

**Rapport semestriel  
non révisé 2024**

# **Helvetica Swiss Living Fund**

**Fonds immobilier  
de droit suisse**



## Table des matières

Les chiffres-clés .....	5
Administration et organes .....	6
Gestion du portefeuille .....	9
Durabilité .....	16
Rapport financier.....	21
Compte de patrimoine .....	22
Compte de résultat.....	23
Annexe .....	24
Inventaire.....	24
Informations aux investisseurs.....	33
Certificats .....	34
Rapport de l'évaluateur .....	34

### Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund)

Fonds immobilier de droit suisse

Rapport semestriel non révisé au 30 juin 2024

N° de valeur: 49527566

Helvetica.com

#### Avis de non-responsabilité

Le présent rapport semestriel 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. La performance historique ne constitue pas une garantie de la performance actuelle ou future. 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 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.**







## Les chiffres-clés

Données principales		Annexe	30.06.2024	31.12.2023
Numéro de valeur			49527566	49527566
ISIN			CH0495275668	CH0495275668
Première libération			06.11.2019	06.11.2019
Émission de parts de fonds		Nombre	-	-
Parts en circulation <sup>1)</sup>		Nombre	3 839 234	3 839 234
Rachat de parts de fonds		Nombre	-	-
Valeur d'inventaire par part <sup>2)</sup>		CHF	102.66	110.40
Taux d'actualisation réel / nominal		%	2.78 / 4.06	2.70 / 3.98
<b>Compte de patrimoine</b>			<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Valeur vénale des propriétés		CHF 1	660 941 000	756 376 000
Fortune totale du fonds (GAV)		CHF	692 353 273	770 797 072
Taux de capitaux étrangers <sup>3)</sup>		%	43.07	45.01
Durée résiduelle du financement externe <sup>3)</sup>		ans	0.69	0.41
Taux d'intérêt du financement externe <sup>3)</sup>		%	1.82	2.12
Fortune nette du fonds (NAV) <sup>2)</sup>		CHF	394 123 347	423 842 683
<b>Compte de résultat</b>			<b>01.01.-30.06.2024</b>	<b>01.01.-30.06.2023</b>
Revenus locatifs		CHF	13 930 231	14 544 197
Revenu net		CHF	5 388 362	4 959 420
Entretien et réparations		CHF	1 945 806	1 672 862
Revenu locatif cible p.a. <sup>4)</sup>		CHF	27 343 779	30 433 251
Rendement brut cible		%	4.14	3.76
Rendement brut réel		%	3.96	3.64
<b>Chiffres-clés selon l'AMAS<sup>3)</sup></b>			<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Rendement des placements		%	-5.12	-0.43
Rendement de la distribution		% 9	n/a	n/a
Distribution par part		CHF 9	n/a	n/a
Taux de distribution		% 9	n/a	n/a
Rendement des fonds propres Return on Equity (ROE)		%	-5.02	-0.42
Rendement du capital investi (ROIC)		%	-2.31	0.13
Agio/disagio		%	-1.61	-4.83
Cours par part		CHF	101.00	107.00
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		%	63.15	55.60
Taux de financement externe		%	42.63	45.85
Taux de perte de loyers		% 1	4.40	4.59
Taux de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> GAV		%	0.80	0.88
Taux de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> MV		%	1.54	1.72
Performance		%	-3.63	-2.26

<sup>1)</sup> Valeurs au 31.12.2022: Pour la distribution de l'exercice 2024, qui sera versée en avril 2025, le nombre de parts déterminant est de 3 571 844. 267 390 parts ont été résiliées pour fin 2023 et seront versées au plus tard en mars 2025.

<sup>2)</sup> Valeurs au 31.12.2022: Valeur d'inventaire par part CHF 116.37 / Fortune nette du fonds (NAV) CHF 446 764 806.

<sup>3)</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>4)</sup> Valeur annualisée sur la base de la date de clôture du bilan.

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

## Direction au 30 juin 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

## Conseil d'administration au 30 juin 2024



**Peter E. Bodmer**  
Président du conseil d'administra-  
tion



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



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



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



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

## Organisation

<b>Direction du fonds</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zurich
<b>Direction</b>	Marc Giraudon, CEO (depuis le 2 avril 2024) Hans R. Holdener, Co-CEO (jusqu'au 1 <sup>er</sup> avril 2024) Dominik Fischer, CIO Urs Kunz, CCO Peter R. Vogel, CFO et Head Corporate Services
<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 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>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 (depuis le 1 <sup>er</sup> juillet 2024)
<b>Gestion des propriétés</b>	La gestion des propriétés et l'entretien technique ont été principalement délégués à H & B Real Estate AG jusqu'au 30 juin 2023 et, depuis le 1 <sup>er</sup> juillet 2023, principalement à Apleona Suisse SA et Privera SA. L'exécution précise des mandats est régie par des contrats séparés.







## Gestion du portefeuille

Le Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund) s'appuie sur de nouvelles bases pour l'avenir.

Au cours du premier semestre 2024, le fonds a réalisé des progrès décisifs conformément à ses priorités stratégiques. Des ventes ciblées de propriétés ont permis d'optimiser le portefeuille et de renforcer la capacité de rendement. De plus, le taux de financement externe a été abaissé en dessous du maximum réglementaire requis. Au niveau du fonds, la commission de gestion a en outre été réduite de 25 points de base. Les progrès réalisés positionnent le fonds à un nouveau point de départ pour une croissance future.

### Rapport succinct

Dans le cadre de l'optimisation du portefeuille, les propriétés ne correspondant pas à la stratégie du fonds en raison de leur performance actuelle ou future ou de leur emplacement sont vendues de manière ciblée. Cela permet d'affiner le profil du fonds et de renforcer la capacité de rendement du portefeuille.

Jusqu'à mi-août 2024, des propriétés ont été vendues pour un montant d'environ CHF 180 millions. Les recettes des ventes ont été utilisées pour la réduction du taux de financement externe. En descendant en dessous de la limite réglementaire de 33,3 % en août 2024, le HSL Fund a franchi une étape importante. Après l'achèvement des autres ventes, probablement d'ici fin septembre 2024, le taux de financement externe se stabilisera dans la fourchette stratégique de 25 à 28 %.

La NAV se situe désormais à son nouveau niveau de départ. Par rapport à la fin de l'année 2023, la NAV par part a diminué d'environ 5 %, passant à CHF 102.70, compte tenu de la distribution de CHF 2.20 par part. Cette réduction est due aux pertes en capital des ventes de propriétés, les pertes attendues au second semestre 2024 étant déjà en grande partie intégrées dans l'évaluation au 30 juin 2024. Avec une réduction à CHF 101 à la fin juin 2024, le cours par part s'est également adapté à ce niveau.

Sur le plan des propriétés, la demande toujours soutenue de logements dans les zones suburbaines et périurbaines et la location active ont permis de stabiliser le taux d'occupation à 96 % et les revenus locatifs sont augmentés d'environ 0,8 million de CHF par an en raison de l'adaptation du taux d'intérêt de référence en avril 2024.

Suite à l'épuration, à la correction effectuée de l'évaluation ainsi qu'à l'augmentation des loyers, le rendement brut [CIBLE] a augmenté de 30 points de base au premier semestre 2024 pour atteindre 4,1 %. Le rendement net au niveau de l'immobilier a également enregistré une hausse équivalente et s'élève à 3,3 % à la mi-2024.

De plus, la direction du fonds a décidé de réduire considérablement les frais de gestion de 25 points de base pour les ramener à 0,45 %, ce qui renforce durablement la capacité de rendement opérationnelle du fonds.

Le revenu net du premier semestre 2024, qui s'élève à CHF 5,4 millions, est le résultat de ces mesures au niveau des propriétés et du fonds. Rapporté au nombre de parts pertinent pour la distribution, après déduction des parts résiliées fin 2023, il en résulte un revenu net d'environ CHF 1.50 par part pour le semestre 2024.

Au 30 juin 2024, la part du financement lié à long terme a pu être doublée par rapport à la fin de l'année 2023,

passant de 11 à 22 %. La direction du fonds entend franchir de nouvelles étapes au cours des prochains mois, au fur et à mesure des ventes, afin que cette part se stabilise dans la fourchette cible de 30 à 50 % au cours du second semestre 2024.

Une fois toutes les ventes prévues conclues, le portefeuille immobilier devrait compter 38 propriétés d'une valeur totale d'environ CHF 500 millions et générer des revenus locatifs annuels [CIBLES] d'environ CHF 21 millions. Ce portefeuille constitue la base d'une nouvelle croissance et d'une création de valeur au sein du fonds.

## Portefeuille



## Rapport de marché

Le marché suisse de l'immobilier de rendement a affiché une évolution robuste au cours du premier semestre 2024. La demande de logements locatifs reste soutenue, ce qui a entraîné une hausse générale des loyers. En comparaison annuelle, les nouveaux loyers ont parfois connu une augmentation allant jusqu'à 6 %. Cette évolution est renforcée par la pénurie persistante de logements disponibles. Le taux de vacance moyen ne cesse de baisser, ce qui complique de plus en plus la recherche d'un logement pour les locataires et pourrait faire encore grimper les prix des loyers.

L'activité de construction de logements locatifs a continué de stagner au premier semestre 2024. Les maîtres d'ouvrage privés, en particulier, se détournent de plus en plus de la construction de logements, ce qui s'explique en partie par le cadre réglementaire strict et la nécessité de densifier les constructions. Le nombre de demandes de permis de construire n'a pas augmenté de manière significative, réduisant encore davantage l'offre déjà limitée de logements locatifs.

Les taux d'intérêt des hypothèques ont légèrement baissé ces derniers mois, sur la base des deux baisses des taux directeurs de la BNS au premier semestre 2024. Les hypothèques à taux fixe ont regagné en popularité en raison du besoin de sécurité accru des emprunteurs. Par conséquent, les prix de l'immobilier de rendement sont actuellement considérés comme stables, les investisseurs étant à la recherche de placements sûrs et rentables.

Les conditions-cadres économiques restent exigeantes, mais on constate des signes de stabilisation. La dynamique de l'immigration s'est légèrement ralentie au premier trimestre 2024, mais reste à un niveau élevé, ce qui continue de favoriser la demande de logements locatifs. La demande de main-d'œuvre reste élevée, même si elle a légèrement fléchi en raison du ralentissement de la dynamique économique en 2024. Quant à l'environnement des taux d'intérêt, il semble s'être actuellement stabilisé.

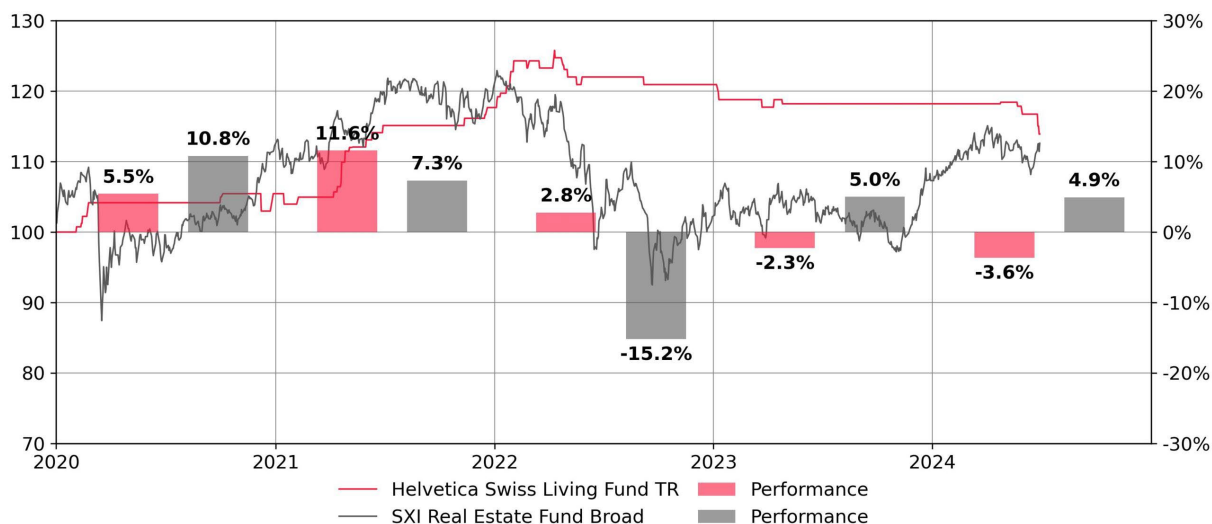
## Perspectives

Pour le second semestre 2024, on s'attend à une nouvelle légère hausse des loyers, tandis que l'offre de nouveaux logements locatifs restera limitée. Il est prévu que le HSL Fund profite lui aussi de cette évolution en misant sur une extension sélective de son portefeuille et en profitant des conditions de financement plus attractives afin d'optimiser encore sa rentabilité.

## Cours et performance

Au cours du premier semestre 2024, le cours a baissé de 5,6 %, passant de CHF 107.00 à CHF 101.00 par part. Compte tenu de la distribution de CHF 2.20 versée au avril 2024 au titre de l'exercice 2023, cela correspond à une performance nette de -3,6 %. Comparativement, la performance de l'indice de référence, le SXI Real Estate Funds Broad, a augmenté de 4,9 % au cours de la période sous revue. La décote par rapport à la valeur nette d'inventaire est de 1,6 % au 30 juin 2024.

### Évolution de la performance



## Distribution et évolution de la valeur de l'inventaire

Compte tenu de la distribution de CHF 2.20 par part et du résultat global de l'exercice sous revue, la valeur nette d'inventaire a diminué de CHF 7.70, passant de CHF 110.40 à CHF 102.70 par part.

## Portefeuille immobilier

### Transactions

Le portefeuille comprend encore 48 propriétés à la date de clôture. Au cours du premier semestre 2024, huit ventes ont été conclues et trois autres ont été authentifiées. De juillet 2024 jusqu'au 20 août 2024, cinq autres ventes ont été conclues avant la date d'achèvement du présent rapport. Le profil du fonds est optimisé dans le cadre de ces ventes et épuré des propriétés à faible rendement et non conformes à la stratégie. Il reste un

portefeuille rentable dans des zones suburbaines très prisées en Suisse.

Le taux de financement externe a déjà pu être réduit de 86 points de base pour atteindre 42,6 % au premier semestre 2024, la dévalorisation du portefeuille contrecarrant une nouvelle baisse. Après la finalisation de toutes les ventes en juillet et en août 2024, le taux de financement externe est réduit pour passer sous le maximum réglementaire de 33,3 %.

### Rendement

Suite à l'épuration, à la correction de valeur ainsi qu'à l'augmentation des loyers, le rendement brut a augmenté de 30 points de base au premier semestre 2024 pour atteindre 4,1 %. Le rendement net au niveau de l'immobilier a également enregistré une hausse équivalente et s'élève à 3,3 % à la mi-2024.



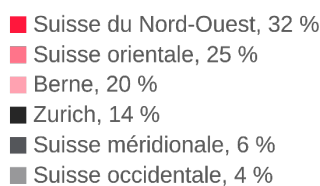
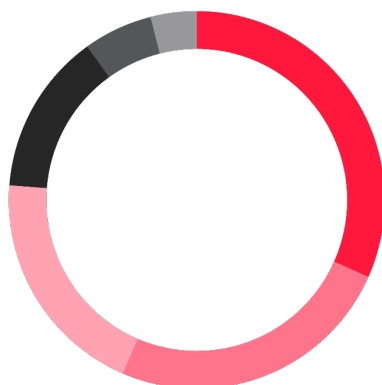
## Valeur du portefeuille

La valeur du portefeuille a diminué par rapport à la fin de l'année 2023, passant de CHF 756 millions à CHF 661 millions, ce qui s'explique en grande partie par les ventes pour un montant d'environ CHF 75 millions. Par ailleurs, les pertes en capital imminentes résultant des ventes en cours ont été prises en compte majoritairement dans l'évaluation. Pour les trois ventes certifiées avant le 30 juin 2024, les prix de vente effectifs ont été intégrés dans l'évaluation. La valeur du reste du portefeuille est restée stable (-0,1 %), sous l'effet de l'augmentation des revenus locatifs et d'une légère hausse simultanée du taux d'escompte. Ainsi, il en résulte, au 30 juin 2024, une valeur totale de CHF 661 millions pour le portefeuille, composé de 48 propriétés résidentielles.

Avec environ 90 % du portefeuille, les biens immobiliers se répartissent géographiquement principalement en Suisse alémanique. Près de la moitié du portefeuille se situe dans les régions économiquement fortes de la Suisse du Nord-Ouest et de Zurich, garantissant ainsi la bonne louabilité des appartements à long terme.

### Répartition par régions

Sur la base de la valeur vénale



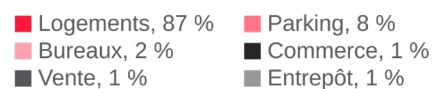
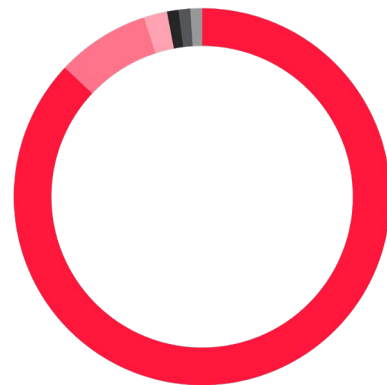
## Revenu locatif

Au 30 juin 2024, le portefeuille de logements haut de gamme du fonds comprendra encore environ 1600 appartements dans le quartile de loyers bas de 46 % (193 CHF/m<sup>2</sup>) et se trouve dans des centres économiques régionaux et nationaux bien accessibles et à forte croissance démographique. Il existe donc un potentiel de création de valeur à long terme. Les revenus locatifs s'élèvent à 13,9 millions de CHF pour le premier semestre 2024. En raison de la nouvelle hausse du taux d'intérêt de référence et des adaptations de loyers qui en résultent à partir d'avril 2024, les revenus locatifs des 48 immeubles restant dans le portefeuille à la date de référence ont pu être augmentés de 0,8 million de CHF par an.

La part de logements, avec utilisations annexes et parkings correspondants, représente 95 % des revenus locatifs [CIBLES], ce qui souligne le caractère purement résidentiel de ce fonds.

### Répartition par utilisations principales

Sur la base des revenus locatifs [CIBLES]



## Emplacements

Sur le plan géographique, les biens immobiliers sont principalement situés en Suisse alémanique, avec un accent particulier sur les macro-emplacements suburbains et périurbains. Ces régions connaissent une croissance supérieure à la moyenne en raison de l'immigration et des migrations internes. Une attention particulière est par ailleurs accordée à un bon, voire très bon, accès aux transports publics et à une excellente accessibilité pour le trafic individuel.

## Utilisation

Le portefeuille du HSL Fund se caractérise par une large diversification géographique. Les revenus locatifs [CIBLES] proviennent principalement de l'utilisation résidentielle avec 87 % et du parking avec 8 %.

## Mix de logements

Environ 70 % des appartements du HSL Fund se situent dans la catégorie des 3 à 4,5 pièces, tandis que 28 % sont des appartements de 1 à 2,5 pièces et 4 % des appartements de 5 pièces ou plus. Le portefeuille est ainsi parfaitement positionné pour répondre à la demande de logements situés dans des zones suburbaines et périurbaines.

## Taux d'occupation

Malgré les augmentations d'avril 2024, aucune augmentation de la rotation des locataires n'a été enregistrée, celle-ci restant au niveau de l'année précédente, soit environ 8 %. L'Asset Management a intensifié ses activités de location et a réussi à stabiliser le taux d'occupation du portefeuille à 96 %. La réduction du taux de rotation d'ici fin 2024 constitue un autre objectif déclaré de l'Asset Management.

Le taux de vacance est de 4,32 % à la date de clôture de 30 juin 2024 du 30 juin 2024 et a donc pu être maintenu à un niveau stable par rapport à fin 2023. Les places de parking vides représentent 22 % du total des places vacantes. Par contre, les logements vacants à la date de clôture ne représentent qu'environ 60 % du taux de vacance total.

## Stratégie de financement

L'environnement de marché reste exigeant malgré les deux baisses des taux d'intérêt de référence en mars 2024 et juin 2024. Après une analyse approfondie de la structure de financement fin 2023, la direction du fonds est actuellement en train de mettre en œuvre la stratégie de financement. Celle-ci prévoit, à moyen terme, de toujours lier 30 à 50 % du financement externe à long terme (>1 an) et d'atteindre une durée résiduelle moyenne de deux à deux et demi ans.

Au 30 juin 2024, la part du financement lié à long terme a pu être doublée par rapport à la fin de l'année 2023, passant de 11 à 22 %. La direction du fonds entend franchir de nouvelles étapes au cours des prochains mois, afin que cette part se stabilise dans la fourchette cible de 30 à 50 % au cours du second semestre 2024.

## Faits marquants du portefeuille

### Achats/ventes

Au premier semestre 2024, huit immeubles d'habitation ont été vendus. Il s'agit des immeubles de Bulle (FR), Frauenfeld (SG), La Chaux-de-Fonds (NE), Oberglatt (ZH), Schwerzenbach (ZH), Saint-Gall (SG), Wittenbach (SG) et Zurich (ZH). La valeur vénale des propriétés vendues au cours du premier semestre 2024 s'élève à CHF 75 millions.

### Réussites en matière de location

#### **Derendingen (SO), Schluchtbachstrasse 35 à 39**

Le dernier appartement ainsi que deux places de parking ont pu être loués et le taux de vacance est ainsi passé de 8 à la fin de 2023 à un peu moins de 1 % à la date de clôture du bilan.

#### **Grenchen (SO), Bündengasse 18 à 22**

Dans une commune au taux de vacance généralement élevé, tous les appartements ont pu être reloués. Le taux de vacance a ainsi été réduit de 6 à la fin de 2023 à 1 % à la date de clôture du bilan.

#### **Benglen (ZH), Bodenacherstrasse 16 et 18**

Ici, tous les appartements ont pu être reloués. Seules 5 places de parking sont encore vacantes. Le taux de vacance a ainsi été réduit de 7 à la fin de 2023 à 2 % à la date de clôture du bilan.

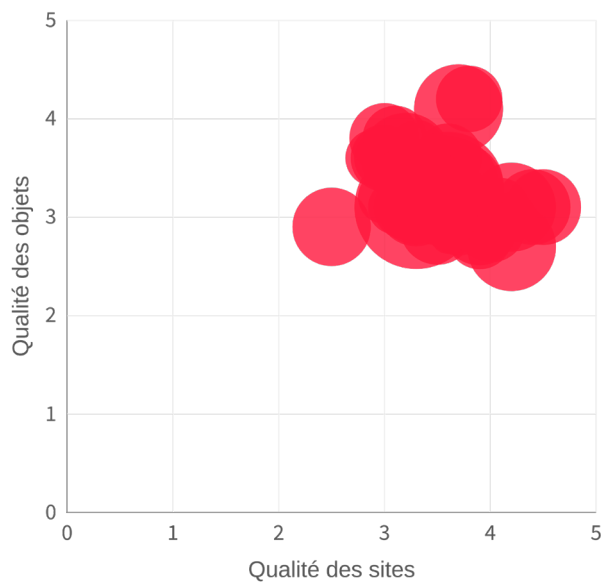
### Therwil (BL), Vorderbergweg 2 et 4 / Reinacherstrasse

Tous les appartements, sauf un, ont pu être reloués. Le taux de vacance a ainsi été réduit de 10 à la fin de 2023 à 4 % à la date de clôture du bilan.

### Wattwil (SG), Schomattenstrasse 41 à 45

Depuis le début de l'année, le taux de vacance a pu être réduit de 9 à la fin de 2023 à 5 % à la date de clôture du bilan.

#### Qualité des biens et des emplacements



Le profil de qualité de 3.4 de l'expert en estimations Wüest Partner confirme l'orientation stratégique du fonds vers des micro-emplacements bien desservis dans des macro-emplacements suburbains et périurbains, ainsi qu'une qualité solide des propriétés dans le segment des loyers modérés.

## Perspectives

### Asset Management

Le HSL Fund reste spécialisé dans le segment de marché des logements abordables situés dans des zones suburbaines. Cela se reflète dans le faible quantile de loyer de 46 % qui correspond aux loyers des logements. Helvetica est convaincu que ce segment de marché connaîtra une croissance supérieure à la moyenne à l'échelle nationale et maintient sa forte pondération dans ce secteur.

L'objectif de l'Asset Management est de maintenir le taux de fluctuation dans la fourchette cible de 10 à 15 % d'ici la fin de l'année 2024 et d'atteindre un taux de vacance inférieur à 4 %.

### Fund Management

Le premier semestre 2024 a été marqué par la vente de propriétés en vue de réduire le taux de financement externe et d'obtenir les liquidités nécessaires au versement des rachats au printemps 2025. À fin juin 2024, huit ventes ont déjà été conclues et trois autres ont été authentifiées. Avec les cinq ventes supplémentaires réalisées après la date de clôture du bilan jusqu'au 20 août 2024, le taux d'endettement a été ramené en dessous de la limite réglementaire de 33,3 %. L'optimisation du portefeuille s'achèvera avec le bouclage des processus de vente restants jusqu'en septembre 2024.

Les ventes de propriétés peu conformes à la stratégie et peu performantes entraînent les corrections de valeur attendues dans le contexte de marché actuel. Ces corrections ont soit déjà été réalisées au cours du premier semestre 2024, soit sont en grande partie reflétées dans les valeurs vénales indiquées des biens immobiliers non encore vendus à la date de référence de 30 juin 2024. En revanche, les propriétés qui restent dans le portefeuille à long terme affichent une évolution de valeur stable par rapport à la fin de l'année 2023.





# Durabilité

## Stratégie de durabilité

La stratégie de durabilité de Helvetica est axée sur l'Accord de Paris sur le climat et sur les objectifs actuels de la Confédération en matière d'énergie et d'émissions. Grâce à des investissements ciblés dans des systèmes durables et efficaces sur le plan énergétique ainsi qu'à l'optimisation des biens immobiliers existants, Helvetica entend apporter à long terme une contribution significative à la protection du climat. Dans ce contexte, la transparence et la comparabilité sont au cœur des décisions, tout comme les aspects économiques.

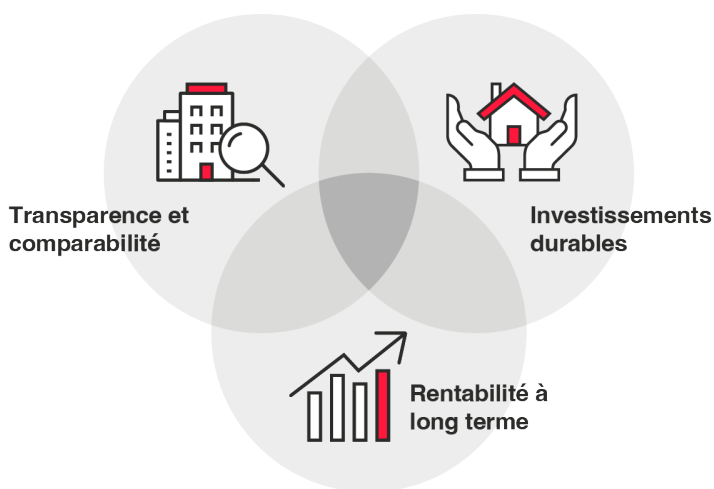
## Approche de durabilité

Helvetica accorde une grande importance à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, à l'amélioration de l'efficacité

énergétique et à l'encouragement des investissements respectueux du climat. Grâce à des mesures ciblées telles que les rénovations intégrales, la densification intérieure et les possibilités d'utilisation flexibles, Helvetica tente de réduire autant que possible notre empreinte écologique.

Le recours à des technologies telles que les pompes à chaleur, le chauffage urbain et les installations photovoltaïques constitue un élément important de notre stratégie, afin d'augmenter la part des énergies renouvelables dans le portefeuille de fonds. Par ailleurs, Helvetica optimise les systèmes existants afin de réduire la consommation d'énergie et de diminuer les coûts d'exploitation à long terme, tant pour les propriétaires que pour les usagers.

## Principes



- 1** **Transparence et comparabilité** doivent être encouragés en tant que base de décision.
- 2** **Investissements durables** doivent être évalués et priorisés dans un contexte global.
- 3** **Rentabilité à long terme** doit être garanti par des investissements durables.

La stratégie de durabilité de Helvetica repose sur les principes suivants:

### Transparence et comparabilité

« Nous utilisons des certifications, des normes et des indices de référence pour mesurer nos performances en matière de durabilité et les présenter de manière transparente. »

### Trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>

« Nous avons défini une trajectoire claire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> afin de parvenir à des émissions nettes nulles d'ici 2050 et d'atteindre l'objectif intermédiaire de 6,5 kg/CO<sub>2</sub> d'émissions en 2035. »

### Rénovations au lieu de constructions neuves

« Les rénovations intégrales au lieu des constructions neuves ainsi que la réutilisation d'éléments de construction représentent des méthodes efficaces pour réduire l'empreinte carbone. En revalorisant les structures existantes et en réutilisant les matériaux, nous pouvons non seulement préserver les ressources, mais aussi réduire l'impact environnemental. »

### Efficacité énergétique

« En utilisant des systèmes d'énergie renouvelable tels que des pompes à chaleur et des installations photovoltaïques, nous augmentons l'efficacité énergétique de les biens immobiliers. »



## Objectifs de durabilité et planification des mesures

Sur la base de la stratégie de durabilité, des objectifs de durabilité ont été définis et un plan de mesures adapté a été établi en vue de leur réalisation.

### Réduction des émissions de gaz à effet de serre

Une vérification progressive du portefeuille permet d'identifier de manière ciblée les propriétés les plus susceptibles de profiter d'un passage aux énergies renouvelables. Cela est non seulement bon pour l'environnement, mais peut également permettre de réaliser des économies à long terme et d'améliorer l'efficacité énergétique.

#### Mesures

- Inventaire professionnel avec rapport CECB+
- Rénovation énergétique des bâtiments avec valeur cible au moins CECB C
- Remplacement des énergies fossiles par des énergies non fossiles
- Rénovation des toitures en combinaison avec une installation photovoltaïque

### Augmentation de la satisfaction des usagers

Helvetica s'est fixé pour objectif de toujours garder à l'esprit les besoins des usagers. Un contrôle ciblé de l'offre et de la qualité doit permettre d'augmenter la satisfaction des usagers. 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.

#### Mesures

- Réalisation d'enquêtes auprès des locataires (tous les 2 ans)
- Campagne de sensibilisation des locataires à la durabilité
- Mesures architecturales ciblées

### Réduction de la consommation d'énergie

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.

#### Mesures

- Rénovations énergétiques des bâtiments avec valeur cible au moins CECB C
- Remplacement des énergies fossiles par des énergies non fossiles
- Optimisations ciblées de l'exploitation
- Contrôle régulier des installations techniques par un ingénieur

### Réduction des frais annexes

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 souhaite améliorer la situation pour les usagers sur place et sommes conscients de notre rôle de fiduciaire.

#### Mesures

- Benchmarking des frais annexes, y compris analyse
- Optimisations de l'exploitation
- Centralisation de l'approvisionnement en énergie (gaz, mazout, pellets et électricité)
- Développement des installations photovoltaïques
- Rénovations énergétiques globales avec valeur cible au moins CECB C
- Collaboration entre courtier en énergie et conseiller externe

### Développement de l'e-mobilité

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 peuvent non seulement contribuer à réduire les émissions, mais aussi à améliorer la qualité de vie.

#### Mesures

- Analyse des besoins en matière d'e-mobilité et de stationnement des vélos
- Développement de places de stationnement pour les voitures électriques ainsi que de places de stationnement pour vélos / stations de recharge pour vélos électriques

### Optimisation de la communication avec les parties prenantes

En informant au moins une fois par an sur les aspects de durabilité, Helvetica assure que tous les groupes concernés sont informés des progrès et des initiatives dans le domaine de la durabilité.

#### Mesures

- Rapports réguliers
- Participation de Helvetica aux PRI
- Indice de référence CO<sub>2</sub> de la REIDA avec indication des indices de l'AMAS dans le rapport de fin d'année



## 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 ou 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 rachats sont également gérés et contrôlés 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 fort impact et sont donc traitées en priorité, en plus de toutes les autres mesures.

### Installations photovoltaïques

- L'ensemble du portefeuille est analysé quant au potentiel des installations photovoltaïques.
- Helvetica est ravi de pouvoir lancer le premier projet photovoltaïque dans une propriété résidentielle en 2024.

## Électromobilité et vélo

- Helvetica a conclu un contrat-cadre au niveau du portefeuille, qui a examiné toutes les propriétés et est également entré en contact direct avec les usagers.
- Un concept plus détaillé devrait être disponible en 2025, qui mettra davantage l'accent sur le développement, notamment des vélos.
- Au printemps, des stations de recharge électrique ont été installées avec succès à Therwil (BL).

## Optimisations de l'exploitation

- Recours à un courtier en énergie professionnel externe, qui achète pour Helvetica des énergies plus durables et garantit le meilleur prix.
- Analyse annuelle des frais annexes en collaboration avec le Property Management
- Réglages techniques globaux des installations
- D'ici l'automne 2024, tous les actifs disposeront d'un CECB qui devrait Helvetica apporter plus de transparence et qui sera directement intégré dans notre boussole CO<sub>2</sub>.
- Analyse LED globale du portefeuille avec élaboration d'un business case

## Sensibilisation et enquête auprès des locataires

- Les enquêtes auprès des locataires mettant l'accent sur l'ESG seront réalisées pour la première fois à l'automne 2024, et il est prévu de les réaliser ensuite tous les deux ans.
- En 2025, nos locataires seront sensibilisés aux questions de durabilité par le biais d'une campagne.

## Émissions de CO<sub>2</sub> et mix de sources de chaleur

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.

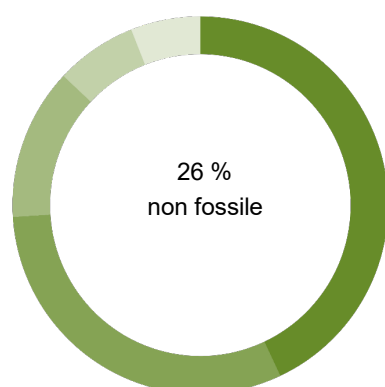
Helvetica poursuit l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2050. L'objectif de zéro net continue d'être clairement inscrit dans nos contrats de fonds depuis 2023. Cela se traduit par la fixation d'objectifs ambitieux en matière de «consommation d'énergie» et de «part d'énergies renouvelables», qui découlent de cet objectif de zéro net.

Actuellement, et selon les indices de l'AMAS (basés sur la REIDA), le HSL Fund produit 13,5 kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup>. L'intensité énergétique en CO<sub>2</sub> repose sur un taux de couverture de 95 %. En participant pour la deuxième fois à la REIDA en 2024, Helvetica espère obtenir un taux de couverture encore plus élevé, ce qui permettra de rendre compte de manière encore plus transparente des émissions de CO<sub>2</sub> du portefeuille dans le rapport de fin d'année 2024.

Avec une part de 74 %, le portefeuille est actuellement encore fortement chauffé par des énergies fossiles, mais la rénovation du chauffage est clairement définie et priorisée dans les business plans pour chaque actif, de sorte qu'Helvetica atteindra aussi clairement les objectifs intermédiaires en matière d'émissions de CO<sub>2</sub>.

### Mix de sources de chaleur

Sur la base de la surface de référence énergétique



- Gaz, 43 %
- Mazout, 31 %
- Chauffage à distance, 13 %
- Pompe à chaleur (air), 7 %
- Pompe à chaleur (EWS), 6 %

### Chiffres-clés pertinents pour l'environnement

Taux de couverture chaleur	%	95
Intensité énergétique scopes 1+2	[kWh/m <sup>2</sup> ]	94,9
Intensité de CO <sub>2</sub> scopes 1+2	[kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ]	13,5

## Trajectoire de réduction

Concernant ses objectifs en matière d'émissions de gaz à effet de serre, le HSL Fund s'oriente vers un objectif de zéro net. Grâce à la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, Helvetica contrôle aussi en permanence nos objectifs intermédiaires des fonds et pouvons piloter les mesures de manière ciblée.

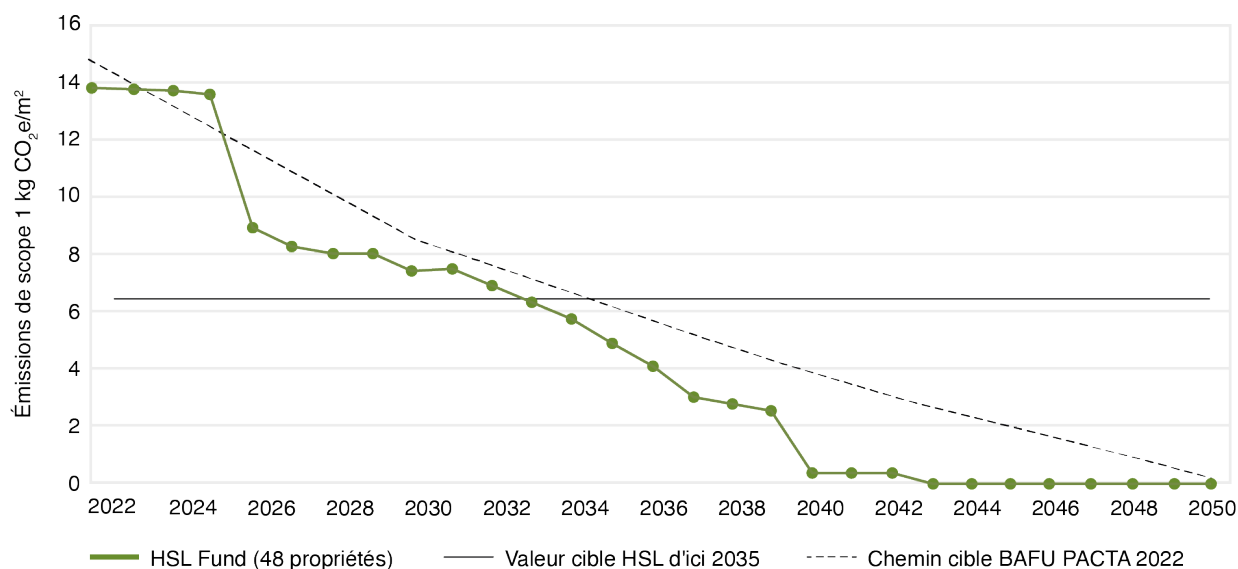
Helvetica va élaborer différentes mesures et représenter les différents scénarios élaborés en intégrant toutes les mesures de rénovation jusqu'en 2050 dans la boussole CO<sub>2</sub>, Trajectoire de réduction. Parmi les mesures, on peut citer les rénovations énergétiques des bâtiments, comme les façades, 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 comparés en permanence avec le business plan et intégrés dans l'outil, permettant ainsi une gestion ciblée sur l'ensemble du portefeuille en vue de continuer à avancer vers l'objectif intermédiaire.

Selon le rapport semestriel 2024, le portefeuille du fonds est en passe d'atteindre les objectifs intermédiaires fixés et de parvenir à une exploitation climatiquement neutre d'ici 2050 sur la base des valeurs de consommation réelles. Les émissions résiduelles continueront d'être compensées par des certificats de CO<sub>2</sub>. Toutefois, cette compensation ne sera envisagée que pour les émissions résiduelles potentielles en 2050 qui ne peuvent pas être réduites davantage. Le management s'efforce de prendre en priorité d'autres mesures pour 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'REIDA concernant l'intensité énergétique. Toutes les propriétés sont déjà prises en compte dans la trajectoire de réduction. Dans

les indices de l'AMAS selon la REIDA, des prescriptions plus strictes sont applicables, en vertu desquelles toutes les propriétés ne peuvent pas être prises en compte, notamment celles dont la durée de détention est courte.

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



<sup>1</sup> La trajectoire de réduction est déjà basée sur tous les biens immobiliers, mais selon la REIDA, des règles plus strictes s'appliquent, en vertu desquelles tous les actifs ne peuvent pas être pris en compte dans les indices de l'AMAS. Les trajectoires de réduction sont générées à partir d'un modèle selon lequel la trajectoire cible a été fixée conformément au Pacta 2022 de l'OFEV.

## Perspectives

En collectant des données détaillées sur les surfaces et la consommation d'énergie, Helvetica constitue la base de décisions éclairées. Grâce à des processus standardisés dans le cadre des projets de rénovation et à la mise en œuvre de nouvelles technologies, Helvetica optimise durablement les biens immobiliers. La participation au benchmark immobilier de l'REIDA Helvetica permet de mesurer les progrès et de améliorer en permanence. À long terme, cela permettra également d'obtenir un meilleur taux de couverture.

Helvetica est convaincu que les investissements durables présentent non seulement un intérêt écologique, mais aussi des avantages économiques. En réduisant les coûts d'exploitation et en optimisant les potentiels de loyers, Helvetica contribue à la stabilité et à l'augmentation de la valeur de les biens immobiliers, tout en créant une valeur ajoutée à long terme pour toutes les parties prenantes.

## Rapport financier

Les recettes de loyers des 48 propriétés restantes au 30 juin 2024 ont augmenté de 4,0 %. Au total, les recettes de loyers s'élèvent à CHF 13,9 millions, ce qui correspond à une baisse de 4,2 % par rapport au premier semestre 2023 et s'explique principalement par les ventes. Le taux de perte de loyers a pu être réduit de 0,2 point de pourcentage et s'élève à 4,4 % contre 4,6 % à la fin de la période précédente 2023. À la date du rapport, la fortune totale du fonds s'élève à CHF 692,4 millions.

La valeur du portefeuille a baissé de CHF 95,4 millions à CHF 660,9 millions en raison de huit ventes de propriétés et de dévaluations dans le portefeuille existant. La fortune totale du fonds a diminué de CHF 78,4 millions à CHF 692,4 millions en raison des ventes, de l'ajustement de la valeur vénale et de la distribution. À la date du rapport, la valeur nette d'inventaire par part était de CHF 102.66. En tenant compte de la distribution au titre de 2023 de CHF 2.20, cela correspond à un rendement des placements de -5,12 %, ce qui représente une baisse de 4,69 points de pourcentage par rapport à la même période de l'année précédente 2023. Le rendement des fonds propres a diminué de 4,60 points de pourcentage par rapport à la même période de l'année précédente 2023 pour atteindre -5,02 %. Le recul des chiffres-clés du rendement s'explique principalement par les dévaluations. Le  $TER_{REFGAV}$  a pu être réduit de 8 points de base pour atteindre une valeur de 0,8 %, ce qui s'explique principalement par la réduction des frais de gestion de 25 points de base depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### Compte de patrimoine

Huit ventes de propriétés ont eu lieu au cours du premier semestre 2024. La valeur du portefeuille a baissé de CHF 95,4 millions à CHF 660,9 millions en raison de la vente de propriété et de dévaluations dans le portefeuille existant au cours de la période sous revue. La fortune totale du fonds a diminué de CHF 78,4 millions à CHF 692,4 millions en raison des ventes, de l'ajustement de la valeur vénale et de la distribution.

Après déduction des engagements de CHF 297,4 millions et des impôts de liquidation de CHF 0,7 millions, la fortune nette du fonds s'élève à CHF 394,1 millions à la date de clôture du bilan, ce qui correspond à une diminution de CHF 29,7 millions par rapport au 31 décembre 2023 avec CHF 423,8 millions.

Le taux de financement externe s'élève à 42,6 %, ce qui est inférieur à la valeur limite de 50 % stipulée dans le contrat de fonds et applicable, conformément à la réglementation d'exception, pendant les cinq premières années suivant le lancement.

267 390 parts ont été résiliées à la fin de l'année 2023. Celles-ci seront payées au plus tard en mars 2025.

### Compte de résultat

Les recettes de loyers ont diminué de CHF 0,6 million par rapport au premier semestre 2023, passant de CHF 14,5 millions à CHF 13,9 millions. Le total des revenus a diminué de CHF 0,6 million par rapport au premier semestre 2023, passant de CHF 14,6 millions à CHF 14,0 millions. La baisse des revenus s'explique principalement par les ventes.

Les dépenses se sont élevées à CHF 8,6 millions, ce qui correspond à une baisse de CHF 1,0 million par rapport au montant de CHF 9,6 millions par rapport à la même période de l'année précédente 2023. Outre les ventes, c'est surtout la réduction des frais de gestion qui a entraîné cette nette diminution.

Les pertes en capital réalisées à hauteur de CHF 9,8 millions sont dues à la décote des ventes au premier semestre 2024 par rapport à la valeur de marché.

Les ajustements de la valeur de marché de CHF 20,2 millions ont été comptabilisés sous le poste des pertes en capital non réalisées.

La modification positive des impôts de liquidation est principalement due aux dévaluations des propriétés mises en vente, tandis que l'adaptation de la durée de détention sous-jacente de 15 à 5 ans n'a eu quasiment aucun effet.



# Compte de patrimoine

Actifs	Annexe	30.06.2024	31.12.2023
		en CHF	en CHF
Caisse, chèques postaux et avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces		15 842 797	3 039 053
<b>Terrains</b>			
Bâtiments à usage résidentiel	1	655 162 000	743 103 000
Propriétés à usage commercial	1	-	7 364 000
Bâtiments à usage mixte	1	5 779 000	5 909 000
<b>Total des terrains</b>		<b>660 941 000</b>	<b>756 376 000</b>
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier	1	1 453 917	1 365 270
Autres actifs		14 115 559	10 016 749
<b>Fortune totale du fonds</b>		<b>692 353 273</b>	<b>770 797 072</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	-220 475 000	-293 950 000
Autres engagements à court terme		-15 661 750	-13 760 809
<b>Total des engagements à court terme</b>		<b>-236 136 750</b>	<b>-307 710 809</b>
<b>Engagements à long terme</b>			
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	5.2 / 5.3	-61 300 000	-35 000 000
Autres engagements à long terme		-	-
<b>Total des engagements à long terme</b>		<b>-61 300 000</b>	<b>-35 000 000</b>
<b>Total des engagements</b>		<b>-297 436 750</b>	<b>-342 710 809</b>
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		394 916 522	428 086 263
Impôts de liquidation estimés		-793 175	-4 243 580
<b>Fortune nette du fonds</b>		<b>394 123 347</b>	<b>423 842 683</b>
<b>Autres informations</b>			
<b>Nombre de parts en circulation</b>			
Nombre d'unités au début de la période sous revue		3 839 234	3 839 234
Parts émises		-	-
Parts rachetées		-	-
<b>Nombre d'unités à la fin de la période sous revue</b>		<b>3 839 234</b>	<b>3 839 234</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période sous revue</b>		<b>102.66</b>	<b>110.40</b>
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue		423 842 683	446 764 806
Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé	9	-5 221 358	-3 762 449
Remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé	9	-3 224 957	-9 482 908
Résultat total		-21 273 021	-9 676 766
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>		<b>394 123 347</b>	<b>423 842 683</b>

# Compte de résultat

Revenus	Annexe	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
		en CHF	en CHF
Revenus des avoirs bancaires et postaux (intérêts négatifs de l'exercice précédent)		1 459	-
Revenus locatifs		13 930 231	14 544 197
Autres revenus		84 700	31 400
<b>Total des revenus</b>		<b>14 016 390</b>	<b>14 575 597</b>
<b>Charges</b>			
Intérêts hypothécaires et intérêts sur les engagements garantis par hypothèque		-3 249 351	-2 971 857
Entretien et réparations		-1 945 806	-1 672 862
<b>Gestion des propriétés</b>			
Charges liées aux propriétés		-418 576	-624 841
Charges administratives		-209 005	-250 667
<b>Impôts</b>			
Impôt foncier		-109 962	-212 001
Impôts sur le bénéfice et le capital		-159 171	-154 642
Frais d'estimation et de contrôle		-138 193	-108 435
<b>Rémunérations réglementaires versées à:</b>			
la direction du fonds	8.3	-1 681 047	-2 882 344
la banque de dépôt	8.3	-104 576	-110 567
la gérance immobilière	8.3	-549 968	-557 061
au Market Maker	8.3	-25 000	-25 000
<b>Autres charges</b>			
Autres dépenses		-37 374	-45 901
<b>Total des charges</b>		<b>-8 628 028</b>	<b>-9 616 177</b>
<b>Résultat</b>			
<b>Revenu net</b>		<b>5 388 362</b>	<b>4 959 420</b>
Pertes en capital réalisées		-9 816 854	-
<b>Résultat réalisé</b>		<b>-4 428 492</b>	<b>4 959 420</b>
Pertes / gains en capital non réalisés y compris impôts de liquidation		-20 178 330	-7 776 264
Variation des impôts de liquidation		3 333 802	933 887
<b>Résultat total</b>		<b>-21 273 021</b>	<b>-1 882 957</b>

# Annexe

## Inventaire

### 1. Inventaire des propriétés

Localité, adresse	Rapport de propriété <sup>1)</sup>	Surface locative en m <sup>2</sup>	Appar-tements	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction	Dernière rénovation complète
<b>Bâtiments à usage résidentiel</b>						
Bâle, Birsigstrasse 80/82, Bachlettenstrasse 13/15	PE	2 992	33	994	1975, 1991	
Bâle, Dornacherstrasse 240/246	PE	1 868	45	1 125	1958	2017
Basel, Hegenheimerstrasse 43-49	PE	3 504	42	1 329	1957	1984
Benglen, Bodenacherstrasse 16/18	PE	1 632	16	1 133	1974	2019
Benglen, Bodenacherstrasse 79	PE	1 146	16	2 117	1973	
Beringen, Bahnhofstrasse 36/38, Zelgstrasse 35-39	PE	3 857	40	7 483	1992	
Biel, Oberer Quai 106-116	PE	2 844	48	3 762	1946	2011
Biel, Poststrasse 32-44	PE	10 986	141	7 857	1974	
Birr, Wydenstrasse 16-20	PE	2 422	21	3 936	1983	
Derendingen, Schluchtbachstrasse 35-39	PE	1 919	18	2 931	2006	
Erlen, Kümmerthausstrasse 7a-11b	PE	4 577	44	8 912	2013	
Frauenfeld, Wellhauserweg 56/56a	PE	2 270	19	6 837	2007	
Fribourg, Avenue du Midi 17/19	PE	1 489	29	351	1906	1995
Fribourg, Rue Georges-Jordil 1/3	PE	3 404	28	1 015	1996	2021
Gerlafingen, Geiselfeldstrasse 11-17, Kriegstettenstrasse 38-46	PE	3 649	54	7 859	1964	2015
Gossau, Neuchlenstrasse 7/7a/11	PE	4 916	54	6 215	1981	
Granges, Crête Blanche 5a-b, Av. Gare 2	PE	2 380	27	3 935	2016	
Grenchen, Kirchstrasse 72	PE	1 236	14	519	1972	1988
Grenchen, Viaduktstrasse 9/11	PE	1 942	28	2 393	2015	
Haag, Thalistrasse 2-8	PE	3 072	32	6 454	2009, 2010	
Ittigen, Grauholzstrasse 65-69	PE	1 610	20	3 074	1970	2008
Lufingen, Moosbrunnenstrasse 3-9	PPE	2 239	22	3 638	1890, 1993, 1994	
Lyss, Birkenweg 16/18/22	PE	2 895	33	4 885	1986	
Menziken, Myrtenstrasse 32/34, Hauptstrasse 81/83	PE	4 268	44	6 224	2017	
Monthey, Chemin des Sémilles 13a/b	PE	2 190	22	3 413	2008	
Nidau, Lyss-Strasse 51-59	PE	4 562	60	4 607	1970	
Oberkulm, Schrägweg 16-22	PE	2 127	24	4 998	1988	
Olten, Ziegelfeldstrasse 36	PE	1 278	10	993	1974	2015
Pratteln, Mattenweg 2/4	PE	1 268	22	1 144	1967	2013
Pratteln, Rankackerweg 12/14	PE	1 323	22	1 392	1970	
Rorschach, St. Gallerstrasse 16/16a	PE	3 626	54	1 925	1976	
Sion, Avenue de Tourbillon 42-50	PE	4 579	95	2 649	1945, 1954	
Speicher, Hinterwies 20/22/27-33	PE	2 974	36	5 257	1980	2013
Subingen, Winkelweg 16-20	PE	2 003	23	3 642	1994, 2017	
Therwil, Vorderbergweg 2-4, Reinacherstrasse	PE	3 038	24	3 268	2002	

Entrée en possession	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenu locatif [cible] en CHF	Pertes de loyers <sup>2)</sup> en CHF	Revenu locatif [réel] en CHF	Rendement brut [cible] en %	Taux d'occupation en %
01.01.2022	22 469 204	22 250 000	336 594	-9 968	326 625	3.06	97.8
01.06.2022	24 369 900	23 230 000	348 076	-12 586	335 491	3.10	99.7
01.01.2022	22 088 801	22 640 000	347 039	-19 686	327 353	3.10	98.0
22.11.2019	9 989 796	12 880 000	213 915	12 369	226 284	3.36	98.5
22.11.2019	6 305 161	7 006 000	132 438	1 818	134 256	3.87	99.5
01.06.2021	15 870 746	16 360 000	356 430	-21 656	334 775	4.43	94.1
01.01.2023	16 500 161	15 530 000	309 144	-7 552	301 592	4.09	97.9
01.01.2022	43 651 401	43 000 000	935 603	-49 670	885 933	4.45	95.0
01.07.2022	9 615 769	9 368 000	190 559	-349	190 210	4.17	100.0
01.10.2021	7 182 939	6 300 000	156 863	-5 815	151 048	5.05	99.3
01.07.2020	23 406 379	23 090 000	487 393	-21 195	466 198	4.31	96.6
01.01.2022	15 217 870	13 250 000	242 935	-4 015	238 920	3.73	100.0
01.12.2020	7 957 056	7 300 000	185 053	-30 489	154 564	5.16	84.1
01.12.2022	16 994 118	16 420 000	363 475	-1 629	361 846	4.47	97.5
01.01.2021	16 299 603	17 610 000	384 251	-4 126	380 125	4.43	94.9
01.07.2022	22 859 923	20 300 000	383 835	-9 033	374 802	3.87	97.0
01.12.2020	11 325 067	11 860 000	250 635	182	250 817	4.28	99.5
22.11.2019	3 490 649	3 521 000	100 382	-16 375	84 007	5.80	82.0
22.11.2019	11 293 332	12 670 000	243 848	-5 747	238 100	3.91	93.8
22.11.2019	12 563 501	13 620 000	304 033	1 493	305 526	4.51	95.7
01.08.2022	8 620 714	9 286 000	176 703	-3 765	172 939	3.86	99.1
22.11.2019	10 439 545	11 970 000	234 720	-25 383	209 337	3.95	90.2
01.06.2021	13 834 562	14 490 000	279 380	-2 026	277 354	3.93	99.4
01.10.2022	21 883 785	22 630 000	461 925	-51 569	410 357	4.15	89.5
01.12.2020	10 452 045	12 040 000	236 321	5 499	241 820	3.95	100.0
01.01.2022	19 489 131	17 590 000	365 534	-26 370	339 164	4.21	93.9
01.01.2020	7 418 462	8 529 000	173 590	21 345	194 936	4.14	99.5
01.12.2022	6 249 262	6 854 000	135 587	5 495	141 082	3.99	100.0
01.12.2022	7 017 416	8 063 000	145 291	-1 536	143 755	3.61	99.4
01.12.2022	7 223 944	8 491 000	148 476	-4 625	143 851	3.50	100.0
01.11.2020	17 197 299	13 600 000	383 545	-42 569	340 976	5.68	90.9
01.06.2021	24 047 081	16 300 000	534 924	-52 934	481 991	6.58	90.9
01.05.2022	15 127 416	14 310 000	285 934	-16 885	269 049	4.05	97.1
01.10.2021	8 414 502	9 116 000	200 331	-13 186	187 145	4.42	87.7
01.12.2020	16 255 103	16 080 000	353 673	-40 920	312 753	4.44	96.5



Localité, adresse	Rapport de propriété <sup>1)</sup>	Surface locative en m <sup>2</sup>	Appar- tements	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction	Dernière rénovation complète
Wattwil, Hofjüngerstrasse 26-34	PE	1 846	32	3 213	1960, 1964, 1987	2021
Wattwil, Hofjüngerstrasse 7	PE	654	12	3 175	1968	2018
Wattwil, Hofjüngerstrasse 9/11	PE	975	12	1 648	1968	2017
Wattwil, Müller-Friedberg-Strasse 5	PE	2 563	33	2 271	1970	
Wattwil, Schomattenstrasse 41-45	PE	1 896	24	4 169	1969, 1985	
Weinfelden, Amriswilerstrasse 72	PE	2 781	36	2 840	1971	2005
Wittenbach, Ringstrasse 6-12	PE	3 527	32	4 013	1994	2015
Zollikofen, Buchsweg 9/9a/11	PE	2 163	14	2 348	1984	2014
Zurich, Gagliardiweg 9	PE	552	9	713	1949	2010
Zweidlen, Neu Letten 1-7	PE	6 174	57	23 448	1957-1965, 2007	2007
Zwingen, Strengfeldstr. 1-7, Grienweg 8-14/14a/16/18, Reckholderstrasse 4-10	PE	7 295	81	11 358	1990	2015
<b>Total Bâtiments résidentiels : 46</b>		<b>132 510</b>	<b>1 602</b>	<b>187 462</b>		
<b>dont propriétés par étages</b>		<b>2 239</b>	<b>22</b>	<b>3 638</b>		
<b>Bâtiments à usage mixte</b>						
Grenchen, Bündengasse 18-22	PE	1 572	7	1 691	1929, 1945, 1974	2013
Granges, Viaduktstrasse 5	PE	1 065	7	967	1916	2016
<b>Total Bâtiments à usage mixte: 2</b>		<b>2 637</b>	<b>14</b>	<b>2 658</b>		
<b>Sous-total</b>		<b>135 147</b>	<b>1 616</b>	<b>190 120</b>		
Revenus annexes Loyers						
<b>Total général des terrains : 44</b>		<b>135 147</b>	<b>1 616</b>	<b>190 120</b>		

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

2) 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.

3) Le taux de pertes sur loyers selon la liste d'inventaire comprend les loyers basés sur le chiffre d'affaires, alors que ceux-ci ne sont pas pris en compte dans le calcul des chiffres-clés de l'AMAS. Par conséquent, des écarts sont possibles pour ce chiffre-clé.

Le fonds détient 48 propriétés. Les quatre propriétés de Granges sont des terrains adjacents et sont comptées comme un seul terrain sur la base de l'art. 87, al. 1 OPCC. De même, deux paires de propriétés à Wattwil sont composées de deux terrains adjacents et sont comptées chacune comme un seul terrain sur la base de l'art. 87, al. 2 OPCC. Ainsi, conformément à la réglementation, le fonds possède 44 terrains au 30.06.2024.

Entrée en possession	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenu locatif [cible] en CHF	Pertes de loyers <sup>2)</sup> en CHF	Pertes de loyers <sup>3)</sup> en %	Revenu locatif [réel] en CHF	Rendement brut [cible] en %	Taux d'occupation en %
01.01.2022	9 641 902	9 285 000	187 708	-12 645	-6,74	175 063	4,05	93,8
01.01.2022	3 110 558	3 081 000	64 121	-6 624	-10,33	57 497	4,21	89,9
01.01.2022	4 672 209	4 603 000	91 689	-2 840	-3,10	88 849	3,99	97,1
01.01.2022	10 448 926	10 460 000	220 094	-12 802	-5,82	207 292	4,22	94,8
01.01.2022	7 798 051	8 139 000	170 790	-12 955	-7,59	157 835	4,25	95,4
01.06.2021	11 712 549	11 830 000	251 712	-783	-0,31	250 929	4,37	99,7
01.05.2022	18 659 107	16 810 000	315 758	-17 487	-5,54	298 271	3,80	97,0
01.12.2022	8 417 459	9 681 000	174 871	-65	-0,04	174 806	3,68	100,0
01.05.2021	7 308 221	7 609 000	106 173	26	0,02	106 199	2,79	100,0
01.01.2022	37 434 079	35 290 000	626 406	-29 877	-4,77	596 528	3,61	99,3
01.05.2022	35 469 510	30 820 000	711 917	-29 494	-4,14	682 423	4,68	93,2
	<b>667 794 214</b>	<b>655 162 000</b>	<b>13 309 674</b>	<b>-579 002</b>	<b>-4,32</b>	<b>12 730 672</b>	<b>4,10</b>	<b>95,9</b>
	<b>10 439 545</b>	<b>11 970 000</b>	<b>234 720</b>	<b>-25 383</b>	<b>-10,81</b>	<b>209 337</b>	<b>3,95</b>	<b>90,2</b>
22.11.2019		3 798 000	98 892	-4 146	-4,19	94 745	5,25	99,2
22.11.2019		1 981 000	67 561	-21 489	-31,81	46 072	6,85	63,0
		<b>5 779 000</b>	<b>166 453</b>	<b>-25 636</b>	<b>-15,40</b>	<b>140 817</b>	<b>5,80</b>	<b>84,5</b>
		<b>660 941 000</b>	<b>13 476 127</b>	<b>-604 638</b>	<b>-4,49</b>	<b>12 871 489</b>		
						121 058		
		<b>660 941 000</b>				<b>12 992 547</b>	<b>4,13</b>	<b>95,2</b>

## 2. Achats et ventes de terrains

### 2.1 Achats

Aucun.

### 2.2 Ventes

Adresse	Canton	Rapport de propriété	Transfert de propriété
Wittenbach, Arbonerstrasse 4a	Argovie	Propriété exclusive	25.01.2024
La Chaux -de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 24c/d	Neuchâtel	Propriété exclusive	06.03.2024
Zürich, Grubenackerstrasse 73/75/77	Zurich	Propriété exclusive	23.05.2024
Schwerzenbach, Zielackerstrasse 6a-b	Zurich	Propriété exclusive	12.06.2024
Oberglatt, Leewinkel 21/23	Zurich	Propriété exclusive	26.06.2024
Bulle, Rue Nicolas Glasson 5/7	Fribourg	Propriété exclusive	27.06.2024
Frauenfeld, Zielackerstrasse 28/30/32	Thurgovie	Propriété exclusive	27.06.2024
St. Gallen, Zürcherstrasse 84, Schiblistrase 3/5	Saint-Gall	Propriété exclusive	27.06.2024

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

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

Aucun.

## 4. Instruments financiers

### 4.1 Placements

Catégories d'évaluation	30.06.2024	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	1 453 917	1 365 270
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, compte tenu des conditions actuelles du marché; selon l'art. 84, al. 2, let. c OPCC-FINMA	660 941 000	756 376 000
<b>Total</b>	<b>662 394 917</b>	<b>757 741 270</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 des parts dans les fonds propres</b>	<b>14 212</b>	<b>1 415 219</b>	<b>1 268 317</b>
dont part dans Helvetica Swiss Commercial Fonds	10 212	960 619	882 317
dont part dans Helvetica Swiss Opportunity Fonds	4 000	454 600	386 000
<b>Total des parts dans les fonds de tiers</b>	<b>1 600</b>		<b>185 600</b>
<b>Total général des parts dans d'autres fonds immobiliers</b>	<b>15 812</b>	<b>1 612 019</b>	<b>1 453 917</b>

#### 4.4 Participations dans des sociétés immobilières

La totalité des propriétés du fonds est détenue par Helvetica Swiss Living AG. Au 31 décembre 2023, le fonds détient 100 % du capital-actions de Helvetica Swiss Living AG, dont le siège est à Zurich.

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

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

Au 30 juin 2024, les obligations contractuelles de paiement pour des mandats de construction et des investissements dans des propriétés s'élèvent à CHF 0,5 million.

#### 5.2 Engagements à long terme

Durée	30.06.2024	31.12.2023
	en CHF	en CHF
1 à 5 ans	61 300 000	35 000 000
> 5 ans	-	-

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

##### Hypothèques et avances fixes en cours

Type	Taux d'intérêt	Montant	Date de prise	Date d'expiration
	en %	en CHF		
Hypothèque marché monétaire	1,94	58 150 000	27.04.2024	26.07.2024
Hypothèque fixe	1,95	6 000 000	28.06.2024	28.06.2029
Hypothèque fixe	1,76	5 000 000	31.01.2024	31.01.2029
Hypothèque fixe	1,53	5 000 000	29.12.2023	29.12.2028
Hypothèque fixe	1,51	5 000 000	29.12.2023	29.12.2027
Hypothèque fixe	2,37	10 000 000	17.07.2023	16.07.2027
Hypothèque fixe	1,74	5 500 000	31.01.2024	29.06.2027
Hypothèque fixe	1,61	1 800 000	31.01.2024	31.03.2027
Hypothèque fixe	1,61	3 000 000	31.01.2024	31.03.2027
Hypothèque fixe	1,48	5 000 000	29.12.2023	29.12.2026
Hypothèque fixe	2,35	10 000 000	17.07.2023	16.07.2025
Avance fixe	1,70	116 325 000	29.06.2024	29.07.2024
Avance fixe	1,61	5 000 000	29.06.2024	28.07.2024
Avance fixe	1,86	33 500 000	21.05.2024	22.07.2024
Avance fixe	1,91	12 500 000	18.05.2024	17.07.2024
<b>Total</b>		<b>281 775 000</b>		



## Hypothèques et avances fixes échues

Type	Taux d'intérêt en %	Montant en CHF	Date de prise	Date d'expiration
Avance fixe	1,86	143 100 000	30.05.2024	28.06.2024
Avance fixe	2,05	14 770 000	01.06.2024	28.06.2024
Avance fixe	2,05	24 000 000	01.05.2024	31.05.2024
Avance fixe	1,87	146 500 000	30.04.2024	29.05.2024
Avance fixe	1,86	33 500 000	20.04.2024	20.05.2024
Avance fixe	1,95	12 500 000	20.04.2024	17.05.2024
Avance fixe	2,03	24 000 000	29.03.2024	30.04.2024
Avance fixe	1,87	146 500 000	29.03.2024	29.04.2024
Hypothèque marché monétaire	1,96	58 150 000	01.04.2024	26.04.2024
Avance fixe	2,04	26 500 000	20.03.2024	19.04.2024
Avance fixe	1,96	12 500 000	31.03.2024	19.04.2024
Hypothèque marché monétaire	2,20	58 150 000	01.03.2024	31.03.2024
Avance fixe	2,20	12 500 000	20.02.2024	30.03.2024
Avance fixe	2,06	146 500 000	01.03.2024	28.03.2024
Avance fixe	2,20	24 500 000	07.03.2024	28.03.2024
Avance fixe	2,08	26 500 000	20.02.2024	19.03.2024
Avance fixe	2,21	27 500 000	01.03.2024	06.03.2024
Avance fixe	2,08	146 500 000	30.01.2024	29.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2,19	59 650 000	30.01.2024	29.02.2024
Avance fixe	2,21	27 500 000	10.02.2024	29.02.2024
Avance fixe	2,08	26 500 000	19.01.2024	19.02.2024
Avance fixe	2,19	12 500 000	20.01.2024	19.02.2024
Avance fixe	2,21	28 500 000	30.01.2024	09.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2,11	1 800 000	29.12.2023	30.01.2024
Hypothèque marché monétaire	2,11	1 000 000	29.12.2023	30.01.2024
Avance fixe	2,09	146 500 000	30.12.2023	29.01.2024
Hypothèque marché monétaire	2,20	63 650 000	30.12.2023	29.01.2024
Avance fixe	2,22	41 000 000	30.12.2023	29.01.2024
Avance fixe	2,20	13 500 000	21.12.2023	19.01.2024
Avance fixe	2,08	26 500 000	19.12.2023	18.01.2024

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

	30.06.2024	31.12.2023
	en CHF	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>	-	267 390

<sup>1)</sup> Le remboursement des parts résiliées au 31.12.2023 interviendra au plus tard en mars 2025.

Seulement au niveau de Helvetica Swiss Living 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:

	30.06.2024	31.12.2023	Changement
	en CHF	en CHF	en CHF
Montant du compte d'amortissement des terrains (motivé par des raisons fiscales, niveau filiale)	50 299 979	35 235 175	15 064 804
Montant du compte d'amortissement des terrains	-	-	-
Montant du compte de provisions pour réparations futures (motivé par des raisons fiscales, niveau filiale)	3 307 347	3 627 198	-319 851
Montant du compte de provisions pour réparations futures	-	-	-

## 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 CA	Taux effectifs 2023	Base
	en %	en %	en %	
Commission d'émission de parts	5,00	-	-	Valeur nette d'inventaire des parts
Commission de rachat de parts	5,00	-	-	Valeur nette d'inventaire des parts

Avec la modification du contrat de fonds du 23 novembre 2023, le taux maximal de la commission d'émission a été porté à 5,00 % et le taux maximal des commissions de rachat de parts est passé de 1,50 à 5,00 %. Les nouveaux taux sont applicables dès l'entrée en vigueur de l'adaptation.

### 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 CA	Taux effectifs 2023	Base
	en %	en %	en %	
Supplément à la NAV	5,00	-	-	Valeur nette d'inventaire des parts
Décote par rapport à la NAV	5,00	-	-	Valeur nette d'inventaire des parts

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

Rémunération	Taux maximaux	Taux effectifs 2024 CA	Taux effectifs 2023	Base
	en %	en %	en %	
<b>Rémunérations versées à la direction du fonds</b>				
Commission de gestion	1,00	0,45	0,70	Fortune totale du fonds
Indemnités d'achat / de vente	2,00	0,90	1,54	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)	0,25	0,06	0,04	Montant brut de la distribution
Market Maker	-	CHF 25 000	CHF 50 000	Forfait CHF 12 500 par trimestre
Rémunération versée aux gérances des propriétés	5,00	3,95	3,96	Revenus locatifs bruts

## 9. Distribution

Pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2023, un montant total de CHF 8,4 millions a été distribué, correspondant à CHF 2.20 par part et à un rendement de distribution sur le cours par part de 2,1 %. Le taux de distribution s'élevait à 78,2 %. La distribution était composée

d'une distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé de CHF 5,2 millions et d'un remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé de CHF 3,2 millions. La date ex était le 24 avril 2024. La distribution a eu lieu le 26 avril 2024.

# Informations aux investisseurs

## Modifications du contrat de fonds

Aucune modification du contrat de fonds n'a eu lieu au cours de la période sous revue.

## 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

Dans une propriété, les locataires ont contesté une augmentation de loyer. Un accord extrajudiciaire a échoué et l'autorité de conciliation a tranché en faveur des locataires. Comme il n'existait aucun formulaire de notification du

loyer initial de la part de la société de gérance précédente, une plainte a été envoyée à celle-ci pour qu'elle prenne en charge les frais. La société de gérance précédente a transmis ce cas en interne à son service juridique.

## 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 postérieurs à la date de clôture du bilan

En juillet 2024, les propriétés de Zweidlen (ZH), Neu Letten 1 à 7, et de Frauenfeld (SG), Wellhauserweg 56 et 56a, ont été vendues. Début août 2024 sont venues s'ajouter les ventes des propriétés de Rorschach (SG), St. Gallerstrasse 16, de Bâle (BS), Dornacherstrasse 240 et 246, et de Gossau (SG), Neuchlenstrasse 7 et 11. Au total, cinq propriétés ont donc été vendues entre le 30 juin 2024 et le 20 août 2024, pour une valeur de marché totale de CHF 109 millions au 30 juin 2024.

## Respect des restrictions de placement

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



# Certificats

## Rapport de l'évaluateur



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG  
Geschäftsleitung  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

Zürich, 6. August 2024

Helvetica Swiss Living Fund  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 30. Juni 2024

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118585.2400

### **Auftrag**

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Living Fund gehaltenen 48 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 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 Living Funds hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

### **Bewertungsmethode**

Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften des Helvetica Swiss Living 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 2021 bis 2024 besichtigt.

### **Ergebnis**

Per 30. Juni 2024 wurden die Werte der insgesamt 48 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 665'520'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.20% und 3.05% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.48% und 4.34%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 2.78% respektive nominal 4.06%.

### **Veränderungen im Liegenschaftenbestand**

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Abgänge:

- Bulle, Rue Nicolas-Glasson 5 / 7
- Frauenfeld, Zielackerstrasse 28/30/32
- La Chaux-de-Fonds , Rue Fritz-Courvoisier 34
- Oberglatt, Leewinkel 21/23
- Schwerzenbach , Zielackerstrasse 6a/b
- St. Gallen, Zürcher Strasse 84
- Wittenbach, Arbonerstrasse 4a
- Zürich, Grubenackerstrasse 73/75/77

## **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 2023.
- 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.





**Direction du fonds**

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