

**Rapport semestriel  
non révisé 2024**

# **Helvetica Swiss Opportunity Fund**

**Fonds immobilier  
de droit suisse**



## Table des matières

Die wichtigsten Zahlen .....	5
Verwaltung und Organe.....	6
Portfoliomanagement .....	9
Nachhaltigkeit.....	15
Finanzbericht.....	21
Vermögensrechnung.....	23
Erfolgsrechnung.....	24
Anhang.....	25
Inventar .....	25
Informationen an die Anleger .....	33
Bescheinigungen.....	36
Bericht des Bewerter.....	36

### Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund)

Fonds immobilier de droit suisse

Rapport semestriel non révisé au 30 juin 2024

N° de valeur: 43472505

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.**



**MANORA**  
Restaurant  
ouvert 7 jours sur 7

**MANORA**  
Restaurant  
ouvert 7 jours sur 7

MANORA

MANORA

MANORA

MANORA

MANORA

MANORA

PARKING

MANORA

Rue de la Dent-Blanche  
101 Ave. N.

**Hygiène Végétale**  
Cuisine végétarienne  
Cuisine sans gluten  
Cuisine sans lactose  
Cuisine sans alcool  
Cuisine sans sucre  
Cuisine sans huile de palme  
Cuisine sans produits chimiques  
Cuisine sans OGM

## Les chiffres-clés

Données principales		Annexe	30.06.2024	31.12.2023
Numéro de valeur			43472505	43472505
ISIN			CH0434725054	CH0434725054
Première libération			29.11.2019	43798
Parts en circulation <sup>1)</sup>	Nombre		1 562 500	1562500
Valeur d'inventaire par part <sup>2)</sup>	CHF		105.63	114.94
Taux d'actualisation réel / nominal	%		3.55 / 4.85	3.50 / 4.80
Compte de patrimoine			30.06.2024	31.12.2023
Valeur vénale des propriétés	CHF	1	297 148 000	326 070 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF		303 781 401	332 101 994
Taux de capitaux étrangers <sup>3)</sup>	%		45.67	45.92
Durée résiduelle du financement externe <sup>3)</sup>	ans		0.43	0.46
Taux d'intérêt du financement externe <sup>3)</sup>	%		2.07	2.33
Fortune nette du fonds (NAV) <sup>2)</sup>	CHF		165 049 521	179 596 611
Compte de résultat			01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Revenus de loyers et de droits de superficie	CHF		8 708 760	8 907 804
Revenu net	CHF		4 520 072	5 288 363
Durée résiduelle des contrats de location (WAULT) <sup>3)</sup>	ans		5.01	5.65
Entretien et réparations	CHF		213 658	118 332
Revenu locatif cible p.a. <sup>4)</sup>	CHF		17 731 649	18 649 167
Rendement brut cible	%		5.97	5.61
Rendement brut réel	%		5.83	5.47
Chiffres-clés selon l'AMAS <sup>3)</sup>			30.06.2024	30.06.2023
Rendement des placements	%		-3.48	1.19
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)	%		-3.31	1.13
Rendement du capital investi (ROIC)	%		-1.38	1.00
Agio/disagio	%		-8.64	-11.49
Cours par part	CHF		96.50	103.00
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%		70.04	75.28
Taux de financement externe	%		39.77	41.05
Taux de perte de loyers	%	1	3.13	4.16
Taux de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> GAV	%		0.98	0.96
Taux de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> MV	%		2.02	1.93
Performance	%		-1.05	-4.36

<sup>1)</sup> Pour la distribution de l'exercice 2024, qui sera versée en avril 2025, le nombre de parts déterminant est de 1 238 573. 323 927 parts ont été résiliées à 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 121.15 / Fortune nette du fonds (NAV) CHF 189 303 200.

<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. À la date du rapport, 99.5 % des revenus locatifs sont indexés et donc liés à l'inflation.

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, 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.



## Gestion du portefeuille

Le Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) a réalisé un solide premier semestre 2024. Grâce à une forte performance locative, le taux de vacance a été réduit à 2,3 %. Les revenus sont garantis à long terme avec un WAULT de 5 ans et génèrent un rendement brut attrayant de 6,0 % [CIBLE] et 5,8 % [RÉEL], tous deux en nette progression par rapport à l'année précédente 2023. Au cours du premier semestre, la propriété de Wädenswil (ZH) a en outre été vendue avec succès à un prix supérieur à la valeur du marché, permettant ainsi de réduire le taux de financement externe.

### Rapport succinct

Le HSO Fund a réalisé un premier semestre 2024 solide. Grâce à la forte performance de rendement des portefeuilles et à la réduction des frais de gestion, le fonds a réalisé un résultat net de CHF 4,5 millions.

À la date de clôture, le portefeuille comprend 17 propriétés d'une valeur vénale de CHF 297 millions contre CHF 326 millions à la fin de 2023. Cette baisse s'explique par la vente de la propriété de Wädenswil (ZH) d'un montant de CHF 20 millions et par une dévaluation liée au marché (-3,0 %), notamment pour les propriétés en vente à Pratteln (BL).

Au cours du premier semestre 2024, le portefeuille génère un revenu locatif annuel réel de CHF 17,3 millions contre CHF 18,0 millions à la fin de 2023. La réduction des revenus locatifs suite à la vente de la propriété de Wädenswil (ZH) est compensée par des augmentations de loyers résultant des adaptations à l'indice, ainsi que par la réduction du taux de vacance de 3 points de pourcentage. Avec un WAULT de 5,0 ans, ces revenus continuent d'être garantis à long terme.

Le rendement brut [RÉEL] du portefeuille est passé de 5,4 % fin 2023 à 5,8 % au premier semestre 2024 en raison de l'augmentation des revenus locatifs et de la dévaluation susmentionnée. Le rendement brut [CIBLE] est passé de 5,7 à 6,0 %.

## Portefeuille



### Rapport de marché

Le premier semestre 2024 a été marqué par une évolution robuste sur le marché suisse de l'immobilier commercial. À l'opposé des défis de l'année 2023, certaines tendances positives se sont dessinées.

### Activité transactionnelle et rendements d'achat

Du point de vue de Helvetica, la demande d'immobilier commercial est restée modérément stable au cours du premier semestre 2024. L'activité transactionnelle s'est légèrement améliorée par rapport à l'exercice précédent 2023, même si les investisseurs institutionnels continuent à se montrer prudents et plutôt réservés. Dans le secteur commercial, Helvetica a observé une nette augmentation du nombre de particuliers et d'acheteurs étrangers. L'emplacement, la louabilité, la solvabilité des locataires, la durée des contrats et le taux d'indexation restent des facteurs décisifs pour l'établissement des prix.

### Évolution des taux d'intérêt et financement

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. Ces baisses des taux ont contribué à réduire légèrement les coûts de financement pour les investisseurs. Les hypothèques à taux fixe ont regagné en popularité en raison du besoin de sécurité accru des emprunteurs. Toutefois, il a également été constaté que diverses banques avaient augmenté leurs marges et adoptaient globalement une approche un peu plus conservatrice.

### Conditions-cadres économiques

La demande de main-d'œuvre reste élevée, même si elle a légèrement fléchi en raison du léger ralentissement de la dynamique économique en 2024. L'environnement des taux d'intérêt semble s'être stabilisé, ce qui pourrait entraîner une propension accrue à investir dans le domaine de l'immobilier commercial au second semestre 2024.

### Perspectives

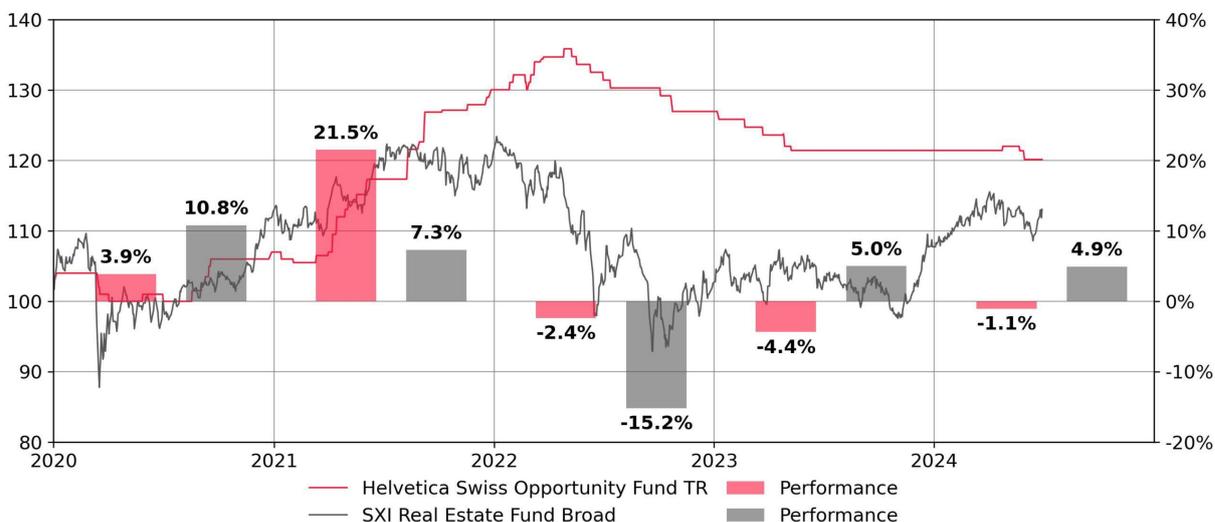
Pour le second semestre 2024, on s'attend à ce que l'activité transactionnelle connaisse encore une fois une légère hausse, tandis que les rendements bruts initiaux resteront stables. Les fonds commerciaux de Helvetica prévoient de profiter de cette évolution, car des ventes stratégiques doivent encore être mises en œuvre d'ici la fin de l'année 2024.

Les prévisions pour le second semestre 2024 sont donc optimistes, avec une augmentation attendue de l'activité transactionnelle et des rendements stables.

### Cours et performance

Au cours du premier semestre 2024, le cours des parts de fonds est passé de CHF 103.00 à la fin de 2023 à CHF 96.50. Compte tenu de la distribution de CHF 5.50 versée en avril 2024 au titre de l'exercice 2023, cela correspond à une performance nette de -1,1 %. Comparativement, la performance de l'indice de référence, le SXI Real Estate Funds Broad, a augmenté de 4,9 %. La décote par rapport à la valeur nette d'inventaire est de 8,6 % à la fin du semestre 2024.

### Évolution de la performance



### Distribution et évolution de l'inventaire

Compte tenu de la distribution de CHF 5.50 par part, la valeur nette d'inventaire est passée de CHF 114.94 à la fin de l'année 2023 à CHF 105.63 par part.

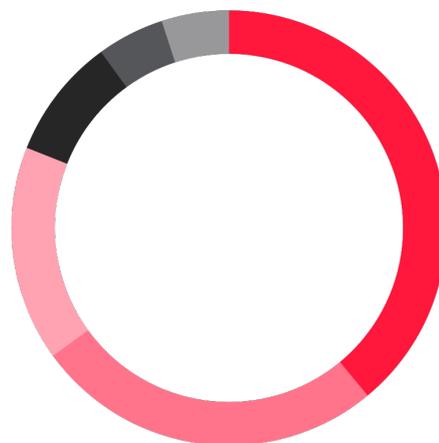
### Répartition par régions

Sur la base de la valeur vénale

### Portefeuille immobilier

#### Transactions

La vente de la propriété de Wädenswil (ZH), certifiée en décembre 2023, a été finalisée fin mars 2024. La vente a été réalisée au-dessus de la valeur du marché. Le produit de la vente a permis de réduire le taux de financement externe de plus de 3 points de pourcentage pour le ramener à environ 36 %.



#### Valeur du portefeuille

Au 30 juin 2024, les valeurs de marché des propriétés en vente à Pratteln (BL) ont notamment été revues à la baisse. En revanche, la valeur du portefeuille de base à long terme du HSO Fund est restée stable. Au total, il en résulte un ajustement de l'évaluation de -3,0 %.

En tenant compte de la vente de la propriété de Wädenswil (ZH) d'un montant de CHF 20 millions, la valeur du portefeuille a donc diminué de CHF 29 millions.

Selon l'expert en estimations Wüest Partner, le profil de qualité du portefeuille se situe à la mi-2024 à une note globale attrayante de 3,7.

## Revenu locatif

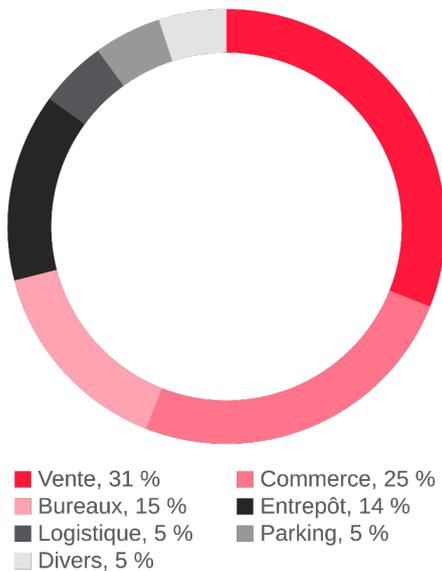
Le HSO Fund a pu profiter d'une demande stable au niveau des surfaces, d'ajustements des loyers ainsi que d'une légère hausse des loyers pour les surfaces commerciales louées.

Le fonds se caractérise par un taux d'indexation très élevé de 99,5 %. Grâce à cette protection élevée contre l'inflation, des adaptations annualisées des loyers sur la base de l'indice ont pu être effectuées depuis le début de l'année 2024 pour un montant de CHF 0,2 million.

Les recettes de loyers et de droits de superficie réelles ont diminué de CHF 0.2 million par rapport à l'exercice précédent 2024, pour atteindre CHF 8,7 millions au cours de la période sous revue, principalement en raison de la vente de la propriété de Wädenswil.

### Répartition par utilisations principales

Sur la base des revenus locatifs [CIBLES]



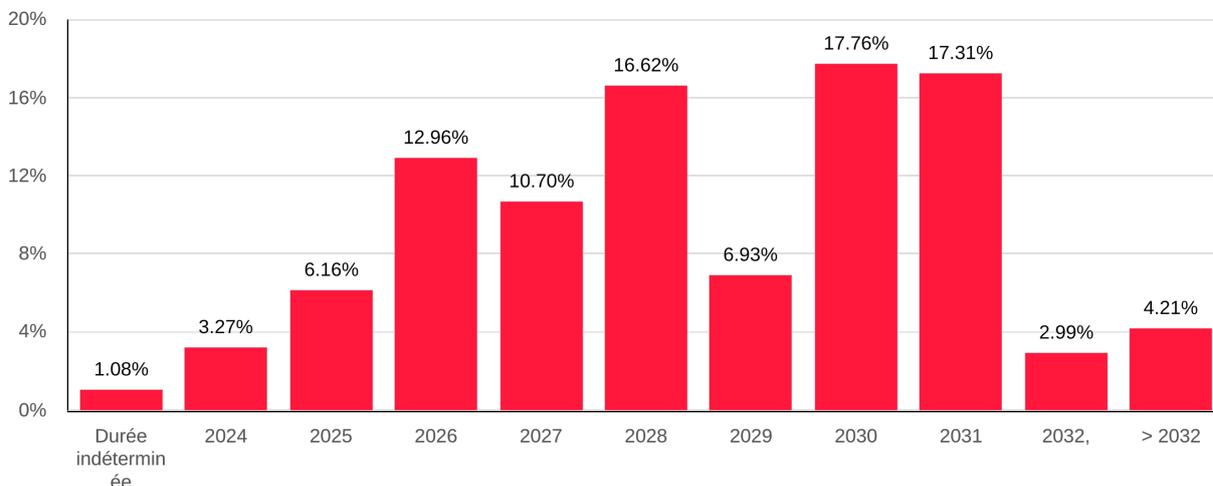
## Taux d'occupation

À la date de clôture du 30 juin 2024, le taux d'occupation s'est amélioré par rapport au 31 décembre 2023, passant de 95 à 97,7 %. Cela s'explique par diverses nouvelles locations au sein de la propriété de Pratteln (BL).

## Durée résiduelle des contrats de location

La durée résiduelle pondérée des contrats de location (WAULT) au cours de la période sous revue reste à un niveau élevé, soit 5,0 ans, bien qu'elle ait légèrement diminué par rapport à la fin de l'année 2023 avec 5,7 ans.

### Répartition de la durée résiduelle des contrats de location



### Stratégie de financement

Au 30 juin 2024, le taux de financement externe s'élève à 39,8 %, contre 40,3 % fin 2023.

La vente de la propriété de Wädenswil (ZH) a fait baisser temporairement le taux de financement externe à environ 36 %, avant sa remontée suite à la correction de l'évaluation. Après l'achèvement des ventes de propriétés en cours durant le second semestre 2024, le taux de financement externe passera temporairement en dessous de 20 %, ce qui laissera suffisamment de latitude pour se procurer des liquidités en vue du versement des rachats en mars 2025. À long terme, la direction du fonds a défini une fourchette cible de 25 à 28 % pour le taux de financement externe.

La part des capitaux étrangers liés à long terme (échéance >1 an) s'élève à environ 10 % au 30 juin 2024. Avec l'achèvement des ventes en cours et l'utilisation des recettes des ventes pour rembourser les financements à court terme, cette part augmentera sensiblement au cours du second semestre 2024. À long terme, la direction du fonds vise une fourchette de 30 à 50 %.

Les prévisions de nombreuses banques, actuellement majoritaires sur le marché, indiquent que les taux d'intérêt à court terme vont continuer à baisser. Toutefois, des marges plus élevées vont à l'encontre de cette tendance, ce qui se reflète clairement dans les taux d'intérêt à long terme.

Globalement, nous nous attendons plutôt à une baisse des taux d'intérêt accompagnée d'une augmentation des marges des prêteurs.

Tant la réduction du financement externe que l'immobilisation à plus long terme des capitaux étrangers sont mises en œuvre dans le cadre de la stratégie de financement définie.

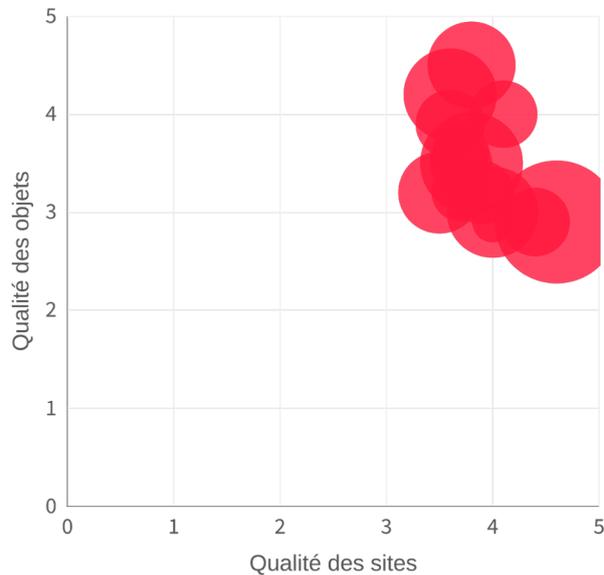
### Faits marquants du portefeuille

#### Réussites en matière de location

##### Pratteln (BL), Rütliweg 5

À Pratteln (BL), environ 2100 m<sup>2</sup> ont pu être reloués après une courte période de vacance transitoire. L'ensemble des trois locataires ont signé un contrat de 5 ans. En raison de règles internes, un locataire bénéficie d'une option «Early Break» au bout de 3 ans.

## Notation des biens et des emplacements



Le profil de qualité de 3.7 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.

## Perspectives

### Asset Management

#### Buchs (ZH), Furtbachstrasse 16

Les négociations contractuelles pour la location d'un bureau de 710 m<sup>2</sup> vacant depuis longtemps sont en phase finale. La signature du contrat est prévue pour le troisième trimestre 2024. Le locataire potentiel est spécialisé dans les solutions de refroidissement spécifiques à l'industrie.

Pour le reste de l'année 2024, l'accent sera mis sur l'amélioration des chiffres-clés opérationnels

### Property Management

Depuis janvier 2024, Helvetica met en œuvre une importante décision stratégique en réalisant le Property Management en interne. Ce service est désormais entièrement opérationnel et a intégré toutes les propriétés du HSO Fund au 1<sup>er</sup> juillet 2024. Cette étape rapproche Helvetica de ses immeubles et de ses locataires et permet d'optimiser les coûts et les revenus de manière ciblée. L'efficacité accrue doit se traduire directement par une meilleure performance pour nos investisseurs.

### Fund Management

En 2024, le portefeuille passe par une Phase d'optimisation. En outre, des biens immobiliers sont actuellement en vente et leur conclusion est prévue pour le deuxième semestre 2024. Au terme de cette vente, le HSO Fund remplira toutes les conditions relatives à la charge grevant les terrains (taux de financement externe) et à la répartition des risques, qui sont notamment nécessaires à la réussite de son introduction en bourse.

### Fusion avec le HSC Fund

Les préparatifs de la fusion du HSO Fund avec le HSC Fund avancent comme prévu. Le 4 juin 2024, les modifications correspondantes des contrats de fonds ont été publiées. La politique d'investissement des deux fonds a été adaptée et les contrats de fonds ont été alignés. La cotation en bourse du HSO Fund est prévue dans une prochaine étape au quatrième trimestre 2024. La fusion des deux fonds est prévue pour le premier semestre 2025. Elle donnera naissance à un fonds d'immobilier commercial plus important, mieux diversifié et plus rentable, avec un portefeuille initial d'environ CHF 750 millions. Cette fusion apportera des avantages aux investisseurs des deux fonds grâce à une meilleure diversification et à une capacité de rendement accrue, et établira les bases d'une croissance future.

# 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.

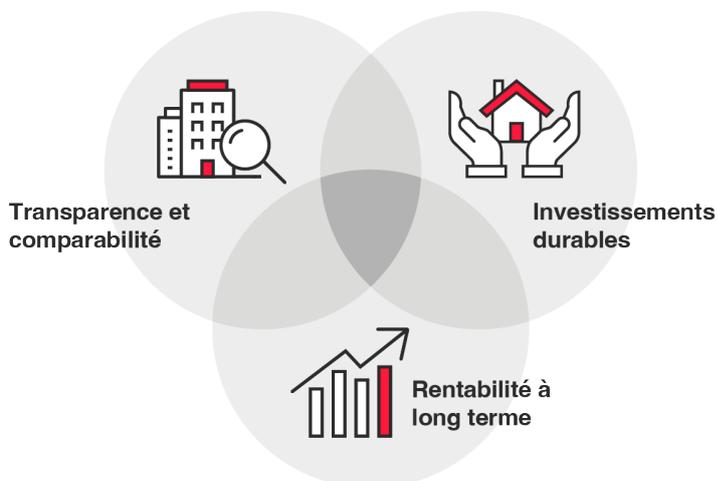
## Approche de durabilité

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.

Notre stratégie de durabilité 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 4,5 kg/CO<sub>2</sub> d'émissions en 2035. »

### Rénovations au lieu de constructions neuves

« Nous misons sur les rénovations et la réutilisation des éléments de construction afin de réduire autant que possible l'empreinte carbone. »

### 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 nos 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

- Rénovation énergétique des bâtiments
- Remplacement des énergies fossiles par des énergies non fossiles
- Optimisations de l'exploitation
- Contrôle régulier des installations techniques par un ingénieur

### 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
- Optimisations de l'exploitation
- Centralisation de l'approvisionnement en énergie (gaz, mazout, pellets et électricité)
- Développement des installations photovoltaïques
- 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

### 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.
- L'assainissement du chauffage bat actuellement son plein à Buchs (ZH), et Helvetica chauffe bientôt cette propriété au moyen d'une pompe à chaleur.

### Installations photovoltaïques

- L'ensemble du portefeuille a été analysé quant au potentiel des installations photovoltaïques.
- À Buchs (ZH), Helvetica est actuellement en phase d'avant-projet pour la rénovation du toit en combinaison avec une installation photovoltaïque.
- D'autres projets sont déjà à l'étude et Helvetica est convaincus de pouvoir mettre en service d'autres installations photovoltaïques dans les meilleurs délais.

### 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.

### 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, les 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.

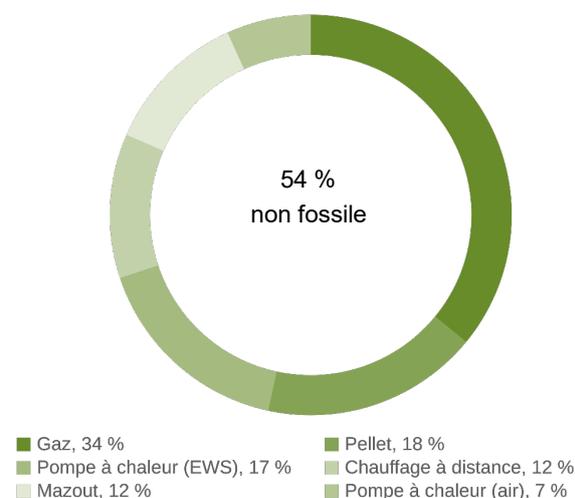
Helvetica poursuit l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2050. L'objectif de zéro net continue d'être clairement inscrit dans les contrats de fonds depuis 2023. Cela se traduit par la fixation d'objectifs ambitieux en matière de «consommation d'énergie» et de «part d'énergies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

Actuellement, et selon les indices de l'AMAS (basés sur la REIDA), le HSO Fund produit 5,8 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 73 %. En participant pour la deuxième fois à la REIDA en 2024, Helvetica espère obtenir un taux de couverture plus élevé, ce qui permettra de rendre compte de manière plus transparente des émissions de CO<sub>2</sub> du portefeuille dans le rapport de fin d'année 2024.

Avec une part de 46 %, 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



### Chiffres-clés pertinents pour l'environnement

Taux de couverture chaleur	%	73
Intensité énergétique scopes 1+2	[kWh/m <sup>2</sup> ]	41,1
Intensité de CO <sub>2</sub> scopes 1+2	[kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ]	5,8

## Trajectoire de réduction

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

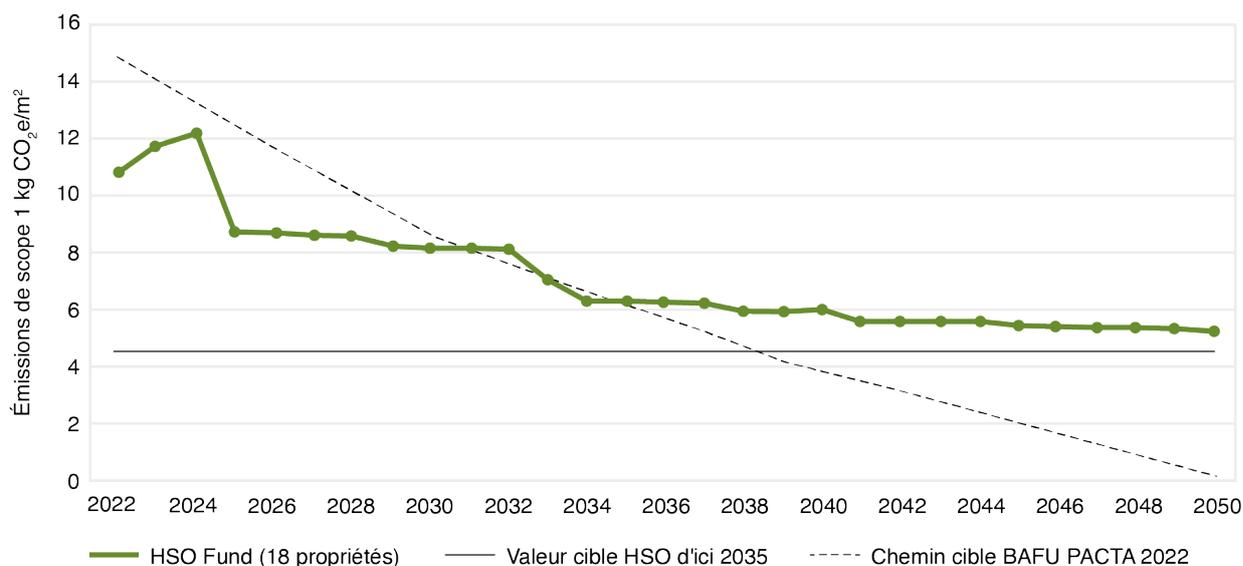
Helvetica va élaborer différentes mesures et représenter les différents scénarios élaborés en intégrant toutes les mesures de rénovation jusqu'en 2050 dans la boussole CO<sub>2</sub>, Trajectoire de réduction. Parmi les mesures, on peut citer les rénovations énergétiques des bâtiments, comme les façades, 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. Il convient de noter que l'émission de certificats n'a lieu que dans des cas exceptionnels et qu'elle dépend fortement de l'utilisateur du bien, surtout dans le secteur commercial. 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><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 revenus locatifs des 17 immeubles qui se trouvent dans le portefeuille du HSO Fund au 30 juin 2024 ont augmenté de 1,9 %. Au total, les recettes de loyers et de droits de superficie s'élèvent à CHF 8,6 millions, ce qui correspond à une baisse de 2,2 % par rapport au premier semestre 2023 et s'explique par la vente de la propriété de Wädenswil (ZH). Après ajustements de la valeur vénale, la valeur du portefeuille s'élève à CHF 297,1 millions, ce qui correspond à une baisse de 8,9 % par rapport à fin 2023. Le taux de financement externe s'élève à 39,8 % à la date de publication du rapport.

Le transfert de propriété de la vente de Wädenswil (ZH), déjà authentifiée au cours de l'exercice précédent, a eu lieu en janvier 2024. La valeur vénale du portefeuille a baissé de CHF 28,9 millions à CHF 297,1 millions en raison de la vente d'une propriété et de dévaluations dans le portefeuille existant au cours du premier semestre 2024. La fortune totale du fonds a diminué de CHF 28,3 millions à CHF 303,8 millions en raison de la vente, de l'ajustement de la valeur vénale et de la distribution. Au 30 juin 2024, la valeur nette d'inventaire par part du fonds était de CHF 105.63. Compte tenu de la distribution de 5,50 CHF effectuée en avril 2024 pour l'exercice 2023, le rendement des placements est de -3,48 %, ce qui correspond à une baisse de 4,67 points de pourcentage par rapport à la même période de l'année précédente 2023. Le rendement des fonds propres a diminué de 4,44 points de pourcentage pour atteindre -3,31 %. Le recul des deux chiffres-clés du rendement s'explique principalement par les dévaluations. Le  $TER_{REF}$  GAV a pu être maintenu stable à 0,98 %.

### Compte de patrimoine

La fortune totale du fonds s'élève à CHF 303,8 millions à la date de clôture. La valeur vénale des propriétés a baissé de CHF 28,9 millions pour atteindre CHF 297,1 millions. Les liquidités, qui s'élèvent à CHF 1,4 million, ont augmenté de CHF 0,9 million par rapport au 31 décembre 2023. Les autres actifs ont diminué de CHF 0,3 million pour atteindre CHF 2,2 millions.

Après déduction des engagements de CHF 123,5 millions et des impôts de liquidation de CHF 15,3 millions, la fortune nette du fonds s'élève à CHF 165,0 millions, ce qui correspond à une diminution de CHF 14,5 millions par rapport au 31 décembre 2023.

Le taux de financement externe à la date de clôture du bilan s'élève à 39,8 %. Conformément à la réglementation d'exception, une valeur limite de 50 % est autorisée pour les cinq premières années après le lancement.

323 927 parts ont été résiliées à la fin de l'année 2023. Celles-ci seront payées au plus tard en mars 2025.

### Compte de résultat

Au cours de la période sous revue, des recettes provenant de loyers et de rentes de droit de superficie ont été générées à hauteur de CHF 8,7 millions, ce qui représente une baisse de CHF 0,2 million par rapport à la même période de l'année précédente 2023. Cette baisse est principalement due à la vente de la propriété de Wädenswil (ZH).

Au cours de l'exercice sous revue, les dépenses se sont élevées à CHF 4,8 millions, ce qui correspond à une augmentation de CHF 0,9 million par rapport à la même période de l'année précédente 2023. Cette augmentation est principalement due à des frais d'intérêts hypothécaires plus élevés et à des coûts liés à un litige.

Au niveau des gains en capital non réalisés, des dévaluations sur le portefeuille ont été enregistrées à hauteur de CHF 9,1 millions.

La modification des impôts sur les liquidations s'explique principalement par l'adaptation de la période de détention de référence de 15 à 5 ans.

# 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		1 387 803	486 968
<b>Terrains</b>			
Propriétés à usage commercial	1	297 148 000	326 070 000
<b>Total des terrains</b>		<b>297 148 000</b>	<b>326 070 000</b>
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier	1	3 044 893	3 079 007
Autres actifs		2 200 706	2 466 019
<b>Fortune totale du fonds</b>		<b>303 781 401</b>	<b>332 101 994</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	-106 184 000	-119 544 000
Autres engagements à court terme		-5 266 275	-5 983 758
<b>Total des engagements à court terme</b>		<b>-111 450 275</b>	<b>-125 527 758</b>
<b>Engagements à long terme</b>			
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	5.2 / 5.3	-12 000 000	-12 000 000
Autres engagements à long terme		-	-
<b>Total des engagements à long terme</b>		<b>-12 000 000</b>	<b>-12 000 000</b>
<b>Total des engagements</b>		<b>-123 450 275</b>	<b>-137 527 758</b>
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		180 331 126	194 574 236
Impôts de liquidation estimés		-15 281 605	-14 977 625
<b>Fortune nette du fonds</b>		<b>165 049 521</b>	<b>179 596 611</b>
<b>Autres informations</b>			
<b>Nombre de parts en circulation</b>			
Nombre d'unités au début de la période sous revue		1 562 500	1 562 500
Parts émises		-	-
Parts rachetées		-	-
<b>Nombre d'unités à la fin de la période sous revue</b>		<b>1 562 500</b>	<b>1 562 500</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période sous revue</b>		<b>105.63</b>	<b>114.94</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue		179 596 611	189 303 200
Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé	9	-1 593 750	-1 125 000
Remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé	9	-7 000 000	-8 484 375
Résultat total		-5 953 340	-97 214
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>		<b>165 049 521</b>	<b>179 596 611</b>

# Compte de résultat

Revenus	Annexe	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2024
		en CHF	en CHF
Revenus des avoirs bancaires et postaux		567	-
Revenus locatifs		8 586 180	8 786 939
Recettes de droits de superficie		122 579	120 865
Autres revenus		576 903	290 371
<b>Total des revenus</b>		<b>9 286 230</b>	<b>9 198 175</b>
<b>Charges</b>			
Intérêts hypothécaires et intérêts sur les engagements garantis par hypothèque		-1 418 307	-1 262 787
Intérêts du droit de superficie		-390 210	-417 159
Entretien et réparations		-213 658	-118 332
<b>Gestion des propriétés</b>			
Charges liées aux propriétés		-145 058	-182 814
Charges administratives		-215 849	-140 133
<b>Impôts</b>			
Impôt foncier		-	-36 799
Impôts sur le bénéfice et le capital		-161 625	-154 647
Frais d'estimation et de contrôle <sup>1)</sup>		-87 603	-53 824
<b>Rémunérations réglementaires versées à:</b>			
la direction du fonds	8.3	-1 034 904	-1 198 618
la banque de dépôt	8.3	-49 139	-52 064
la gérance immobilière	8.3	-315 133	-255 575
au Market Maker	8.3	-25 000	-25 000
<b>Autres charges</b>			
Autres dépenses		-709 672	-12 060
<b>Total des charges</b>		<b>-4 766 158</b>	<b>-3 909 812</b>
<b>Résultat</b>			
<b>Revenu net</b>		<b>4 520 073</b>	<b>5 288 363</b>
Gains en capital réalisés		-330 617	-
<b>Résultat réalisé</b>		<b>4 189 455</b>	<b>5 288 363</b>
Pertes en capital non réalisées y compris impôts de liquidation		-9 139 978	-3 060 875
Variation des impôts de liquidation		-1 002 817	-84 733
<b>Résultat total</b>		<b>-5 953 340</b>	<b>2 142 755</b>

# Annexe

## Inventaire

### 1. Inventaire des propriétés

Localité, adresse	Rapport de propriété <sup>1)</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>						
Böckten, Rohrmattstrasse 1a/1b	PE	8 988	9 791	1988, 2001, 2002	2020	01.07.2022
Buchs, Furtbachstrasse 16/18	PE	11 578	8 210	1978, 1988, 2002	2019	15.12.2021
Oberentfelden, Industriestrasse 40	PEDS	7 661	7 891	1995	2021	01.07.2022
Pratteln, Krummeneichstrasse 39	PE	3 401	3 401	Concédant du droit de super-		21.05.2021
Pratteln, Rütieweg 11/13	PEDS	2 121	4 523	1973		21.05.2021
Pratteln, Rütieweg 5	PEDS	2 963	10 417	1977		21.05.2021
Pratteln, Rütieweg 7	PEDS	7 612	3 329	2016		21.05.2021
Pratteln, Rütieweg 9	PEDS	17 542	9 949	1973	1997	21.05.2021
Root, Oberfeld 7	PE	8 514	5 164	1990	2018	01.07.2022
Rümlang, Hofwiesenstrasse 48 <sup>4)</sup>	PEDS	5 908	9 372	1999		01.12.2019
Schaffhausen, Industriestrasse 2a/2b	PPE	9 195	18 640	2016		12.12.2019
Schaffhausen, Solenbergstrasse 21	PE	5 885	9 746	2020		10.08.2020
Sion, Avenue du Midi 3 Rue de la Dent-Blanche 12	PPE	12 613	3 717	1988		01.01.2020
Studen, Bütigenstrasse 74	PE	11 345	5 396	1981	1991	01.01.2023
Villmergen, Durisolstrasse 6	PE	4 579	5 699	1981	2014	01.08.2022
Wattwil, Bleikenstrasse 48	PE	4 622	4 572	1991	2016	08.04.2022
Wil, Flawilerstrasse 23	PE	3 087	8 753	2018		01.05.2022
<b>Total Propriétés à usage commercial : 17</b>		<b>127 613</b>	<b>128 570</b>			
<b>dont propriétés exclusives en droit de superficie</b>		<b>43 807</b>	<b>45 481</b>			
<b>dont propriétés par étages</b>		<b>21 808</b>	<b>22 357</b>			
<b>dont propriétés exclusives en tant que concédant du droit de superficie</b>		<b>3 401</b>	<b>3 401</b>			
<b>Sous-total</b>		<b>127 613</b>	<b>128 570</b>			
Revenus annexes Loyers						
<b>Total général des terrains : 13</b>		<b>127 613</b>	<b>128 570</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.

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

Le fonds détient 17 propriétés. Les cinq propriétés de Pratteln 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 13 terrains au 30.06.2024.

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 %
22 673 951	21 910 000	601 098	-	601 098	5.52	100.0
23 951 451	27 570 000	755 968	-71 915	684 052	5.49	90.5
13 745 403	12 830 000	414 054	-	414 054	6.50	100.0
4 288 311	4 400 000	93 607	-	93 607	4.25	100.0
3 274 191	2 733 000	168 319	-52 700	115 619	12.68	74.2
4 829 114	5 274 000	250 302	-52 670	197 632	9.05	88.3
26 961 163	25 000 000	780 178	-50 000	730 178	6.25	100.0
38 375 145	33 760 000	1 193 813	-33 930	1 159 883	7.07	97.2
15 762 486	15 670 000	454 162	-	454 162	5.84	100.0
5 870 567	5 521 000	373 220	-	373 220	13.23	100.0
24 491 401	27 910 000	756 333	-40 179	716 155	5.45	96.5
15 199 308	15 710 000	364 500	-	364 500	4.64	100.0
49 376 573	48 940 000	1 301 815	-	1 301 815	5.33	100.0
13 365 515	13 430 000	473 951	-300	473 651	7.06	99.9
10 499 893	11 060 000	283 800	-104 667	179 134	5.16	99.9
10 856 384	10 490 000	256 765	-	256 765	4.94	100.0
14 906 943	14 940 000	335 784	-	335 784	4.50	100.0
<b>298 427 799</b>	<b>297 148 000</b>	<b>8 857 669</b>	<b>-406 361</b>	<b>8 451 308</b>	<b>5.97</b>	<b>97.7</b>
<b>93 055 583</b>	<b>85 118 000</b>	<b>3 179 887</b>	<b>-189 301</b>	<b>2 990 586</b>		
<b>73 867 974</b>	<b>76 850 000</b>	<b>2 058 148</b>	<b>-40 179</b>	<b>2 017 970</b>		
<b>4 288 311</b>	<b>4 400 000</b>	<b>93 607</b>	<b>-</b>	<b>93 607</b>		
<b>298 427 799</b>	<b>297 148 000</b>	<b>8 857 669</b>	<b>-406 361</b>	<b>8 451 308</b>		
				11 461		
<b>298 427 799</b>	<b>297 148 000</b>			<b>8 462 769</b>		

## 2. Achats et ventes de terrains

### 2.1 Achats

Aucun.

### 2.2 Ventes

Adresse	Canton	Rapport de propriété	Transfert de propriété
Wädenswil-Au, Steinacherstrasse 101	Zurich	Propriété exclu-	26.03.2024

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

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

Locataire	Loyer annuel en %
Manor SA	12,8
Orior Menu SA	11,8
Lipo Einrichtungsmärkte SA	9,0
Fredag SA	5,3
<b>Total</b>	<b>38,9</b>

## 4. Instruments financiers

### 4.1 Placements

Catégories d'évaluation	30.06.2024 en CHF	31.12.2023 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	3 044 893	3 079 007
Placements pour lesquels aucun cours n'est disponible selon la lettre a: évalués sur la base de paramètres observables sur le marché; selon l'art. 84, al. 2, let. b OPCC-FINMA	-	-
Placements évalués sur la base de paramètres non observables sur le marché, avec des modèles d'évaluation appropriés, compte tenu des conditions actuelles du marché; selon l'art. 84, al. 2, let. c OPCC-FINMA	297 148 000	326 070 000
<b>Total</b>	<b>300 192 893</b>	<b>329 149 007</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>31 496</b>	<b>3 399 564</b>	<b>3 044 893</b>
dont parts dans Helvetica Swiss Commercial Fund	9 329	923 246	806 026
dont parts dans Helvetica Swiss Living Fund	22 167	2 476 317	2 238 867
<b>Total général des parts dans d'autres fonds immobiliers</b>		<b>3 399 564</b>	<b>3 044 893</b>

### 4.4 Participations dans des sociétés immobilières

Les propriétés du fonds sont détenues soit par Helvetica Swiss Opportunity AG, soit par Retail Center AG. Au 30 juin 2024, le fonds détient 100 % du capital-actions de Helvetica Swiss Opportunity AG, dont le siège est à Zurich, qui détient à son tour 100 % du capital-actions de Retail Center AG, dont le siège est à Zurich.

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

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

Au 30 juin 2024, les obligations contractuelles de paiement pour des mandats de construction et des investissements dans des propriétés s'élèvent à CHF 0,1 million.

### 5.2 Engagements à long terme

Durée	30.06.2024	31.12.2023
	en CHF	en CHF
1 à 5 ans	12 000 000	12 000 000
> 5 ans	-	-

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

#### Hypothèques et avances fixes en cours

Type	Taux d'intérêt	Montant	Date de prise	Date d'expiration
	en %	en CHF		
Hypothèque fixe	1,75	4 000 000	29.12.2023	29.12.2027
Hypothèque fixe	1,71	4 000 000	29.12.2023	29.12.2026
Hypothèque fixe	1,74	4 000 000	29.12.2023	29.12.2025
Hypothèque marché monétaire	1,75	1 015 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,90	5 920 000	28.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,75	2 445 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,90	2 960 000	28.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,75	1 440 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,75	3 460 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	2,17	12 190 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	2,23	40 014 000	28.06.2024	30.09.2024
Avance fixe	1,94	17 660 000	29.06.2024	29.07.2024
Hypothèque marché monétaire	2,36	14 000 000	28.06.2024	22.07.2024

Avance fixe	1,94	5 080 000	23.05.2024	22.07.2024
<b>Total</b>		<b>118 184 000</b>		

## Hypothèques et avances fixes échues

Type	Taux d'intérêt en %	Montant en CHF	Date de prise	Date d'expiration
Hypothèque marché monétaire	1,98	1 015 000	30.05.2024	01.04.2024
Hypothèque marché monétaire	1,98	2 445 000	01.05.2024	01.04.2024
Hypothèque marché monétaire	1,98	1 440 000	30.04.2024	01.04.2024
Hypothèque marché monétaire	1,98	3 460 000	23.04.2024	01.04.2024
Hypothèque marché monétaire	2,38	12 190 000	01.05.2024	28.03.2024
Avance fixe	1,94	17 660 000	01.04.2024	30.05.2024
Hypothèque marché monétaire	2,36	14 000 000	01.04.2024	01.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2,14	6 000 000	29.03.2024	22.04.2024
Hypothèque marché monétaire	2,14	3 000 000	22.03.2024	22.04.2024
Hypothèque marché monétaire	2,44	40 334 000	29.02.2024	01.04.2024
Hypothèque marché monétaire	2,22	14 000 000	01.03.2024	01.05.2024
Avance fixe	1,97	17 660 000	29.12.2023	30.04.2024
Avance fixe	1,97	5 080 000	31.12.2023	23.04.2024
Hypothèque marché monétaire	2,22	1 000 000	01.05.2024	17.05.2024
Hypothèque marché monétaire	2,22	2 000 000	01.04.2024	30.04.2024
Hypothèque marché monétaire	2,21	14 000 000	01.04.2024	30.04.2024
Avance fixe	1,95	17 660 000	29.03.2024	29.04.2024
Avance fixe	2,12	5 080 000	22.03.2024	22.04.2024
Hypothèque marché monétaire	2,40	2 000 000	01.03.2024	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,23	14 000 000	01.03.2024	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,23	1 015 000	29.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,23	2 445 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,23	1 440 000	29.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,23	3 460 000	29.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,68	40 654 000	29.02.2024	31.03.2024
Avance fixe	2,14	17 660 000	01.03.2024	28.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,47	20 190 000	31.12.2023	27.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,24	11 600 000	31.12.2023	26.03.2024
Avance fixe	2,16	5 080 000	20.02.2024	19.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,46	2 000 000	01.02.2024	29.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2,47	14 000 000	01.02.2024	29.02.2024
Avance fixe	2,16	17 660 000	30.01.2024	29.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2,45	40 654 000	31.12.2023	29.02.2024
Avance fixe	2,16	5 080 000	23.01.2024	19.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2,46	2 000 000	01.01.2024	31.01.2024
Hypothèque marché monétaire	2,47	14 000 000	01.01.2024	31.01.2024
Avance fixe	2,17	17 660 000	30.12.2023	29.01.2024
Avance fixe	2,18	5 080 000	23.12.2023	22.01.2024

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

	30.06.2024 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>	-	323 927

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

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

	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 filiales)	60 155 083	61 748 424	-1 593 341
Montant du compte d'amortissement des terrains	-	-	-
Montant du compte de provisions pour réparations futures (motivé par des raisons fiscales, niveau filiales)	9 060 624	10 704 290	-1 643 666
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	0,65	0,70	Fortune totale du fonds
Indemnités d'achat / de vente	3,00	2,00	2,00	Prix d'achat / de vente
Honoraires de construction et de rénovation	4,00	4,00	4,00	Coûts de construction
Gestion immobilière	5,00	–	–	Revenus locatifs bruts
<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	0,05	Montant brut de la distribution, exercice précédent forfait CHF 5000 par an
Market Maker	–	CHF 25 000	CHF 50 000	Forfait CHF 12 500 par trimestre
Rémunération versée aux gérances des propriétés	5,00	3,67	2,83	Revenus locatifs bruts

## 9. Distribution

Pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2023, un montant total de CHF 8,6 millions a été distribué, correspondant à CHF 5.50 par part et à un rendement de distribution sur le cours par part de 5,3 %. Le taux de distribution s'élevait à 87,0 %. La distribution était composée

d'une distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé de CHF 1,6 million et d'un remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé de CHF 7,0 millions. La date ex était le 24 avril 2024. La distribution a eu lieu le 26 avril 2024.

# Informations aux investisseurs

## Modifications prévues du contrat de fonds

### Modifications matérielles en vue de la fusion

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

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

### § 5 Les investisseurs

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

Dans ce contexte, les modifications suivantes seront notamment apportées:

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

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

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

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

### Autres modifications matérielles du contrat de fonds

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

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

#### § 7 Respect des règles de placement

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

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

#### § 8 Politique de placement

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

*«La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse. La direction du fonds prévoit d'investir la fortune de ce fonds immobilier principalement dans des propriétés à usage commercial (y compris des biens immobiliers spéciaux) dans différentes régions de Suisse, en privilégiant les centres économiques. Par ailleurs, le fonds immobilier peut investir dans d'autres biens immobiliers autorisés, avec*

*un accent limité sur les biens immobiliers dans le domaine de l'immobilier résidentiel.»*

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

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

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

#### § 14 Charge grevant les terrains

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

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

#### § 15 Répartition des risques et leurs restrictions

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

Conformément au deuxième paragraphe du § 15, ch. 4, la FINMA a exempté le Helvetica Swiss Opportunity

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

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

Au § 19, ch. 6, let. a, la commission pour l'achat et la vente de terrains est abaissée de 3 % maximum à 1,5 % maximum du prix d'achat ou de vente.

### Modifications formelles

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

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

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

### Litiges

Une propriété présente des défauts. Une enquête a été lancée afin de déterminer les responsabilités, mais aucun résultat clair n'est encore disponible à ce jour. Une

table ronde réunissant toutes les parties concernées est prévue afin de remédier aux défauts. De plus, une estimation indépendante des coûts de rénovation a été mandatée.

### 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

Par décision du conseil d'administration de Helvetica Property Investors AG du 10 août 2023, qui a également été communiquée publiquement le 1<sup>er</sup> novembre 2023, le Helvetica Swiss Commercial Fund et le Helvetica Swiss Opportunity Fund doivent être fusionnés à une date encore à déterminer (probablement au premier semestre 2025). La mise en œuvre est soumise à l'approbation de la FINMA.

### Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

Il est prévu de fusionner le Helvetica Swiss Opportunity Fund avec le Helvetica Swiss Commercial Fund (fonds de placement contractuel de type «fonds immobilier»), géré par la même direction de fonds et coté à la SIX Swiss Exchange, au cours du premier semestre 2025. De plus amples informations sont disponibles au chapitre «Informations aux investisseurs».

### Respect des restrictions de placement

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

# Certificats

## Rapport de l'évaluateur



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG  
Geschäftsleitung  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

Zürich, 6. August 2024

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

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer  
118584.2400

### **Auftrag**

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Opportunity Fund gehaltenen 17 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 Opportunity Funds hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

### **Bewertungsmethode**

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

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

### **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 17 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 297'148'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.30% und 4.25% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.59% und 5.55%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.55% respektive nominal 4.85%.

### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

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

Abgänge:

- Wädenswil, Steinacherstrasse 101

### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

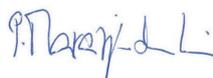
Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des Helvetica Swiss Opportunity Funds unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 6. August 2024

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 April 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.

**Direction du fonds**

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

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