

helvetia-am.ch

Helvetia (CH) Swiss Property Fund.

Fonds de placement contractuel de droit suisse de type
«fonds immobiliers» pour investisseuses et investisseurs qualifiés.

Rapport annuel au 30.09.2023

helvetia 
Asset Management SA



L'essentiel en bref.

Données-clés

Numéro de valeur		51383832	
ISIN		CH0513838323	
Année de fondation		2020	
		30.09.2023	30.09.2022
Nombre de parts en circulation	Nombre	8 125 000	6 500 000
Parts de fonds émises	Nombre	1 625 000	2 000 000
Parts de fonds rachetées	Nombre	Aucune	Aucune
Prix de rachat	CHF	99	101
Parts présentées au rachat	Nombre	Aucune	Aucune
Valeur nette d'inventaire par part (avant distribution)	CHF	101.61	103.95
Cours hors bourse	CHF	104.00	114.00

Rendement et performance

		30.09.2023	30.09.2022
Distribution par part	CHF	2.75	2.75
Rendement sur distribution	%	2.64	2.41
Coefficient de distribution	%	98.90	99.65
Rendement des fonds propres (ROE)	%	0.02	3.42
Rendement du capital investi (ROIC)	%	0.04	2.90
Rendement de placement	%	0.41	4.11
Rendement net des constructions terminées	%	3.31	3.21
Performance, cours hors bourse	%	-6.40	-2.92
Agio, cours hors bourse	%	2.35	9.67
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	66.19	65.05
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	%	0.76	0.77
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV), cours hors bourse	%	0.95	0.80

¹ Durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux.

Compte de fortune

		30.09.2023	30.09.2022
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 077 974 000	862 760 000
Taux d'actualisation moyen	%	2.74	2.68
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	1 093 597 903	873 311 799
Coefficient d'endettement	%	22.77	21.21
Quote-part du passif exigible	%	24.51	22.63
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	2.22	2.45
Rémunération des financements par des fonds étrangers	%	1.31	0.52
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	825 573 703	675 668 188

Compte de résultat

		01.10.2022 -30.09.2023	01.10.2021 -30.09.2022
Loyers	CHF	36 926 599	27 359 209
Quote-part des pertes sur loyer	%	2.48	2.53
Durée résiduelle des baux fixes (WAULT) ¹	Années	3.1	2.8
Entretien et réparation	CHF	-3 529 190	-3 316 192
Résultat net	CHF	22 593 000	17 937 767
Gains et pertes en capitaux réalisés	CHF	0	0
Gains et pertes en capitaux non réalisés	CHF	-22 021 235	8 452 010
Variation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-410 000	-3 529 000
Résultat total	CHF	161 765	22 860 777

Sommaire.

4 Organisation

5 Communication aux investisseuses et investisseurs

6 Rapport de gestion du portefeuille

13 Rapport sur le développement durable

20 Rapport financier

22 Compte de fortune

23 Compte de résultat

26 Annexe

38 Rapport d'évaluation

41 Rapport de l'organe de révision

Restrictions de vente

Helvetia (CH) Swiss Property Fund (ci-après «le fonds immobilier») est exclusivement distribué en Suisse, et ses parts ne peuvent être proposées qu'en Suisse.

Ce fonds immobilier est un fonds de placement contractuel de droit suisse du type «fonds immobilier» qui s'adresse exclusivement aux investisseuses et investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 et 3^{er} de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) en relation avec l'art. 4, al. 3 à 5 et l'art. 5, al. 1 et 4 de la loi fédérale sur les services financiers (LSFin) et domiciliés en Suisse. Les particuliers ne peuvent acheter des parts de ce fonds immobilier que s'ils sont considérés comme des investisseuses et investisseurs qualifiés au sens des dispositions légales applicables. La circulation/distribution du présent document doit donc être limitée en conséquence.

Ce fonds immobilier n'est pas autorisé pour les personnes américaines («U.S. persons»). Les parts du fonds immobilier ne peuvent pas être acquises par des citoyennes et citoyens des États-Unis ni par des personnes ayant leur domicile aux États-Unis et/ou par d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu, indépendamment de son origine, est soumis à l'impôt américain sur le revenu, ni par des personnes qui sont considérées comme des «U.S. persons» en vertu de la Regulation S du US Securities Act de 1933 et/ou du US Commodity Exchange Act dans leur version actuelle.

Avertissement concernant les versions linguistiques

Le rapport annuel d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund est publié en allemand, en français et en anglais. Si la traduction française ou anglaise diffère du texte original allemand, ou en présence de plusieurs interprétations possibles, la version allemande fait foi.

Organisation.

Direction du fonds

Helvetia Asset Management SA
Steinengraben 41, 4051 Bâle

Conseil d'administration

• Thomas Vonaesch

Président du Conseil d'administration, membre externe, non opérationnel

Activités pertinentes en dehors de la direction du fonds:

- Credit Suisse Funds AG, Zurich, membre du Conseil d'administration

• André Keller

Vice-président du Conseil d'administration, opérationnel

Activités pertinentes en dehors de la direction du fonds:

- Helvetia Assurances, Saint-Gall, Group Chief Investment Officer
- Helvetia Global Solutions AG, Vaduz, membre du Conseil d'administration
- MoneyPark SA, Freienbach, membre du Conseil d'administration
- Caisse de pension d'Helvetia Assurances, Saint-Gall, membre du Conseil de fondation
- Caisse complémentaire d'Helvetia Assurances, Saint-Gall, membre du Conseil de fondation
- Fondation financement de la prévoyance d'Helvetia Assurances, Saint-Gall, membre du Conseil de fondation
- Caser (Caja de Seguros Reunidos, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.), Madrid, membre du Conseil d'administration

• Annelis Lüscher Hämmerli

Membre du Conseil d'administration, non opérationnelle

Activités pertinentes en dehors de la direction du fonds:

- Helvetia Assurances, Saint-Gall, Group Chief Financial Officer
- Helvetia Versicherungs-AG, Francfort-sur-le-Main, membre du Conseil d'administration
- Helvetia Versicherungen AG, Vienne, membre du Conseil d'administration
- Helvetia Compagnia Italo Svizzera di Assicurazioni sulla Vita S.p.A., Milan, membre du Conseil d'administration
- Helvetia Holding Suizo, Madrid, membre du Conseil d'administration
- Helvetia Compañía Suiza SA, Séville, membre du Conseil d'administration
- Caser (Caja de Seguros Reunidos, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.), Madrid, membre du Conseil d'administration
- Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft in Liechtenstein AG, Vaduz, présidente du Conseil d'administration

- Banque cantonale bernoise, Berne, membre du Conseil d'administration

Direction

• Patrick Stampfli

CEO

Activités pertinentes en dehors de la direction du fonds:

- Finovo AG, Bâle, membre du Conseil d'administration
- Gesinca Consultora SA, Madrid, président du Conseil d'administration

• Alfonso Tedeschi

Responsable Gestion de portefeuille & Distribution

Aucune activité pertinente en dehors de la direction du fonds

• Beat Tanner

Responsable Legal, Compliance & Risk

Aucune activité pertinente en dehors de la direction du fonds

Gestion de portefeuille

Helvetia Asset Management SA

Gestionnaire de portefeuille: Alfonso Tedeschi

Tâches déléguées

• Banque dépositaire et agent payeur

Banque Cantonale de Zurich
Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich

• Négoce régulier hors bourse

Banque J. Safra Sarasin SA
Elisabethenstrasse 62, 4051 Bâle

• Société d'audit

KPMG SA
Badenerstrasse 172, 8036 Zurich

• Experts agréés chargés des estimations

Wüest Partner AG
Bleicherweg 5, 8001 Zurich
– Reto Stiefel
– Zafer Köroglu

• Administration du fonds

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

• Gérance immobilière

Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances SA
Dufourstrasse 40, 9001 Saint-Gall

Communication aux investisseuses et investisseurs.

Modification du contrat de fonds

Le contrat de fonds avec annexe d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund a été modifié.

Les modifications concernent l'adaptation au nouveau modèle de contrat de fonds de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), qui reflète les modifications en lien avec la loi fédérale sur les services financiers (LSFin). Il s'agit essentiellement de modifications de nature formelle et linguistique. Le contrat de fonds a par ailleurs été complété en ce qui concerne la mise en place de l'objectif de durabilité et de la politique en matière de durabilité du fonds de placement. En outre, les données relatives aux rémunérations et frais annexes ont été mises à jour.

Les modifications apportées par rapport au dernier contrat de fonds approuvé par la FINMA ont fait l'objet d'une publication unique le 02.08.2023 sur la plateforme électronique «Swiss Fund Data» (www.swissfunddata.ch). Ces modifications ont reçu l'approbation de la FINMA le 18.09.2023. La version adaptée du contrat de fonds avec annexe a été publiée sur Swiss Fund Data le 19.09.2023.

Le contrat de fonds adapté avec annexe est entré en vigueur le 19.09.2023 et remplace la version du 12.04.2021. La version du 19.09.2023 demeure valable.

Informations relatives au changement de direction du fonds ou de banque dépositaire

Au cours de la période sous revue, il n'y a pas eu de changement de direction du fonds ou de banque dépositaire.

Changements au sein du Conseil d'administration de la direction du fonds

Au cours de la période sous revue, il n'y a pas eu de changement au sein du Conseil d'administration de la direction du fonds.

Changements de personnes à la tête de la direction du fonds

Beat Tanner, jusqu'alors responsable Legal & Compliance, a rejoint le Comité de direction au 01.11.2022 et assume désormais la fonction de responsable Legal, Compliance & Risk.

Informations sur les contentieux

Aucun contentieux notable n'est en cours.

Riehen, Esterliweg 135, Lachenweg 3/5

Année de construction: 1964

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 14'660'000



Rapport de gestion du portefeuille.

Un résultat solide pour l'exercice 2023

Objectif de placement, politique de placement et particularités

Dans la mesure où il se concentre sur les usages résidentiels dans les villes suisses et leurs agglomérations, Helvetia (CH) Swiss Property Fund est comparativement bien positionné, malgré la hausse des taux d'intérêt et les incertitudes existantes sur les marchés des capitaux, ce qui lui permet de profiter à la fois de la diminution des taux de vacance et de la hausse des revenus locatifs.

La constitution du portefeuille continuera de s'effectuer dans la mesure du possible à partir du portefeuille d'Helvetia Assurances. Par ailleurs, des achats sélectifs seront à l'avenir également réalisés sur le marché.

L'objectif de placement d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund est d'assurer un rendement attrayant du cash-flow à long terme. Les revenus issus de la détention directe sont soumis à l'impôt directement au niveau du fonds et sont donc exonérés d'impôt pour les détenteurs des parts. Les gains en capitaux issus de la détention directe ne sont également imposables qu'au niveau du fonds immobilier.

Une croissance durable pour une rentabilité renforcée

Pour son quatrième exercice (du 01.10.2022 au 30.09.2023), Helvetia (CH) Swiss Property Fund affiche une nouvelle fois un solide résultat annuel. Il s'articule autour de l'augmentation de capital réalisée au printemps 2023 pour un montant brut de CHF 172 millions, grâce auquel huit immeubles de grande qualité appartenant à Helvetia Assurances ont pu être acquis. À CHF 1'078 millions, la valeur de marché du portefeuille a dépassé le seuil du milliard et offre à nos investisseuses et investisseurs une diversification optimale en termes de macro/micro-localisation, d'année de construction déterminante sur le plan économique et de structure des locataires. Ce dernier exercice a été marqué par une première participation au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), récompensée par la remise de la distinction Green Star et par trois étoiles en comparaison relative entre pairs. Cela confirme la place prépondérante des facteurs ESG dans le processus d'investissement.

Par rapport à l'exercice précédent, le résultat net a augmenté de manière significative, de CHF 17,94 à CHF 22,59 millions. Les pertes en capitaux non réalisées s'élèvent à CHF 22,02 millions (exercice précédent: gains en capitaux non réalisés à hauteur de CHF 8,45 millions).

Cette évolution négative est due à la hausse des taux d'intérêt au cours des derniers mois et à la baisse consécutive des valeurs vénales figurant au portefeuille existant. Après déduction de l'impôt de liquidation, un résultat total de CHF 0,16 million est obtenu, ce qui correspond à un rendement de placement toujours positif de 0,41%.

Évolution du résultat opérationnel

Les immeubles résidentiels représentent une part prépondérante du portefeuille et contribuent à générer une part de 78% des revenus locatifs du total du loyer théorique. C'est ainsi que le portefeuille d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund a de nouveau connu un développement très stable. L'augmentation des revenus locatifs à CHF 36,93 millions a contribué à renforcer la rentabilité (2022: CHF 27,36 millions). La quote-part des pertes sur loyer a pu être réduite grâce à une gestion dynamique des actifs, pour s'établir au niveau très satisfaisant de 2,48% (2022: 2,53%). La marge EBIT s'est accrue à 66,19% (2022: 65,05%). La quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF} GAV) a de nouveau reculé à 0,76% (2022: 0,77%). Pour l'exercice 2023, le résultat net généré a augmenté, passant à CHF 2.78 par part (contre 2.76 pour l'exercice précédent).

Évolution du cours et performance

Le revirement des taux d'intérêt a laissé des traces sur le marché suisse de l'immobilier indirect. Après la correction marquée de l'année précédente (-13,6%), les fonds immobiliers cotés ont enregistré une légère reprise (+1,2%) durant l'année civile en cours. Au 30.09.2023, les agios s'élevaient à 10% pour l'ensemble du segment, ce qui correspond à une baisse d'environ 30 points de pourcentage par rapport au pic de janvier 2022. Les agios actuels des fonds immobiliers cotés en bourse peuvent être considérés comme faibles en comparaison historique pour l'environnement de taux actuel.

Du 01.10.2022 au 30.09.2023, Helvetia (CH) Swiss Property Fund a affiché une performance de -6,40% sur la base de l'évolution du cours hors bourse. La performance se situe ainsi en-dessous de l'indice de référence des fonds immobiliers cotés en Suisse, le SXI Real Estate® Funds Broad TR, qui enregistrait sur la même période une performance légèrement positive de +3,88%. Depuis le revirement des taux d'intérêt, Helvetia (CH) Swiss Property Fund a connu une évolution décalée dans le temps mais synchrone par rapport à l'indice global. Le rendement excédentaire (rendement du cours Helvetia [CH] Swiss Property Fund par rapport au SXI Real Estate® Funds Broad TR) pour l'exercice 2023 s'est élevé à environ 13%.

Évolution de la valeur d'inventaire et distribution

Au cours de l'exercice précédent, la valeur d'inventaire par part a diminué de CHF 103.95 à CHF 101.61, ce qui correspond à un recul de 2,25%. La valeur vénale des immeubles a progressé de CHF 215,21 millions (+24,94%), pour s'inscrire à CHF 1'077,97 millions. Cette croissance est due à l'acquisition de huit immeubles au printemps 2023, pour une valeur de CHF 229,52 millions. On observe en parallèle une baisse de la valeur du portefeuille, à hauteur de CHF -14,31 millions. Le moteur principal de cette évolution est le recul de l'attractivité relative des placements immobiliers directs en raison de la hausse des taux d'intérêt, ce qui se traduit par des taux d'actualisation plus élevés. En plus de l'évolution de la valeur du portefeuille, des frais accessoires à hauteur de CHF -7.71 millions ont dû être amortis. Au total, cela a entraîné des pertes en capitaux non réalisées de CHF 22,02 millions.

Pour l'exercice en cours, la distribution de l'année dernière, d'un montant de CHF 2.75 par part, a pu être maintenue à un niveau constant en dépit de frais de financement plus élevés. Ainsi, 94,53% du résultat disponible pour la répartition sont distribués aux investisseuses et investisseurs, ce qui correspond à une quote-part de distribution de 98,90%. Sur la base du cours hors bourse de CHF 104.00 au 30.09.2023, le rendement sur distribution affiche un taux réjouissant de 2,64%.

Perspectives pour l'exercice 2024

Avec une valeur de marché du portefeuille de CHF 1'078 millions, Helvetia (CH) Swiss Property fait partie des plus importants fonds immobiliers non cotés en Suisse. Les conditions sont ainsi réunies pour une cotation à la SIX Swiss Exchange, prévue au premier semestre 2024 si les conditions de marché sont remplies.

Rien qu'avec la hausse du taux d'intérêt de référence qui a eu lieu le 01.06.2023 et de l'adaptation des contrats de location d'appartements indexés, des revenus locatifs supplémentaires à hauteur de CHF 1,12 million sont attendus pour le prochain exercice, soit une augmentation de 2,95% par rapport au revenu des loyers théoriques. Dans l'hypothèse d'une nouvelle adaptation du taux d'intérêt de référence, le potentiel d'augmentation se chiffrerait à CHF 0,76 million, soit 2,01% du revenu des loyers théoriques.

Conditions-cadres économiques

Conjoncture en Suisse

Les prévisions tablent actuellement sur une hausse globale du PIB d'environ 0,9% pour l'année en cours. S'il s'agit bien d'une valeur positive, elle est cependant clairement inférieure à la moyenne des dix dernières années (+1,7%).

L'indicateur des prévisions d'évolution de l'emploi publié par l'Office fédéral de la statistique reste positif, ce qui indique que de nombreuses entreprises prévoient de nouvelles embauches.

À moyen terme, la croissance de l'emploi devrait toutefois se normaliser pour se calquer à nouveau davantage sur l'évolution réelle de l'économie. En juin 2023 et pour la première fois depuis janvier 2022, l'inflation est passée sous la barre des 2%. L'inflation sous-jacente n'a toutefois que légèrement diminué et reste nettement supérieure à la moyenne de ces dernières années.

L'un des principaux moteurs du marché immobilier suisse est la forte immigration. Au premier semestre 2023, 47'200 personnes venues de l'étranger pour s'établir en Suisse ont été enregistrées. Pour l'ensemble de l'année, une immigration nette de plus de 90'000 personnes est attendue, ce qui ne manquera pas de renforcer à nouveau la demande de logements.

Marché des logements locatifs

L'offre de logements locatifs disponibles continue de se contracter. Par rapport à il y a deux ans, le nombre d'annonces de logements a enregistré une baisse significative de 31%, ce qui se traduit par un fort excédent de la demande dans de plus en plus de régions de Suisse. La tension sur le marché du logement ne devrait pas constituer un phénomène de court terme, mais plutôt de moyen terme. Il y a plusieurs raisons à cela: des contraintes multiples en lien avec la densification urbaine vers l'intérieur, des prix de la construction en hausse, davantage d'alternatives de placement et des procédures d'autorisation de construire de longue haleine. Prises dans leur ensemble, ces contraintes ont pour effet de freiner les nouvelles constructions. Si l'on tient compte de la forte demande de logements, le taux de vacance devrait, selon Wüest Partner, passer cette année sous le niveau optimal de 1,27%, ce qui favorisera la hausse des loyers proposés sur le marché (prévision pour 2023: +3,2 %). Par ailleurs, suite à l'adaptation du taux d'intérêt de référence de juin, les loyers en cours ont subi une augmentation d'environ 3%. Cela renforce la protection implicite de l'immobilier résidentiel contre l'inflation et compense partiellement la hausse des taux d'actualisation et la baisse des estimations en résultant de la part des experts indépendants chargés des estimations.

Marché des surfaces commerciales

Le marché des surfaces de bureaux se porte bien et continue d'enregistrer une demande soutenue, alimentée par l'évolution dynamique du marché du travail. Au premier trimestre 2023, l'emploi a de nouveau progressé de plus de 2% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Contrairement au dynamisme de la demande, l'activité de construction est en repli sur les deux marchés des surfaces commerciales (bureaux et commerce de détail). Cette évolution s'explique en particulier par la hausse des coûts de construction et de financement, qui freinent les investissements. Le commerce de détail stationnaire reste encore et toujours sous la pression du commerce en ligne. Dans le secteur du commerce de détail, on observe une baisse des baux persistante. Pour 2023, Wüest Partner prévoit un recul de 1,6%. En ce qui concerne les surfaces de bureaux, les loyers affichés devraient enregistrer cette année une tendance à la hausse dans l'ensemble de la Suisse (prévision: +1,0 %).

Therwil, Im Hofacker 2/4/6/8/10/12/14/16

Année de construction: 2001

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 25'720'000



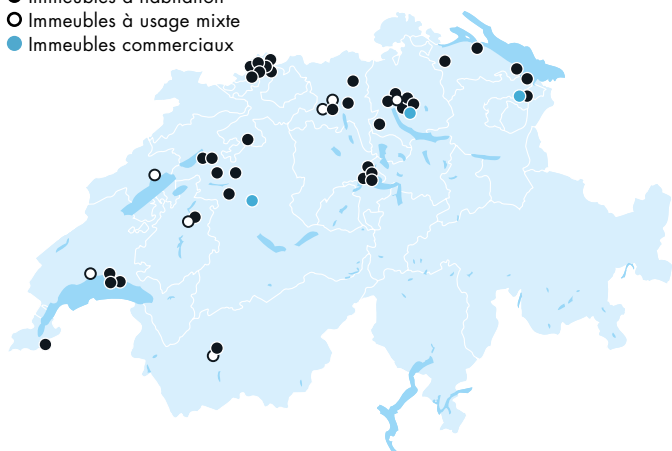
Portefeuille immobilier

Emplacements

Le portefeuille d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund est un portefeuille largement diversifié comprenant 47 immeubles de rendement. Les emplacements de ces biens sont répartis dans un corridor allant du lac Léman au lac de Constance. L'accent est mis sur les proches agglomérations de grandes villes et de centres régionaux, les grandes villes les plus importantes (Bâle, Genève, Lausanne, Zurich) représentant environ 22% de la valeur du portefeuille et les agglomérations des villes de grande et moyenne importance plus de 40%.

Emplacement des immeubles

- Immeubles d'habitation
- Immeubles à usage mixte
- Immeubles commerciaux



Immeubles par canton

en % de la valeur de marché du portefeuille

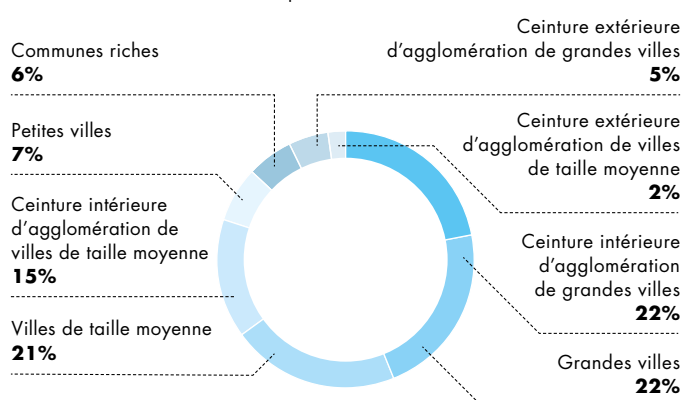
Zurich	23%
Berne	11%
Argovie	11%
Lucerne	9%
Thurgovie	8%
Vaud	8%
Bâle-Campagne	7%
Saint-Gall	5%
Genève	4%
Bâle-Ville	4%
Fribourg	4%
Soleure	3%
Valais	2%
Neuchâtel	1%

En termes de valeur de marché, 35% des immeubles se situent dans les régions de Zurich et du lac Léman. Si l'on y ajoute la Suisse du Nord-Ouest, l'allocation du portefeuille dans ces régions s'élève à environ 60%. La Suisse romande et la Suisse méridionale sont représentées dans le portefeuille à hauteur de 7%.

Au total, environ 60% de la valeur du portefeuille est allouée aux cantons économiquement forts de Zurich (23%), Lucerne (9%), Berne (11%), Bâle-Ville (4%), Vaud (8%) et Genève (4%).

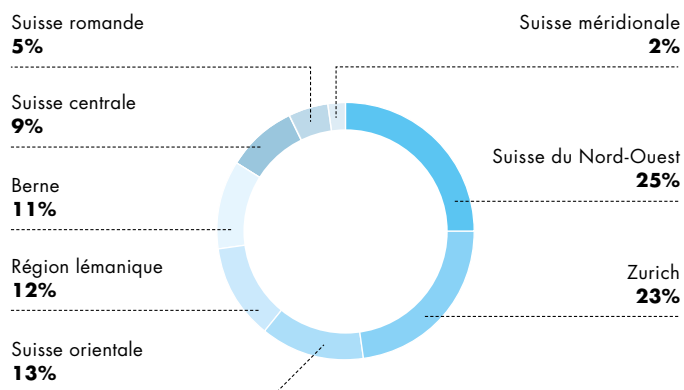
Immeubles par type de commune

en % de la valeur de marché du portefeuille



Immeubles par région de monitoring

en % de la valeur de marché du portefeuille



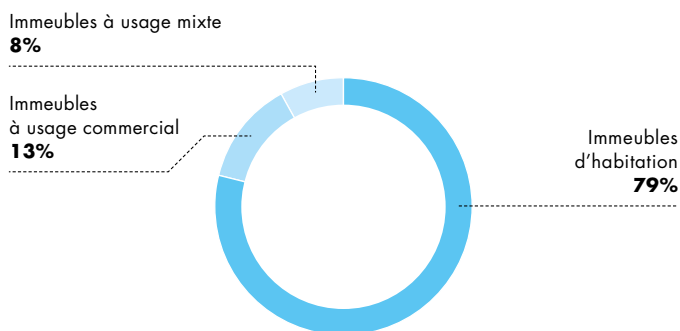
Usage

Le portefeuille immobilier d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund est fortement axé sur un usage résidentiel. Sur les 47 objets que compte le portefeuille, 37 sont des immeubles d'habitation (79% de la valeur de marché). Sept autres objets sont des constructions à usage mixte (8% de la valeur de marché). De plus, le fonds détient trois immeubles à usage commercial (13% de la valeur de marché).

Au 30.09.2023, 78,1% des loyers théoriques annuels sont ceux d'objets résidentiels, suivis par les places de stationnement, à 7,6%. Seuls 13,1% des loyers théoriques proviennent des catégories à usage commercial, à savoir les bureaux (5,5%), la vente (4,5%), l'artisanat (2,8%) et la restauration (0,3%). Les 1,2% restants proviennent d'autres catégories d'usage.

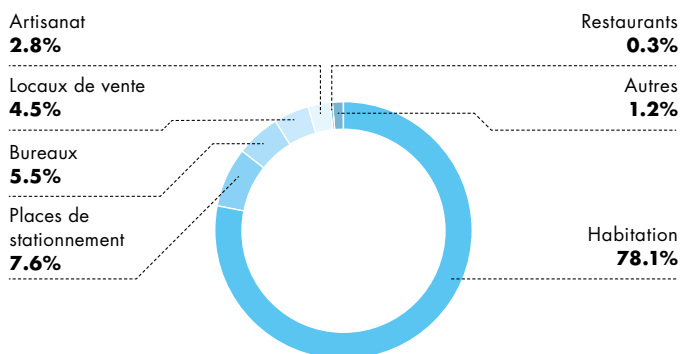
Biens immobiliers par type d'immeuble

en % de la valeur de marché du portefeuille



Revenu des loyers théoriques par type d'affectation

en % du loyer théorique du portefeuille

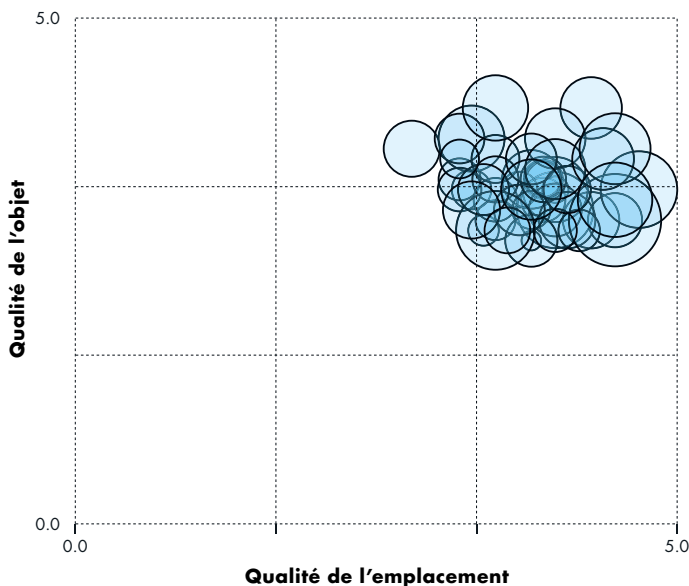


Situation et qualité des bâtiments

Les immeubles sont majoritairement situés dans des régions très bien équipées en infrastructures, économiquement fortes et jugées attrayantes tant pour les investisseurs et investisseurs immobiliers que pour les locataires. Outre leur macro-situation avantageuse, les objets sont bien desservis par les infrastructures de transports publics et individuels, et bénéficient d'un environnement attrayant pour les locataires, avec une offre de services étendue. Ces constatations sont confirmées par les experts indépendants chargés des estimations de Wüest Partner, qui attribuent à la macro-situation moyenne du portefeuille immobilier la note de 4,3 et à la micro-situation la note de 3,6 (5 = meilleure note, 1 = note la plus faible). La note globale de situation pondérée par la valeur de marché atteint ainsi 3,9 (exercice précédant: 3,9).

Matrice de marché de Wüest Partner

La taille du point correspond à la valeur de marché relative dans le portefeuille



Pour que l'offre locative réponde à la demande, les biens doivent remplir, outre des critères de situation, des critères de qualité adéquats. Wüest Partner attribue aux immeubles une note de qualité globale de 3,3 (5 = meilleure note, 1 = note la plus faible). Le standard d'aménagement atteint le score de 3,2, considéré comme moyen, ce qui reflète la structure de ce portefeuille de standing moyen. L'état des immeubles est globalement bon (notation de Wüest Partner: 3,6) et leur usage adapté (notation de Wüest Partner: 3,3).

Typologie des logements et structure des loyers

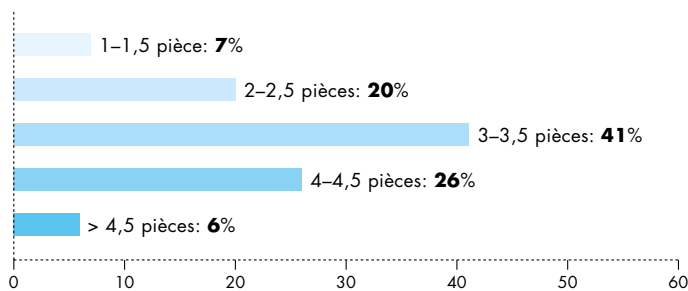
Le portefeuille dispose d'un parc de 1'861 logements (exercice précédent: 1'575) présentant une répartition par nombre de pièces typique pour la Suisse. Il comprend 67% d'appartements de 3 à 4,5 pièces, 27% d'appartements de 1 à 2,5 pièces et 6% d'appartements de 5 pièces ou plus.

Les loyers se situent majoritairement dans le segment moyen, et environ 58% des appartements présentent un loyer net mensuel ne dépassant pas CHF 1'500. Seuls 11% des appartements sont loués pour un montant supérieur à CHF 2'000 par mois.

La structure des loyers, la bonne qualité de la situation et de l'objet ainsi qu'une gestion dynamique des actifs se traduisent par un taux de vacance très faible (0,9%) dans le segment résidentiel: au 30.09.2023, seuls 19 appartements étaient inoccupés (contre 11 l'année précédente), ce qui correspond à une quote-part de 0,7% de l'ensemble des loyers théoriques.

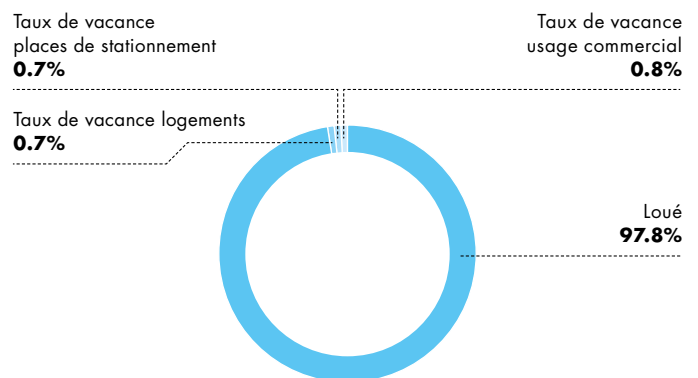
Répartition par taille d'appartement

en % du parc résidentiel du portefeuille



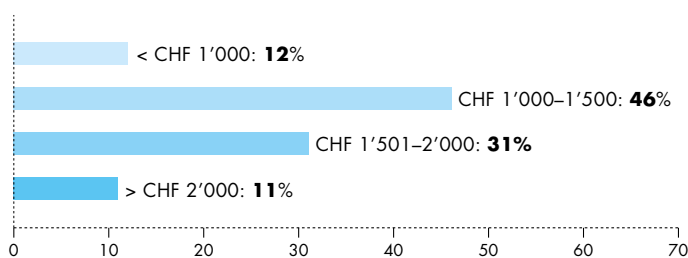
Taux de vacance par type d'affectation

en % du loyer théorique du portefeuille



Répartition par loyer net mensuel

en % du parc résidentiel du portefeuille



Obfelden, Stehli-Seiden-Areal 8-11

Année de construction: 2016

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 28'810'000



Rapport sur le développement durable.

En tant que membre du Groupe Helvetia, Helvetia Asset Management SA assume la responsabilité des effets de ses décisions et activités dans les domaines de l'environnement, de la société et de l'économie. Que ce soit en tant qu'investisseuse, en tant qu'entreprise ou en tant que Corporate Citizen, Helvetia Asset Management SA vise une création de valeur durable avec des comportements transparents et éthiques, marqués par la responsabilité à l'égard de ses groupes d'intérêt.

Stratégie de développement durable

La stratégie de développement durable d'Helvetia Asset Management SA se fonde sur la stratégie de durabilité et sur sa stratégie climatique sous-jacente ainsi que sur la stratégie Responsible Investment du Groupe Helvetia, cette dernière reposant elle-même sur deux objectifs stratégiques: l'intégration systématique des critères ESG pour toutes les classes d'actifs ainsi que l'orientation du portefeuille de placement vers l'objectif de neutralité carbone (zéro émission nette) concernant les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.

Une stratégie de développement durable a été élaborée sur ces bases pour la gestion immobilière. Elle englobe les trois dimensions du développement durable (environnementale, sociale et économique) et les intègre dans l'ensemble du cycle de vie immobilier.

Approche en matière de développement durable

Avec l'approche de durabilité «orientation climat» adoptée pour son portefeuille, Helvetia Asset Management SA vise à réduire son empreinte écologique et à s'améliorer pour ce qui est de la réalisation des objectifs de durabilité qu'elle poursuit. Elle prend en considération en particulier les trajectoires de réduction correspondantes afin de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique.

Vision

Helvetia Asset Management AG est persuadée qu'une performance optimale sur le long terme n'est possible qu'au moyen d'une gestion durable des immeubles tout au long de leur cycle de vie, en tenant compte de critères écologiques, sociaux et économiques dans ses prises de décision. Les investissements en faveur du développement durable des immeubles réduisent les risques et garantissent aux investisseuses et investisseurs une préservation de valeur sur le long terme. Helvetia Asset Management SA assume ainsi ses responsabilités envers ses parties prenantes mais également vis-à-vis de l'environnement et de la société.

Mission

Gestionnaire immobilière consciente de ses responsabilités, Helvetia Asset Management SA prend activement en compte les aspects essentiels liés au développement durable, applique une gestion prudente et entretient des relations de partenariat privilégiant le service avec ses parties prenantes. Par la mise en œuvre de sa stratégie de développement durable, elle garantit aux investisseuses et investisseurs ainsi qu'aux locataires une augmentation à long terme de la qualité des placements gérés par ses soins, créant par là même une offre de produits attrayante, qui devrait permettre également d'obtenir un rendement adéquat à l'avenir.

Principes de base

- **Intégration des objectifs de développement durable dans la stratégie de portefeuille et immobilière**
- **Garantie de l'équilibre entre rendement et objectifs écologiques et sociaux**
- **Utilisation des indicateurs de développement durable afin d'assurer une communication transparente avec les parties prenantes internes et externes**
- **Garantie de la pérennité à long terme contre maximisation des bénéfices à court terme**

Objectifs de développement durable et planification des mesures

Des objectifs de développement durable ont été définis sur la base de la stratégie de développement durable et un plan de mesures dédié a été établi pour les atteindre. Les quatre premiers objectifs font partie intégrante du contrat de fonds.



Réduction des émissions de gaz à effet de serre en phase d'exploitation

S'agissant de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, les efforts porteront notamment sur les bâtiments existants pour lesquels l'impact sera le plus important. Le portefeuille sera progressivement examiné, et la proportion d'immeubles utilisant des sources d'énergies renouvelables, accrue.

Mesures

- Assainissements énergétiques de bâtiments
- Remplacement d'énergies fossiles par des énergies non fossiles
- Aménagement d'installations photovoltaïques



Réduction des besoins en énergie et en eau

Les bâtiments et leurs usagères et usagers sont responsables de la majeure partie de la consommation d'énergie en Suisse. Helvetia Asset Management SA reconnaît le potentiel d'économie d'énergie et d'eau dans son portefeuille et se fixe pour objectif de réduire la consommation.

Mesures

- Assainissements énergétiques de bâtiments
- Optimisations d'exploitation
- Intégration de brise-jets économiseurs d'eau



Développement de la mobilité verte

Les emplacements et les concepts de bâtiment doivent favoriser la mobilité verte, afin de réduire le trafic individuel motorisé. À cet effet, la mobilité électrique et le vélo sont particulièrement encouragés.

Mesures

- Analyse des besoins de mobilité électrique et de places de stationnement pour vélos
- Extension de places de stationnement pour voitures électriques et vélos



Augmentation de la satisfaction des usagères et usagers

L'offre d'Helvetia Asset Management SA doit en permanence viser à satisfaire les exigences des usagères et usagers, de manière que la gestion de l'offre et de la qualité soit à même d'accroître leur satisfaction. Cet objectif devrait notamment être atteint par l'amélioration du confort acoustique, visuel et thermique ainsi que de la qualité de l'air intérieur dans les bâtiments et dans les logements.

Mesures

- Réalisation de sondages auprès des locataires (tous les trois ans)
- Campagne de sensibilisation des locataires au développement durable



Réduction des frais d'exploitation

Les frais d'exploitation et frais accessoires pour les propriétaires doivent être évalués régulièrement par benchmarking et optimisés/réduits en tenant compte des aspects économiques, écologiques et sociaux.

Mesures

- Benchmarking des frais d'exploitation et frais accessoires pour les propriétaires
- Optimisations d'exploitation
- Centralisation des achats d'énergie
- Optimisation de la saisie des données



Optimisation de la communication avec les parties prenantes

Une communication adaptée aux groupes cibles améliore la transparence et la satisfaction des parties prenantes. La communication sur les aspects de développement durable doit avoir lieu au moins une fois par an.

Mesures

- Établissement de rapports annuels sur le développement durable
- Participation au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Mise en œuvre des mesures

Les mesures liées à la mise en œuvre de la stratégie de développement durable ont été choisies de telle manière que leur application au cours des prochaines années produise le plus grand effet possible avec un rapport coût-bénéfice optimal.

Les mesures suivantes ont déjà été mises en œuvre ou sont en cours de planification:

Suivi ESG

- Un cockpit dynamique a été mis au point pour surveiller et analyser tous les indicateurs de développement durable de manière centralisée: utilisé pour la planification ciblée des mesures, il permet de réaliser des analyses spécifiques au niveau du portefeuille et des différents biens.

Installations photovoltaïques

- L'ensemble du portefeuille a été analysé en termes de potentiel photovoltaïque et l'aménagement d'installations solaires a été examiné.
- Une nouvelle installation photovoltaïque a été mise en service au cours de l'exercice 2023 à Bienne (Brüggstrasse).
- D'autres projets sont déjà en cours de planification et seront menés à bien au cours de l'exercice à venir.

Mobilité électrique et vélo

- L'aménagement de places de stationnement pour voitures électriques et la création de places supplémentaires pour vélos ont été définis sur la base d'une analyse des besoins.
- Durant l'exercice 2023, des stations de recharge électrique ont été installées dans des immeubles de Kreuzlingen, Lucerne, Rorschacherberg, Saint-Gall, Zollikofen et Zurich (Bristenstrasse).
- L'installation de places de stationnement électriques est prévue dans quatre autres immeubles au cours du prochain exercice.

Changements de sources d'énergie

- L'état des installations de chauffage est déterminé en fonction de leur âge, et le passage à des sources d'énergie non fossiles est examiné.
- Dès l'exercice 2021 par exemple, l'immeuble de Riehen a pu être raccordé au réseau de chauffage à distance (chauffage à gaz auparavant).
- Pour l'exercice 2024, il est prévu de remplacer le chauffage fossile de deux immeubles, à Lucerne et à Zurich (Signaustasse).

Optimisations d'exploitation

- Afin d'améliorer l'efficacité énergétique du parc immobilier, de premières optimisations d'exploitation énergétiques ont été réalisées dans cinq autres immeubles.
- Trois visites de suivi sont prévues au cours du nouvel exercice, ces immeubles présentant un potentiel d'économies énergétiques additionnel.
- Six autres immeubles feront l'objet d'un examen destiné à identifier leur potentiel en termes d'économies énergétiques.

Sensibilisation des locataires et sondage auprès de ces derniers

- Au cours de l'exercice écoulé, un sondage a été mené auprès des locataires vivant dans la partie alémanique du portefeuille d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund.
- En 2024, nos locataires seront sensibilisés aux thèmes de la durabilité par le biais d'une campagne dédiée.

Émissions de CO₂ et consommation d'énergie

État des lieux

La principale contribution à la réalisation des objectifs environnementaux et climatiques vient de la réduction des émissions de CO₂ et de la consommation énergétique. Pour le portefeuille d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund, les paramètres ci-dessous ont notamment été relevés en 2022. Ils se basent sur les définitions des chiffres-clés pertinents pour l'environnement issus de l'information spécialisée AMAS «Indices des fonds immobiliers» du 13.09.2016 (état au 31.05.2022).

S'agissant des émissions de gaz à effet de serre, Helvetia Asset Management SA poursuit l'objectif de neutralité carbone (zéro émission nette) d'ici à 2050. Dans ce contexte, des objectifs ambitieux, déduits de l'objectif de neutralité

carbone, ont été définis pour la «consommation d'énergie» et la «part d'énergies renouvelables».

Actuellement, le portefeuille d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund génère des émissions de CO₂ par m² de surface de référence énergétique (SRE) de 14,9 kg de CO₂, soit légèrement moins que le parc immobilier suisse (13 kg de CO₂/m²). Avec 95,4 kWh/m², le portefeuille se situe légèrement en dessous de la moyenne suisse de 97 kWh/m² en termes d'intensité énergétique. À 13,7%, la part actuelle d'énergie renouvelable est encore inférieure à la moyenne suisse de 26%¹.

Le mix énergétique du portefeuille repose actuellement en majorité sur des sources d'énergie fossiles. Un passage strict aux énergies renouvelables a déjà été intégré dans la planification des investissements à long terme, qui a également été prise en compte pour le calcul des trajectoires de réduction.

Chiffres-clés concernant l'environnement²

Chiffres-clés concernant l'environnement pour les fonds immobiliers selon l'information spécialisée AMAS «Indices des fonds immobiliers»

		État 2021 ⁴	État 2022	Objectif 2050
Taux de couverture de l'électricité	%	88.2	97.0	100
Taux de couverture du chauffage	%	76.6	97.7	100
Consommation d'énergie ³	MWh	11 608	12 236	0
Intensité énergétique	kWh/m ²	90.5	95.4	15
Émissions de gaz à effet de serre	kg CO ₂ e	1 868 000	1 904 000	0
Intensité des émissions de CO ₂	kg CO ₂ e/m ²	14.6	14.9	0
Mix énergétique (part d'énergie renouvelable)	%	11.2	13.7	100

Autres chiffres-clés concernant l'environnement selon le contrat de fonds

		État 2021	État 2022	Objectif 2050
Consommation d'eau	m ³ /m ²	1.1	1.1	0.8
Satisfaction usagers	Note (de 1 à 5)	4.0	4.0	min. 4.0
Accessibilité	% des logements	56	56	85
Mobilité électrique ⁵	% des places de stationnement intérieures	0	2	N.a.
Places de stationnement pour vélos	Nombre de places de stationnement/personne	0.67	0.77	1.00

¹ Les indications sur le parc immobilier suisse reposent sur le benchmark 2023 établi par la REIDA (Real Estate Investment Data Association).

² Non audité. Les états actuels se rapportent aux périodes sous revue sous-jacentes (01.10 au 30.09).

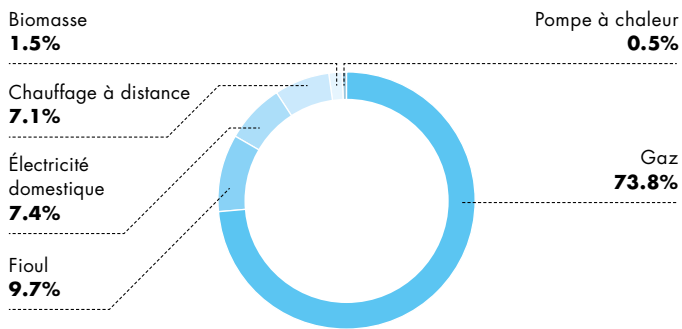
³ L'objectif 2050 dépendant de la surface, il est uniquement défini en intensité énergétique (ligne suivante).

⁴ Voir Concept de mesure et contexte méthodologique à la page 17.

⁵ L'extension de la mobilité électrique évolue en fonction des besoins.

Mix énergétique

en % de la consommation d'énergie du portefeuille immobilier



Concept de mesure et contexte méthodologique

- Pour ce qui se rapporte au concept de mesure, il est renvoyé aux explications détaillées au § 8, chiffre 4 du contrat de fonds.
- Les données relatives à la consommation se fondent sur les décomptes des charges de 2021 et 2022 et/ou sur les factures des fournisseurs d'énergie et de l'approvisionnement central en énergie.
- Les chiffres-clés sont basés sur les données de consommation les plus récentes, ce qui peut entraîner des différences par rapport aux chiffres-clés publiés l'année précédente, dans la mesure où se sont rajoutés entre-temps des séquences de données originales complémentaires.
- L'électricité locative (autoconsommation collective) n'est pas (encore) incluse dans la série de données. Ce sont donc les Scopes 1 et 2 qui sont indiqués.
- La surface de référence énergétique (SRE) est calculée sur la base de la surface locative (SL), selon les facteurs de conversion REIDA les plus récents. Il en résulte une SRE tendanciellement plus importante par rapport à l'année précédente, ce qui fait baisser l'intensité énergétique.
- Des facteurs de CO₂ plus récents sont utilisés pour le calcul. Les nouveaux facteurs de CO₂ diffèrent en partie de ceux de l'an dernier, essentiellement pour ce qui concerne l'électricité, qui présente désormais un facteur de CO₂ de 19 g de CO₂/kWh, nettement inférieur aux 150 g de CO₂/kWh affichés jusqu'alors. Cette adaptation a entraîné une baisse des intensités d'émissions de CO₂ présentées par rapport à l'an dernier.
- Adaptation aux bonnes pratiques de correction climatique des données brutes selon la méthode préconisée par la REIDA: la correction des degrés-jours de chauffage utilisée jusqu'à présent a été remplacée par la méthode des écarts de température cumulés (ETC).

Saint-Gall, Schönbüelpark 1/3/5/7

Année de construction: 2011

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 33'870'000

Trajectoires de réduction

Concernant les objectifs à atteindre en matière d'émissions de gaz à effet de serre, le fonds se réfère à l'objectif de neutralité carbone (zéro émission nette) défini dans la stratégie Responsible Investment du Groupe Helvetia. En conséquence, des objectifs ambitieux, déduits de l'objectif de neutralité carbone, ont été définis pour la «consommation d'énergie» et la «part d'énergies renouvelables». Divers scénarios avec des seuils d'intervention différents ont été modélisés pour établir les trajectoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation énergétique. Les graphiques ci-dessous illustrent le scénario de la planification des investissements sur dix ans et les mesures de rénovation complémentaires en aval jusqu'en 2050. Les mesures complémentaires ont été prises en compte sur la base de la durée de vie des éléments de construction jusqu'en 2050 (enveloppe du bâtiment 35 ans, chauffage 25 ans). Les mesures incluent l'assainissement énergétique des bâtiments (assainissement de l'enveloppe, réduction de la consommation d'énergie à 70 kWh/m²) et le remplacement des énergies fossiles par des énergies non fossiles (pompes à chaleur ou chauffage à distance).

Les trajectoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation énergétique qui en résultent sont présentées ci-après. La ligne noire représente l'évolution des objectifs jusqu'en 2050. La trajectoire de réduction bleue reflète la consommation effective ou estimée sur la base des données historiques et des mesures prévues.

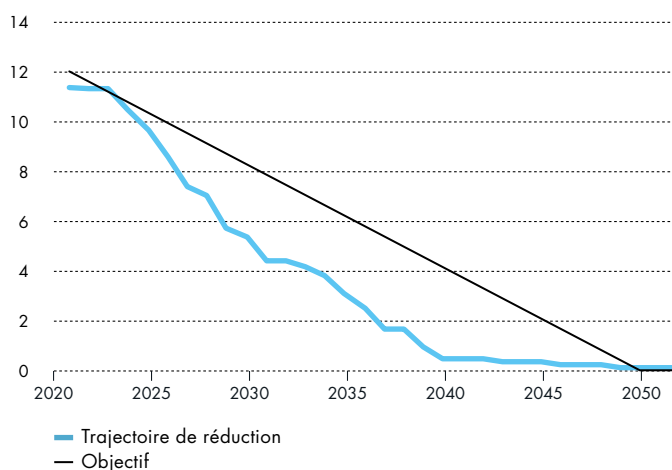
En conséquence, l'atteinte des objectifs dépend du non-dépassement de la valeur cible par la trajectoire de réduction. Les trajectoires présentées tiennent compte de la planification actuelle des mesures et des investissements. Cette planification est élaborée chaque année sur la base de l'évolution permanente des conditions-cadres, afin de garantir la réalisation des objectifs à long terme.

Le calcul des intensités CO₂ actuelles repose sur les bases scientifiques les plus récentes. Pour le calcul des intensités CO₂ futures d'électricité et de chauffage à distance, des profils de CO₂ dynamiques ont été enregistrés. En outre, aucune hypothèse de gain d'efficacité technologique n'a toutefois été faite d'ici à 2050 pour les pompes à chaleur, les éléments techniques et les installations photovoltaïques, et les calculs reposent sur les niveaux d'efficacité usuels à ce jour.

S'il s'avérait impossible d'atteindre l'objectif de neutralité climatique de l'exploitation à l'horizon 2050 sur la base des valeurs de consommation réelles, les émissions restantes seront à compenser sous la forme de certificats de CO₂. La compensation par le biais de certificats de CO₂ sera uniquement envisagée pour les émissions restantes potentielles en 2050 qu'il serait impossible de réduire davantage. Il est important de souligner que la délivrance de certificats est exceptionnelle et ne constitue pas la procédure habituelle. Tous les efforts possibles seront entrepris pour prendre en premier lieu d'autres mesures de réduction des émissions.

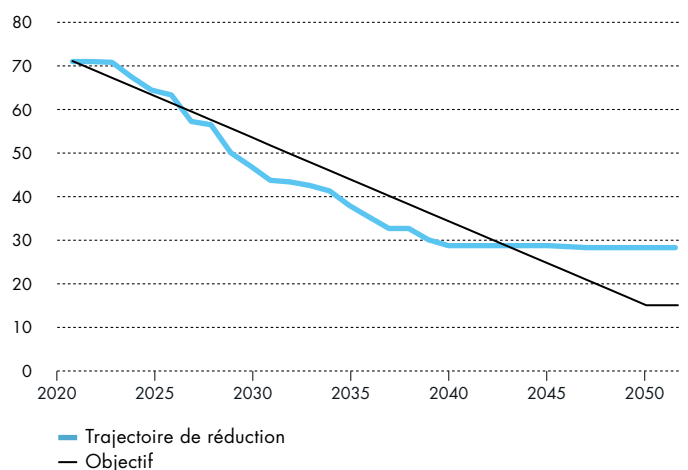
Trajectoire de réduction du CO₂ portefeuille global¹

Émissions de CO₂ en kg/m²



Trajectoire de réduction énergétique portefeuille global¹

Consommation énergétique en kWh/m²



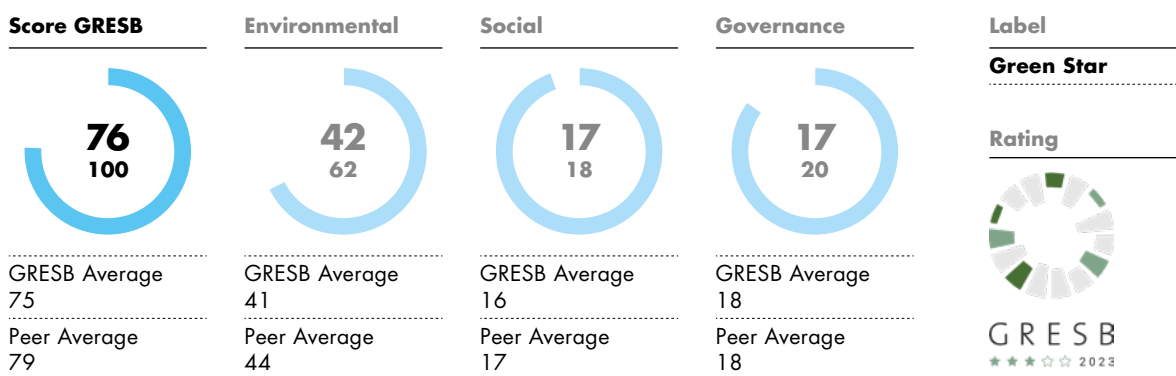
¹ Prend en compte le portefeuille existant de 39 immeubles au 30.09.2022.

Première participation au GRESB

L'organisation indépendante Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) établit chaque année une notation dans le domaine des placements immobiliers afin de mettre à la disposition des investisseuses et investisseurs des résultats de benchmarking indépendants et transparents sur la performance ESG des entreprises et des véhicules de placement immobilier.

Helvetia (CH) Swiss Property Fund a participé pour la première fois à l'évaluation GRESB au cours de la période sous revue et obtenu un score GRESB réjouissant de 76, ce qui lui a valu trois étoiles sur un total de cinq en comparaison relative avec l'indice de référence. Grâce à ce bon résultat, Helvetia (CH) Swiss Property Fund remplit également les critères pour la distinction supplémentaire Green Star.

Évaluation GRESB pour Helvetia (CH) Swiss Property Fund



À propos du GRESB

Le GRESB est une organisation indépendante qui met à la disposition des investisseuses et investisseurs ainsi que des gestionnaires des données validées ainsi que des critères de comparaisons se rapportant aux performances ESG afin d'améliorer les informations commerciales, l'engagement de la branche et la prise de décision. Le GRESB est un indice de référence international qui mesure la performance en termes de durabilité des entreprises et des véhicules collectifs de placement dans le secteur de l'immobilier. Il compare les véhicules de placement participants et évalue leur performance en matière de durabilité dans différentes catégories: gouvernance d'entreprise, principes d'entreprise et leur mise en œuvre, gestion des risques et des opportunités, suivi et système de gestion environnemental, certifications, gestion des parties prenantes et indicateurs de performance. Les critères d'évaluation sont mis à jour chaque année et adaptés aux normes internationales de reporting, aux objectifs et aux exigences. Le score GRESB obtenu, résultant de la pondération des diverses catégories, contribue de manière essentielle à la transparence et à la comparabilité de la durabilité.

Rapport financier.

Explications relatives au compte de fortune

Évaluation des immeubles

Au 30.09.2023, Wüest Partner, les experts indépendants chargés des estimations, ont établi la valeur de marché du portefeuille immobilier d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund à CHF 1'077,97 millions au total. Cela représente une hausse de CHF 215,21 millions, soit 24,94%, par rapport à la valeur de marché des immeubles au 30.09.2022. Cette augmentation de valeur est liée à l'acquisition de huit immeubles d'une valeur totale de CHF 229,52 millions. La différence qui en résulte, d'un montant de CHF -14,31 millions, est imputable aux variations de valeur négatives constatées par les experts indépendants de Wüest Partner. L'un des principaux facteurs est l'attractivité en déclin des investissements immobiliers directs en raison de la hausse des taux d'intérêt. C'est ce qui a amené les évaluateurs à utiliser des taux d'actualisation réels modérément plus élevés que ceux de l'an dernier. En plus de l'évolution de la valeur du portefeuille, il a fallu, en 2023, amortir des frais accessoires à hauteur de CHF -7,71 millions. Au total, cela a entraîné des pertes en capitaux non réalisées de CHF 22,02 millions.

Au 30.09.2023, le taux d'actualisation réel moyen pondéré par la valeur de marché appliqué dans les évaluations était de 2,74%. Ce taux évolue dans une fourchette de 2,30% à 3,15%. Le rapport d'évaluation a par ailleurs enregistré un rendement initial brut de 4,00% pour l'ensemble des immeubles.

Financement

Pour le financement du portefeuille immobilier, outre les fonds propres qui ont alimenté le fonds, des hypothèques à hauteur de CHF 245,50 millions ont été mobilisées au 30.09.2023. Le coefficient d'endettement en fin d'exercice s'élève à 22,77%. En raison de la hausse des taux d'intérêt au cours de l'exercice 2023, les charges d'intérêts pour les prêts garantis par des hypothèques ont augmenté à CHF 2,36 millions (contre CHF 0,47 million en 2022). Le taux d'intérêt du financement par des fonds étrangers à la date d'effet du 30.09.2023 s'élève à 1,31%. La durée résiduelle pondérée de ce financement par des fonds externes est de 2,22 ans, en léger recul de 0,2 an par rapport à l'année dernière.

Impôts et taxes

La charge fiscale pour l'exercice 2023 se monte à CHF 1,77 million. Outre la charge fiscale, les impôts de liquidation estimés ont augmenté modérément, passant à CHF 4,63 millions (année précédente: CHF 4,22 millions). La légère augmentation du montant des impôts de liquidation est imputable aux droits de mutation grevant l'acquisition des huit immeubles en portefeuille.

Évolution de la NAV

La fortune nette du fonds (NAV) à la clôture de l'exercice s'élève à CHF 825,57 millions au total (CHF 101.61 par part), ce qui représente une progression de CHF 149,91 millions ou 22,19%. Cette nette augmentation est pour l'essentiel liée à l'achat mentionné d'un portefeuille immobilier et à l'augmentation de capital effectuée au printemps 2023 à des fins de financement, à quoi il convient encore d'ajouter la contribution positive apportée par le résultat net de CHF 22,59 millions. Ce résultat a cependant été impacté par des pertes en capitaux non réalisées à hauteur de CHF 22,02 millions. Dans le courant de l'exercice clôturé, le cours hors bourse a abandonné 8,77%, ce qui correspond à un agio 2,35% sur la NAV au 30.09.2023.

Achats et ventes

Au printemps 2023, un portefeuille attractif de huit immeubles a été repris du portefeuille d'Helvetia Assurances et intégré avec succès. Ce portefeuille s'intègre parfaitement dans la stratégie de qualité éprouvée du fonds, qui se concentre en priorité sur une haute stabilité du rendement et de la valeur. Cette reprise a non seulement permis de renforcer la diversification en termes d'emplacement, d'âge des bâtiments et de mixité des locataires, mais a également posé les bases d'une cotation du fonds.

Explications relatives au compte de résultat

Revenus locatifs et situation locative

Pour l'exercice 2023, Helvetia (CH) Swiss Property Fund a généré des revenus locatifs de CHF 36,93 millions au total. Sur la même période, les pertes sur loyer enregistrées se sont élevées à CHF 0,94 million, ce qui équivaut à un taux de pertes sur loyer relativement faible de 2,48%. Les logements vacants ne représentent que 85% (contre 97% l'année précédente) de ce taux, les 15% restant provenant de pertes issues de créances.

La structure des locataires du fonds immobilier se caractérise par une large diversification et ne présente pas de concentration de risques. Les dix locataires les plus importants ne représentent que 5,4% des loyers théoriques (4,2% pour l'exercice précédent) alors que la part du locataire principal en portefeuille est de 0,9% (1,0% en 2022). La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux (WAULT) est de 3,1 ans.

Coûts opérationnels

Au cours de la période sous revue, les frais d'entretien et de réparation des immeubles se sont élevés à CHF 3,53 millions au total, soit 9,56% des loyers théoriques du portefeuille. Pour l'exercice 2023, les frais liés aux immeubles se sont établis à CHF 1,18 million, soit 3,20% des loyers théoriques.

Investissements

Les frais des mesures de durabilité, d'assainissements d'éléments de construction et de remises en état de biens locatifs après changement de locataire se sont élevés à CHF 1,38 million, dont CHF 0,99 million (71,7%) ont été considérés comme sources de plus-values. Les investissements restants ne générant pas de plus-values (CHF 0,39 million) figurent dans le poste «Entretien et réparations».

Charges liées au fonds

Les charges d'exploitation (rémunérations réglementaires, frais d'estimation et d'audit ainsi que frais d'administration) au cours de l'exercice sous revue s'élèvent au total à CHF 7,62 millions, ce qui correspond à une TER_{REF} GAV de 0,76% (exercice précédent: 0,77%).

Frauenfeld, Teuchelwiesstrasse 2/4/6/8/10/12,
General-Weber-Strasse 6/8/10

Année de construction: 1966

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 28'730'000



Compte de fortune.

Actifs

en CHF	30.09.2023	30.09.2022
Avoirs bancaires à vue	7 816 026	5 240 008
Immeubles		
Immeubles d'habitation	852 454 000	739 330 000
Immeubles à usage commercial	88 630 000	14 620 000
Immeubles à usage mixte	136 890 000	108 810 000
Total des immeubles	1 077 974 000	862 760 000
Autres actifs	7 807 877	5 311 791
Fortune totale du fonds	1 093 597 903	873 311 799

Passifs

en CHF	30.09.2023	30.09.2022
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-104 500 000	-55 000 000
Autres engagements à court terme	-17 892 200	-10 421 611
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-141 000 000	-128 000 000
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	830 205 703	679 890 188
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-4 632 000	-4 222 000
Fortune nette du fonds	825 573 703	675 668 188
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	675 668 188	465 313 302
Distributions versées	-17 875 000	-15 975 000
Solde des mouvements de parts	167 618 750	203 469 109
Résultat total	161 765	22 860 777
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	825 573 703	675 668 188

Nombre de parts en circulation

Unités	01.10.2022 – 30.09.2023	01.10.2021 – 30.09.2022
État au début de l'exercice	6 500 000	4 500 000
Parts émises	1 625 000	2 000 000
Parts rachetées	0	0
État à la fin de l'exercice	8 125 000	6 500 000
en CHF	30.09.2023	30.09.2022
Valeur nette d'inventaire par part	101.61	103.95

Compte de résultat.

Revenus

en CHF	01.10.2022 – 30.09.2023	01.10.2021 – 30.09.2022
Produits des avoirs bancaires	2 675	40
Loyers encaissés	36 926 599	27 359 209
Autres revenus	25 245	9 649
Intérêts négatifs	-538	-6 083
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	2 128 750	2 487 032
Total des revenus	39 082 731	29 849 847

Charges

en CHF	01.10.2022 – 30.09.2023	01.10.2021 – 30.09.2022
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-2 362 630	-465 743
Autres intérêts passifs	-13 421	-7 660
Intérêts négatifs perçus	0	10 375
Rentes de droit de superficie	-6 650	0
Entretien et réparations	-3 529 190	-3 316 192
Administration des immeubles:		
Frais d'administration	-302	-1 885
Frais liés aux immeubles	-1 181 861	-943 889
Impôts et taxes	-1 772 103	-1 646 279
Frais d'audit	-75 389	-49 849
Frais d'estimation	-74 030	-56 388
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction du fonds	-5 900 729	-4 280 005
à la banque dépositaire	-244 797	-167 806
au gestionnaire de biens immobiliers	-1 328 629	-986 487
au market maker	0	0
Autres charges	0	-272
Total charges	-16 489 731	-11 912 080
Résultat net	22 593 000	17 937 767
Gains et pertes en capitaux réalisés	0	0
Résultat réalisé	22 593 000	17 937 767
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-22 021 235	8 452 010
Variation des impôts dus en cas de liquidation	-410 000	-3 529 000
Résultat total	161 765	22 860 777

Affectation du résultat

en CHF	01.10.2022 – 30.09.2023	01.10.2021 – 30.09.2022
Résultat net de l'exercice comptable	22 593 000	17 937 767
Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués	0	0
Gains en capitaux des exercices comptables précédents destinés à être distribués	0	0
Report de l'exercice précédent	1 043 062	980 295
Résultat disponible pour la répartition	23 636 062	18 918 062
Résultat prévu destiné à la distribution aux investisseuses et investisseurs	-22 343 750	-17 875 000
Montant prévu pour être réinvesti	0	0
Report à nouveau	1 292 312	1 043 062

Distribution de revenus

en CHF, date de distribution 15.12.2023, date de paiement 18.12.2023	01.10.2022 – 30.09.2023	01.10.2021 – 30.09.2022
À tous les détenteurs et détentrices de parts	-22 343 750	-17 875 000
Brut par part	2.75	2.75
Déduction de l'impôt anticipé fédéral	0	0
Net par part	2.75	2.75

Zurich, Scheideggstrasse 123/125

Année de construction: 2012

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 29'900'000



Annexe.

Chiffres-clés

Les indices AMAS ont été calculés selon l'information spécialisée AMAS «Indices des fonds immobiliers» du 13.09.2016 (état au 31.05.2022).

en %	30.09.2023	30.09.2022
Quote-part des pertes sur loyer	2.48	2.53
Coefficient d'endettement	22.77	21.21
Rendement sur distribution	2.64	2.41
Coefficient de distribution	98.90	99.65
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66.19	65.05
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	0.76	0.77
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)	0.95	0.80
Rendement des fonds propres (ROE)	0.02	3.42
Rendement du capital investi (ROIC)	0.04	2.90
Agio	2.35	9.67
Performance, cours hors bourse	-6.40	-2.92
Rendement de placement	0.41	4.11

Chiffres-clés concernant l'environnement¹

Chiffres-clés concernant l'environnement pour les fonds immobiliers selon l'information spécialisée AMAS «Indices des fonds immobiliers».

		État 2022	État 2021 ³
Taux de couverture de l'électricité	%	97.0	88.2
Taux de couverture du chauffage	%	97.7	76.6
Consommation d'énergie ²	MWh	12 236	11 608
Intensité énergétique	kWh/m ²	95.4	90.5
Émissions de gaz à effet de serre	kg CO ₂ e	1 904 000	1 868 000
Intensité des émissions de CO ₂	kg CO ₂ e/m ²	14.9	14.6
Mix énergétique (part d'énergie renouvelable)	%	13.7	11.2

¹ Non audité. Les états actuels se rapportent aux périodes sous revue sous-jacentes (01.10 au 30.09).

² L'objectif 2050 dépendant de la surface, il est uniquement défini en intensité énergétique (ligne suivante).

³ Voir Concept de mesure et contexte méthodologique à la page 17.

Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat

en CHF	30.09.2023	30.09.2022
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0.00	0.00
Montant du compte de provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	Aucune	Aucune

Informations sur les valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe, les certificats immobiliers et les dérivés

Aucune.

Informations sur les parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers

Aucune.

Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques accordés

Aucun.

Participations dans des sociétés immobilières

Aucune.

Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5%

Aucun.

Indication sur les Soft Commission Agreements

La direction du fonds n'a pas conclu d'accord de partage des frais ou d'accords de rétrocession de commissions sous forme de «Soft Commission Agreements».

Transactions avec des personnes proches

Par décision du 26.02.2023, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), en application de l'art. 63, al. 2 et 4 LPCC en relation avec l'art. 32a OPCC, a accordé une dérogation à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches pour l'acquisition de valeurs immobilières d'Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances sur la Vie SA, Bâle. La direction du fonds est soumise à l'obligation de mentionner cette transaction dans le rapport annuel du fonds immobilier.

Dans le cadre de l'augmentation du capital d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund («fonds immobilier»), Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances sur la Vie SA, Bâle, a transféré un portefeuille immobilier de huit immeubles à Helvetia Asset Management SA, Bâle, à l'attention du fonds immobilier, par un transfert de patrimoine au sens des art. 69 ss LFus. Le transfert des immeubles a été opéré par un paiement en numéraire, et non par un apport en nature en contrepartie de l'émission de parts de fonds. Les deux sociétés sont des personnes morales proches au sens de l'art. 63 LPCC. Les valeurs immobilières qui étaient concernées par cette transaction sont présentées à la rubrique «Changements dans le portefeuille».

La direction du fonds confirme que les autres transactions avec des personnes proches ont été exécutées aux conditions normales de marché.

Transactions entre placements collectifs de capitaux

Aucune.

Fortune nette du fonds

en CHF	Fortune nette du fonds	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution par part
30.09.2023	825 573 703	8 125 000	101.61	2.75
30.09.2022	675 668 188	6 500 000	103.95	2.75
30.09.2021	465 313 302	4 500 000	103.40	3.55
30.09.2020 ¹	441 128 447	4 500 000	98.03	0

¹ L'exercice 2020 était partiel (120 jours), le fonds ayant été lancé le 03.06.2020.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Selon le paragraphe 16 du contrat de fonds («Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations»), la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale en francs suisses (CHF) à la clôture de l'exercice et à chaque émission de parts. Pour obtenir la valeur d'inventaire de chaque part, on divise la valeur vénale de la fortune du fonds, minorée d'éventuels engagements du fonds immobilier et des impôts probablement dus en cas de liquidation du fonds immobilier, par le nombre de parts en circulation. La valeur d'inventaire est arrondie à CHF 0.01 près.

Selon l'art. 64, al. 1 LPCC, l'art. 88, al. 2 LPCC, les art. 92 et 93 OPCC, ainsi que les directives AMAS pour les fonds immobiliers, les biens immobiliers du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants agréés par l'autorité de surveillance, sur la base de la méthode de valeur de rendement dynamique ou «méthode des discounted cash-flows (DCF)». Les placements sont évalués au prix qui pourrait être obtenu s'ils étaient vendus avec toute la diligence requise au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de la cession d'immeubles dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des immeubles figurant dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. Au cas par cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités sont exploitées au mieux dans l'intérêt des investisseuses et investisseurs. Il peut en résulter des écarts par rapport aux évaluations. Des explications supplémentaires sur les méthodes d'estimation, les données quantitatives et les valeurs vénales peuvent être consultées dans le rapport d'évaluation des experts chargés des estimations.

Genève, Chemin Frank-Thomas 34/36/38/40

Année de construction: 1989

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 46'520'000



Hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits

Au cours de l'exercice 2023, Helvetia (CH) Swiss Property Fund a obtenu les crédits suivants. Les taux d'intérêt sont fixes sur toute la durée des crédits.

Crédits en cours

	Montant (en CHF)	Durée du	Durée au	Taux d'intérêt (en %)
Engagements à court terme				
Échéance inférieure à 12 mois				
Avance à terme fixe	18 500 000	03.07.2023	03.10.2023	2.05
Avance à terme fixe	38 000 000	29.09.2023	03.01.2024	2.09
Hypothèque à taux fixe	24 000 000	03.06.2020	03.06.2024	0.19
Hypothèque à taux fixe	24 000 000	03.06.2020	03.06.2024	0.20
Engagements à long terme				
Échéance de 1 à 5 ans				
Hypothèque à taux fixe	40 000 000	01.04.2022	01.04.2026	0.71
Hypothèque à taux fixe	13 000 000	31.03.2023	31.03.2027	2.19
Hypothèque à taux fixe	18 000 000	31.03.2023	31.03.2027	2.18
Hypothèque à taux fixe	30 000 000	03.04.2023	02.04.2027	2.01
Hypothèque à taux fixe	40 000 000	01.04.2022	01.04.2028	0.94
Total	245 500 000			

Crédits échus

	Montant (en CHF)	Durée du	Durée au	Taux d'intérêt (en %)
Avance à terme fixe	3 000 000	05.09.2022	03.10.2022	0.48
Avance à terme fixe	52 000 000	05.09.2022	03.10.2022	0.37
Avance à terme fixe	3 000 000	03.10.2022	03.11.2022	0.87
Avance à terme fixe	38 000 000	03.10.2022	03.11.2022	0.82
Avance à terme fixe	12 000 000	03.10.2022	02.12.2022	0.73
Avance à terme fixe	38 000 000	03.11.2022	02.12.2022	0.74
Avance à terme fixe	45 500 000	02.12.2022	02.02.2023	1.05
Avance à terme fixe	12 000 000	02.12.2022	02.02.2023	1.04
Avance à terme fixe	10 000 000	02.12.2022	02.02.2023	1.06
Avance à terme fixe	12 000 000	02.02.2023	03.04.2023	1.28
Avance à terme fixe	23 500 000	02.02.2023	03.04.2023	1.26
Avance à terme fixe	31 000 000	31.03.2023	30.06.2023	1.77
Avance à terme fixe	12 000 000	03.04.2023	03.07.2023	1.75
Avance à terme fixe	23 500 000	03.04.2023	03.07.2023	1.77
Avance à terme fixe	31 000 000	30.06.2023	29.09.2023	2.10
Avance à terme fixe	12 000 000	03.07.2023	29.09.2023	2.10

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le contrat de fonds

À la charge des investisseuses et investisseurs

en %	30.09.2023		30.09.2022	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
Commission d'émission versée à la direction du fonds, à la banque dépositaire et/ou aux distributeurs en Suisse (en % de la valeur nette d'inventaire)	1.50	3.00	2.00	5.00
Commission de rachat versée à la direction du fonds, à la banque dépositaire et/ou aux distributeurs en Suisse (en % de la valeur nette d'inventaire)	N.a.	2.00	N.a.	2.00
Commission pour le versement du produit de la liquidation	N.a.	0.50	N.a.	0.50

À la charge de la fortune du fonds

en %	30.09.2023		30.09.2022	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
Commission annuelle d'administration de la direction du fonds (en % de la fortune totale moyenne du fonds)	0.60	1.00	0.60	1.00
Commission pour les démarches et les frais relatifs aux constructions, aux rénovations et aux transformations (en % des frais de construction)	N.a.	3.00	N.a.	3.00
Commission pour les démarches et les frais relatifs à la gestion des différents immeubles (en % des loyers nets annuels)	3.60	5.00	3.60	5.00
Commission pour les démarches et les frais relatifs à l'achat et à la vente d'immeubles (en % du prix d'achat / de vente, pour autant qu'un tiers ne soit pas mandaté à cet effet)	1.50	2.50	1.50	2.50
Commission de développement pour les démarches et les frais relatifs au développement de biens-fonds non bâtis (en % des frais de construction)	N.a.	3.00	N.a.	3.00
Commission annuelle de banque dépositaire de la banque dépositaire (en % de la valeur nette d'inventaire)	0.03	0.10	0.03	0.10
Commission de la banque dépositaire pour le versement du rendement annuel aux investisseuses et investisseurs (en % du montant brut de la distribution)	0.07	0.50	0.09	0.50

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles

en CHF	30.09.2023
Montant total des engagements de paiement contractuels	N.a.

Dättwil, Pilgerstrasse 14/16/18/20

Année de construction: 1981

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 16'190'000



Inventaire des immeubles

au 30.09.2023

Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Forme de propriété	Prix de revient (en CHF)	Valeur vénale (en CHF)	Loyers théoriques (en CHF)	Pertes sur loyer (en CHF)	Pertes sur loyer (en %)	Loyers (rendements bruts) (en CHF)	Appar-tements (nombre)	Places de stationnement (nombre)	Habitation (m ²)	Bureau / cabinet (m ²)	Vente (restaurant) / boutiques (m ²)	Artisanat (m ²)	Autres surfaces locales (m ²)	Surface locale totale (m ²)
Allschwil	Bettenstrasse 22/24	Bâle-Campagne	1967	Propriété exclusive	9 415 848	9 654 000	339 724	10 677	3.14	329 047	19	33	1 716	0	0	0	12	1 728
Bâle	Gundeldingerstrasse 131	Bâle-Ville	1932	Propriété exclusive	4 826 398	5 083 000	167 634	2 353	1.40	165 281	6	0	768	0	0	0	0	768
Bâle	Horbürgstrasse 21, Badenweilerstrasse 28, Müllheimerstrasse 173/175	Bâle-Ville	2004	Propriété exclusive	33 797 220	33 550 000	1 328 273	14 146	1.06	1 314 127	48	43	4 806	0	0	1 387	34	6 227
Bienne	Route de Brügg 83/87	Berne	1977	Propriété exclusive	12 386 582	11 930 000	516 630	22 414	4.34	494 216	32	40	2 609	0	0	0	18	2 627
Bienne	Chemin des Lilas 4/6/10/12	Berne	2010	Propriété exclusive	13 765 756	13 530 000	601 359	8 297	1.38	593 062	32	18	3 130	0	0	0	15	3 145
Binningen	Schafmattweg 47	Bâle-Campagne	1966	Propriété exclusive	21 425 924	20 290 000	754 386	51 737	6.86	702 649	41	49	3 200	0	0	0	4	3 204
Dättwil (Baden) ¹	Pilgerstrasse 14/16/18/20	Argovie	1981	Propriété exclusive	16 722 872	16 190 000	308 601	-	0.00	308 601	28	30	2 788	0	0	0	56	2 844
Frauenfeld ¹	Teuchelwiesstrasse 2/4/6/8/10/12, General-Weber-Strasse 6/8/10	Thurgovie	1966	Propriété exclusive	29 651 542	28 730 000	509 210	6 783	1.33	502 427	54	63	4 626	0	0	0	171	4 797
Genève	Chemin Frank-Thomas 34/36/38/40	Genève	1989	Propriété exclusive	45 242 860	46 520 000	2 011 010	31 401	1.56	1 979 609	57	125	5 113	1 078	0	204	24	6 419
Gockhausen	Spirackerstrasse 25/27/29/31/33/35/37/39/41/ 43/45/47/49/51/53	Zurich	1998	Propriété exclusive	17 221 454	17 800 000	715 818	13 144	1.84	702 674	24	44	2 368	0	0	0	65	2 433
Gockhausen	Spirackerstrasse 20/22/24/26, Meisenrain 1	Zurich	1997	Propriété exclusive	15 935 589	16 470 000	653 793	18 415	2.82	635 378	25	39	2 724	0	0	0	101	2 825
Hunzenschwil ¹	Juraweg 2/4, Hauptstrasse 7a/7b	Argovie	2016	Propriété exclusive	41 971 926	40 120 000	757 008	22 781	3.01	734 227	72	101	6 013	0	0	612	235	6 860
Kreuzlingen	Döbelstrasse 8a/8b/10a/10b	Thurgovie	2010	Propriété exclusive	21 094 847	20 150 000	774 692	20 974	2.71	753 718	32	48	3 328	0	0	0	48	3 376
Kriens	Wichlernstrasse 6/8/10/12/14/16	Lucerne	1993	Propriété exclusive	21 844 317	21 810 000	868 729	14 983	1.72	853 746	48	68	4 362	0	0	0	241	4 603
Lausanne	Chemin des Aubépines 6/8	Vaud	1952	Propriété exclusive	23 319 635	24 990 000	992 800	10 759	1.08	982 041	86	23	4 050	0	0	0	0	4 050
Lutry	Route de Taillepied 47/49/59/61	Vaud	1975	Propriété exclusive	22 830 406	22 960 000	940 645	65 228	6.93	875 417	46	52	4 356	0	0	0	90	4 446
Lucerne	Spannortstrasse 5, Bleicherstrasse 29	Lucerne	1967	Propriété exclusive	48 159 959	46 850 000	1 504 235	4 337	0.29	1 499 898	88	47	6 163	416	103	72	13	6 767
Lyss	Rosengasse 3/3a/3b	Berne	1979	Propriété exclusive	11 092 645	11 590 000	471 001	14 698	3.12	456 303	31	31	2 294	0	0	9	48	2 351
Meggen	Eiholzmatte 4	Lucerne	2002	Propriété exclusive	10 832 065	11 030 000	408 314	-	0.00	408 314	21	25	1 486	0	0	79	21	1 586
Muttenz	Gartenstrasse 13	Bâle-Campagne	1968	Propriété exclusive	9 291 921	9 300 000	328 849	6 789	2.06	322 060	20	17	1 435	0	0	91	22	1 548
Obfelden	Stehli-Seiden-Areal 8-11	Zurich	2016	Propriété exclusive	29 283 196	28 810 000	986 030	13 505	1.37	972 525	38	81	3 538	0	0	35	0	3 573
Perlen	Haslirainstrasse 10/10a/12/12a	Lucerne	2010	Propriété exclusive	14 756 871	14 630 000	616 797	7 050	1.14	609 747	26	58	2 453	0	0	92	8	2 553
Riehen	Esterliweg 135, Lachenweg 3/5	Bâle-Ville	1964	Propriété exclusive	14 714 949	14 660 000	570 508	18 937	3.32	551 571	27	29	2 371	0	0	0	69	2 440
Romanel-sur-Lausanne	Chemin de Covatannaz 16	Vaud	1970	Propriété exclusive	7 310 621	6 942 000	312 495	13 033	4.17	299 462	24	30	1 408	0	0	0	0	1 408
Romanshorn	Gottfried-Keller-Strasse 1/3/5/7/9/11/13/15/17	Thurgovie	1990	Propriété exclusive	21 631 847	20 000 000	1 035 367	21 438	2.07	1 013 929	69	90	6 207	0	0	0	487	6 694
Rorschacherberg	Resedastrasse 3/5-8/10	Saint-Gall	1984	Propriété exclusive	17 999 961	17 330 000	772 307	46 590	6.03	725 717	40	72	4 008	0	0	0	114	4 122
Schlieren	Kalktarrenstrasse 1-11/13, Nassackerstrasse 24/26	Zurich	1955	Propriété exclusive	21 326 198	21 280 000	993 009	14 966	1.51	978 043	82	18	4 816	0	0	0	0	4 816
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 15	Berne	1990	Propriété exclusive	2 588 043	2 645 000	134 388	1 350	1.00	133 038	9	6	633	0	0	0	0	633
Sion (Pont-de-la-Morge) ¹	Rue des Pommiers 29	Valais	2015	Propriété exclusive	12 287 523	11 440 000	238 593	17 903	7.50	220 690	30	36	1 941	0	0	0	0	1 941
Soleure	Josef Müller-Strasse 2/4/6/8	Soleure	2010	Propriété exclusive	33 741 606	34 550 000	1 319 433	6 493	0.49	1 312 940	66	66	5 841	0	0	0	126	5 967
Saint-Gall	Schönbüelpark 1/3/5/7	Saint-Gall	2011	Propriété exclusive	33 573 320	33 870 000	1 320 513	22 062	1.67	1 298 451	64	76	6 348	0	0	0	0	6 348
Staufen	Kulmerweg 12a/12b/14a/14b	Argovie	2014	Propriété exclusive	18 801 839	19 230 000	791 250	9 000	1.14	782 250	40	43	3 337	0	0	0	0	3 337
Tavel	Maggenbergmatte 1/3/7/9	Fribourg	2009	Propriété exclusive	25 377 579	24 710 000	1 047 941	2 877	0.27	1 045 064	60	76	5 033	0	0	0	51	5 084
Therwil ¹	Im Hofacker 2/4/6/8/10/12/14/16	Bâle-Campagne	2001	Propriété exclusive	26 474 583	25 720 000	484 176	30 148	6.23	454 028	32	53	3 772	264	0	0	164	4 200
Zollikofen	Bim Hasel 1-7/9/11/13/15/17/ 19/20/22/24	Berne	1981	Propriété exclusive	51 850 933	49 570 000	1 877 766	32 192	1.71	1 845 574	97	140	8 198	0	0	0	277	8 475
Zurich	Bristenstrasse 3/5/7/9, Hohlstrasse 561, Saumackerstrasse 2/4/6/8/10	Zurich	1964	Propriété exclusive	70 719 530	68 620 000	2 067 964	31 655	1.53	2 036 309	91	72	6 484	0	895	276	59	7 714
Zurich	Scheideggstrasse 123/125	Zurich	2012	Propriété exclusive	28 154 068	29 900 000	968 778	13 160	1.36	955 618	18	56	2 123	0	0	0	0	2 123
Total					861 422 433	852 454 000	30 490 026	642 275	2.11	29 847 751	1 623	1 898	135 846	1 758	998	2 857	2 573	144 032

¹ Immeubles achetés dans le cadre de l'augmentation du capital au 31.03.2023 à partir du portefeuille d'Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances sur la Vie SA.

Catégorie d'évaluation: tous les immeubles relèvent de la catégorie «placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché» selon l'art. 84, al. 2, let. c OPC-FINMA.

Inventaire des immeubles (suite)

au 30.09.2023

Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Forme de propriété	Prix de revient (en CHF)	Valeur vénale (en CHF)	Loyers théoriques (en CHF)	Pertes sur loyer (en CHF)	Pertes sur loyer (en %)	Loyers (rendements bruts) (en CHF)	Appar-tements (nombre)	Places de stationnement (nombre)	Habitation (m ²)	Bureau / cabinet (m ²)	Vente (restaurant) / boutiques (m ²)	Artisanat (m ²)	Autres surfaces locatives (m ²)	Surface locative totale (m ²)
Immeubles à usage commercial																		
Dübendorf ¹	Wallisellenstrasse 5/5a/7/7a	Zurich	2004	Propriété exclusive	45 774 391	44 230 000	819 266	2 630	0.32	816 636	18	90	2 302	1 728	452	1 445	502	6 429
Münsingen ¹	Bahnhofplatz 1/1a	Berne	1910	Propriété exclusive	31 833 897	30 040 000	647 768	2 985	0.46	644 783	25	72	1 865	859	2 118	0	0	4 842
Saint-Gall	Bahnhofstrasse 2, Blumenbergplatz 1	Saint-Gall	1933	Propriété exclusive	14 929 969	14 360 000	527 512	47 549	9.01	479 963	4	-	374	1 431	289	110	7	2 211
Total					92 538 257	88 630 000	1 994 546	53 164	2.67	1 941 382	47	162	4 541	4 018	2 859	1 555	509	13 482

Immeubles à usage mixte

Buchs	Brauereiweg 7, Mitteldorfstrasse 35/37/39, Weierweg 2	Argovie	1974	Propriété exclusive	27 544 330	27 000 000	1 267 901	55 533	4.38	1 212 368	33	127	2 293	1 774	1 073	2 023	339	7 502
Fribourg	Boulevard de Pérolles 18	Fribourg	1932	Propriété exclusive	14 180 387	13 230 000	581 586	-	0.00	581 586	14	5	1 482	494	369	454	0	2 799
Morges ¹	Rue Saint-Louis 2/2a/2b	Vaud	2004	Propriété exclusive	30 911 634	28 570 000	599 346	97 140	16.21	502 206	20	54	1 843	1 826	373	0	154	4 196
Neuchâtel	Rue des Parcs 46	Neuchâtel	1992	Propriété exclusive	11 936 844	12 150 000	655 886	32 024	4.88	623 862	28	42	2 093	477	377	864	71	3 882
Oftringen	Zimmereiweg 4-7	Argovie	2009	Propriété exclusive	16 277 932	15 940 000	730 465	42 475	5.81	687 990	23	54	2 538	121	0	1 101	0	3 760
Sion	Avenue de Pratifori 5/7	Valais	1992	Propriété exclusive	15 019 974	15 070 000	765 878	13 810	1.80	752 068	34	87	2 555	454	758	309	22	4 098
Zurich	Signaustasse 14, Forchstrasse 50/52	Zurich	1940	Propriété exclusive	22 660 427	24 930 000	779 850	2 464	0.32	777 386	39	13	2 607	108	322	56	0	3 093
Total					138 531 528	136 890 000	5 380 912	243 446	4.52	5 137 466	191	382	15 411	5 254	3 272	4 807	586	29 330

Résumé de l'inventaire des immeubles

au 30.09.2023

	Prix de revient (en CHF)	Valeur vénale (en CHF)	Loyers théoriques (in CHF)	Pertes sur loyer (en CHF)	Pertes sur loyer (en %)	Loyers (rendements bruts) (en CHF)	Appar-tements (nombre)	Places de stationnement (nombre)	Habitation (m ²)	Bureau / cabinet (m ²)	Vente (restaurant) / boutiques (m ²)	Artisanat (m ²)	Autres surfaces locatives (m ²)	Surface locative totale (m ²)
Immeubles d'habitation	861 422 433	852 454 000	30 490 026	642 275	2.11	29 847 751	1 623	1 898	135 846	1 758	998	2 857	2 573	144 032
Immeubles à usage commercial	92 538 257	88 630 000	1 994 546	53 164	2.67	1 941 382	47	162	4 541	4 018	2 859	1 555	509	13 482
Immeubles à usage mixte	138 531 528	136 890 000	5 380 912	243 446	4.52	5 137 466	191	382	15 411	5 254	3 272	4 807	586	29 330
Total des immeubles	1 092 492 218	1 077 974 000	37 865 484	938 885	2.48	36 926 599	1 861	2 442	155 798	11 030	7 129	9 219	3 668	186 844
Avoirs bancaires à vue		7 816 026												
Autres actifs		7 807 877												
Fortune totale du fonds		1 093 597 903												

¹ Immeubles achetés dans le cadre de l'augmentation du capital au 31.03.2023 à partir du portefeuille d'Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances sur la Vie SA.

Catégorie d'évaluation: tous les immeubles relèvent de la catégorie «placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché» selon l'art. 84, al. 2, let. c OPC-FINMA.

Changements dans le portefeuille

Du 01.10.2022 au 30.09.2023

Ville	Adresse	Type d'immeuble	Transfert de patrimoine
Achats dans le cadre de l'augmentation du capital¹			
Dättwil (Baden)	Pilgerstrasse 14/16/18/20	habitation	31.03.2023
Frauenfeld	Teuchelwiesstrasse 2/4/6/8/10/12, General-Weber-Strasse 6/8/10	habitation	31.03.2023
Hunzenschwil	Juraweg 2/4, Hauptstrasse 7a/7b	habitation	31.03.2023
Sion (Pont-de-la-Morge)	Rue des Pommiers 29	habitation	31.03.2023
Therwil	Im Hofacker 2/4/6/8/10/12/14/16	habitation	31.03.2023
Dübendorf	Wallisellenstrasse 5/5a/7/7a	commercial	31.03.2023
Münsingen	Bahnhofplatz 1/1a	commercial	31.03.2023
Morges	Rue Saint-Louis 2/2a/2b	mixte	31.03.2023

Autres achats

Aucun

Ventes

Aucune

¹ Immeubles achetés dans le cadre de l'augmentation du capital au 31.03.2023 à partir du portefeuille d'Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances sur la Vie SA.

Morges, Rue Saint-Louis 2/2a/2b

Année de construction: 2004

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 28'570'000



Rapport d'évaluation.

Mandat

Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC, en vigueur depuis le 01.01.2007), les immeubles des fonds immobiliers suisses doivent être évalués à la clôture de l'exercice par des experts en estimation immobilière indépendants, à leur valeur de marché actuelle.

Depuis le lancement d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund, les immeubles ont fait l'objet d'une évaluation individuelles par des experts en estimations indépendants, agréés par la FINMA. Ils ont été réévalués dans le cadre de la présente estimation actualisée au 30.09.2023. Une visite de neuf des 47 immeubles a également été réalisée sur place.

La direction du fonds a mandaté Wüest Partner, en tant qu'expert agréé chargé des estimations, pour la réalisation et la direction des évaluations. Cela inclut l'évaluation et la visite des différents immeubles, la coordination de tout le processus d'évaluation avec la préparation des données, la mise à disposition d'un logiciel d'évaluation ainsi que la compilation et le contrôle des résultats de toutes les estimations. Helvetia Asset Management SA s'occupe de collecter les documents.

Les documents nécessaires aux évaluations ont été préparés par la direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur une visite sur place ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. Wüest Partner, en tant qu'expert en estimations agréé par la FINMA, a mené à bien l'ensemble du mandat en concertation avec la direction du fonds, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, jusqu'au controlling et à la remise des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit, de façon impartiale et dans le strict cadre du mandat d'évaluation indépendante.

Normes d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC), aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) ainsi qu'aux directives des Swiss Valuation Standards (elles-mêmes conformes aux directives RICS), et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier appliquées en Suisse / aux fonds immobiliers suisses.

La valeur de marché de chaque immeuble est définie au sens d'une «juste valeur», qui correspond au prix de vente vraisemblablement réalisable dans l'environnement de marché actuel dans des conditions normales, à l'exclusion des coûts de transaction ou des impôts différés.

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (méthode des discounted cash-flows [DCF]). La méthode DCF détermine la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence. L'actualisation s'effectue par immeuble, de manière conforme au marché, et est corrigée des risques, c'est-à-dire qu'elle tient compte des opportunités et des risques spécifiques à chaque immeuble.

L'évaluation inclut une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de dépenses. Les frais d'exploitation et d'entretien sont déterminés à partir de valeurs empiriques passées, de budgets approuvés et de valeurs de référence. L'estimation des frais de réfection futurs repose sur des valeurs de référence et des modèles de coûts (coûts du cycle de vie). Les produits futurs des loyers sont estimés sur la base d'un large ensemble de données de marché (loyers proposés et loyers à la conclusion) ainsi que d'objets comparables. Les éventuelles mesures d'assainissement planifiées sont incluses dans l'évaluation, c'est-à-dire que, lorsque des assainissements déterminants sont prévus, les potentiels locatifs sur le marché s'entendent après l'exécution de ces mesures de construction. En présence de contrats de bail à durée déterminée, on a appliqué à la période postérieure à la fin du contrat les produits des loyers potentiels durablement réalisables dans la perspective actuelle. Les risques d'insolvabilité des locataires respectifs ne sont pas explicitement pris en compte dans l'évaluation.

L'expert en estimations immobilières fonde son évaluation sur les valeurs comptables de chaque immeuble pour les dernières années, la situation locative actuelle et des informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation pour chaque immeuble. Les évaluations se fondent sur l'hypothèse du maintien de l'usage et du parc actuels.

Résultats de l'évaluation

Au 30.09.2023, la valeur de marché des 47 immeubles évalués s'élève à CHF 1'077'974'000.

Les taux d'actualisation utilisés pour les évaluations reposent sur une veille continue du marché immobilier, en particulier des rendements réalisés dans les transactions de gré à gré. Le taux d'actualisation net réel moyen pondéré par la valeur de marché de tous les immeubles au 30.09.2023 s'établit à 2,74 %, avec une fourchette de 2,55% à 3,15% selon les immeubles. Le rendement brut actuel de l'ensemble des immeubles est de 4,00%.

Indépendance et confidentialité

Wüest Partner confirme son indépendance et se porte garante du traitement confidentiel des informations relatives au mandat d'évaluation.

Wüest Partner AG
Zurich, le 30 septembre 2023



Andreas Ammann
Partenaire



Zafer Köroglu
Manager

Dübendorf, Wallisellenstrasse 5/5a/7/7a

Année de construction: 2004

Usage: commercial

Valeur vénale: CHF 44'230'000



Rapport de l'organe de révision.



KPMG AG
Financial Services
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
www.kpmg.ch

RAPPORT ABRÉGÉ DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT SELON LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS À l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds sur les comptes annuels de

Helvetia (CH) Swiss Property Fund

Rapport relatif à l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels (pages 22-36 du rapport annuel) du fonds de placement Helvetia (CH) Swiss Property Fund - comprenant le compte de fortune au 30 septembre 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et à l'annexe.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

KPMG AG

Markus Schunk
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Lars Gärtner
Experte-révisseuse agréée

Zurich, le 7 décembre 2023

Helvetia Asset Management SA

Steingraben 41, 4051 Bâle

T +41 58 280 19 00

www.helvetia-am.ch

