

**Rapport semestriel
non révisé 2024**

Helvetica Swiss Commercial Fund

**Fonds immobilier
de droit suisse**

Table des matières

Die wichtigsten Zahlen	5
Verwaltung und Organe.....	6
Portfoliomanagement	9
Nachhaltigkeit.....	17
Finanzbericht.....	23
Vermögensrechnung.....	24
Erfolgsrechnung.....	25
Anhang.....	26
Inventar	26
Informationen an die Anleger	36
Bescheinigungen.....	38
Bericht des Bewerter.....	38

Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)

Fonds immobilier de droit suisse

Rapport semestriel non révisé au 30 juin 2024

N° de valeur: 33550793

Helvetica.com

Avis de non-responsabilité

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

En cas de doute, la version allemande prévaut.



Les chiffres-clés

Données principales		Annexe	30.06.2024	31.12.2023
Numéro de valeur			33550793	33550793
ISIN			CH0335507932	CH0335507932
Première libération			09.12.2016	09.12.2016
Parts en circulation ¹⁾	Nombre		4 297 851	4 342 851
Rachat de parts de fonds	Nombre		45 000	-
Valeur d'inventaire par part ²⁾	CHF		109.40	114.80
Taux d'actualisation réel / nominal	%		3.50 / 4.79	3.48 / 4.78
Compte de patrimoine			30.06.2024	31.12.2023
Valeur vénale des propriétés	CHF	1	696 198 000	719 930 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF		709 608 634	737 257 548
Taux de capitaux étrangers ³⁾	%		33.74	32.38
Durée résiduelle du financement externe ³⁾	ans		0.61	0.61
Taux d'intérêt du financement externe ³⁾	%		1.60	1.94
Fortune nette du fonds (NAV) ²⁾	CHF		470 202 429	498 565 182
Compte de résultat			01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Revenus de loyers et de droits de superficie	CHF		19 904 062	21 391 533
Revenu net	CHF		12 439 492	13 806 904
Durée résiduelle des contrats de location (WAULT) ³⁾	ans		4.13	3.64
Entretien et réparations	CHF		752 607	844 681
Revenu locatif cible p.a. ⁴⁾	CHF		42 973 164	46 036 360
Rendement brut cible	%		6.17	6.04
Rendement brut réel	%		5.82	5.84
Chiffres-clés selon l'AMAS³⁾			30.06.2024	30.06.2023
Rendement des placements	%		-0.04	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)	%		-0.04	1.14
Rendement du capital investi (ROIC)	%		0.23	0.97
Agio/disagio	%		-21.03	-21.36
Cours par part	CHF		86.40	89.00
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%		71.79	73.09
Taux de financement externe	%		29.05	30.71
Taux de perte de loyers	%	1	7.14	6.21
Taux de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} GAV	%		0.92	0.94
Taux de charges d'exploitation du fonds TER _{REF} MV	%		1.91	1.79
Performance	%		21.19	-3.96

¹⁾ Pour la distribution de l'exercice 2024, qui sera versée en avril 2025, le nombre de parts déterminant est de 3 623 353. 674 498 parts ont été résiliées à fin 2023 et seront versées au plus tard en mars 2025.

²⁾ Valeurs au 31.12.2022: Valeur d'inventaire par part CHF 117.19 / Fortune nette du fonds (NAV) CHF 508 955 525.

³⁾ 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).

⁴⁾ Valeur annualisée sur la base de la date de clôture du bilan. À la date du rapport, 95.7% 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

Direction du fonds	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zurich
Direction	Marc Giraudon, CEO (depuis le 2 avril 2024) Hans R. Holdener, Co-CEO (jusqu'au 1 ^{er} avril 2024) Dominik Fischer, Chief Investment Officer Urs Kunz, Chief Commercial Officer Peter R. Vogel, Chief Financial Officer and Corporate Services
Direction élargie	Thomas Stadelmann, Head Compliance, Risk and Legal
Conseil d'administration	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
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zurich
Banque de dépôt et caisse	Banque J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Bâle
Négoce	SIX Swiss Exchange, Pfingstweidstrasse 110, Zurich
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zurich
Market Maker	Banque J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Bâle
Expert accrédité en estimations immobilières	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 ^{er} juillet 2024)
Gestion des propriétés	La gestion des propriétés est déléguée à Helvetica Property Managers SA. L'exécution précise du mandat est régie par des contrats séparés.



TOWER 2

Gestion du portefeuille

Le Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) présente un premier semestre 2024 stable et couronné de succès, avec une performance de +21 % depuis le début de l'année.

Conformément à l'orientation stratégique, le portefeuille génère des revenus stables et sécurisés à long terme. Comme les coûts des intérêts et les frais de gestion ont par ailleurs baissé, le résultat net est excellent.

Rapport succinct

Le HSC Fund a réalisé un premier semestre 2024 solide. Grâce à la forte performance de rendement des portefeuilles, à la baisse des coûts des intérêts et à la réduction des frais de gestion, le fonds a réalisé un résultat net de CHF 12,4 millions. Réparti sur les parts pertinentes pour la distribution, et après déduction des rachats à effectuer fin 2024, cela donne un résultat de CHF 3.40 par part, soit environ 65 % du dividende de l'exercice précédent.

Le marché a récompensé cette forte performance du fonds par une hausse du cours à CHF 86.40 par part. La performance de +21 % qui en résulte est la plus forte parmi les fonds immobiliers suisses cotés depuis le début de l'année 2024.

Le taux d'occupation a pu être maintenu à un niveau constant, tandis que le WAULT a été prolongé de six mois, cela grâce aux nombreuses prolongations de contrats et aux nouvelles locations et relocations réussies.

Au cours des six premiers mois de 2024, le HSC Fund a généré des recettes locatives et des rentes de droit de superficie à hauteur de CHF 19,9 millions. Ce montant est inférieur de CHF 1,5 million à celui de la même période de 2023 en raison de la vente des deux propriétés. Suite à des ajustements d'indices, le revenu locatif annualisé sur le reste du portefeuille a pu être augmenté de CHF 0,45 million.

La valeur vénale du portefeuille a baissé de 3,3 % par rapport à la fin de l'année 2023, passant de CHF 720 millions à CHF 696 millions, suite à deux

ventes de propriétés et à une correction d'évaluation (- 1,4 %).

Le rendement brut [CIBLE] du portefeuille s'élève à 6,2 % au 30 juin 2024, le rendement brut [RÉEL] à 5,8 %.

Le taux d'occupation atteint 94,2 % en milieu d'année 2024, ce qui témoigne du travail remarquable effectué par les équipes de Property et Asset Management, qui mettent l'accent sur des relations étroites et à long terme avec les locataires.

Les frais de gestion du fonds ont été réduits de 10 points de base au 1^{er} janvier 2024 pour atteindre 0,60 %, ce qui a permis de renforcer le résultat opérationnel. À partir de 2025, les frais de gestion s'élèveront à 0,65 %.

Au cours du premier semestre 2024, les propriétés de Chiasso (TI) et de Sissach (BL) ont en outre été vendues avec succès à la valeur du marché. Ainsi, le fonds dispose de 31 propriétés à la date de clôture.

La vente de ces deux propriétés permet d'avancer dans l'optimisation du portefeuille. De plus, le taux de financement externe est réduit, ce qui permet de gagner de l'espace pour acquérir des liquidités – notamment en vue des versements au titre des rachats prévus en mars 2025.

La mise en œuvre de la stratégie de financement a par ailleurs pu être poursuivie. Ainsi, la part de financement externe à long terme (échéance >1 an) a été augmentée à 22 % et se stabilisera dans la fourchette cible de 30 à 50 % au cours du second semestre.

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. 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, nous avons 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

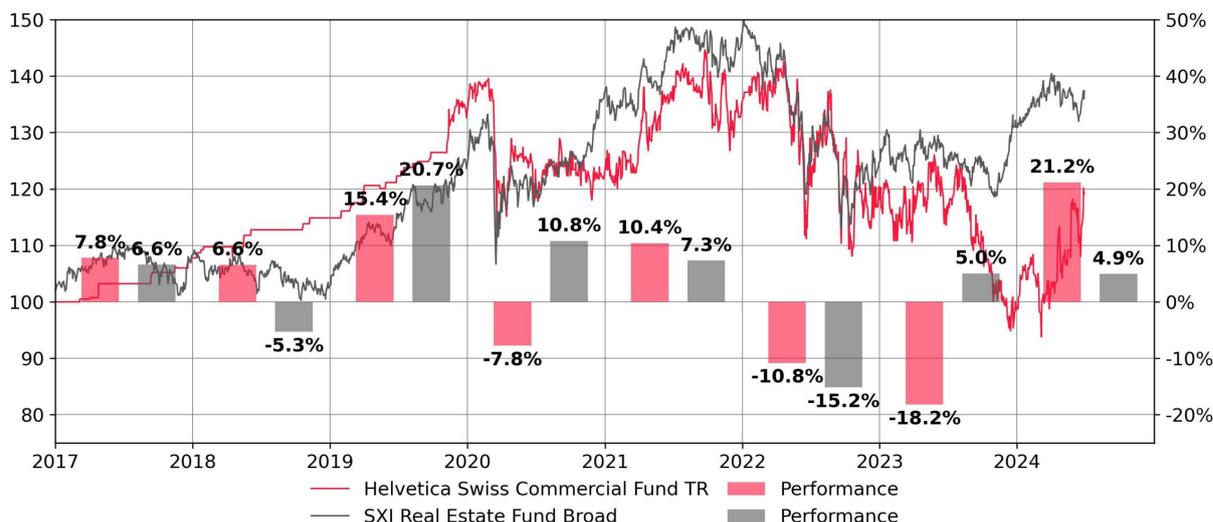
Pour le second semestre 2024, on s'attend à ce que l'activité transactionnelle connaisse encore une fois une légère hausse, tandis que les rendements bruts initiaux resteront stables. Les fonds commerciaux de Helvetica prévoient de profiter de cette évolution, car des ventes stratégiques doivent encore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

Avec une performance nette de +21 % depuis le début de l'année, le HSC Fund affiche le meilleur résultat de tous les fonds immobiliers suisses cotés. Cette valeur résulte d'une hausse du cours de bourse des parts du fonds de CHF 75.80 à la fin de l'année 2023 à CHF 86.40, en tenant compte d'une distribution de CHF 5.35 en avril 2024. 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 a également fortement diminué, passant de 34 % au 31 décembre 2023 à 21 % au 30 juin 2024. La direction du fonds s'est clairement fixé pour objectif de réduire encore sensiblement la décote d'ici fin 2024.

Évolution de la performance



Distribution et évolution de l'inventaire

Compte tenu de la distribution de CHF 5.35 par part en avril 2024 et du résultat global du premier semestre 2024, la valeur nette d'inventaire a diminué de CHF 5.40, passant de CHF 114.80 à CHF 109.40 par part.

Portefeuille immobilier

Valeur du portefeuille et transactions

La valeur vénale du portefeuille a diminué de 3,3 % par rapport à la fin de l'année 2023, passant de CHF 720 millions à CHF 696 millions. Cela s'explique d'une part par les deux ventes de propriétés à la valeur du marché pour un montant d'environ CHF 14 millions et d'autre part par une correction d'évaluation sur le portefeuille restant de -1,4 %.

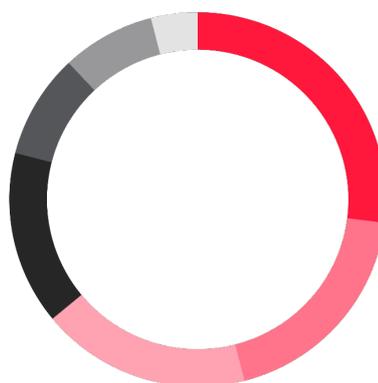
Selon l'expert en estimations Wüest Partner, le profil de qualité du portefeuille s'est maintenu à une note globale attrayante de 3,6.

Allocation régionale du portefeuille

La prépondérance géographique du portefeuille du HSC Fund se situe clairement en Suisse alémanique, avec 83 %. Ainsi, le fonds couvre les régions économiquement fortes et peut profiter de leur développement dynamique. Cela correspond à la stratégie du fonds et se reflète dans les revenus locatifs solides ainsi que dans le taux d'occupation élevé.

Répartition par régions

Sur la base de la valeur vénale



- Suisse centrale, 27 %
- Suisse orientale, 19 %
- Zurich, 18 %
- Berne, 15 %
- Suisse romande, 9 %
- Lac léman, 8 %
- Suisse du Nord-Ouest, 4 %

Revenu locatif

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

En raison du renchérissement, les loyers ont pu être ajustés à hauteur de CHF 0,45 million (annualisé) au cours de l'exercice sous revue. L'évolution économique qui demeure positive en Suisse et un taux d'indexation

très élevé du fonds (95,7 %) laissent présager une poursuite de la croissance des revenus locatifs, ce qui aura un effet positif sur les revenus du fonds.

Les recettes de loyers et de droits de superficie RÉ-ELLES annualisés s'élèvent à CHF 40,5 millions. La réduction de CHF 1,5 million par rapport à l'exercice précédent 2023 résulte notamment de la vente des propriétés de Chiasso (TI) et de Sissach (BL), ainsi que des ventes réalisées fin 2023 (Münchwilen (AG) et Frauenfeld (SG)).

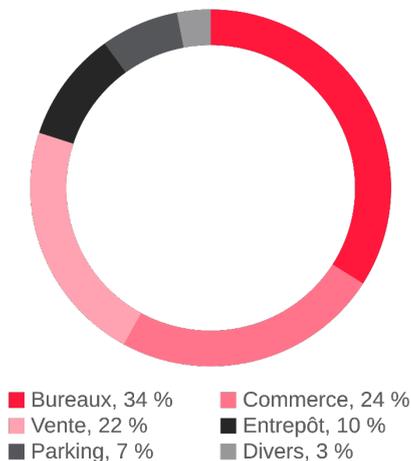
Le rendement brut [CIBLE] du portefeuille a légèrement augmenté par rapport à la fin de l'exercice précédent 2023 pour atteindre 6,2 %.

Mix d'utilisation

Conformément à la stratégie du fonds, l'accent est mis sur les trois utilisations principales que sont les bureaux, le commerce et la vente, qui représentent à elles trois 80 % de tous les revenus. À l'avenir également, le fonds vise une répartition équilibrée des utilisations.

Répartition par utilisations principales

Sur la base des revenus locatifs [CIBLES]



Taux d'occupation

Au cours du premier semestre 2024, 36 contrats de location ont été conclus pour un montant total d'environ 5 millions de CHF et une surface de 34.500 m². Sur ce total, 8 500 m² ont fait l'objet de nouvelles locations.

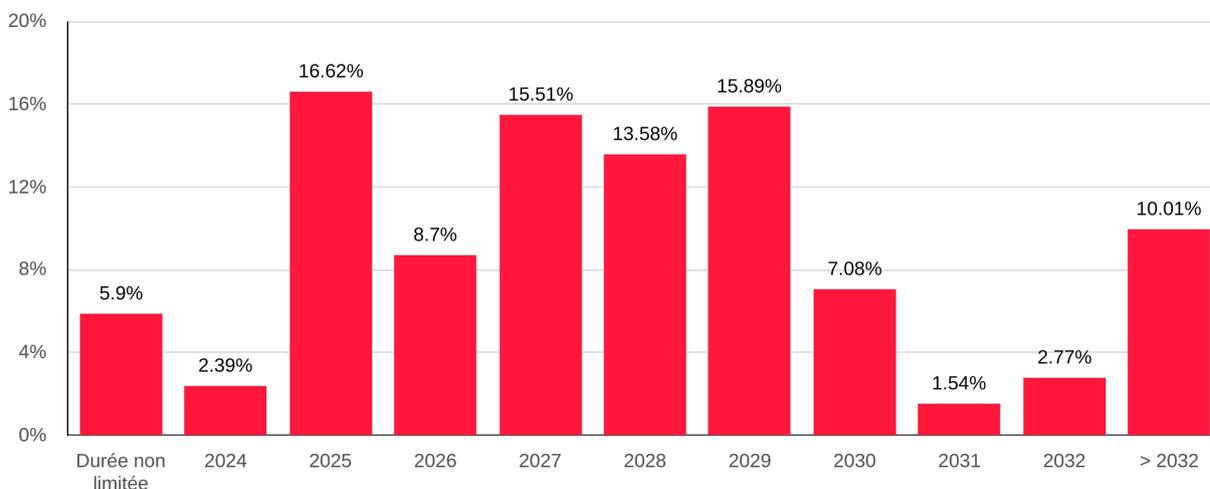
Dans un contexte de marché concurrentiel, le taux d'occupation du portefeuille au 30 juin 2024 a pu être maintenu à un niveau solide de 94,2 %.

Ces réussites sont contrebalancées par un nouvel espace vacant à Gwatt Thoune, à savoir un entrepôt à hauts rayonnages, qui fait actuellement l'objet d'une commercialisation intense. Sans cette nouvelle vacance, le taux d'occupation serait supérieur à 95 %.

Durée résiduelle des contrats de location

La durée résiduelle pondérée des contrats de location au cours de la période sous revue s'est améliorée de six mois par rapport à fin 2023, passant de 3,7 à 4,1 ans. L'amélioration du WAULT peut être considérée comme une réussite. Divers contrats de location ont pu être prolongés à long terme et la plupart des nouveaux contrats ont été conclus pour une durée de 5 ans ou plus.

Répartition de la durée résiduelle des contrats de location



Stratégie de financement

La direction du fonds continue de mettre en œuvre de façon systématique la stratégie de financement formulée fin 2023.

D'une part, le taux de financement externe doit évoluer à long terme dans la fourchette cible de 25 à 28 %. Au 30 juin 2024, il se situe juste au-dessus, à 29,1 %, du fait de la correction de la valeur de marché du portefeuille. Grâce aux ventes de propriétés en cours et à celles qui seront finalisées au cours du second semestre 2024, le taux de financement externe diminuera temporairement de moitié et se stabilisera à nouveau dans la fourchette cible après le versement au titre des rachats en mars 2025.

D'autre part, la part de financement lié à long terme (durée >1 an) doit être amenée dans la fourchette cible de 30 à 50 %. La conclusion d'un financement sur 5 ans pour un montant de CHF 6 millions a permis de faire un pas important dans cette direction. Ainsi, à la fin juin 2024, 22 % de toutes les hypothèques courent sur plus d'un an. Grâce à d'autres mesures, cette part dépassera les 30 % au cours du second semestre 2024 et entrera ainsi dans la fourchette cible.

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

Ventes

Chiasso (TI), Via Livio 1 / Via Motta 24

Après l'authentification du contrat de vente par un notaire en octobre 2023 déjà, la vente a été réalisée avec succès le 1^{er} mars 2024. Le prix d'achat était supérieur à la valeur vénale à fin 2023, soit environ CHF 10 millions.

Sissach (BL), Gelterkinderstrasse 20

La vente a été réalisée au-dessus de la valeur vénale de CHF 4,1 millions et a été finalisée à fin février 2024.

Réussites en matière de location 2024

Thun (BE), Schorenstrasse 39

Grâce à une gestion active des relations, des contrats de location portant sur environ 20 000 m² ont pu être sécurisés à long terme aux conditions du marché avec des locataires existants de renom. Ainsi, le WAULT, qui

était de 5,33 ans fin 2023, est passé à 6,84 ans. L'entrepôt à hauts rayonnages vacant, d'une surface d'environ 1180 m², fait toujours l'objet d'une commercialisation intense.

Lyssach (BE), Bernstrasse 35

Un magasin d'électronique renommé a prolongé son bail pour environ 2400 m² de surface de vente et de stockage jusqu'à l'automne 2030. Cela a permis de garantir à long terme la fonction de locataire de référence dans l'immeuble et donc son attractivité sur le marché.

Goldach (SG), Blumenfeldstrasse 16

848 m² de surface de stockage ont pu être reloués sans discontinuité pour 5 ans après une résiliation.

De plus, une prolongation de bail de 5 années supplémentaires a pu être négociée avec succès pour une surface locative de 687 m².

Néanmoins, un locataire de référence de l'immeuble a décidé de mettre fin à son contrat de location pour des raisons économiques. Il quittera les locaux au plus tôt début 2025. Les surfaces logistiques, qui représentent environ 43 % de la surface locative, sont sur le marché et de premières offres de location ont déjà pu être discutées, afin de repositionner les surfaces et de réduire les risques à l'avenir.

Cham (ZG), Brunnmatt 14

Le contrat de location d'une surface de bureaux d'environ 1300 m² a pu être prolongé jusqu'à mi-2029 avec un distributeur ITK leader mondial dans les domaines Technology Solutions & Cloud. L'immeuble, qui génère un revenu locatif annuel cible d'environ CHF 0,9 million, est donc entièrement loué à long terme.

Zürich (ZH), Max-Högger-Strasse 6

230 m² de surfaces de bureaux ont pu être loués à une entreprise de conseil médical aux conditions du marché à partir du 1^{er} juin 2024.

De plus, des prolongations ont pu être négociées avec les locataires existants pour 1000 m² de bureaux. Les locataires se sont tous engagés à prolonger à nouveau leur bail de 5 ans, mais pour certains, en raison de directives du groupe, avec une option «Early Break» pendant la durée fixe du bail.

Arbon (TG), Industriestrasse 23

Une location consécutive sans interruption jusqu'à mi-2029 d'environ 1180 m² de surface commerciale a été obtenue, aux mêmes conditions que précédemment.

Steinhausen (ZG), Turmstrasse 28 et 30

Environ 1000 m² de surface de bureaux ont été garantis pour 5 années supplémentaires au cours du premier semestre 2024.

Schindellegi (SZ), Chaltenbodenstrasse 6a à f

Environ 390 m² de surface commerciale supplémentaire ont pu être loués pour 5 ans à des conditions conformes au marché. Le taux d'occupation est ainsi passé à près de 86 %.

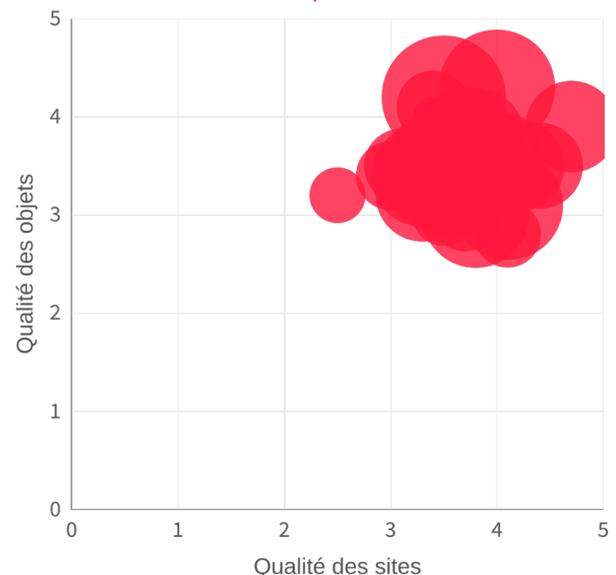
St. Gallen (SG), Rorschacherstrasse 292 et 294

Une prolongation de contrat anticipée jusqu'à fin juillet 2037 a pu être convenue avec un locataire pour 300 m² de surface commerciale.

Zuzwil (SG), Herbergstrasse 11

Nouvelle location de 204 m² de bureaux pour 6 ans ainsi que prolongation de contrat d'un locataire existant dans le secteur immobilier pour un total de 801 m² (bureaux et entrepôt) pour 5 années supplémentaires.

Qualité des biens et des emplacements



Le profil de qualité de l'expert en estimations Wüest Partner reflète l'orientation stratégique claire du fonds

vers des emplacements suburbains bien desservis et une qualité des biens adaptée à leur utilisation.

Perspectives

Asset Management

Pour le développement du centre commercial Novaseta à Arbon (TG), une étude de redynamisation a été élaborée en vue de la réorientation du centre. Des négociations complémentaires sont en cours avec le locataire de référence actuel issu de la branche Food Retail, qui occupe avec ses formats une surface locative totale d'environ 6600 m², en vue d'une prolongation de contrat de dix années supplémentaires dans le cadre de la redynamisation du bien. Pour le moment, le contrat de location existant a été prolongé jusqu'à fin 2026. Une décision définitive concernant la redynamisation et la prolongation du contrat qui y est liée devrait être prise d'ici fin 2024.

La demande de permis de construire pour la réalisation de la nouvelle façade extérieure et la rénovation énergétique de l'immeuble de Dietikon (ZH) a été déposée entre-temps. La mise en œuvre des mesures de construction commencera au troisième trimestre 2024. Un locataire de référence a d'ores et déjà pu achever avec succès une partie de sa rénovation intérieure.

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 HSC Fund au 1^{er} juillet 2024. Cette étape rapproche Helvetica non seulement des actifs et des locataires, mais nous permet également de réaliser des optimisations plus ciblées au niveau des coûts et des revenus liés aux actifs. Au final, il en résulte une efficacité accrue qui devrait se traduire directement par une amélioration de la performance pour nos investisseurs.

Fund Management

Afin de ramener le taux de financement externe (29,1 % au 30 juin 2024) dans la fourchette cible de 25 à 28 %, tout en se procurant les liquidités nécessaires au versement des rachats de fonds reçus en mars 2025, la direction du fonds prévoit de vendre d'autres biens immobiliers au cours du deuxième semestre 2024. Les propriétés à vendre ont été choisies de manière à ce que le portefeuille restant soit encore plus en phase avec la stratégie de placement et que les risques ainsi que le potentiel de variation de valeur négative puissent être réduits.

Pour le reste de l'année 2024, l'accent sera mis sur une nouvelle amélioration des chiffres-clés opérationnels, sur la réussite des ventes de propriétés en cours et sur la réalisation d'une distribution attrayante pour nos investisseurs.

Fusion avec le HSO Fund

Par ailleurs, les préparatifs de la fusion du HSC Fund avec le HSO Fund avancent. La modification nécessaire du contrat de fonds a été publiée le 4 juin 2024. La politique de placement des deux fonds a été adaptée et les contrats de fonds ont été alignés. 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.



6
MAX

XAM

24 Stunden
Notdienst
Klinik für
Kardiologie

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.

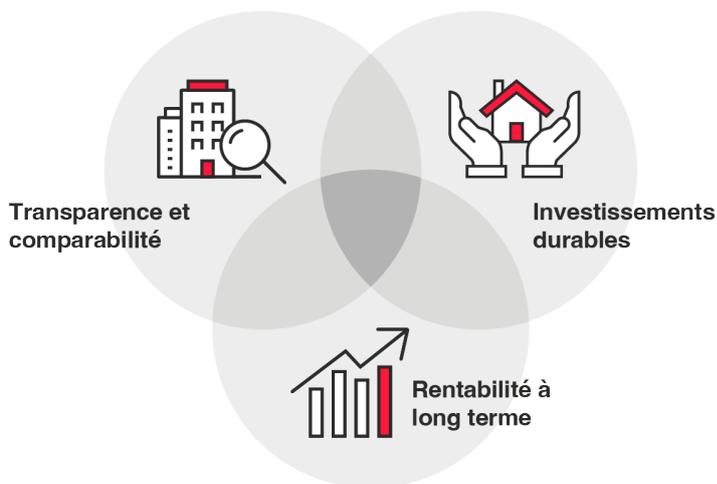
Approche de durabilité

Helvetica accorde une grande importance à la réduction des émissions de CO₂, à l'amélioration de l'efficacité

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

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

Principes



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

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

Transparence et comparabilité

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

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

« Nous avons défini une trajectoire claire de réduction des émissions de CO₂ afin de parvenir à des émissions nettes nulles d'ici 2050 et d'atteindre l'objectif intermédiaire de 4,5 kg/CO₂ d'émissions en 2035. »

Rénovations au lieu de constructions neuves

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

Efficacité énergétique

« En utilisant des systèmes d'énergie renouvelable tels que des pompes à chaleur et des installations photovoltaïques, nous augmentons l'efficacité énergétique des 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 d'au moins CECB C
- Remplacement des énergies fossiles par des énergies non fossiles
- Rénovation des toitures en combinaison avec une installation photovoltaïque

Réduction de la consommation d'énergie

La consommation d'énergie en Suisse est influencée de manière décisive par les bâtiments et leurs usagers. Helvetica a identifié le potentiel de réduction et s'engage activement en faveur d'une réduction durable de la consommation.

Mesures

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

Développement de l'e-mobilité

L'encouragement d'une mobilité respectueuse de l'environnement, notamment par l'e-mobilité et le vélo, constitue une étape importante en vue de réduire le trafic individuel motorisé. De telles mesures peuvent non seulement contribuer à réduire les émissions, mais aussi à améliorer la qualité de vie.

Mesures

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

Réduction des frais annexes

Grâce à un contrôle régulier des frais annexes par le biais d'un benchmarking, il est possible de s'assurer que les dépenses sont efficaces et durables. Helvetica souhaite améliorer la situation pour les usagers sur place et sommes conscients de notre rôle de fiduciaire.

Mesures

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

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 deux ans)
- Campagne de sensibilisation des locataires à la durabilité
- Mesures architecturales ciblées

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 CO₂ 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.
- En 2023, le chauffage aux pellets a été mis en service avec succès à Goldach (SG), après examen de l'évaluation du chauffage par un tiers.
- Actuellement, le passage à une pompe à chaleur combinée à une installation photovoltaïque à partir de janvier 2025 est à l'étude à Arbon (TG).

Installations photovoltaïques

- L'ensemble du portefeuille a été analysé quant au potentiel des installations photovoltaïques.
- Au cours de l'exercice 2024, une nouvelle installation photovoltaïque de 1400 kWh a été mise en service à Bischofszell (ZH) à la date de clôture. Cette installation peut approvisionner jusqu'à 450 ménages environ. La prochaine installation à Gwatt Thoune (BE) sera achevée à l'automne 2024.

- Deux autres projets sont d'ores et déjà en cours de planification et seront mis en service au premier trimestre 2025.

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.
- Dans notre immeuble de Dättwil (AG), Helvetica a déjà mis en service quelques stations de recharge électrique supplémentaires début 2024.

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 CO₂.
- 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 CO₂ et mix de sources de chaleur

La mesure la plus importante pour atteindre les objectifs environnementaux et climatiques consiste à réduire les émissions de CO₂ ainsi que la consommation d'énergie.

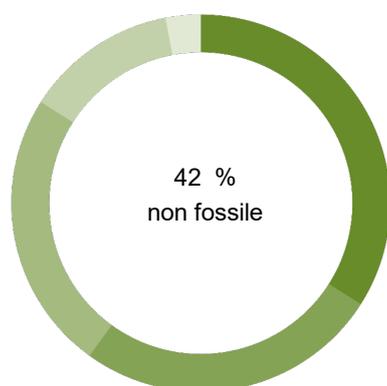
Helvetica poursuit l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2050. L'objectif de zéro net continue d'être clairement inscrit dans les contrats de fonds depuis 2023. Cela se traduit par la fixation d'objectifs ambitieux en matière de «consommation d'énergie» et de «part d'énergies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

Actuellement, et selon les indices de l'AMAS (basés sur la REIDA), le HSC Fund produit 7,4 kg/CO₂ par m². L'intensité énergétique en CO₂ repose sur un taux de couverture de 68,4 %. 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 CO₂ du portefeuille dans le rapport de fin d'année 2024.

Avec une part de 58 %, 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 que Helvetica atteigne aussi clairement les objectifs intermédiaires en matière d'émissions de CO₂.

Mix de sources de chaleur

Sur la base de la surface de référence énergétique



- Gaz, 34 %
- Chauffage à distance, 26 %
- mazout, 24 %
- Pompe à chaleur (air), 13 %
- Pompe à chaleur (EWS), 3 %

Chiffres-clés pertinents pour l'environnement

Indicateur	Unité	Valeur
Taux de couverture chaleur	%	68,4
Intensité énergétique scopes 1+2	[kWh/m ²]	104,3
Intensité de CO ₂ scopes 1+2	[kgCO ₂ /m ²]	7,4

Trajectoire de réduction

Concernant ses objectifs en matière d'émissions de gaz à effet de serre, le HSC Fund s'oriente vers un objectif de zéro net. Grâce à la trajectoire de réduction des émissions de CO₂, Helvetica contrôle aussi en permanence les objectifs intermédiaires des fonds et pouvons piloter les mesures de manière ciblée.

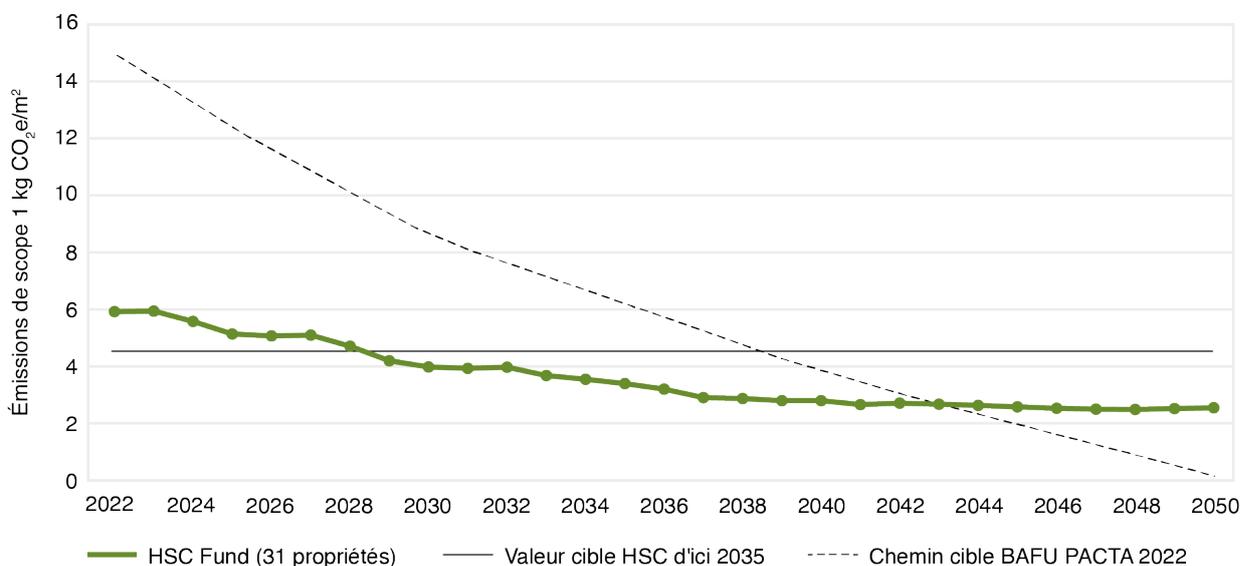
Helvetica élaborera différentes mesures et représenter les différents scénarios élaborés en intégrant toutes les mesures de rénovation jusqu'en 2050 dans la boussole CO₂, Trajectoire de réduction. Parmi les mesures, on peut citer les rénovations énergétiques des bâtiments, comme les façades, les toitures, 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 CO₂. 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 CO₂ conformes à la trajectoire de réduction sont basées sur les valeurs de consommation réelles de toutes les propriétés et doivent être prises en compte séparément des indices de l'AMAS concernant l'intensité énergétique. Toutes les propriétés sont déjà prises en compte dans la trajectoire de réduction.

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 CO₂ du portefeuille global¹



¹ 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.



Volters Paradise

PESTALOZZI

bel märki

- PESTALOZZI
- CYBAMAR
- GABOS
- TRANSSTARK
- FAIRDRUCK
- LINDO
- LIFECON
- ISOLU
- Marcover



Rapport financier

Les recettes de loyers des 31 propriétés restantes au 30 juin 2024 ont évolué de manière stable. Les recettes de loyers et de droits de superficie ont atteint CHF 19,9 millions, soit 6,9 % de moins qu'au premier semestre 2023, ce qui s'explique principalement par les ventes. Après deux ventes et des ajustements de la valeur vénale, la valeur vénale du portefeuille s'élève à CHF 696,2 millions, ce qui correspond à une baisse de 3,3 % par rapport à l'exercice précédent. Le taux de financement externe s'élève à 29,05 % à la date de publication du rapport.

La valeur du portefeuille a baissé de CHF 23,7 millions à CHF 696,2 millions en raison de deux ventes de propriétés et de dévaluations dans le portefeuille existant au cours de l'exercice sous revue. La fortune totale du fonds a diminué de CHF 27,6 millions à CHF 709,6 millions en raison des ventes, de l'ajustement de la valeur vénale et de la distribution. Comparé à l'exercice précédent, le rendement des capitaux propres a baissé de 1,14 à -0,04 %. Cette baisse du rendement des capitaux propres s'explique principalement par les pertes d'évaluation des propriétés. La valeur nette d'inventaire par part de fonds s'élève à CHF 109,40. Le rendement des placements s'élève à -0,04 %, soit une baisse de 1,23 points de pourcentage par rapport à la période de comparaison. Le TER_{REF} GAV a baissé de 0,02 point de pourcentage par rapport à l'exercice précédent, passant de 0,94 à 0,92 %.

Compte de patrimoine

La valeur vénale du portefeuille a diminué de CHF 23,7 millions et s'élève à CHF 696,2 millions au 30 juin 2024, contre CHF 719,9 millions fin 2023. Cette diminution est due aux ventes et aux dévaluations. Les dévaluations du portefeuille se composent d'ajustements de la valeur de marché moins les investissements activés. La fortune totale du fonds s'élève à CHF 709,6 millions à la date de clôture. Les liquidités ont diminué de CHF 0,8 million pour s'établir à CHF 1,5 million. Les autres actifs ont diminué de CHF 2,9 millions, passant de CHF 11,8 millions à CHF 8,9 millions.

Après déduction des engagements de CHF 212,6 millions et des impôts de liquidation de CHF 26,8 millions, la fortune nette du fonds s'élève à CHF 470,2 millions,

ce qui correspond à une diminution de CHF 28,4 millions par rapport au 31 décembre 2023.

Le taux de financement externe a diminué de 1,6 point de pourcentage pour s'établir à 29,1 %, et repasse ainsi en dessous de la valeur limite réglementaire. Fin 2023, le taux de financement externe était de 30,7 %.

674 498 parts ont été résiliées à la fin de l'année 2023. Celles-ci seront payées au plus tard en mars 2025. Les 45 000 parts résiliées fin 2022 ont été payées en mars 2024.

Compte de résultat

Au cours de l'exercice sous revue, des recettes de loyers et de droits de superficie légèrement inférieures ont été comptabilisées pour un total de CHF 19,9 millions. Cela correspond à une baisse de CHF 1,5 million ou 6,95 % et s'explique principalement par les ventes réalisées au cours du deuxième semestre 2023 ou du premier semestre 2024. Le total des revenus a baissé de CHF 1,6 million par rapport à l'exercice précédent, passant à CHF 20,1 millions.

Les dépenses se sont élevées à CHF 7,6 millions, ce qui correspond à une baisse de CHF 0,3 million par rapport au montant de CHF 7,9 millions de l'exercice précédent. Cela s'explique principalement par la réduction des frais de gestion de 10 points de base.

Les ajustements de la valeur de marché d'environ CHF 10,0 millions sur le portefeuille ont été comptabilisés sous le poste «pertes en capital non réalisées».

La modification des impôts sur les liquidations s'explique principalement par l'adaptation de la période de détention de référence de quinze à cinq 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		1 518 417	2 346 088
Terrains			
Propriétés à usage commercial	1	696 198 000	719 930 000
Total des terrains		696 198 000	719 930 000
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier	1	2 970 893	3 150 451
Autres actifs		8 921 324	11 831 009
Fortune totale du fonds		709 608 634	737 257 548
Passifs			
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	5.3	-157 275 000	-153 700 000
Autres engagements à court terme		-10 295 756	-20 158 632
Total des engagements à court terme		-167 570 756	-173 858 632
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	5.2 / 5.3	-45 000 000	-39 500 000
Autres engagements à long terme		-	-375 000
Total des engagements à long terme		-45 000 000	-39 875 000
Total des engagements		-212 570 756	-213 733 632
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		497 037 878	523 523 916
Impôts de liquidation estimés		-26 835 449	-24 958 734
Fortune nette du fonds		470 202 429	498 565 182
Autres informations			
Nombre de parts en circulation			
Nombre d'unités au début de la période sous revue		4 342 851	4 342 851
Parts émises		-	-
Parts rachetées		-45 000	-
Nombre d'unités à la fin de la période sous revue		4 297 851	4 342 851
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période sous revue		109.40	114.80
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue		498 565 182	508 955 525
Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé	9	-4 555 722	-3 734 852
Remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé	9	-18 437 781	-19 499 401
Parts rachetées		-5 166 000	-
Résultat total		-203 250	12 843 910
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue		470 202 429	498 565 182

Compte de résultat

Revenus	Annexe	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
		en CHF	en CHF
Revenus des avoirs bancaires et postaux (intérêts négatifs de l'exercice précédent)		2 249	-
Revenus locatifs		19 847 368	21 334 839
Recettes de droits de superficie		56 694	56 694
Autres revenus		175 905	272 747
Total des revenus		20 082 216	21 664 280
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts sur les engagements garantis par hypothèque		-1 766 619	-1 723 515
Autres intérêts passifs		-	-193.00
Intérêts du droit de superficie		-128 480	-119 043
Entretien et réparations		-752 607	-844 681
Gestion des propriétés			
Charges liées aux propriétés		-1 184 353	-921 326
Charges administratives		-332 350	-214 601
Impôts			
Impôt foncier		-210 921	-235 452
Impôts sur le bénéfice et le capital		-83 860	-104 340
Frais d'estimation et de contrôle ¹⁾		-102 733	-93 958
Rémunérations réglementaires versées à:			
la direction du fonds	8.3	-2 175 167	-2 697 193
la banque de dépôt	8.3	-121 585	-124 390
la gérance immobilière	8.3	-669 864	-587 118
au Market Maker	8.3	-25 000	-25 000
Autres charges			
Autres dépenses		-89 187	-166 566
Total des charges		-7 642 724	-7 857 376
Résultat			
Revenu net		12 439 492	13 806 904
Pertes / Gains en capital réalisés		-463 137	-
Résultat réalisé		11 976 355	13 806 904
Pertes / gains en capital non réalisés y compris impôts de liquidation		-9 963 713	-6 870 634
Variation des impôts de liquidation		-2 215 892	-1 144 628
Résultat total		-203 250	5 791 642

Annexe

Inventaire

1. Inventaire des propriétés

Localité, adresse	Rapport de propriété ¹⁾	Surface locative en m ²	Surface du terrain en m ²	Année de construction	Dernière rénovation complète	Entrée en possession
Propriétés à usage commercial						
Altendorf, Zürcherstrasse 104	PE	8 139	2 435	1991		01.07.2018
Arbon, Industriestrasse 23	PE	22 492	34 912	1970, 1989, 1992, 2000		01.07.2020
Arbon, St. Gallerstrasse 15	PE	9 908	7 460	1993		01.11.2018
Arlenheim, Fabrikmattenweg 2/4	PEDS	4 834	3 716	1990	2012	01.07.2018
Baar, Oberdorfstrasse 2/6/8a-d	PPE	4 050	11 492	1983		01.07.2018
Bischofszell, Industriestrasse 6	PE	23 809	16 700	1938, 1953, 1956, 1969	2017	01.10.2019
Cham, Brunnmatt 14	PE	4 699	3 807	2003		01.11.2017
Dättwil, Täferstrasse 3/5	PE	5 736	4 090	2002		01.10.2017
Dietikon, Riedstrasse 1	PE	11 299	7 717	1980, 1998	2006	15.12.2016
Frauenfeld, Zürcherstrasse 370	PE	735	15 180	2017		01.01.2020
Fribourg, Route du Jura 37	PE	9 516	3 505	1994		01.10.2020
Glattbrugg, Europa-Strasse 19	PE	6 617	3 897	1961	1991	01.06.2018
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	PE	12 300	13 320	1950, 1983, 1988		01.07.2017
Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39	PEDS	22 691	18 720	2011		01.10.2019
Ittigen, Schermenwaldstrasse 13	PEDS	6 593	4 400	1989	2017	01.09.2019
Lyssach, Bernstrasse 35	PE	7 540	7 100	2006	2019	01.09.2019
Montreux, Grand-Rue 3	PPE	4 203	5 897	2000		01.07.2018
Rorschach, Industriestrasse 21/23	PE	8 314	6 287	1928	2010	01.10.2019
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	PE	5 660	15 158	2013		01.02.2018
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	PPE	12 091	6 667	1960, 2004, 2005	2021	01.03.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	PE	7 105	3 289	1987, 1992		01.01.2017
Steinhausen, Turmstrasse 28 (T2) / 30 (T1)	PE	8 292	2 568	2007		15.12.2016
Triengen, Kantonsstrasse 115, Grossfeld	PE	6 880	14 377	1993	2008	01.09.2019
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	PE	12 377	8 753	1995		01.10.2018
Versoix, Route des Fayards 243	PE	7 326	12 748	2012		01.05.2020
Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103-110 ⁴⁾	PE	9 555	16 094	2002, 2009	2017	01.05.2019
Wallisellen, Hertistrasse 23	PE	3 597	2 376	2002		01.05.2017
Winterthur, Stegackerstrasse 6	PE	4 002	3 407	1984	1990	02.05.2019
Winterthur, Stegackerstrasse 6a	PE	16 669	20 909	1984	2012	02.05.2019
Zürich, Max-Högger-Strasse 6	PE	9 196	3 574	1975	2020	01.05.2017
Zuzwil, Herbergstrasse 11	PE	7 902	5 101	1993, 1995		01.10.2017

Prix de revient	Valeur vénale	Revenu locatif [cible]	Pertes de loyers ²⁾	Revenu locatif [réel]	Rendement brut [cible]	Taux d'occupation
en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %
28 273 150	28 070 000	838 386	-38 297	800 089	5.99	95.4
26 268 389	26 090 000	784 842	-37 405	747 436	5.86	95.6
41 016 361	33 350 000	1 300 810	-48 222	1 252 588	7.63	97.6
13 924 269	11 740 000	528 691	-	528 691	9.01	100.0
23 135 312	23 560 000	604 919	-720	604 199	5.07	99.9
19 066 036	17 930 000	638 456	-128 640	509 816	7.11	97.2
14 709 031	15 400 000	451 997	7 932	459 929	5.88	99.5
18 762 630	17 560 000	550 322	-151 570	398 752	5.52	78.6
36 735 069	36 040 000	1 113 651	-47 840	1 065 811	6.19	96.3
4 276 630	5 228 000	151 942	-	151 942	5.81	100.0
32 932 935	33 770 000	1 108 916	-138 580	970 336	6.56	87.9
13 032 521	14 020 000	454 676	-4 269	450 407	6.47	98.1
13 495 458	12 340 000	522 585	-48 349	474 236	8.71	99.3
44 131 551	48 420 000	1 842 199	-205 311	1 636 888	7.47	84.7
28 232 282	26 770 000	855 783	-	855 783	6.39	100.0
24 192 733	27 170 000	857 497	-10 960	846 537	6.31	98.7
26 054 059	26 820 000	678 810	-28 132	650 679	5.06	96.8
13 269 600	13 830 000	366 702	-11 363	355 339	5.31	97.2
19 057 109	16 860 000	539 894	-69 415	470 479	6.75	84.2
33 243 572	24 880 000	876 567	-247 638	628 929	7.23	85.9
17 010 281	13 700 000	431 199	-186 581	244 619	6.25	71.4
30 713 575	42 350 000	1 058 772	-340 530	718 242	5.00	98.8
17 040 842	17 270 000	516 892	-	516 892	5.99	100.0
13 965 487	13 150 000	380 730	-1 554	379 176	5.79	100.0
28 877 645	30 250 000	757 341	-	757 341	2.50	100.0
31 702 501	30 680 000	955 499	-	955 499	6.16	100.0
8 850 613	9 110 000	214 001	-5 500	208 502	4.70	100.0
9 011 333	10 070 000	298 116	-267	297 849	5.93	100.0
17 669 279	19 570 000	421 379	-	421 379	4.31	100.0
30336934	39060000	1058347	-49819	1 008 528	5.46	95.1
11625484	11140000	372257	-121873	250 385	6.90	73.2

Localité, adresse	Rapport de propriété ¹⁾	Surface locative en m ²	Surface du terrain en m ²	Année de construction	Dernière rénovation complète	Entrée en possession
Total Propriétés à usage commercial : 31		284 125	285 656			
dont propriétés exclusives en droit de superficie		34 118	26 836			
dont propriétés par étages		20 345	24 056			
Sous-total		284 125	285 656			
Revenus annexes Loyers						
Total général des terrains : 30		284 125	285 656			

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

Le fonds détient 31 propriétés. Les deux propriétés de Winterthour sont des terrains adjacents et sont comptées comme un seul terrain sur la base de l'art. 87, al. 1 OPCC. Ainsi, conformément à la réglementation, le fonds possède 30 terrains au 30.06.2024.

Prix de revient	Valeur vénale	Revenu locatif [cible]	Pertes de loyers²⁾	Revenu locatif [réel]	Rendement brut [cible]	Taux d'occupation
en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %
690 612 670	696 198 000	21 532 180	-1 914 904	19 617 277	6.17	94.2
86 288 103	86 930 000	3 226 673	-205 311	3 021 362		
82 432 943	75 260 000	2 160 296	-276 490	1 883 807		
690 612 670	696 198 000	21 532 180	-1 914 904	19 617 277		
				166 709		
690 612 670	696 198 000			19 783 986		

2. Achats et ventes de terrains

2.1 Achats

Aucun.

2.2 Ventes

Adresse	Canton	Rapport de propriété	Transfert de propriété
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	Bâle-Campagne	Propriété exclusive	23.02.2024
Chiasso, Via Livio 1	Tessin	Propriété par étage	18.03.2024

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

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

3. Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5 %

Aucun.

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	2 970 893	3 150 451
Placements pour lesquels aucun cours n'est disponible selon la lettre a: évalués sur la base de paramètres observables sur le marché; selon l'art. 84, al. 2, let. b OPCC-FINMA	-	-
Placements évalués sur la base de paramètres non observables sur le marché, avec des modèles d'évaluation appropriés, en tenant compte des conditions actuelles du marché; selon l'art. 84, al. 2, let. c OPCC-FINMA	696 198 000	719 930 000
Total	699 168 893	723 080 451

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 Nombre	Prix de revient en CHF	Valeur du cours en CHF
Total des parts dans les fonds propres	29 593	3 227 499	2 970 893
dont parts dans Helvetica Swiss Living Fund	25 593	2 772 899	2 584 893
dont parts dans Helvetica Swiss Opportunity Fund	4 000	454 600	386 000
Total général des parts dans d'autres fonds immobiliers		3 227 499	2 970 893

4.4 Participations dans des sociétés immobilières

La totalité des propriétés du fonds est détenue par Helvetica Swiss Commercial AG. Au 30 juin 2024, le fonds détient 100 % du capital-actions de cette société.

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

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

Au 31 décembre 2023, les obligations contractuelles de paiement pour des mandats de construction et des investissements dans des propriétés s'élèvent à CHF 8,8 millions.

5.2 Engagements à long terme

Durée	30.06.2024	31.12.2023
	en CHF	en CHF
1 à 5 ans	45 000 000	39 500 000
> 5 ans	-	-

5.3 Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques et avances fixes en cours

Type	Taux d'intérêt en %	Montant en CHF	Date de prise	Date d'expiration
Hypothèque fixe	2,10	6 000 000	28.06.2024	30.06.2029
Hypothèque fixe	1,82	6 000 000	30.12.2023	31.12.2027
Hypothèque fixe	1,75	2 000 000	29.12.2023	29.12.2027
Hypothèque fixe	1,71	4 000 000	29.12.2023	29.12.2026
Hypothèque fixe	0,42	27 000 000	13.07.2020	14.07.2025
Hypothèque fixe	1,17	500 000	10.02.2016	10.02.2025
Hypothèque marché monétaire	1,69	12 000 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,69	1 700 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,69	5 500 000	28.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,69	3 800 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,69	2 300 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,69	3 800 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,69	1 000 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,69	10 300 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,69	20 000 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,69	5 600 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,69	5 500 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,69	2 900 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	2,12	500 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,99	3 000 000	30.06.2024	30.09.2024
Hypothèque marché monétaire	1,81	12 500 000	01.07.2024	31.07.2024
Hypothèque marché monétaire	1,91	1 600 000	30.06.2024	31.07.2024
Avance fixe	1,82	31 700 000	29.06.2024	29.07.2024
Hypothèque marché monétaire	1,81	20 000 000	29.06.2024	28.07.2024
Avance fixe	1,82	7 075 000	25.06.2024	24.07.2024
Hypothèque marché monétaire	2,16	6 000 000	24.05.2024	23.07.2024
Total		202 275 000		

Hypothèques et avances fixes échues

Type	Taux d'intérêt en %	Montant en CHF	Date de prise	Date d'expiration
Hypothèque marché monétaire	1,92	12 500 000	01.04.2024	29.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2,14	20 000 000	22.04.2024	29.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1,92	31 700 000	01.04.2024	29.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2,14	11 500 000	22.04.2024	29.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1,92	7 075 000	01.04.2024	29.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1,92	12 500 000	01.04.2024	29.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1,92	31 700 000	01.04.2024	29.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1,92	6 000 000	01.04.2024	29.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1,92	7 075 000	01.04.2024	29.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2,14	12 500 000	22.04.2024	29.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1,92	21 000 000	01.04.2024	29.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1,94	31 700 000	19.04.2023	29.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2,12	3 500 000	31.03.2024	29.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2,05	12 500 000	17.06.2024	29.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1,99	21 000 000	01.06.2024	28.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2,03	12 000 000	01.05.2024	28.06.2024
Avance fixe	1,94	11 500 000	30.05.2024	28.06.2024
Hypothèque marché monétaire	1,92	3 800 000	01.04.2024	27.06.2024
Avance fixe	1,97	3 800 000	23.05.2024	23.06.2024
Hypothèque marché monétaire	2,05	1 000 000	01.05.2024	30.05.2024
Avance fixe	1,95	10 300 000	30.04.2024	29.05.2024
Hypothèque marché monétaire	2,37	20 000 000	24.04.2024	23.05.2024
Avance fixe	1,97	5 600 000	22.04.2024	22.05.2024
Hypothèque marché monétaire	2,05	2 900 000	01.04.2024	30.04.2024
Hypothèque marché monétaire	2,03	500 000	01.04.2024	30.04.2024
Avance fixe	1,95	4 100 000	29.03.2024	29.04.2024
Avance fixe	2,12	22 000 000	22.03.2024	22.04.2024
Hypothèque marché monétaire	2,23	31 700 000	01.03.2024	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,03	1 500 000	29.03.2024	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,17	3 500 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,17	4 100 000	29.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,17	12 500 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,17	31 700 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,12	6 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,17	3 500 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,17	7 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,17	4 100 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,17	12 500 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,36	31 700 000	28.03.2024	30.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,25	3 500 000	01.03.2024	28.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,27	3 500 000	01.01.2024	28.03.2024
Avance fixe	2,14	3 500 000	01.03.2024	28.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,28	3 500 000	29.02.2024	27.03.2024
Avance fixe	2,16	3 500 000	20.02.2024	19.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,29	3 500 000	01.02.2024	29.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2,29	3 500 000	01.02.2024	29.02.2024
Avance fixe	2,16	3 500 000	30.01.2024	29.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2,29	3 500 000	20.02.2024	28.02.2024
Avance fixe	2,16	3 500 000	23.01.2024	19.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2,29	3 500 000	23.01.2024	19.02.2024
Hypothèque marché monétaire	2,29	3 500 000	01.01.2024	31.01.2024
Hypothèque marché monétaire	2,29	3 500 000	01.01.2024	31.01.2024
Avance fixe	2,17	3 500 000	30.12.2023	29.01.2024
Avance fixe	2,18	3 500 000	23.12.2023	22.01.2024
Hypothèque marché monétaire	2,29	3 500 000	31.12.2023	22.01.2024

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

	30.06.2024	31.12.2023
	en CHF	en CHF
Montant du compte d'amortissement des terrains	-	-
Montant du compte de provisions pour réparations futures	-	-
Montant du compte des revenus retenus pour réinvestissement	-	-
Nombre de parts résiliées pour la fin du prochain exercice comptable ¹⁾	-	674 498

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

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

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

	30.06.2024	31.12.2023	Changement
	en CHF	en CHF	en CHF
Montant du compte d'amortissement des terrains (motivé par des raisons fiscales, niveau filiale)	150 147 584	141 978 959	8 168 625
Montant du compte d'amortissement des terrains	-	-	-
Montant du compte de provisions pour réparations futures (motivé par des raisons fiscales, niveau filiale)	7 340 860	7 340 860	-
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	1,50	-	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	1,50	-	Valeur nette d'inventaire des parts

8.3 Rémunérations et frais accessoires à la charge du fonds

Rémunération	Taux maximaux	Taux effectifs 2024 CA	Taux effectifs 2023	Base
	en %	en %	en %	
Rémunérations versées à la direction du fonds				
Commission de gestion	1,00	0,60	0,70	Fortune totale du fonds
Indemnités d'achat / de vente	1,50	1,25	1,41	Prix d'achat / de vente
Honoraires de construction et de rénovation	4,00	4,00	3,00	Coûts de construction
Gestion immobilière	5,00	-	-	Revenus locatifs bruts
Rémunérations versées à des tiers				
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	0,02	0,02	Montant brut de la distribution
Market Maker	-	CHF 25 000	CHF 50 000	Forfait CHF 12 500 par trimestre
Rémunération versée aux gérances des propriétés	5,00	3,38	2,87	Revenus locatifs bruts

9. Distribution

Pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2023, un montant total de CHF 23,0 millions a été distribué, correspondant à CHF 5.35 par part et à un rendement de distribution sur le cours par part de 7,1 %. Le taux de distribution s'élevait à 83,7 %. La distribution était compo-

sée d'une distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé de CHF 4,6 millions et d'un remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé de CHF 18,4 millions. La date ex était le 24 avril 2024. La distribution a eu lieu le 26 avril 2024.

Informations aux investisseurs

Modification du contrat de fonds

Modifications matérielles

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

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

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

§ 8 Politique de placement

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

Modifications formelles

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

Mentions légales

Conformément à l'art. 41, al. 1, et al. 2bis de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC), nous informons les investisseurs que l'examen et la constatation de la conformité avec la loi par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA se limitent aux indications énumérées à l'art. 35a, al. 1, let. a-g OPCC. Les modifications mentionnées au ch. 1 ci-dessus sont donc soumises à l'examen et à la constatation de la conformité avec la loi par la FINMA.

Par ailleurs, conformément à l'art. 27, al. 3 LPCC, nous attirons l'attention des investisseurs sur le fait qu'ils peuvent formuler des objections à l'encontre des modifications du contrat de fonds susmentionnées dans un délai de 30 jours à compter de la publication auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Laupenstrasse 27, CH-3003 Berne, ou qu'ils peuvent exiger le versement de leurs parts en espèces en respectant le délai contractuel, à moins que ces objections ne soient exclues du droit d'opposition conformément à l'art. 27, al. 3 LPCC en relation avec l'art. 41, al. 1bis OPCC.

Le texte des modifications du contrat de fonds ainsi que les autres documents relatifs au fonds peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds.

Informations complémentaires sur la fusion

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

Par ailleurs, il est prévu de fusionner le Helvetica Swiss Commercial Fund avec le Helvetica Swiss Opportunity

Fund au cours du 1^{er} semestre 2025 (pour les détails, veuillez vous référer à la publication séparée concernant la fusion avec le plan de fusion, qui devrait être publiée en novembre 2024 sur la plateforme de Swiss Fund Data AG, www.swissfunddata.ch).

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

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

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

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

Litiges

En tant que plaignant et bénéficiaire de la servitude, le fonds réclame à la partie défenderesse, grevée de la servitude, le droit d'utiliser des places de parking. Cette requête est actuellement suspendue.

Dans un autre litige, le fonds, en tant que plaignant, réclame des dommages et intérêts à la partie défenderesse en raison de défauts de protection contre l'incendie non résolus. La procédure de plainte actuelle continue d'être retardée par des prolongations de délais.

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

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 durant 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^{er} 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

Aucun

Respect des restrictions de placement

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

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 Commercial Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 30. Juni 2024

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118583.2400

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Commercial Fund gehaltenen 31 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 Commercial Funds hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

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

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

Grundlagen der Bewertung

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

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2021 bis 2024 besichtigt.

Ergebnis

Per 30. Juni 2024 wurden die Werte der insgesamt 31 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 696'198'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.80% und 4.00% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.09% und 5.30%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.50% respektive nominal 4.79%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

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

Verkäufe:

- Chiasso, Via Livio 1/Via Motta 24
- Sissach, Gelterkinderstrasse 30

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

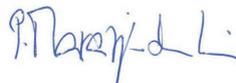
Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des Helvetica Swiss Commercial Funds unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 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 2023.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Direction du fonds

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