

Rapport annuel 2023

# Helvetica Swiss Commercial Fund

Fonds immobilier  
de droit suisse



## Table des matières

Rapport annuel 2023.....	1
Les chiffres-clés .....	5
Gestion du portefeuille .....	6
Durabilité .....	14
Commentaire sur le rapport financier .....	20
Compte de patrimoine .....	21
Compte de résultat .....	22
Annexe .....	23
Rapport d'évaluation .....	33
Rapport de la société d'audit .....	36
Organisation .....	38
Informations aux investisseurs .....	39

### Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)

Fonds immobilier de droit suisse

Rapport annuel révisé au 31 décembre 2023

N° de valeur: 33550793

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.

Table des matières



## Les chiffres-clés

Données principales		Annexe	au 31.12.2023	au 31.12.2022
Numéro de valeur			33550793	33550793
ISIN			CH0335507932	CH0335507932
Première libération			09.12.2016	09.12.2016
Émission de parts de fonds	Nombre		-	-
Parts en circulation	Nombre		4 342 851	4 342 851
Rachat de parts de fonds	Nombre		-	-
Valeur d'inventaire par part <sup>1)</sup>	CHF		114.80	117.19
Taux d'actualisation réel / nominal	%		3,48 / 4,78	3,45 / 4,49
Compte de patrimoine			au 31.12.2023	au 31.12.2022
Valeur vénale des propriétés	CHF	1	719 930 000	756 152 000
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF		737 257 548	774 565 608
Taux de capitaux étrangers <sup>2)</sup>	%		32,38	34,29
Durée résiduelle du financement externe <sup>2)</sup>	ans	8	0,61	0,48
Taux d'intérêt du financement externe <sup>2)</sup>	%	8	1,94	1,29
Fortune nette du fonds (NAV) <sup>1)</sup>	CHF		498 565 182	508 955 525
Compte de résultat			au 31.12.2023	au 31.12.2022
Revenus de loyers et de droits de superficie	CHF		42 395 782	42 742 033
Revenu net	CHF		27 485 105	29 302 060
Durée résiduelle des contrats de location (WAULT) <sup>2)</sup>	ans		3,73	3,72
Entretien et réparations	CHF		1 663 763	1 530 461
Revenu locatif cible p.a. <sup>3)</sup>	CHF		43 908 665	45 540 896
Rendement brut cible	%		6,07	6,02
Rendement brut réel	%		5,79	5,73
Chiffres-clés selon l'AMAS <sup>2)</sup>			au 31.12.2023	au 31.12.2022
Rendement des placements	%		2,64	5,83
Rendement de la distribution	%	12	7,06	5,46
Distribution par part	CHF	12	5,35	5,35
Taux de distribution Payout-Ratio	%	12	83,66	79,29
Rendement des fonds propres Return on Equity (ROE)	%		2,52	5,56
Rendement du capital investi (ROIC)	%		2,22	3,75
Agio / disagio	%		-33,97	-16,38
Cours par part	CHF		75,80	98,00
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%		72,54	71,67
Taux de financement externe	%		26,84	28,74
Taux de perte de loyers	%	1	6,23	5,63
Taux de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> GAV	%		0,96	0,94
Taux de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> MV	%		1,92	1,58
Performance	%		-18,20	-10,81

<sup>1)</sup> Valeurs au 31.12.2021: Valeur d'inventaire par part CHF 116.04 / Fortune nette du fonds (NAV) CHF 503 944 221.

<sup>2)</sup> Les chiffres-clés ont été calculés conformément à l'«Information spécialisée Indices des fonds immobiliers» de l'AMAS du 13.09.2016 (état au 31.05.2022).

<sup>3)</sup> Valeur annualisée sur la base de la date de clôture du bilan. À la date du rapport, 94,8% 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 Commercial Fund a continué d'évoluer de manière stable et performante. Fin 2023, le taux d'occupation se situe toujours à un niveau élevé de 95%. Deux ventes à des prix supérieurs à la valeur vénale ont permis de réduire le taux de financement externe à moins de 27%. Comparé à l'exercice précédent, le WAULT du HSC Fund a pu être maintenu à 3,7 ans grâce à diverses nouvelles locations et prolongations de contrats. La valeur vénale du portefeuille a globalement diminué d'environ 5%. Cela s'explique d'une part par deux ventes d'un montant de CHF 24 millions et d'autre part par une dévalorisation du portefeuille existant de moins de 2% par rapport à l'exercice précédent, due au marché.

### Rapport succinct

Malgré l'incertitude persistante sur le marché, le HSC Fund a fait preuve de constance au cours de l'exercice 2023. Les taux de vacance et le WAULT sont restés stables par rapport à l'exercice précédent grâce à de nouvelles locations et à des relocations ainsi qu'à diverses prolongations de contrats. En dépit des ventes, les revenus locatifs sont restés globalement au même niveau que ceux de l'exercice précédent, notamment en raison du taux d'indexation élevé qui a permis des ajustements des loyers en cours.

Suite à une correction de l'évaluation due au marché (-1,7%) et à deux ventes de biens immobiliers d'un montant de CHF 24 millions, la valeur vénale du portefeuille existant a baissé de 5%, passant de CHF 756 millions à environ CHF 720 millions.

Après les derniers ajustements de l'évaluation, le rendement brut cible du portefeuille au 31 décembre 2023 est de 6,1%, le rendement brut réel de 5,8%.

En 2023, des revenus locatifs et des rentes de droit de superficie d'un montant total de CHF 42 millions ont été générés dans le HSC Fund, ce qui correspond au niveau de l'exercice précédent. Par ailleurs, grâce au taux d'indexation élevé de 95%, des ajustements de loyers annualisés ont pu être réalisés à hauteur de CHF 0,8 million.

Le taux d'occupation toujours élevé de 95% à la fin 2023 témoigne des efforts actifs de l'Asset Management visant à entretenir d'excellentes relations avec les locataires et de son engagement en faveur d'une gestion immobilière exceptionnelle, ce qui illustre la performance robuste du HSC Fund.

Grâce à la vente de deux biens immobiliers à Mönchwil et Frauenfeld à des prix supérieurs à la valeur vénale, le taux de financement externe du HSC Fund a été réduit à environ 27% et se situe donc dans la fourchette cible définie de 25 à 28%. De plus, les deux ventes ont permis de générer un gain en capital de CHF 2,5 millions. Le fonds continue donc de disposer d'un solide portefeuille de 33 biens immobiliers attractifs 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.

### 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.

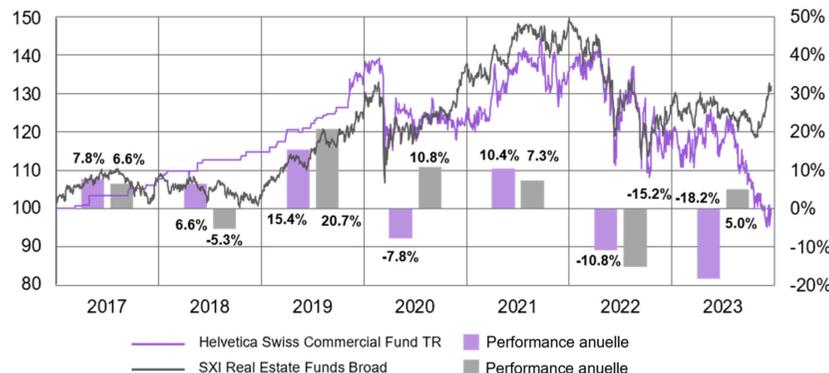
Grâce à ces données fondamentales, nous escomptons une demande toujours stable de surfaces commerciales à louer dans nos immeubles.

Le fait que, selon divers rapports de marché d'institutions bancaires, l'on puisse s'attendre sur le marché 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 boursier des parts de fonds a baissé de 22,2% brut, passant de CHF 98.00 à CHF 75.80. Compte tenu de la distribution de CHF 5.35 versée au premier semestre au titre de l'exercice 2022, cela correspond à une performance nette de -18,2%. 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 HSC 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 34,0%.



### Distribution et évolution de l'inventaire

Compte tenu de la distribution de CHF 5.35 par part et du résultat global de l'exercice, la valeur nette d'inventaire a diminué de CHF 2.39, passant de CHF 117.19 à

CHF 114.80 par part. Le rendement des placements révisés en 2023 s'élève à 2,6%.

### Portefeuille immobilier

#### Valeur du portefeuille et transactions

La valeur vénale du portefeuille existant a diminué d'environ 5% sur l'ensemble de l'exercice. Cette modification est due, d'une part, à une dévaluation de 1,7% par l'évaluateur externe, liée au marché, soit environ CHF 12 millions. La raison en était une augmentation de 3 points de base des taux d'actualisation, passant de 3,45% en termes réels à 3,48%, du fait du marché.

D'autre part, deux immeubles ont été vendus à Mönchwil (au 01.10.2023) et à Frauenfeld (au 15.12.2023) pour une valeur vénale de CHF 24 millions. Les deux biens ont été vendus à des prix supérieurs à leur valeur vénale et ont généré un gain en capital réalisé d'environ CHF 2,5 millions pour l'exercice 2023.

En tenant compte des deux ventes et de la modification de l'évaluation, la valeur vénale du portefeuille complet à la fin de l'exercice 2023 s'élève à environ CHF 720 millions.

Le contrat de vente portant sur la cession d'un autre bien immobilier à Chiasso, dans le canton du Tessin, a été authentifié par un notaire en octobre 2023. Le transfert de propriété devrait avoir lieu d'ici le milieu du premier trimestre 2024, après la fin de l'examen de la lex Koller du côté de l'acheteur. La vente se conclura à un prix supérieur à la valeur vénale à fin 2023, soit environ CHF 10 millions. En outre, un contrat d'achat d'un bien immobilier à Sissach a été authentifié au 4e trimestre 2023, le transfert de propriété étant prévu pour le milieu du 1er trimestre 2024.

Selon l'expert en estimations Wüest Partner, le profil de qualité du portefeuille s'est maintenu à une note globale attrayante de 3,6. La louabilité et les notations des biens restent donc élevées.

#### Allocation régionale du portefeuille

Avec plus de 82% du portefeuille, les biens immobiliers se répartissent géographiquement principalement en Suisse alémanique. Les deux tiers du portefeuille se situent dans les régions de Zurich, de la Suisse centrale et de la Suisse orientale. Le fonds reste donc bien positionné et peut continuer à répondre efficacement à la demande stable de surfaces locatives dans ces régions économiquement fortes, ce qui se reflète dans le taux d'occupation toujours élevé de 95%.

### 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 0,8 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%) laissent présager une poursuite de la croissance des revenus locatifs, ce qui aura un effet positif sur les revenus du fonds.

À compter de janvier 2024, CHF 0,5 million d'ajustements supplémentaires des loyers sont effectués en fonction de l'augmentation de l'indice national des prix à la consommation. De plus, le fonds comprend des contrats de location indexés sur le taux d'intérêt de référence hypothécaire. Le relèvement du taux de référence à 1,5% en juin et la nouvelle augmentation à 1,75% intervenue en décembre entraînent un potentiel d'augmentation annuelle supplémentaire des loyers d'environ CHF 140 000. Toutefois, en raison du délai d'annonce de six mois, ces augmentations n'auront d'effet sur les recettes qu'au cours du prochain exercice 2024.

Les recettes effectives provenant des loyers et des droits de superficie s'élèvent à environ CHF 42 millions en 2023. La légère diminution d'environ CHF 0,4 million par rapport à l'exercice précédent résulte notamment de la vente de l'immeuble de Mönchwil dans le canton de Thurgovie en septembre 2023 et du départ d'un grand locataire à Steinhausen dans le canton de Zoug à la fin septembre 2023. Les adaptations de loyers et les nouvelles locations ont permis de contrecarrer cette diminution.

Le rendement brut réel et le rendement brut cible du portefeuille augmentent par rapport à l'exercice précédent et s'élèvent respectivement à 5,8% et 6,1%.

Le rendement locatif cible selon les utilisations principales se compose de 35% d'utilisations de bureaux, de 22% d'utilisations à des fins de vente, suivies de 21% d'utilisations commerciales et de 11% d'entrepôts. Avec son offre de surfaces locatives, le fonds est largement diversifié pour les futurs utilisateurs.

#### Taux d'occupation

Dans un contexte de marché concurrentiel, le taux d'occupation du portefeuille au 31 décembre 2023 a pu être maintenu à un niveau constant et solide de 95%,

comme ce fut déjà le cas au cours de l'exercice précédent. Il convient de souligner que les surfaces vacantes à long terme ont pu être commercialisées aux conditions du marché et que des surfaces vacantes très spécifiques ont pu être relouées rapidement. Le taux effectif de défaillance des loyers pour l'exercice 2023 était de 6,23%, contre 5,63% l'exercice précédent. Il a donc augmenté de 0,6%, mais se situe toujours à un niveau attractif.

**Durée résiduelle des contrats de location**

La durée résiduelle pondérée des contrats de location au cours de la période sous revue a légèrement augmenté par rapport à fin 2022, pour atteindre 3,73 ans. La stabilisation du WAULT 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 une durée de 5 ans ou plus.

**Stratégie de financement**

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

Sur le plan stratégique, le HSC Fund a défini une fourchette cible de 25 à 28% pour le taux de financement externe. À la mi-2023, le taux de financement externe était encore d'environ 31%. Grâce à la vente des deux

biens immobiliers, les fonds correspondants ont pu être récupérés et l'endettement réduit à moins de 27% fin 2023.

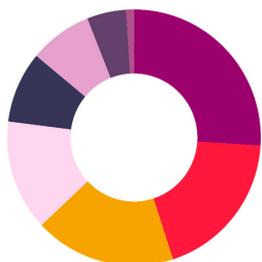
Compte tenu de la structure de financement passée du fonds, une évaluation complète de notre stratégie de financement a conduit la direction du fonds à adapter l'approche de financement purement à court terme et à définir un objectif de sorte qu'à moyen terme, 30 à 50% des capitaux étrangers soient toujours 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 attractives.

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.

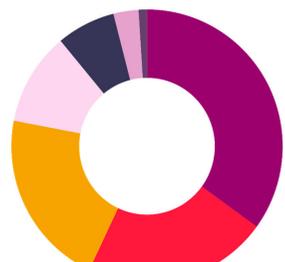
**Répartition par régions**

Sur la base de la valeur vénale

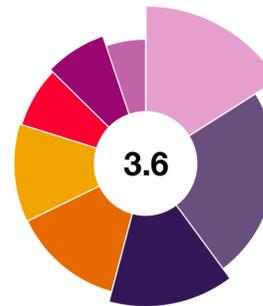


**Répartition par utilisations principales**

Sur la base du revenu locatif cible



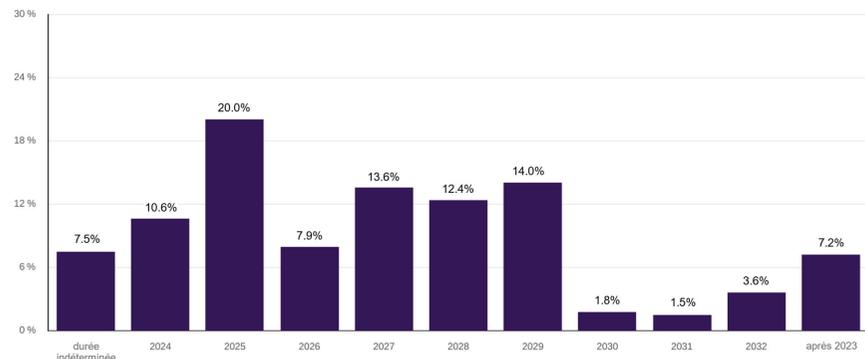
**Profil de qualité**



	Note	Pondération
Note globale	3.6	
Emplacement	3.8	40
Macro-emplacement	4.3	40
Micro-emplacement	3.4	60
Bien	3.6	40
Utilisation	3.8	36
Standard	3.4	34
État	3.5	30
Investissement	3.4	20
Louabilité	3.4	37
Vendabilité	3.5	37
Risque de rendement	3.1	25

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

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



## Faits marquants du portefeuille

### Achats/ventes

#### Münchwilten (TG), Murgtalstrasse 20

La propriété a été vendue avec succès en septembre 2023. La vente a pu être conclue à un prix nettement supérieur à la valeur vénale à mi-2023, soit environ CHF 10 millions.

#### Frauenfeld (TG), Zürcherstrasse 331 et 333

La propriété a été vendue avec succès en décembre 2023. La vente a pu être conclue à un prix nettement supérieur à la valeur vénale à mi-2023, soit environ CHF 14 millions.

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

Le contrat de vente de la propriété a été authentifié par un notaire en octobre 2023. Le transfert de propriété est prévu pour le milieu du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, après la fin de l'examen de la lex Koller du côté de l'acheteur. La vente se conclura à un prix supérieur à la valeur vénale à fin 2023, soit environ CHF 10 millions.

### Réussites en matière de location 2023

#### Fribourg (FR), Route du Jura 37

Environ 125 m<sup>2</sup> de surface supplémentaire de bureaux ont été loués pour 5 ans (jusqu'en mars 2028) à un locataire existant, opérant dans le domaine des services de construction. Le taux d'occupation passe ainsi à plus de 86%.

#### Saint-Gall (SG), Rorschacherstrasse 292 et 294

Environ 790 m<sup>2</sup> ont pu être loués à un détaillant en alimentation jusqu'à mi-2036. Cela témoigne de l'attractivité de ce bien immobilier et le rend encore plus intéressant pour d'autres locataires potentiels. Grâce à cette location réussie, le taux d'occupation augmentera significativement, passant de 65 à 83% en septembre. Le WAULT de ce bien est ainsi passé de 2,94 à 3,9.

#### Zurich (ZH), Max-Högger-Strasse 6

Environ 340 m<sup>2</sup> de surface de bureaux ont pu être re-loués sans interruption à une entreprise artisanale pour 5 années supplémentaires, jusqu'à mi-2028, aux conditions du marché.

#### Rorschach (SG), Industriestrasse 21 et 23

Un locataire de référence du secteur de la logistique a prolongé de 5 ans son contrat de location de 915 m<sup>2</sup> aux conditions du marché. Le taux d'occupation du bien immobilier est supérieur à 95%.

Un autre locataire de longue date a également décidé de prolonger son bail pour une surface commerciale d'environ 3780 m<sup>2</sup> jusqu'au printemps 2034.

Une nouvelle location d'environ 270 m<sup>2</sup> de surface de bureaux pour 5 ans a permis de compléter les activités de location.

#### Schindellegi (SZ), Chaltenbodenstrasse 6a à f

Environ 560 m<sup>2</sup> de surface commerciale ont pu être loués pour 5 ans à une entreprise artisanale aux conditions du marché. Le taux d'occupation est ainsi passé de plus de 78%. Grâce à cette location, le WAULT est passé de 1,88 à 2,19.

Deux autres nouvelles locations portant sur une surface totale de 390 m<sup>2</sup> de bureaux pour 5 ans ainsi qu'une prolongation de contrat pour environ 135 m<sup>2</sup> par une entreprise de services du secteur automobile jusqu'à mi-2029 se traduisent par une nouvelle augmentation du taux d'occupation qui atteint environ 83%.

#### Steinhausen (Zoug), Turmstrasse 28 et 30

Le contrat de location avec un locataire du secteur de l'aviation pour une surface de bureaux d'environ 240 m<sup>2</sup> a pu être prolongé de 5 ans.

Presque en même temps, un groupe international spécialisé dans les forages en eaux profondes a décidé de prolonger son bail d'environ 360 m<sup>2</sup> de surface de bureaux jusqu'à mi-2029.

Comme prévu, un autre locataire de référence a quitté le bâtiment à l'automne 2023 après une longue collaboration, car il a déménagé dans son nouveau siège social construit par ses soins. Un nouveau bail pour 15 ans de ces quelque 2525 m<sup>2</sup> de surface commerciale et de bureaux a d'ores et déjà pu être conclu aux conditions du marché avec une entreprise de production alimentaire. Le WAULT de ces actifs est ainsi passé de 2,27 à 5,23.

#### Ittigen (BE), Schermenwaldstrasse 13

La prolongation anticipée pour 5 années supplémentaires jusqu'en 2029 aux conditions du marché a été signée. De ce fait, le closing a eu lieu pour environ 6600 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et de stockage ainsi que pour 122 places de parking. Par conséquent, cette propriété est toujours entièrement louée.

#### Winterthur (ZH), Stegackerstrasse 6

Environ 250 m<sup>2</sup> de surface de bureaux ont pu être loués sans interruption jusqu'en 2028 à un locataire du secteur tertiaire. La propriété est entièrement louée.

#### Thoune (BE), Schorenstrasse 39

Grâce à une gestion active des relations, un locataire de référence prolonge par anticipation son bail jusqu'à mi-2029. Environ 5400 m<sup>2</sup> ont ainsi trouvé preneur à long terme aux conditions du marché.

#### Dietikon (ZH), Riedstrasse 1

Deux importants contrats de location ont été prolongés avec succès avec deux locataires de référence. D'une part, environ 1100 m<sup>2</sup> de surface de vente et de bureaux ont été loués jusqu'en août 2029. D'autre part, un bail portant sur environ 2220 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et de stockage a été prolongé à long terme.

#### Arbon (TG), Industriestrasse 23

Une location consécutive sans interruption jusqu'à mi-2030 d'environ 3695 m<sup>2</sup> de surface commerciale aux conditions du marché a été obtenue.

De plus, un bail portant sur environ 1000 m<sup>2</sup> de surface commerciale a pu être prolongé de manière anticipée jusqu'en juin 2027 avec un locataire.

#### Goldach (SG), Blumenfeldstrasse 16

Un locataire existant a étendu ses surfaces d'environ 104 m<sup>2</sup> et a prolongé le bail dans sa totalité (environ 2530 m<sup>2</sup>) jusqu'en mai 2032, conformément aux conditions du marché.

Par ailleurs, environ 1500 m<sup>2</sup> de surface de stockage supplémentaire ont été intégrés dans un bail existant.

#### Sissach (BL), Gelterkinderstrasse 30

La location d'environ 560 m<sup>2</sup> de surface de vente a pu être assurée de manière anticipée pour 10 années supplémentaires, jusqu'à mi-2033.

#### Baar, Oberdorfstrasse 2, 6 et 8a à d

Un locataire du commerce de détail alimentaire a opté pour une prolongation de 5 ans pour environ 135 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### Baden-Dättwil (AG), Täferenstrasse 3

Non moins de trois nouvelles locations ont été obtenues.

Environ 690 m<sup>2</sup> de surface de bureaux et de stockage ont été loués pour 10 ans à un nouveau locataire du secteur de la santé.

Presque en même temps, une entreprise du secteur artistique et culturel a opté pour environ 120 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et commerciales pour 5 ans.

Une autre location d'environ 250 m<sup>2</sup> de surface de bureaux jusqu'en novembre 2033 est venue parachever ces réussites en matière de location.

Le taux d'occupation a ainsi sensiblement augmenté, passant de 62 à 75%.

#### Rothenburg (LU), Wahligenstrasse 4

Un nouveau locataire du secteur de l'ameublement a pu être acquis pour environ 1170 m<sup>2</sup> de surface de vente et de stockage pour 5 ans aux conditions du marché.

Deux autres locataires de longue date ont décidé tous deux de prolonger de 5 ans leurs contrats portant sur environ 1270 et 700 m<sup>2</sup> de surface de vente et de stockage.

#### Lyssach (BE), Bernstrasse 35

Un magasin de sport renommé a prolongé son bail pour environ 1640 m<sup>2</sup> de surface de vente et de stockage jusqu'à l'automne 2029.

## Perspectives

### Asset Management

Au centre commercial Novaseta d'Arbon, dans le canton de Thurgovie, les clarifications relatives à la redynamisation et à la réorientation du centre ne sont pas encore tout à fait terminées. Le locataire principal actuel, opérant dans le commerce de détail alimentaire et occupant avec ses formats une surface locative totale d'environ 6600 m<sup>2</sup>, a signé dans un premier temps un bail jusqu'à fin 2025 et a l'intention de le prolonger d'au moins 10 années supplémentaires dans le cadre de la mesure de redynamisation. Une décision définitive concernant la redynamisation et la prolongation du contrat qui y est liée devrait être prise d'ici mi-2024.

Pour la propriété de Dietikon dans le canton de Zurich, il a été décidé de procéder à une rénovation énergétique du bien, y compris une nouvelle façade extérieure. La mise en œuvre architecturale des mesures aura lieu à partir de début 2024. Dans ce contexte, le contrat de location avec le locataire principal du bien, une entreprise industrielle, a pu être prolongé à long terme fin 2023 pour une surface de bureaux d'environ 2220 m<sup>2</sup>. Ce locataire a d'ores et déjà entamé la rénovation intérieure de ses bureaux. Ces travaux devraient être achevés d'ici mi-2024.

Quant à la propriété de Lyssach dans le canton de Berne, des négociations sont actuellement en cours avec le locataire principal, opérant dans le commerce de détail de produits électroniques, en vue d'une prolongation du bail de 5 ans pour environ 2100 m<sup>2</sup> de surface de vente. De même, des négociations sont en cours avec un autre locataire de la propriété de Lyssach pour une prolongation de contrat portant sur environ 800 m<sup>2</sup> de surface de vente et de stockage, également pour une durée de 5 ans.

Sur la propriété de Cham dans le canton de Zoug, des négociations sont actuellement en cours avec un locataire international renommé du secteur informatique en vue de prolonger son bail de 5 années supplémentaires.

### 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».

À partir de 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 HSC 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 continuer à maintenir le taux de financement externe (26,84% fin 2023) dans la fourchette cible de 25 à 28%, tout en effectuant les préparatifs nécessaires pour le versement des reprises de fonds reçues en 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 HSC Fund encore plus stable, attrayant et conforme à sa stratégie suite à ces ventes et d'offrir un excellent produit aux investisseurs.

Dans le cadre de nos efforts continus d'optimisation du portefeuille, nous travaillons toujours à la réalisation de la fusion du HSC Fund avec le HSO 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 en est à la phase finale afin de 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 localifs à travers des adaptations 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<sub>2</sub> 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<sub>2</sub> 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<sub>2</sub>.

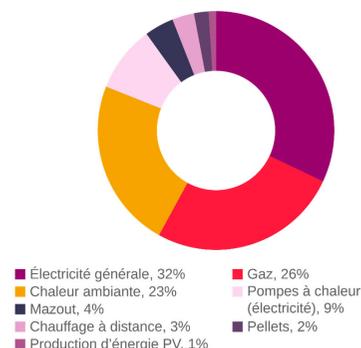
Le recours à un courtier en énergie externe, qui achète de l'énergie à des conditions plus avantageuses lorsque les prix de l'énergie fluctuent, en est un exemple. Cela permet non seulement de réduire les charges pour nos locataires, mais aussi d'introduire à grande échelle des systèmes de mesure intelligents. 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 dont les mesures ne sont pas encore réalisées 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<sub>2</sub> de REIDA. Fort heureusement, nous avons obtenu de meilleurs résultats que le marché en matière d'énergie et de CO<sub>2</sub>. 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<sub>2</sub> de REIDA

Données du portefeuille		Évaluation REIDA CO <sub>2</sub> au 31.12.2022
<b>Total Propriétés</b>	<b>Nombre</b>	<b>35</b>
Propriétés contrôlées par les locataires	Nombre	0
<b>Total Propriétés contrôlées par les propriétaires</b>	<b>Nombre</b>	<b>35</b>
Transactions	Nombre	0
Rénovations complètes	Nombre	0
<b>Total Propriétés existantes</b>	<b>Nombre</b>	<b>35</b>
Propriétés existantes avec données énergétiques insuffisantes	Nombre	12
<b>Propriétés existantes avec données énergétiques suffisantes</b>	<b>Nombre</b>	<b>23</b>
Taux de couverture	%	68,4
<b>Chiffres-clés environnementaux selon l'AMAS</b>		
Consommation d'énergie	MWh	24 712
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup>	104,3
Émissions de CO <sub>2</sub>	t CO <sub>2</sub>	1742
Intensité de CO <sub>2</sub>	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	7,4
Part des énergies fossiles	%	33,3
<b>Mix énergétique</b>		
Mazout	%	4,6
Gaz	%	26,8
Pellets	%	2,0
Chauffage à distance	%	2,7
Pompes à chaleur (électricité)	%	9,1
Chaleur ambiante	%	22,8
Électricité générale	%	32,0
Production d'énergie PV	%	0,8

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<sub>2</sub>. 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<sub>2</sub> 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<sub>2</sub>, 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

**Durabilité**

pour lesquels une stratégie globale a été développée. Conformément à cette stratégie, différents projets, décrits en détail à la page suivante, sont poursuivis.

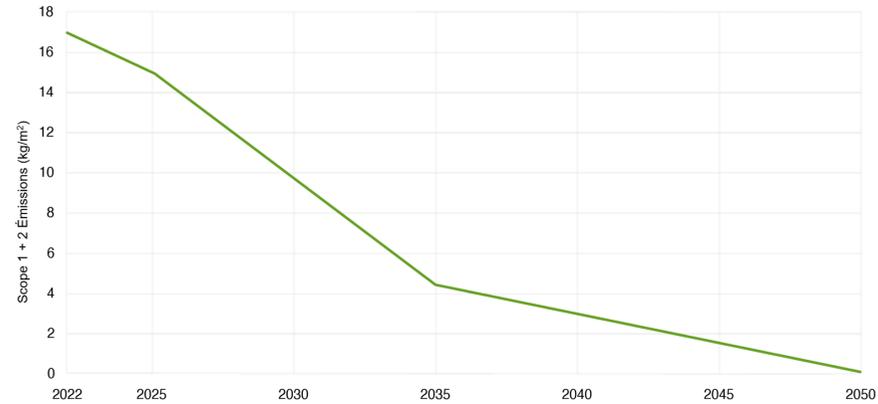
Les rénovations énergétiques sont la clé pour atteindre nos objectifs climatiques. Nos efforts de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> sont désormais formellement inscrits dans les contrats de fonds. Notre objectif intermédiaire pour l'année 2035 est de réduire les émissions opérationnelles (scopes 1 + 2) à 4,5 kg de CO<sub>2</sub> pour HSC Fund.

La trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> 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:

**Durabilité**

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<sub>2</sub>



### Faits marquants du portefeuille



#### Remplacement du chauffage à Goldach (SG), Blumenfeldstrasse 16

Le remplacement du chauffage au mazout à Goldach par un système de chauffage bivalent avec un chauffage à pellets pour couvrir les charges de pointe constitue un fait marquant. Le système de chauffage renouvelable est en service depuis octobre 2023. Cette mesure entraîne une réduction de 150 tonnes de CO<sub>2</sub> par an.



#### Installation PV à Gwatt (BE), Schorenmattdstrasse 39

En complément de l'Energy-Shield existant sur la façade sud, la surface complète de la toiture de la propriété doit être équipée d'une installation PV. La planification et la réalisation du projet doivent être effectuées en étroite collaboration avec les locataires, qui opèrent dans le secteur de l'énergie solaire. L'installation PV dispose d'une puissance de 410 kWp, 95% de l'électricité résultant de la production des locataires étant utilisée à titre d'autoconsommation.



#### Remplacement du chauffage à Schindellegi (SZ), Chaltenbodenstrasse 6a à f

Le chauffage au mazout datant de 2001 a été remplacé de manière anticipée par un raccordement au réseau de chauffage à distance de cette localité. Le raccordement au chauffage à distance est en service depuis décembre 2023. Ces mesures permettent d'économiser environ 50 tonnes de CO<sub>2</sub> par an.



#### Installation PV à Bischofszell (TG), Industriestrasse 4 et 6

La propriété de Bischofszell se caractérise par de vastes surfaces de toitures qui se prêtent idéalement à une installation PV. Une installation de 274 kWp est prévue sur les nouveaux toits. Ensemble avec le voisinage, un taux d'autoconsommation de 60% peut être atteint, ce qui a un effet positif sur le rendement du projet.



## Commentaire sur le rapport financier

D'un montant de CHF 42,4 millions, les revenus locatifs et les rentes de droit de superficie sont restés stables par rapport à l'exercice précédent. Après deux ventes de propriétés, la valeur vénale du portefeuille s'élève à CHF 719,9 millions, ce qui correspond à une baisse de 4,79% par rapport à l'exercice précédent. Le taux de financement externe s'élève à 26,84% à la date de publication du rapport.

La valeur du portefeuille a baissé de CHF 36,2 millions à CHF 719,9 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 37,3 millions à CHF 737,3 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 5,56 à 2,52%. Cette baisse du rendement des capitaux propres s'explique principalement par les pertes d'évaluation sur les propriétés. La valeur nette d'inventaire par part de fonds s'élève à CHF 114,80. Le rendement des placements s'élève à 2,64%, soit une baisse de 3,19 points de pourcentage par rapport à la période de comparaison. Le TER<sub>REF</sub> GAV a augmenté de 0,02 point de pourcentage par rapport à l'exercice précédent, passant de 0,94 à 0,96%.

### Compte de patrimoine

La valeur vénale du portefeuille a diminué de CHF 36,2 millions et s'élève à CHF 719,9 millions au 31 décembre 2023, contre CHF 756,2 millions fin 2022. 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 737,3 millions à la date de clôture. Les liquidités ont été réduites de CHF 0,1 million pour atteindre CHF 2,3 millions. Les liquidités ont été utilisées pour la distribution, les investissements effectués et le remboursement de financements. Les autres actifs ont diminué de CHF 0,7 million, passant de CHF 12,6 millions à CHF 11,8 millions. Après déduction des engagements de CHF 213,7 millions et des impôts de liquidation de CHF 25,0 millions, la fortune nette du fonds s'élève à CHF 498,6 millions, ce qui correspond à une diminution de CHF 10,4 millions par rapport à l'exercice précédent.

Le taux de financement externe a diminué de 1,90 point de pourcentage pour s'établir à 26,84%, et repasse ainsi en dessous de la valeur limite réglementaire. À la fin de l'exercice précédent, le taux de financement externe était de 28,74%.

Au cours de l'exercice sous revue, 674 498 parts ont été résiliées. Celles-ci seront payées au plus tard en mars 2025. Les 45 000 parts résiliées à la fin de l'exercice précédent seront payées au plus tard 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 42,4 millions. Cela correspond à une baisse de CHF 0,3 million ou 0,8% et s'explique principalement par les ventes. Les autres revenus ont pu être augmentés, passant de CHF 0,2 million à CHF 0,3 million. Le total des revenus a baissé par rapport à l'exercice précédent, passant de CHF 43,0 millions à CHF 42,7 millions.

Les dépenses se sont élevées à CHF 15,2 millions, ce qui correspond à une augmentation de CHF 1,5 million par rapport au montant de CHF 13,7 millions de l'exercice précédent. Cela s'explique principalement par l'augmentation des coûts de financement. Au cours de la période sous revue, les coûts de financement ont été rémunérés à un taux d'intérêt moyen de 1,82%, contre 0,50% en moyenne pour la période précédente.

Les ventes des propriétés ont généré un gain en capital réalisé de CHF 2,6 millions. Sous le poste des pertes en capital non réalisées, les ajustements de la valeur de marché de CHF 15,4 millions ont été comptabilisés en tant que dévaluation sur le portefeuille, tandis qu'en 2022, des réévaluations sur le portefeuille de CHF 3,1 millions avaient été comptabilisées.

## 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		2 346 088	2 485 668
<b>Terrains</b>			
Propriétés à usage commercial	1	719 930 000	756 152 000
<b>Total des terrains</b>		<b>719 930 000</b>	<b>756 152 000</b>
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier	1	3 150 451	3 348 009
Autres actifs		11 831 009	12 579 931
<b>Fortune totale du fonds</b>		<b>737 257 548</b>	<b>774 565 608</b>
<b>Passifs</b>			
<b>Engagements à court terme</b>			
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	8	-153 700 000	-189 800 000
Autres engagements à court terme		-20 158 632	-18 268 198
<b>Total des engagements à court terme</b>		<b>-173 858 632</b>	<b>-208 068 198</b>
<b>Engagements à long terme</b>			
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	7, 8	-39 500 000	-27 500 000
Autres engagements à long terme		-375 000	-6 325 000
<b>Total des engagements à long terme</b>		<b>-39 875 000</b>	<b>-33 825 000</b>
<b>Total des engagements</b>		<b>-213 733 632</b>	<b>-241 893 198</b>
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		523 523 916	532 672 409
Impôts de liquidation estimés		-24 958 734	-23 716 884
<b>Fortune nette du fonds</b>		<b>498 565 182</b>	<b>508 955 525</b>
<b>Autres informations</b>			
<b>Nombre de parts en circulation</b>			
Nombre d'unités au début de la période sous revue		4 342 851	4 342 851
Parts émises		-	-
Parts rachetées		-	-
<b>Nombre d'unités à la fin de la période sous revue</b>		<b>4 342 851</b>	<b>4 342 851</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période sous revue</b>		<b>114.80</b>	<b>117.19</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue		-10 390 343	503 944 221
Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé	12	-3 734 852	-4 212 565
Remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé	12	-19 499 401	-18 804 545
Résultat total		12 843 910	28 028 415
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>		<b>-20 780 686</b>	<b>508 955 525</b>

## 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)		6 862	-672
Revenus localifs		42 282 394	42 628 645
Recettes de droits de superficie		113 388	113 388
Autres revenus		303 132	237 424
<b>Total des revenus</b>		<b>42 705 776</b>	<b>42 978 785</b>
<b>Charges</b>			
Intérêts hypothécaires et intérêts sur les engagements garantis par hypothèque		-3 971 783	-1 126 891
Autres intérêts passifs		-193	-
Intérêts du droit de superficie		-242 277	-241 032
Entretien et réparations		-1 663 763	-1 530 461
<b>Gestion des propriétés</b>			
Charges liées aux propriétés		-1 669 078	-1 681 386
Charges administratives		-608 564	-1 127 287
<b>Impôts</b>			
Impôt foncier		-422 672	-419 283
Impôts sur le bénéfice et le capital		702 959	-204 473
Frais d'estimation et de contrôle <sup>1)</sup>		-204 166	-218 345
<b>Rémunérations réglementaires versées à:</b>			
la direction du fonds	11	-5 371 292	-5 434 118
la banque de dépôt	11	-244 390	-244 480
la gérance immobilière	11	-1 214 330	-1 157 279
au Market Maker	11	-50 000	-50 000
<b>Autres charges</b>			
Autres dépenses		-261 122	-241 689
<b>Total des charges</b>		<b>-15 220 671</b>	<b>-13 676 725</b>
<b>Résultat</b>			
<b>Revenu net</b>		<b>27 485 105</b>	<b>29 302 060</b>
Gains en capital réalisés		2 579 028	73 189
<b>Résultat réalisé</b>		<b>30 064 133</b>	<b>29 375 249</b>
Pertes / gains en capital non réalisés y compris impôts de liquidation		-17 220 223	-1 346 834
<b>Résultat total</b>		<b>12 843 910</b>	<b>28 028 415</b>
<b>Utilisation du résultat</b>			
Revenu net de l'exercice comptable		27 485 105	29 302 060
Gains en capital de l'exercice comptable destinés à la distribution		-	73 189
Report de l'exercice précédent		27 618 721	21 477 726
<b>Résultat disponible pour la distribution</b>		<b>55 103 826</b>	<b>50 852 974</b>
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	12	4 555 722	3 661 663
Revenu du capital prévu pour être distribué aux investisseurs	12	-	73 189
Report sur les bénéfices non distribués	12	18 437 781	19 499 401
<b>Report sur le nouveau compte</b>		<b>32 110 323</b>	<b>27 618 721</b>
Remboursement de capital du fonds prévu pour être distribué aux investisseurs		18 437 781	19 499 401
<b>Total des distributions aux investisseurs</b>		<b>22 993 503</b>	<b>23 234 253</b>

<sup>1)</sup> 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 <sup>1)</sup>	Surface locative en m <sup>2</sup>	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction	Dernière rénovation complète	Entrée en possession
<b>Propriétés à usage commercial</b>						
Altendorf, Zürcherstrasse 104	PE	8 139	2 435	1991		01.07.2018
Arbon, Industriestrasse 23	PE	22 492	34 912	1970, 1989, 992, 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	23 777	16 700	1938, 1953, 1956, 1969	2017	01.10.2019
Cham, Brunnmatt 14	PE	4 699	3 807	2003		01.11.2017
Chiasso, Via Livio 1, Via Motta 24	PPE	4 182	1 874	1995		01.07.2018
Dättwil, Täferstrasse 3 / 5	PE	5 705	4 090	2002		01.10.2017
Dietikon, Riedstrasse 1	PE	11 286	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	9 466	3 505	1994		01.10.2020
Glattbrugg, Europa-Strasse 19	PE	6 616	3 897	1961	1991	01.06.2018
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	PE	12 220	13 320	1950, 1983, 1988		01.07.2017
Gwatt (Thoune), Schorenstrasse 39	PEDS	24 774	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	4 170	5 897	2000		01.07.2018
Rorschach, Industriestrasse 21 / 23	PE	8 343	6 287	1928	2010	01.10.2019
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	PE	5 608	15 158	2013		01.02.2018
Schindellegi, Chaltenbodenstrasse 6a-f	PPE	12 142	6 667	1960, 2004, 2005	2021	01.03.2018
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	PE	1 695	2 392	2006		01.07.2018
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292 / 294	PE	7 203	3 289	1987, 1992		01.01.2017
Steinhausen, Turmstrasse 28 / 30, (T2 / T1)	PE	8 242	2 568	2007		15.12.2016
Triengen, Kantonsstrasse 115, Grossfeld	PE	6 880	14 377	1993	2008	01.09.2019
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	PE	12 575	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 <sup>4)</sup>	PE	9 555	16 094	2002, 2009	2017	01.05.2019
Wallisellen, Hertstrasse 23	PE	3 597	2 376	2002		01.05.2017

Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenu locatif (cible) en CHF	Pertes de loyers <sup>2)</sup> en CHF	Pertes de loyers <sup>3)</sup> en %	Revenu locatif (réel) en CHF	Rendement brut cible en %	Taux d'occupation en %
28 273 150	28 710 000	1 643 649	-70 294	-4,28	1 573 354	5,73	95,7
26 268 389	26 040 000	1 489 654	-52 635	-3,53	1 437 020	5,75	94,1
41 016 361	33 660 000	2 549 179	-45 906	-1,80	2 503 273	7,48	97,6
13 924 269	12 000 000	1 037 939	-	-	1 037 939	8,65	100,0
23 135 312	23 450 000	1 190 383	-2 765	-0,23	1 187 618	5,02	99,9
19 066 036	18 510 000	1 257 813	-286 815	-22,80	970 998	6,82	97,7
14 709 031	15 380 000	896 858	-33 277	-3,71	863 581	5,86	98,9
9 869 518	10 020 000	735 777	-8 077	-1,10	727 700	7,34	100,0
18 703 069	17 920 000	1 117 277	-424 351	-37,98	692 926	6,27	79,8
36 531 390	36 560 000	2 166 310	-75 807	-3,50	2 090 503	5,96	97,5
4 276 630	5 349 000	296 284	-	-	296 284	5,58	100,0
32 932 935	34 640 000	2 169 629	-	-13,26	1 881 925	6,33	87,3
13 032 521	14 190 000	897 302	495	0,06	897 798	6,35	100,0
13 495 458	12 660 000	1 013 425	-134 868	-13,31	878 557	8,11	99,2
44 131 551	48 970 000	3 725 872	-153 653	-4,12	3 572 218	7,67	100,0
28 232 282	27 130 000	1 685 651	-	-	1 685 651	6,21	100,0
24 192 733	27 610 000	1 696 579	-22 377	-1,32	1 674 202	6,18	98,7
26 054 059	26 760 000	1 336 624	-37 663	-2,82	1 298 962	5,04	96,8
13 269 600	13 940 000	726 660	-49 826	-6,86	676 834	5,22	94,0
19 057 109	17 190 000	1 230 627	-96 781	-7,86	1 133 846	6,81	94,2
33 290 236	25 650 000	1 750 861	-506 976	-28,96	1 243 885	6,95	82,3
4 578 802	4 094 000	380 655	-41 196	-10,82	339 459	8,76	100,0
17 010 281	14 680 000	837 665	-369 997	-44,17	467 667	5,91	72,9
30 713 575	42 300 000	2 136 886	-232 894	-10,90	1 903 992	4,90	76,5
17 040 842	17 260 000	1 016 441	-	-	1 016 441	5,89	100,0
13 965 487	13 680 000	748 769	-	-	748 769	5,51	100,0
28 877 645	30 560 000	1 430 000	-	-	1 430 000	4,68	99,8
31 702 501	31 090 000	1 872 428	-	-	1 872 428	5,99	100,0
8 850 613	9 167 000	427 999	-14 211	-3,32	413 788	4,67	100,0

Localité, adresse	Rapport de propriété <sup>1)</sup>	Surface locative en m <sup>2</sup>	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction	Dernière rénovation complète	Entrée en possession
Winterthour, Stegackerstrasse 6a	PE	16 669	20 909	1984	2012	02.05.2019
Zurich, Max-Högger-Strasse 6	PE	9 069	3 574	1975	2020	01.05.2017
Zuzwil, Herbergstrasse 11	PE	7 161	5 101	1993, 1995		01.10.2017
<b>Total Propriétés à usage commercial</b>		<b>291 251</b>	<b>289 922</b>			
<b>dont propriétés exclusives en droit de superficie</b>		<b>36 201</b>	<b>26 836</b>			
<b>dont propriétés par étages</b>		<b>24 545</b>	<b>25 930</b>			
<b>Sous-total</b>		<b>291 251</b>	<b>289 922</b>			
Revenus annexes Loyers						
<b>Total général des terrains</b>		<b>291 251</b>	<b>289 922</b>			

<sup>1)</sup> PE = propriété exclusive  
PPE = propriété par étage  
PEDS = propriété exclusive en droit de superficie

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> 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.

<sup>4)</sup> 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 33 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 32 terrains au 31.12.2023.

Prix de revient	Valeur vénale	Revenu locatif (cible)	Pertes de loyers <sup>2)</sup>	Pertes de loyers <sup>3)</sup>	Revenu locatif (réel)	Rendement brut cible	Taux d'occupation
en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en %	en CHF	en %	en %
9 022 336	10 030 000	589 646	-12 020	-2,04	577 626	5,89	100,0
17 669 279	19 790 000	828 617	-	-	828 617	4,19	100,0
30 336 934	39 680 000	2 067 122	-33 431	-1,62	2 033 691	5,25	94,5
11 625 484	11 260 000	720 152	-72 106	-10,01	648 046	6,49	94,6
<b>704 855 417</b>	<b>719 930 000</b>	<b>43 670 732</b>	<b>-2 777 430</b>	<b>-7,02</b>	<b>40 605 598</b>	<b>6,07</b>	<b>95,0</b>
<b>86 288 103</b>	<b>88 100 000</b>	<b>6 449 462</b>	<b>-153 653</b>	<b>-2,38</b>	<b>6 295 808</b>		
<b>92 349 125</b>	<b>85 880 000</b>	<b>5 013 646</b>	<b>-555 480</b>	<b>-11,08</b>	<b>4 458 166</b>		
<b>704 855 417</b>	<b>719 930 000</b>	<b>43 670 732</b>	<b>-2 777 430</b>	<b>-7,02</b>	<b>40 605 598</b>		
					438 569		
<b>704 855 417</b>	<b>719 930 000</b>				<b>41 044 167</b>		

**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	3 227 499	3 150 451

**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	3 150 451	3 348 009
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	719 930 000	756 152 000
<b>Total des placements</b>	<b>723 080 451</b>	<b>759 500 009</b>

**2. Achats et ventes de terrains****Achats**

Aucun

**Ventes**

Adresse	Canton	Rapport de propriété	Transfert de propriété
Münchwilen, Murgtalstrasse 20	Thurgovie	Propriété exclusive	30.08.2023
Frauenfeld, Zürcherstrasse 331 / 333	Thurgovie	Propriété exclusive	15.12.2023

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). En raison d'éventuelles compensations de pertes, le poste Impôts sur le bénéfice et le capital présente un produit d'impôt.

Les propriétés Chiasso, Via Livio 1, Via Motta 24 et Sissach, Gelterkinderstrasse 30 ont été certifiées pour une vente fin 2023. Les transferts de propriété auront lieu (pour Chiasso, sous réserve des autorisations nécessaires) en 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 8,8 millions.

**4. Participations dans des sociétés immobilières**

La totalité des propriétés du fonds est détenue par Helvetica Swiss Commercial AG. Au 31 décembre 2023, le fonds détient 100% du capital-actions de cette société.

**5. Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5%**

Aucun

Annexe

**6. Informations sur les produits dérivés**

Le fonds n'utilise pas de produits dérivés.

**7. Engagements à long terme, ventilés par échéance**

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
1 à 5 ans	39 500 000	27 500 000
> 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	1,82%	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	2,31%	22 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,19%	20 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,19%	12 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,19%	11 500 000	29.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,19%	10 300 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,31%	9 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,19%	5 600 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,19%	3 800 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,19%	3 800 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,19%	2 900 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,19%	1 000 000	31.12.2023	31.03.2024
Hypothèque marché monétaire	2,31%	12 500 000	31.12.2023	31.01.2024
Hypothèque marché monétaire	2,31%	4 100 000	31.12.2023	31.01.2024
Avance fixe	2,17%	31 700 000	30.12.2023	29.01.2024
Avance fixe	2,18%	3 500 000	23.12.2023	22.01.2024
<b>Total</b>		<b>193 200 000</b>		

**Hypothèques et avances fixes échues**

Type	Taux d'intérêt	en CHF	Date de prise	Date d'expiration
Hypothèque marché monétaire	2,30%	22 000 000	01.10.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	20 000 000	01.10.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,30%	19 500 000	01.12.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,30%	12 500 000	01.12.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	12 000 000	01.10.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	10 300 000	01.10.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	5 600 000	01.10.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,30%	4 100 000	01.10.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	3 800 000	01.10.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	3 800 000	01.10.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	2 900 000	01.10.2023	31.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	1 000 000	01.10.2023	31.12.2023
Avance fixe	2,17%	31 700 000	01.12.2023	29.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,20%	6 000 000	01.12.2023	29.12.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	17 500 000	01.10.2023	28.12.2023
Avance fixe	2,17%	7 500 000	25.11.2023	22.12.2023
Avance fixe	2,18%	30 800 000	01.11.2023	30.11.2023
Hypothèque marché monétaire	2,30%	21 500 000	01.10.2023	30.11.2023

Annexe

Hypothèque marché monétaire	2,30%	12 500 000	01.11.2023	30.11.2023
Hypothèque marché monétaire	2,20%	6 000 000	01.11.2023	30.11.2023
Avance fixe	2,25%	7 500 000	26.08.2023	24.11.2023
Avance fixe	2,23%	31 800 000	01.08.2023	31.10.2023
Hypothèque marché monétaire	2,30%	12 500 000	01.10.2023	31.10.2023
Hypothèque marché monétaire	2,20%	6 000 000	01.10.2023	31.10.2023
Hypothèque marché monétaire	2,31%	30 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,39%	22 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	20 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	17 500 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,39%	12 600 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,39%	12 500 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	12 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	10 300 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,21%	6 057 500	01.09.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	5 600 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	3 800 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	3 800 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	2 900 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,19%	1 000 000	30.06.2023	30.09.2023
Hypothèque marché monétaire	2,20%	6 057 500	01.08.2023	31.08.2023
Hypothèque marché monétaire	2,55%	1 500 000	01.08.2023	31.08.2023
Avance fixe	2,17%	8 000 000	26.06.2023	25.08.2023
Avance fixe	2,16%	31 800 000	30.06.2023	31.07.2023
Hypothèque marché monétaire	2,20%	6 057 500	30.06.2023	31.07.2023
Hypothèque marché monétaire	2,55%	3 000 000	30.06.2023	31.07.2023
Avance fixe	1,74%	31 800 000	24.03.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	2,05%	30 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	2,07%	22 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	1,91%	20 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	1,91%	17 500 000	01.04.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	2,14%	12 600 000	27.04.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	2,07%	12 500 000	01.04.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	1,91%	12 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	1,91%	10 300 000	01.04.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	2,36%	9 000 000	01.06.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	1,96%	6 150 000	01.06.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	1,91%	3 800 000	01.04.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	1,91%	3 800 000	26.04.2023	30.06.2023
Hypothèque marché monétaire	1,91%	1 000 000	01.04.2023	30.06.2023
Avance fixe	1,89%	8 000 000	26.04.2023	25.06.2023
Hypothèque marché monétaire	2,28%	9 000 000	01.05.2023	31.05.2023
Hypothèque marché monétaire	1,92%	6 150 000	26.04.2023	31.05.2023
Hypothèque marché monétaire	2,26%	9 000 000	01.04.2023	30.04.2023
Hypothèque marché monétaire	1,70%	12 600 000	01.04.2023	26.04.2023
Hypothèque marché monétaire	1,91%	3 300 000	01.04.2023	25.04.2023
Hypothèque marché monétaire	1,58%	30 000 000	31.12.2022	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,60%	22 000 000	31.12.2022	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,43%	20 000 000	01.02.2023	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,43%	17 500 000	01.02.2023	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,27%	12 600 000	31.12.2022	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,60%	12 500 000	31.12.2022	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,43%	12 000 000	01.02.2023	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,43%	10 300 000	01.02.2023	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,89%	9 000 000	01.03.2023	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,43%	3 800 000	01.02.2023	31.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,43%	3 300 000	30.12.2022	31.03.2023

Hypothèque marché monétaire	1,43%	1 000 000	01.02.2023	31.03.2023
Avance fixe	1,41%	31 800 000	23.12.2022	23.03.2023
Hypothèque marché monétaire	1,80%	10 000 000	01.02.2023	28.02.2023
Hypothèque marché monétaire	1,23%	20 000 000	31.12.2022	31.01.2023
Hypothèque marché monétaire	1,23%	17 500 000	31.12.2022	31.01.2023
Hypothèque marché monétaire	1,79%	13 000 000	31.12.2022	31.01.2023
Hypothèque marché monétaire	1,23%	12 000 000	31.12.2022	31.01.2023
Hypothèque marché monétaire	1,23%	10 300 000	31.12.2022	31.01.2023
Hypothèque marché monétaire	1,23%	3 800 000	31.12.2022	31.01.2023
Hypothèque marché monétaire	1,23%	1 000 000	31.12.2022	31.01.2023

## 9. Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

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

Avec la modification du contrat de fonds du 23 novembre 2023, le taux maximal de la commission d'émission a été porté à 5,00% et le taux maximal 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	Base
		2023	
Supplément à la NAV	5,00%	–	Valeur nette d'inventaire des parts
Décote par rapport à la NAV	5,00%	–	Valeur nette d'inventaire des parts

## 11. Rémunérations et frais accessoires à la charge du fonds

Rémunération	Taux maximaux	Taux effectifs	Taux effectifs	Base
		2023	2022	
<b>Rémunérations versées à la direction du fonds</b>				
Commission de gestion	1,00%	0,70%	0,70%	Fortune totale du fonds
Indemnités d'achat / de vente	1,50%	1,41%	–	Prix d'achat / de vente
Honoraires de construction et de rénovation	4,00%	3,00%	3,00%	Coûts de construction
Gestion immobilière	5,00%	–	–	Revenus locatifs bruts
<b>Rémunérations versées à des tiers</b>				
Rémunération versée à la banque de dépôt (commission de la banque de dépôt)	0,05%	0,05%	0,05%	Valeur nette d'inventaire des parts
Rémunération versée à la banque de dépôt (commission de distribution)	0,25%	0,02%	0,02%	Montant brut de la distribution
Market maker	–	CHF 50 000	CHF 50 000	Forfait CHF 12 500 par trimestre
Rémunération versée aux gérances des propriétés	5,00%	2,87%	2,71%	Revenus locatifs bruts

## 12. Distribution

Pour l'exercice clôturé au 31.12.2023, un montant total de CHF 23,0 millions sera distribué, ce qui correspond 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'élève à 83,7%. La distribution se compose 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 est le 24.04.2024. La distribution aura lieu le 26.04.2024.

Le 28.04.2023, une distribution de CHF 23,2 millions (CHF 5.35 par part) a été effectuée, répartie en une distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé de CHF 3,7 millions (CHF 0.86 par part) et un remboursement de capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé de CHF 19,5 millions (CHF 4.49 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 <sup>1)</sup>	674 498	45 000

<sup>1)</sup> Le remboursement des parts résiliées au 31.12.2023 (période précédente: 31.12.2022) interviendra au plus tard en mars 2025 (période précédente: mars 2024).

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 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 filiale)	141 978 959	125 170 796	16 808 163
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	3 752 217	3 588 643
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



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG  
Geschäftsleitung  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

Zürich, 15. Januar 2024

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

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

## Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Commercial Fund gehaltenen 33 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 kaufbeziehungswise 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 Liegenschaftsteuern) 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.

Referenz-Nummer  
118583.2210

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

1 / 3

## 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 33 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 719'930'000 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 3.48% respektive nominal 4.78%.

## Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Abgänge:

- 8500 Frauenfeld, Zürcherstrasse 331/333;
- 9542 Münchwilen, Murgtalstrasse 20.

## 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, 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

2 / 3



## 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 riskogerechten 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 Commercial 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, 20 bis 31, 38 bis 41) 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 dazugehörigen 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](http://www.pwc.ch)

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

**Verantwortlichkeiten der kollektivanlagegesetzlichen 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 bedeutender 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 kollektivanlagegesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat

## Organisation

<b>Direction du fonds</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zurich
<b>Direction</b>	Hans R. Holdener, CEO et CIO ad interim Marc Giraudon, Co-CEO (à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024) Salman Baday, Head Sales et Marketing (jusqu'au 31 décembre 2023 inclus) Dominik Fischer, CIO (à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024) Urs Kunz, CCO (à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024) Lucas Schlageter, Head Portfolio Management (jusqu'au 31 décembre 2023 inclus) Peter R. Vogel, CFO et Head Corporate Services
<b>Direction élargie</b>	Dominik Fischer, Head Investment Management (du 1 <sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023) Michael Knoflach, Head Finance Thomas Stadelmann, Head Compliance, Risk et Legal
<b>Conseil d'administration</b>	Dr Hans Ueli Keller, président Peter E. Bodmer, vice-président Dre Franziska Blindow-Prettl, membre Theodor Härtsch, membre Herbert Kahlich, membre
<b>Asset Manager</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zurich
<b>Banque de dépôt et caisse</b>	Banque J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Bâle
<b>Négoce</b>	SIX Swiss Exchange, Pfingstweidstrasse 110, Zurich
<b>Société d'audit</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zurich
<b>Market Maker</b>	Banque J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Bâle
<b>Expert accrédité en estimations immobilières</b>	Avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté Wüest Partner AG à Zurich en tant qu'expert indépendant et permanent en matière d'estimations. Les principales personnes responsables sont:  Ivan Anton, expert en estimations, Wüest Partner AG, Zurich Silvana Dardikman, experte en estimations, Wüest Partner AG, Zurich
<b>Gestion des immeubles</b>	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

### Modification 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. 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.»

#### § 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. g. La lettre g se lit comme suit (*en italique*):

«g. 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<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (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<sub>2</sub> 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/esg).»

#### § 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

Au § 17, ch. 8, une adaptation linguistique sans effet matériel est effectuée.

#### § 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%.

#### § 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge du fonds

Au § 19, ch. 6, let. b, le taux maximal pour les coûts de construction est porté à 4%.

#### § 28 Droit applicable et for juridique

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.

### **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. 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.

### **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.

### **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.