

2023

Rapport d'activité

Terra Helvetica

Fondation de placement

Rapport d'activité 2023



Avant-propos	05
L'exercice 2023 en bref	06
Bases et Organisation	10
Principaux chiffres clés	14
Fortune de base	16
Actif immobilisé du groupe d'investissement «Habitation en Suisse»	18
Annexe	24
Répertoire des biens immobiliers	30
Profil d'investissement	34
Glossaire	40



Avant-propos

L'année 2023 nous a confrontés à de nombreux nouveaux défis. Les conflits militaires, notamment en Europe (guerre en Ukraine) et au Moyen-Orient à partir du quatrième trimestre, aggravent l'incertitude déjà présente sur le marché, même si l'inflation a diminué au second semestre 2023.

La fondation de placement Terra Helvetica a dû faire face à cet environnement de marché, en premier lieu lors de la levée de capitaux d'investisseurs. Malgré des efforts intensifs, le capital des investisseurs n'a pu être augmenté que de CHF 1 million en 2023, ce qui signifie que les objectifs fixés n'ont clairement pas été atteints. Néanmoins, le portefeuille immobilier a été augmenté d'environ CHF 40 millions en utilisant les limites de crédit existantes. Le rendement brut théorique a pu être augmenté à 4,36% (année précédente: 4,25%) et le rendement brut réel à 4,23% (année précédente: 4,12%). Le rendement du cash-flow a augmenté à 2,97% (année précédente: 2,78%). Le rendement des placements est faible, avec 1,00% (année précédente: 2,43%). Cela s'explique notamment par le rendement des variations de valeur de -1,97%, qui s'explique principalement par une augmentation géné-

rale des taux d'actualisation. 2023, de nouveaux membres ont rejoint la direction opérationnelle de la fondation de placement Terra Helvetica. Ceci est le résultat de changements de personnel au sein de la société externe chargée de la gestion de la fondation de placement. Christian Oehler, qui est également responsable de la gestion du portefeuille, occupe désormais le poste de CEO. Le CFO est désormais Nicolas von Gunten, qui assume la responsabilité des finances, du controlling et du financement. Le conseil de fondation est persuadé que les objectifs stratégiques sont pleinement réalisés par la nouvelle direction.

En 2024, le conseil de fondation se concentrera sur la consolidation du portefeuille immobilier. Ainsi, les effets de dilution causés par les rachats en cours d'année disparaîtront en partie, ce qui devrait permettre aux investisseurs de bénéficier d'un rendement des placements nettement plus élevé en 2024. De même, le conseil de fondation accordera une attention particulière à l'évolution des coûts. Outre les dépenses déjà diminuées pour la gestion de fortune externe en raison du nouveau modèle de frais, nous avons mis en place des processus allégés et efficaces, une gestion rigoureuse des coûts et une nouvelle amélioration des revenus nets des biens immobiliers, par exemple, en réduisant les taux de vacance. Nous sommes persuadés de pouvoir accroître de manière significative le succès et donc la valeur pour nos investisseurs. En dépit des grands défis à relever en 2023, nous sommes confiants pour l'année 2024. Nous anticipons une amélioration significative de l'environnement de marché, et nos efforts de consolidation seront fructueux. Le conseil de fondation exprime sa reconnaissance la plus sincère à tous les participants pour les prestations fournies en 2023 ainsi qu'aux investisseurs pour leur confiance!



André Schlatter
Président du conseil de fondation

L'exercice 2023

en bref

Les taux d'intérêt ont connu une hausse en 2023. Pourtant, l'économie mondiale n'est pas entrée en récession. Les prévisions du consensus pour l'année en cours sont donc plutôt optimistes. La plupart des analystes anticipent que les banques centrales diminuent leurs taux directeurs au cours du premier semestre 2024. En mars, la Banque Nationale suisse (BNS) a déjà été la première banque centrale de premier plan à abaisser son taux directeur à 1,5%. L'opinion dominante s'oriente vers un ralentissement de la conjoncture. Selon le Secrétariat d'État à l'économie (Seco), ce ralentissement a des répercussions négatives sur le marché du travail suisse: Le Seco prévoit une augmentation du taux de chômage de 0,3% pour atteindre 2,3% en 2024. Les immeubles de la fondation de placement Terra Helvetica bénéficient de ces évolutions, ce qui garantit une poursuite stable. Dans les zones périphériques, le nombre croissant de chômeurs et la volonté de rémunérer les locataires auront un impact, notamment en augmentant les frais de recouvrement. La relocation est aussi affectée, mais grâce à nos loyers modérés, nos parts de marché ne devraient pas être impactées.

«Avec Terra Helvetica, une transaction peut être réalisée dans les deux à trois semaines.»

Le niveau des loyers se situe entre 50% et 70% du quantile, mesuré par l'Index de Wüest Partner.

Acquisitions 2023

L'année 2023 a enregistré des mouvements sur le marché des transactions. La fondation de placement Terra Helvetica a reçu diverses bonnes offres, dont certaines étaient trop chères. En raison de la proximité croissante des grands centres, les vendeurs peuvent atteindre des rendements bruts allant jusqu'à 3%. Dans les grands centres, cette valeur peut même être inférieure à 3%. En nous appuyant sur un rendement brut de 4%, nous avons réussi à acquérir des objets attractifs. Le fait de disposer d'un processus efficace et rigoureux constitue un avantage. Les vendeurs disposent ainsi d'un partenaire fiable avec un horizon court et planifié: Avec la fondation de placement Terra Helvetica, une transaction peut être réalisée avec succès en deux à trois semaines.

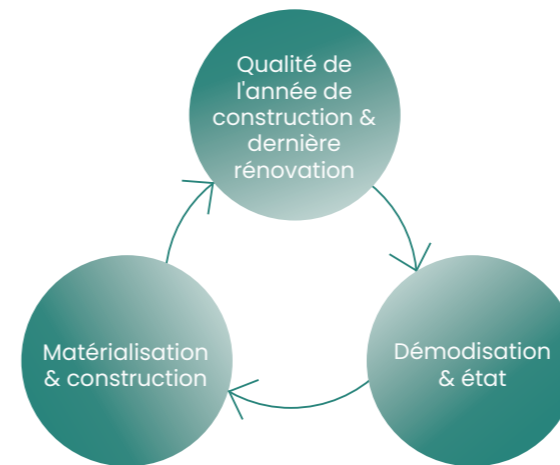
Aperçu de nos acquisitions en 2023

- Deux immeubles au Tessin
- Immeuble d'habitation et de commerce à Buchs SG
- Immeuble d'habitation à Othmarsingen AG
- Immeuble d'habitation à Saint-Gall
- Immeuble d'habitation à Widen AG

Une croissance modérée du portefeuille sera également réalisée en 2024.

Taux de vacance et loyers

râce à la nouvelle organisation et au secteur de l'asset management inclus, la fondation de placement Terra Helvetica a réduit le taux de vacance temporaire de plus de 5% à 2,9% dans les nouvelles locations et les relocations. L'environnement de marché actuel, avec l'évolution des taux d'intérêt et notre focalisation sur un logement abordable, crée un champ de tension entre un bon rendement et des loyers modérés. Nous continuons à mener une politique de loyers à un niveau compris entre 50% et 70% du quantile, mesuré par l'indice de Wüest Partner. La demande soutenue et la satisfaction de nos locataires montrent que nous avons raison de mener cette politique. Le résultat actuel du taux de vacance, des loyers et des rentes confirme notre stratégie immobilière et de croissance.



Qualité et état de la construction

Grâce à la saisie prudente d'éléments centraux tels que l'environnement, la construction, la technique et la sécurité, nous pouvons déterminer la tendance et planifier à l'échelle de l'immeuble sur un horizon de dix ans. En outre, nous pouvons ainsi nous prononcer

sur le vieillissement et l'état de l'immeuble. Le service gestion de portefeuille a procédé à l'inspection et à l'analyse de nos immeubles. En moyenne, l'état des biens immobiliers a un âge technique compris entre 10 et 15 ans. En choisissant judicieusement la construction et les matériaux de nos immeubles, nous pouvons planifier des rénovations à grande échelle sur une base solide.

Durabilité

En collaboration avec le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), les données de nos biens immobiliers sont analysées selon des critères tels que l'urbanisme et l'architecture, la production de chaleur ainsi que la biodiversité. L'évaluation de l'impact sur l'environnement a porté sur l'imperméabilisation des sols et le cumul des surfaces. Sur la base de ces données, nous pouvons examiner les immeubles de manière ciblée en matière de durabilité lors de changements tels que des rénovations. Lorsque cela s'avère judicieux d'un point de vue économique et technique, nous mettons en œuvre les mesures appropriées.

Évaluation de la fin d'exercice

La valeur de nos biens immobiliers directs au 31.12.2023, calculée par Wüest Partner, s'élève à CHF 164 millions. Si l'on y ajoute les parts indirectes, cela donne un portefeuille d'un peu moins de CHF 180 millions. La dépréciation des biens immobiliers détenus directement lors de l'évaluation de fin d'année est de 1,7%.

Christian Oehler
Directeur général



Résultats

Au cours de son troisième exercice depuis sa création, Terra Helvetica Fondation de placement a pu se développer positivement sur un marché exigeant. Le portefeuille immobilier a pu être encore diversifié grâce à des acquisitions. Pour les immeubles de Widen, Saint-Gall et Othmarsingen, l'acte authentique a été signé au cours de la période sous revue, tandis que les trois autres immeubles (Buchs, Lugano, Bellinzona) ont déjà été acquis l'année précédente avec transfert des profits et risques au 1er janvier 2023. Les loyers de ces trois derniers immeubles ont donc déjà eu un impact sur le chiffre d'affaires pendant toute la période sous revue.

Les acquisitions susmentionnées ainsi que l'application réussie des augmentations de loyer au cours de l'année actuelle ont entraîné une augmentation du revenu locatif cible de 48,33% par rapport à l'année précédente, alors que le portefeuille immobilier, évalué aux coûts d'acquisition, n'a augmenté que de 33,93%. Cela signifie une augmentation de la rentabilité.

Le rendement du cash-flow a pu être augmenté de 2,78% à 2,97% par rapport à l'année précédente grâce à une gestion ciblée et active. Elle est maintenant proche de l'objectif de 3%. Le rendement des variations de valeur (ajustements de la valeur de marché du portefeuille immobilier ainsi que variations des impôts différés) s'est élevé à -1,97% (année précédente: -1,97%): 0,12% et est principalement dû à la situation générale du marché. Il en résulte un rendement des placements de 1,00% (année précédente: 2,66%). La valeur de marché des biens immobiliers directs au 31.12.2023 s'élève à CHF 163,5 millions (année précédente: CHF 124,2 millions). L'évaluation de fin d'année a entraîné une dépréciation de CHF -2,9 millions (-1,95%) sur le portefeuille de biens immobiliers et une réévaluation marginale de CHF 0,02 million (0,14%) sur les immeubles avec acte notarié de l'année en cours. La dépréciation du portefeuille existant est principalement due à une augmentation générale des taux d'actualisation entre 10 et 20 points de base. Le renchérissement en 2023 a eu un impact positif sur la valeur du marché en raison de l'augmentation des loyers et de l'augmentation des coûts de rénovation. Par rapport à l'année précédente, le nombre de logements vacants a pu être réduit, ce qui a également permis d'atténuer la dévaluation. La réévaluation marginale des acquisitions démontre un renversement de tendance, ce qui a conduit à l'achat de biens immobiliers en dessous de leur valeur initiale, ce qui n'avait pas été possible les années précédentes.

«En 2023, les investisseurs ont bénéficié pour la première fois de notre nouveau modèle de redevances.»

Les trois immeubles de

Saint-Gall, Othmarsingen et Widen présentent un revenu locatif théorique de CHF 659'352, tandis que le revenu locatif théorique de l'ensemble du portefeuille s'élève à CHF 7'123'275 à la date de référence du 31.12.2023. Le revenu locatif théorique de l'ensemble du portefeuille s'élève à CHF 7'123'275. Le rendement brut cible du portefeuille immobilier au 31.12.2023 s'élève à 4,36% et offre une situation de départ optimale pour réaliser un rendement du cash-flow intéressant. Au cours de l'exercice à venir, l'accent sera mis sur l'optimisation des revenus locatifs, la poursuite de la réduction du nombre de logements vacants et un développement attractif du portefeuille. En 2023, les investisseurs ont bénéficié pour la première fois du nouveau modèle tarifaire 23, qui remplace les frais de gestion linéaires et illimités par des honoraires de gestion échelonnés et limités. Le nouveau modèle a été introduit en juin. Depuis juin, les investisseurs ont économisé CHF 111'398 de frais par rapport au modèle habituel du secteur.

Nous sommes reconnaissants envers nos investisseurs pour la confiance qu'ils nous ont accordée et nous nous réjouissons de les avoir à nos côtés au cours du nouvel exercice.



Nicolas von Gunten
Directeur général adjoint / CFO



Bases

et Organisations

Forme juridique et objet

La fondation de placement Terra Helvetica a été créée le 7 avril 2020. Il s'agit d'une fondation soumise à la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) au sens des art. 80 et suivants du Code civil suisse. La totalité des actifs de la fondation de placement comprend l'actif immobilisé et la fortune de base.

L'actif immobilisé se compose des apports des investisseurs dans le but de placer leur fortune en commun. Actuellement, le groupe de placement «Habitation en Suisse» est géré. Il est axé sur le placement dans des biens immobiliers dans toute la Suisse. La fortune de base comprend le patrimoine affecté par la fondatrice lors de la création de la fondation et est utilisée pour le fonctionnement de la fondation.

Règlements

La fondation de placement et son organisation sont régies par les normes suivantes. Ceux-ci sont à la disposition des investisseurs sur la plateforme terrahelvetica-anlagestiftung.ch:

- Statuts
- Règlement de la fondation
- Règlement sur l'organisation
- Directives de placement
- Règlement sur les frais et les coûts
- Règlement sur les rémunérations
- Prospectus

Assemblée des investisseurs

L'assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la fondation de placement. Ses tâches et compétences sont définies comme suit à l'art. 9, al. 2 des statuts:

- Prise de décision sur les demandes de modification des statuts adressées à l'autorité de surveillance
- Approbation du règlement de la fondation et les règlements spéciaux, y compris les directives de placement, et décider de leur modification, sous réserve de la compétence réglementaire du conseil de fondation selon l'art. 10 al. 8 let. c des statuts
- Élection et révocation des membres du conseil de fondation
- Élection et révocation de l'organe de révision
- Approbation des comptes annuels
- Approbation de filiales dans la fortune de base
- Approbation de participations à des sociétés anonymes suisses non cotées dans le capital constitutif
- Prise de décision sur les propositions à l'autorité de surveillance concernant la dissolution ou la fusion de la fondation

Conseil de fondation

Le conseil de fondation est l'organe de direction et de gestion de la fortune de la fondation de placement. Il s'organise lui-même et, conformément à l'art. 10, al. 8 des statuts, il est investi des tâches et des compétences intransmissibles suivantes:

- Haute direction et surveillance
- Définition de la politique commerciale
- Décision du lancement, de la fusion ou de la dissolution de groupes de placement
- Réglementation de l'organisation
- Nomination des experts en estimation
- Détermination des droits de signature
- Placement de l'actif immobilisé et du capital constitutif
- Décision de distribuer ou de thésauriser le revenu des groupes de placement
- Établissement des délais de résiliation en cas de rachat de droits sur des groupes de placement
- Adoption de dispositions visant à éviter les conflits d'intérêts et réglementation des actes juridiques avec des personnes proches
- Choix de la banque dépositaire
- Définition des directives de placement
- Réglementation des frais et des coûts
- Réglementation de l'évaluation des groupes de placement
- Décision de fermeture temporaire ou définitive de groupes de placement
- Choix des partenaires de distribution

Membre du conseil de fondation

Le conseil de fondation peut déléguer des tâches à des tiers. Il fixe les conditions de la délégation dans le règlement de la fondation. Il désigne une société de gestion ainsi que le gérant et met en place un ou plusieurs comités de placement.



André Schlatter
Président du conseil de fondation



Urs Rüdlin
Vice-Président du conseil de fondation



Dr. Thomas Bergmann
Conseil de fondation



Dr. Jürg Wicki
Conseil de fondation

Organisations

Christian Oehler
Directeur



Nicolas von Gunten
Directeur adjoint



Danny Schlumpf
Membre de la direction générale



Direction générale

Le 8 mai 2021, le conseil de fondation a confié des tâches de gestion déléguées à Admicasa Immobilien AG (anciennement Admicasa Management AG), Frauenfeld, sur la base d'un contrat de prestations de services. Les tâches et compétences sont définies comme suit à l'art. 7 du règlement de la fondation:

- Gestion et administration de la fondation, de sa fortune ainsi que des groupes de placement
- Tenue de la comptabilité et établissement du rapport annuel avec bilan, compte de résultat et annexe
- Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix des droits
- Traitement administratif de l'émission et du rachat de droits
- Rapport annuel à l'attention de l'assemblée des investisseurs
- Tenue du registre des investisseurs
- Rapports permanents au conseil de fondation

Par ailleurs, la direction assume des tâches liées à la mise en place, au développement et à la gestion du groupe de placement.

Commission de placement

Pendant la phase de mise en place, la commission de placement est identique au conseil de fondation. Elle sera constituée, le moment venu, en tant que commission indépendante.

Experts en estimations

Conformément à l'art. 10 des statuts, c'est la société Wüest Partner AG, Zurich, qui est chargée de l'estimation des biens immobiliers ou du portefeuille.

Stefan Meier & Christian Arnet
Wüest Partner AG, Zürich

Organe de révision

Lors de l'assemblée des investisseurs du 1er juin 2023, Deloitte AG, Zurich, a été désigné comme organe de révision pour l'exercice en cours.

Deloitte AG, Zürich

Banque dépositaire

La banque dépositaire est responsable de la conservation des avoirs bancaires et des titres, de l'administration des dépôts et de la tenue du registre immobilier.

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Gestion des biens immobiliers

Les affaires courantes, en particulier l'administration technique et la gestion des biens immobiliers, sont déléguées à des entreprises de gestion externes par des contrats distincts. La gestion commerciale est assurée par une comptabilité centrale des biens immobiliers.

PRETIUM AG, Frauenfeld
(précédemment Admicasa Immobilien AG)

Affiliations

Dans le cadre de ses activités commerciales, la fondation de placement Terra Helvetica

respecte les normes de l'ASIP, de la KGAST et de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse. L'observation et le respect de ces normes doivent exprimer le fait que la fondation de placement Terra Helvetica s'engage pour des investissements responsables, sociaux et durables et intègre les principes ESG dans ses processus de décision.

Association suisse des institutions de prévoyance (ASIP)

L'association faitière de plus de 1'000 caisses de pension définit pour ses membres des critères de bonne gouvernance et de comportement correct d'un point de vue éthique et fiduciairement prudent.

asip.ch

Conférence des Administrateurs de Fondations de placement (KGAST)

La KGAST est l'association de près de 40 fondations de placement qui gèrent des placements pour des institutions de prévoyance. L'association défend les intérêts de ses membres et veille à ce que ceux-ci soient entendus par les autorités.

kgast.ch

Indice suisse de l'immobilier durable (SSREI)

L'indice a été développé pour évaluer la durabilité du parc immobilier suisse. SSREI aide les propriétaires (fonds immobiliers, sociétés anonymes immobilières, fondations de placement, assurances, caisses de pension, pouvoirs publics) à adapter leurs biens immobiliers aux exigences croissantes en matière de durabilité et à garantir leur valeur à long terme.

ssrei.ch

Principaux chiffres clés

Chiffres clés selon la KGAST

Compte de fortune

Tous les montants en CHF	Chiffre	31.12.2023	31.12.2022
Totalité des actifs (GAV)		180'752'058	127'898'466
Valeurs de marché de tous les biens immobiliers		163'540'000	124'180'100
Taux de financement tiers		32.79%	3.20%
Actif net (VNI)		124'525'253	122'312'705
Nombre de droits en circulation		116'235	115'313
Valeur en capital par droit		1'071.32	1'060.70
Nombre d'investisseurs		41	40

Données de rendement et de performance

Tous les montants en CHF	Chiffre	31.12.2023	31.12.2022
Rendement du cash-flow		2.97%	2.78%
Rendement de la valeur		-1.97%	-0.12%
Rendement des placements (performance)		1.00%	2.66%
Rendement de la distribution	1	-%	-%
Taux de distribution	1	-%	-%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		68.72%	68.85%
Ratio des charges d'exploitation TERISA (GAV)		0.60%	0.71%
Ratio des charges d'exploitation TERISA (VNI)		0.75%	0.75%
Rendement des capitaux propres (RCP)		1.00%	2.85%
Rendement des capitaux investis (ROIC)		1.01%	2.62%

Tous les montants en CHF	Chiffre	31.12.2023	31.12.2022
Résultat réalisé		3'663'376	3'538'746
Résultat total (période sous revue)		1'234'582	3'384'486
Revenu locatif CIBLE (net)		6'141'725	4'140'528
Taux de défaillance des loyers		5.83%	5.01%
Taux de vacance (à la date de référence)		2.89%	3.14%
Rendement brut CIBLE (à la date de référence)		4.36%	4.25%

Commentaires sur les chiffres clés

1. Distribution (par droit en CHF)

La fondation de placement est encore en cours de constitution et le conseil de fondation est d'avis qu'une thésaurisation et un réinvestissement des bénéfices offrent la plus grande valeur ajoutée aux investisseurs.

Fortune de base

de la fondation de placement Terra Helvetica

Bilan de la fortune de base de la fondation de placement Terra Helvetica

Tous les montants en CHF	Chiffre	31.12.2023	31.12.2022
Liquidités		5'934	65'226
Titres		200	200
Créances groupe de placement		72'423	50'982
Autres créances		5'124	5'269
Actifs transitoires		18'236	4'685
Actifs circulants		101'918	126'362
Participations		-	-
Actifs immobilisés		-	-
Total de l'actif		101'918	126'362
Dettes à court terme envers des tiers		1'918	4'362
Dettes groupe de placement «Habitation en Suisse»		-	-
Comptes de régularisation passifs		-	22'000
Dettes à long terme		-	-
Capitaux étrangers		1'918	26'362
Patrimoine de la fondation		100'000	100'000
Résultat total de la période		-	-
Bénéfice reporté		-	-
Capital de la fondation		100'000	100'000
Total des passifs		101'918	126'362

Compte de résultat de la fortune de base de la fondation de placement Terra Helvetica

Tous les montants en CHF	Chiffre	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Contributions du groupe de placement «Habitation en Suisse»	1	121'442	114'390
Autres produits		26	3
Total des produits		121'468	114'392
Organes et assemblée des investisseurs		-51'586	-51'755
Autres frais administratifs		-65'507	-62'577
Charges financières		-4'375	-61
Total des charges		-121'468	-114'392
Résultat total de la période sous revue		-	-

Annexe fortune de base

1. Contributions du groupe de placement «Habitation en Suisse»

Tous les coûts opérationnels d'un montant de CHF 121'468 (année précédente: CHF 114'392) ont été imputés au groupe de placement «Habitation en Suisse».

Actifs immobilisés

du groupe de placement «Habitation en Suisse» (y compris Annexe)

Informations générales sur le groupe de placement: Numéro de valeur: 54407343 ISIN: CH0544073437.

Contributions du groupe de placement «Habitation en Suisse»

Tous les montants en CHF	Chiffre	31.12.2023	31.12.2022
Liquidités		514'312	439'931
Créances à court terme	1	431'380	2'955'551
Frais de chauffage /charges	2	803'955	317'308
Actifs transitoires		2'212	5'577
Actifs circulants		1'751'858	3'718'366
Constructions achevées	3	163'540'000	124'180'100
Placements immobiliers indirects	4	15'460'200	-
Actifs immobilisés		179'000'200	124'180'100
Total des actifs		180'752'058	127'898'466
Dettes à court terme Biens immobiliers	5	1'111'014	496'350
Autres engagements à court terme	6	297'704	942'302
Comptes de régularisation passifs	7	223'659	171'771
Hypothèque	8	53'622'611	3'975'339
Provisions		24'432	-
Impôts différés	9	947'384	-
Capitaux étrangers		56'226'806	5'585'762
Actif net		124'525'253	122'312'705

Tous les montants en CHF	Chiffre	31.12.2023	31.12.2022
Droits			
Nombre de droits en circulation au début de la période sous revue		115'313	83'322
Variations au cours de la période		922	31'991
Nombre de droits en fin de période		116'235	115'313
Valeur en capital par droit		1'071.32	1'060.70
Revenu net de la période sous revue par droit		10.62	29.35
Valeur d'inventaire par droit avant distribution		1'071.32	1'060.70
Distribution		-	-
Valeur d'inventaire par droit après distribution		1'071.32	1'060.70
Variations de l'actif net			
Actif net au début de la période		122'312'705	86'089'335
Souscriptions		977'966	32'838'885
Rachats		-	-
Distributions		-	-
Résultat total de la période		1'234'582	3'384'486
Actif net à la fin de la période		124'525'253	122'312'705



Compte de résultat du groupe de placement «Habitation en Suisse»

Tous les montants en CHF	Chiffre	1.1.-31.12.2023	%	1.1.-31.12.2022	%
Revenu locatif net		5'783'655	-	3'932'994	-
Revenu locatif CIBLE (net)		6'141'725	100.0	4'140'528	100.0
Moins-value sur vacances		-343'990	-5.6	-207'534	-5.0
Perte de recouvrement		-14'080	-0.2	-	-
Entretien des immeubles		-449'893	-7.3	-275'759	-6.7
Entretien		-449'893	-7.3	-275'759	-6.7
Remise en état		-	-	-	-
Charges opérationnelles		-684'937	-11.2	-375'947	-9.1
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes		-4'545	-0.1	-3'907	-0.1
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables		-146'537	-2.4	-64'873	-1.6
Pertes sur créances, variation du ducroire		-57'208	-0.9	-	-
Assurances		-89'936	-1.5	-55'816	-1.3
Honoraires de gestion	10	-255'365	-4.2	-169'433	-4.1
Frais de location et d'insertion		-89'052	-1.4	-47'271	-1.1
Impôts et taxes		-31'650	-0.5	-34'647	-0.8
Autres charges d'exploitation		-10'644	-0.2	-	-
Résultat opérationnel		4'648'825	75.7	3'281'288	79.2
Autres produits		4'328		-	
Intérêts actifs		23		-	
Autres produits		4'305		-	
Charges financières		-337'337		-62'528	



Compte de résultat du groupe de placement «Habitation en Suisse»

Tous les montants en CHF	Chiffre	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Intérêts hypothécaires	8	-303'285	-27'075
Autres intérêts passifs		-	-395
Autres charges financières		-34'052	-35'057
Frais administratifs		-678'570	-637'931
Honoraires de direction	11	-443'194	-404'709
Frais d'estimation et de révision		-77'019	-71'102
Autres frais administratifs	12	-158'356	-162'120
Produits de l'émission de droits	13	9'942	348'187



Tous les montants en CHF	Chiffre	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Produits de l'émission de droits	13	14'912	500'354
Charges de distribution des droits	13	-4'971	-152'168
Produits/charges résultant de mutations de droits	14	16'189	609'731
Rachat de revenus courants lors de l'émission de droits	14	16'189	609'731
Versement de revenus courants lors du rachat de droits	14	-	-
Revenu net de l'exercice comptable		3'663'376	3'538'746
Gains/pertes en capital réalisés		-	-
Résultat réalisé		3'663'376	3'538'746
Gains/pertes en capital non réalisés		-2'428'795	-154'261
Résultat de la réévaluation		-1'481'411	-519'756
Variation des impôts différés		-947'384	365'495
Résultat total de l'exercice comptable		1'234'582	3'384'486
Distribution et utilisation du résultat			
Résultat net de l'exercice		3'663'376	3'538'746
Report de l'exercice précédent		6'229'771	2'691'025
Montant disponible pour la distribution		9'893'148	6'229'771
Montant prévu pour la distribution		-	-
Report à nouveau		9'893'148	6'229'771

Annexe

Informations générales sur les comptes annuels

Conformément à l'article 47 OPP 2 sur la régularité de la comptabilité et de la présentation des comptes, les comptes annuels sont établis et structurés selon les normes

comptables Swiss GAAP RPC 26. Par analogie, ils suivent le standard des recommandations de la Conférence des administrateurs de fondations de placement, KGAST.

Normes d'évaluation et de comptabilité

Poste du bilan	Évaluation
Biens immobiliers Constructions achevées	Tous les biens immobiliers sont évalués au moins une fois par an selon la méthode du discounted cash-flow (méthode DCF) et sont évalués aux valeurs de marché au bilan. Voir à ce sujet le rapport succinct de l'expert en estimations.
Biens immobiliers en développement	Ce groupe comprend les biens immobiliers pour lesquels un projet de développement a été approuvé. Les biens immobiliers en développement sont évalués sur la base du projet de construction approuvé au moyen de la méthode DCF.
Constructions en cours	Les constructions en cours sont inscrites au bilan à leur valeur d'acquisition. Les intérêts intercalaires peuvent être portés à l'actif sur le montant moyen de l'investissement. Le débit est effectué au taux moyen des capitaux empruntés.
Placements immobiliers indirects	Le poste Placement immobilier indirect concerne des parts de fonds de placement immobilier. Ces parts sont comptabilisées à leur valeur de marché.
Provisions	Les provisions sont constituées lorsqu'un événement s'est produit avant la date de clôture du bilan et qu'il en résulte une sortie de fonds probable. L'obligation peut être fondée sur des raisons de fait ou de droit
Impôts de liquidation	Sont pris en compte les impôts sur les gains immobiliers et les droits de mutation ainsi que les frais de notaire qui seront dus en cas de vente.

Dates importantes

Date de création de la fondation de placement	07. April 2020
Ouverture du groupe de placement «Habitation en Suisse»	08. Mai 2020
Fin de la réglementation spéciale des directives relatives au placement	30. April 2026

Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

Aucun événement ayant une influence significative sur le résultat de l'exercice 2023 n'est survenu après la date de clôture du bilan.



Groupe de placement «Habitation en Suisse»

	31.12.2023	31.12.2022
<p>1 Créances à court terme</p> <p>Sous le poste des créances à court terme figurent, entre autres, des créances envers les locataires (CHF 447'425; année précédente: CHF 408'307) ainsi qu'envers des tiers (CHF 41'163; année précédente: CHF 123'926). Un ducroire est calculé sur les créances à court terme envers les locataires conformément aux valeurs empiriques (CHF -57'208). Aucun ducroire n'a été pris en compte au cours des années précédentes. L'année précédente, les créances à court terme comprenaient en outre un acompte de CHF 2'032'000 pour un bien immobilier.</p>	431'380	2'955'551
<p>2 Frais de chauffage / charges</p> <p>Les frais de chauffage et les charges pour les biens loués qui sont facturés selon l'utilisation effective (factures d'acompte) sont portés à l'actif sous ce poste du bilan jusqu'au décompte final. En contrepartie, les acomptes sont inscrits au passif sous les dettes immobilières à court terme.</p>	803'955	317'308
<p>3 Constructions achevées</p> <p>La valeur de marché du portefeuille immobilier s'élevait au 31.12.2023 à CHF 163'540'000 (année précédente: 124'180'000). Au cours de la période sous revue, des immeubles d'une valeur totale de CHF 41'030'000 ont pu être acquis, évalués à leur valeur de marché. Le portefeuille immobilier a donc augmenté de 31,70 % par rapport à l'année précédente. Le rendement brut cible (calculé au jour de référence) du portefeuille s'élève à 4,36 % (année précédente: 4,25 %).</p>	163'540'000	124'180'100
<p>4 Placements immobiliers indirects</p> <p>Au 31.12.2023, la valeur de marché des parts de l'Admicasa Real Estate Fund s'élève à CHF 15'460'200. Cela correspond à 8,55 % de la fortune totale. Le gain de change non réalisé durant la période sous revue s'élève à CHF 1'320'000, ce qui correspond à un rendement de 9,43 %. Terra Helvetica, en tant que Seed Investor, est exonérée à vie des frais de gestion / management fees. La commission de rachat sur les parts est de 3,00 % maximum.</p>	15'460'200	-
<p>5 Dettes à court terme biens immobiliers</p> <p>Les dettes à court terme relatives aux immeubles comprennent en majorité des paiements anticipés de loyers (CHF 381'672; année précédente: CHF 381'672): CHF 257'614), des factures d'acompte pour les frais de chauffage et d'exploitation (CHF 627'775; année précédente: CHF 168'676) ainsi que d'autres dettes (CHF 101'567; année précédente: CHF 70'060).</p>	1'111'014	496'350

<p>6 Autres engagements à court terme</p> <p>Ce poste comprend les dettes envers le capital social (CHF 72'423; année précédente: CHF 50'982), les dettes résultant de transactions et de la gestion des affaires (CHF 175'900; année précédente: CHF 175'000) et les dettes envers le personnel (CHF 175'000): CHF 57'630) ainsi que d'autres dettes (CHF 49'381; année précédente: CHF 833'690). Les CHF 833'690 de l'année précédente comprenaient des engagements d'achat d'immeubles de CHF 500'000.</p>	297'704	942'302
<p>7 Comptes de régularisation passifs</p> <p>Les comptes de régularisation passifs comprennent les coûts non encore facturés.</p>	223'659	171'771
<p>8 Hypothèque</p> <p>À la date de clôture du bilan, CHF 49'772'611 (année précédente: CHF 125'339) comme hypothèque variable et CHF 3'850'000 (année précédente: CHF 3'850'000) en cours sous forme d'hypothèque fixe. Cela correspond à un financement externe du portefeuille immobilier de 32,79 %. L'hypothèque à taux fixe avec échéance en 2029 a été reprise en raison du faible taux d'intérêt de 1,10 % lors de l'achat d'un bien immobilier. Les hypothèques à taux variable sont des avances fixes à un mois avec des marges de crédit de 25-39 points de base (l'année précédente, elles figuraient encore dans les hypothèques à court terme). Au total, les hypothèques sont garanties par des cédules hypothécaires pour un montant total de CHF 54,9 millions.</p>	53'622'611	3'975'339
<p>9 Impôts différés</p> <p>Les impôts différés calculés par l'expert fiscal externe à la date de clôture du bilan s'élèvent à CHF 947'384 (année précédente CHF 0). L'année précédente, les droits de mutation et les frais de notaire n'étaient pas pris en compte, alors que depuis le 1.1.2023, ils le sont systématiquement. Si les impôts différés avaient été comptabilisés l'année précédente de la même manière que l'année en cours, ils se seraient élevés à CHF 693'595 et le résultat de cette année aurait été supérieur de ce montant. Cela se traduirait par une augmentation de 0,57 % du rendement des placements pour la période de référence actuelle.</p>	947'384	-
<p>10 Honoraires de gestion</p> <p>Un contrat de gestion a été conclu avec Admicasa Immobilien AG au taux de 4,00%, TVA en sus, sur la base du revenu locatif réel. La société a été renommée PRETIUM AG au cours de la période sous revue suite à une vente du groupe Admicasa.</p>	255'365	169'433



	31.12.2023	31.12.2022
11 Honoraires de direction Le contrat de prestations de services conclu avec Admicasa Immobilien AG a été transféré à Admicasa Management AG au 1er juin 2023. Avec le transfert de contrat, les frais de gestion linéaires de 0,35 % ont été remplacés par des honoraires de gestion échelonnés avec plafonnement des coûts. Les honoraires de direction pour la période sous revue s'élèvent à CHF 443'194 (période précédente CHF 404'709). Si l'ancien modèle d'honoraires avait été maintenu, les honoraires de direction auraient été 27,53 % plus élevés pour atteindre CHF 554'592. La réduction des honoraires a eu un effet positif sur le résultat global de la période sous revue et par conséquent sur le rendement des placements. Outre les honoraires de gestion, le contrat de gestion contient depuis le lancement de la fondation de placement une rémunération pour les transactions immobilières réussies de 1,0 à 2,0 pour cent maximum du prix de la transaction. D'un point de vue comptable, ces coûts de transaction sont ajoutés à la valeur d'acquisition dans le cas d'un achat et déduits du produit de la vente dans le cas d'une vente et n'apparaissent donc pas directement dans le compte de résultat. Par conséquent, ces coûts ne sont pas non plus inclus dans le ratio des charges d'exploitation. Les frais de transaction engagés au cours de la période sous revue s'élèvent à CHF 456'680 hors TVA (période précédente: CHF 1'426'355). Cela correspond à des frais de transaction moyens de 1,49 %.	443'194	404'709
12 Autres frais administratifs Les autres frais administratifs comprennent la rémunération de la fortune de base (CHF 121'442; année précédente: CHF 114'389) ainsi que d'autres frais administratifs (CHF 36'915; année précédente: CHF 47'731).	158'356	162'120
13 Produits de l'émission de droits Le prix d'émission des nouvelles parts comprend une commission d'émission de 1,50 % en faveur de la fondation de placement. Admicasa Management SA (anciennement Admicasa Vertriebs AG) perçoit des frais de recherche de capitaux de 0,50 % pour l'apport de capitaux. Au cours de la période sous revue, des parts, y compris commissions d'émission, ont été émises pour un montant de CHF 1'009'068 (période précédente: CHF 1'000'000): CHF 33'948'970). Aucun rachat n'a eu lieu et n'a été notifié.	9'942	348'187
14 Produits/charges résultant de mutations de droits En cas d'appel de fonds de placement en cours d'année, la VNI émise comprend des revenus courants présentés dans le compte de résultat comme rachat de revenus courants (produits) afin d'éviter l'effet de dilution. Le revenu courant par part correspond à la différence entre la VNI au moment de l'émission et la VNI au début de la période sous revue. L'inverse se vérifie aussi pour les rachats, le bénéfice annuel proportionnel est versé à l'investisseur lors du rachat de ses parts et figure dans le compte de résultat comme alignement des recettes courantes (charges).	16'189	609'731

Registre biens immobiliers

Terrains à bâtir (y compris les objets de démolition)
Constructions en cours (y compris terrain)

Aucun
Aucune

Constructions achevées (y compris terrain)

Adresse	Transfert de propriété	Année de construction	Revenu CIBLE	Revenu RÉEL en CHF	Vacance RÉELLE en %	Coûts d'investissement	Évaluation 2023 Valeur de marché	Taux d'actualisation	Rendement brut CIBLE	Rendement brut RÉEL
Suisse de l'Est			2'766'228	2'714'868	1.9%	65'758'407	64'310'000		4.30%	4.22%
Steigrütiweg 4/6 9620 Lichtensteig	01.05.2023	2022 2023	526'800	502'560	4.6%	12'134'426	12'110'000	3.20%	4.35%	4.15%
Alvierstrasse 14 9470 Buchs	01.01.23	1964 2019	174'300	174'300	0.0%	4'559'674	4'400'000	3.00%	3.96%	3.96%
Kirchstrasse 6 a+b 19604 Lütisburg	17.12.20 avec entrée GB	2015	606'276	602'076	0.7%	13'288'515	13'010'000	3.20%	4.66%	4.63%
Schmitte 1 und 2 9465 Salez	17.12.20 avec entrée GB	2015	326'364	326'364	0.0%	7'276'204	7'340'000	3.10%	4.45%	4.45%
Wartenweilenweg 4/ Rosengartenstr.12 9214 Kradolf	30.09.21	2016	447'192	444'552	0.6%	10'956'388	10'430'000	3.10%	4.29%	4.26%
Hagenbuchstrasse 31 9000 St.Gallen Haggen	21.09.21 avec entrée GB	1920 1979	304'896	296'256	2.8%	7'726'304	7'440'000	2.70%	4.10%	3.98%
Schmiedgasse 4/6 9100 Herisau	01.12.21	1820 2021	155'520	143'880	7.5%	4'075'490	3'910'000	2.70%	3.98%	3.68%
Feldbachstrasse 8 9000 St.Gallen Feld	01.10.23	1947 2023	224'880	224'880	0.0%	5'741'407	5'670'000	2.80%	3.97%	3.97%

Adresse	Transfert de propriété	Année de construction	Revenu CIBLE en CHF	Revenu RÉEL en CHF	Vacance RÉELLE en %	Coûts d'investissement	Évaluation 2023 Valeur de marché	Taux d'actualisation	Rendement brut CIBLE	Rendement brut RÉEL
Zürich & Schaffhausen			609'556	586'644	3.8%	14'202'875	13'930'000		4.38%	4.21%
Bahnhofstrasse 27 /29 8800 Thalwil	01.12.21	1880 2020	256'920	256'920	0.0%	6'005'352	6'340'000	2.50%	4.05%	4.05%
Grabenstrasse 15 8200 Schaffhausen	01.07.22	1926 Rén. 2022	352'636	329'724	6.5%	8'197'524	7'590'000	3.20%	4.65%	4.34%
Espace Mittelland			2'041'408	2'035'888	0.3%	44'776'863	45'440'000		4.45%	4.44%
Rümligenstrasse 34/36 3128 Rümlingen	16.11.2020 avec entrée GB	1993 2006	269'676	266'676	1.1%	5'039'342	4'220'000	3.20%	6.39%	6.32%
Steinbruchstrasse 2/4 4600 Olten	22.03.2021 avec entrée GB	1961	188'892	188'892	0.0%	4'202'737	4'550'000	2.80%	4.15%	4.15%
Hauptstrasse 7/ Tramweg 8+10 5035 Unterenfelden	12.11.2021 avec entrée GB	1790 2015	850'000	850'000	0.0%	17'451'658	18'450'000	3.10%	4.61%	4.61%
Weissensteinstrasse 88 4500 Solothurn	01.01.22	1970 2020	132'384	131'184	0.9%	2'993'712	3'000'000	2.80%	4.41%	4.37%
Heimlisbergstrasse 16/18 4513 Langendorf	01.02.22	1879 kerns. 2021	165'984	164'664	0.8%	4'183'658	4'220'000	2.90%	3.93%	3.90%
Dorfstrasse 36/38 8967 Widen	01.12.23	1981 2012	209'412	209'412	0.0%	5'068'963	5'230'000	2.80%	3.90%	3.90%
Lenzburgerstrasse 16 5504 Othmarsingen	01.10.23	2020	225'060	225'060	0.0%	5'836'793	5'770'000	2.90%	3.90%	3.90%
Jura & Nord de la Suisse			837'103	767'935	8.3%	20'796'428	19'900'000		4.21%	3.86%
Hauptstrasse 6/6a 4466 Ormalingen	01.11.22	1973 (Rén.) + 2022	347'280	316'680	8.8%	8'377'646	8'350'000	2.90%	4.16%	3.79%
Hauptstrasse 46/46a 4450 Sissach	31.08.22	1991	489'823	451'255	7.9%	12'418'782	11'550'000	2.80%	4.24%	3.91%
Sud de la Suisse			868'980	812'220	6.5%	20'877'682	19'960'000		4.35%	4.07%
Via della Chiesa 4 6515 Gudo	01.06.23	2019	548'640	518'160	5.6%	13'507'406	13'040'000	3.20%	4.21%	3.97%
La Risciada 48 6915 Pambio-Noranco	01.06.23	2008	320'340	294'060	8.2%	7'370'276	6'920'000	3.20%	4.63%	4.25%
Total			7'123'275	6'917'555	2.9%	166'412'256	163'540'000	3.01%	4.36%	4.23%

Portefeuille

Biens immobiliers nouvellement acquis 2023

En 2023, nous avons pu ajouter six nouveaux immeubles attrayants à notre portefeuille actuel. Géographiquement, ceux-ci s'étendent de la vallée du Rhin saint-galloise au Tessin en passant par l'Argovie. Les nouvelles acquisitions s'intègrent parfaitement dans nos immeubles existants et correspondent à notre philosophie de logement abordable, combinée à une offre de placement attrayante. Grâce à une gestion de portefeuille efficace et à une gestion des coûts réduite, nous créons une stratégie de réussite optimisée avec une valeur ajoutée accrue.

Adressen	Vacance en %	Valeur de marché en CHF	Revenu brut en %
9470 Buchs, Alvierstrasse 14	0.0%	4'400'000	3.96%
9000 St. Gallen, Feldbachstrasse 8	0.0%	5'670'000	3.97%
8967 Widen, Dorfstrasse 36 und 38	0.0%	5'230'000	4.00%
5504 Othmarsingen, Lenzburgerstrasse 16	0.0%	5'770'000	3.90%
6515 Gudo, Via della Chiesa 4	5.4%	13'040'000	4.21%
6915 Pambio-Noranco, La Risciada 48	9.0%	6'920'000	4.63%



Profil d'investissement

Qualité du portefeuille

Focus sur le placement

Le groupe de placement «Habitation en Suisse» investit dans des immeubles existants offrant des perspectives de rendement durables et présentant un potentiel de développement en termes d'entretien moderne et d'optimisation des surfaces. Ainsi, dès la phase d'acquisition, nous étudions les possibilités d'aménager les combles ou de surélever le volume existant. Un autre facteur à prendre en compte est l'environnement, qui peut contribuer à limiter l'augmentation de la chaleur en optimisant l'apport de verdure.

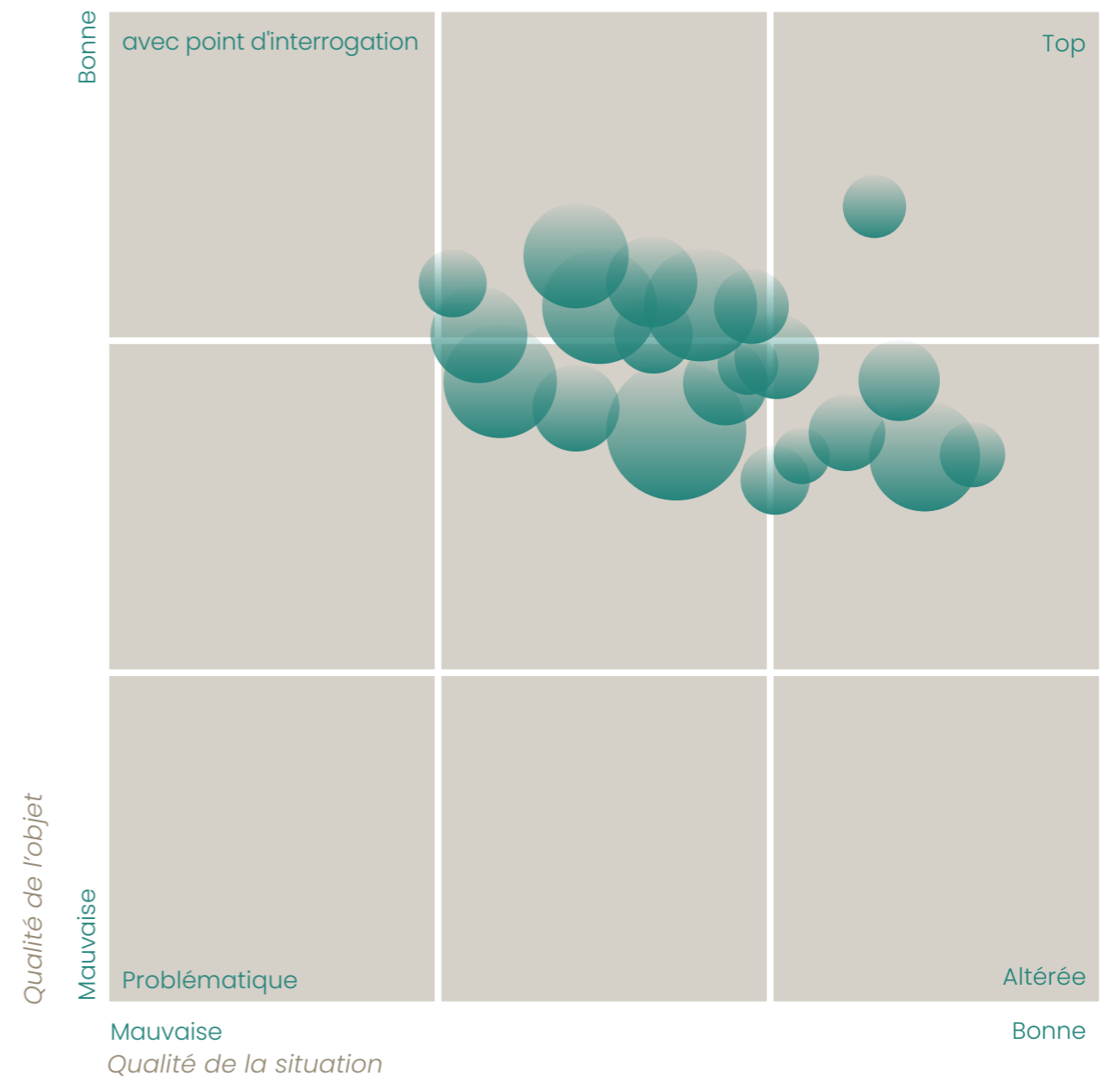
En plus des immeubles existants, nous examinons les projets potentiels de construction et de développement. La priorité est donnée à une location complète dans les meilleurs délais. Chaque investissement doit générer un rendement approprié tout en respectant les objectifs de rendement. C'est la condition pour bénéficier d'une prise en charge dès la fin de la première location. Le logement abordable est essentiel dans l'évaluation et la gestion des biens immobiliers. Ainsi, selon Wüest Partner, nos loyers actuels REELS se situent au 31.12.2023 dans un quantile de 57%, les loyers du marché dans un quantile de 67%. En 2023, Terra Helvetica continuera à s'engager à fournir des logements abordables.

Aperçu de notre profil

- Situation à l'écart des grandes villes dans toute la Suisse
- Immeubles d'habitation
- Immeubles à caractère résidentiel (par exemple, logements pour personnes âgées, pour étudiants, Services Apartments, immobiliers de santé)
- Immeubles à usage commercial
- Immeubles à usage mixte
- Biens immobiliers avec potentiel de rénovation, de réutilisation ou de développement
- Projets de construction et de développement



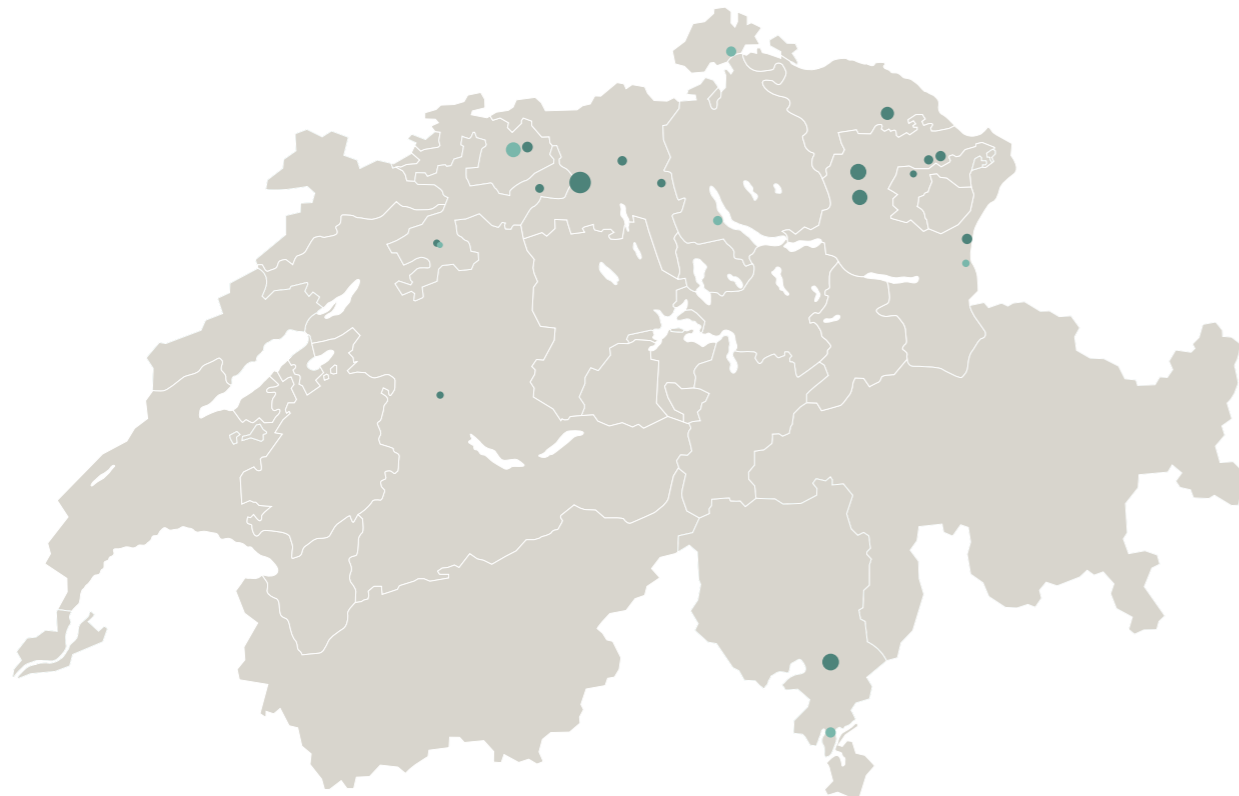
Matrice du marché



Répartition géographique

Nos objets de placement se trouvent en Suisse en dehors des centres, notamment sur le Plateau, de Berne à Saint-Gall. Au cours de l'exercice 2023, le portefeuille immobilier actuel a été élargi avec des immeubles au Tessin, en Argovie et à Saint-Gall.

Aperçu par canton



- logement
- mixte

Valeur de marché par région

Ce graphique comprend tous les biens immobiliers acquis au 31.12.2023.



Se loger à un prix abordable

en période de hausse des loyers

«Nous veillons à ce que les loyers existants restent abordables même si les coûts augmentent.»

Le logement est devenu une politique de premier plan en Suisse. En effet, avec la croissance démographique en Suisse, les logements disponibles dans les centres deviennent rares et les loyers augmentent. De plus en plus de locataires sont à la recherche d'alternatives plus avantageuses dans les zones rurales, là où la fondation de placement Terra Helvetica investit: Le groupe de placement «Habitation en Suisse» met l'accent sur des biens de haute qualité situés dans des endroits attrayants, qui offrent un logement abordable dans les agglomérations et les zones rurales. Nous veillons à ce que les loyers existants restent abordables pour les locataires même en cas d'augmentations de coûts.

Cet aspect est lié à l'engagement d'investir de manière durable dans le patrimoine des assurés. Nous nous préoccupons des supports énergétiques ainsi que des facteurs comme l'énergie grise dans le cycle de vie des constructions. La moyenne d'âge technique de nos immeubles se situe entre dix et quinze ans. Plus de la moitié d'entre eux ont été rénovés au cours des cinq dernières années.

En collaboration avec le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), nous collectons et analysons les données de nos biens immobiliers selon des critères tels que l'urbanisme et l'architecture, la production de chaleur, la biodiversité, l'imperméabilisation des sols

et la consommation de surface. Sur la base de ces analyses, nous pouvons examiner les biens immobiliers de manière ciblée sur les thèmes de la durabilité lors de changements tels que des rénovations. Des mesures appropriées sont mises en œuvre si cela s'avère nécessaire sur le plan économique et technique. En mettant l'accent sur un logement abordable et durable, la fondation de placement Terra Helvetica veille sur les locataires, mais aussi sur les investisseurs institutionnels, qui sont tenus de verser des rentes. L'objectif de rendement de 4 pour cent est pour nous impératif.



Glossaire

Rendement des placements (performance)

Le rendement des placements indique la variation des droits en supposant que le montant brut des distributions de revenus est réinvesti indirectement et sans déduction à la valeur nette d'inventaire des droits.

Rendement de la distribution

Le rendement de la distribution indique la distribution par droit en pourcentage de la valeur d'inventaire en vigueur à la fin de l'exercice avant distribution.

Taux de distribution (Payout Ratio)

Le taux de distribution indique la distribution en pourcentage du produit net réalisé au cours de l'exercice comptable.

Ratio des charges d'exploitation (TERISA) - GAV et NAV

Le ratio des charges d'exploitation indique les charges d'exploitation en pourcentage de la fortune totale moyenne (GAV - Gross Asset Value) ou de la fortune nette sans capital étranger (NAV - Net Asset Value). Les charges d'exploitation comprennent les postes du compte de résultat suivants: Frais de révision, d'estimation, honoraires de gestion, de direction et autres frais administratifs.

Rendement brut

Le revenu brut se définit comme la part proportionnelle du revenu locatif CIBLE (actuel) par rapport à la valeur de marché.

Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)

La marge de bénéfice d'exploitation indique le bénéfice d'exploitation en pourcentage des revenus locatifs nets de la période sous revue.

Taux d'actualisation

Le taux d'actualisation est le pourcentage utilisé pour actualiser les cash-flows. Le niveau du taux d'actualisation choisi (par cash-flow ou par évaluation) reflète l'évaluation du risque de l'immeuble spécifique.

Rendement des capitaux propres (RCP)

Le rendement des capitaux propres indique le résultat total de la période sous revue en pourcentage des actifs nets à la fin de la période sous revue (moins les bénéfices distribués).

Taux de financement tiers

Le taux d'endettement indique les fonds empruntés pour le financement en pourcentage de la valeur de marché de tous les biens immobiliers (y compris les terrains à bâtir, les constructions en cours et les biens immobiliers à vendre) à la fin de la période sous revue.

Taux de défaillance des loyers

Le taux de défaillance des loyers indique les pertes sur loyers (manque à gagner sur les logements vacants et pertes de recouvrement sur les loyers) en pourcentage du revenu locatif cible (net) de la période sous revue.

Rendement du capital investi (ROIC)

Le rendement du capital investi indique le résultat total ajusté, plus les charges financières, en pourcentage de la fortune totale moyenne du groupe de placement.

Quantile

Indicateurs de dispersion qui subdivisent un ensemble de valeurs. Le quantile de 50% constitue la limite entre la moitié chère et la moitié bon marché des valeurs. De même, le quantile à 10% marque la limite entre les 10% les plus favorables et les autres. Dans le rapport de portefeuille, les quantiles agrégés sont pondérés en fonction des surfaces.



Mentions légales

Coordonnées pour les investisseurs

Terra Helvetica Anlagestiftung
Bahnhofstrasse 92
8500 Frauenfeld
terrahelvetica-anlagestiftung.ch

Christian Oehler, directeur
christian.oehler@terrahelvetica-anlagestiftung.ch
+41 44 456 30 65

Design / Réalisation

Hauser Imaging GmbH
hauserimaging.ch

Crédit photo
Terra Helvetica Anlagestiftung
Hauser Imaging GmbH





terrahelvetica-anlagestiftung.ch