

**Rapport annuel 2024  
révisé**

# **Helvetica Swiss Commercial Fund**

**Fonds immobilier  
de droit suisse**



# Table des matières

Les chiffres-clés .....	5
Administration et organes.....	6
Rapport d'activité.....	9
Marche des affaires .....	11
Gestion de portefeuille.....	16
Durabilité .....	22
Clôture des comptes .....	30
Annexe .....	32
Inventaire des propriétés .....	32
Informations aux investisseurs .....	43
Rapport de l'évaluateur.....	46
Rapport de la société d'audit .....	49

## Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)

Fonds immobilier de droit suisse

Rapport annuel révisé au 31 décembre 2024

N° de valeur: 33550793

Helvetica.com

### Avis de non-responsabilité

Le présent rapport annuel ne constitue ni un prospectus au sens de l'art. 35 ss. de la loi fédérale sur les services financiers ou de l'art. 27 ss. du règlement de cotation de SIX Swiss Exchange SA, ni une feuille d'information de base. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation de souscription ou de vente de parts de fonds de placement, mais est exclusivement fourni à titre informatif. Les performances historiques ne garantissent pas les performances actuelles ou futures. Le présent rapport annuel ne s'adresse pas à des personnes ayant leur lieu de résidence ou leur siège en dehors de Suisse. En particulier, il ne doit pas être mis à la disposition ou remis à des personnes américaines au sens du Securities Exchange Act américain de 1933 et/ou du Commodity Exchange Act américain ou des exonérations fiscales américaines, et il ne doit pas être diffusé aux États-Unis d'Amérique. **En cas de doute, la version allemande prévaut.**



Gwatt-Thoune (BE), Schorenstrasse 39

## Les chiffres-clés

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

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

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

<sup>3)</sup> Valeur annualisée sur la base de la date de clôture du bilan.

<sup>4)</sup> La distribution se compose d'une distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé de 7 191 808 CHF et d'un remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé de 12 143 121 CHF.

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

## Administration et organes

### Conseil d'administration au 31 décembre 2024



**Peter E. Bodmer**  
Président  
du conseil d'administration



**Hans Ueli Keller**  
Vice-président  
du conseil d'administration



**Franziska Blindow-Prettl**  
Membre du conseil d'administration



**Philipp Good**  
Membre du conseil d'administration



**Theodor Härtsch**  
Membre du conseil d'administration



**Herbert Kahlich**  
Membre du conseil d'administration

### Direction au 31 décembre 2024



**Marc Giraudon**  
CEO



**Dominik Fischer**  
Chief Investment Officer  
Membre de la direction



**Urs Kunz**  
Chief Commercial Officer  
Membre de la direction



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



**Peter R. Vogel**  
Chief Financial Officer  
Membre de la direction

## Organisation

<b>Direction du fonds</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zurich
<b>Direction</b>	Marc Giraudon, CEO (depuis le 2 avril 2024, précédemment Co-CEO) Hans R. Holdener, Co-CEO (jusqu'au 1 <sup>er</sup> avril 2024) Dominik Fischer, CIO Urs Kunz, CCO Peter R. Vogel, CFO
<b>Direction élargie</b>	Thomas Stadelmann, Head Compliance, Risk and Legal
<b>Conseil d'administration</b>	Peter E. Bodmer, président (depuis le 2 mai 2024, précédemment vice-président) Hans Ueli Keller, vice-président (depuis le 2 mai 2024, précédemment président) Franziska Blindow-Prettl, membre Philipp Good, membre (depuis le 26 août 2024) Theodor Härtsch, membre Herbert Kahlich, membre
<b>Asset Manager</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zurich
<b>Banque de dépôt et caisse</b>	Banque J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Bâle
<b>Négoce</b>	SIX Swiss Exchange, Pfingstweidstrasse 110, Zurich
<b>Société d'audit</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zurich
<b>Market maker</b>	Banque J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Bâle
<b>Expert accrédité en estimations immobilières</b>	Avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté Wüest Partner AG à Zurich en tant qu'expert indépendant et permanent en matière d'estimations. Les principales personnes responsables sont: Ivan Anton, expert en estimations, Wüest Partner AG, Zurich Silvana Dardikman, experte en estimations, Wüest Partner AG, Zurich (jusqu'au 30 juin 2024) Pascal Marazzi-de Lima, expert en estimations, Wüest Partner AG, Zurich (depuis le 1 <sup>er</sup> juillet 2024)
<b>Gestion des propriétés</b>	La gestion des propriétés est déléguée à Helvetica Property Managers SA. L'exécution précise du mandat est régie par des contrats séparés.



Steinhausen (ZG), Turmstrasse 28 et 30



# Rapport d'activité

Le Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) peut se targuer d'une année 2024 couronnée de succès. La direction du fonds a poursuivi des priorités stratégiques afin, d'une part, de garantir des performances solides et durables et, d'autre part, de préparer le fonds de manière optimale à la fusion prochaine avec le Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund). Du fait de la mise en œuvre réussie des priorités stratégiques et grâce à un portefeuille solide avec des baux stables, le HSC Fund a réalisé en 2024 un bon résultat opérationnel pour les investisseurs et, avec +39 %, l'une des meilleures performances boursières parmi les fonds immobiliers suisses cotés.

## Sommaire de gestion

### Mise en œuvre des priorités stratégiques

- **Renforcement des revenus du portefeuille:** grâce à des baux stables et à des relations étroites avec les locataires, le HSC Fund a prouvé une fois de plus sa rentabilité en 2024. Ainsi, le taux d'occupation a pu être maintenu à un niveau stable de 95 % et le WAULT a pu être augmenté à 4.1 ans (exercice précédent: 3.7 ans). Au cours de l'exercice 2024, le fonds a signé 31 nouveaux baux et conclu un total de 64 contrats de location.
- **Hausse du cours:** grâce à un positionnement clair du fonds sur le marché et à une communication efficace des progrès réalisés, le cours boursier des parts du HSC Fund n'a cessé d'augmenter au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2024, il s'élevait à CHF 99.20 par part, ce qui correspond, compte tenu du dividende versé, à une performance de 39 % pour l'année 2024. Le HSC Fund affiche ainsi en 2024 l'une des meilleures performances parmi les fonds immobiliers suisses cotés.
- **Optimisation du portefeuille:** la vente de cinq propriétés a permis d'optimiser le portefeuille et de constituer une réserve de liquidités. Cela permet au fonds d'honorer les rachats dus en mars 2025 sans augmenter le taux de financement externe au-delà de l'objectif de 28 %. La focalisation des ventes sur des biens qui ne sont plus conformes à la stratégie en raison de leur emplacement, de leur affectation ou de leur taille a permis d'affiner le profil du fonds.
- **Optimisation de la structure des coûts:** la réduction de la commission de gestion et des charges d'intérêt a permis d'optimiser la structure des coûts au niveau du fonds. Ceci, conjugué aux revenus stables et garantis à long terme du portefeuille immobilier, permet au fonds de se positionner idéalement pour continuer à générer des revenus importants pour ses investisseurs.
- **Préparation à la fusion avec le HSO Fund:** à fin 2024, le HSC Fund remplit toutes les conditions pour fusionner avec le HSO Fund au premier semestre 2025, comme prévu. Le HSC Fund sera le fonds repreneur.

## Performance du fonds

- **Revenu net:** le HSC Fund a réalisé un revenu net de CHF 24.4 millions (CHF 5.69 par part avant rachats). La baisse des revenus locatifs a pu être partiellement compensée par les économies réalisées sur les coûts. Le rendement de cash flow s'élève à 5.20 %.
- **Dividende:** la performance de rendement une fois de plus solide permet au HSC Fund de maintenir le niveau de dividende et de verser CHF 5.35 par part à ses investisseurs au titre de l'exercice 2024.
- **Revenus locatifs:** grâce à la forte performance locative avec un total de 64 contrats de location signés, le taux d'occupation a pu être stabilisé à 95 % et le WAULT a pu être porté à 4.1 ans. Toutefois, en raison des ventes, le revenu locatif total réalisé a été inférieur à celui de 2023.
- **Charges d'intérêts et frais du fonds:** les optimisations mises en œuvre ont permis de réaliser des économies de l'ordre de CHF 0.6 million sur les charges d'intérêt et de CHF 1.1 million sur les frais de gestion du fonds.
- **Marge EBIT:** grâce aux revenus élevés du portefeuille et à une structure de coûts optimisée au niveau du fonds, le HSC Fund a pu maintenir sa marge EBIT à plus de 70 %.

## Évolution de la valeur et rendement des placements

- **Valeur du portefeuille:** en raison des ventes et des corrections de valeur, la valeur du portefeuille a diminué de CHF 106 millions en 2024, pour atteindre CHF 614 millions.
- **Évolution de la valeur:** le portefeuille restant a été corrigé à la baisse en 2024, à hauteur de CHF 8.4 millions au total, en raison de la prise en compte de coûts de réparation supplémentaires et d'une augmentation des taux d'actualisation dès le premier semestre. À la fin de l'exercice, le fonds affichait des évaluations stables.
- **Pertes en capital réalisées sur les ventes:** dans un contexte de marché exigeant, les ventes ont entraîné des pertes en capital réalisées de CHF 9.7 millions.

- **Évolution de la fortune nette du fonds (VNI):** la fortune nette du fonds a diminué de CHF 27.8 millions au cours de la période sous revue, pour atteindre CHF 470.7 millions. Cette réduction est due à une perte en capital résultant des ventes, à la correction de la valeur des propriétés restantes, à la distribution versée au titre de l'exercice 2023 et aux revenus nets accumulés. La valeur d'inventaire par part a donc baissé de CHF 5.27, passant de CHF 114.80 à CHF 109.53.
- **Rendement des placements:** en raison du rendement de cash flow toujours élevé de 5.20 % (exercice précédent: 5.66 %), le rendement des placements est positif et s'élève à 0.07 % malgré les corrections de valeur et les pertes en capital (rendement de la variation de valeur de -5.13 %).

## Rachats

Au 31 décembre 2024, 28 099 demandes de rachat ont été reçues. Sur ce nombre, 9329 parts sont des participations détenues par le HSO Fund, qui doivent être apurées avant la fusion prévue et seront donc remboursées de manière précoce en mars 2025. Les 18 770 parts restantes, dont le rachat a été demandé par de petits investisseurs, seront remboursées normalement en mars 2026.

## Perspectives

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

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

## Marche des affaires

**39 %**

Performance

**99.20** CHF

Cours par part

**109.53** CHF

VNI par part

**5.35** CHF

Distribution par part

**5.39 %**

Rendement de la distribution

**71.56 %**

Marge EBIT

**18.36 %**

Taux de financement externe

**0.86 %**

TER<sub>REF</sub> GAV

**471** millions CHF

Fortune nette du fonds (VNI)

**628** millions CHF

Fortune totale du fonds (GAV)

## Évolution du cours

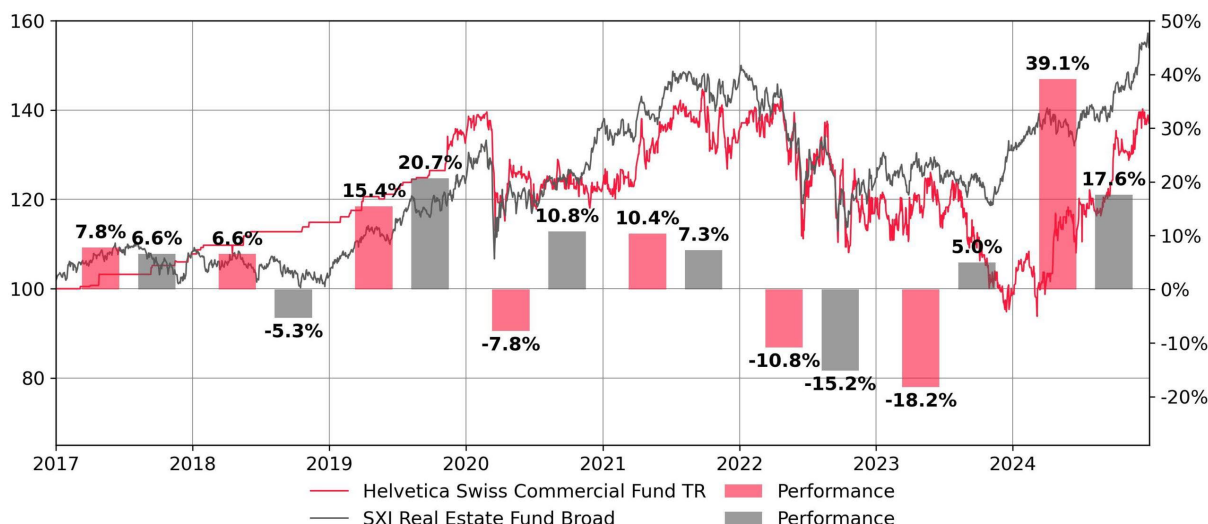
### Performance

Le cours par part a augmenté de manière significative au cours de l'année 2024, passant de CHF 75.80 au 31 décembre 2023 à CHF 99.20 au 31 décembre 2024. Cela correspond à une augmentation d'environ 31 %. En tenant compte de la distribution de CHF 5.35 versée en avril 2024 au titre de l'exercice 2023, la performance nette pour 2024 s'élève à environ 39 %.

### Agio

Le HSC Fund affichait un disagio de 9.4 % au 31 décembre 2024. La décote du cours de bourse par rapport à la valeur nette d'inventaire a ainsi pu être réduite de 25 points de pourcentage au cours de l'année. Cela tient principalement à la forte hausse du cours de bourse (+31 %), alors que la valeur nette d'inventaire est inférieure de 5 % à celle de l'exercice précédent.

### Évolution de la performance



### Rendement des placements

En 2024, le fonds a réalisé un bon résultat opérationnel et un rendement de cash flow de 5.20 % (exercice précédent: 5.66 %).

Le rendement de la variation de valeur s'est élevé à -5.13 % en raison des corrections de valeur effectuées et des pertes en capital réalisées. Toutefois, au total, le rendement des placements s'élève à 0.07 %.

## Compte de patrimoine

### Valeurs vénales

La valeur vénale des propriétés a diminué de CHF 106 millions au cours de la période sous revue et s'élève à CHF 614 millions. Cette variation est principalement due à la vente de cinq propriétés, qui étaient évaluées à CHF 97.8 millions au 31 décembre 2023. Par ailleurs, des coûts de réparation supplémentaires ont été pris en compte dès le premier semestre 2024 pour les 28 propriétés restantes à la fin de l'année 2024, ce qui a entraîné une correction de valeur de -1.3 % (CHF 8.4 millions).

### Hypothèses d'évaluation

Le taux d'actualisation réel au 31 décembre 2024 s'élève à 3.54 %, soit six points de base de plus que l'exercice précédent. Si l'on considère uniquement les propriétés restantes dans le portefeuille au 31 décembre 2024, la variation n'est que de trois points de base. Pour le reste, la variation s'explique par la vente de la propriété située dans la ville de Zurich, qui était clairement sous-évaluée par rapport à la moyenne du portefeuille, avec 2.80 % au 31 décembre 2023.

### Fortune totale et nette du fonds

La fortune totale du fonds a diminué de CHF 109.5 millions pour atteindre CHF 628 millions en raison des ventes de propriétés et des corrections de valeur.

La fortune nette du fonds a diminué de CHF 27.8 millions au cours de la période sous revue, pour atteindre CHF 470.7 millions. Cette réduction s'explique par des pertes en capital réalisées sur la vente de propriétés et d'autres actifs à hauteur de CHF 9.7 millions, des pertes en capital non réalisées, y compris l'ajustement des impôts de liquidation (réduction de la période de détention de 15 à 5 ans, ce qui correspond à la norme dans le secteur) de CHF 14.4 millions, une distribution de CHF 23.0 millions au titre de l'exercice 2023, du remboursement des rachats dont les demandes ont été reçues fin 2022 pour un montant de CHF 5.2 millions, ainsi qu'un revenu net cumulé de CHF 24.4 millions.

La valeur d'inventaire par part a donc baissé de CHF 5.27, passant de CHF 114.80 à CHF 109.53, compte tenu des 45 000 parts rachetées.

## Taux de financement externe

Le taux de financement externe a pu être réduit de 8.5 points de pourcentage à 18.36 % à la fin de l'année 2024 grâce aux cash flows courants et aux ventes de propriétés réalisées au cours de la période sous revue. Cette réduction, de même que les fonds qui afflueront au premier trimestre 2025 suite aux ventes notariées en décembre 2024 (cf. chapitre « Transactions »), permettra au fonds de faire face à tous les rachats arrivant à échéance en mars 2025. En outre, des achats pourront également être réalisés dès le premier semestre 2025. Le taux de financement externe restera toujours dans la fourchette cible de 25 % à 28 % définie par la direction du fonds et nettement en dessous du maximum réglementaire de 33 %.

## Compte de résultat

### Revenus locatifs

D'une manière générale, le HSC Fund peut continuer à tirer profit de la forte activité économique en Suisse. Il a notamment été possible d'augmenter les loyers au cours du premier semestre sur la base de l'inflation. Globalement, les revenus locatifs et de droits de superficie ont diminué d'environ CHF 3.3 millions par rapport à 2023, pour s'établir à CHF 39.1 millions. Cette baisse est entièrement due aux ventes de propriétés réalisées en 2023 et 2024.

Sur l'ensemble de l'année 2024, le HSC Fund a enregistré une très forte activité locative dans son portefeuille. Au total, 64 contrats de location ont été conclus, dont 31 nouveaux baux. Cela correspond à un montant total convenu de CHF 10.04 millions, réparti sur environ 66 000 m<sup>2</sup>.

### Taux d'occupation

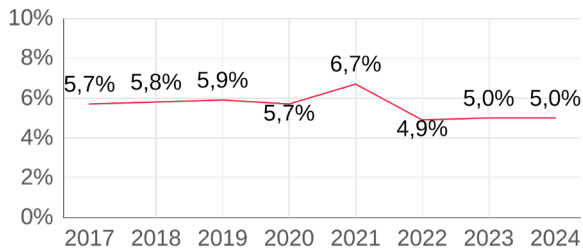
Les locations conclues ont permis d'atteindre un taux de location de plus de 95 % à la date de clôture du 31 décembre 2024 (taux stable par rapport à l'exercice précédent), ce qui représente une belle performance dans un environnement très concurrentiel. Le taux de perte de loyers selon l'AMAS s'élève à 6.62 % à la date de clôture. Le taux de perte de loyers tient compte à la fois des pertes de revenus et des pertes d'encaissement.

## Durée résiduelle des contrats de location (WAULT)

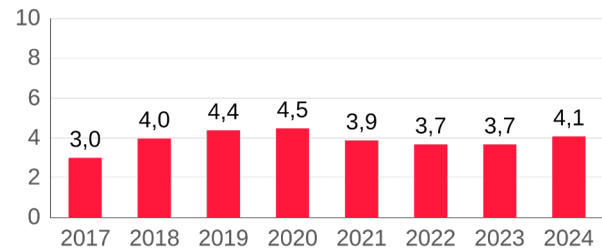
Grâce à une gestion active des locations, la durée résiduelle moyenne pondérée des contrats de location pour

l'ensemble du portefeuille a pu être prolongée, passant de 3.7 ans à la fin de l'année 2023 à 4.1 ans à la fin de l'année 2024. Plusieurs contrats de location ont pu être prolongés à long terme, avec des durées de 5 ans ou plus, et ce, à des conditions conformes au marché.

### Taux de vacance à la date de clôture



### WAULT à la date de clôture



## Coûts de financement

Les coûts de financement se sont élevés à CHF 3.4 millions en 2024, soit environ CHF 0.6 million de moins que l'année précédente. Cette économie de coûts contribue significativement au bon résultat opérationnel de 2024 et s'explique par la réduction du taux de financement externe, la mise en œuvre cohérente de la stratégie de financement définie et l'amélioration du contexte des taux d'intérêt. Le taux d'intérêt moyen pour l'année 2024 est de 1.8 %, un niveau inférieur à celui de l'année précédente (1.9 %). À la date de clôture du 31 décembre 2024, le taux d'intérêt moyen du financement externe s'élève à 1.2 % (1.9 % l'année précédente).

## Total Expense Ratio (TER)

Le TER<sub>REF</sub> GAV a pu être réduit de dix points de base par rapport à l'année précédente pour s'établir à 0.86 %. Cela s'explique principalement par la réduction de la commission de gestion de 0.70 % à 0.60 %, qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024. Les rémunérations réglementaires ont ainsi pu être réduites de CHF 1.1 million par rapport à l'exercice précédent, ce qui contribue de manière significative à la forte performance opérationnelle du fonds.

## Revenu

### Revenu net

En 2024, le fonds a réalisé un revenu net de CHF 24.4 millions. Cela représente une réduction d'environ CHF 3.1 millions par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse est principalement due aux cinq ventes de propriétés, qui ont entraîné pour le portefeuille immobilier une baisse des revenus nets d'environ CHF 3.8 millions par rapport à 2023. À l'inverse, les frais de gestion du fonds ont diminué d'environ CHF 1.1 million et les charges d'intérêts d'environ CHF 0.6 million. La différence restante s'explique par un effet fiscal positif au cours de l'exercice précédent, qui avait entraîné une augmentation du revenu net de 2023 d'environ CHF 1 million.

### Distribution

La distribution au titre de l'année 2024 s'élève à CHF 5.35 par part. Cela correspond au total à CHF 19.3 millions, soit 79.13 % du revenu net (taux de distribution). Le rendement de distribution s'élève à 5.39 %. Ce taux de distribution relativement faible s'explique par la réduction du nombre de parts due aux demandes de rachat reçues. Après le remboursement de ces rachats en mars 2025, il restera 3 614 024 parts déterminantes pour la distribution.

## Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)

La marge EBIT a pu être maintenue au-dessus de 70 % et s'élève à 71.6 % (contre 72.5 % l'exercice précédent). La réduction des frais de gestion du fonds s'accompagne d'une légère augmentation des charges relatives aux propriétés.

## Structure de financement

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

Au 31 décembre 2024, la part des financements à long terme représentait 24 % de l'ensemble des engagements, soit une augmentation par rapport à l'année précédente (20 %). Grâce à la conclusion des deux ventes de propriétés en cours, qui ont été notariées en décembre 2024, et à l'utilisation des recettes pour rembourser le financement à court terme, ce taux passera à plus de 30 % au cours du premier trimestre 2025, se situant ainsi dans la fourchette cible.

La durée résiduelle moyenne de toutes les hypothèques est de 1.4 an, ce qui représente également une augmentation par rapport à l'année précédente (0.6 an au 31 décembre 2023). La direction du fonds prévoit d'augmenter encore la durée résiduelle moyenne dans le courant de l'année 2025 en remboursant les hypothèques à court terme et en concluant des hypothèques à long terme.

## Gestion de portefeuille

**28**

Biens en propriété

**614** millions CHF

Valeur vénale

---

**38.0** millions CHF

Revenu locatif [CIBLE]

---

**5.0** %

Taux de vacance

À la date de clôture

---

**6.19** %

Rendement brut [CIBLE]

---

**152** CHF/m<sup>2</sup>

Loyer moyen

---

**4.1** ans

WAULT

---

**94** %

Taux d'indexation

---

**246 771** m<sup>2</sup>

Surface locative

---

**462**

Locataires

---



## Transactions

### Achats

Aucune propriété n'a été achetée au cours de la période sous revue.

### Ventes

En 2024, les cinq propriétés situées à Chiasso (Via Livio 1, Via Motta 24), Sissach (Gelterkinderstrasse 30), Dättwil (Täferstrasse 3/5), Arbon (Industriestrasse 23) et Zurich (Max-Högger-Strasse 6) ont été vendues. Ces propriétés ont été évaluées à une valeur vénale de CHF 97.8 millions au 31 décembre 2023. Compte tenu des produits de la vente, des coûts de transaction et des effets fiscaux, ces ventes ont entraîné des pertes en capital réalisées de CHF 9.7 millions. Les produits de la vente ont été utilisés pour réduire le taux de financement externe et pour générer des liquidités en vue du remboursement des rachats.

Par ailleurs, les propriétés d'Arbon (St. Gallenstrasse 15 et 17) et de Triengen (Kantonsstrasse 115) ont été notariées en décembre 2024. Un droit de préemption de trois mois s'appliquait pour ces deux propriétés, c'est pourquoi les ventes n'ont pas été conclues avant le 31 décembre 2024. La vente de la propriété à Triengen a enfin été finalisée à la fin du mois de janvier 2025, celle de la propriété à Arbon à la fin du mois de février 2025 («Événements postérieurs à la date de clôture»).

Les propriétés à vendre ont été choisies de manière à affiner le profil stratégique du fonds, à renforcer la rentabilité du fonds à long terme et à réduire les risques. Par conséquent, les propriétés vendues sont des propriétés situées dans des zones urbaines et nécessitant des remises en état importantes, ainsi que des propriétés dont les usages ne correspondent pas à la stratégie à long terme du fonds.

## Investissements

### Mesures structurelles (Capital Expenditure)

Des mesures de dépenses d'investissement (CAPEX) d'un montant total d'environ CHF 3.46 millions ont été mises en œuvre dans le portefeuille au cours de la période sous revue. Les investissements dans la substance bâtie garantissent une préservation durable de la valeur. Les quatre mesures les plus importantes sont les suivantes:

- **Dietikon, Riedstrasse 1**  
CHF 1.5 million – ajout d'un ascenseur supplémentaire, mesures de protection anti-incendie, renforcement parasismique, rénovation des conduites et de l'électricité
- **Fribourg, Route du Jura 37**  
CHF 414 000 – rénovation de l'automatisation du bâtiment
- **Cham, Brunnmatt 14**  
CHF 190 000 – extension des surfaces locatives
- **Rothenburg, Wahligenstrasse 4**  
CHF 136 000 – extension des surfaces locatives

Au cours de l'exercice 2024, des plans CAPEX détaillés ont été établis pour les dix prochaines années pour tous les bâtiments du HSC Fund, ou les plans existants ont été révisés et adaptés si nécessaire.

Le plus vaste projet de rénovation actuellement prévu pour 2024 et 2025 concerne Dietikon (Riedstrasse 1).



### Dietikon (ZH), Riedstrasse 1

Différentes mesures d'investissement ont été mises en œuvre en 2024. Au cours de la première étape, des mesures de protection anti-incendie ont été prises, des travaux de renforcement parasismique ont été effectués, ainsi qu'un assainissement électrique et des conduites, avec une conversion énergétique de l'éclairage, y compris l'installation de LED. De plus, un ascenseur supplémentaire a été installé et de nouveaux vestiaires séparés pour hommes et femmes ont été aménagés.

La deuxième étape de la rénovation est prévue pour 2025 et comprend la rénovation complète de la toiture avec la mise en place d'une installation photovoltaïque, la rénovation de la façade avec une isolation énergétique et le remplacement des fenêtres. Le permis de construire pour la rénovation de la façade a d'ores et déjà été délivré.

## Réussites en matière de location



### Bischofszell (TG), Industriestrasse 6

Nous avons pu négocier avec le deuxième plus grand locataire, qui représente environ un tiers des revenus locatifs, la prolongation du contrat pour dix années supplémentaires au dernier trimestre 2024, pour une surface locative d'environ 7789 m<sup>2</sup>. La mise en service de l'installation photovoltaïque à l'été 2024 a renforcé notre position durant les négociations. Cette installation a permis de réduire le prix de l'électricité jusqu'à 30 % pour les locataires de la propriété, et la toiture a été entièrement rénovée. En 2025, une conversion aux LED est prévue.



### Goldach (SG), Blumenfeldstrasse 16

Après la résiliation en 2024 par le locataire de référence de ses quelque 5600 m<sup>2</sup> de surface louée, un contrat de location a pu être conclu en décembre 2024 avec une entreprise de logistique et de transport leader au niveau international, prenant effet au 1<sup>er</sup> mars 2025. Les locaux ne seront inoccupés que pendant un mois, ce qui portera le WAULT de la propriété de 2.44 ans à 3.78 ans.



### Zuzwil (SG), Herbergstrasse 11

En 2024, deux nouveaux contrats de location ont pu être négociés à Zuzwil avec des locataires issus des secteurs de l'alimentation et de la construction. Au total, 3792 m<sup>2</sup> de bureaux et d'entrepôts ont ainsi été loués à long terme. Par ailleurs, la gestion active des locataires a permis de prolonger par anticipation de cinq ans deux contrats de location totalisant 1266 m<sup>2</sup>, dont un avec un locataire de référence. Le WAULT de la propriété est ainsi passé de 1.82 an à 5.15 ans au cours de l'année. De plus, les aspects qualitatifs et ESG de la propriété ont été améliorés: le toit plat a été rénové sur le plan énergétique et équipé d'une nouvelle installation photovoltaïque.



### Lyssach (BE), Bernstrasse 35

À Lyssach, le HSC Fund possède un bâtiment commercial à côté d'IKEA, avec six espaces de vente et une surface totale de 7500 m<sup>2</sup>. Sur ce site de vente au détail stratégique, le contrat de location avec le locataire de référence Media Markt a été prolongé de cinq ans. Le magasin s'étend sur une surface de 2400 m<sup>2</sup>.

## Property Management

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

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

### Qualité et contrôle cohérents

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

### Flexibilité

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

### Connaissance plus approfondie du marché

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

### Meilleure communication

- Les concertations directes sans partenaires externes évitent les malentendus.

### Résolution efficace des problèmes

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

## Structure du portefeuille

### Portefeuille

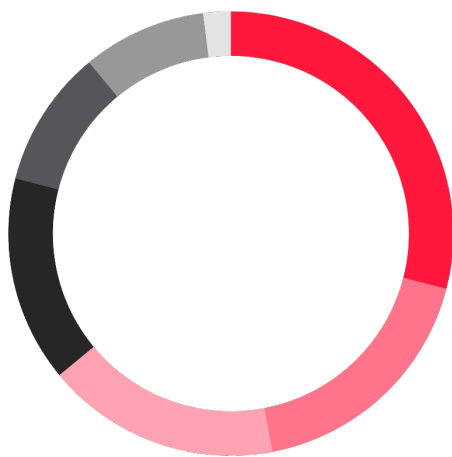


### Répartition géographique

La prépondérance géographique du HSC Fund se situe clairement en Suisse alémanique, avec 80 %. Le fonds couvre les régions économiques les plus fortes dans toute la Suisse et peut ainsi profiter de leur développement dynamique.

#### Répartition par régions

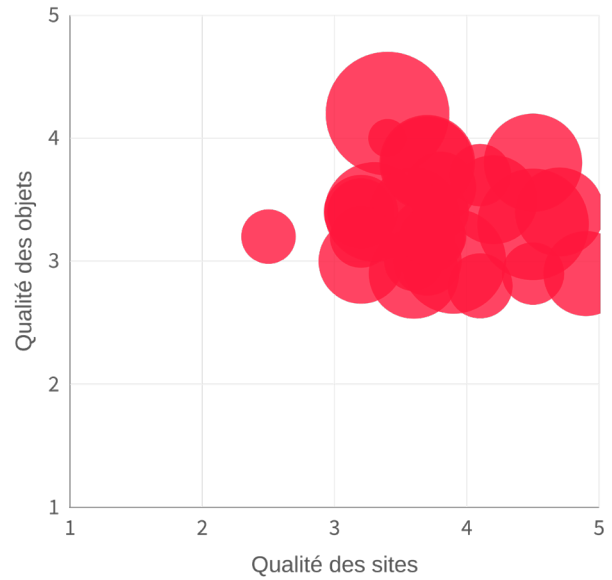
Sur la base de la valeur vénale



- Suisse centrale, 29 %
- Suisse orientale, 18 %
- Berne, 17 %
- Zurich, 15 %
- Suisse romande, 10 %
- Lac léman, 9 %
- Suisse du Nord-Ouest, 2 %

#### Qualité des biens et des emplacements

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

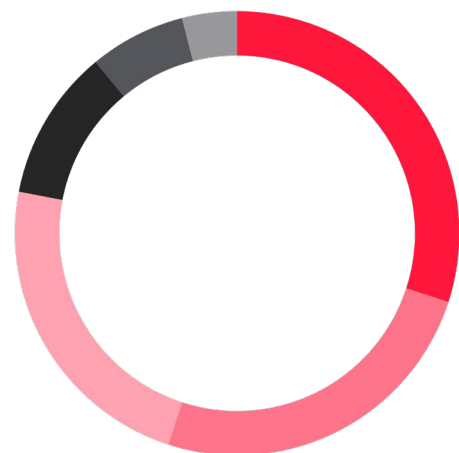


### Mix d'utilisation

Conformément à la stratégie du fonds, l'accent continue d'être mis, même après les ventes réalisées en 2024, sur les trois utilisations principales que sont les bureaux, le commerce et la vente, qui représentent à elles trois environ 78 % de tous les revenus. À l'avenir également, le fonds vise une répartition équilibrée des utilisations.

#### Répartition par utilisations principales

Sur la base du revenu locatif [CIBLE]

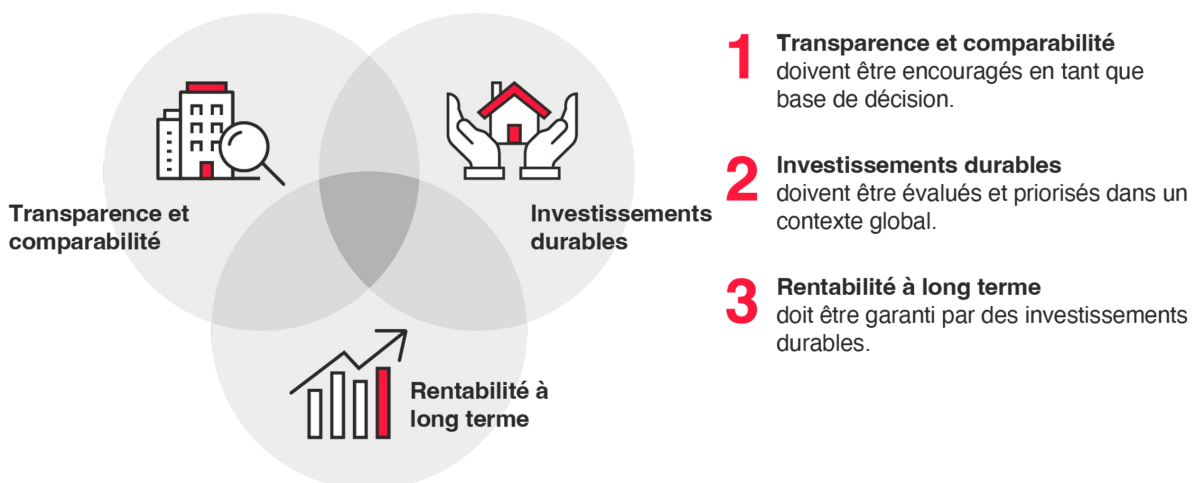


- Bureaux, 30 %
- Vente, 25 %
- Commerce, 23 %
- Entrepôt, 11 %
- Parking, 7 %
- Divers, 4 %

## Durabilité

En 2024, des objectifs importants ont été atteints en matière de durabilité. Le taux de couverture pour la participation à la REIDA est passé de 68 % à 93 %, deux grandes installations photovoltaïques ont été mises en service et plus de 70 % du portefeuille sont chauffés de manière durable selon le mix énergétique de la REIDA. Une première enquête auprès des locataires a permis de recueillir des informations précieuses pour la nouvelle gestion interne, afin d'améliorer la qualité et de renforcer la fidélisation des locataires. De plus, tous les certificats CECB techniquement réalisables ont été obtenus. Ces progrès soulignent l'engagement constant en faveur de la durabilité.

### Principes



## Objectifs de durabilité et planification des mesures

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

<p><b>Réduction des émissions de gaz à effet de serre</b></p> <p>Une vérification progressive du portefeuille permet d'identifier de manière ciblée les propriétés les plus susceptibles de profiter d'un passage aux énergies renouvelables afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Cela est bénéfique pour l'environnement, réduit les coûts à long terme et augmente l'efficacité énergétique.</p> <p><b>Mesures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inventaire professionnel avec CECB / rapport CECB+ si cela est judicieux et possible</li> <li>▪ Rénovation énergétique des bâtiments avec valeur cible d'au moins CECB C</li> <li>▪ Remplacement des énergies fossiles par des énergies non fossiles d'ici 2030</li> <li>▪ Développement de la rénovation énergétique des toitures en combinaison avec une installation photovoltaïque</li> </ul>	<p><b>Réduction de la consommation d'énergie</b></p> <p>La consommation d'énergie en Suisse est influencée de manière décisive par les bâtiments et leurs usagers. Helvetica a identifié le potentiel de réduction et s'engage activement en faveur d'une réduction durable de la consommation en collaboration avec les locataires.</p> <p><b>Mesures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rénovations énergétiques des bâtiments avec valeur cible d'au moins CECB C</li> <li>▪ Remplacement des énergies fossiles par des énergies non fossiles</li> <li>▪ Optimisations ciblées des coûts d'exploitation</li> <li>▪ Contrôle régulier des installations techniques par un ingénieur</li> </ul>
<p><b>Développement de l'e-mobilité</b></p> <p>L'encouragement d'une mobilité respectueuse de l'environnement, notamment par l'e-mobilité et le vélo, constitue une étape importante en vue de réduire le trafic individuel motorisé. De telles mesures contribuent non seulement à réduire les émissions, mais aussi à améliorer la qualité de vie.</p> <p><b>Mesures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recensement systématique du nombre de stations de recharge électrique</li> <li>▪ Analyse des besoins en matière d'e-mobilité et de stationnement des vélos</li> <li>▪ Développement de places de stationnement pour les voitures électriques ainsi que de places de stationnement pour vélos</li> </ul>	<p><b>Réduction des frais annexes</b></p> <p>Grâce à un contrôle régulier des frais annexes par le biais d'un benchmarking, il est possible de s'assurer que les dépenses sont efficaces et durables. Helvetica assume sa responsabilité fiduciaire et s'efforce d'améliorer la qualité de vie des locataires.</p> <p><b>Mesures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Benchmarking des frais annexes, y compris analyse</li> <li>▪ Optimisations des coûts d'exploitation</li> <li>▪ Centralisation de l'approvisionnement en énergie (gaz, mazout, pellets et électricité)</li> <li>▪ Développement des installations photovoltaïques en combinaison avec des accords d'objectifs attractifs</li> <li>▪ Rénovations énergétiques complètes avec valeur cible d'au moins CECB C</li> <li>▪ Collaboration avec un courtier en énergie et un conseiller externe</li> </ul>
<p><b>Augmentation de la satisfaction des usagers</b></p> <p>Helvetica s'est fixé pour objectif de recenser et d'analyser en permanence les besoins des locataires. Un contrôle ciblé de l'offre et de la qualité doit permettre d'augmenter la satisfaction des locataires. L'accent est particulièrement mis sur l'amélioration du confort acoustique, visuel et thermique ainsi que sur la qualité de l'air intérieur, afin de créer un climat agréable.</p> <p><b>Mesures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réalisation d'enquêtes auprès des locataires (tous les deux ans)</li> <li>▪ Campagne de sensibilisation des locataires à la durabilité</li> <li>▪ Mesures architecturales ciblées</li> </ul>	<p><b>Optimisation de la communication avec les parties prenantes</b></p> <p>En informant au moins une fois par an sur les aspects de durabilité, Helvetica s'assure que tous les groupes concernés sont informés des progrès et des initiatives dans le domaine de la durabilité.</p> <p><b>Mesures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rapports réguliers</li> <li>▪ Indice de référence CO<sub>2</sub> de la REIDA avec indication des indices de l'AMAS dans le rapport de fin d'année</li> <li>▪ Participation de Helvetica aux PRI</li> <li>▪ Participation au SSREI</li> <li>▪ Examen de la participation au GRESB</li> </ul>

## Mise en œuvre des mesures

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

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

### Examen ESG

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

### Mix durable de sources de chaleur

- L'état des installations de chauffage est déterminé sur la base de leur âge et le passage à des sources d'énergie non fossiles est examiné. Les installations de chauffage ont le plus grand impact sur l'empreinte écologique et sont traitées en priorité avant toute autre mesure, l'objectif étant de réduire la part des chauffages fossiles à 0 %, si possible, d'ici 2030.
- À Fribourg (Route du Jura 37), l'installation de chauffage sera renouvelée au cours du premier semestre 2025 et remplacée par une pompe à chaleur combinée à une installation photovoltaïque.
- À Villars-sur-Glâne (Route de Villars 103 à 110), le chauffage au mazout sera remplacé par une pompe à chaleur aérothermique dans le courant de l'année 2025.

### Installations photovoltaïques (installations PV)

- L'ensemble du portefeuille a été analysé quant au potentiel des installations PV.
- À Bischofszell (Industriestrasse 6), une installation PV de 1400 kWc a été mise en service en 2024 et le RCP (regroupement dans le cadre de la consommation propre) a permis de réduire la consommation d'électricité de plus de six entreprises industrielles locales de 40 %.

- À Gwatt (Schorenstrasse 39), une installation PV de 534 kWc a été mise en service en 2024.
- À Zuzwil (Herbergstrasse 11), le toit plat a été rénové sur le plan énergétique en 2024 et recouvert d'une installation PV de 115 kWc.
- Sept autres projets sont en cours de planification et la mise en service des sept installations est prévue pour le troisième et le quatrième trimestre 2025.

### Électromobilité

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

### Optimisations de l'exploitation

- Un courtier en énergie professionnel externe a été mandaté pour acheter des énergies durables et garantir le meilleur prix pour les locataires.
- Les frais accessoires sont analysés chaque année en collaboration avec le Property Management.
- Un réglage technique global des installations est effectué.
- Toutes les propriétés pour lesquelles cela est techniquement possible disposent d'un CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments), ce qui garantit une plus grande transparence. L'Asset Management examine la possibilité de réaliser un rapport CECB+ lorsque cela est nécessaire et judicieux.
- La première étape de la conversion aux LED est prévue pour 2025.

### Sensibilisation et enquête auprès des locataires

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



## Trajectoire de réduction

Concernant ses objectifs en matière d'émissions de gaz à effet de serre, le HSC Fund s'oriente vers un objectif de zéro net. La trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> permet de contrôler les objectifs intermédiaires, de les piloter activement et de prendre des mesures ciblées.

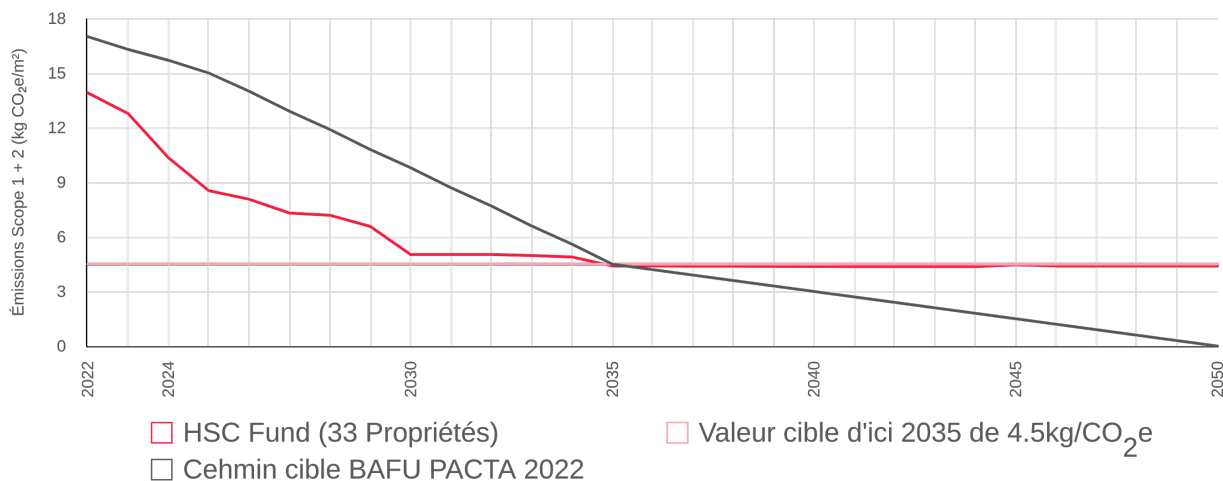
Les mesures planifiées sont prises en compte dans les scénarios élaborés et dans toutes les rénovations d'ici 2050, tant dans la trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> que dans la boussole CO<sub>2</sub>. Parmi les mesures, on peut citer les rénovations énergétiques des bâtiments, comme les façades, les toitures, les fenêtres, l'isolation du plafond des sous-sols, le remplacement des sources d'énergie fossiles par des alternatives non fossiles comme les pompes à chaleur ou le chauffage urbain. Les dépenses d'investissement (CAPEX) sont constamment comparées au plan d'affaires et saisies dans l'outil afin de contrôler la réalisation des objectifs intermédiaires sur l'ensemble du portefeuille.

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

termédiaires fixés et parvenir à une exploitation climatiquement neutre d'ici 2050 sur la base des valeurs de consommation réelles. Les émissions résiduelles sont compensées par des certificats de CO<sub>2</sub>. Cette compensation doit être envisagée exclusivement pour les émissions résiduelles potentielles en 2050 qui ne pourront pas être réduites davantage. L'émission de certificats n'a lieu que dans des cas exceptionnels et, dans le domaine commercial, dépend fortement de l'utilisateur du bien. Le management met tout en œuvre pour prendre en priorité d'autres mesures visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Les émissions de CO<sub>2</sub> conformes à la trajectoire de réduction sont basées sur les valeurs de consommation réelles de toutes les propriétés et doivent être prises en compte séparément des indices de l'AMAS concernant l'intensité énergétique. Toutes les propriétés sont déjà prises en compte dans la trajectoire de réduction. Les indices de l'AMAS selon la REIDA sont soumis à des réglementations plus strictes, c'est pourquoi toutes les propriétés ne peuvent pas être prises en compte, et en particulier celles qui sont détenues pour une courte durée ou celles dont le contrôle est assuré par les locataires.

### Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> du portefeuille global<sup>1)</sup>



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

## Émissions de CO<sub>2</sub> et mix énergétique

La mesure la plus importante pour atteindre les objectifs environnementaux et climatiques consiste à réduire les émissions de CO<sub>2</sub> ainsi que la consommation d'énergie. Helvetica poursuit l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2050. L'objectif de zéro net est clairement inscrit dans le contrat du fonds depuis 2023. Des objectifs ambitieux en matière de «consommation d'énergie» et de «part des énergies renouvelables» ont été définis à partir de l'objectif de zéro net. L'objectif intermédiaire pour 2035 est de 4.5 kg d'émissions de CO<sub>2</sub>.

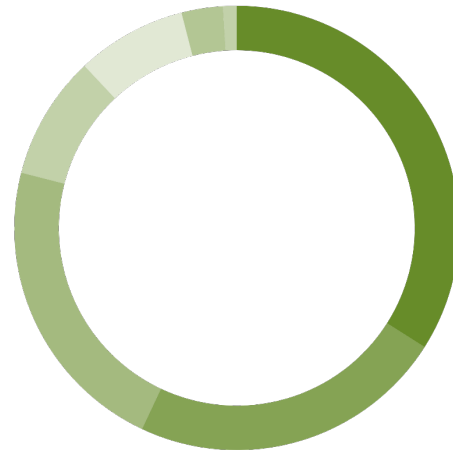
Actuellement, et selon les indices de l'AMAS (basés sur la REIDA), le HSC Fund produit 8.0 kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup>. L'intensité énergétique en CO<sub>2</sub> est basée sur un taux de couverture élevé, qui a pu être augmenté de 68 % à 93 %. L'objectif est de maintenir ce taux de couverture élevé à long terme. Avec Enerprice, Helvetica dispose d'un partenaire externe fiable qui collecte et analyse les données de consommation et nous fournit un reporting complet. Cela facilite la gestion, car cette externalisation des données de consommation permet de se concentrer davantage sur l'activité opérationnelle principale.

Actuellement, 70 % du portefeuille n'est pas chauffé par des énergies fossiles, selon le mix énergétique défini par la REIDA, ce qui correspond bien à la norme. En raison des rénovations de chauffage prévues pour 2025, Helvetica entend réduire encore ce taux d'ici fin 2025 et se passer complètement des chauffages fossiles d'ici 2030. La rénovation du chauffage à Fribourg (Route du Jura 37) est prévue pour 2025, après quoi une pompe à chaleur sera installée. Il existe également un avant-projet pour la rénovation du chauffage des propriétés à Arlesheim (Fabrikmattenweg 2 et 4) et Villars-sur-Glâne (Route de Villars 103 à 110), bien qu'à Villars-sur-Glâne, le remplacement du système de chauffage ne soit nécessaire que dans une partie de la propriété.

## Mix énergétique

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

Sur la base de la consommation d'énergie selon la REIDA: 70 % non fossile



- Électricité générale, 34 %
- Chaleur environnementale, 23 %
- Gaz, 22 %
- Pompes à chaleur (électricité), 9 %
- Fioul domestique, 8 %
- Chauffage urbain, 3 %
- Granulés de bois, 1 %

Le taux de couverture a pu être augmenté de 68 % à 93 %, ce qui correspond à une augmentation de 25 %. Le portefeuille du HSC Fund se situe donc dans la fourchette de référence et peut être comparé plus facilement à d'autres portefeuilles. Comparé à d'autres portefeuilles, le portefeuille du HSC Fund obtient de bons résultats. L'intensité de CO<sub>2</sub> (scopes 1 et 2) est de 8.0 kg/m<sup>2</sup>, ce qui est nettement inférieur à la valeur de référence de 12.7 kg/m<sup>2</sup>. De plus, 59 % du portefeuille sont chauffés de manière durable, ce qui indique clairement que nous sommes sur la bonne voie et que nous obtiendrons des résultats encore meilleurs à long terme.

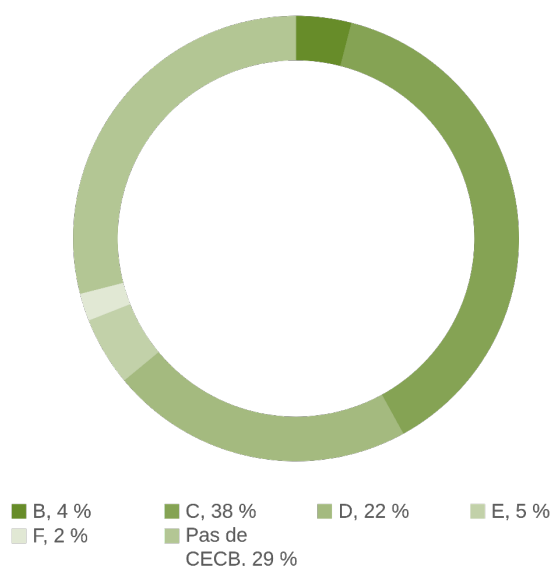
Indice de référence CO<sub>2</sub>Chiffres-clés pertinents pour l'environnement selon la REIDA<sup>1)</sup>

Portefeuille global	Unité	Indice de référence 2023	2023	2022
<b>Propriétés pour les KPI de la REIDA</b>	<b>Nombre</b>		<b>26</b>	<b>35</b>
Propriétés existantes avec données énergétiques suffisantes	Nombre		24	23
Propriétés existantes avec données énergétiques insuffisantes	Nombre		2	12
Transactions	Nombre		0	0
Rénovations complètes	Nombre		0	0
<b>Total Propriétés</b>	<b>Nombre</b>		<b>33</b>	<b>35</b>
Surface de référence énergétique	m <sup>2</sup>		266 380	346 367
Surface SRE déterminante	m <sup>2</sup>		247 985	236 939
Surface locative SL totale	m <sup>2</sup>		235 354	307 918
Surface locative SL déterminante	m <sup>2</sup>		219 213	210 450
<b>Taux de couverture SRE</b>	<b>%</b>	<b>90.5</b>	<b>93.1</b>	<b>68.4</b>
Consommation d'énergie (hors électricité des locataires)	MWh/a	3 180 097	27 809	24 712
Part des énergies fossiles	%	67.7	32.3	33.1
Part des énergies renouvelables	%	32.3	59.2	58.9
<b>Émissions de CO<sub>2</sub> scopes 1 et 2</b>	<b>t CO<sub>2</sub></b>	<b>423 492</b>	<b>1 986</b>	<b>1 739</b>
Émissions de CO <sub>2</sub> scope 1			1 696	1 487
Émissions de CO <sub>2</sub> scope 2			290	252
<b>Intensité de CO<sub>2</sub>e scopes 1 et 2</b>		<b>12.7</b>	<b>8.0</b>	<b>7.3</b>
Intensité de CO <sub>2</sub> e scope 1	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>		6.8	6.3
Intensité de CO <sub>2</sub> e scope 2	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>		1.2	1.0

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

## Énergie totale

Sur la base de la valeur vénale



## Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

Cette année, Helvetica a établi des CECB partout où cela était possible. Bien qu'il n'ait pas été possible d'établir un CECB pour chaque propriété, Helvetica considère que la présente évaluation est pertinente. Ces certificats permettent de planifier des mesures ciblées, notamment afin d'améliorer les propriétés classées D, E ou F pour les amener au niveau C. Des contrôles systématiques sont désormais mis en place afin qu'un CECB+ puisse également être demandé pour les propriétés classées D, E et F.

## Satisfaction des locataires

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

**Rapport annuel 2024 du Helvetica Swiss Commercial Fund**

détente de haute qualité ont également suscité un vif intérêt.

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

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

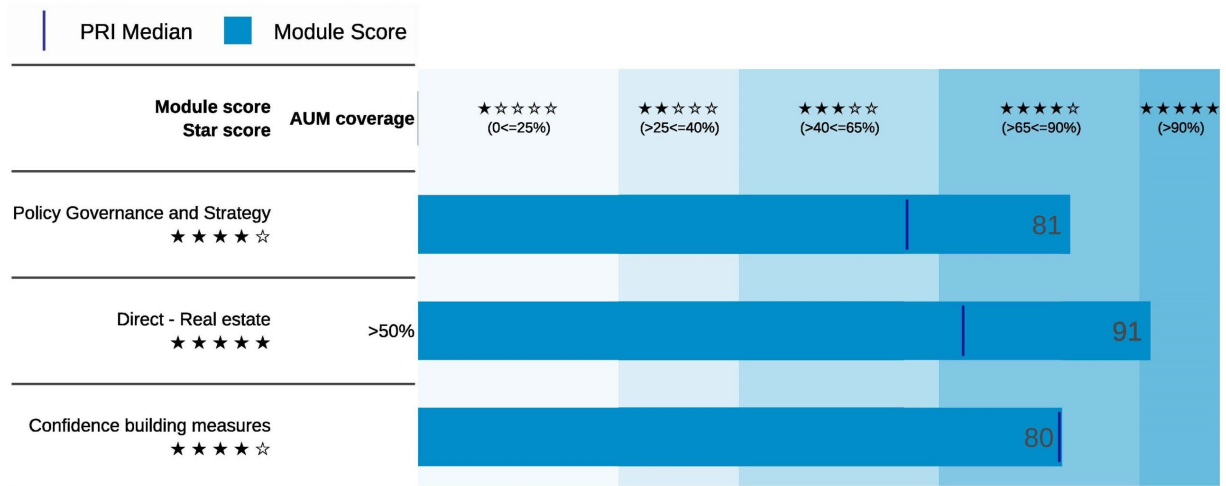
Les réponses à l'enquête sont évaluées individuellement par l'Asset Management et des mesures appropriées sont mises en place. La prochaine enquête est prévue pour 2026.

### Principles for Responsible Investment (PRI)

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

#### Rapport PRI 2024: Summary Scorecard

#### SUMMARY SCORECARD



### Perspectives ESG

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

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


meilleur aperçu des propriétés et des informations intéressantes qui devraient l'aider à mieux les positionner. De premiers workshops sont prévus afin de mieux se préparer au GRESB et de clarifier les prochaines étapes.

Trois rénovations de chauffage sont prévues pour 2025. Par ailleurs, la mise en service d'autres installations photovoltaïques, qui seront pour certaines combinées à des rénovations énergétiques de toits plats, est prévue. Dans le cadre de la rénovation complète à Dietikon, une installation photovoltaïque sera mise en place en 2025. En outre, environ CHF 1.0 million a été inscrit au budget pour la conversion à l'éclairage LED, qui a été planifiée comme une mesure globale au niveau du portefeuille.



**PESTALOZZI** 

**bel**

PESTALOZZI 



**CYBAMAR**  
Unternehmensberatung

PESTALOZZI 

**dacos**  
Unternehmensberatung

**GABS** 

transport-  
partner ag 

**TRANSSTAHL**



**EUTECH**

**FAIRDRECK**

**Lindo**

**ISOLID** GmbH

**LIFETEC ONE**



1000 400 24 50  
WALTER

**Marpower**



Dietikon (ZH), Riedstrasse 1

# Clôture des comptes

## Compte de patrimoine

Actifs	Annexe	31.12.2024 en CHF	31.12.2023 en CHF
Caisse, chèques postaux et avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces		2 067 758	2 346 088
<b>Terrains</b>			
Propriétés à usage commercial	1	613 826 000	719 930 000
<b>Total des terrains</b>		<b>613 826 000</b>	<b>719 930 000</b>
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier	4.3	380 000	3 150 451
Autres actifs		11 450 185	11 831 009
<b>Fortune totale du fonds</b>		<b>627 723 943</b>	<b>737 257 548</b>
<b>Passifs</b>			
<b>Engagements à court terme</b>			
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	5.3	-85 675 000	-153 700 000
Autres engagements à court terme		-20 579 386	-20 158 632
<b>Total des engagements à court terme</b>		<b>-106 254 386</b>	<b>-173 858 632</b>
<b>Engagements à long terme</b>			
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	5.2 / 5.3	-27 000 000	-39 500 000
Autres engagements à long terme		-	-375 000
<b>Total des engagements à long terme</b>		<b>-27 000 000</b>	<b>-39 875 000</b>
<b>Total des engagements</b>		<b>-133 254 386</b>	<b>-213 733 632</b>
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		494 469 558	523 523 916
Impôts de liquidation estimés <sup>1)</sup>		-23 741 295	-24 958 734
<b>Fortune nette du fonds</b>		<b>470 728 263</b>	<b>498 565 182</b>
<b>Autres informations</b>			
<b>Nombre de parts en circulation</b>			
Nombre d'unités au début de la période sous revue		4 342 851	4 342 851
Parts émises		-	-
Parts rachetées		-45 000	-
<b>Nombre d'unités à la fin de la période sous revue</b>		<b>4 297 851</b>	<b>4 342 851</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période sous revue</b>		<b>109.53</b>	<b>114.80</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue		498 565 182	508 955 525
Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé	9	-4 555 722	-3 734 852
Remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé	9	-18 437 781	-19 499 401
Parts rachetées		-5 166 000	-
Résultat total		322 583	12 843 910
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>		<b>470 728 262</b>	<b>498 565 182</b>

<sup>1)</sup> Les impôts de liquidation estimés ont diminué d'environ 4,1 millions de CHF en raison des ventes d'immeubles, tandis que la part des immeubles en portefeuille a augmenté d'environ 2,9 millions de CHF. Cela s'explique d'une part par les variations de valeur et d'autre part par la réduction de la durée de détention attendue des biens immobiliers pour le calcul de l'impôt sur les plus-values immobilières de 15 à 5 ans habituels dans le secteur.

## Compte de résultat

Revenus	Annexe	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
		en CHF	en CHF
Revenus des avoirs bancaires et postaux		9 471	6 862
Revenus locatifs		39 010 327	42 282 394
Recettes de droits de superficie		113 388	113 388
Autres revenus		200 525	303 132
<b>Total des revenus</b>		<b>39 333 712</b>	<b>42 705 776</b>
<b>Charges</b>			
Intérêts hypothécaires et intérêts sur les engagements garantis par hypothèque		-3 383 367	-3 971 783
Autres intérêts passifs		-	-193.00
Intérêts du droit de superficie		-258 671	-242 277
Entretien et réparations		-1 529 545	-1 663 763
<b>Gestion des propriétés</b>			
Charges liées aux propriétés		-2 001 902	-1 669 078
Charges administratives		-947 026	-608 564
<b>Impôts</b>			
Impôt foncier		-400 103	-422 672
Impôts sur le bénéfice et le capital		-180 179	702 959
Frais d'estimation et de contrôle <sup>1)</sup>		-196 358	-204 166
<b>Rémunérations réglementaires versées à:</b>			
la direction du fonds	8.3	-4 277 767	-5 371 292
la banque de dépôt	8.3	-236 085	-244 390
la gérance immobilière	8.3	-1 198 610	-1 214 330
au Market Maker	8.3	-50 000	-50 000
<b>Autres charges</b>			
Autres dépenses		-239 335	-261 122
<b>Total des charges</b>		<b>-14 898 949</b>	<b>-15 220 671</b>
<b>Résultat</b>			
<b>Revenu net</b>		<b>24 434 763</b>	<b>27 485 105</b>
Gain en capital réalisé		-9 740 875	2 579 028
<b>Résultat réalisé</b>		<b>14 693 888</b>	<b>30 064 133</b>
Gain en capital non réalisé y compris les impôts de liquidations		-14 371 305	-17 220 223
<b>Résultat total</b>		<b>322 583</b>	<b>12 843 910</b>
<b>Utilisation du résultat</b>			
Revenu net de l'exercice comptable		24 434 763	27 485 105
Report de l'exercice précédent		32 110 323	27 618 721
<b>Résultat disponible pour la distribution</b>		<b>56 545 086</b>	<b>55 103 826</b>
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	9	7 191 908	4 555 722
Revenu du capital prévu pour être distribué aux investisseurs	9	-	-
Report sur les bénéfices non distribués	9	12 143 121	18 437 781
<b>Report sur le nouveau compte</b>		<b>37 210 058</b>	<b>32 110 323</b>
Remboursement de capital du fonds prévu pour être distribué aux investisseurs		12 143 121	18 437 781
<b>Total des distributions aux investisseurs</b>		<b>19 335 028</b>	<b>22 993 503</b>

<sup>1)</sup> Les frais de contrôle pour l'exercice 2024 s'élèvent à CHF 69 000.

# Annexe

## 1. Inventaire des propriétés

Localité, adresse <sup>(1), (2)</sup>	Rapport de propriété <sup>(3)</sup>	Surface locative en m <sup>2</sup>	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction	Dernière rénovation complète	Entrée en possession
<b>Propriétés à usage commercial</b>						
Altendorf, Zürcherstrasse 104	PE	8 140	2 435	1991		01.07.2018
Arbon, St. Gallerstrasse 15	PE	9 907	7 460	1993		01.11.2018
Arlenheim, Fabrikmattenweg 2/4	PEDS	4 834	3 716	1990	2012	01.07.2018
Baar, Oberdorfstrasse 2/6/8a-d	PPE	4 042	11 492	1983		01.07.2018
Bischofszell, Industriestrasse 6	PE	23 811	16 700	1938, 1953, 1956, 1969	2017	01.10.2019
Cham, Brunnmatt 14	PE	4 699	3 807	2003		01.11.2017
Dietikon, Riedstrasse 1	PE	11 504	7 717	1980, 1998	2006	15.12.2016
Frauenfeld, Zürcherstrasse 370	PE	735	15 180	2017		01.01.2020
Fribourg, Route du Jura 37	PE	9 440	3 505	1994		01.10.2020
Glattbrugg, Europa-Strasse 19	PE	6 616	3 897	1961	1991	01.06.2018
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	PE	12 259	13 320	1950, 1983, 1988		01.07.2017
Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39	PEDS	22 765	18 720	2011		01.10.2019
Ittigen, Schermenwaldstrasse 13	PEDS	6 593	4 399	1989	2017	01.09.2019
Lyssach, Bernstrasse 35	PE	7 553	7 100	2006	2019	01.09.2019
Montreux, Grand-Rue 3	PPE	4 204	5 897	2000		01.07.2018
Rorschach, Industriestrasse 21/23	PE	8 314	6 287	1928	2010	01.10.2019
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	PE	5 767	15 156	2013		01.02.2018
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	PPE	12 028	6 667	1960, 2004, 2005	2021	01.03.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	PE	6 968	3 289	1987, 1992		01.01.2017
Steinhausen, Turmstrasse 28 T2 / 30 T1	PE	8 291	2 568	2007		15.12.2016
Triengen, Kantonsstrasse 115, Grossfeld	PE	6 880	14 377	1993	2008	01.09.2019
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	PE	12 377	8 753	1995		01.10.2018
Versoix, Route des Fayards 243	PE	7 319	12 748	2012		01.05.2020
Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103-110 <sup>(5)</sup>	PE	9 555	16 094	2002, 2009	2017	01.05.2019
Wallisellen, Hertistrasse 23	PE	3 597	2 376	2002		01.05.2017
Winterthur, Stegackerstrasse 6	PE	4 002	3 407	1984	1990	02.05.2019
Winterthur, Stegackerstrasse 6a	PE	16 669	20 909	1984	2012	02.05.2019
Zuzwil, Herbergstrasse 11	PE	7 902	5 101	1993, 1995		01.10.2017



Prix de revient	Valeur vénale	Revenu locatif [cible]	Pertes de loyers <sup>4)</sup>	Revenu locatif [réel]	Rendement brut [cible]	Taux d'occupation
en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %
28 369 789	27 730 000	1 672 656	-69 886	1 602 770	6.04	95.9
41 071 906	32 730 000	2 365 078	-54 472	2 310 606	7.71	98.6
13 924 269	11 750 000	1 057 382	-	1 057 382	9.00	100.0
23 142 384	24 000 000	1 212 350	-1 691	1 210 660	4.98	100.0
19 005 606	18 260 000	1 276 799	-215 389	1 061 410	7.01	94.6
14 810 067	15 220 000	905 936	-19 304	886 633	5.97	99.7
38 098 336	36 950 000	2 177 873	-119 936	2 057 937	5.49	91.6
4 276 630	5 203 000	303 883	-	303 883	5.84	100.0
33 530 568	33 280 000	2 216 947	-281 486	1 935 461	6.66	88.7
13 045 001	14 130 000	916 060	-5 692	910 367	6.53	100.0
13 457 874	12 370 000	1 063 515	-13 528	1 049 988	8.84	99.3
44 131 551	50 540 000	3 603 475	-348 508	3 254 967	6.89	89.0
28 232 282	27 070 000	1 711 565	-	1 711 565	6.32	100.0
24 192 733	26 280 000	1 718 680	-170 040	1 548 640	6.49	86.4
26 054 059	26 550 000	1 360 036	-67 137	1 292 899	5.11	96.8
13 269 600	13 680 000	735 112	-14 899	720 213	5.38	96.6
19 204 522	17 230 000	1 143 637	-168 616	975 021	6.63	100.0
33 160 126	24 860 000	1 751 225	-341 658	1 409 567	7.26	90.9
17 010 281	13 520 000	857 330	-310 897	546 434	6.22	82.8
31 176 510	41 740 000	2 115 797	-664 244	1 451 553	5.05	90.8
17 040 842	16 880 000	1 033 784	-	1 033 784	6.12	100.0
13 965 487	13 050 000	761 460	-	761 460	5.83	100.0
28 877 645	29 840 000	1 514 691	-	1 514 691	5.08	95.0
31 702 501	30 500 000	1 900 853	-	1 900 853	6.20	100.0
8 850 717	9 023 000	428 003	-15 624	412 379	4.74	100.0
9 011 333	10 050 000	597 109	-5 345	591 764	5.96	100.0
17 669 279	19 920 000	842 758	-	842 758	4.23	100.0
11 742 321	11 470 000	751 583	-200 539	551 044	6.78	98.2

Localité, adresse <sup>1), 2)</sup>	Rapport de propriété <sup>3)</sup>	Surface locative en m <sup>2</sup>	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction	Dernière rénovation complète	Entrée en possession
<b>Total Propriétés à usage commercial: 28</b>		<b>246 771</b>	<b>243 077</b>			
dont propriétés exclusives en droit de superficie		34 182	26 835			
dont propriétés par étages		20 253	24 056			
<b>Sous-total</b>		<b>246 771</b>	<b>243 077</b>			
Revenus annexes Loyers						
<b>Total général des terrains: 27</b>		<b>246 771</b>	<b>243 077</b>			

<sup>1)</sup> Le fonds détient 28 propriétés. Les deux propriétés de Winterthour sont des terrains adjacents et sont comptées comme un seul terrain sur la base de l'art. 87, al. 1 OPCC. Ainsi, conformément à la réglementation, le fonds possède 27 terrains au 31.12.2024.

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

<sup>3)</sup> PE = propriété exclusive  
PPE = propriété par étage  
PEDS = propriété exclusive en droit de superficie

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

<sup>5)</sup> Moins de 10% de la surface de terrain est attribuée en sous-droit de superficie (HSC Fund en tant que donneur de droit de superficie).

Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenu locatif [cible] en CHF	Pertes de loyers <sup>4)</sup> en CHF	Revenu locatif [réel] en CHF	Rendement brut [cible] en %	Taux d'occupation en %
<b>618 024 219</b>	<b>613 826 000</b>	<b>37 909 432</b>	<b>-3 088 891</b>	<b>34 820 540</b>	<b>6.19</b>	<b>94.9</b>
86 288 103	89 360 000	6 372 423	-348 508	6 023 914		
82 356 568	75 410 000	4 323 611	-410 485	3 913 126		
<b>618 024 219</b>	<b>613 826 000</b>	<b>37 909 432</b>	<b>-3 088 891</b>	<b>34 820 540</b> 261 925		
<b>618 024 219</b>	<b>613 826 000</b>			<b>35 082 465</b>		

## 2. Achats et ventes de terrains

### 2.1 Achats

Aucun.

### 2.2 Ventes

Adresse	Canton	Rapport de propriété	Transfert de propriété
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	Bâle-Campagne	Propriété exclusive	23.02.2024
Chiasso, Via Livio 1, Via Motta 24	Tessin	Propriété par étage	18.03.2024
Dättwil, Täferstrasse 3/5	Argovie	Propriété exclusive	15.11.2024
Arbon, Industriestrasse 23	Thurgovie	Propriété exclusive	28.11.2024
Zurich, Max-Högger-Strasse 6	Zurich	Propriété exclusive	29.11.2024

Les impôts sur les ventes (impôts sur les gains immobiliers et impôts directs) sont présentés directement dans les résultats des ventes (poste Gains en capital réalisés).

Les propriétés de Sissach (BL), Gelterkinderstrasse 30 et Chiasso (TI), Via Livio 1 ont été enregistrées pour la vente fin 2023. Les transferts de propriété ont tous deux eu lieu au premier trimestre 2024.

## 3. Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5 %

Locataire	Loyer annuel en %
AMAG Automobiles et Moteurs SA	5.5
<b>Total</b>	<b>5.5</b>

## 4. Instruments financiers

### 4.1 Placements

Catégories d'évaluation	31.12.2024	31.12.2023
	en CHF	en CHF
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public: évalués selon les cours payés sur le marché principal (art. 88, al. 1 LPCC); selon l'art. 84, al. 2, let. a OPCC-FINMA	380 000	3 150 451
Placements pour lesquels aucun cours n'est disponible selon la lettre a: évalués sur la base de paramètres observables sur le marché; selon l'art. 84, al. 2, let. b OPCC-FINMA	-	-
Placements évalués sur la base de paramètres non observables sur le marché, avec des modèles d'évaluation appropriés, en tenant compte des conditions actuelles du marché; selon l'art. 84, al. 2, let. c OPCC-FINMA	613 826 000	719 930 000
<b>Total</b>	<b>614 206 000</b>	<b>723 080 451</b>

### 4.2 Informations sur les produits dérivés

Le fonds n'utilise pas de produits dérivés.

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

Type	Parts	Prix de revient	Valeur du cours
	Nombre	en CHF	en CHF
<b>Total dans les fonds propres</b>	<b>4 000</b>	<b>454 600</b>	<b>380 000</b>
dont dans Helvetica Swiss Opportunity Fund <sup>1)</sup>	4 000	454 600	380 000
<b>Total général dans d'autres fonds immobiliers</b>		<b>454 600</b>	<b>380 000</b>

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

#### 4.4 Participations dans des sociétés immobilières

La totalité des propriétés du fonds est détenue par Helvetica Swiss Commercial AG. Au 31 décembre 2024, le fonds détient 100 % du capital-actions de cette société.

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

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

Au 31 décembre 2024, les obligations contractuelles de paiement pour des mandats de construction et des investissements dans des propriétés s'élèvent à CHF 4.3 millions (CHF 8.8 millions l'année précédente).

#### 5.2 Hypothèques à long terme portant intérêt et autres dettes hypothécaires

Durée	31.12.2024	31.12.2023
	en CHF	en CHF
1 à 5 ans	18 000 000	39 500 000
> 5 ans	9 000 000	-

#### 5.3 Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

##### Hypothèques et avances fixes en cours

Type	Taux d'intérêt	Montant	Date de prise	Date d'expiration
	en %	en CHF		
Hypothèque fixe	1.20	9 000 000	31.12.2024	30.12.2032
Hypothèque fixe	2.10	6 000 000	28.06.2024	30.06.2029
Hypothèque fixe	1.82	6 000 000	30.12.2023	31.12.2027
Hypothèque fixe	1.75	2 000 000	29.12.2023	29.12.2027
Hypothèque fixe	1.71	4 000 000	29.12.2023	29.12.2026
Hypothèque fixe	0.42	27 000 000	13.07.2020	14.07.2025
Hypothèque marché monétaire	1.38	3 800 000	31.12.2024	31.03.2025
Hypothèque marché monétaire	1.38	11 100 000	31.12.2024	31.03.2025
Hypothèque marché monétaire	1.38	2 900 000	31.12.2024	31.03.2025
Hypothèque fixe	1.17	500 000	10.02.2016	10.02.2025
Hypothèque marché monétaire	1.24	1 600 000	31.12.2024	31.01.2025
Avance fixe	1.40	31 700 000	28.12.2024	27.01.2025
Avance fixe	1.40	7 075 000	21.12.2024	21.01.2025
<b>Total</b>		<b>112 675 000</b>		

## Hypothèques et avances fixes échues

Type	Taux d'intérêt en %	Montant en CHF	Date de prise	Date d'expiration
Hypothèque marché monétaire	2.29	4 100 000	31.12.2023	31.01.2024
Hypothèque marché monétaire	2.29	4 100 000	01.02.2024	29.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2.25	4 100 000	01.03.2024	28.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.29	12 500 000	31.12.2023	31.01.2024
Hypothèque marché monétaire	2.29	12 500 000	01.02.2024	29.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2.23	12 500 000	01.03.2024	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.05	12 500 000	01.04.2024	30.04.2024
Hypothèque marché monétaire	2.05	12 500 000	01.05.2024	31.05.2024
Hypothèque marché monétaire	1.99	12 500 000	01.06.2024	28.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2.16	12 500 000	29.06.2024	31.07.2024
Hypothèque marché monétaire	2.16	12 500 000	01.08.2024	31.08.2024
Hypothèque marché monétaire	2.13	12 500 000	01.09.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.89	12 500 000	01.10.2024	31.10.2024
Hypothèque marché monétaire	1.90	12 500 000	01.11.2024	30.11.2024
Hypothèque marché monétaire	1.61	12 500 000	01.12.2024	09.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.27	22 000 000	31.12.2023	28.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.27	21 000 000	29.03.2024	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.03	21 000 000	01.04.2024	30.04.2024
Hypothèque marché monétaire	2.03	20 000 000	01.05.2024	28.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2.15	20 000 000	29.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.90	20 000 000	01.10.2024	18.10.2024
Hypothèque marché monétaire	1.90	17 500 000	19.10.2024	26.11.2024
Hypothèque marché monétaire	2.37	6 000 000	25.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2.15	6 000 000	01.07.2024	19.07.2024
Hypothèque marché monétaire	2.15	3 700 000	20.07.2024	23.09.2024
Hypothèque marché monétaire	2.15	500 000	24.09.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.71	500 000	01.10.2024	09.12.2024
Avance fixe	2.17	31 700 000	30.12.2023	29.01.2024
Avance fixe	2.16	31 700 000	30.01.2024	29.02.2024
Avance fixe	2.14	31 700 000	01.03.2024	28.03.2024
Avance fixe	1.95	31 700 000	29.03.2024	29.04.2024
Avance fixe	1.97	31 700 000	30.04.2024	29.05.2024
Avance fixe	1.94	31 700 000	30.05.2024	28.06.2024
Avance fixe	1.82	31 700 000	29.06.2024	29.07.2024
Avance fixe	1.83	31 700 000	30.07.2024	29.08.2024
Avance fixe	1.85	31 700 000	30.08.2024	27.09.2024
Avance fixe	1.87	31 700 000	28.09.2024	28.10.2024
Avance fixe	1.88	31 700 000	29.10.2024	28.11.2024
Avance fixe	1.73	31 700 000	29.11.2024	27.12.2024
Avance fixe	2.18	3 500 000	23.12.2023	22.01.2024
Avance fixe	2.16	3 500 000	23.01.2024	22.02.2024
Avance fixe	2.16	3 500 000	23.02.2024	22.03.2024
Avance fixe	2.12	3 500 000	23.03.2024	22.04.2024
Avance fixe	1.97	7 075 000	23.04.2024	22.05.2024
Avance fixe	1.97	7 075 000	23.05.2024	24.06.2024
Avance fixe	1.82	7 075 000	25.06.2024	24.07.2024
Avance fixe	1.83	7 075 000	25.07.2024	23.08.2024
Avance fixe	1.85	7 075 000	24.08.2024	23.09.2024
Avance fixe	1.69	7 075 000	24.09.2024	23.10.2024
Avance fixe	1.88	7 075 000	24.10.2024	22.11.2024
Avance fixe	1.76	7 075 000	23.11.2024	20.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.17	12 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	1.92	12 000 000	01.04.2024	30.06.2024

Type	Taux d'intérêt en %	Montant en CHF	Date de prise	Date d'expiration
Hypothèque marché monétaire	1.69	12 000 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.84	12 000 000	01.10.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.14	1 700 000	23.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.91	1 700 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.84	12 000 000	01.10.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.17	11 500 000	29.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	1.92	11 500 000	01.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.69	5 500 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.84	5 500 000	01.10.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.17	3 800 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	1.92	3 800 000	01.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.69	3 800 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.84	6 100 000	01.10.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.14	2 300 000	23.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.91	2 300 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	2.17	3 800 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	1.92	3 800 000	01.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.69	3 800 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.84	3 800 000	01.10.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.17	1 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	1.92	1 000 000	01.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.69	1 000 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.84	1 000 000	01.10.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.17	10 300 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	1.92	10 300 000	01.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.69	10 300 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	2.17	20 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	1.92	20 000 000	01.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.69	20 000 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.84	20 000 000	01.10.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.17	5 600 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	1.92	5 600 000	01.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.69	5 600 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.84	11 100 000	01.10.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.14	5 500 000	23.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.91	5 500 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	2.17	2 900 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	1.92	2 900 000	01.04.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.69	2 900 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.84	2 900 000	01.10.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	1.96	1 600 000	20.04.2024	30.04.2024
Hypothèque marché monétaire	1.96	1 600 000	01.05.2024	31.05.2024
Hypothèque marché monétaire	1.92	1 600 000	01.06.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.71	1 600 000	01.07.2024	31.07.2024
Hypothèque marché monétaire	1.71	1 600 000	01.08.2024	31.08.2024
Hypothèque marché monétaire	1.71	1 600 000	01.09.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.46	1 600 000	01.10.2024	31.10.2024
Hypothèque marché monétaire	1.45	1 600 000	01.11.2024	30.11.2024
Hypothèque marché monétaire	1.24	1 600 000	01.12.2024	31.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.29	9 000 000	31.12.2023	22.01.2024
Hypothèque marché monétaire	2.29	7 000 000	23.01.2024	19.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2.29	6 000 000	20.02.2024	28.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2.37	1 500 000	29.02.2024	27.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.36	500 000	28.03.2024	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2.12	500 000	01.04.2024	30.06.2024

Type	Taux d'intérêt en %	Montant en CHF	Date de prise	Date d'expiration
Hypothèque marché monétaire	1.98	500 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.64	500 000	01.10.2024	30.12.2024
Hypothèque marché monétaire	2.05	3 000 000	19.06.2024	30.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1.98	3 000 000	01.07.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1.64	3 000 000	01.10.2024	30.12.2024

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

	31.12.2024 en CHF	31.12.2023 en CHF
Montant du compte d'amortissement des terrains	-	-
Montant du compte de provisions pour réparations futures	-	-
Montant du compte des revenus retenus pour réinvestissement	-	-
Nombre de parts résiliées pour la fin du prochain exercice comptable <sup>1)</sup>	28 099	674 498

<sup>1)</sup> Le remboursement des parts dénoncées au 31.12.2023 et de 9 329 parts dénoncées au 31.12.2024 (remboursement anticipé) aura lieu le 25 mars 2025. Les parts restantes dénoncées au 31.12.2024 seront remboursées au plus tard fin mars 2026.

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

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

	31.12.2024 en CHF	31.12.2023 en CHF	Changement en CHF
Montant du compte d'amortissement des terrains (motivé par des raisons fiscales, niveau filiale)	145 576 625	141 978 959	3 597 666
Montant du compte d'amortissement des terrains (niveau fonds)	-	-	-
Montant du compte de provisions pour réparations futures (motivé par des raisons fiscales, niveau filiale)	10 215 699	7 340 860	2 874 839
Montant du compte de provisions pour réparations futures (niveau fonds)	-	-	-



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

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin du semestre et de l'exercice comptable ainsi qu'à chaque émission de parts en francs suisses.

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

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

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

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

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

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

### 7.1 Précision concernant les arrondis

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

## 8. Taux de rémunération effectifs

### 8.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

Rémunération	Taux maximaux	Taux effectifs 2024	Taux effectifs 2023	Base
	en %	en %	en %	
Commission d'émission de parts	5.00	-	-	Valeur nette d'inventaire des parts
Commission de rachat de parts	5.00	1.50	-	Valeur nette d'inventaire des parts

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

Rémunération	Taux maximaux	Taux effectifs 2024	Taux effectifs 2023	Base
	en %	en %	en %	
Supplément à la valeur nette d'inventaire	5.00	-	-	Valeur nette d'inventaire des parts
Décote par rapport à la valeur nette d'inventaire	5.00	1.50	-	Valeur nette d'inventaire des parts

### 8.3 Rémunérations et frais accessoires à la charge du fonds

Rémunération	Taux maximaux	Taux effectifs 2024	Taux effectifs 2023	Base
	en %	en %	en %	
<b>Rémunérations versées à la direction du fonds</b>				
Commission de gestion	1.00	0.60	0.70	Fortune totale du fonds
Indemnités d'achat / de vente	1.50	1.37	1.41	Prix d'achat / de vente
Honoraires de construction et de rénovation	4.00	4.00	3.00	Coûts de construction
Gestion immobilière	5.00	-	-	Revenus locatifs bruts
<b>Rémunérations versées à des tiers</b>				
Rémunération versée à la banque de dépôt (commission de la banque de dépôt)	0.05	0.05	0.05	Valeur nette d'inventaire des parts
Rémunération versée à la banque de dépôt (commission de distribution)	-	CHF 5 000	CHF 5 000	Forfait CHF 5 000 par an
Market Maker	-	CHF 50 000	CHF 50 000	Forfait CHF 12 500 par trimestre
Rémunération versée aux gérances des propriétés	5.00	3.07	2.87	Revenus locatifs bruts

## 9. Distribution

Pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2024, un montant total de CHF 19.3 millions sera distribué, ce qui correspond à CHF 5.35 par part et à un rendement de distribution sur le cours par part de 5.4 %. Le taux de distribution s'élève à 79.1 %. La distribution est composée d'une distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé de CHF 7.2 millions et d'un remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé de CHF 12.1 millions. La date ex est le 26 mars 2025. La distribution aura lieu le 28 mars 2025.

Le 26 avril 2024, une distribution de CHF 23.0 millions (CHF 5.35 par part) a été effectuée, répartie en une distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé de CHF 4.6 millions (CHF 1.06 par part) et un remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé de CHF 18.4 millions (CHF 4.29 par part).

<sup>1)</sup> Procédure confirmée par l'AFC par lettre du 14 décembre 2021.

# Informations aux investisseurs

## Modification du contrat de fonds

### Modifications matérielles

Les modifications suivantes du contrat de fonds ont été approuvées par la FINMA le 12 juillet 2024 et sont entrées en vigueur le 15 juillet 2024.

La modification du contrat de fonds porte principalement sur des adaptations du contrat de fonds en rapport avec la politique de placement. Actuellement, la politique de placement du Helvetica Swiss Commercial Fund ne prévoit pas expressément les propriétés à usage spécial telles que les bâtiments de production et les centres logistiques. En vue de la fusion et de la reprise y afférente, entre autres, de propriétés à usage spécial du Helvetica Swiss Opportunity Fund, la direction du fonds a l'intention de concrétiser la politique de placement du Helvetica Swiss Commercial Fund en ce qui concerne les propriétés à usage spécial.

En substance, les modifications portent sur les points suivants, conformément à la publication du 4 juin 2024:

- **§ 8 Politique de placement**

Dans ce contexte, le § 8, ch. 1 est complété par la notion de «biens immobiliers spéciaux» comme suit (modifications en italique): «La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse. La direction du fonds prévoit d'investir la fortune de ce fonds immobilier principalement dans des propriétés à usage commercial (*y compris des biens immobiliers spéciaux*) dans différentes régions de Suisse, en privilégiant les centres économiques. Par ailleurs, le fonds immobilier peut investir dans d'autres biens immobiliers autorisés, avec un accent limité sur les biens immobiliers dans le domaine de l'immobilier résidentiel. Les risques liés à ces placements doivent être présentés dans le prospectus.»

### Modifications formelles

Il sera procédé à d'autres modifications et mises à jour formelles qui n'affectent pas les intérêts des investisseurs et ne sont donc pas publiées.

## Informations complémentaires sur la fusion

En vue de la fusion du Helvetica Swiss Commercial Fund avec le Helvetica Swiss Opportunity Fund géré par la même direction de fonds (fonds de placement contractuel de type «fonds immobilier», actuellement encore exclusivement réservé aux investisseurs qualifiés), il est prévu de modifier également le contrat de fonds du Helvetica Swiss Opportunity Fund et notamment d'ouvrir le Helvetica Swiss Opportunity Fund à des investisseurs non qualifiés et de coter les parts à la SIX Swiss Exchange après la modification du contrat de fonds (pour les détails, veuillez vous référer à la publication séparée de la modification du contrat de fonds du Helvetica Swiss Opportunity Fund, disponible depuis le 4 juin 2024 sur la plateforme de Swiss Fund Data AG, [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

Par ailleurs, il est prévu de fusionner le Helvetica Swiss Commercial Fund avec le Helvetica Swiss Opportunity Fund au cours du premier semestre 2025 (pour les détails, veuillez vous référer à la publication séparée concernant la fusion avec le plan de fusion, qui devrait être publiée en novembre 2024 sur la plateforme de Swiss Fund Data AG, [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

Les modifications du contrat de fonds du Helvetica Swiss Commercial Fund et du Helvetica Swiss Opportunity Fund sont soumises à l'approbation de la FINMA. L'entrée en vigueur des modifications du contrat de fonds est prévue pour septembre 2024. Les modifications du contrat de fonds du Helvetica Swiss Opportunity Fund ne peuvent être approuvées par la FINMA que si le Helvetica Swiss Opportunity Fund peut être ouvert à des investisseurs non qualifiés à cette date. Cette condition sera remplie dès lors que le Helvetica Swiss Opportunity Fund ne bénéficiera plus d'aucune des exceptions actuellement encore prévues par le contrat de fonds. La conception du Helvetica Swiss Opportunity Fund en tant que fonds immobilier pour investisseurs non qualifiés est notamment une condition préalable à sa cotation et donc à sa fusion avec le Helvetica Swiss Commercial Fund.

Au dernier paragraphe et dans la dernière phrase, la date du contrat de fonds et celle de l'approbation du contrat de fonds par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA sont adaptées en raison de la modification du contrat de fonds. La date figurant sur la page de signatures a également été adaptée.

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

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

## **Litiges**

En tant que plaignant et bénéficiaire de la servitude, le fonds réclame à la partie défenderesse, grevée de la servitude, le droit d'utiliser des places de parking. Une proposition d'accord émanant de la partie adverse a été reçue et est toujours en cours d'examen interne. La validation devrait avoir lieu au premier trimestre 2025.

Dans un autre litige, le fonds, en tant que plaignant, réclame des dommages et intérêts à la partie défenderesse en raison de défauts de protection contre l'incendie non résolus. La procédure judiciaire actuelle est toujours en cours, la propriété a été vendue entre-temps.

Une entreprise mandatée a réclamé des honoraires supplémentaires pour de prétendues prestations complémentaires. Ces prétentions ont été rejetées comme étant infondées. Une réponse du tribunal est toujours attendue.

Un contrat de location a donné lieu à des arriérés de loyer, et aucun accord n'a pu être trouvé. Le contrat de location a été résilié pour la prochaine date possible. Des poursuites doivent être engagées afin de recouvrer les arriérés.

## **Informations sur les transactions avec des personnes proches**

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

## **Événements revêtant une importance économique particulière**

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

## Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

En décembre 2024, les biens immobiliers d'Arbon (St. Gallerstrasse 15 et 17) et de Triengen (Kantonsstrasse 115) ont fait l'objet d'un acte authentique. Pour chacun de ces deux biens, il existait un droit de préemption à exercer dans un délai de trois mois, raison pour laquelle les ventes n'ont pas pu être conclues avant le 31 décembre 2024. La vente de l'immeuble de Triengen a finalement été conclue à la fin janvier 2025, celle de l'immeuble d'Arbon probablement à la fin février 2025.

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

La suppression de la restriction du cercle des investisseurs du Helvetica Swiss Opportunity Fund a été approuvée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA par décision du 7 janvier 2025 en tant que modification du contrat de fonds à compter du 10 janvier 2025. Ainsi, après sa cotation à la SIX Swiss Exchange, les conditions préalables à la fusion avec le Helvetica Swiss Commercial Fund sont réunies.

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

## Respect des restrictions de placement

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



### Installation PV

Gwatt-Thoune (BE), Schorenstrasse 39

# Certificats

## Rapport de l'évaluateur



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG  
Geschäftsleitung  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

Zürich, 13. Januar 2025

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

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118583.2410

### **Auftrag**

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Commercial Fund gehaltenen 28 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2024 bewertet.

### **Bewertungsstandards**

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

### **Definition des Marktwertes**

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

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

### **Bewertungsmethode**

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

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

### Grundlagen der Bewertung

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

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

### Ergebnis

Per 31. Dezember 2024 wurden die Werte der insgesamt 28 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 613'826'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.10 % und 4.00% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.39% und 5.30%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.54% respektive nominal 4.84%.

### Veränderungen in der Berichtsperiode

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

#### Abgänge

- Arbon, Industriestrasse 23
- Dättwil, Täferstrasse 3/5
- Zürich, Max-Högger-Strasse 6

### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 13. Januar 2025

Wüest Partner AG



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



Pascal Marazzi  
dipl. Architekt ETH; MRICS  
Partner

## **Anhang: Bewertungsannahmen**

### **Anlageliegenschaften**

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

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



## Rapport de la société d'audit



# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors  
AG, Zürich

## Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5 bis 7 und 30 bis 45) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

### Sonstige Informationen

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

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

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

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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



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

#### **Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung**

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Marc Rüttimann  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. März 2025



**Direction du fonds**

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