HSOFund

Rapport annuel 2023

Helvetica Swiss Opportunity Fund

Fonds immobilier de droit suisse

FINMA approved

Helvetica

Passion for Real.

Table des matières

Rapport annuel 2023 1
Les chiffres-clés 5
Gestion du portefeuille 6
Durabilité 12
Commentaire sur le rapport financier 18
Compte de patrimoine 19
Compte de résultat 20
Annexe 21
Rapport d'évaluation 29
Rapport de la société d'audit 32
Organisation 34
Informations aux investisseurs 35

Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund)

Fonds immobilier de droit suisse

rapport annuel révisé au 31 décembre 2023

Nº de valeur: 43472505

Helvetica.com

Clause de non-responsabilité
Le présent rapport annuel ne constitue ni un prospectus au sens de l'art. 35 ss. de la loi fédérale sur les services financiers ou de l'art. 27 ss. du règlement de cotation de SIX Swiss Exchange SA, ni une feuille d'information de base. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation de souscription ou de vente de parts de fonds de placement, mais est exclusivement fourni à titre informatif. 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 est déterminante.

Les chiffres-clés

Données principales		Annexe	au 31.12.2023	au 31.12.2023
Numéro de valeur			43472505	43472505
ISIN			CH0434725054	CH0434725054
Première libération			29.11.2019	29.11.2019
Émission de parts de fonds	Nombre		-	312 500
Parts en circulation	Nombre		1 562 500	1 562 500
Rachat de parts de fonds	Nombre		-	-
Valeur d'inventaire par part[1]	CHF		114.94	121.15
Taux d'actualisation réel / nominal	%		3,50 / 4,80	3,38 / 4,41
Compte de patrimoine			**per 31.12.2023**	**per 31.12.2022**
Valeur vénale des propriétés	CHF	1	326 070 000	321 819 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF		332 101 994	341 735 619
Taux de capitaux étrangers[2]	%		45,92	44,61
Durée résiduelle du financement externe[2]	ans	8	0,46	0,21
Taux d'intérêt du financement externe[2]	%	8	2,33	1,60
Fortune nette du fonds (NAV)[1]	CHF		179 596 611	189 303 200
Compte de résultat			**au 31.12.2023**	**per 31.12.2022**
Revenus de loyers et de droits de superficie	CHF		17 863 318	14 754 238
Revenu net	CHF		9 876 193	10 244 288
Durée résiduelle des contrats de location (WAULT)[2]	ans		5,65	6,06
Entretien et réparations	CHF		500 976	225 282
Revenu locatif cible p.a.[3]	CHF		18 584 084	17 193 399
Rendement brut cible	%		5,70	5,34
Rendement brut réel	%		5,40	5,21
Chiffres-clés selon l'AMAS[2]			**au 31.12.2023**	**per 31.12.2022**
Rendement des placements	%		-0,05	4,43
Rendement de la distribution	%	12	5,34	5,39
Distribution par part	CHF	12	5.50	6.15
Taux de distribution Payout-Ratio	%	12	87,01	93,80
Rendement des fonds propres Return on Equity (ROE)	%		-0,05	4,21
Rendement du capital investi (ROIC)	%		0,83	2,73
Agio/disagio	%		-10,39	-5,90
Cours par part	CHF		103.00	114.00
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%		72,84	73,88
Taux de financement externe	%		40,34	40,93
Taux de perte de loyers	%	1	3,61	2,82
Taux de charges d'exploitation du fonds TERREF GAV	%		0,96	0,96
Taux de charges d'exploitation du fonds TERREF MV	%		1,91	1,67
Performance	%		-4,36	-2,37

[1] Valeurs au 31.12.2021: Valeur d'inventaire par part CHF 122.12 / Fortune nette du fonds (NAV) CHF 152 648 197.

[2] 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).

[3] Valeur annualisée sur la base de la date de clôture du bilan. À la date du rapport, 98,1% 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.

Gestion du portefeuille

En 2023, le fond Helvetica Swiss Opportunity Fund a continué d'évoluer de manière stable et performante. Comparé à l'exercice précédent, les revenus locatifs ont augmenté de CHF 3 millions. Le taux de perte de loyers pour l'exercice 2023 est resté inférieur à 4% et le WAULT du HSO Fund se situe toujours à un niveau élevé, à savoir 5,7 ans. La valeur vénale du portefeuille dans son ensemble a augmenté de plus de 1,3% en raison d'une acquisition en janvier, en tenant compte d'une dévaluation du portefeuille existant de moins de 3% pour des raisons liées au marché.

Rapport succinct

Malgré l'incertitude persistante sur le marché, le HSO Fund a fait preuve de constance. Le taux de vacance et le WAULT ont pu être maintenus à un niveau stable grâce à diverses nouvelles locations et relocations ainsi qu'à des prolongations de contrats. De plus, les revenus locatifs ont pu être augmentés grâce à une nouvelle acquisition en janvier et à des ajustements de loyers.

Le fonds dispose d'un solide portefeuille de 18 propriétés. Les revenus locatifs annuels ont augmenté de CHF 3 millions par rapport à 2022 pour atteindre environ CHF 18 millions.

Au cours de la période sous revue, des adaptations de loyers fondées sur l'augmentation de l'indice national des prix à la consommation ont pu être effectuées pour un total d'environ CHF 0,3 million sur l'année.

Suite à une correction de l'évaluation de –2,9% due au marché, le portefeuille existant a enregistré une baisse des valeurs vénales de CHF 9 millions. Toutefois, globalement, le portefeuille a progressé de 1,3% pour s'établir à environ CHF 326 millions suite à une acquisition en janvier.

Le taux de perte de loyers pour l'exercice 2023 était inférieur à 4% et se situe donc toujours à un niveau très attrayant. En revanche, le taux de vacance à la date de clôture du 31 décembre 2023 est d'environ 5%, principalement en raison du départ d'un locataire de l'immeuble de Pratteln dans le canton de Bâle-Campagne. Il reste toutefois à un niveau peu élevé.

Le taux de perte de loyers toujours faible dans le HSO Fund et le WAULT stable à un niveau élevé témoignent des efforts actifs de l'Asset Management pour établir d'excellentes relations avec les locataires et de son engagement pour une gestion immobilière exceptionnelle, et illustrent la performance robuste du HSO Fund dans un environnement de marché exigeant.

Par ailleurs, la vente de la propriété de Wädenswil, dans le canton de Zurich, a été authentifiée en décembre 2023. Le transfert de propriété n'aura toutefois lieu qu'au premier trimestre 2024. La vente est encore sous réserve d'une décision du Conseil d'État. Grâce à la vente de cette propriété, le taux de financement externe passera de 40% à environ 37% en vue de s'approcher de la fourchette cible de 25 à 28%.

Après cette vente, le fonds disposera toujours d'un solide portefeuille de 17 biens immobiliers attrayants à usage commercial.

Par ailleurs, les capitaux étrangers, jusqu'ici majoritairement immobilisés à court terme, ont commencé à être immobilisés à plus long terme grâce aux swaps de taux d'intérêt plus intéressants constatés sur le marché. Tant la réduction du financement externe que l'immobilisation à long terme des capitaux étrangers sont mises en œuvre dans le cadre de la gestion des risques visée, ce qui conférera une stabilité supplémentaire au fonds.

Rapport de marché

Au cours du premier semestre, le marché immobilier a connu une phase d'incertitude et de retenue, influencée par une hausse rapide des taux directeurs et une retenue notable sur le marché des capitaux institutionnels.

La hausse des taux directeurs a entraîné un recul du volume immobilier audité du côté d'Helvetica ainsi qu'un refroidissement des rendements d'achat, où nous avons pu observer dans nos périmètres de recherche des rendements bruts initiaux compris entre 5,5 et 7,0%.

Au cours du second semestre, le marché s'est progressivement stabilisé. Actuellement, l'inflation semble sous contrôle, et la stabilisation de l'évolution des taux d'intérêt attendue au milieu de l'année s'est produite en conséquence, ce qui a également entraîné un premier apaisement sur le marché.

Le marché immobilier est actuellement soumis à deux influences contradictoires: d'une part, les taux d'intérêt plus élevés ont une influence légèrement négative sur les valeurs immobilières, en raison de la hausse des taux d'actualisation (DCF) et des coûts de financement plus élevés. D'autre part, le marché profite d'un taux de chômage stable et bas, de l'immigration continue (prévue à plus de 100 000 personnes en 2023) et d'une offre déficitaire persistante ou d'un ralentissement des activités de construction, ce qui entraîne une hausse des loyers.

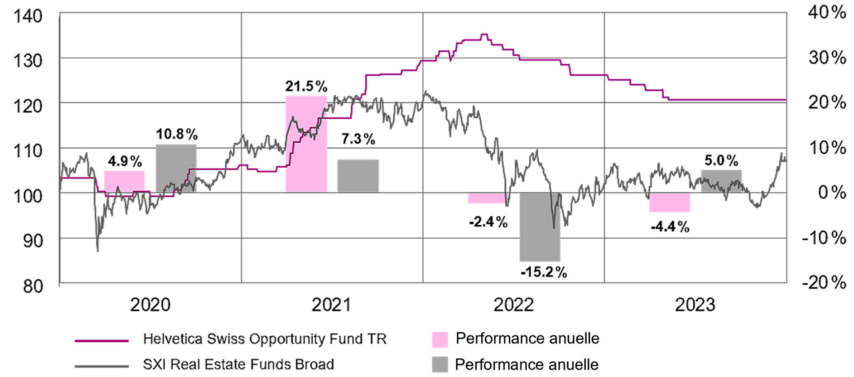
Grâce à ces données fondamentales, nous escomptons une demande toujours stable de surfaces commerciales à louer dans nos immeubles.

Le fait que l'on puisse s'attendre à de premières baisses des taux d'intérêt en 2024, rend le fonds optimiste quant aux coûts de financement et aux activités sur le marché des transactions pour l'année 2024.

Globalement, 2023 a été une année de transition, d'orientation et de réorientation, marquée par une réticence initiale suivie d'une reprise successive du marché. Les perspectives d'une stabilisation et d'une activité accrue en 2024 laissent présager une année plus dynamique.

Cours et performance

Au cours de l'exercice sous revue, le cours des parts de fonds a baissé de 9,6% brut, passant de CHF 114.00 à CHF 103.00. Compte tenu de la distribution de CHF 6.15 versée au premier semestre au titre de l'exercice 2022, cela correspond à une performance nette de –4,4%. Comparativement, la performance de l'indice de référence, le SXI Real Estate Funds Broad, a augmenté de 5,0%. Comme le montre le graphique ci-dessous, le HSO Fund se situe donc en deçà de l'indice de référence SXI Real Estate Funds Broad. La décote par rapport à la valeur nette d'inventaire est de 10,4%.



Distribution et évolution de l'inventaire

Compte tenu de la distribution de CHF 6.15 par part et du résultat global de l'exercice sous revue, la valeur nette d'inventaire a diminué de CHF 6.21, passant de CHF 121.15 à CHF 114.94 par part. Le rendement des placements réalisé en 2023 s'élève à –0,1%.

Portefeuille immobilier

Transactions

En janvier 2023, le portefeuille immobilier a encore pu être élargi par une propriété logistique supplémentaire de haute qualité à Studen dans le canton de Berne avec une valeur vénale de plus de CHF 13 millions et un rendement brut réel d'environ 7%. Cette nouvelle acquisition de grande qualité génère un volume de loyers annuel d'environ CHF 1,0 million. Le fonds possède ainsi à la fin de l'exercice un portefeuille largement diversifié de biens immobiliers à usage spécifiquement commercial, comprenant 18 propriétés situées dans des endroits bien desservis, principalement en Suisse alémanique.

Par ailleurs, la vente de la propriété de Wädenswil, dans le canton de Zurich, a été authentifiée en décembre 2023. Le transfert de propriété n'aura toutefois lieu qu'au premier trimestre 2024. La vente se conclura à un prix supérieur à la valeur vénale à fin 2023, soit environ CHF 20 millions, mais reste sous réserve d'une décision du Conseil d'État.

Valeur du portefeuille

La valeur vénale globale du portefeuille a certes augmenté d'environ 1,3% au cours de la période sous revue, passant de CHF 321,8 millions à CHF 326,1 millions, en raison de l'acquisition. Toutefois, suite à une correction d'évaluation pour des raisons liées au marché, la valeur vénale du portefeuille existant a diminué d'environ 2,9%. Cela s'explique par une augmentation du taux d'escompte de 12 points de base, qui est passé de 3,38% en termes réels à 3,50%, en raison du marché.

Le rendement brut réel du portefeuille à fin 2023 a donc augmenté, passant de 5,21 à 5,4% en raison de la hausse des revenus locatifs et de la dévaluation susmentionnée, et le rendement brut théorique de 5,34 à 5,7% par rapport à l'exercice précédent.

Selon l'expert en estimations Wüest Partner, le profil de qualité du portefeuille se situe à la fin de l'exercice à une note globale attrayante de 3,6.

Revenu locatif

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

Le fonds se caractérise par une protection très élevée contre l'inflation de 98% dans les contrats de location. Cette forte protection contre l'inflation permet d'augmenter continuellement les revenus locatifs grâce aux ajustements liés à l'indice et au taux d'intérêt de référence. En raison du renchérissement, les loyers ont pu être ajustés sur la base de l'indice à hauteur de CHF 0,3 million durant la période sous revue.

De plus, au cours de l'exercice 2023, les propriétés achetées en 2022 ont pour la première fois été pleinement comptabilisées dans les revenus, ce qui a eu pour effet d'augmenter les revenus par rapport à l'exercice précédent.

Ainsi, les recettes annuelles réelles provenant des loyers et des rentes de droit de superficie ont augmenté de CHF 3 millions au cours de la période sous revue par rapport à l'exercice précédent, pour atteindre environ CHF 18 millions.

À compter de janvier 2024, environ CHF 0,3 million d'ajustements supplémentaires des loyers sont effectués en fonction de l'augmentation de l'indice national des prix à la consommation. Le rendement locatif cible selon les utilisations principales se compose de 29% d'utilisations à des fins de vente, de 23% d'utilisations commerciales, suivies de 14% de bureaux et de 28% d'utilisations logistiques, d'entrepôts et d'espaces de formation. La vaste offre de surfaces locatives du HSO Fund est donc parfaitement positionnée pour les utilisations futures.

Taux d'occupation

Dans un environnement de marché exigeant où la concurrence est rude, le HSO Fund affiche à nouveau pour l'exercice un taux de perte de loyers très intéressant de seulement 3,61%, ce qui le place en excellente position par rapport à d'autres structures commerciales.

Le taux d'occupation à la date de clôture du 31 décembre 2023 a baissé à 95% par rapport à l'exercice précédent. Cela est dû au départ d'un locataire de la propriété de Pratteln dans le canton de Bâle-Campagne à la fin de l'année. Des négociations relatives à un nouveau contrat de location sont toutefois déjà en cours avec des prospects prometteurs.

Durée résiduelle des contrats de location

La durée résiduelle pondérée des contrats de location au cours de la période sous revue n'a que légèrement diminué par rapport à fin 2022, passant de 6,1 à

5,7 ans. La stabilisation du WAULT à un niveau élevé peut être considérée comme une réussite, divers contrats de location ayant pu être prolongés à long terme et de nouveaux contrats ayant été conclus dans la plupart des cas pour des durées de plus de 5 ans.

Stratégie de financement

Fin 2023, le taux de financement externe s'élève à environ 40,3%, contre 41% fin 2022.

La vente déjà authentifiée de la propriété de Wädenswil dans le canton de Zurich, qui devrait être conclue au premier trimestre 2024, réduit le taux de financement externe de 40 à environ 37%.

Dans un environnement de marché exigeant, caractérisé jusqu'ici par une hausse des taux d'intérêt, le fonds continue de faire face à des coûts de financement élevés.

Sur le plan stratégique, le HSO Fund a défini une fourchette cible de 25 à 28% à moyen terme pour le taux de financement externe.

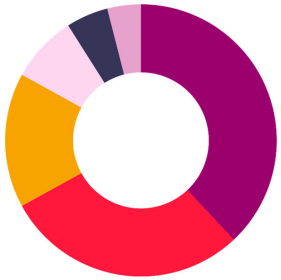
Compte tenu de la structure de financement passée du fonds, une évaluation complète de notre stratégie de financement a conduit la direction du fonds à adapter l'approche de financement purement à court terme et à définir un objectif de sorte qu'à moyen terme, 30 à 50% des capitaux étrangers soient toujours immobilisés à long terme (long terme = durée supérieure à un an). La durée moyenne des capitaux étrangers doit notamment s'orienter sur le WAULT du fonds.

Les prévisions actuelles soutenues par la majorité des banques du marché indiquent des taux d'intérêt à court terme stables, avec la possibilité d'une tendance à la baisse en 2024. Les swaps de taux d'intérêt à long terme sont actuellement plus intéressants que le SARON, c'est pourquoi un rattachement correspondant a du sens d'un point de vue entrepreneurial. Nous entendons profiter de cette tendance et la bloquer en conséquence à des conditions attrayantes.

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 gestion des risques définie.

Répartition par régions

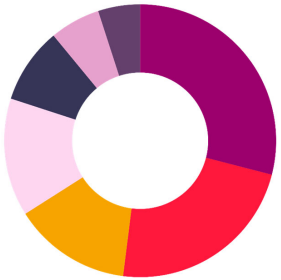
Sur la base de la valeur vénale



- Suisse du Nord-Ouest, 38%
- Zurich, 29%
- Suisse orientale, 16%
- Suisse centrale, 8%
- Suisse méridionale, 5%
- Berne, 4%

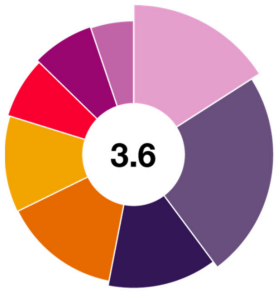
Répartition par utilisations principales

Sur la base du revenu locatif cible



- Vente, 29%
- Commerce, 23%
- Bureau, 14%
- Entrepôt, 14%
- Logistique / Formation, 9%
- Parking, 6%
- Diverse, 5%

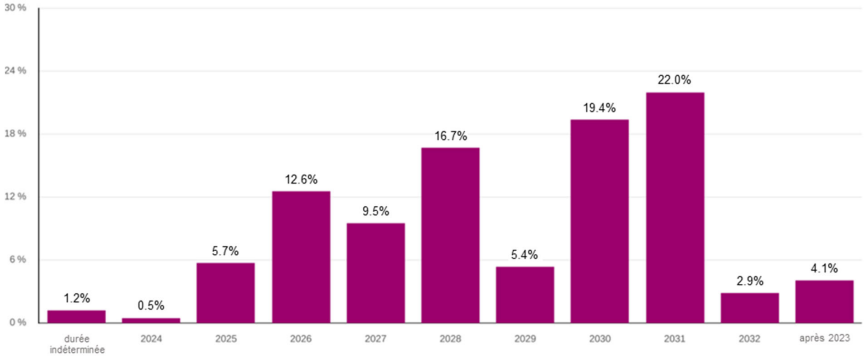
Profil de qualité



	Note	Pondération
Note globale	3.6	
Emplacement	3.9	40
Macro-emplacement	4.2	40
Micro-emplacement	3.8	60
Bien	3.4	40
Utilisation	3.6	33
Standard	3.4	37
État	3.4	30
Investissement	3.6	20
Louabilité	3.5	37
Vendabilité	3.6	37
Risque de rendement	3.6	25

Remarque: 1 = plus mauvaise note, 5 = meilleure note

Répartition de la durée résiduelle des contrats de location



Faits marquants du portefeuille

Achats/ventes

Studen (BE), Büetigenstrasse 74
Au cours de la période sous revue, le portefeuille immobilier a encore pu être élargi par une propriété logistique supplémentaire de haute qualité à Studen dans le canton de Berne avec une valeur vénale de plus de CHF 13 millions et un rendement brut réel d'environ 7%. La propriété nouvellement acquise génère un volume annuel de loyers d'environ CHF 1 million.

Wädenswil-Au (ZH), Steinacherstrasse 101
Le contrat de vente de la propriété a été authentifié par un notaire en décembre 2023. Le transfert de propriété est prévu avant le milieu du 1er trimestre 2024. La vente se conclura à un prix supérieur à la valeur vénale à fin 2023, soit environ CHF 20 millions.

Réussites en matière de location

Pratteln (BL), Rütiweg 11 et 13
Un locataire existant du Rüti Center a décidé de louer en plus environ 380 m² de surface de stockage pour une durée de 3 ans.

Buchs (SG), Furtbachstrasse 16 et 18
Le bail pour un locataire opérant dans le secteur de la technique de chauffage et occupant une surface d'environ 2580 m² de bureaux, d'entrepôt et de logistique a été prolongé de 5 ans, jusqu'à la mi-2029.

Villmergen (AG), Durisolstrasse 6
Environ 335 m² de surface de bureaux et de stockage ont été loués pour 5 ans à un nouveau locataire du secteur des matériaux de construction.

Perspectives

Asset Management

À Pratteln, dans le canton de Bâle-Campagne, au Rütiweg 5, l'Asset Management est en train de négocier un contrat avec deux locataires de taille. Il s'agit d'une surface locative d'environ 2800 m² qui sera louée de manière fixe pour 5 ans et qui aura donc un impact important sur le portefeuille. La signature du contrat est prévue pour le premier trimestre 2024.

Fund Management

Grâce à diverses mesures visant à augmenter à long terme les revenus ainsi que la valeur, et grâce à l'évolution des marchés des intérêts et des capitaux, nous estimons qu'à la mi-2024, il n'y aura plus guère de réductions supplémentaires des valeurs vénales dues au marché, mais plutôt une tendance à la stabilisation et donc à un mouvement latéral.

Notre engagement en faveur de la durabilité sera également l'un des axes prioritaires de notre activité en 2024. Vous trouverez des détails sur le thème de la durabilité au chapitre suivant «Durabilité».

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 intègre en continu les propriétés du HSO Fund. Cette étape nous rapproche non seulement de nos actifs et de nos 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.

Afin de mener le taux de financement externe (40,3% fin 2023) dans la fourchette cible de 25 à 28%, tout en effectuant les préparatifs nécessaires pour le versement des reprises de fonds reçues (mars 2025), la direction du fonds prévoit de continuer à vendre des biens immobiliers en 2024. Ces ventes ont pour objectif de rendre le portefeuille existant du HSO Fund encore plus stable et attrayant suite à ces ventes afin d'offrir aux investisseurs le meilleur produit possible.

Dans le cadre de nos efforts continus d'optimisation du portefeuille, nous travaillons toujours à la réalisation de la fusion du HSO Fund avec le HSC Fund, sous réserve d'autorisation par la FINMA. Cette fusion permettra de créer un fonds plus important et plus diversifié dans l'immobilier commercial, avec un portefeuille de plus de CHF 1 milliard. Au moment de la rédaction du présent rapport, la direction du fonds est dans la dernière ligne droite consistant à remplir toutes les exigences nécessaires à cette étape. Cette fusion permettra de consolider la position du fonds et de jeter les bases de sa croissance future.

Compte tenu de l'environnement de marché exigeant, la priorité pour 2024 restera donc l'augmentation du taux d'occupation par le biais de nouvelles locations et de prolongations de contrats, l'augmentation des revenus locatifs à travers une adaptation au renchérissement et l'exploitation systématique des potentiels offerts par les propriétés afin d'obtenir des rendements et des distributions toujours aussi attrayants pour nos investisseurs.

Durabilité

En notre qualité d'investisseur immobilier, nous sommes conscients de notre responsabilité à l'égard d'un avenir durable. Notre approche en matière de durabilité vise à générer un impact concret, tant pour l'environnement que pour la société.

La construction et l'exploitation de biens immobiliers étant à l'origine d'une part importante de la consommation d'énergie et des émissions de CO_2 dans le monde, la direction du fonds a identifié le plus grand potentiel dans l'optimisation énergétique du portefeuille existant. Notre stratégie de durabilité est conforme aux objectifs de l'accord de Paris sur le climat et aux directives nationales en vigueur en matière d'énergie et d'émissions. L'engagement en faveur d'un objectif zéro net d'ici 2050 est désormais fermement ancré dans les contrats de fond et poursuivi activement. Au cours de l'exercice écoulé, nous avons fait avancer de nombreux projets visant à définir et à réaliser nos objectifs climatiques, qui sont détaillés aux pages suivantes.

Notre engagement en faveur de la transparence et de la comparabilité est attesté par notre participation au benchmark CO_2 de REIDA. Ce benchmark nous permet pour la première fois de comparer les chiffres-clés pertinents pour l'environnement selon l'AMAS avec ceux d'autres fonds immobiliers.

Par ailleurs, Helvetica s'est engagée à établir un certificat énergétique des bâtiments (CECB+) pour toutes les propriétés. Jusqu'à la fin de l'année, l'efficacité énergétique a déjà pu être déduite des données de consommation pour une grande partie des propriétés. Les connaissances ainsi acquises sont déterminantes pour identifier les rénovations énergétiques et aident la direction du fonds à intégrer des mesures ciblées dans la stratégie du portefeuille.

Helvetica s'engage activement sur le plan social et encourage les pratiques d'entreprise durables. Cet engagement est attesté par la signature des PRI (Principles for Responsible Investment) et par notre participation régulière au programme «Great Place to Work».

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons réalisé plusieurs projets qui assurent davantage de transparence dans les domaines de l'énergie et du CO_2.

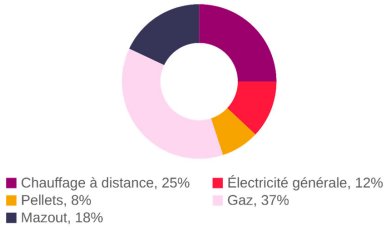
Le recours à un courtier en énergie externe, qui achète de l'énergie à des conditions plus avantageuses lorsque les prix de l'énergie fluctuent, en est un exemple. Cela permet non seulement de réduire les charges pour nos locataires, mais aussi d'introduire à grande échelle des systèmes de mesure intelligents. Les compteurs intelligents signalent la consommation d'électricité et donc la demande en temps réel, ce qui permet de détecter et de compenser facilement les variations locales, contrairement aux compteurs analogiques qui ne sont relevés qu'une fois par an. Nous avons également profité du passage à un approvisionnement énergétique centralisé pour passer à l'électricité verte pour tous les gros consommateurs.

Toutefois, il ne suffit pas de collecter des données; celles-ci doivent être intégrées dans l'infrastructure informatique existante afin d'offrir une réelle valeur ajoutée pour la prise de décision concernant les mesures prévues. Dans ce but, nous développons des interfaces informatiques afin de garantir une disponibilité continue des données entre le Facility, le Property et l'Asset Management. De plus, des synergies supplémentaires seront créées grâce à l'internalisation du Property Management, ce qui améliorera encore la cohérence des données. Pour ce faire, nous avons créé une interface entre notre système et celui de notre courtier en énergie. Pour les propriétés qui ne permettent pas encore des mesures via le système de notre courtier en énergie, un projet d'implémentation de compteurs électriques intelligents est actuellement en cours.

L'illustration ci-dessous montre l'évaluation du benchmark CO_2 de REIDA. Fort heureusement, nous avons obtenu de meilleurs résultats que le marché en matière d'énergie et de CO_2. Néanmoins, nous voyons des possibilités d'amélioration concernant la couverture des données. Nous constaterons probablement l'année prochaine les avantages apportés par les projets mentionnés visant à améliorer la qualité des données. Nous nous attendons à une augmentation significative du taux de couverture pour la participation l'année prochaine.

En comparant les chiffres-clés actuels avec ceux du dernier rapport de durabilité, vous remarquerez des différences notables. Cela s'explique principalement par l'approche méthodologique de REIDA, qui ne prend en compte que les biens immobiliers pour lesquels des informations énergétiques suffisantes sont disponibles. REIDA ne recourt pas à des valeurs de référence pour compléter les données manquantes.

Mix énergétique



Évaluation du benchmark CO_2 de REIDA

Données du portefeuille		Évaluation REIDA CO_2 au 31.12.2022
Total Propriétés	**[#]**	**16**
Propriétés contrôlées par les locataires	[#]	6
Total Propriétés contrôlées par les propriétaires	**[#]**	**10**
Transactions	[#]	1
Rénovations complètes	[#]	0
Total Propriétés existantes	**[#]**	**9**
Propriétés existantes avec données énergétiques insuffisantes	[#]	3
Propriétés existantes avec données énergétiques suffisantes	**[#]**	**6**
Taux de couverture	[%]	73,0%
Chiffres-clés environnementaux selon l'AMAS		
Consommation d'énergie	[MWh]	2443
Intensité énergétique	[kWh/m²]	41,1
Émissions de CO_2	[t CO_2]	342
Intensité de CO_2	[kg CO_2/m²]	5,8
Part des énergies fossiles	[%]	66,7%
Mix énergétique		
Mazout	[%]	18,1%
Gaz	[%]	37,0%
Pellets	[%]	7,6%
Chauffage à distance	[%]	24,9%
Pompes à chaleur (électricité)	[%]	0,0%
Chaleur ambiante	[%]	0,0%
Électricité générale	[%]	12,3%
Production d'énergie PV	[%]	0,0%

Grâce à notre participation aux activités de REIDA, nous avons pu réaliser un état des lieux approfondi en matière d'énergie et d'émissions. Cette détermination de la situation réelle constitue le premier pas vers nos objectifs généraux de durabilité, à savoir la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de CO_2. Pour aligner notre planification stratégique de remise en état sur nos objectifs climatiques, divers aspects et parties prenantes doivent être intégrés dans le processus. La trajectoire de réduction des émissions de CO_2 illustrée est le résultat de ces efforts.

La stratégie de remplacement des chauffages, approuvée par la direction du fonds, prévoit l'élimination systématique des combustibles fossiles. Depuis la dernière évaluation annuelle, cette approche a été entièrement intégrée dans les futurs coûts de remise en état. Cette approche a non seulement un impact déterminant sur la réduction des émissions de CO_2, mais elle offre également un potentiel considérable d'optimisation des coûts annexes.

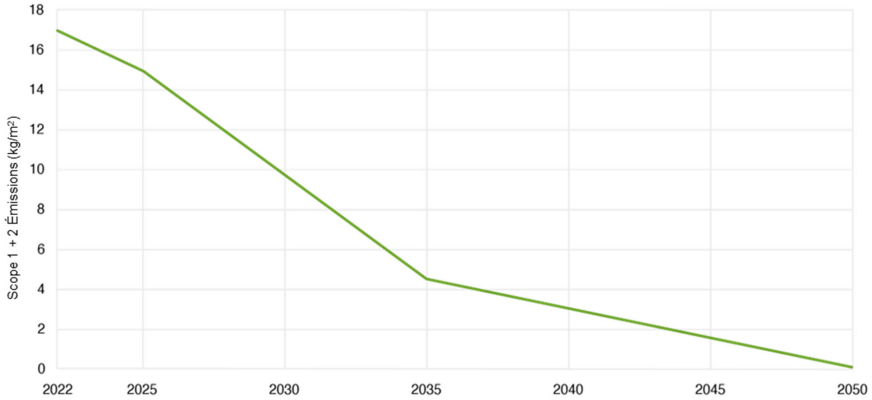
En raison de l'augmentation des prix de l'électricité, les installations photovoltaïques sont devenues des investissements lucratifs. La mise en place de ces installations ainsi que la gestion de la production, du stockage et de la vente de l'électricité sont des sujets complexes pour lesquels une stratégie globale a été développée. Conformément à cette stratégie, différents projets, décrits en détail à la page suivante, sont poursuivis. Les rénovations énergétiques sont la clé pour atteindre nos objectifs climatiques. Nos efforts de réduction des émissions de CO_2 sont désormais formellement inscrits dans les contrats de fonds. Notre objectif intermédiaire pour l'année 2035 est de réduire les émissions opérationnelles (scopes 1 + 2) à 4,5 kg de CO_2 pour le HSO Fund.

La trajectoire de réduction des émissions de CO_2 présentée ci-dessous a été développée en coopération avec des prestataires de services externes et sert d'outil de décision essentiel pour les investissements pertinents en matière d'énergie. Cette trajectoire prend en compte les émissions des scopes 1 et 2. Actuellement, les émissions du scope 3, qui comprennent entre autres l'électricité consommée par les locataires ainsi que les émissions liées à la fabrication, au transport et au démantèlement, ne sont pas encore incluses dans la trajectoire de réduction. Bien que la quantification de ces

émissions représente encore un défi à l'heure actuelle, nous avons défini quatre principes de base dans nos stratégies relatives aux biens immobiliers et aux rénovations afin de réduire ces émissions de manière significative.

1. Privilégier les rénovations plutôt que les nouvelles constructions
2. Densifier vers l'intérieur grâce à des surélévations et des extensions
3. Assurer la flexibilité d'utilisation et la possibilité de démantèlement
4. Réutiliser les éléments de construction, lorsque cela est possible et judicieux

Trajectoire de réduction du CO_2



Faits marquants du portefeuille

Éclairage LED à Wädenswil (ZH), Steinacherstrasse 101
À l'école cantonale de Wädenswil-Au, la rénovation de l'éclairage par des LED a pu être réalisée avec succès à l'automne 2023. Cette mesure permet d'économiser 50% de la consommation d'électricité, soit au total 62 200 kWh par an.

Récupération de chaleur à Rümlang (ZH), Hofwiesenstrasse 48
Chez notre locataire Zamba Fruchtsäfte à Rümlang, un système de récupération de chaleur pour l'eau chaude sanitaire a pu être installé avec succès en 2023, dans le cadre de la rénovation de l'installation frigorifique.

Les projets mentionnés soulignent les efforts de la direction du fonds visant à réduire continuellement les émissions de gaz à effet de serre dans le portefeuille existant.

Commentaire sur le rapport financier

La valeur vénale du portefeuille est passée de CHF 321,8 millions à CHF 326,1 millions suite à l'achat d'une propriété à Studen. Les recettes provenant des loyers et des droits de superficie s'élèvent à CHF 17,9 millions, soit une augmentation de 21,1% par rapport à l'exercice précédent.

Le transfert de propriété d'un bien situé à Studen, qui avait déjà été authentifié au cours de l'exercice précédent, a eu lieu en janvier. En 2023, la valeur du portefeuille a augmenté de CHF 4,3 millions pour atteindre CHF 326,1 millions, mais la fortune totale du fonds a néanmoins diminué de CHF 9,6 millions pour atteindre CHF 332,1 millions en raison de la distribution et des ajustements négatifs de la valeur de marché.

À la date du rapport, la valeur nette d'inventaire par part était de CHF 114.94. En tenant compte de la distribution au titre de 2022 de CHF 6.15, cela correspond à un rendement des placements de –0,05%, ce qui représente une baisse de 4,48 points de pourcentage par rapport à l'exercice précédent. Le rendement des fonds propres a diminué de 4,26 points de pourcentage pour atteindre –0,05%. Le recul des deux chiffres-clés du rendement s'explique principalement par les dévaluations.

Le TER_{REF} GAV a pu être maintenu stable à 0,96%.

Compte de patrimoine

La fortune totale du fonds s'élève à CHF 332,1 millions à la date de clôture. La valeur vénale des propriétés a augmenté de CHF 4,3 millions pour atteindre CHF 326,1 millions. Les liquidités ont diminué de CHF 13,4 millions en raison de l'achat de la propriété de Studen ainsi que des distributions et s'élèvent à un peu moins de CHF 0,5 million. Les autres actifs ont diminué de CHF 0,2 million pour atteindre CHF 2,5 millions.

Après déduction des engagements de CHF 137,5 millions et des impôts de liquidation de CHF 15,0 millions, la fortune nette du fonds s'élève à CHF 179,6 millions, en baisse de CHF 9,7 millions par rapport à l'exercice précédent.

Le taux de financement externe s'élève à 40,34%, ce qui est inférieur à la valeur limite de 50% stipulée dans le contrat de fonds et applicable, conformément à la réglementation d'exception, pendant les cinq premières années suivant le lancement.

Au cours de l'exercice sous revue, 323 927 parts ont été résiliées. Celles-ci seront payées au plus tard en mars 2025.

Compte de résultat

Au cours de la période sous revue, des recettes provenant de loyers et de rentes de droit de superficie ont été générées à hauteur de CHF 17,9 millions, ce qui représente une augmentation de CHF 3,1 millions. Cette augmentation est liée aux propriétés acquises au cours de l'exercice précédent ou au début de l'année, pour lesquelles, outre le potentiel de revenus, les dépenses plus élevées apparaissent pour la première fois intégralement au cours de l'exercice sous revue.

Au cours de ce dernier, les dépenses se sont élevées à CHF 8,5 millions, ce qui correspond à une augmentation de CHF 2,6 millions. Cette hausse est due, outre les acquisitions, à l'augmentation des frais d'intérêts. Au cours de la période sous revue, les coûts de financement ont été rémunérés à un taux d'intérêt moyen de 2,17%, contre 0,60% en moyenne pour la période précédente.

En ce qui concerne les gains en capital non réalisés, des dévaluations sur le portefeuille à hauteur de CHF 10,3 millions ont été enregistrées, alors qu'une dévaluation de CHF 1,0 million avait été comptabilisée au cours de l'exercice précédent.

Compte de patrimoine

en CHF

Actifs	Annexe	31.12.2023	31.12.2022
Caisse, chèques postaux et avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces		486 968	13 864 858
Terrains			
Propriétés à usage commercial	1	326 070 000	321 819 000
Total des terrains		**326 070 000**	**321 819 000**
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier	1	3 079 007	3 419 113
Autres actifs		2 466 019	2 632 648
Fortune totale du fonds		**332 101 994**	**341 735 619**
Passifs			
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	8	-119 544 000	-131 724 000
Autres engagements à court terme		-5 983 758	-5 124 296
Total des engagements à court terme		**-125 527 758**	**-136 848 296**
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	7, 8	-12 000 000	-
Autres engagements à long terme		-	-
Total des engagements à long terme		**-12 000 000**	**-**
Total des engagements		**-137 527 758**	**-136 848 296**
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		194 574 236	204 887 323
Impôts de liquidation estimés		-14 977 625	-15 584 123
Fortune nette du fonds		**179 596 611**	**189 303 200**
Autres informations			
Nombre de parts en circulation			
Nombre d'unités au début de la période sous revue		1 562 500	1 250 000
Parts émises		-	312 500
Parts rachetées		-	-
Nombre d'unités à la fin de la période sous revue		**1 562 500**	**1 562 500**
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période sous revue		**114.94**	**121.15**
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue		189 303 200	152 648 197
Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé	12	-1 125 000	-2 234 375
Remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé	12	-8 484 375	-7 296 875
Résultat total		-97 214	8 026 878
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue		**179 596 611**	**189 303 200**

Compte de résultat

en CHF

Revenus	Annexe	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Revenus des avoirs bancaires et postaux (intérêts négatifs de l'exercice précédent)		42	-1 682
Revenus locatifs		17 621 589	14 518 903
Recettes de droits de superficie		241 729	235 336
Autres revenus		558 148	894 960
Total des revenus		**18 421 508**	**16 153 766**
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts sur les engagements garantis par hypothèque		-2 898 664	-640 443
Autres intérêts passifs		-	-
Intérêts du droit de superficie		-784 973	-784 973
Entretien et réparations		-500 976	-225 282
Gestion des propriétés			
Charges liées aux propriétés		-407 724	-319 063
Charges administratives		-400 539	-415 235
Impôts			
Impôt foncier		-73 116	-62 800
Impôts sur le bénéfice et le capital		-237 371	-522 324
Frais d'estimation et de contrôle[1)]		-138 517	-110 469
Rémunérations réglementaires versées à:			
la direction du fonds	11	-2 395 719	-2 091 316
la banque de dépôt	11	-98 664	-94 885
la gérance immobilière	11	-498 046	-424 206
au Market Maker	11	-50 000	-50 000
Autres charges			
Autres dépenses		-61 005	-168 483
Total des charges		**-8 545 314**	**-5 909 478**
Résultat			
Revenu net		**9 876 193**	**10 244 288**
Gains en capital réalisés		-	6 000
Résultat réalisé		**9 876 193**	**10 250 288**
Pertes en capital non réalisées y compris impôts de liquidation		-9 973 407	-2 223 410
Résultat total		**-97 214**	**8 026 878**
Utilisation du résultat			
Revenu net de l'exercice comptable		9 876 193	10 244 288
Gains en capital de l'exercice comptable destinés à la distribution		-	6 000
Report de l'exercice précédent	12	1 878 759	1 237 846
Résultat disponible pour la distribution		**11 754 952**	**11 488 134**
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	12	1 593 750	1 119 000
Revenu du capital prévu pour être distribué aux investisseurs	12	-	6 000
Report sur les bénéfices non distribués	12	7 000 000	8 484 375
Report sur le nouveau compte		**3 161 202**	**1 878 759**
Remboursement de capital du fonds prévu pour être distribué aux investisseurs		7 000 000	8 484 375
Total des distributions aux investisseurs		**8 593 750**	**9 609 375**

[1)] Les frais de contrôle pour l'exercice 2023 s'élèvent à CHF 85 000.

Annexe

1. Inventaire

Inventaire des propriétés

Localité, adresse	Rapport de propriété[1]	Surface locative	Surface du terrain	Année de construction	Dernière rénovation complète	Entrée en possession	Prix de revient	Valeur vénale	Revenu locatif (cible)	Pertes de loyers[2]	Pertes de loyers[3]	Revenu locatif (réel)	Rendement brut cible	Taux d'occupation
		en m²	en m²				en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en %	en CHF	en %	en %
Propriétés à usage commercial														
Böckten, Rohrmattstrasse 1a-b	PE	8 988	9 791	1988, 2001, 2002	2020	01.07.2022	22 673 951	21 800 000	1 180 821	-	-	1 180 821	5,51	100,0
Buchs, Furtbachstrasse 16 / 18	PE	11 578	8 210	1978, 1988, 2002	2019	15.12.2021	23 899 417	26 600 000	1 488 978	-143 830	-9,66	1 345 148	5,61	90,4
Oberentfelden, Industriestrasse 40	PEDS	7 661	7 891	1995	2021	01.07.2022	13 745	13 110	813 384	-	-	813 384	6,31	100,0
Pratteln, Krummeneichstrasse 39	PE	3 401	3 401	Concédant du		21.05.2021	4 288 311	4 544 000	184 728	-	-	184 728	4,07	100,0
Pratteln, Rütiweg 11 / 13	PEDS	2 121	4 523	1973		21.05.2021	3 274 191	2 809	358 992	-160 570	-44,73	198 422	12,32	55,5
Pratteln, Rütiweg 5	PEDS	2 850	10 417	1977		21.05.2021	4 829 114	4 891	580 591	-176 041	-30,32	404 550	10,99	0,0
Pratteln, Rütiweg 7	PEDS	7 611	3 329	2016		21.05.2021	26 961	27 810	1 537 272	-75 000	-4,88	1 462 272	5,53	100,0
Pratteln, Rütiweg 9	PEDS	17 542	9 949	1973	1997	21.05.2021	38 375	38 800	2 367 676	-82 062	-3,47	2 285 614	6,07	97,1
Root, Oberfeld 7	PE	8 514	5 164	1990	2018	01.07.2022	15 762	15 810	892 172	-	-	892 172	5,74	100,0
Rümlang, Hofwisenstrasse 48[4]	PEDS	4 161	9 372	1999		01.12.2019	5 886 381	5 546	714 679	-	-	714 679	12,97	100,0
Schaffhouse, Industriestrasse 2a-b	PPE	9 230	18 640	2016		12.12.2019	24 491	27 420	1 495 003	-50 811	-3,40	1 444 192	5,55	96,6
Schaffhouse, Solenbergstrasse 21	PE	5 885	9 746	2020		10.08.2020	15 199	16 050	729 000	-	-	729 000	4,54	100,0
Sion, Avenue du Midi 3, Rue de la Dent-Blanche 12	PPE	12 613	3 717	1988		01.01.2020	49 376 573	51 160 000	2 582 867	-	-	2 582 867	5,05	100,0
Studen, Büetigenstrasse 74	PE	11 345	5 396	1981	1991	01.01.2023	13 367	13 470	944 647	-600	-0,06	944 047	7,00	99,9
Villmergen, Durisolstrasse 6	PE	4 654	5 699	1981	2014	01.08.2022	10 499	10 960	555 975	-27 023	-4,86	528 952	5,10	99,9
Wädenswil-Au, Steinachers-	PE	5 114	7 661	1989	2020	01.12.2019	21 339	19 850	1 024 022	-27 510	-2,69	996 512	5,16	97,0
Wattwil, Bleikenstrasse 48	PE	4 622	4 572	1991	2016	08.04.2022	10 856	10 530	505 957	-	-	505 957	4,86	100,0
Wil, Flawilerstrasse 23	PE	3 087	8 753	2018		01.05.2022	14 906	14 910	607 299	-	-	607 299	4,07	100,0
Total Propriétés à usage commercial		**130**	**136 231**				**319 733**	**326 070**	**18 564 063**	**-743 447**	**-4,00**	**17 820 616**	**5,70**	**94,7**
dont propriétés exclusives en droit de superficie		**41 945**	**45 481**				**93 071**	**92 966**	**6 372 593**	**-493 673**	**-7,75**	**5 878 920**		
dont propriétés par étages		**21 843**	**22 357**				**73 867**	**78 580**	**4 077 870**	**-50 811**	**-1,25**	**4 027 060**		
dont propriétés exclusives en tant que concédant		**3 401**	**3 401**				**4 288**	**4 544**	**184 728**	**-**	**-**	**184 728**		
Sous-total		**130**	**136 231**				**319 733**	**326 070**	**18 564 063**	**-743 447**	**-4,00**	**17 820 616**		
Revenus annexes Loyers												42 701		
Total général des terrains		**130**	**136 231**				**319 733**	**326 070**				**17 863 318**		

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

[2] Les pertes de loyers peuvent être positives pour certaines propriétés, car les dissolutions de corrections de valeur trop élevées entraînent un produit dans les pertes d'encaissement.

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

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

Le fonds détient 18 propriétés. Les cinq propriétés de Pratteln sont des terrains adjacents et sont comptées comme un seul terrain sur la base de l'art. 87, al. 1 OPCC. Ainsi, conformément à la réglementation, le fonds possède 14 terrains au 31.12.2023.

Inventaire des parts détenues dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier

Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier	Prix de revient	Valeur du cours
tous les montants en CHF		
Total général des parts dans d'autres fonds immobiliers	3 399 564	3 079 007

Placements

Catégories d'évaluation (montants en CHF)	31.12.2023	31.12.2022
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public: évalués selon les cours payés sur le marché principal (art. 88, al. 1 LPCC); selon l'art. 84, al. 2, let. a OPCC-FINMA	3 079 007	3 419 113
Placements pour lesquels aucun cours n'est disponible selon la lettre a: évalués sur la base de paramètres observables sur le marché; selon l'art. 84, al. 2, let. b OPCC-FINMA	-	-
Placements évalués sur la base de paramètres non observables sur le marché, avec des modèles d'évaluation appropriés, compte tenu des conditions actuelles du marché; selon l'art. 84, al. 2, let. c OPCC-FINMA	326 070 000	321 819 000
Total des placements	**329 149 007**	**325 238 113**

2. Achats et ventes de terrains

Achats

Adresse	Canton	Rapport de propriété	Transfert de propriété	Entrée en possession (transfert des profits et des risques)
Studen, Büetigenstrasse 74	Berne	Propriété exclusive	03.01.2023	01.01.2023

Ventes

La propriété de Wädenswil-Au, Steinacherstrasse 101, a été authentifiée pour une vente fin 2023. Les autorisations requises pour le transfert de propriété ont été délivrées en février 2024. Par conséquent, le transfert de propriété aura lieu au premier trimestre 2024.

3. Montant total des obligations contractuelles de paiement après la date de clôture du bilan pour l'achat de terrains ainsi que pour des mandats de construction et des 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 0,6 million.

4. Participations dans des sociétés immobilières

Les propriétés du fonds sont détenues soit par Helvetica Swiss Opportunity AG, soit par Retail Center AG. Au 31 décembre 2023, le fonds détient 100% du capital-actions de Helvetica Swiss Opportunity AG, dont le siège est à Zurich, qui détient à son tour 100% du capital-actions de Retail Center AG, dont le siège est à Zurich.

5. Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5%

Locataire	Loyer annuel en %
Manor SA	12,4
Orior Menu AG	11,5
Lipo Einrichtungsmärkte AG	8,7
Kanton Zürich	5,2
Fredag AG	5,2
Total	**43,0**

6. Informations sur les produits dérivés

Le fonds n'utilise pas de produits dérivés.

7. Engagements à long terme, répartis en fonction de l'échéance entre un et cinq ans et au-delà de cinq ans

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
1 à 5 ans	12 000 000	-
> 5 ans	-	-

8. Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques et avances fixes en cours

Type	Taux d'intérêt	en CHF	Date de prise	Date d'expiration
Hypothèque fixe	1,75%	4 000 000	29.12.2023	29.12.2027
Hypothèque fixe	1,71%	4 000 000	29.12.2023	29.12.2026
Hypothèque fixe	1,74%	4 000 000	29.12.2023	29.12.2025
Hypothèque marché monétaire	2,49%	40 654 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,51%	20 190 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,25%	11 600 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,25%	3 460 000	29.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,25%	2 445 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,25%	1 440 000	29.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,25%	1 015 000	29.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,48%	14 000 000	31.12.2023	31.01.2024
Hypothèque marché monétaire	2,48%	2 000 000	31.12.2023	31.01.2024
Avance fixe	2,17%	17 660 000	30.12.2023	29.01.2024
Avance fixe	2,18%	5 080 000	23.12.2023	22.01.2024
Total		**131 544 000**		

Hypothèques et avances fixes échues

Type	Taux d'intérêt	en CHF	Date de prise	Date d'expiration
Hypothèque marché monétaire	2,48%	40 974 000	01.10.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,50%	20 190 000	01.12.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,47%	14 000 000	01.12.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,25%	11 600 000	01.10.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,25%	2 445 000	01.12.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,47%	2 000 000	01.12.2023	31.12.2023
Avance fixe	2,17%	17 660 000	01.12.2023	29.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,25%	7 460 000	01.10.2023	28.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,25%	5 440 000	01.10.2023	28.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,25%	5 015 000	01.10.2023	28.12.2023
Avance fixe	2,17%	5 080 000	25.11.2023	22.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,50%	22 190 000	01.10.2023	30.11.2023
Avance fixe	2,18%	17 660 000	01.11.2023	30.11.2023
Hypothèque marché monétaire	2,47%	14 000 000	01.11.2023	30.11.2023
Hypothèque marché monétaire	2,47%	2 000 000	01.11.2023	30.11.2023
Hypothèque marché monétaire	2,25%	1 545 000	01.10.2023	30.11.2023
Avance fixe	2,25%	5 080 000	26.08.2023	24.11.2023
Hypothèque marché monétaire	2,47%	15 140 000	01.10.2023	31.10.2023
Avance fixe	2,23%	11 600 000	01.08.2023	31.10.2023
Avance fixe	2,25%	6 060 000	01.09.2023	31.10.2023
Hypothèque marché monétaire	2,48%	2 000 000	01.09.2023	31.10.2023
Hypothèque marché monétaire	2,49%	41 294 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,51%	22 190 000	30.06.2023	30.09.2023

Hypothèque marché monétaire	2,48%	15 140 000	28.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,25%	11 600 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,25%	7 460 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,25%	5 440 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,25%	5 015 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,25%	1 545 000	30.06.2023	30.09.2023
Avance fixe	2,16%	6 060 000	30.06.2023	31.08.2023
Hypothèque marché monétaire	2,48%	3 060 000	01.08.2023	31.08.2023
Avance fixe	2,17%	5 080 000	27.06.2023	25.08.2023
Avance fixe	2,16%	11 600 000	30.06.2023	31.07.2023
Hypothèque marché monétaire	2,48%	4 060 000	30.06.2023	31.07.2023
Hypothèque marché monétaire	2,23%	41 614 000	01.04.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	2,29%	22 190 000	18.05.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	1,97%	11 600 000	01.04.2023	30.06.2023
Avance fixe	1,92%	11 600 000	01.06.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	1,97%	7 460 000	01.04.2023	30.06.2023
Avance fixe	1,74%	6 060 000	24.03.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	1,97%	5 440 000	01.04.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	2,26%	4 060 000	20.05.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	2,28%	5 015 000	01.06.2023	28.06.2023
Hypothèque marché monétaire	2,24%	15 140 000	01.06.2023	27.06.2023
Hypothèque marché monétaire	2,24%	1 545 000	01.06.2023	27.06.2023
Avance fixe	1,89%	4 200 000	26.04.2023	26.06.2023
Hypothèque marché monétaire	2,24%	15 140 000	01.05.2023	31.05.2023
Avance fixe	1,85%	11 600 000	01.04.2023	31.05.2023
Hypothèque marché monétaire	2,23%	5 015 000	01.05.2023	31.05.2023
Hypothèque marché monétaire	2,24%	1 545 000	01.05.2023	31.05.2023
Hypothèque marché monétaire	1,87%	4 060 000	01.05.2023	19.05.2023
Hypothèque marché monétaire	1,87%	3 700 000	01.05.2023	19.05.2023
Hypothèque marché monétaire	2,21%	18 490 000	01.04.2023	17.05.2023
Hypothèque marché monétaire	2,24%	15 140 000	01.04.2023	30.04.2023
Hypothèque marché monétaire	2,21%	5 015 000	01.04.2023	30.04.2023
Hypothèque marché monétaire	1,87%	4 060 000	01.04.2023	30.04.2023
Hypothèque marché monétaire	1,87%	3 700 000	01.04.2023	30.04.2023
Hypothèque marché monétaire	2,24%	1 545 000	01.04.2023	30.04.2023
Hypothèque marché monétaire	1,76%	41 614 000	31.12.2022	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,77%	18 490 000	21.12.2022	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,78%	15 140 000	31.12.2022	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,49%	11 600 000	01.02.2023	31.03.2023
Avance fixe	1,45%	11 600 000	30.12.2022	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,49%	7 460 000	01.02.2023	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,49%	5 440 000	01.02.2023	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,84%	5 015 000	01.03.2023	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,44%	4 060 000	31.12.2022	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,44%	3 700 000	31.12.2022	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,78%	1 545 000	31.12.2022	31.03.2023
Avance fixe	1,41%	6 060 000	23.12.2022	23.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,75%	5 015 000	01.02.2023	28.02.2023
Hypothèque marché monétaire	1,38%	11 600 000	31.12.2022	31.01.2023
Hypothèque marché monétaire	1,36%	7 460 000	31.12.2022	31.01.2023
Hypothèque marché monétaire	1,36%	5 440 000	31.12.2022	31.01.2023
Hypothèque marché monétaire	1,74%	5 015 000	31.12.2022	31.01.2023

9. Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

Rémunération	Taux maximaux	Taux effectifs 2023	Taux effectifs 2022	Base
Commission d'émission de parts	5,00%	–	1,75%	Valeur nette d'inventaire des parts
Commission de rachat de parts	5,00%	–	–	Valeur nette d'inventaire des parts

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

10. 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 2023	Taux effectifs 2022	Base
Supplément à la NAV	5,00%	–	0,75%	Valeur nette d'inventaire des parts
Décote par rapport à la NAV	5,00%	–	–	Valeur nette d'inventaire des parts

11. Rémunérations et frais accessoires à la charge du fonds

Rémunération	Taux maximaux	Taux effectifs 2023	Taux effectifs 2022	Base
Rémunérations versées à la direction du fonds				
Commission de gestion	1,00%	0,70%	0,70%	Fortune totale du fonds
Indemnités d'achat / de vente	3,00%	2,00%	2,20%	Prix d'achat / de vente
Honoraires de construction et de rénovation	4,00%	4,00%	4,00%	Coûts de construction
Gestion immobilière	5,00%	–	–	Revenus locatifs bruts
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%	0,05%	0,05%	Montant brut de la distribution, exercice précédent forfait CHF 5000 par an
Market Maker	–	CHF 50'000	CHF 50'000	Forfait CHF 12 500 par trimestre
Rémunération versée aux gérances des propriétés	5,00%	2,83%	2,92%	Revenus locatifs bruts

12. Distribution

Pour l'exercice clôturé au 31.12.2023, un montant total de 8,6 millions de CHF sera distribué, ce qui correspond à 5.50 CHF par part et à un rendement de distribution sur le cours par part de 5,3 %. Le taux de distribution est de 87,0 %. La distribution se compose d'une distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé de 1,6 million de CHF et d'un remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé de 7,0 millions de CHF. La date ex est le 24 avril 2024. La distribution a lieu le 26 avril 2024.

Le 28 avril 2023, une distribution de 9,6 millions de CHF (6.15 CHF par part) a été effectuée, répartie en une distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé de 1,1 million de CHF (0.72 CHF par part) et un remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé de 8,5 millions de CHF (5.43 CHF par part).

13. Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

Aucun

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

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
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)]	323 927	-

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

Seulement au niveau de Helvetica Swiss Opportunity AG et Retail Center AG, des terrains sont amortis et des provisions pour entretien et réparations (E&R) sont constituées. Dans la mesure où ces amortissements ou provisions ne correspondent pas au principe de la valeur vénale selon la LPCC, ces deux postes ne sont pas comptabilisés au niveau du fonds immobilier et ne figurent ni dans le compte de fortune 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:

en CHF	31.12.2023	31.12.2022	Changement
Montant du compte d'amortissement des terrains (motivé par des raisons fiscales, niveau filiales)	61 748 424	51 647 673	10 100 751
Montant du compte d'amortissement des terrains	-	-	-
Montant du compte de provisions pour réparations futures (motivé par des raisons fiscales, niveau filiales)	10 704 290	9 151 722	1 552 568
Montant du compte de provisions pour réparations futures	-	-	-

Événements d'importance économique particulière

Par décision du conseil d'administration d'Helvetica Property Investors AG du 10 août 2023, qui a également été communiquée publiquement le 1er novembre 2023, le Helvetica Swiss Commercial Fund et le Helvetica Swiss Opportunity Fund doivent être fusionnés à une date qui reste à déterminer. La mise en œuvre est soumise à l'approbation de la FINMA.

Précision concernant les arrondis

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

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.

Rapport d'évaluation

wüestpartner

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 15. Januar 2024

Helvetica Swiss Opportunity Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2023

Referenz-Nummer
118584.2310

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Auftrag
Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Opportunity Fund gehaltenen 18 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2023 bewertet.

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

Definition des Marktwertes
Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kaufbeziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.
Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind in der Bewertung nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten des Helvetica Swiss Opportunity Funds hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

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

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

Grundlagen der Bewertung
Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.
Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2021 bis 2023 besichtigt.

Ergebnis
Per 31. Dezember 2023 wurden die Werte der insgesamt 18 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 326'070'000 geschätzt.
Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.20% und 4.15% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.25% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.49% und 5.45%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.50% respektive nominal 4.80%.

Veränderungen in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 haben folgende Veränderungen stattgefunden:
Zugänge:
– 2557 Studen, Büetigenstrasse 74.

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

Zürich, 15. Januar 2024
Wüest Partner AG

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

Silvana Dardikman
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA
Director

wüestpartner

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

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

Rapport de la société d'audit

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Opportunity Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5, 18 bis 27, 34 bis 37) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Marc Rüttimann

Zürich, 21. Februar 2024

3 Helvetica Property Investors AG | Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat

Organisation

Direction du fonds	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zurich
Direction	Hans R. Holdener, CEO et CIO ad interim Marc Giraudon, Co-CEO (à partir du 1er janvier 2024) Salman Baday, Head Sales et Marketing (jusqu'au 31 décembre 2023 inclus) Dominik Fischer, CIO (à partir du 1er janvier 2024) Urs Kunz, CCO (à partir du 1er janvier 2024) Lucas Schlageter, Head Portfolio Management (jusqu'au 31 décembre 2023 inclus) Peter R. Vogel, CFO et Head Corporate Services
Direction élargie	Dominik Fischer, Head Investment Management (du 1er juillet au 31 décembre 2023) Michael Knoflach, Head Finance Thomas Stadelmann, Head Compliance, Risk et Legal
Conseil d'administration	Dr Hans Ueli Keller, président Peter E. Bodmer, vice-président Dre 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
Gestion des immeubles	La gestion des immeubles et l'entretien technique sont principalement délégués à H & B Real Estate AG et Privera SA. L'exécution précise du mandat est régie par des contrats séparés.

Informations aux investisseurs

Modifications du contrat de fonds

Les modifications suivantes du contrat de fonds ont été approuvées par la FINMA le 5 mai 2023 et sont entrées en vigueur le 10 mai 2023.

La modification du contrat de fonds concerne principalement des adaptations relatives à la description explicite du fait que les fonds immobiliers de la direction du fonds liés entre eux peuvent effectuer des investissements communs dans des placements immobiliers (copropriété d'immeubles et/ou participations dans des sociétés immobilières et créances à l'encontre de ces dernières). Les transactions y afférentes entre les fonds immobiliers liés ne sont pas considérées comme des opérations immobilières avec des ou entre personnes proches et sont autorisées sans l'approbation de l'autorité de surveillance. Par ailleurs, une augmentation de 5% maximum de la commission de rachat a été fixée.

En substance, les modifications portent sur les points suivants, conformément à la publication du 14 mars 2023:

§ 3 La direction du fonds

Le § 3, ch. 9 du contrat de fonds est complété par le nouvel alinéa suivant (*en italique*):

«Les transactions entre fonds immobiliers liés conformément au § 8, ch. 2, let. a) et c), et ch. 3 (copropriété de terrains avec des fonds immobiliers liés et/ou participations dans des sociétés immobilières avec des fonds immobiliers liés et créances à leur encontre) ne sont pas considérées comme des opérations immobilières de la direction du fonds avec ou entre des personnes proches au sens du présent ch. 9 et sont autorisées sans l'approbation de l'autorité de surveillance.»

§ 4 La banque de dépôt

Le § 4, ch. 8, du contrat de fonds est complété par le nouvel alinéa suivant (*en italique*):

«Les transactions entre fonds immobiliers liés conformément au § 8, ch. 2, let. a) et c), et ch. 3 (copropriété de terrains avec des fonds immobiliers liés et/ou participations dans des sociétés immobilières avec des fonds immobiliers liés et créances à leur encontre) ne sont pas considérées comme des opérations immobilières de la direction du fonds avec des ou entre personnes proches au sens du présent ch. 8 et sont autorisées sans l'approbation de l'autorité de surveillance.»

§ 8 Politique de placement

Le § 8, ch. 2 est complété comme suit (*en italique*):

«Copropriété ordinaire de terrains; la copropriété est autorisée dans la mesure où la direction du fonds peut exercer une influence dominante, c'est-à-dire si elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix. *Est notamment autorisée la copropriété de terrains avec des fonds immobiliers liés. Sont considérés comme fonds immobiliers liés les fonds immobiliers gérés par la même direction de fonds.*

Les terrains sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au(x) fonds immobilier(s).

1. Cédules hypothécaires ou autres droits de gage immobiliers contractuels;
2. Participations dans des sociétés immobilières et créances à l'encontre de ces dernières, dont le seul but est l'acquisition et la vente ou la location et l'affermage de terrains propres, pour autant qu'au moins deux tiers de leur capital et des voix soient réunis dans le fonds immobilier. *Sont également autorisées les participations communes dans des sociétés immobilières et les créances à l'encontre de ces dernières, conformément à la définition ci-dessus, avec des fonds immobiliers liés.*»

Un nouveau ch. 3 est ajouté au § 8. Le nouveau paragraphe se lit comme suit (*en italique*):

«Dans le cadre de l'acquisition de copropriétés de terrains avec des fonds immobiliers liés et/ou des participations dans des sociétés immobilières et des créances à l'encontre de ces dernières avec des fonds immobiliers liés conformément au ch. 2, let. a) et c) ci-dessus (copropriétés liées / participations liées), l'investissement maximal dans des copropriétés liées / participations liées ne doit pas dépasser au total 50% de la fortune du fonds.»

Par conséquent, l'ordre des chiffres suivants du § 8 est décalé d'une unité en raison de l'insertion du nouveau ch. 3.

§ 15 Répartition des risques et leurs restrictions

Le § 15, ch. 4 est complété par une let. f. La lettre f se lit comme suit (*en italique*):

«f. Investissements dans des copropriétés liées / participations liées jusqu'à 50% maximum au total.»

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

Au § 18, ch. 2, le pourcentage maximal de la commission de rachat est adapté à 5%.

§ 28 Droit applicable et for juridique et page de signatures

Au ch. 4 du § 28, au dernier paragraphe du § 28 et sur la page de signatures, 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.

Les modifications suivantes du contrat de fonds ont été approuvées par la FINMA le 23 novembre 2023 et sont entrées en vigueur le 23 novembre 2023.

En substance, les modifications portent sur les points suivants, conformément à la publication du 19 octobre 2023:

§ 8 Politique de placement

Au § 8, ch. 1, des indications sur les prescriptions ESG sont introduites et le ch. est complété en conséquence comme suit:

«Le fonds immobilier tient compte des exigences environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) tout au long des cycles d'investissement et de vie des biens immobiliers et poursuit une optimisation systématique et progressive des biens immobiliers en fonction de critères de durabilité définis, qui s'orientent sur la stratégie de durabilité générale. Les objectifs de développement durable des Nations unies (ODD, un.org/sustainable-development/fr/objectifs-de-developpement-durable) suivants sont notamment intégrés dans la stratégie de durabilité:

- Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques
- Travail décent et croissance économique
- Villes et communautés durables

Conformément à la stratégie climatique de la Confédération, l'objectif de la direction du fonds est de réduire les gaz à effet de serre du portefeuille existant à 4,5 kg de CO_2e/m^2 (pour les scopes 1 + 2) d'ici 2035 et à zéro net d'ici 2050 (approche de la durabilité orientée vers le climat). Sauf indication contraire, cette stratégie s'applique à l'ensemble du portefeuille immobilier.

La direction du fonds définit une trajectoire de réduction des émissions de CO_2 comme outil de décision central. La trajectoire de réduction est actualisée et publiée chaque année. Le respect de cette trajectoire de réduction est assuré dans le portefeuille existant notamment par le remplacement des chauffages à énergies fossiles, la rénovation de l'enveloppe des bâtiments, la construction d'installations photovoltaïques ainsi que l'utilisation de sources d'énergie renouvelable. De plus, la direction du fonds mise sur des mesures telles que la densification des espaces intérieurs par des surélévations et des extensions, l'encouragement de la flexibilité d'utilisation et de l'économie circulaire, ainsi que le choix de matériaux durables et de méthodes de construction préservant les ressources.

Pour de plus amples explications sur les risques, l'approche en matière de durabilité, sa mise en œuvre concrète et sa mesure, ainsi que sur le processus, nous renvoyons au ch. 1.10.4 du prospectus ainsi qu'à la rubrique "ESG" sur le site Internet de la direction du fonds (Helvetica.com/en/esg).»

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

Au § 18, ch. 1, le pourcentage maximal de la commission de rachat est porté à 5%.

Litiges

Aucun litige significatif n’est en cours.

Respect des restrictions de placement

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

Informations sur les transactions avec des personnes proches

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

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

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