

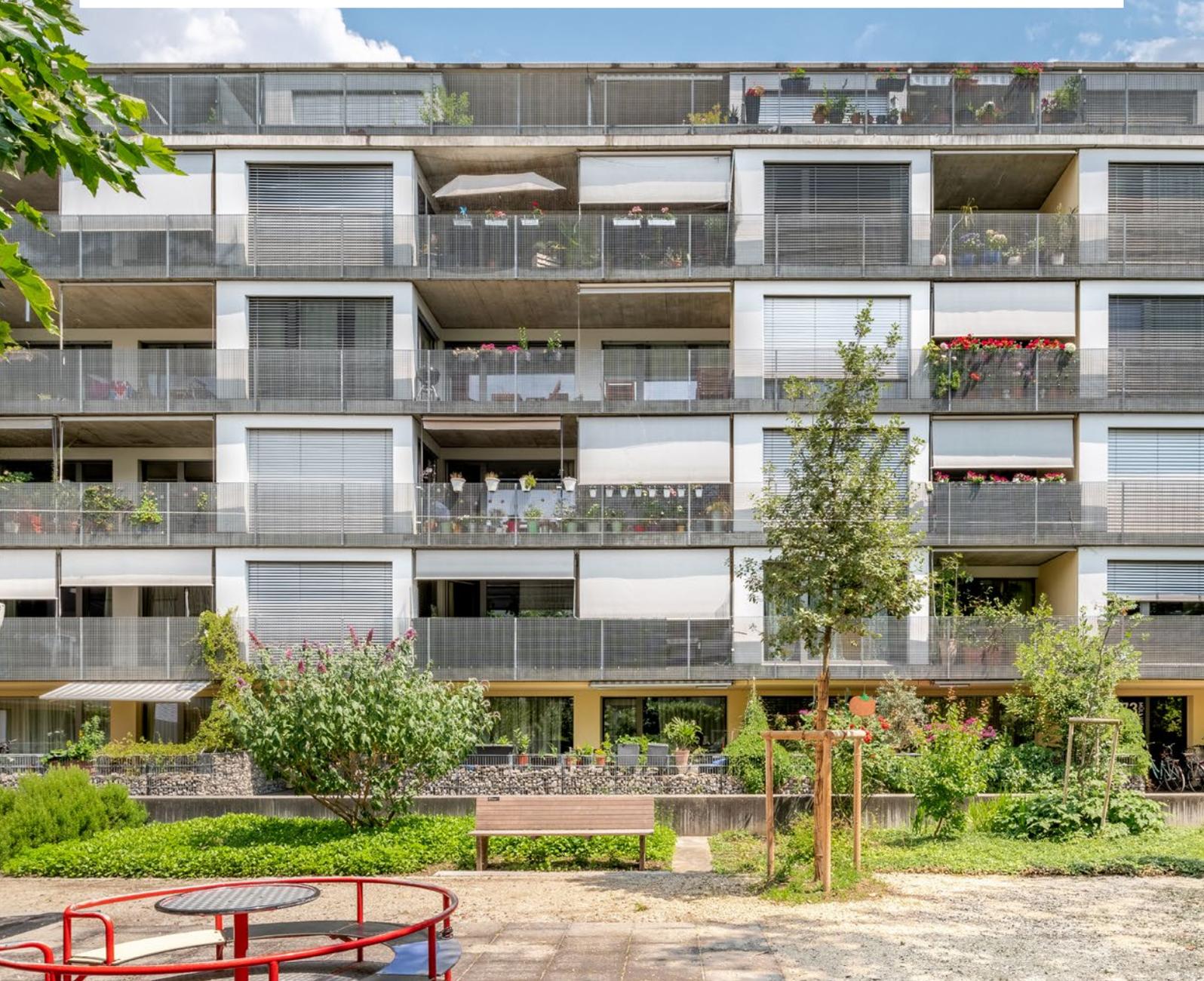
helvetia-am.ch

Helvetia (CH) Swiss Property Fund.

Fonds de placement contractuel de droit suisse
de type «fonds immobilier».

Rapport annuel au 30.09.2024

helvetia 
Asset Management SA



L'essentiel en bref.

Données clés

Numéro de valeur	51383832
ISIN	CH0513838323
Année de fondation	2020

		30.09.2024	30.09.2023
Nombre de parts en circulation	Nombre	8 125 000	8 125 000
Parts de fonds émises	Nombre	0	1 625 000
Parts de fonds rachetées	Nombre	Aucune	Aucune
Prix de rachat	CHF	99	99
Parts présentées au rachat	Nombre	Aucune	Aucune
Valeur nette d'inventaire par part (avant distribution)	CHF	101.84	101.61
Cours en bourse	CHF	110.50	104.00 ¹
Capitalisation boursière	CHF	897 812 500	n.a. ¹

Rendement et performance

		30.09.2024	30.09.2023
Distribution par part	CHF	2.75	2.75
Rendement sur distribution	%	2.49	2.64
Coefficient de distribution	%	100.11	98.90
Rendement des fonds propres (ROE)	%	2.94	0.02
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2.55	0.04
Rendement de placement	%	3.01	0.41
Rendement net des constructions terminées	%	3.38	3.31
Performance	%	9.14	-6.40
Agio	%	8.50	2.35
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	65.70	66.19
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	%	0.79	0.76
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	%	1.00	0.95
Rapport cours/bénéfice (ratio P/E)		37.04	n.a. ¹
Rapport cours/flux de trésorerie		39.57	n.a. ¹

¹ Helvetia (CH) Swiss Property Fund est coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange depuis le 25 juin 2024. Jusqu'à la cotation, un cours hors bourse a été appliqué.

Compte de fortune

		30.09.2024	30.09.2023
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 081 420 000	1 077 974 000
Taux d'actualisation moyen	%	2.77	2.74
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	1 092 759 956	1 093 597 903
Coefficient d'endettement	%	22.69	22.77
Quote-part du passif exigible	%	24.28	24.51
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	2.48	2.22
Rémunération des financements par des fonds étrangers	%	1.48	1.31
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	827 470 579	825 573 703

Compte de résultat

		01.10.2023 -30.09.2024	01.10.2022 -30.09.2023
Loyers	CHF	42 630 605	36 926 599
Quote-part des pertes sur loyer	%	2.06	2.48
Durée résiduelle des baux fixes (WAULT)	Années	2.8	3.1
Entretien et réparation	CHF	-4 348 071	-3 529 190
Résultat net	CHF	22 318 112	22 593 000
Gains et pertes en capitaux réalisés	CHF	369 707	0
Gains et pertes en capitaux non réalisés	CHF	3 956 807	-22 021 235
Variation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-2 404 000	-410 000
Résultat total	CHF	24 240 626	161 765

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

32 Inventaire des immeubles

36 Changements dans le portefeuille

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 de type «fonds immobilier». Jusqu'au 25 juin 2024, les particuliers ne pouvaient acheter des parts de ce fonds immobilier que s'ils étaient considérés comme des investisseuses et investisseurs qualifiés au sens des dispositions légales applicables.

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 ni 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 relatif à la durabilité

Helvetia (CH) Swiss Property Fund n'est pas une fortune collective se référant à la durabilité au sens de l'autorégulation AMAS du 29 avril 2024. Les informations contenues dans le chapitre «Rapport sur le développement durable» concernant divers aspects de la durabilité et les chiffres-clés présentés ne permettent pas de qualifier Helvetia (CH) Swiss Property Fund de fortune collective durable ou d'établir que la fortune est gérée de manière durable au sens de l'autorégulation de l'AMAS.

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
St. Alban-Anlage 56, 4052 Bâle

Conseil d'administration

• Thomas Vonaesch

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

Activité pertinente en dehors de la direction du fonds: aucune

• 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 SA, Vaduz,
membre du Conseil d'administration
- MoneyPark SA, Dübendorf,
membre du Conseil d'administration
- Caisse de pension d'Helvetia Assurances, Saint-Gall,
membre du Conseil d'administration
- Caisse complémentaire d'Helvetia Assurances
Saint-Gall, membre du Conseil d'administration
- Fondation financement de la prévoyance d'Helvetia
Assurances, Saint-Gall, membre du Conseil de fondation
- Finovo SA, Zurich
membre du Conseil d'administration
- Caser (Caja de Seguros Reunidos, Compañia 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., Milano,
membre du Conseil d'administration
- Helvetia Holding Suizo, Madrid,
membre du Conseil d'administration
- Helvetia Compañia Suiza SA, Séville,
membre du Conseil d'administration
- Caser (Caja de Seguros Reunidos, Compañia de
Seguros y Reaseguros S.A.), Madrid,
membre du Conseil d'administration

- Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft
in Liechtenstein SA, 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:

- Gesinca Consultora SA, Madrid,
président du Conseil d'administration

• Alfonso Tedeschi

Responsable Gestion de portefeuille & Distribution

Activité pertinente en dehors de la direction du fonds: aucune

• Beat Tanner

Responsable Legal, Compliance & Risk

Activité pertinente en dehors de la direction du fonds: aucune

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

• Market Maker

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 Köroğlu

• Administration du fonds

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

• Gérance immobilière

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

• Gestion des acquisitions et transactions

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

Communication aux investisseuses et investisseurs.

Modification du contrat de fonds

Avec la cotation en bourse, le contrat de fonds a été modifié, et l'accès aux fonds a été ouvert aux investisseuses et investisseurs non qualifiés. La publication sur la plateforme www.swissfunddata.ch (organe de publication) a eu lieu le 2 mai 2024. Le contrat de fonds adapté avec prospectus intégré est entré en vigueur le 25 juin 2024 et remplace la version du 19 septembre 2023.

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

Au cours de la période sous revue, il n'y a pas eu de changement des personnes à la tête de la direction du fonds.

Informations sur les contentieux

Aucun contentieux notable n'est en cours.

Bâle, Horburgstrasse 21, Badenweilerstrasse 28,
Müllheimerstrasse 173/175

Année de construction: 2004

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 33'860'000



Rapport de gestion du portefeuille.

Renforcement de la capacité de rendement au cours de l'exercice 2024

Objectif de placement et politique de placement

En mettant l'accent sur l'usage résidentiel dans les villes suisses et leurs agglomérations, Helvetia (CH) Swiss Property Fund investit dans un segment qui jouit d'une grande popularité auprès des investisseuses et investisseurs en raison de fondamentaux positifs. La baisse des taux d'intérêt a à la fois accru l'attractivité relative des placements immobiliers et fait baisser le coût des financements externes.

Le fonds détient les immeubles en propriété directe. Les revenus et les gains en capitaux de cette propriété directe étant imposés au niveau du fonds immobilier, ils sont en principe exonérés d'impôt pour les titulaires de parts.

Dans la mesure du possible, l'extension du portefeuille continuera de s'opérer par des acquisitions de biens du portefeuille d'Helvetia Assurances, qui pourront être complétées par des achats sélectifs 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.

Cotation réussie et perspectives de rendement positives pour 2025

Pour l'exercice 2024, Helvetia (CH) Swiss Property Fund affiche à nouveau un résultat réjouissant. Le moment phare a été la cotation d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund à la bourse suisse SIX Swiss Exchange à la fin juin 2024. La cotation a été un succès et a ouvert le fonds immobilier, reposant sur un portefeuille d'immeubles largement diversifié, à l'ensemble des investisseuses et investisseurs. Grâce à l'introduction en bourse, ces derniers bénéficient d'une liquidité accrue de leurs parts de fonds.

Le produit net d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund est resté globalement constant au cours de l'exercice sous revue, malgré des coûts de financement externe en hausse par rapport à l'année précédente, à CHF 22,32 millions (exercice précédent: CHF 22,59 millions). Ces coûts ont été compensés par une hausse des revenus locatifs à la suite de deux relèvements du taux d'intérêt de référence et par une baisse des pertes sur loyer. Les gains en capitaux réalisés et non réalisés ont atteint respectivement CHF 0,37 million et CHF 3,96 millions (exercice précédent: pas de gains en capitaux réalisés, et pertes en capitaux non réalisées de

CHF 22,02 millions). Les gains en capitaux non réalisés résultent d'une variation positive de la valeur du portefeuille et soulignent un regain d'attractivité relative des placements immobiliers. Après déduction des impôts dus en cas de liquidation, le résultat total s'élève à CHF 24,24 millions, ce qui correspond à un rendement de placement positif de 3,01% (exercice précédent: 0,41%).

Solide progression du résultat opérationnel grâce à une gestion active

La forte concentration sur les immeubles résidentiels, qui totalisent environ 80% des loyers théoriques, a de nouveau favorisé le développement constant d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund. L'augmentation des revenus locatifs à CHF 42,63 millions a encore renforcé la capacité de rendement (exercice précédent: CHF 36,93 millions). Cette augmentation marquée est due à deux effets: premièrement, un portefeuille de huit biens immobiliers acquis à la fin du mois de mars 2023 a généré sa première année complète de recettes locatives. Deuxièmement, en raison des relèvements du taux d'intérêt de référence, les loyers existants ont pu être augmentés à deux reprises, entraînant un effet cumulé de CHF 1,17 million. Le taux de pertes sur loyer, déjà faible, a encore été réduit grâce à une gestion active des actifs et se situe maintenant à 2,06%, un niveau très bas en comparaison de marché (exercice précédent: 2,48%). La marge EBIT est restée globalement stable à 65,70% (exercice précédent: 66,19%). Pour l'exercice 2024, le résultat net correspond à CHF 2,75 par part (exercice précédent: CHF 2,78 par part).

Évolution réjouissante des cours et de la performance

Les baisses de taux d'intérêt opérées par la Banque nationale suisse (BNS) ont amélioré le climat sur le marché suisse de l'immobilier indirect. Au cours de l'année civile en cours, les fonds immobiliers cotés ont enregistré de fortes performances. Au 30 septembre 2024, les agios s'élevaient à environ 25% pour l'ensemble du segment, un niveau légèrement supérieur à la moyenne à long terme. Comme de nouvelles baisses de taux d'intérêt se profilent, les perspectives d'évolution future sont positives.

Du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024, Helvetia (CH) Swiss Property Fund a enregistré une performance de 9,14% et se situe ainsi en-dessous des 15,32% réalisés sur la même période par l'indice de référence des fonds immobiliers cotés en Suisse, le SXI® Real Estate Funds Broad TR. Le rendement total depuis le lancement du fonds en 2020 est de 22,51%, ce qui correspond à un supplément de rendement de 4,94% par rapport à l'indice.

Évolution stable de la valeur d'inventaire et de la distribution

Au cours de l'exercice précédent, la valeur d'inventaire par part est passée de CHF 101,61 à CHF 101,84, ce qui correspond à une hausse de 0,23%. La valeur vénale des immeubles a augmenté de CHF 3,45 millions (+0,32%) par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 1'081,42 millions. Si l'on exclut un petit immeuble cédé au cours de l'exercice écoulé, la variation de la valeur du portefeuille s'est élevée à CHF 6,09 millions, soit à 0,57%. La hausse de l'évaluation des experts indépendants chargés des estimations de Wüest Partner est principalement portée par des rendements et des loyers du marché plus élevés.

Pour l'exercice en cours, la distribution a pu être maintenue à CHF 2,75 par part, comme pour l'exercice 2023, en dépit de charges de financement plus élevées. Cela correspond à un coefficient de distribution de 100,11%. Avec un cours en bourse de CHF 110,50 au 30 septembre 2024, le rendement sur distribution atteint un taux de 2,49%, qui peut être considéré comme attractif en comparaison avec d'autres fonds immobiliers résidentiels.

Perspectives positives pour l'exercice 2025

La direction du fonds envisage de continuer à développer le portefeuille immobilier au cours de l'exercice 2025. Le moment et l'ampleur de la croissance prévue seront largement tributaires des conditions de marché. À l'heure actuelle, une augmentation de capital serait prévue au cours du premier semestre de l'année civile 2025 pour financer ce développement, qui sera axé sur les intérêts des investisseuses et investisseurs et le succès durable du fonds sur le long terme. Le produit de l'émission pourra être utilisé pour l'acquisition d'un portefeuille immobilier largement diversifié, avec des emplacements et des objets hautement qualitatifs, issu du portefeuille d'Helvetia Assurances.

Conditions-cadres économiques

Conjoncture en Suisse

L'évolution récente des taux d'intérêt en Suisse crée un environnement qui redevient intéressant pour les investisseuses et les investisseurs immobiliers. Au vu du relâchement des pressions inflationnistes et d'une croissance économique modérée, la BNS a déjà abaissé son taux directeur à trois reprises cette année, passant de 1,75% en janvier à 1,00% en septembre 2024. Cet assouplissement de la politique monétaire vise à stabiliser le franc, à stimuler l'économie et à contrer une éventuelle déflation. Le taux directeur n'a probablement pas encore atteint son plus bas, et de nouvelles baisses pourraient suivre d'ici le milieu de l'année 2025.

Les rendements des obligations fédérales suisses à 10 ans sont passés de 1,1% en septembre 2023 à 0,4% en septembre 2024. La courbe actuelle des taux montre une tendance plate, dans laquelle les taux d'intérêt à court terme et à long terme se situent à un niveau similaire. Cela est dû aux faibles anticipations d'inflation ainsi qu'aux prévisions de ralentissement de la croissance économique et de nouvelles baisses des taux directeurs. Le recul des taux d'intérêt s'est également répercuté sur les taux hypothécaires, toutefois de façon moins accentuée du fait de spreads bancaires plus élevés.

Un marché des logements locatifs attrayant

La demande de logements locatifs reste élevée en raison de la croissance démographique continue. Dans le même temps, l'activité de construction neuve demeure peu dynamique. En 2023, des permis de construire ont été délivrés pour un total de 24'200 logements locatifs, soit le chiffre le plus bas depuis 2012, de 15% inférieur à la moyenne des dix dernières années.

Compte tenu du décalage entre l'offre et la demande, les loyers proposés restent sans surprise à un niveau élevé. Selon Wüest Partner, au premier trimestre 2024, ils étaient supérieurs de 6,3% à ceux du premier trimestre 2023 en moyenne nationale. Cette évolution devrait se poursuivre en 2024 pour les objets mis en location (prévision: +4,1%). Les loyers en cours devraient également augmenter, de 1,9% en moyenne en 2024.

La demande due à la forte immigration a été particulièrement perceptible sur les marchés du logement des grands centres urbains. Cette affluence est toutefois plus que compensée par le nombre de ménages qui quittent les villes pour s'installer dans des communes d'agglomération. Les facteurs de cette évolution sont l'augmentation des écarts de loyer entre les zones centrales et périphériques, ainsi que la tendance au travail nomade. Pour les investisseuses et investisseurs, les communes d'agglomération gagnent en attrait du fait de ce déplacement de la demande géographique, mais aussi d'un niveau souvent moindre des risques réglementaires et des obstacles bureaucratiques par rapport aux centres-villes.

Dynamisme du marché des surfaces commerciales

Concernant les espaces de bureaux, les taux de vacances élevés devraient continuer à faire baisser les loyers. Au premier trimestre 2024, les loyers proposés moyens étaient inférieurs de 2,8% à ceux du premier trimestre 2023. La situation dans le domaine des surfaces de vente reste globalement stable, bien que le commerce de détail ne progresse que modérément par rapport à la croissance démographique. On note un net regain d'intérêt pour les surfaces locatives de vente aux emplacements de premier choix, ce qui entraîne une augmentation localisée des prix, tandis que les loyers diminuent en moyenne en Suisse.

Lutry, Route du Taillepie 47/49/59/61

Année de construction: 1975

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 22'770'000



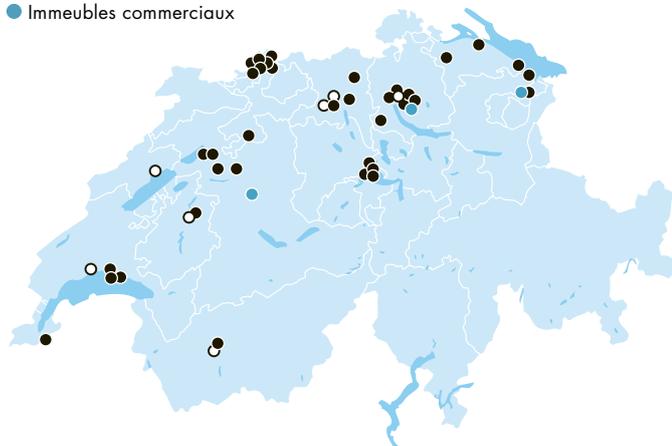
Portefeuille immobilier

Emplacements

Le portefeuille d'Helvetia (CH) Swiss Property est un portefeuille largement diversifié comprenant 46 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 proprement dites (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

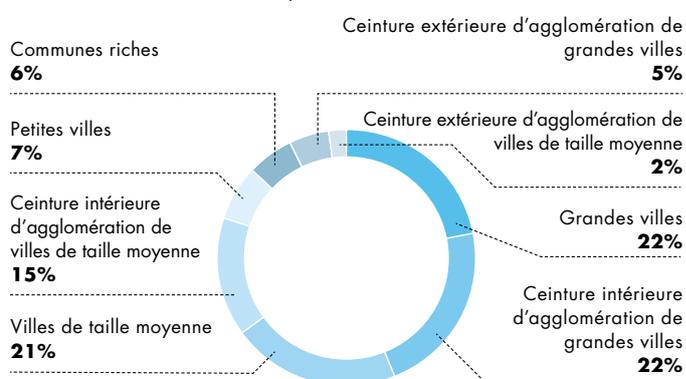
Zurich	24%
Argovie	11%
Berne	11%
Lucerne	9%
Vaud	8%
Bâle-Campagne	7%
Saint-Gall	6%
Thurgovie	6%
Bâle-Ville	4%
Fribourg	4%
Genève	4%
Soleure	3%
Valais	2%
Neuchâtel	1%

En valeur de marché, 36% 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 à hauteur de 7% dans le portefeuille.

Au total, environ 60% de la valeur du portefeuille est allouée aux cantons économiquement forts de Zurich (24%), Berne (11%), Lucerne (9%), Vaud (8%), Genève (4%) et Bâle-Ville (4%).

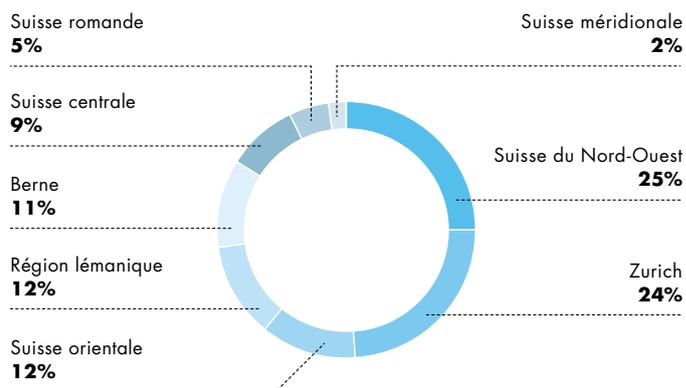
Immeubles par type de commune

en % de la valeur de marché du portefeuille



Immeubles par région de monitoring

en % de la valeur de marché du portefeuille



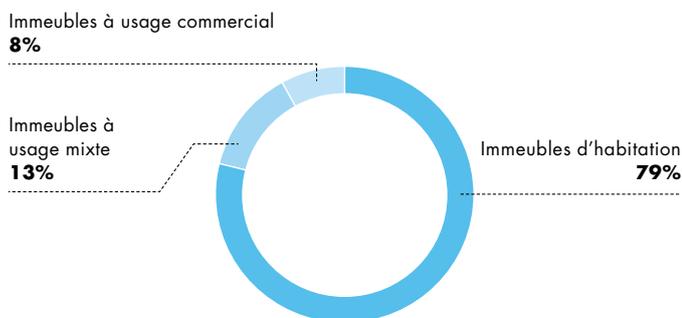
Usage

Le portefeuille immobilier d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund est fortement orienté vers l'usage résidentiel. Sur les 46 objets que compte le portefeuille, 36 sont des immeubles d'habitation (79% de la valeur de marché). Sept autres objets sont des bâtiments à usage mixte (13% de la valeur de marché). De plus, le fonds détient trois immeubles à usage commercial (8% de la valeur de marché).

Au 30 septembre 2024, les loyers théoriques annuels sont imputables pour 79% aux objets résidentiels, suivis par les places de stationnement, avec 7,3%. Seuls 12,4% des loyers théoriques proviennent des catégories d'usage commercial, à savoir les bureaux (5,2%), la vente (4,0%), l'artisanat (2,7%) et la restauration (0,5%). Les 1,3% restants correspondent à d'autres types d'utilisation.

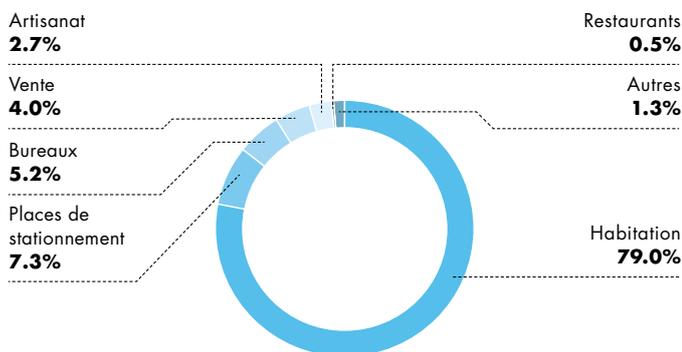
Biens immobiliers par type d'immeuble

en % de la valeur de marché du portefeuille



Loyers théoriques par type d'affectation

en % des loyers théoriques du portefeuille

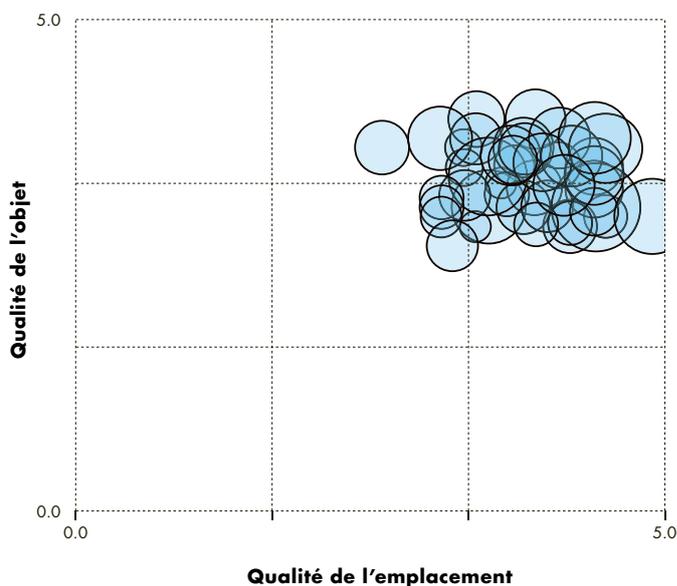


Situation et qualité des bâtiments

Les immeubles sont majoritairement situés dans des régions très bien équipées en infrastructures, économiquement fortes et jugées attrayantes tant pour les investisseurs 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.

Matrice de marché de Wüest Partner

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



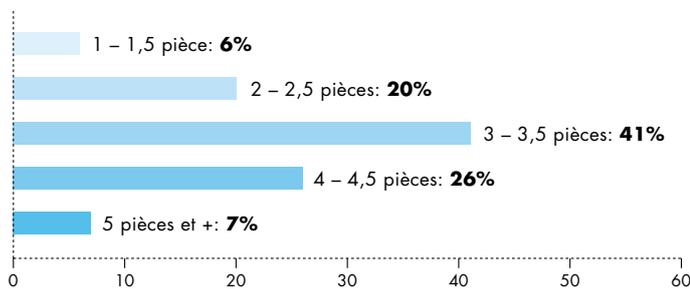
Outre des critères d'emplacement, pour que l'offre locative réponde à la demande, les biens doivent remplir des critères de qualité adéquats. Wüest Partner attribue aux immeubles une note de qualité globale de 3,4 (5 = meilleure note, 1 = note la plus faible). Le standard d'aménagement atteint le score de 3,6, considéré comme moyen, ce qui reflète la structure de ce portefeuille de classe moyenne. L'état des immeubles est globalement bon (notation de Wüest Partner: 3,2), et leur usage adapté (notation de Wüest Partner: 3,3).

Typologie des logements et structure des loyers

Le portefeuille dispose d'un parc de 1'852 logements (exercice précédent: 1'861), présentant une répartition par nombre de pièces typique pour le marché immobilier Suisse. Il comprend 67% d'appartements de 3 à 4,5 pièces, 26% d'appartements de 1 à 2,5 pièces et 7% d'appartements de 5 pièces ou plus.

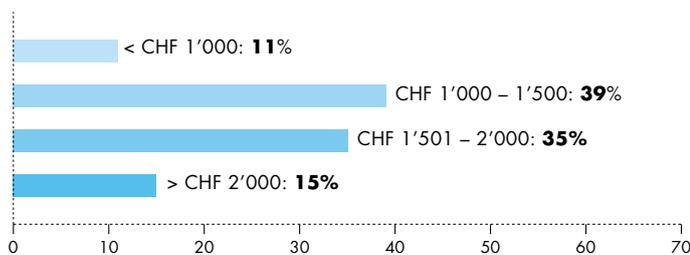
Répartition par taille d'appartement

en % du parc résidentiel du portefeuille



Répartition par loyer net mensuel

en % du parc résidentiel du portefeuille

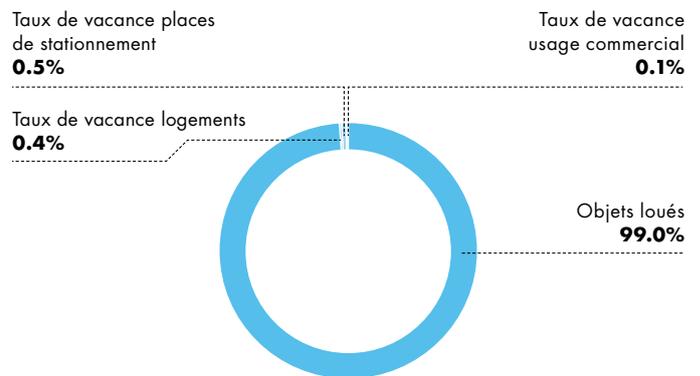


Les loyers se situent majoritairement dans le segment moyen: environ 50% des appartements présentent un loyer net mensuel inférieur ou égal à CHF 1'500. Seuls 15% des appartements sont loués pour un montant supérieur à CHF 2'000 par mois.

La structure des loyers, la bonne qualité des emplacements et des objets, ainsi qu'une gestion active des actifs se traduisent par un taux de vacance très faible (0,5%) dans le segment résidentiel: au 30 septembre 2024, seuls 8 appartements étaient inoccupés (exercice précédent: 19 appartements), ce qui correspond à 0,4% du total des loyers théoriques.

Taux de vacance par type d'affectation

en % des loyers théoriques du portefeuille



Lyss, Rosengasse 3/3a/3b

Année de construction: 1979

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 11'750'000



Rapport sur le développement durable¹.

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'investisseur, 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, qui repose elle-même sur deux objectifs stratégiques: l'intégration systématique des critères ESG pour toutes les classes d'actifs et l'orientation du portefeuille de placement vers l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre (neutralité carbone) 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 produire des améliorations en direction 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 SA est convaincue qu'une performance optimale sur le long terme requiert une gestion durable des immeubles tout au long de leur cycle de vie, qui intègre des critères écologiques, sociaux et économiques dans les 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 sa responsabilité 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 avec ses parties prenantes des relations de partenariat privilégiant le service. Par la mise en œuvre de l'approche de développement durable intégrée dans sa stratégie de placement, 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, avec un potentiel de rendement adéquat pour aujourd'hui comme pour demain.

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 pour assurer une communication transparente avec les parties prenantes internes et externes
- Garantie de la pérennité à long terme contre maximisation des profits à court terme

¹ Helvetia (CH) Swiss Property Fund n'est pas une fortune collective se référant à la durabilité au sens de l'autorégulation AMAS du 29 avril 2024. Les informations relatives aux aspects de durabilité contenues dans le présent chapitre et les chiffres-clés présentés ne permettent pas de qualifier Helvetia (CH) Swiss Property Fund de fortune collective durable ou d'établir que la fortune est gérée de manière durable au sens de l'autorégulation de l'AMAS.

Objectifs de développement durable et planification des mesures

Des objectifs 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 des objectifs de placement définis dans le 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 le principal poste de consommation d'énergie en Suisse. Helvetia Asset Management SA identifie 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 la qualité de l'air à l'intérieur des 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 d'un rapport annuel sur le développement durable
- Participation au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) et au benchmark REIDA

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 des critères 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

- Le portefeuille global est analysé en continu pour déterminer le potentiel photovoltaïque, et l'extension des installations est systématiquement examinée.
- Au cours de l'exercice 2024, de nouvelles installations photovoltaïques ont été mises en service à Soleure et à Lyss.
- Trois autres projets sont en cours de planification et seront menés à bien au cours de l'exercice à venir.
- À la clôture de l'exercice, le portefeuille exploite sur six immeubles des installations photovoltaïques d'une puissance totale de 533 kWp, produisant plus de 0,5 million de kWh d'électricité pour une centaine de foyers¹.

¹ Pour une consommation domestique moyenne de 5000 kWh par an.

Mobilité électrique et vélo

- L'aménagement de places de stationnement pour voitures électriques et la création de places supplémentaires pour vélos sont définis sur la base d'une analyse des besoins.
- Durant l'exercice 2024, des stations de recharge électrique ont été installées dans des immeubles à Zurich (Scheideggstrasse), Obfelden et Dübendorf.
- D'autres immeubles suivront au cours de l'exercice à venir, après analyse des besoins des locataires.

Changements de sources d'énergie

- L'état des installations de chauffage est analysé à mesure qu'elles vieillissent, et la conversion aux énergies non fossiles est examinée.
- Au cours de l'exercice clôturé, un immeuble à Zurich (Signau- / Forchstrasse) a été converti à une source d'énergie renouvelable (passage du gaz aux pellets).
- Pour l'exercice 2025, il est prévu de remplacer le chauffage fossile de deux immeubles, à Lucerne et à Gockhausen (Spirackerstrasse 25–53).

Optimisations d'exploitation

- Afin d'améliorer l'efficacité énergétique du parc immobilier, de premières optimisations d'exploitation énergétiques ont été réalisées dans dix immeubles supplémentaires.
- Au cours de l'exercice à venir, les optimisations énergétiques du portefeuille seront poursuivies et étendues.

Sensibilisation des locataires et sondage auprès de ces derniers

- Au cours de l'exercice écoulé, un sondage a été mené auprès des locataires du portefeuille d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund.
- En 2025, une nouvelle campagne sensibilisera nos locataires aux thèmes du développement durable.

Émissions de CO₂ et consommation d'énergie

État des lieux

La principale contribution à la réalisation des objectifs environnementaux et climatiques provient 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, notamment, ont été relevés pour l'exercice 2023. Ils se fondent sur les définitions d'indices environnementaux contenues dans l'information spécialisée AMAS «Indices des fonds immobiliers» du 13 septembre 2016 (état au 31 mai 2022), ainsi que sur les bonnes pratiques définies dans la Circulaire AMAS 06/2023 du 11 septembre 2023.

S'agissant des émissions de gaz à effet de serre, Helvetia Asset Management SA poursuit l'objectif de la neutralité carbone (zéro émission nette) d'ici à 2050. Dans ce contexte, des objectifs ambitieux ont été définis pour les valeurs «consommation d'énergie» et «part des énergies renouvelables», ces deux éléments étant déduits de l'objectif de zéro émission nette.

Actuellement, le portefeuille d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund génère 15,0 kg d'émissions de CO₂ par m² de surface de référence énergétique (SRE), soit légèrement moins que la moyenne du parc immobilier suisse (13,5 kg de CO₂/m²). En termes d'intensité énergétique également, avec 101,0 kWh/m², le portefeuille se situe légèrement au-dessus de la moyenne suisse, de 97,6 kWh/m². À 23,1%, la part actuelle d'énergie renouvelable est encore inférieure à la moyenne suisse de 29,5%¹.

Le mix énergétique du portefeuille repose actuellement majoritairement sur des sources d'énergie fossiles. Le passage systématique aux énergies renouvelables a déjà été intégré dans la planification des investissements à long terme, et la trajectoire de réduction des émissions a été calculée sur cette base.

Chiffres-clés concernant l'environnement²

Chiffres-clés concernant l'environnement pour les fonds immobiliers selon l'information spécialisée AMAS «Indices des fonds immobiliers» du 13 septembre 2016 (état au 31 mai 2022) et selon les bonnes pratiques définies dans la circulaire AMAS 06/2023 du 11 septembre 2023.

		État 2022 ³	État 2023 ³	Objectif 2050
Taux de couverture de l'électricité	%	100.0	95.6	100
Taux de couverture du chauffage	%	98.2	96.5	100
Consommation d'énergie, scope 1	MWh	10 494	15 553	0 ⁴
Consommation d'énergie, scope 2	MWh	1 884	2 871	0 ⁴
Consommation d'énergie, scopes 1+2	MWh	12 378	18 424	0 ⁴
Intensité énergétique, scopes 1+2	kWh/m ²	97.6	101.0	47
Émissions de CO ₂ , scope 1	t CO ₂ e	1 821	2 625	0
Émissions de CO ₂ , scope 2	t CO ₂ e	87	106	0
Émissions de CO ₂ , scopes 1+2	t CO ₂ e	1 908	2 731	0
Intensité des émissions de CO ₂ , scopes 1+2	kg CO ₂ e/m ²	15.0	15.0	0
Mix énergétique (part d'énergie renouvelable)	%	18.4	23.1	100

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

		État 2022	État 2023	Objectif 2050
Consommation d'eau	m ³ /m ²	0.93	0.90	0.8
Satisfaction des usagers	Note (1-5)	4.0	4.0	mind. 4.0
Accessibilité	% des logements	56	56	85
Mobilité électrique ⁵	% de places de stationnement intérieures	2.0	3.2	n.a.
Places de stationnement pour vélos	Nombre de places de stationnement/personne	0.77	0.78	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 (du 01.10 au 30.09).

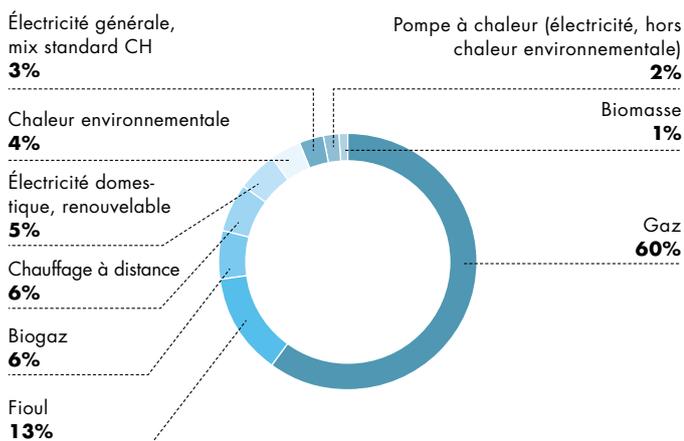
³ Voir «Concept de mesure et contexte méthodologique» à la page 17.

⁴ L'objectif 2050 dépend de la surface. Il est donc ici uniquement défini en intensité énergétique.

⁵ Niveau d'équipement C2/D selon SIA. L'extension de la mobilité électrique évolue en fonction des besoins.

Mix énergétique

en % de la consommation énergétique du portefeuille immobilier



Concept de mesure et contexte méthodologique

- Concernant le concept de mesure, nous renvoyons aux explications détaillées au § 8, chiffre 4 du contrat de fonds.
- Les données relatives à la consommation se fondent sur les factures des fournisseurs d'énergie et de l'approvisionnement central en énergie.
- L'électricité locale (autoconsommation collective) n'est pas (encore) incluse dans la série de données. Ce sont donc les scopes 1 et 2 qui sont indiqués.
- Les indicateurs se fondent 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 ajoutées entre-temps des séquences de données originales complémentaires.
- 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 (rapport «Bases méthodologiques», V1.2, 2023).
- 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).
- Dans la modélisation de la trajectoire de réduction des émissions, la trajectoire cible s'oriente sur le cadre CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor, V2.03). Le scope 3 (autoconsommation locale) a été exclu, et la trajectoire cible a été pondérée en fonction du pourcentage de surface et du type d'utilisation.
- Étant donné que la chaleur puisée dans l'environnement par les pompes à chaleur est également incluse dans la trajectoire cible du projet CRREM, cette chaleur environnementale a également été prise en compte dans les chiffres-clés annuels afin d'assurer la comparabilité.

Soleure, Josef Müller-Strasse 2/4/6/8

Année de construction: 2010

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 34'420'000

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. Des objectifs ambitieux ont donc également été adoptés dans les domaines «consommation d'énergie» et «part des énergies renouvelables», en conformité avec l'objectif de neutralité carbone. 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. Le graphique ci-dessous illustre 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 projetées en se fondant sur la durée de vie des éléments de construction jusqu'en 2050 (enveloppe du bâtiment 35 ans, chauffage 25 ans). Les mesures incluent la rénovation 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).

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 historiques de relevés et des mesures prévues.

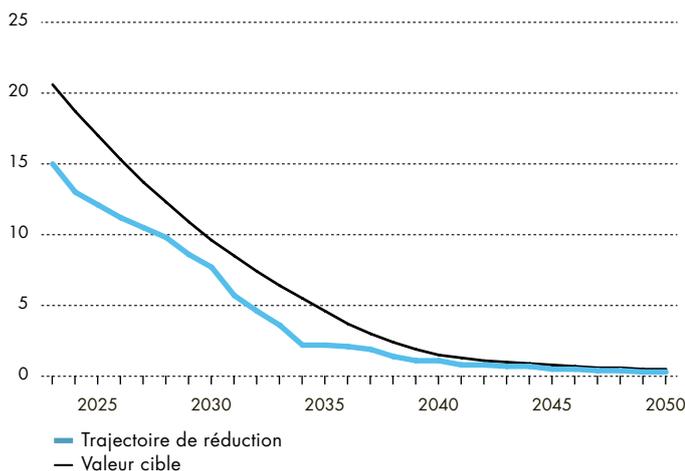
En conséquence, l'atteinte des objectifs dépend du non-dépassement de la valeur cible par la trajectoire de réduction. La trajectoire de réduction présentée tient compte de l'état actuel des mesures et des investissements planifiés. Cette planification est élaborée chaque année, en fonction de l'évolution continue des conditions-cadres, de façon à 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 pour l'électricité et le chauffage à distance, des profils de CO₂ dynamiques ont été enregistrés. En revanche, aucune hypothèse de gain d'efficacité technologique au niveau des pompes à chaleur, des éléments techniques et des installations photovoltaïques n'a été faite d'ici à 2050: les calculs reposent sur les niveaux d'efficacité constatés à l'heure actuelle.

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 résiduelles seront à compenser sous la forme de certificats de CO₂. La compensation au moyen de certificats de CO₂ sera uniquement envisagée pour les émissions résiduelles potentielles en 2050, en l'absence de potentiel de réduction supplémentaire. Il importe de souligner que l'émission de certificats est exceptionnelle et ne constitue pas la procédure habituelle. Tous les efforts sont entrepris pour privilégier en premier lieu d'autres mesures de réduction des émissions.

Trajectoire de réduction du CO₂ portefeuille global¹

Émissions de CO₂ en kg/m²



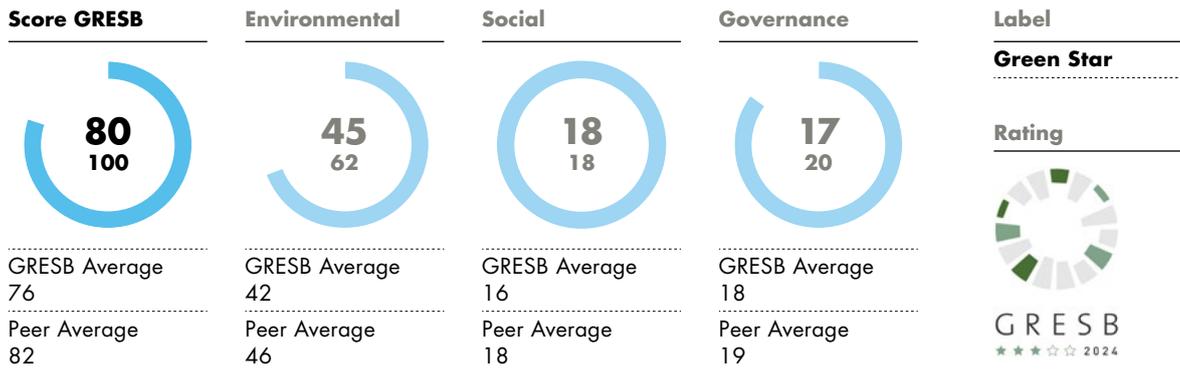
¹ Prend en compte le portefeuille existant de 47 immeubles au 30.09.2023.

Participation au GRESB

L'organisation indépendante Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) établit chaque année un classement dans le domaine des placements immobiliers, destiné à fournir aux investisseuses et investisseurs des résultats de benchmarking indépendants et transparents sur la performance ESG des entreprises et des véhicules de placement immobilier. Au cours de l'exercice sous revue, Helvetia (CH) Swiss

Property Fund, qui participait pour la deuxième fois à l'évaluation GRESB, a obtenu un score honorable de 80 points, ce qui représente une notation de trois étoiles sur cinq en comparaison relative avec le benchmark, et une amélioration appréciable de quatre points par rapport au score de l'exercice précédent (76 points). Grâce à ce bon résultat, Helvetia (CH) Swiss Property Fund s'est également vu décerner la distinction supplémentaire «Green Star».

Évaluation GRESB pour Helvetia (CH) Swiss Property Fund



À propos du GRESB

Le GRESB Benchmark 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 des données 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 de reporting, exigences et objectifs internationaux. 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 30.09.2024, les experts indépendants chargés des estimations ont établi la valeur de marché du portefeuille immobilier d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund à CHF 1'081,42 millions au total. Cela représente une hausse de CHF 3,45 millions, soit d'environ 0,32%, par rapport à la valeur de marché des immeubles au 30.09.2023. Si l'on exclut du calcul un petit immeuble qui a été vendu au cours de l'exercice écoulé, la variation de la valeur du portefeuille atteint CHF 6,09 millions, soit 0,57%. Cette hausse de valorisation résulte principalement de la hausse de rendements et des loyers de marché. En revanche, les taux d'actualisation réels moyens pondérés par la valeur marchande ont été légèrement plus élevés que l'année précédente, à 2,77% (exercice précédent: 2,74%). Ils se situent dans une fourchette comprise entre 2,35% et 3,25% selon les immeubles. Le rapport d'évaluation fait par ailleurs apparaître un rendement initial brut de 4,08% pour l'ensemble des immeubles.

Financement

Pour le financement du portefeuille immobilier, des hypothèques à hauteur de CHF 245,42 millions ont été mobilisées au 30.09.2024. Le coefficient d'endettement en fin d'exercice s'élève à 22,69%. Comme le refinancement des crédits expirés s'est fait à des taux d'intérêt plus élevés, les charges d'intérêts pour les prêts garantis par des hypothèques ont augmenté au cours de l'exercice 2024, à CHF 3,54 millions (exercice précédent: CHF 2,36 millions). Le taux d'intérêt du financement par des fonds étrangers à la date d'effet du 30.09.2024 est de 1,48%. La durée résiduelle pondérée de ces financements externes est de 2,48 années, en léger recul de 0,26 année par rapport à l'exercice précédent. La baisse des taux d'intérêt permet d'espérer des conditions de financement plus favorables pour le nouvel exercice.

Impôts et taxes

La charge fiscale pour l'exercice 2024 se monte à CHF 2,39 millions. Outre la charge fiscale, les impôts de liquidation estimés ont augmenté, passant à CHF 7,04 millions (exercice précédent: CHF 4,63 millions). L'augmentation des impôts dus en cas de liquidation est imputable, entre autres, à la variation positive de la valeur du portefeuille à la date de clôture.

Évolution de la NAV

La fortune nette du fonds (NAV) à la clôture de l'exercice s'élève à CHF 827,47 millions au total (CHF 101,84 par part), ce qui représente une progression de CHF 1,90 million (0,23%). Cette évolution positive est due en grande partie aux gains en capitaux non réalisés, qui atteignent CHF 3,96 millions. Dans le courant de l'exercice clôturé, le cours a augmenté de 6,25%, ce qui correspond à un agio de 8,50% sur la NAV au 30.09.2023.

Achats et ventes

Au deuxième trimestre de l'exercice, un immeuble résidentiel à Schliern bei Köniz a été vendu avec bénéfice. En raison de sa petite taille, l'immeuble ne correspondait plus à la stratégie de placement d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund. La vente n'entraîne pas de diminution significative des recettes et se traduit par un gain en capital réalisé de CHF 0,37 million, avec un effet positif sur le résultat global.

Explications relatives au compte de résultat

Revenus locatifs et situation locative

Pour l'exercice 2024, Helvetia (CH) Swiss Property Fund a généré des revenus locatifs de CHF 42,63 millions au total. Sur la même période, les pertes sur loyer enregistrées ont atteint CHF 0,90 million, ce qui équivaut à un taux de pertes sur loyer relativement faible de 2,06%. Les logements vacants représentent 88% de ce taux de perte (exercice précédent: 85%), les 12% restants résultant de pertes sur créances.

La structure des locataires du fonds immobilier se caractérise par une large diversification et ne présente pas de concentration de risques significative. Les dix locataires les plus importants ne représentent que 5,06% des loyers théoriques (exercice précédent: 5,44%). La part du locataire le plus important du portefeuille est de 0,91% (exercice précédent: 0,94%). La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux (WAULT) est de 2,8 années, ce qui est confortable.

Coûts opérationnels

Au cours de la période sous revue, les frais d'entretien et de réparation des immeubles se sont élevés à CHF 4,35 millions au total, soit 10,20% des loyers théoriques du portefeuille. Pour l'exercice 2024, les frais liés aux immeubles se sont établis à CHF 1,46 million, soit 3,43% des loyers encaissés.

Investissements

Les frais des mesures de durabilité, de rénovation d'éléments de construction et de remise en état de biens locatifs après changement de locataire ont totalisé CHF 2,37 millions, dont CHF 2,08 millions (87,7%) sont considérés comme sources de plus-values. Les autres investissements, ne générant pas de plus-values (CHF 0,29 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 8,60 millions, ce qui correspond à une TER_{REF} GAV de 0,79% (exercice précédent: 0,76%)¹.

¹ L'augmentation de l'indice TER par rapport à l'année précédente est due à un effet arithmétique non récurrent. L'acquisition d'un portefeuille de huit immeubles au 31.03.2023 a augmenté la fortune totale de placement de CHF 229,5 millions au trimestre correspondant. Pour le calcul du TER, les coûts de ce trimestre (numérateur) sont divisés par une fortune totale de placement élevée (dénominateur).

Munisenges, Bahnhofplatz 1/1a

Année de construction: 1910

Usage: commercial

Valeur vénale: CHF 29'910'000



Compte de fortune.

Au 30 septembre 2024

Actifs

en CHF	30.09.2024	30.09.2023
Avoirs bancaires à vue	2 170 035	7 816 026
Immeubles		
Immeubles d'habitation	856 590 000	852 454 000
Immeubles à usage commercial	88 240 000	88 630 000
Immeubles à usage mixte	136 590 000	136 890 000
Total des immeubles	1 081 420 000	1 077 974 000
Autres actifs	9 169 921	7 807 877
Fortune totale du fonds	1 092 759 956	1 093 597 903

Passifs

en CHF	30.09.2024	30.09.2023
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-43 500 000	-104 500 000
Autres engagements à court terme	-12 833 377	-17 892 200
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-201 920 000	-141 000 000
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	834 506 579	830 205 703
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-7 036 000	-4 632 000
Fortune nette du fonds	827 470 579	825 573 703
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	825 573 703	675 668 188
Distributions versées	-22 343 750	-17 875 000
Solde des mouvements de parts	0	167 618 750
Résultat total	24 240 626	161 765
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	827 470 579	825 573 703

Nombre de parts en circulation

Unités	01.10.2023-30.09.2024	01.10.2022-30.09.2023
État au début de l'exercice	8 125 000	6 500 000
Parts émises	0	1 625 000
Parts rachetées	0	0
État à la fin de l'exercice	8 125 000	8 125 000
en CHF	30.09.2024	30.09.2023
Valeur nette d'inventaire par part	101.84	101.61

Compte de résultat.

Clôturé au 30.09.2024

Revenus

en CHF	01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
Produits des avoirs bancaires	2 400	2 675
Loyers encaissés	42 630 605	36 926 599
Autres revenus	59 129	25 245
Intérêts négatifs	0	-538
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0	2 128 750
Total des revenus	42 692 134	39 082 731

Charges

en CHF	01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-3 544 472	-2 362 630
Autres intérêts passifs	-8 994	-13 421
Rentes de droit de superficie	-13 299	-6 650
Entretien et réparation	-4 348 071	-3 529 190
Administration des immeubles:		
Frais d'administration	-7 165	-302
Frais liés aux immeubles	-1 461 356	-1 181 861
Impôts et taxes	-2 389 569	-1 772 103
Frais d'audit	-88 688	-75 389
Frais d'estimation	-121 200	-74 030
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction du fonds	-6 559 074	-5 900 729
à la banque dépositaire	-291 645	-244 797
au gestionnaire de biens immobiliers	-1 524 536	-1 328 629
au market maker	0	0
Autres charges	-15 953	0
Total charges	-20 374 022	-16 489 731
Résultat net	22 318 112	22 593 000
Gains et pertes en capitaux réalisés	369 707	0
Résultat réalisé	22 687 819	22 593 000
Gains et pertes en capitaux non réalisés	3 956 807	-22 021 235
Variation des impôts dus en cas de liquidation	-2 404 000	-410 000
Résultat total	24 240 626	161 765

Affectation du résultat

en CHF	01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
Résultat net de l'exercice comptable	22 318 112	22 593 000
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	1 292 312	1 043 062
Résultat disponible pour la répartition	23 610 424	23 636 062
Résultat prévu destiné à la distribution aux investisseuses et investisseurs	-22 343 750	-22 343 750
Montant prévu pour être réinvesti	0	0
Report à nouveau	1 266 674	1 292 312

Distribution de revenus

en CHF, date de distribution 17.12.2024, date de paiement 18.12.2024	01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
À tous les détenteurs et détentrices de parts	-22 343 750	-22 343 750
Brut par part	2.75	2.75
Déduction de l'impôt anticipé fédéral	0	0
Net par part	2.75	2.75

Saint-Gall, Schönbüelpark 1/3/5/7

Année de construction: 2011

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 34'270'000



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 %	30.09.2024	30.09.2023
Quote-part des pertes sur loyer	2.06	2.48
Coefficient d'endettement	22.69	22.77
Rendement sur distribution	2.49	2.64
Coefficient de distribution	100.11	98.90
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.70	66.19
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	0.79	0.76
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)	1.00	0.95
Rendement des fonds propres (ROE)	2.94	0.02
Rendement du capital investi (ROIC)	2.55	0.04
Agio	8.50	2.35
Performance	9.14	-6.40
Rendement de placement	3.01	0.41
Rapport cours/bénéfice (ratio P/E)	37.04	n.a. ¹
Rapport cours/flux de trésorerie	39.57	n.a. ¹

Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat

en CHF	30.09.2024	30.09.2023
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

Chiffres-clés concernant l'environnement²

Chiffres-clés concernant l'environnement pour les fonds immobiliers selon l'information spécialisée AMAS «Indices des fonds immobiliers» du 13 septembre 2016 (état au 31 mai 2022) et selon les bonnes pratiques définies dans la circulaire AMAS 06/2023 du 11 septembre 2023.

		État 2022 ³	État 2023 ³	Objectif 2050
Taux de couverture de l'électricité	%	100.0	95.6	100
Taux de couverture du chauffage	%	98.2	96.5	100
Consommation d'énergie, scope 1	MWh	10 494	15 553	0 ⁴
Consommation d'énergie, scope 2	MWh	1 884	2 871	0 ⁴
Consommation d'énergie, scopes 1+2	MWh	12 378	18 424	0 ⁴
Intensité énergétique, scopes 1+2	kWh/m ²	97.6	101.0	47
Émissions de CO ₂ , scope 1	t CO ₂ e	1 821	2 625	0
Émissions de CO ₂ , scope 2	t CO ₂ e	87	106	0
Émissions de CO ₂ , scopes 1+2	t CO ₂ e	1 908	2 731	0
Intensité des émissions de CO ₂ , scopes 1+2	kg CO ₂ e/m ²	15.0	15.0	0
Mix énergétique (part d'énergie renouvelable)	%	18.4	23.1	100

¹ Helvetia (CH) Swiss Property Fund est coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange depuis le 25 juin 2024.

Jusqu'à la cotation, un cours hors bourse a été appliqué.

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

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

⁴ L'objectif 2050 dépend de la surface: il est donc uniquement défini en intensité énergétique (ligne suivante).

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

La direction du fonds confirme qu'il n'y a eu aucun transfert d'actifs immobiliers à ou par des personnes proches, et 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
30.09.2024	827 470 579	8 125 000	101.84	2.75
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	441 128 447	4 500 000	98.03	0

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

Aux termes du 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 sa valeur vénale en francs suisses (CHF) à la clôture de l'exercice et à chaque émission de parts.

La valeur d'inventaire de chaque part s'obtient en divisant la valeur vénale de la fortune du fonds, minorée d'éventuels engagements du fonds immobilier et des impôts qui seraient dus en cas de liquidation du fonds, par le nombre de parts en circulation. La valeur d'inventaire est arrondie à la deuxième décimale.

Selon les art. 64, al. 1 et 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 en 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 correspond au prix de vente 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.

Staufen, Kulmerweg 12a/12b/14a/14b

Année de construction: 2014

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 19'830'000



Hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits

Au cours de l'exercice 2024, 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	5 000 000	27.09.2024	31.10.2024	1.48
Avance à terme fixe	14 000 000	27.09.2024	17.12.2024	1.49
Avance à terme fixe	24 500 000	29.08.2024	29.08.2025	1.42
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	17 000 000	04.03.2024	03.12.2027	1.77
Hypothèque à taux fixe	20 000 000	03.01.2024	03.01.2028	1.73
Hypothèque à taux fixe	40 000 000	01.04.2022	01.04.2028	0.94
Hypothèque à taux fixe	23 920 000	03.06.2024	31.05.2029	1.70
Total	245 420 000			

Crédits échus

	Montant (en CHF)	Durée du	Durée au	Taux d'intérêt (en %)
Avance à terme fixe	18 500 000	03.07.2023	03.10.2023	2.05
Avance à terme fixe	18 500 000	03.10.2023	03.11.2023	2.06
Avance à terme fixe	16 500 000	03.11.2023	04.12.2023	2.06
Avance à terme fixe	38 000 000	29.09.2023	03.01.2024	2.09
Avance à terme fixe	3 000 000	15.12.2023	15.01.2024	2.10
Avance à terme fixe	18 000 000	03.01.2024	05.02.2024	2.07
Avance à terme fixe	17 000 000	14.12.2023	04.03.2024	2.08
Avance à terme fixe	16 500 000	04.12.2023	04.03.2024	2.08
Avance à terme fixe	17 000 000	05.02.2024	05.03.2024	2.07
Avance à terme fixe	2 000 000	05.03.2024	06.05.2024	2.02
Hypothèque à taux fixe	24 000 000	03.06.2020	03.06.2024	0.20
Hypothèque à taux fixe	24 000 000	03.06.2020	03.06.2024	0.19
Avance à terme fixe	15 000 000	05.03.2024	05.06.2024	2.00
Avance à terme fixe	14 500 000	04.03.2024	05.06.2024	2.00
Avance à terme fixe	16 000 000	03.06.2024	28.06.2024	1.85
Avance à terme fixe	9 000 000	03.06.2024	31.07.2024	1.86
Avance à terme fixe	8 500 000	05.06.2024	31.07.2024	1.86
Avance à terme fixe	16 000 000	28.06.2024	31.07.2024	1.67
Avance à terme fixe	17 000 000	05.06.2024	29.08.2024	1.87
Avance à terme fixe	30 500 000	31.07.2024	29.08.2024	1.67
Avance à terme fixe	20 000 000	29.08.2024	27.09.2024	1.63

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 %	30.09.2024		30.09.2023	
	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)	n.a.	3.00	1.50	3.00
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 %	30.09.2024		30.09.2023	
	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)	0.04	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	0.07	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	30.09.2024
Montant total des engagements de paiement contractuels	720 000

Zurich, Signastrasse 14, Forchstrasse 50/52

Année de construction: 1940

Usage: mixte

Valeur vénale: CHF 25'230'000



Inventaire des immeubles

au 30.09.2024

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)	Appartements (nombre)	Places de stationnement (nombre)	Habitation (m ²)	Bureaux / cabinets (m ²)	Vente (restauration) / 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	9 633 000	355 944	8 736	2.45	347 208	19	33	1 716	-	-	-	12	1 728
Bâle	Gundeldingerstrasse 131	Bâle-Ville	1932	Propriété exclusive	4 826 398	4 797 000	173 257	-	0.00	173 257	6	-	768	-	-	-	-	768
Bâle	Horburgstrasse 21, Badenweilerstrasse 28, Müllheimerstrasse 173/175	Bâle-Ville	2004	Propriété exclusive	33 797 220	33 860 000	1 376 374	-2 939	-0.21	1 379 313	48	43	4 806	-	-	1 387	34	6 227
Bienne	Route de Brügg 83/87	Berne	1977	Propriété exclusive	12 386 582	11 800 000	531 396	-899	-0.17	532 295	32	40	2 609	-	-	-	18	2 627
Bienne	Chemin des Lilas 4/6/10/12	Berne	2010	Propriété exclusive	13 765 756	13 570 000	620 001	18 679	3.01	601 322	32	18	3 130	-	-	-	15	3 145
Binningen	Schafmattweg 47	Bâle-Campagne	1966	Propriété exclusive	21 458 864	20 280 000	793 161	27 966	3.53	765 195	41	48	3 200	-	-	-	4	3 204
Dättwil (Baden)	Pilgerstrasse 14/16/18/20	Argovie	1981	Propriété exclusive	16 722 872	16 320 000	640 343	670	0.10	639 673	28	30	2 788	-	-	-	56	2 844
Frauenfeld	Teuchelwiesstrasse 2/4/6/8/10/12, General-Weber-Strasse 6/8/10	Thurgovie	1966	Propriété exclusive	29 651 542	29 440 000	1 067 843	4 201	0.39	1 063 642	54	63	4 626	-	-	-	171	4 797
Genève	Chemin Frank-Thomas 34/36/38/40	Genève	1989	Propriété exclusive	45 319 762	46 740 000	2 056 855	39 749	1.93	2 017 106	57	125	5 113	1 078	-	187	24	6 402
Gockhausen	Spirackerstrasse 25/27/29/31/33/35/37/39/41/43/45/47/49/51/53	Zurich	1998	Propriété exclusive	17 236 462	18 040 000	751 675	13 932	1.85	737 743	24	44	2 368	-	-	-	65	2 433
Gockhausen	Spirackerstrasse 20/22/24/26, Meisenrain 1	Zurich	1997	Propriété exclusive	15 935 589	17 520 000	677 528	13 325	1.97	664 203	25	39	2 724	-	-	-	101	2 825
Hunzenschwil	Juraweg 2/4, Hauptstrasse 7a/7b	Argovie	2016	Propriété exclusive	41 971 926	40 580 000	1 560 991	55 161	3.53	1 505 830	72	101	6 013	-	-	612	235	6 860
Kreuzlingen	Döbelstrasse 8a/8b/10a/10b	Thurgovie	2010	Propriété exclusive	21 106 707	19 870 000	804 996	16 926	2.10	788 070	32	48	3 328	-	-	-	48	3 376
Kriens	Wichlernstrasse 6/8/10/12/14/16	Lucerne	1993	Propriété exclusive	21 844 317	22 260 000	886 001	1 834	0.21	884 167	48	66	4 362	-	-	-	241	4 603
Lausanne	Chemin des Aubépines 6/8	Vaud	1952	Propriété exclusive	23 319 635	24 890 000	1 033 299	8 745	0.85	1 024 554	86	23	4 050	-	-	-	-	4 050
Lutry	Route de Taillepied 47/49/59/61	Vaud	1975	Propriété exclusive	22 830 406	22 770 000	988 854	12 960	1.31	975 894	46	52	4 356	-	-	-	90	4 446
Lucerne	Spannortstrasse 5, Bleicherstrasse 29	Lucerne	1967	Propriété exclusive	48 159 959	47 780 000	1 568 534	2 093	0.13	1 566 441	88	47	6 163	416	103	72	13	6 767
Lyss	Rosengasse 3/3a/3b	Berne	1979	Propriété exclusive	11 303 752	11 750 000	497 255	7 764	1.56	489 491	31	31	2 294	-	-	9	48	2 351
Meggen	Eiholzmatte 4	Lucerne	2002	Propriété exclusive	10 832 065	11 140 000	427 562	1 771	0.41	425 791	21	30	1 486	-	-	79	21	1 586
Muttenz	Gartenstrasse 13	Bâle-Campagne	1968	Propriété exclusive	9 291 921	9 362 000	336 229	21 455	6.38	314 774	20	17	1 435	-	-	91	22	1 548
Obfelden	Stehli-Seiden-Areal 8-11	Zurich	2016	Propriété exclusive	29 310 446	28 420 000	1 023 942	12 174	1.19	1 011 768	38	64	3 538	-	-	35	-	3 573
Perlen	Haslirainstrasse 10/10a/12/12a	Lucerne	2010	Propriété exclusive	14 756 871	14 960 000	643 889	6 360	0.99	637 529	26	57	2 453	-	-	92	8	2 553
Riehen	Esterliweg 135, Lachenweg 3/5	Bâle-Ville	1964	Propriété exclusive	14 714 949	14 770 000	598 159	12 738	2.13	585 421	27	29	2 371	-	-	-	69	2 440
Romanel-sur-Lausanne	Chemin de Covatannaz 16	Vaud	1970	Propriété exclusive	7 310 621	6 658 000	322 751	-1 612	-0.50	324 363	24	30	1 408	-	-	-	-	1 408
Romanshorn	Gottfried-Keller-Strasse 1/3/5/7/9/11/13/15/17	Thurgovie	1990	Propriété exclusive	21 631 847	20 440 000	1 085 023	12 408	1.14	1 072 615	69	87	6 207	-	-	-	487	6 694
Rorschacherberg	Resedastrasse 3/5-8/10	Saint-Gall	1984	Propriété exclusive	17 999 961	17 130 000	808 483	78 064	9.66	730 419	40	72	4 008	-	-	-	114	4 122
Schlieren	Kalktarrenstrasse 1-11/13, Nassackerstrasse 24/26	Zurich	1955	Propriété exclusive	21 380 248	21 300 000	1 008 368	141	0.01	1 008 227	82	18	4 816	-	-	-	-	4 816
Sion (Pont-de-la-Morge)	Rue des Pommiers 29	Valais	2015	Propriété exclusive	12 287 523	11 370 000	490 008	21 139	4.31	468 869	30	36	1 941	-	-	-	-	1 941
Soleure	Josef Müller-Strasse 2/4/6/8	Soleure	2010	Propriété exclusive	34 057 294	34 420 000	1 364 263	7 112	0.52	1 357 151	66	66	5 841	-	-	-	126	5 967
Saint-Gall	Schönbüelpark 1/3/5/7	Saint-Gall	2011	Propriété exclusive	33 573 320	34 270 000	1 360 883	61 297	4.50	1 299 586	64	76	6 348	-	-	-	-	6 348
Staufen	Kulmerweg 12a/12b/14a/14b	Argovie	2014	Propriété exclusive	18 801 839	19 830 000	826 082	20 464	2.48	805 618	40	43	3 337	-	-	-	-	3 337
Tavel	Maggenbergmatte 1/3/7/9	Fribourg	2009	Propriété exclusive	25 377 579	24 570 000	1 078 429	2 926	0.27	1 075 503	60	76	5 033	-	-	-	51	5 084
Therwil	Im Hofacker 2/4/6/8/10/12/14/16	Bâle-Campagne	2001	Propriété exclusive	26 504 583	25 710 000	1 009 994	8 133	0.81	1 001 861	32	53	3 772	264	-	-	164	4 200
Zollikofen	Bim Hasel 1-7/9/11/13/15/17/19/20/22/24	Berne	1981	Propriété exclusive	51 850 933	49 740 000	1 955 870	17 772	0.91	1 938 098	97	138	8 198	-	-	-	265	8 463
Zurich	Bristenstrasse 3/5/7/9, Hohlstrasse 561, Saumackerstrasse 2/4/6/8/10	Zurich	1964	Propriété exclusive	70 736 386	69 350 000	2 190 748	16 690	0.76	2 174 058	91	73	6 484	-	895	276	59	7 714
Zurich	Scheideggstrasse 123/125	Zurich	2012	Propriété exclusive	28 190 525	31 250 000	1 009 393	23 229	2.30	986 164	18	47	2 123	-	-	-	-	2 123
Total					859 662 508	856 590 000	33 924 383	551 164	1.62	33 373 219	1 614	1 863	135 213	1 758	998	2 840	2 561	143 370

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 30.09.2024

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)	Appartements (nombre)	Places de stationnement (nombre)	Habitation (m ²)	Bureaux / cabinets (m ²)	Vente (restauration) / boutiques (m ²)	Artisanat (m ²)	Autres surfaces locatives (m ²)	Surface locative totale (m ²)
Immeubles à usage commercial																		
Dübendorf	Wallisellenstrasse 5/5a/7/7a	Zurich	2004	Propriété exclusive	46 094 825	44 100 000	1 645 755	18 978	1.15	1 626 777	18	90	2 302	1 728	452	1 445	502	6 429
Munisenges	Bahnhofplatz 1/1a	Berne	1910	Propriété exclusive	31 829 334	29 910 000	1 299 361	15 748	1.21	1 283 613	25	72	1 865	859	2 118	-	-	4 842
Saint-Gall	Bahnhofstrasse 2, Blumenbergplatz 1	Saint-Gall	1933	Propriété exclusive	14 993 960	14 230 000	542 522	58 711	10.82	483 811	4	-	374	1 431	289	110	7	2 211
Total					92 918 119	88 240 000	3 487 638	93 437	2.68	3 394 201	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	27 555 859	26 950 000	1 300 920	24 569	1.89	1 276 351	33	127	2 293	1 774	1 384	2 023	28	7 502
Fribourg	Boulevard de Pérolles 18	Fribourg	1932	Propriété exclusive	14 221 763	12 980 000	585 043	11 040	1.89	574 003	14	5	1 501	515	383	370	-	2 769
Morges	Rue Saint-Louis 2/2a/2b	Vaud	2004	Propriété exclusive	31 017 644	28 410 000	1 177 042	120 452	10.23	1 056 590	20	54	1 843	1 826	373	-	154	4 196
Neuchâtel	Rue des Parcs 46	Neuchâtel	1992	Propriété exclusive	11 936 844	12 150 000	662 583	26 177	3.95	636 406	28	42	2 093	477	377	864	71	3 882
Oftringen	Zimmereiweg 4-7	Argovie	2009	Propriété exclusive	16 277 932	16 080 000	749 154	61 221	8.17	687 933	23	54	2 538	648	-	582	-	3 768
Sion	Avenue de Pratifori 5/7	Valais	1992	Propriété exclusive	15 019 974	14 790 000	782 885	17 828	2.28	765 057	34	87	2 555	418	758	309	22	4 062
Zurich	Signaustasse 14, Forchstrasse 50/52	Zurich	1940	Propriété exclusive	23 370 767	25 230 000	821 576	-11 516	-1.40	833 092	39	13	2 607	108	322	56	-	3 093
Total					139 400 783	136 590 000	6 079 203	249 771	4.11	5 829 432	191	382	15 430	5 766	3 597	4 204	275	29 272

Résumé de l'inventaire des immeubles

au 30.09.2024

	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)	Appartements (nombre)	Places de stationnement (nombre)	Habitation (m ²)	Bureaux / cabinets (m ²)	Vente (restauration) / boutiques (m ²)	Artisanat (m ²)	Autres surfaces locatives (m ²)	Surface locative totale (m ²)
Immeubles d'habitation	859 662 508	856 590 000	33 924 383	551 164	1.62	33 373 219	1 614	1 863	135 213	1 758	998	2 840	2 561	143 370
Immeubles à usage commercial	92 918 119	88 240 000	3 487 638	93 437	2.68	3 394 201	47	162	4 541	4 018	2 859	1 555	509	13 482
Immeubles à usage mixte	139 400 783	136 590 000	6 079 203	249 771	4.11	5 829 432	191	382	15 430	5 766	3 597	4 204	275	29 272
Biens immobiliers vendus			34 528	775	2.24	33 753								
Total des immeubles	1 091 981 410	1 081 420 000	43 525 752	895 147	2.06	42 630 605	1 852	2 407	155 184	11 542	7 454	8 599	3 345	186 123
Avoirs bancaires à vue		2 170 035												
Autres actifs		9 169 921												
Fortune totale du fonds		1 092 759 956												

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 01.10.2023 au 30.09.2024

Ville	Adresse	Type d'immeuble	Transfert de propriété
-------	---------	-----------------	------------------------

Achats

Aucun

Ventes

Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 15	Habitation	01.01.2024
-------------------	--------------------	------------	------------

Obfelden, Stehli-Seiden-Areal 8-11

Année de construction: 2016

Usage: Habitation

Valeur vénale: CHF 28'420'000



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 individuelle par des experts en estimations indépendants agréés par la FINMA. Ils ont été réévalués dans le cadre de la présente estimation actualisée au 30.09.2024.

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 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 de rénovation planifiées sont incluses dans l'évaluation, c'est-à-dire que, lorsque des rénovations déterminantes sont prévues, 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.

Changements au cours de la période sous revue

Au cours de la période sous revue allant du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024, un bien immobilier a été vendu:

- Schliern b. Köniz, Talbodenstrasse 15

Ainsi, le portefeuille d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund présente à la date de référence un portefeuille de 46 biens immobiliers.

Résultats de l'évaluation

Au 30.09.2024, la valeur de marché des 46 immeubles évalués s'élève à CHF 1'081'420'000.

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 30.09.2024 s'établit à 2,77%, et varie dans une fourchette de 2,35 à 3,25% selon les immeubles. Le rendement brut actuel de l'ensemble des immeubles est de 4,08%.

Indépendance et confidentialité

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

Wüest Partner SA
Zurich, le 30 septembre 2024



Andreas Ammann
Partenaire



Zafer Köroğlu
Manager

Lucerne, Spannortstrasse 5, Bleicherstrasse 29

Année de construction: 1967

Usage: Habitation

Valeur vénale: CHF 47'780'000



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 2024, 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 (pages 38-39 du rapport annuel) 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 prospectus avec contrat de fonds intégré.

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 prospectus avec contrat de fonds intégré. 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.



Helvetia (CH) Swiss Property Fund
Rapport abrégé de la société d'audit
sur les comptes annuels 2024

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

Adrian Walder
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Lars Gärtner
Expert-réviseur agréé

Zurich, le 9 décembre 2024

Helvetia Asset Management SA

St. Alban-Anlage 56, 4052 Bâle

T +41 58 280 19 00

www.helvetia-am.ch

