin 2024 sur la plateforme de Swiss Fund Data AG, www.swissfunddata.ch).

▪ § 5 Les investisseurs

Le cercle des investisseurs du Helvetica Swiss Opportunity Fund est actuellement limité aux investisseurs qualifiés conformément au § 5, ch. 1 du contrat de fonds. Il est prévu que les parts du Helvetica Swiss Opportunity Fund soient cotées à la SIX Swiss

Exchange après l'entrée en vigueur du nouveau contrat de fonds.

Dans ce contexte, les modifications suivantes seront notamment apportées:

Il sera renoncé à l'avenir à la limitation du cercle des investisseurs aux investisseurs qualifiés stipulée au § 5, ch. 1. Le cercle des investisseurs n'est plus limité (§ 1, ch. 1 et § 5, ch. 1).

La disposition énoncée au § 1, ch. 5, let. a), selon laquelle la FINMA a exempté le Helvetica Swiss Opportunity Fund de l'obligation d'établir un rapport semestriel à la demande de la direction du fonds et de la banque de dépôt en application de l'art. 10, al. 5 LPCC, est supprimée. En conséquence, il sera désormais établi un rapport semestriel, publié dans les deux mois suivant la fin du premier semestre de l'exercice comptable (§ 20, ch. 4). Dans ce contexte, le § 19, ch. 1 et le § 24, ch. 8 mentionnent désormais, outre le rapport annuel, le rapport semestriel.

En vue de la cotation en bourse prévue du Helvetica Swiss Opportunity Fund et pour préparer la fusion du Helvetica Swiss Opportunity Fund avec le Helvetica Swiss Commercial Fund, il sera renoncé à l'avenir à assurer des transactions hors bourse pour les parts du Helvetica Swiss Opportunity Fund. Par conséquent, les dispositions des § 1, ch. 4, § 3, ch. 6 et § 6, ch. 6 sont supprimées. Dans ce contexte, le deuxième paragraphe du § 17, ch. 2 est complété en ce sens que la direction du fonds assure en outre, par l'intermédiaire d'une banque ou d'une maison de titres ayant son siège en Suisse, des transactions régulières *en bourse ou* hors bourse sur les parts du fonds immobilier (les ajouts sont indiqués en italique). La dernière phrase du deuxième paragraphe du § 17, ch. 2, selon laquelle, en cas de transactions hors bourse, les cours sont fixés au moins une fois par semaine, est supprimée.

En ce qui concerne les frais accessoires, le § 19, ch. 4, let. I) est complété en ce sens que les frais et honoraires liés à la garantie de transactions régulières hors bourse par une banque ou une maison de titres, *ou les frais et honoraires liés à une transaction en bourse* (y compris le Market Making), peuvent être débités des actifs du Helvetica Swiss Opportunity Fund (les ajouts sont indiqués en italique).

Autres modifications matérielles du contrat de fonds

▪ § 1 Dénomination, raison sociale et siège de la direction du fonds et de la banque de dépôt

Conformément au § 1, ch. 5, la FINMA a, à la demande de la direction du fonds et de la banque de dépôt, libéré le Helvetica Swiss Opportunity Fund, en application de l'art. 10, al. 5 LPCC et pour une période déterminée, des obligations (i) de limiter la charge grevant tous les terrains faisant partie de la fortune du fonds à un tiers au maximum de leur valeur vénale en moyenne (§ 1, ch. 5, let. b), (ii) de répartir les placements selon l'art. 87, al. 1 OPCC sur au moins dix terrains (§ 1, ch. 5, let. c), (iii) de maintenir la valeur vénale des terrains inférieure ou égale à 25 % de la fortune du fonds (§ 1, ch. 5, let. d), et (iv) de maintenir la part des terrains en droit de superficie inférieure ou égale 30 % de la fortune du fonds (§ 1, ch. 5, let. e). Ces exceptions approuvées par la FINMA ne sont plus nécessaires. Par conséquent, les lettres b) à e) du § 1, ch. 5 sont supprimées.

▪ § 7 Respect des règles de placement

Au § 7, ch. 1, les dispositions selon lesquelles le Helvetica Swiss Opportunity Fund doit respecter les restrictions de placement deux ans après la fin de la période de souscription (lancement), sous réserve des exceptions autorisées à l'obligation de respecter les restrictions de placement, sont supprimées. Le § 7, ch. 1 devient désormais:

«Lors de la sélection des différents placements et pour la mise en œuvre de la politique de placement conformément au § 8, la direction du fonds respecte les principes et les restrictions en pourcentage mentionnés ci-après, dans le but d'assurer une répartition équilibrée des risques. Ces principes et restrictions se rapportent à la fortune du fonds à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence.»

▪ § 8 Politique de placement

L'objectif de placement du Helvetica Swiss Opportunity Fund au premier paragraphe du § 8, ch. 1 est adapté et devient désormais:

«La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse. La direction du

fonds prévoit d'investir la fortune de ce fonds immobilier principalement dans des propriétés à usage commercial (y compris des biens immobiliers spéciaux) dans différentes régions de Suisse, en privilégiant les centres économiques. Par ailleurs, le fonds immobilier peut investir dans d'autres biens immobiliers autorisés, avec un accent limité sur les biens immobiliers dans le domaine de l'immobilier résidentiel.»

Le deuxième paragraphe du § 8, ch. 1, selon lequel l'activité de placement se limite au territoire suisse, est supprimé.

La politique de placement du Helvetica Swiss Opportunity Fund est complétée au § 8, ch. 2, let. a) en ce sens que sont désormais également considérés comme des terrains les *immeubles d'habitation au sens de propriétés servant à des fins d'habitation* et sont donc admis comme placements du Helvetica Swiss Opportunity Fund. Dans ce contexte, un nouveau ch. 5 est ajouté au § 8, selon lequel la part résidentielle ne doit pas dépasser 30 % au total.

Au § 8, ch. 2, il est en outre ajouté que la propriété par étage est autorisée dans la mesure où la direction du fonds peut exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des parts de propriété par étage et des voix (l'ajout est indiqué en italique).

▪ § 14 Charge grevant les terrains

L'exception approuvée par la FINMA concernant la limitation de la charge grevant tous les terrains à un tiers au maximum n'est plus nécessaire (voir aussi ch. 3.1 ci-dessus). Par conséquent, le deuxième paragraphe du § 14, ch. 2, mentionné ci-dessous, est supprimé.

«L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a autorisé une exception à ce principe pendant les cinq premières années suivant le lancement du fonds. En vertu de cette disposition, la charge grevant tous les terrains ne doit pas dépasser, en moyenne, la moitié de leur valeur vénale au maximum.»

▪ § 15 Répartition des risques et leurs restrictions

En rapport avec le complément apporté à la politique de placement du Helvetica Swiss Opportunity Fund, selon lequel les immeubles d'habitation au sens de

propriétés servant à des fins d'habitation sont désormais également autorisés en tant que placements du Helvetica Swiss Opportunity Fund (voir à ce sujet le ch. 3.3 ci-dessus), une nouvelle restriction de placement est ajoutée au § 15, ch. 4, let. f, selon laquelle la part résidentielle ne doit pas dépasser 30 % au total.

Conformément au deuxième paragraphe du § 15, ch. 4, la FINMA a exempté le Helvetica Swiss Opportunity Fund, pour une période déterminée, de l'obligation prévue au § 15, ch. 2, selon laquelle les placements doivent être répartis sur au moins dix terrains. En vertu du troisième paragraphe du § 15, ch. 4, le Helvetica Swiss Opportunity Fund a été exempté, pour une période déterminée, de l'obligation prévue au § 15, ch. 3, selon laquelle la valeur vénale d'un bien immobilier ne doit pas dépasser 25 % de la fortune du fonds. Par ailleurs, conformément au quatrième paragraphe du § 15, ch. 4, le Helvetica Swiss Opportunity Fund a été exempté, pour une période déterminée, de l'obligation prévue au § 15, ch. 4, let. b, selon laquelle les terrains en droit de superficie ne doivent pas représenter plus de 30 % de la fortune du fonds. Ces exceptions approuvées par la FINMA ne sont plus nécessaires (voir également le ch. 3.1 ci-dessus). Par conséquent, les deuxième, troisième et quatrième paragraphes du § 15, ch. 4 sont supprimés.

- **§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds**

Au § 19, ch. 6, let. a, la commission pour l'achat et la vente de terrains est abaissée de 3 % maximum à 1.5 % maximum du prix d'achat ou de vente.

Modifications formelles

Il sera procédé à d'autres modifications et mises à jour formelles qui n'affectent pas les intérêts des investisseurs et ne sont donc pas publiées (p. ex. des adaptations linguistiques telles que des adaptations de la terminologie, des concrétisations, des adaptations des références, des adaptations de l'ordre d'énumération).

Changements au niveau des personnes en charge de la direction du fonds

Marc Giraudon a remplacé Hans R. Holdener en tant que nouveau CEO au 2 avril 2024. Auparavant, Marc Giraudon et Hans R. Holdener étaient tous deux co-CEO depuis le 1^{er} janvier 2024.

Litiges

Une propriété présente des défauts. Une enquête a été lancée afin de déterminer les responsabilités, mais aucun résultat clair n'est encore disponible à ce jour. Une table ronde réunissant toutes les parties concernées est prévue afin de remédier aux défauts. De plus, une estimation indépendante des coûts de rénovation a été mandatée.

Des créances non réglées existent pour une autre propriété. Aucun accord n'a été trouvé lors de la procédure de conciliation visant à régler les créances. Des poursuites judiciaires sont engagées dans cette affaire.

Informations sur les transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucun transfert de biens immobiliers à des personnes proches ou par des personnes proches n'a eu lieu pendant la période sous revue (art. 63, al. 2 LPCC et art. 32, 32a et 91a OPCC, resp. ch. 18 des directives pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland [AMAS] du 2 avril 2008, état au 5 août 2021).

Événements revêtant une importance économique particulière

Il est fait référence aux événements postérieurs à la date de clôture du bilan.

Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

La fusion prévue entre le Helvetica Swiss Opportunity Fund et le Helvetica Swiss Commercial Fund aura lieu comme prévu au deuxième trimestre 2025.

La suppression de la restriction du cercle des investisseurs a été approuvée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA par décision du 7 janvier 2025 en tant que modification du contrat de fonds à compter du 10 janvier 2025. Pour obtenir cette autorisation, le Helvetica Swiss Opportunity Fund ne devait plus avoir besoin de dérogations à l'obligation de limiter la charge maximale de tous les biens fonciers appartenant au fonds à un tiers en moyenne. De plus amples informations sont disponibles au chapitre «Informations aux investisseurs».

La dernière étape de la fusion consiste à faire coter le Helvetica Swiss Opportunity Fund à la SIX Swiss Exchange. Cela aura lieu le 11 février 2025. Une fois la cotation effective, toutes les conditions seront réunies pour la fusion avec le Helvetica Swiss Commercial Fund.

La publication du plan d'association et de la date concrète de l'association a eu lieu le 28 février 2025 et a été publiée sur la plateforme de Swiss Fund Data AG, www.swissfunddata.ch

Respect des restrictions de placement

La direction du fonds confirme que le Helvetica Swiss Opportunity Fund respecte toutes les restrictions de placement prévues par le contrat de fonds.

Certificats

Rapport de l'évaluateur



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 13. Januar 2025

Helvetica Swiss Opportunity Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2024

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118584.2410

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Opportunity Fund gehaltenen 11 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2024 bewertet.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kaufbeziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind in der Bewertung nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten des Helvetica Swiss Opportunity Funds hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften des Helvetica Swiss Opportunity Funds mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

1 / 3

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2022 bis 2024 besichtigt.

Ergebnis

Per 31. Dezember 2024 wurden die Werte der insgesamt 11 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 195'856'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.30% und 4.00% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.59% und 5.30%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.49% respektive nominal 4.78%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2024 bis 31. Dezember 2024 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Abgänge:

- Pratteln, Rütliweg 5
- Pratteln, Rütliweg 7
- Pratteln, Rütliweg 9
- Pratteln, Rütliweg 11/13
- Pratteln, Krummeneichstrasse 39
- Buchs, Furtbachstrasse 16/18

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des Helvetica Swiss Opportunity Funds unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 13. Januar 2025

Wüest Partner AG



Ivan Anton
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)
Partner



Pascal Marazzi
dipl. Architekt ETH; MRICS
Partner

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom Oktober 2024.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Rapport de la société d'audit



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors
AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Opportunity Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5 bis 7 und 30 bis 43) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbstständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marc Rüttimann
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. März 2025

Direction du fonds

Helvetica Property Investors AG
Brandschenkestrasse 47, CH 8002 Zurich
T + 41 43 544 70 80
Helvetica.com

Autorisé et réglementé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.