

# Helvetia (CH) Swiss Property Fund.

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

**Rapport semestriel non audité au 31.03.2024**



# L'essentiel en bref.

## Données-clés

Numéro de valeur		51383832	
ISIN		CH0513838323	
Année de fondation		2020	
		31.03.2024	30.09.2023
Nombre de parts en circulation	Nombre	8 125 000	8 125 000
Parts de fonds émises	Nombre	0	1 625 000
Parts de fonds rachetées	Nombre	Aucune	Aucune
Prix de rachat	CHF	97	99
Parts présentées au rachat	Nombre	Aucune	Aucune
Valeur nette d'inventaire par part (avant distribution)	CHF	99.79	101.61
Cours hors bourse	CHF	104.75	104.00

## Rendement et performance

		31.03.2024	30.09.2023
Distribution par part	CHF	N.a.	2.75
Rendement sur distribution	%	N.a.	2.64
Coefficient de distribution	%	N.a.	98.90
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>1</sup>	%	0.92	0.02
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>1</sup>	%	0.85	0.04
Rendement de placement <sup>1</sup>	%	0.94	0.41
Rendement net des constructions terminées <sup>2</sup>	%	3.36	3.31
Performance <sup>1</sup> , cours hors bourse	%	3.46	-6.40
Agio, cours hors bourse	%	4.97	2.35
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	65.85	66.19
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>2</sup>	%	0.77	0.76
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> MV), cours hors bourse <sup>2</sup>	%	1.00	0.95

<sup>1</sup> Calcul sur six mois (01.10.2023-31.03.2024)

<sup>2</sup> Chiffre-clé annualisé

<sup>3</sup> Durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux. Valeur de la période comparative au 30.09.2023.

<sup>4</sup> Aucune réévaluation des biens immobiliers n'a eu lieu au 31.03.2023. Les gains et pertes en capitaux non réalisés et la variation des impôts dus en cas de liquidation sont imputables à la comptabilisation des frais accessoires d'achat d'un nouveau portefeuille de huit immeubles.

## Compte de fortune

		31.03.2024	30.09.2023
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 072 333 000	1 077 974 000
Taux d'actualisation moyen	%	2.78	2.74
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	1 083 575 747	1 093 597 903
Coefficient d'endettement	%	24.01	22.77
Quote-part du passif exigible	%	25.18	24.51
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	2.23	2.22
Rémunération des financements par des fonds étrangers	%	1.29	1.31
<b>Fortune nette du fonds (NAV)</b>	<b>CHF</b>	<b>810 785 038</b>	<b>825 573 703</b>

## Compte de résultat

		01.10.2023 - 31.03.2024	01.10.2022 - 31.03.2023
Loyers	CHF	20 950 316	16 384 920
Quote-part des pertes sur loyer	%	2.29	2.29
Durée résiduelle des baux fixes (WAULT) <sup>3</sup>	Années	2.9	3.1
Entretien et réparation	CHF	-1 808 372	-1 360 147
Résultat net	CHF	11 493 368	11 127 502
Gains et pertes en capitaux réalisés	CHF	369 707	0
Gains et pertes en capitaux non réalisés	CHF	-3 524 990	-6 029 470 <sup>4</sup>
Variation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-783 000	1 442 000 <sup>4</sup>
<b>Résultat total</b>	<b>CHF</b>	<b>7 555 085</b>	<b>6 540 032</b>

# Sommaire.

---

## 4 Organisation

---

---

## 5 Communication aux investisseuses et investisseurs

---

---

## 6 Compte de fortune

---

---

## 7 Compte de résultat

---

---

## 9 Annexe

---

---

## 13 Inventaire des immeubles

---

---

## 17 Changements dans le portefeuille

---

---

## 18 Rapport d'évaluation

---

### Restrictions de vente

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

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

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

### Avertissement concernant les versions linguistiques

Le rapport semestriel du fonds immobilier est publié en allemand, en français et en anglais. Si la traduction française ou anglaise diffère du texte original allemand, ou en présence de plusieurs interprétations possibles, la version allemande fait foi.

# Organisation.

## Direction du fonds

Helvetia Asset Management SA  
Steinengraben 41, 4051 Bâle

## Conseil d'administration

### • Thomas Vonaesch

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

Activités pertinentes en dehors de la direction du fonds:

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

### • André Keller

Vice-président du Conseil d'administration, opérationnel

Activités pertinentes en dehors de la direction du fonds:

- Helvetia Versicherungen, Saint-Gall, Group Chief Investment Officer
- Helvetia Global Solutions AG, Vaduz, membre du Conseil d'administration
- MoneyPark SA, Dübendorf, membre du Conseil d'administration
- Pensionskasse der Helvetia Versicherungen, Saint-Gall, membre du Conseil de fondation
- Ergänzungskasse der Helvetia Versicherungen, Saint-Gall, membre du Conseil de fondation
- Vorsorgefinanzierungsstiftung der Helvetia Versicherungen, Saint-Gall, membre du Conseil de fondation
- Caser (Caja de Seguros Reunidos, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.), Madrid, membre du Conseil d'administration

### • Annelis Lüscher Hämmerli

Membre du Conseil d'administration, non opérationnelle

Activités pertinentes en dehors de la direction du fonds:

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

## Direction

### • Patrick Stampfli

CEO

Activités pertinentes en dehors de la direction du fonds:

- Finovo AG, Bâle, membre du Conseil d'administration (jusqu'au 08.02.2024)
- Gesinca Consultora SA, Madrid, président du Conseil d'administration

### • Alfonso Tedeschi

Responsable Gestion de portefeuille & Distribution

Aucune activité pertinente en dehors de la direction du fonds.

### • Beat Tanner

Responsable Legal, Compliance & Risk

Aucune activité pertinente en dehors de la direction du fonds.

## Gestion de portefeuille

Helvetia Asset Management SA

Gestionnaire de portefeuille: Alfonso Tedeschi

## Tâches déléguées

### • Banque dépositaire et agent payeur

Zürcher Kantonalbank

Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich

### • Négoce régulier hors bourse

Banque J. Safra Sarasin AG

Elisabethenstrasse 62, 4051 Bâle

### • Société d'audit

KPMG AG

Badenerstrasse 172, 8036 Zurich

### • Experts agréés chargés des estimations

Wüest Partner AG

Bleicherweg 5, 8001 Zurich

– Reto Stiefel

– Zafer Köroglu

### • Administration du fonds

Huwiler Treuhand AG

Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

### • Gérance immobilière

Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG

Dufourstrasse 40, 9001 Saint-Gall

# Communication aux investisseuses et investisseurs.

## Modification du contrat de fonds

Au cours de la période sous revue, aucune modification n'a été apportée au contrat de fonds.

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

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

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

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

## Changements de personnes à la tête de la direction du fonds

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

## Informations sur les contentieux

Aucun contentieux notable n'est en cours.

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

Année de construction: 1966

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 28'680'000



# Compte de fortune.

Au 31 mars 2024

## Actifs

en CHF	31.03.2024	30.09.2023
Avoirs bancaires à vue	2 934 581	7 816 026
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	848 063 000	852 454 000
Immeubles à usage commercial	88 060 000	88 630 000
Immeubles à usage mixte	136 210 000	136 890 000
<b>Total des immeubles</b>	<b>1 072 333 000</b>	<b>1 077 974 000</b>
Autres actifs	8 308 166	7 807 877
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>1 083 575 747</b>	<b>1 093 597 903</b>

## Passifs

en CHF	31.03.2024	30.09.2023
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-79 500 000	-104 500 000
Autres engagements à court terme	-9 875 709	-17 892 200
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-178 000 000	-141 000 000
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>816 200 038</b>	<b>830 205 703</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-5 415 000	-4 632 000
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>810 785 038</b>	<b>825 573 703</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	825 573 703	675 668 188
Distributions versées	-22 343 750	-17 875 000
Solde des mouvements de parts	0	167 618 750
Résultat total	7 555 085	161 765
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>810 785 038</b>	<b>825 573 703</b>

## Nombre de parts en circulation

Unités	01.10.2023-31.03.2024	01.10.2022-30.09.2023
État au début de la période sous revue	8 125 000	6 500 000
Parts émises	0	1 625 000
Parts rachetées	0	0
<b>État à la fin de la période sous revue</b>	<b>8 125 000</b>	<b>8 125 000</b>
en CHF	31.03.2024	30.09.2023
<b>Valeur nette d'inventaire par part</b>	<b>99.79</b>	<b>101.61</b>

# Compte de résultat.

Arrêté au 31 mars 2024

## Revenus

en CHF	01.10.2023–31.03.2024	01.10.2022–31.03.2023
Produits des avoirs bancaires	7	519
Loyers encaissés	20 950 316	16 384 920
Autres revenus	15 506	5 270
Intérêts négatifs	0	-516
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	2 128 750
<b>Total des revenus</b>	<b>20 965 829</b>	<b>18 518 943</b>

## Charges

en CHF	01.10.2023–31.03.2024	01.10.2022–31.03.2023
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-1 696 311	-686 576
Autres intérêts passifs	-5 827	-32 080
Rentes de droit de superficie	-6 650	0
Entretien et réparations	-1 808 372	-1 360 147
Administration des immeubles:		
Frais d'administration	0	-302
Frais liés aux immeubles	-710 009	-633 587
Impôts et taxes	-981 216	-1 265 591
Frais d'audit	-35 773	-39 389
Frais d'estimation	-82 576	-37 030
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction du fonds	-3 253 092	-2 619 935
à la banque dépositaire	-138 221	-129 797
au gestionnaire de biens immobiliers	-754 414	-587 007
au market maker	0	0
<b>Total charges</b>	<b>-9 472 461</b>	<b>-7 391 441</b>
<b>Résultat net</b>	<b>11 493 368</b>	<b>11 127 502</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	369 707	0
<b>Résultat réalisé</b>	<b>11 863 075</b>	<b>11 127 502</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-3 524 990	-6 029 470 <sup>1</sup>
Variation des impôts dus en cas de liquidation	-783 000	1 442 000 <sup>1</sup>
<b>Résultat total</b>	<b>7 555 085</b>	<b>6 540 032</b>

<sup>1</sup> Aucune réévaluation des biens immobiliers n'a eu lieu au 31.03.2023. Les gains et pertes en capitaux non réalisés et la variation des impôts dus en cas de liquidation sont imputables à la comptabilisation des frais accessoires d'achat d'un nouveau portefeuille de huit immeubles.

**Zurich**, Scheideggstrasse 123/125

Année de construction: 2012

Usage: habitation

Valeur vénale: CHF 30'400'000



# Annexe.

## Chiffres-clés

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

en %	31.03.2024	30.09.2023
Quote-part des pertes sur loyer	2.29	2.48
Coefficient d'endettement	24.01	22.77
Rendement sur distribution	N.a.	2.64
Coefficient de distribution	N.a.	98.90
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.85	66.19
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>1</sup>	0.77	0.76
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV) <sup>1</sup>	1.00	0.95
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>2</sup>	0.92	0.02
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2</sup>	0.85	0.04
Agio	4.97	2.35
Performance <sup>2</sup> , cours hors bourse	3.46	-6.40
Rendement de placement <sup>2</sup>	0.94	0.41

<sup>1</sup> Chiffre-clé annualisé

<sup>2</sup> Calcul sur six mois (01.10.2023–31.03.2024)

## Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat

en CHF	31.03.2024	30.09.2023
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0.00	0.00
Montant du compte de provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	Aucune	Aucune

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

Aucune.

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

Aucune.

## Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques accordés

Aucune.

## Participations dans des sociétés immobilières

Aucune.

## Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5%

Aucun.

## Indication sur les Soft Commission Agreements

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

## Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'il n'y a eu aucun transfert d'actifs immobiliers à ou par des personnes proches et que les autres transactions avec des personnes proches ont été exécutées aux conditions normales de marché.

## Transactions entre placements collectifs de capitaux

Aucune.

## Fortune nette du fonds

en CHF	Fortune nette du fonds	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution par part
31.03.2024	810 785 038	8 125 000	99.79	N. a.
30.09.2023	825 573 703	8 125 000	101.61	2.75
30.09.2022	675 668 188	6 500 000	103.95	2.75
30.09.2021	465 313 302	4 500 000	103.40	3.55
30.09.2020 <sup>1</sup>	441 128 447	4 500 000	98.03	0

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

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

Selon le paragraphe 16 du contrat de fonds («Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations»), la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale en francs suisses (CHF) à la clôture de l'exercice et à chaque émission de parts.

Pour obtenir la valeur d'inventaire de chaque part, on divise la valeur vénale de la fortune du fonds, minorée d'éventuels engagements du fonds immobilier et des impôts probablement dus en cas de liquidation du fonds immobilier, par le nombre de parts en circulation. La valeur d'inventaire est arrondie à CHF 0.01 près.

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

## Hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2023/2024, Helvetia (CH) Swiss Property Fund a obtenu les crédits suivants. Les taux d'intérêt sont fixes sur toute la durée des crédits.

### Crédits en cours

	Montant (en CHF)	Durée du	Durée au	Taux d'intérêt (en %)
<b>Engagements à court terme</b>				
Échéance inférieure à 12 mois				
Avance à terme fixe	2 000 000	05.03.2024	06.05.2024	2.02
Hypothèque à taux fixe	24 000 000	03.06.2020	03.06.2024	0.20
Hypothèque à taux fixe	24 000 000	03.06.2020	03.06.2024	0.19
Avance à terme fixe	15 000 000	05.03.2024	05.06.2024	2.00
Avance à terme fixe	14 500 000	04.03.2024	05.06.2024	2.00
<b>Engagements à long terme</b>				
Échéance de 1 à 5 ans				
Hypothèque à taux fixe	40 000 000	01.04.2022	01.04.2026	0.71
Hypothèque à taux fixe	13 000 000	31.03.2023	31.03.2027	2.19
Hypothèque à taux fixe	18 000 000	31.03.2023	31.03.2027	2.18
Hypothèque à taux fixe	30 000 000	03.04.2023	02.04.2027	2.01
Hypothèque à taux fixe	17 000 000	04.03.2024	03.12.2027	1.77
Hypothèque à taux fixe	20 000 000	03.01.2024	03.01.2028	1.73
Hypothèque à taux fixe	40 000 000	01.04.2022	01.04.2028	0.94
<b>Total</b>	<b>257 500 000</b>			

### Crédits échus

	Montant (en CHF)	Durée du	Durée au	Taux d'intérêt (en %)
Avance à terme fixe	18 500 000	03.07.2023	03.10.2023	2.05
Avance à terme fixe	18 500 000	03.10.2023	03.11.2023	2.06
Avance à terme fixe	16 500 000	03.11.2023	04.12.2023	2.06
Avance à terme fixe	38 000 000	29.09.2023	03.01.2024	2.09
Avance à terme fixe	3 000 000	15.12.2023	15.01.2024	2.10
Avance à terme fixe	18 000 000	03.01.2024	05.02.2024	2.07
Avance à terme fixe	17 000 000	14.12.2023	04.03.2024	2.08
Avance à terme fixe	16 500 000	04.12.2023	04.03.2024	2.08
Avance à terme fixe	17 000 000	05.02.2024	05.03.2024	2.07

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

### À la charge des investisseuses et investisseurs

en %	31.03.2024		30.09.2023	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
Commission d'émission versée à la direction du fonds, à la banque dépositaire et/ou aux distributeurs en Suisse (en % de la valeur nette d'inventaire)	N.a.	3.00	1.50	3.00
Commission de rachat versée à la direction du fonds, à la banque dépositaire et/ou aux distributeurs en Suisse (en % de la valeur nette d'inventaire)	N.a.	2.00	N.a.	2.00
Commission pour le versement du produit de la liquidation	N.a.	0.50	N.a.	0.50

### À la charge de la fortune du fonds

en %	31.03.2024		30.09.2023	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
Commission annuelle d'administration de la direction du fonds (en % de la fortune totale moyenne du fonds)	0.60	1.00	0.60	1.00
Commission pour les démarches / les frais relatifs aux constructions, aux rénovations et aux transformations (en % des frais de construction)	N.a.	3.00	N.a.	3.00
Commission pour les démarches / les frais relatifs à la gestion des différents immeubles (en % des loyers nets annuels)	3.60	5.00	3.60	5.00
Commission pour les démarches / les frais relatifs à l'achat et à la vente d'immeubles (en % du prix d'achat / de vente, pour autant qu'un tiers ne soit pas mandaté à cet effet)	1.50	2.50	1.50	2.50
Commission de développement pour les démarches / les frais relatifs au développement d'immeubles non bâtis (en % des frais de construction)	N.a.	3.00	N.a.	3.00
Commission annuelle de banque dépositaire de la banque dépositaire (en % de la valeur nette d'inventaire)	0.03	0.10	0.03	0.10
Commission de la banque dépositaire pour le versement du rendement annuel aux investisseuses et investisseurs (en % du montant brut de la distribution)	0.07	0.50	0.07	0.50

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

en CHF	31.03.2024
Montant total des engagements de paiement contractuels	1 589 168

## Inventaire des immeubles

au 31.03.2024

Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Forme de propriété	Prix de revient (en CHF)	Valeur vénale (en CHF)	Loyers théoriques (en CHF)	Pertes sur loyer (en CHF)	Pertes sur loyer (en %)	Loyers (rendements bruts) (en CHF)	Appar-tements (nombre)	Places de stationnement (nombre)	Habitation (m <sup>2</sup> )	Bureau/ cabinet (m <sup>2</sup> )	Vente (restaurant)/ boutiques (m <sup>2</sup> )	Artisanat (m <sup>2</sup> )	Autres surfaces locales (m <sup>2</sup> )	Surface locale totale (m <sup>2</sup> )
<b>Immeubles d'habitation</b>																		
Allschwil	Bettenstrasse 22/24	Bâle-Campagne	1967	Propriété exclusive	9 415 848	9 578 000	174 908	8 616	4.93	166 292	19	33	1 716	0	0	0	12	1 728
Bâle	Gundeldingerstrasse 131	Bâle-Ville	1932	Propriété exclusive	4 826 398	4 807 000	86 413	0	0.00	86 413	6	0	768	0	0	0	0	768
Bâle	Horbургstrasse 21, Badenwilerstrasse 28, Müllheimerstrasse 173/175	Bâle-Ville	2004	Propriété exclusive	33 797 220	33 550 000	681 114	-2 552	-0.37	683 666	48	43	4 806	0	0	1 387	34	6 227
Bienne	Route de Brügg 83/87	Berne	1977	Propriété exclusive	12 386 582	12 040 000	262 876	14 102	5.36	248 774	32	40	2 609	0	0	0	18	2 627
Bienne	Chemin des Lilas 4/6/10/12	Berne	2010	Propriété exclusive	13 765 756	13 570 000	308 427	9 412	3.05	299 015	32	18	3 130	0	0	0	15	3 145
Binningen	Schafmattweg 47	Bâle-Campagne	1966	Propriété exclusive	21 445 255	19 960 000	390 370	24 004	6.15	366 366	41	49	3 200	0	0	0	4	3 204
Dättwil (Baden)	Pilgerstrasse 14/16/18/20	Argovie	1981	Propriété exclusive	16 722 872	16 140 000	314 375	-	0.00	314 375	28	30	2 788	0	0	0	56	2 844
Frauenfeld	Teuchelwiesstrasse 2/4/6/8/10/12, General-Weber-Strasse 6/8/10	Thurgovie	1966	Propriété exclusive	29 651 542	28 680 000	524 108	989	0.19	523 119	54	63	4 626	0	0	0	171	4 797
Genève	Chemin Frank-Thomas 34/36/38/40	Genève	1989	Propriété exclusive	45 258 768	46 830 000	1 016 340	15 880	1.56	1 000 460	57	125	5 113	1 078	0	204	24	6 419
Gockhausen	Spirackerstrasse 25/27/29/31/33/35/37/39/41/43/45/47/49/51/53	Zurich	1998	Propriété exclusive	17 221 454	17 990 000	369 160	5 388	1.46	363 772	24	44	2 368	0	0	0	65	2 433
Gockhausen	Spirackerstrasse 20/22/24/26, Meisenrain 1	Zurich	1997	Propriété exclusive	15 935 589	16 730 000	333 525	6 185	1.85	327 340	25	39	2 724	0	0	0	101	2 825
Hunzenschwil	Juraweg 2/4, Hauptstrasse 7a/7b	Argovie	2016	Propriété exclusive	41 971 926	39 970 000	777 252	20 424	2.63	756 828	72	101	6 013	0	0	612	235	6 860
Kreuzlingen	Döbelstrasse 8a/8b/10a/10b	Thurgovie	2010	Propriété exclusive	21 100 599	20 020 000	400 636	9 899	2.47	390 737	32	48	3 328	0	0	0	48	3 376
Kriens	Wichlernstrasse 6/8/10/12/14/16	Lucerne	1993	Propriété exclusive	21 844 317	21 570 000	442 795	1 001	0.23	441 794	48	68	4 362	0	0	0	241	4 603
Lausanne	Chemin des Aubépines 6/8	Vaud	1952	Propriété exclusive	23 319 635	24 720 000	506 509	3 637	0.72	502 872	86	23	4 050	0	0	0	0	4 050
Lutry	Route de Taillepie 47/49/59/61	Vaud	1975	Propriété exclusive	22 830 406	23 120 000	483 840	7 040	1.46	476 800	46	52	4 356	0	0	0	90	4 446
Lucerne	Spannortstrasse 5, Bleicherstrasse 29	Lucerne	1967	Propriété exclusive	48 199 943	46 680 000	771 660	0	0.00	771 660	88	47	6 163	416	103	72	13	6 767
Lyss	Rosengasse 3/3a/3b	Berne	1979	Propriété exclusive	11 092 645	11 610 000	244 843	803	0.33	244 040	31	31	2 294	0	0	9	48	2 351
Meggen	Eiholzmatte 4	Lucerne	2002	Propriété exclusive	10 832 065	11 020 000	211 392	1 646	0.78	209 746	21	25	1 486	0	0	79	21	1 586
Muttenz	Gartenstrasse 13	Bâle-Campagne	1968	Propriété exclusive	9 291 921	9 271 000	166 670	6 825	4.09	159 845	20	17	1 435	0	0	91	22	1 548
Obfelden	Stehli-Seiden-Areal 8-11	Zurich	2016	Propriété exclusive	29 310 446	28 770 000	509 858	6 451	1.27	503 407	38	81	3 538	0	0	35	0	3 573
Perlen	Haslirainstrasse 10/10a/12/12a	Lucerne	2010	Propriété exclusive	14 756 871	14 790 000	316 922	3 690	1.16	313 232	26	58	2 453	0	0	92	8	2 553
Riehen	Esterliweg 135, Lachenweg 3/5	Bâle-Ville	1964	Propriété exclusive	14 714 949	14 640 000	292 962	9 028	3.08	283 934	27	29	2 371	0	0	0	69	2 440
Romanel-sur-Lausanne	Chemin de Covatannaz 16	Vaud	1970	Propriété exclusive	7 322 854	6 737 000	157 892	-2 212	-1.40	160 104	24	30	1 408	0	0	0	0	1 408
Romanshorn	Gottfried-Keller-Strasse 1/3/5/7/9/11/13/15/17	Thurgovie	1990	Propriété exclusive	21 631 847	19 870 000	532 301	29 880	5.61	502 421	69	90	6 207	0	0	0	487	6 694
Rorschacherberg	Resedastrasse 3/5-8/10	Saint-Gall	1984	Propriété exclusive	17 999 961	17 200 000	399 596	15 442	3.86	384 154	40	72	4 008	0	0	0	114	4 122
Schlieren	Kalktarrenstrasse 1-11/13, Nassackerstrasse 24/26	Zurich	1955	Propriété exclusive	21 326 198	21 090 000	500 806	985	0.20	499 821	82	18	4 816	0	0	0	0	4 816
Sion (Pont-de-la-Morge)	Rue des Pommiers 29	Valais	2015	Propriété exclusive	12 287 523	11 360 000	243 087	17 671	7.27	225 416	30	36	1 941	0	0	0	0	1 941
Soleure	Josef Müller-Strasse 2/4/6/8	Soleure	2010	Propriété exclusive	33 747 965	34 410 000	674 180	2 541	0.38	671 639	66	66	5 841	0	0	0	126	5 967
Saint-Gall	Schönbüelpark 1/3/5/7	Saint-Gall	2011	Propriété exclusive	33 573 320	33 590 000	679 380	29 300	4.31	650 080	64	76	6 348	0	0	0	0	6 348
Staufen	Kulmerweg 12a/12b/14a/14b	Argovie	2014	Propriété exclusive	18 801 839	19 160 000	411 427	5 030	1.22	406 397	40	43	3 337	0	0	0	0	3 337
Tavel	Maggenbergmatte 1/3/7/9	Fribourg	2009	Propriété exclusive	25 377 579	24 250 000	534 843	3 557	0.67	531 286	60	76	5 033	0	0	0	51	5 084
Therwil	Im Hofacker 2/4/6/8/10/12/14/16	Bâle-Campagne	2001	Propriété exclusive	26 504 583	25 640 000	496 654	4 865	0.98	491 789	32	53	3 772	264	0	0	164	4 200
Zollikofen	Bim Hasel 1-7, 9/11/13/15/17/19/20/22/24	Berne	1981	Propriété exclusive	51 850 933	49 400 000	963 637	8 775	0.91	954 863	97	140	8 198	0	0	0	277	8 475
Zurich	Bristenstr. 3/5/7/9; Hohlstrasse. 561; Saumackerstr. 2/4/6/8/10	Zurich	1964	Propriété exclusive	70 719 530	68 900 000	1 078 604	12 472	1.16	1 066 132	91	72	6 484	0	895	276	59	7 714
Zurich	Scheideggstrasse 123/125	Zurich	2012	Propriété exclusive	28 189 897	30 400 000	502 800	14 290	2.84	488 510	18	56	2 123	0	0	0	0	2 123
<b>Total</b>					<b>859 027 036</b>	<b>848 063 000</b>	<b>16 762 162</b>	<b>295 064</b>	<b>1.76</b>	<b>16 467 098</b>	<b>1 614</b>	<b>1 892</b>	<b>135 213</b>	<b>1 758</b>	<b>998</b>	<b>2 857</b>	<b>2 573</b>	<b>143 399</b>

## Inventaire des immeubles (suite)

au 31.03.2024

Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Forme de propriété	Prix de revient (en CHF)	Valeur vénale (en CHF)	Loyers théoriques (en CHF)	Pertes sur loyer (en CHF)	Pertes sur loyer (en %)	Loyers (rendements bruts) (en CHF)	Appar-tements (nombre)	Places de stationnement (nombre)	Habitation (m <sup>2</sup> )	Bureau/ cabinet (m <sup>2</sup> )	Vente (restaurant) /boutiques (m <sup>2</sup> )	Artisanat (m <sup>2</sup> )	Autres surfaces locatives (m <sup>2</sup> )	Surface locative totale (m <sup>2</sup> )
<b>Immeubles à usage commercial</b>																		
Dübendorf	Wallisellenstrasse 5/5a/7/7a	Zurich	2004	Propriété exclusive	45 996 584	44 080 000	819 908	12 587	1.54	807 321	18	90	2 302	1 728	452	1 445	502	6 429
Münsingen	Bahnhofplatz 1/1a	Berne	1910	Propriété exclusive	31 848 509	29 850 000	650 411	540	0.08	649 871	25	72	1 865	859	2 118	0	0	4 842
Saint-Gall	Bahnhofstrasse 2, Blumenbergplatz 1	Saint-Gall	1933	Propriété exclusive	14 929 969	14 130 000	201 342	26 642	13.23	174 700	4	-	374	1 431	289	110	7	2 211
<b>Total</b>					<b>92 775 062</b>	<b>88 060 000</b>	<b>1 671 661</b>	<b>39 769</b>	<b>2.38</b>	<b>1 631 892</b>	<b>47</b>	<b>162</b>	<b>4 541</b>	<b>4 018</b>	<b>2 859</b>	<b>1 555</b>	<b>509</b>	<b>13 482</b>

## Immeubles à usage mixte

Buchs	Brauereiweg 7, Mitteldorfstrasse 35/37/39, Weierweg 2	Argovie	1974	Propriété exclusive	27 550 804	26 820 000	631 947	23 092	3.65	608 855	33	127	2 293	1 774	1 073	2 023	339	7 502
Fribourg	Boulevard de Pérolles 18	Fribourg	1932	Propriété exclusive	14 189 662	13 090 000	288 526	0	0.00	288 526	14	5	1 482	494	369	454	0	2 799
Morges	Rue Saint-Louis 2/2a/2b	Vaud	2004	Propriété exclusive	30 911 824	28 340 000	567 994	78 569	13.83	489 425	20	54	1 843	1 826	373	0	154	4 196
Neuchâtel	Rue des Parcs 46	Neuchâtel	1992	Propriété exclusive	11 936 844	12 040 000	325 036	11 020	3.39	314 016	28	42	2 093	477	377	864	71	3 882
Oftringen	Zimmereiweg 4-7	Argovie	2009	Propriété exclusive	16 277 932	15 740 000	370 845	39 504	10.65	331 341	23	54	2 538	121	0	1 101	0	3 760
Sion	Avenue de Pratifori 5/7	Valais	1992	Propriété exclusive	15 019 974	14 790 000	385 854	8 759	2.27	377 095	34	87	2 555	454	758	309	22	4 098
Zurich	Signaustasse 14, Forchstrasse 50/52	Zurich	1940	Propriété exclusive	22 687 070	25 390 000	405 512	-2 803	-0.69	408 315	39	13	2 607	108	322	56	0	3 093
<b>Total</b>					<b>138 574 110</b>	<b>136 210 000</b>	<b>2 975 714</b>	<b>158 141</b>	<b>5.31</b>	<b>2 817 573</b>	<b>191</b>	<b>382</b>	<b>15 411</b>	<b>5 254</b>	<b>3 272</b>	<b>4 807</b>	<b>586</b>	<b>29 330</b>

## Résumé de l'inventaire des immeubles

au 31.03.2024

	Prix de revient (en CHF)	Valeur vénale (en CHF)	Loyers théoriques (en CHF)	Pertes sur loyer (en CHF)	Pertes sur loyer (en %)	Loyers (rendements bruts) (en CHF)	Appar-tements (nombre)	Places de stationnement (nombre)	Habitation (m <sup>2</sup> )	Bureau / cabinet (m <sup>2</sup> )	Vente (restaurant) /boutiques (m <sup>2</sup> )	Artisanat (m <sup>2</sup> )	Autres surfaces locatives (m <sup>2</sup> )	Surface locative totale (m <sup>2</sup> )
<b>Immeubles d'habitation</b>	859 027 036	848 063 000	16 762 162	295 064	1.76	16 467 089	1 614	1 892	135 213	1 758	998	2 857	2 573	143 399
<b>Immeubles à usage commercial</b>	92 775 062	88 060 000	1 671 661	39 769	2.38	1 631 892	47	162	4 541	4 018	2 859	1 555	509	13 482
<b>Immeubles à usage mixte</b>	138 574 110	136 210 000	2 975 714	158 141	5.31	2 817 573	191	382	15 411	5 254	3 272	4 807	586	29 330
<b>Immeubles vendus</b>			34 528	775	2.24	33 753								
<b>Total des immeubles</b>	<b>1 090 376 208</b>	<b>1 072 333 000</b>	<b>21 444 065</b>	<b>493 749</b>	<b>2.29</b>	<b>20 950 316</b>	<b>1 852</b>	<b>2 436</b>	<b>155 165</b>	<b>11 030</b>	<b>7 129</b>	<b>9 219</b>	<b>3 668</b>	<b>186 211</b>
Avoirs bancaires à vue		2 934 581												
Autres actifs		8 308 166												
<b>Fortune totale du fonds</b>		<b>1 083 575 747</b>												

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

## Changements dans le portefeuille

---

Du 01.10.2023 au 31.03.2024

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

### Achats

Aucun

### Ventes

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

# Rapport d'évaluation.

## Mandat

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

Depuis le lancement d'Helvetia (CH) Swiss Property Fund, les immeubles ont fait l'objet d'une évaluation individuelles par des experts en estimations indépendants, agréés par la FINMA. Ils ont été réévalués dans le cadre de la présente estimation actualisée au 31.03.2024

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

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

## Normes d'évaluation

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

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

## Méthode d'évaluation

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

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

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

### Changements au cours de la période de référence

Au cours de la période de référence du 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 31 mars 2024, un bien immobilier a été vendu :

- Schliern b. Köniz, Talbodenstrasse 15

Ainsi, le portefeuille de l'Helvetia (CH) Swiss Property Fund présente à la date de référence un total de 46 immeubles.

### Résultats de l'évaluation

Au 31.03.2024, la valeur de marché des 46 immeubles évalués s'élève à CHF 1'072'333'000.

Les taux d'actualisation utilisés pour les évaluations reposent sur une veille continue du marché immobilier, en particulier des rendements réalisés dans les transactions de gré à gré. Le taux d'actualisation net réel moyen pondéré par la valeur de marché de tous les immeubles au 31.03.2024 s'établit à 2,78%, avec une fourchette de 2,35% à 3,25% selon les immeubles. Le rendement brut actuel de l'ensemble des immeubles est de 4,09%.

### Indépendance et confidentialité

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

Wüest Partner AG  
Zurich, le 31 mars 2024



Andreas Ammann  
Partenaire



Zafer Köroğlu  
Manager

**Helvetia Asset Management SA**

Steinengraben 41, 4051 Bâle

T +41 58 280 19 00

[www.helvetia-am.ch](http://www.helvetia-am.ch)

