

Annonce événementielle

au sens de l'art. 53 RC

Bâle, le 9 décembre 2025

Helvetia (CH) Swiss Property Fund affiche un résultat probant pour l'exercice 2025

Pour son sixième exercice, Helvetia (CH) Swiss Property Fund enregistre un résultat solide : il a atteint en 2025 un résultat global de CHF 49,62 millions, grâce à un revenu net stable et à une évolution positive de la valeur du portefeuille immobilier. Le rendement de placement de 5,15% qui en résulte reflète l'évolution continue du fonds au cours de l'exercice sous revue.

L'exercice écoulé a principalement été marqué par l'augmentation de capital d'un montant d'environ CHF 166 millions achevée avec succès au printemps 2025. À la suite de cette transaction, le fonds a pu reprendre sept immeubles haut de gamme du portefeuille d'Helvetia Assurances, d'une valeur de CHF 252 millions. La valeur vénale du portefeuille global s'élève désormais à CHF 1'319 millions et offre aux investisseuses et investisseurs une large diversification, tant en termes de macro- et micro-emplacements qu'en termes d'âge économique et de structure locative des biens immobiliers.

En outre, le fonds a une nouvelle fois participé au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) et s'est vu décerner la note maximale de cinq étoiles.

Résultat opérationnel solide

Au cours de l'exercice 2025, le fonds Helvetia (CH) Swiss Property Fund a réalisé un résultat net de CHF 26,23 millions, ce qui représente une augmentation significative de plus de 17% par rapport à l'exercice précédent (CHF 22,32 millions). Les gains en capital réalisés se sont montés à CHF 4,93 millions (exercice précédent : CHF 0,37 million), tandis que les gains en capital non réalisés se sont établis à CHF 24,89 millions (CHF 3,96 millions l'exercice précédent). Ces gains non réalisés, qui sont le fruit de réévaluations positives du portefeuille existant, reflètent à la fois le rebond de l'attractivité des placements immobiliers et la grande qualité du portefeuille. Les gains réalisés ont été générés par la vente de quatre biens immobiliers nettement au-dessus de la valeur vénale. Après déduction du montant estimé des impôts de liquidation, le résultat global s'élève à CHF 49,62 millions, soit un rendement de placement attrayant de 5,15% (exercice précédent : 3,01%).

L'accent mis sur les immeubles résidentiels, qui représentent environ 80% des revenus locatifs théoriques, a également contribué de manière significative à la stabilité du Helvetia (CH) Swiss Property Fund au cours de l'exercice sous revue. Les revenus locatifs ont pu être hissées à CHF 47,40 millions

(exercice précédent : CHF 42,63 millions), ce qui a encore renforcé la rentabilité du fonds. Le taux de défaut de paiement des loyers, déjà très faible, a encore été réduit grâce à une gestion active des biens et se situe désormais à 1,44% (exercice précédent : 2,06%).

Augmentation de la valeur d'inventaire et distribution stable

L'année dernière, la valeur nette d'inventaire par part a augmenté de 2,31%, passant de CHF 101,84 à CHF 104,19. La valeur vénale des immeubles a progressé de CHF 237,83 millions, soit +21,99%, par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 1'319,25 millions au total. À périmètre constant, la variation de valeur du portefeuille s'est élevée à CHF 28,42 millions, soit +2,75%¹⁾. L'évaluation supérieure du portefeuille existant par les expertes et experts en estimations indépendants de Wüest Partner s'explique principalement par l'augmentation des revenus et des loyers du marché, ainsi que par une baisse du taux d'escompte moyen.

Le revenu net réalisé s'est monté à CHF 2,69 par part en 2025 (exercice précédent : CHF 2,75 par part). Cette érosion du revenu net par part par rapport à l'exercice précédent peut être imputée à un effet fiscal unique de CHF 1,08 million, soit CHF 0,11 par part, qui est dû à une augmentation rétroactive des impôts sur le capital dans le canton de Genève. Au total, le fonds distribue 102,20% du revenu net aux investisseuses et investisseurs. Le dividende pour 2025 reste stable, à CHF 2,75 par part, avec une distribution le 18 décembre 2025 (date ex-dividende : 15 décembre 2025). Sur la base du cours boursier de CHF 128,00 au 30 septembre 2025, il en résulte un rendement de distribution de 2,15%.

Forte performance dans un contexte de marché favorable

Les baisses de taux de la Banque nationale suisse ont sensiblement amélioré le sentiment sur le marché des placements immobiliers indirects. Entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 septembre 2025, le Helvetia (CH) Swiss Property Fund a réalisé une performance supérieure à la moyenne de 21,18%, dépassant ainsi nettement l'indice de référence pertinent SXI® Real Estate Funds Broad TR, qui a affiché un rendement de 12,70% pour la même période. Depuis le lancement en 2020, il en résulte un rendement total de 48,46%, ce qui équivaut à une surperformance de 15,96% par rapport à l'indice de référence.

Perspectives pour l'exercice 2026

La direction du fonds a l'intention de poursuivre le développement ciblé du portefeuille immobilier en 2026. Les intérêts des investisseuses et investisseurs, ainsi que le succès durable et à long terme du fonds, sont au cœur de l'évolution recherchée. À cette fin, une augmentation de capital est prévue pour la fin mars 2026. Le produit de l'émission doit être utilisé pour l'acquisition d'un portefeuille immobilier à partir du portefeuille d'Helvetia Assurances. Parallèlement, la direction du fonds travaille résolution à l'avancement des projets de construction prévus afin de moderniser le parc immobilier et d'exploiter les potentiels de valeur.

Avec une fortune de placement totale de CHF 1,3 milliard, le fonds se situe aujourd'hui dans la zone médiane des fonds immobiliers suisses cotés. Compte tenu de la taille atteinte, et afin de répercuter les économies d'échelle sur les investisseuses et investisseurs, une réduction de la commission administrative de 0,60% à 0,55% est prévue au 1^{er} avril 2026.

¹⁾ Aux fins de l'examen à périmètre constant, 42 biens immobiliers ont été pris en compte, qui ont été détenus en permanence dans le portefeuille tout au long de l'exercice.

Données clés

		30.09.2025	30.09.2024
Chiffres clés			
Fortune totale du fonds	CHF	1 331 686 749	1 092 759 956
Fortune nette du fonds	CHF	1 015 838 317	827 470 579
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 319 246 000	1 081 420 000
Nombre d'immeubles		49	46
Valeur nette d'inventaire par part (avant distribution)	CHF	104.19	101.84
Cours en bourse	CHF	128.00	110.50
Revenus par type d'affectation			
Habitation	%	80.1	79
Places de stationnement	%	7.2	7.3
Bureaux	%	5.3	5.2
Vente	%	3.1	4
Artisanat	%	2.4	2.7
Autres	%	1.9	1.8
Indices AMAS (sélection)			
Coefficient de distribution	%	2.15	2.49
Rendement sur distribution	%	102.20	100.11
Rendement de placement	%	5.15	3.01
Performance	%	21.18	9.14
Agio	%	22.85	8.50
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	66.77	65.70
Coefficient d'endettement	%	21.75	22.69
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	%	0.76	0.79

Informations sur le fonds

Nom	Helvetia (CH) Swiss Property Fund
Valeur / ISIN	Valeur: 51383832 / ISIN: CH0513838323
Code mnémonique	HSPF
Forme juridique	Fonds immobilier contractuel de droit suisse
Domicile du fonds	Suisse
Cercle des investisseurs	Illimité
Affectation des revenus	Distribution
Date de lancement	3 juin 2020
Exercice	Du 1 ^{er} octobre au 30 septembre
Direction du fonds	Helvetia Asset Management SA, Bâle
Gestion de portefeuille	Helvetia Asset Management SA, Bâle
Banque dépositaire	Banque cantonale de Zurich, Zurich
Teneur de marché	Banque J. Safra Sarasin SA, Zurich

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être consultés à l'adresse www.swissfunddata.ch ou www.helvetia-am.ch.

Vous retrouverez également cette annonce événementielle sur le site Internet
www.helvetia-am.ch.

Pour de plus amples informations, veuillez vous adresser à:

Analystes

Peter Eliot
Responsable Investor Relations
Groupe Helvetia Baloise

Téléphone: +41 58 280 59 19

investor.relations@helvetia-baloise.com

Médias

Rebecca Blum
Corporate Communications
Groupe Helvetia Baloise

Téléphone: +41 58 280 50 33

media.relations@helvetia-baloise.com

À propos d'Helvetia Asset Management SA

Helvetia Asset Management SA est une prestataire de direction de fonds et de gestion de fortune surveillée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA. Elle exerce son activité dans le domaine des placements collectifs et, en tant que direction de fonds indépendante, défend les intérêts des investisseurs et investisseuses. La société poursuit en outre des activités de gestion de fortune et de conseil en placement pour des placements immobiliers et hypothécaires de placements collectifs, d'institutions de prévoyance et d'investisseurs institutionnels. Elle fournit également d'autres prestations de services relatives aux investissements immobiliers et hypothécaires et assure la direction et l'administration de fondations de placement, y compris les activités connexes dans le domaine des placements financiers et de la commercialisation. Sise à Bâle, Helvetia Asset Management SA est détenue à 100% par Helvetia Baloise Holding SA, à Bâle.

Limitation de responsabilité

Helvetia (CH) Swiss Property Fund est un fonds de placement contractuel de droit suisse de type «fonds immobilier» (ci-après le «fonds immobilier»). Il est exclusivement distribué en Suisse, et ses parts ne peuvent être proposées qu'en Suisse. Ce fonds immobilier n'est pas autorisé pour les personnes américaines («U.S. persons»). Il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer cette annonce événementielle ou une copie de celle-ci aux États-Unis ou de la remettre à des «U.S. persons» (notamment au sens de la Regulation S de l'US Securities Act et des US Income Tax Laws). La reproduction intégrale ou partielle de cette annonce sans l'accord écrit d'Helvetia Asset Management SA est interdite. Les informations sur le fonds immobilier sont fournies à titre informatif uniquement et ne constituent pas un conseil juridique, fiscal ou financier, ni une offre ou une recommandation d'achat ou de vente d'instruments de placement ou d'autres services financiers, ni un appel ou une invitation à soumettre une offre. La performance historique ne constitue pas un indicateur de performance actuelle ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission ou du rachat des parts. Les principaux risques associés aux placements immobiliers incluent la liquidité limitée du marché immobilier, l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires, l'évaluation subjective des immeubles, les risques intrinsèques liés à la construction d'immeubles et les risques environnementaux. Le fonds Helvetia (CH) Swiss Property Fund n'est pas considéré comme une fortune collective se référant à la durabilité au sens de l'autorégulation de l'AMAS du 29 avril 2024. Les explications et les indicateurs relatifs aux aspects de la durabilité n'ont pas pour effet que la fortune collective soit durable ou considérée comme gérée de manière durable au sens de l'autorégulation de l'AMAS. La direction du fonds a rédigé cette annonce événementielle avec soin et en toute bonne foi. Elle décline toute responsabilité pour les pertes éventuelles résultant de l'utilisation des informations fournies. La seule base contraignante pour l'achat ou la souscription de parts de fonds est le prospectus avec le contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le rapport annuel et semestriel en cours. Ces documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, Helvetia Asset Management SA, St. Alban-Anlage 26, 4002 Bâle, ou de la banque dépositaire, la Banque cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich. La présente annonce est publiée en plusieurs langues. En cas d'incohérence entre la version allemande et une autre, la version allemande prévaut.