

2022

Geschäftsbericht



Terra Helvetica

Anlagestiftung

Geschäftsbericht

2022

Inhaltsverzeichnis

05	Vorwort des Präsidenten
06	Das Geschäftsjahr 2022 im Überblick
10	Grundlagen und Organisation (Anhang)
14	Wichtige Kennzahlen
16	Stammvermögen der Terra Helvetica Anlagestiftung (inkl. Anhang)
18	Anlagevermögen der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» (inkl. Anhang)
22	Anhang
28	Bericht der Revisionsstelle
32	Liegenschaftsverzeichnis
36	Kurzbericht der Schätzungsexperten
40	Anlageprofil
46	«Bezahlbares Wohnen» in Zeiten der Energiekrise und Zinserhöhungen
48	Glossar
50	Impressum

Hindernisse und Schwierigkeiten sind Stufen, auf denen wir in die Höhe steigen.

Friedrich Nietzsche

Vorwort

des Präsidenten

Zu Beginn des Jahres 2022 bestand weitherum die Hoffnung, dass die gesellschaftlichen Lockerungen rund um die Corona-Pandemie auch in unserem Markt zu einer positiven Entwicklung führen würden. Dieser Hoffnung setzte der russische Angriffskrieg in der Ukraine ab dem 24. Februar ein jähes Ende. Dieser Krieg führte zu grosser Unsicherheit, zu horrenden Energiepreisteigerungen, damit zu hohen Inflationsraten und enormen Verschiebungen bei Börsen und Märkten. Diesen Marktentwicklungen konnte sich auch die Terra Helvetica Anlagestiftung nicht vollständig entziehen, was sich insbesondere bei der Beschaffung von Anlegerkapital zeigte, welches im Jahre 2022 noch um CHF 32,8 Mio. zunahm (Vorjahr: CHF 83,3 Mio.). Damit konnte das Gesamtvermögen auf CHF 127,9 Mio. gesteigert werden. Umso mehr wurde das Augenmerk bei der Investition in Liegenschaften auf Parameter wie ansehnliche Bruttorendite, mittelfristig geringer Renova-tionsbedarf und Nachhaltigkeitskriterien gelegt, denn im Markt stehen deutlich mehr Lie-genschaften zum Verkauf als noch im Jahr 2021. So konnte die Bruttorendite SOLL bei 4,25% gehalten, die Leerstandsquote auf 3,14% gesenkt und die Mietausfallquote auf 5,01% verbessert werden. Die Fremdfinanzierungsquote ist mit 3,20% nach wie vor sehr tief, der Spielraum für den Erwerb von interessanten Liegenschaften ist damit weiterhin gross. Der Marktwert aller Liegenschaften beläuft sich auf CHF 124,2 Mio., der Net Asset Value (NAV) pro Anspruch beläuft sich auf CHF 1'060,70 (Vorjahr: 1'033,21).

Am 4. November 2022 hat die Terra Helvetica Anlagestiftung einen wesentlichen Meilenstein erreicht: Als noch junge Anlagestiftung wurde sie in die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) aufgenommen, womit ihre Ergebnisse ebenfalls in den verschiedenen KGAST-Indizes abgebildet werden.

Der Stiftungsrat ist zuversichtlich, seine Arbeit auch im Jahr 2023 erfolgreich fortsetzen zu können. Die Pipeline für Liegenschaftsinvestitionen ist nach wie vor gut gefüllt und das Produkt «Wohnen Schweiz» mit dem Schwerpunkt auf «Bezahlbares Wohnen» der Terra Helvetica Anlagestiftung findet im Markt guten Anklang.

Meinen Kollegen im Stiftungsrat, der Geschäftsleitung und allen Partnern und Beteiligten, welche sich für unsere Anlagestiftung eingesetzt haben, spreche ich meinen aufrichtigen Dank aus!



André Schlatter
Präsident des Stiftungsrates

Das Geschäftsjahr 2022

im Überblick

Wer hätte anfangs 2022 gedacht, dass auf COVID-19 noch Schlimmeres folgen würde: Ein Krieg in der Ukraine, der die Wirtschaft in Europa noch stärker als die weltweite Pandemie prägen würde. Mit einer stets positiven Sicht der Dinge durften wir trotz aller Widrigkeiten auch in diesem schwierigeren Jahr die Hälfte des uns zum Ziel gesetzten jährlichen Anlagevolumens von CHF 80 Mio. erreichen.

Nach wie vor sind wir mit der gewählten Strategie «langfristige Qualität vor schnellem Wachstum» richtig unterwegs. Die Entwicklung im Jahr 2023 kennt noch niemand, Trends sind jedoch bereits erkennbar. Schnelles Wachstum um jeden Preis wird negative Folgen haben. Der Markt bewegt sich langsam, Transaktionen sind aktuell etwas rückläufig. Wir erwarten aufgrund der aktuellen Entwicklung auch Auswirkungen auf die Immobilienpreise. Dies könnte dann im Jahr 2023 auch zu Wertkorrekturen führen. Wir sind da aber aktuell zuversichtlich, dass sich solche aufgrund unserer Einkäufe in überschaubarem Ausmass bewegen. Geschickte Einkäufe zu nachhaltigen Preisen werden sich im Jahr 2023 positiv auswirken. Eine sorgfältige Auswahl beim Erwerb der Liegenschaften ist deshalb sehr wichtig und darf auch bei vermeintlich attraktiven und verlockenden Angeboten nicht vernachlässigt werden.

Im vergangenen Geschäftsjahr ist es uns gelungen, die Leerstands- bzw. Ausfallquote weiter zu senken, den Immobilienbestand in der Anzahl zu verdoppeln und wieder sehr interessante Investitionen zu tätigen. Die Anlagestiftung erwirbt primär neuere Liegenschaften, maximal +/- 10 Jahre alt oder vollsaniert. Die konsequente Verfolgung dieser Anlagekriterien führt zu geringeren Aufwendungen für Unterhalt und Erneuerung der Liegenschaften. Damit resultieren bessere Nettoerträge auf den Liegenschaften. Dennoch sind auch bei neueren Häusern immer mal wieder kleinere und mittlere Investitionen zu tätigen, was zur Werterhaltung beiträgt. Auch wird regelmässig geprüft, ob ggf. nachhaltige Investments z.B. in der Materialisierung, in Wohnkomfort oder auch technischen Aufrüstung z.B. mit Solarenergie, Wärmepumpen und alternativen Energiegewinnung getätigt werden können.

Damit wollen wir nebst einer Verbesserung der Nachhaltigkeit wenn immer möglich geringere Nebenkosten für unsere Mieter erzielen. Die Betriebs- und Nebenkosten sind und werden in den nächsten Monaten durch ansteigende Energiepreise in verschiedenen Kostensparten weiter ansteigen. Auch die Zinsentwicklung dürfte zu höheren Kosten für unsere Mieterschaft führen. Nur attraktive Liegenschaften mit vernünftigen und zahlbaren Bruttomieten werden in Agglomerationen entsprechend gute Erträge erzielen können.

Nachhaltigkeit wird bei unserer Anlagestiftung hoch geschrieben, weshalb wir im Jahr 2022 dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) beigetreten sind. Alle Liegenschaften werden gemäss den Vorgaben von SSREI aufgenommen, geratet und indexiert.

Wir durften im 2023 bereits wieder gut starten und konnten per 3. Januar 2023 eine vollvermietete Liegenschaft im Zentrum von Buchs SG erwerben. Per Ende Mai 2023 folgen dann zwei Liegenschaften im Tessin in unseren Bestand. Eine Liegenschaft wurde in einem Holzbau ökologisch nachhaltig ausgeführt. Eine umweltfreundliche Pellet-Holzheizung sorgt für Wärme.

Ich danke all unseren Investoren für ihr Vertrauen und freue mich, neuen Investoren unser Produkt näher zu bringen.

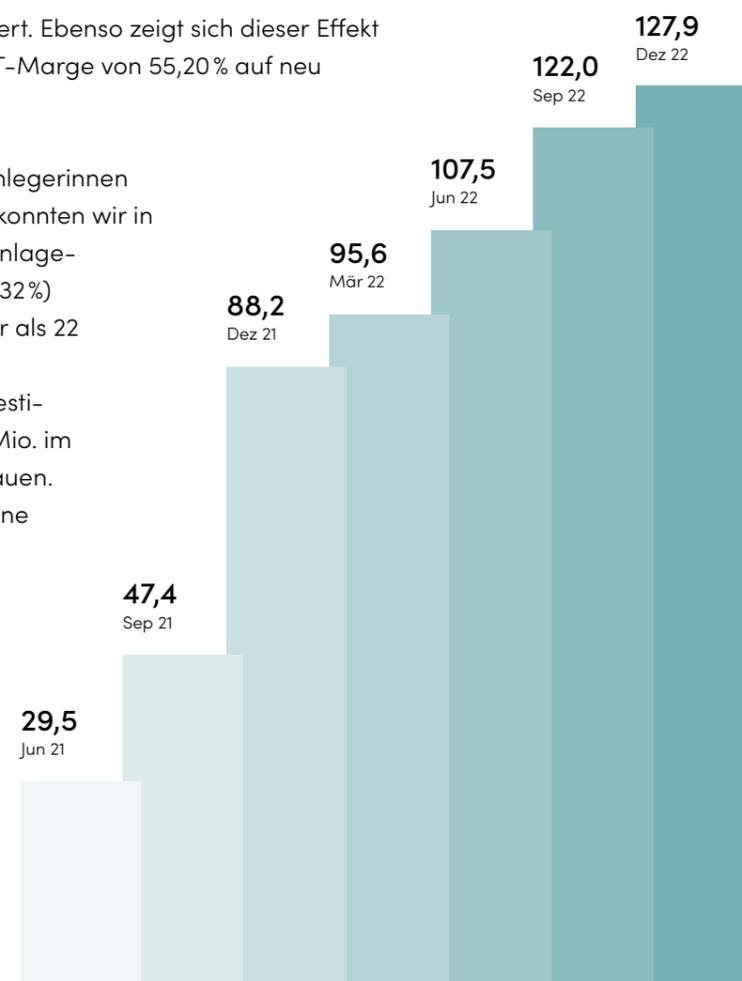


Johann Candrian
Geschäftsführer

Resultate

Die Terra Helvetica Anlagestiftung hat sich in ihrem zweiten Geschäftsjahr trotz widriger Umstände erfolgreich entwickelt. Dies zeigt sich unter anderem in der positiven Umschichtung der Ertragsstruktur. Wie in einer Startphase üblich kommen die Mieterträge der während dem Jahr neu gekauften Liegenschaften erst im darauffolgenden Jahr voll zum Tragen. Dies zeigt sich bei den Erträgen aus den im Vorjahr gekauften Objekten, welche CHF 3,4 Mio. resp. 82,41% der Netto-Einnahmen im Vergleich zum Vorjahr mit CHF 1,1 Mio., resp. 70,78% beigetragen haben. Andererseits hat sich das Verhältnis zwischen dem operativen Ergebnis und dem Gesamterfolg des Rechnungsjahres von 44,19% auf 96,95% gesteigert; die Ergebnisbeiträge aus dem Erfolg aus der Ausgabe von Ansprüchen sowie aus nicht realisierten Kapitalgewinnen/-verlusten haben sich von 25,90% auf neu 5,73% reduziert. Ebenso zeigt sich dieser Effekt in der Verbesserung der EBIT-Marge von 55,20% auf neu 68,85%.

Für unsere mittlerweile 40 Anlegerinnen (Vorjahr 18) resp. Investoren konnten wir in diesem Geschäftsjahr eine Anlagerendite von 2,66% (Vorjahr 3,32%) erwirtschaften. Nicht weniger als 22 neue Vorsorgeinstitutionen schenken uns mit einem Investitionsvolumen von CHF 32,8 Mio. im Geschäftsjahr 2022 ihr Vertrauen. Die kumulierten Jahresgewinne belaufen sich per Ende 2022 auf CHF 6,2 Mio. resp. 5,30% des einbezahlten Nettovermögens.



Entwicklung des
Gesamtvermögens
2021/2022 in Mio.
Schweizer Franken

Bis zum 31. Dezember 2022 konnte ein Immobilienportfolio von CHF 124,2 Mio. (Vorjahr CHF 88,8 Mio.) aufgebaut werden. Die wesentlichen Zukäufe wurden dabei wieder in der zweiten Jahreshälfte realisiert. Die Jahresendbewertung hat eine marginale Aufwertung von rund CHF 40'000 auf dem Immobilienbestand ergeben. Bei den Neuliegenschaften (Beurkundungen im Jahr 2022) musste jedoch eine Abwertung von CHF -0,6 Mio. verbucht werden. Dies aufgrund von Einmaleffekten im Zusammenhang mit den Transaktionsnebenkosten (Handänderungssteuern, Transaktionskommissionen und Gebühren). Die Diskontierungssätze (real) haben sich nur marginal verändert, so wurde das Bestandsportfolio mit einem globalen Satz von 2,90% bewertet, im Vorjahr mit 2,94%. Dabei gilt anzumerken, dass die Erwartungen für die künftige Inflation, insbesondere bei den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, einkalkuliert wurden. Dies ist bei den nominalen Diskontsätzen spürbar, diese haben per 31.12.2022 mit 3,93% (Vorjahr 3,46%) betragen.

Auch im Geschäftsjahr 2022 konnten lukrative Immobilien (St. Gallen und Tessin) im Wert von CHF 24,7 Mio. für das folgende Geschäftsjahr gesichert werden. Diese drei Objekte werden unser Immobilienportfolio mit einer Bruttorendite SOLL von 4,26% und einem SOLL-Mietertrag von CHF 1,06 Mio. bereichern.

Für den weiteren Aufbau der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» sind wir dank des Vertrauens unserer Investoren, einer gut gefüllten Einkaufspipeline sowie unseren flexiblen Finanzierungspartnern weiterhin optimal aufgestellt.

Christoph Bruhin
Stv. Geschäftsführer / CFO

Grundlagen

und Organisation (Anhang)

Rechtsform und Zweck

Die Terra Helvetica Anlagestiftung wurde am 7. April 2020 gegründet. Sie ist eine der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) unterstehende Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung umfasst das Anlagevermögen und das Stammvermögen.

Das Anlagevermögen besteht aus den von Anlegern zum Zweck der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern. Aktuell wird die Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» geführt. Sie ist, wie es ihr Name andeutet, auf die Anlage in Wohnimmobilien in der gesamten Schweiz ausgerichtet. Das Stammvermögen enthält das von der Stifterin anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen und wird zum Betrieb der Stiftung verwendet.

Reglemente

Die Anlagestiftung und ihre Organisation werden durch folgende Normenwerke geregelt. Diese stehen den Anlegern auf der Internetplattform terrahelvetica-anlagestiftung.ch zur Verfügung:

- Statuten
- Stiftungsreglement
- Organisationsreglement
- Anlagerichtlinien
- Gebühren- und Kostenreglement
- Vergütungsreglement
- Prospekt

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Anlagestiftung. Ihre Aufgaben und Kompetenzen sind in Art. 9 Abs. 2 der Statuten wie folgt festgelegt:

- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten
- Genehmigung des Stiftungsreglements und der Spezialreglemente einschliesslich der Anlagerichtlinien sowie Beschlussfassung über Änderungen derselben unter Vorbehalt der Regelungskompetenz des Stiftungsrates gemäss Art. 10 Abs. 8 lit. c der Statuten
- Wahl und Abberufung der Mitglieder des Stiftungsrates
- Wahl und Abberufung der Revisionsstelle
- Genehmigung der Jahresrechnung
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung oder Fusion der Stiftung

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das geschäftsführende und vermögensverwaltende Organ der Anlagestiftung. Er organisiert sich selbst und hat gemäss Art. 10 Abs. 8 der Statuten die folgenden unübertragbaren Aufgaben und Kompetenzen:

- Oberleitung und Aufsicht
- Festlegung der Geschäftspolitik
- Beschlussfassung über Lancierung, Fusion oder Auflösung von Anlagegruppen
- Regelung der Organisation
- Ernennung der Schätzungsexperten
- Festlegung der Zeichnungsberechtigungen
- Anlage des Stamm- und Anlagevermögens
- Entscheidung über Ausschüttung oder Thesaurierung des Ertrags der Anlagegruppen
- Festlegung der Kündigungsfristen bei Rücknahmen von Ansprüchen an Anlagegruppen
- Erlass von Bestimmungen zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Regelung von Rechtsgeschäften mit Nahestehenden
- Wahl der Depotbank
- Festlegung der Anlagerichtlinien
- Regelung der Gebühren und Kosten
- Regelung der Bewertung von Anlagegruppen
- Entscheid über vorübergehende oder endgültige Schliessung von Anlagegruppen
- Wahl der Vertriebspartner



Stiftungsratsmitglieder

André Schlatter, Präsident (m.)

Urs Rüdin, Vizepräsident (l.o.)

Dr. Thomas Bergmann, Stiftungsrat (r.)

Der Stiftungsrat kann Aufgaben an Dritte delegieren. Die Voraussetzungen zur Delegation legt er im Stiftungsreglement fest. Er bestimmt eine geschäftsführende Gesellschaft sowie den Geschäftsführer und setzt ein oder mehrere Anlagekomitees ein.

Geschäftsführung

Die Admicasa Immobilien AG (vormals Admicasa Management AG), Frauenfeld, wurde durch den Stiftungsrat am 8. Mai 2021 auf der Grundlage eines Dienstleistungsvertrags mit delegierten Geschäftsführungsaufgaben betraut. Die Aufgaben und Kompetenzen sind in Art. 7 des Stiftungsreglements wie folgt geregelt:

- Verwaltung und Administration der Stiftung, ihres Vermögens sowie der Anlagegruppen
- Führung der Buchhaltung sowie Erstellung des Jahresberichts mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang
- Berechnung des Nettoinventarwertes sowie der Preise der Ansprüche
- Administrative Abwicklung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen
- Jährliche Berichterstattung zuhanden der Anlegerversammlung
- Führung des Anlegerregisters
- Laufende Berichterstattung an den Stiftungsrat

Im Weiteren übernimmt die Geschäftsleitung Aufgaben im Zusammenhang mit dem Aufbau, der Entwicklung und der Bewirtschaftung der Anlagegruppe.



Verantwortliche der Geschäftsführung

Johann Candrian, Geschäftsleiter (l.)

Christoph Bruhin, CFO/Stv. Geschäftsleiter (r.)

Anlagekommission

Die Anlagekommission ist während der Aufbau-phase mit dem Stiftungsrat identisch. Sie wird zu gegebenem Zeitpunkt als selbstständige Kommission gebildet.

Schätzungsexperten

Für die Schätzung der Liegenschaften bzw. des Portfolios ist gemäss Art. 10 der Statuten die Wüest Partner AG, Zürich, zuständig.

Stefan Meier & Christian Arnet

Wüest Partner AG, Zürich

Revisionsstelle

Anlässlich der Anlegerversammlung vom 1. Juni 2022 wurde die Deloitte AG, Zürich, als Revisionsstelle für das aktuelle Geschäftsjahr gewählt

Deloitte AG, Zürich

Depotbank

Die Depotbank ist verantwortlich für die Aufbewahrung der Bankguthaben und der Titel, die Verwaltung der Depots sowie die Führung des Immobilienregisters.

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Liegenschaftsverwaltung

Das Tagesgeschäft, insbesondere die technische Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften, wird mit separaten Verträgen an externe Bewirtschaftungsunternehmen delegiert. Die kaufmännische Verwaltung wird durch eine zentrale Liegenschaftsbuchhaltung sichergestellt.

Admicasa Immobilien AG, Frauenfeld

Mitgliedschaften

Die Geschäftstätigkeit der Terra Helvetica Anlagestiftung beachtet im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit die Standards von ASIP, KGAST und der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. Die Beachtung und Einhaltung dieser Standards soll zum Ausdruck bringen, dass die Terra Helvetica Anlagestiftung für verantwortungsvolle, soziale und nachhaltige Investitionen steht und die ESG-Prinzipien bei ihren Entscheidungsprozessen integriert.

Schweizerischer Pensionskassenverband (ASIP)

Der Dachverband von über 1000 Pensionskassen definiert für seine Mitglieder Massstäbe für Good Governance sowie ethisch korrektes und treuhänderisch sorgfältiges Verhalten.

asip.ch

Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST)

Die KGAST ist der Verband von knapp 40 Anlagestiftungen, welche Anlagen für Vorsorgeeinrichtungen verwalten. Der Verband vertritt die Interessen der Mitglieder und stellt sicher, dass diese bei den Behörden auch Gehör finden.

kgast.ch

Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI)

Der Index wurde zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestands entwickelt. SSREI unterstützt die Eigentümerschaft (Immobilienfonds, Immobilien-Aktiengesellschaften, Anlagestiftungen, Versicherungen, Pensionskassen, Öffentliche Hand) dabei, ihre Immobilien auf die zunehmenden Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und deren langfristige Werthaltigkeit sicherzustellen.

ssrei.ch

Wichtige Kennzahlen

Kennzahlen gemäss KGAST

Vermögensrechnung

alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.2022	31.12.2021
Gesamtvermögen (GAV)		127'898'366	88'240'931
Marktwerte aller Immobilien		124'180'000	81'813'338
Fremdfinanzierungsquote		3,20%	0,00%
Nettovermögen (NAV)		122'312'605	86'089'335
Anzahl Ansprüche im Umlauf		115'313	83'322
Kapitalwert je Anspruch		1'061	1'033
Anzahl Anleger		40	18

Rendite- und Performance Angaben

	Ziffer	31.12.2022	31.12.2021
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	I	-	-
Ausschüttungsrendite		0,00%	0,00%
Anlagerendite (Performance)		2,66%	3,32%
Ausschüttungsquote		0,00%	0,00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		68,85%	55,20%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	II	0,71%	0,74%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	II	0,75%	0,87%
Eigenkapitalrendite (ROE)		2,85%	3,28%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		2,62%	3,01%

alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.2022	31.12.2021
Realisierter Erfolg		3'538'746	2'691'025
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)		3'384'486	2'774'641
SOLL Mietertrag (netto)		4'140'528	1'717'874
Mietausfallquote		5,01%	7,52%
Leerstandsquote		3,14%	5,24%
Bruttorendite SOLL		4,25%	4,28%

Kommentare zu den Kennzahlen

- I. **Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)**
Da sich die Anlagegruppe erst im Aufbau befindet, ist der realisierte Erfolg, der zur Ausschüttung verwendet werden könnte, noch gering. Der Stiftungsrat hat deshalb entschieden, von einer Ausschüttung abzusehen und den gesamten Erfolg zu thesaurieren.
- II. **Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV) und TER_{ISA} (NAV)**
Siehe XIX Anhang Anlagevermögen Geschäftsführungshonorare unter Erfolgsrechnung

Stammvermögen

der Terra Helvetica Anlagestiftung (inkl. Anhang)

Bilanz Stammvermögen der Terra Helvetica Anlagestiftung

alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.2022	31.12.2021
Aktiven			
Flüssige Mittel		65'226.42	48'759.23
Wertschriften	I	200.00	200.00
Forderungen Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»		50'981.63	58'068.67
Übrige Forderungen		5'268.60	1'667.70
Aktive Rechnungsabgrenzung		4'684.95	11'409.70
Total Umlaufvermögen		126'361.60	120'105.30
Beteiligungen		-	-
Total Aktiven		126'361.60	120'105.30
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	II	4'361.60	10'105.30
Verbindlichkeiten Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»		-	-
Langfristige Verbindlichkeiten		-	-
Passive Rechnungsabgrenzung	III	22'000.00	10'000.00
Total Fremdkapital		26'361.60	20'105.30
Stiftungsvermögen		100'000.00	100'000.00
Gesamterfolg der Periode		-	-
Gewinnvortrag		-	-
Total Stiftungskapital		100'000.00	100'000.00
Total Passiven		126'361.60	120'105.30

Erfolgsrechnung Stammvermögen der Terra Helvetica Anlagestiftung

alle Beträge in CHF	Ziffer	01.01.2022 - 31.12.2022	01.04.2020 - 31.12.2021
Ertrag			
Beiträge aus der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»	IV	114'389.58	231'259.95
Übriger Ertrag		2,62	-
Total Ertrag		114'391.20	231'259.95
Aufwand			
Organe und Anlegerversammlung		-51'754.70	-100'801.95
Aufwand Revisionsstelle		-5'385.00	-5'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand		-57'191.50	-111'370.77
Gebühren Aufsichtsbehörde	V	-	-14'000.00
Finanzaufwand		-62.00	-87.23
Total Aufwand		-114'391.20	-231'259.95

Anhang Stammvermögen

- I. **Wertschriften (Genossenschaftsschein Raiffeisen)**
Für die Kreditverpflichtung seitens Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» wurde ein Genossenschaftsanteil von CHF 200 gekauft.
- II. **Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte**
Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten bestehen einerseits aus Verpflichtungen ggü. Sozialversicherungen über CHF 4'362 (Vorjahr CHF 7'126). Im Vorjahr wurden unter dieser Position noch Verbindlichkeiten ggü. Dritten im Umfang CHF 2'948 verbucht.
- III. **Passive Rechnungsabgrenzung**
Passive Rechnungsabgrenzungen entsprechen Abgrenzungen für Revisionskosten & Anlegerversammlung.
- IV. **Beiträge aus der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»**
Sämtliche operativen Kosten im Umfang von CHF 114'388.58 (Vorjahr CHF 139'857) wurden der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» verrechnet. Im Vorjahr wurden zudem Initialkosten für die Gründung im Umfang von CHF 91'403 der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» in Rechnung gestellt.
- V. **Gebühren Aufsichtsbehörde**
Im Geschäftsjahr 2021 waren die Prüfungsgebühren für die Gründung bei den Gebühren der Aufsichtsbehörde enthalten.

Anlagevermögen

Der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» (inkl. Anhang)

Allgemeine Angaben zur Anlagegruppe:

Valoren-Nummer: 54407343 ISIN: CH0544073437

Vermögensrechnung (Bilanz) der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»

alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.2022	31.12.2021
Aktiven			
Umlaufvermögen		3'718'366.41	6'427'592.78
Flüssige Mittel	I	439'931.06	6'190'160.18
Wertschriften		-	-
Kurzfristige Forderungen	II	2'955'550.80	83'721.20
Heizkosten / Nebenkosten		317'307.85	88'427.90
Aktive Rechnungsabgrenzungen	III	5'576.70	65'283.50
Anlagevermögen		124'180'000.00	81'813'338.25
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		-	-
Angefangene Bauten (inkl. Land)	IV	-	5'275'928.50
Fertige Bauten (inkl. Land)	V	124'180'000.00	76'537'409.75
Miteigentumsanteile		-	-
Beteiligungen		-	-
Gesamtvermögen		127'898'366.41	88'240'931.03

alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.2022	31.12.2021
Passiven			
Fremdkapital		5'585'761.55	2'151'596.36
Kurzfristige Verbindlichkeiten	VI	496'349.53	751'482.35
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	VII	942'301.63	997'742.22
Passive Rechnungsabgrenzungen	VIII	171'771.40	36'876.81
Hypothek (Kurzfristig)	IX	125'338.99	-
Hypothek (Langfristig)	X	3'850'000.00	-
Rückstellungen		-	-
Latente Steuern (Verpflichtungen)	XI	-	365'494.98
Nettovermögen		122'312'604.86	86'089'334.67
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		83'322.00	-
Veränderungen in der Berichtsperiode	XII	31'991.00	83'322.00
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		115'313.00	83'322.00
Kapitalwert je Anspruch		1'060.70	1'033.21
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		29.35	33.30
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		1'060.70	1'033.21
Ausschüttung		-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		1'060.70	1'033.21
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen Beginn der Berichtsperiode		86'089'334.67	-
Zeichnungen		32'838'884.68	83'314'694.05
Rücknahmen		-	-
Ausschüttungen		-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode		3'384'485.51	2'774'640.62
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode (NAV)		122'312'704.86	86'089'334.67

Erfolgsrechnung Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»

alle Beträge in CHF	Ziffer	01.01.2022 bis 31.12.2022	01.04.2020 bis 31.12.2021
Mietertrag Netto		3'932'993.50	1'588'617.00
SOLL Mietertrag (netto; inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	XIII	4'140'527.90	1'717'874.00
Minderertrag Leerstand & Inkassoverlust auf Mietzinsen & Nebenkostenforderungen	XIV	-207'534.40	-129'257.00
Unterhalt Immobilien		-275'758.60	-109'767.50
Instandhaltung		-275'758.60	-109'767.50
Instandsetzung		-	-
Operativer Aufwand		-375'947.36	-252'861.25
Ver- und Entsorgungskosten Gebühren		-3'907.40	-21'746.25
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-64'873.30	-50'321.50
Versicherungen		-55'815.60	-20'647.15
Bewirtschaftshonorare	XV	-169'433.36	-76'469.15
Vermietungs- und Insertionskosten		-47'270.75	-16'912.85
Steuern und Abgaben		-34'646.95	-66'764.35
Operatives Ergebnis		3'281'287.54	1'225'988.25

alle Beträge in CHF	Ziffer	01.01.2022 bis 31.12.2022	01.04.2020 bis 31.12.2021
Finanzierungsaufwand		-62'528.18	-35'650.93
Hypothekarzinsen	XVI	-27'075.45	-22'527.85
Sonstige Passivzinsen	XVII	-395.33	-330.95
Übriger Finanzierungsaufwand	XVIII	-35'057.40	-12'792.13
Verwaltungsaufwand		-637'931.07	-478'345.25
Geschäftsführungshonorar/Managementhonorar	XIX	-404'708.85	-144'605.85
Vergütung an Stammvermögen	XX	-114'388.58	-231'259.95
Schätzungsaufwand	XXI	-49'793.05	-84'000.35
Revisionsaufwand		-21'309.00	-17'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	XXII	-47'731.59	-1'479.10
Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen		348'186.62	634'921.08
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen		500'354.22	1'058'235.13
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	XXIII	-152'167.60	-423'314.05
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		609'731.32	1'344'111.95
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	XXIV	609'731.32	1'344'111.95
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-	-
Nettoertrag des Rechnungsjahres		3'538'746.23	2'691'025.10
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-	-
Realisierter Erfolg		3'538'746.23	2'691'025.10
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-154'260.72	83'615.52
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-154'260.72	83'615.52
Veränderungen latente Steuern	XI	365'494.98	-365'494.98
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		3'384'485.51	2'774'640.62
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		3'384'485.51	2'774'640.62
Vortrag des Vorjahres		2'774'640.62	-
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		6'159'126.13	2'774'640.62
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		-	-
Vortrag auf neue Rechnung		6'159'126.13	2'774'640.62

Anhang

Allgemeine Angaben zur Jahresrechnung

Die Jahresrechnung ist gemäss Artikel 47 BVV 2 über die Ordnungsmässigkeit der Buchführung und Rechnungslegung nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 erstellt und gegliedert. Sie folgt sinngemäss dem Standard der Fachempfehlungen der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen, KGAST. Es handelt sich um den zweiten Geschäftsbericht seit der Gründung der Terra Helvetica Anlagestiftung und der Eröffnung der Anlagegruppe.

Bewertungen

Die Bewertung erfolgt gemäss Art. 41 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) i. V. m. Art. 48 BVV 2 nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26. Die Bewertung von direkt gehaltenen Immobilien (Aktiven) richtet sich nach Art. 10 des Stiftungsreglements.

- **Angefangene Bauten (inkl. Land)**

Anzahlungen und Kosten im Zusammenhang von Liegenschaften, welche sich im Bau befinden werden zu Buchwerten aktiviert. Nach Fertigstellung der jeweiligen Einheiten, werden diese Positionen zu Marktwerten bilanziert. Die Bewertung basiert auf der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode).

- **Fertige Bauten (inkl. Land)**

Anzahlungen und Transaktionskosten im Zusammenhang mit Liegenschaftskäufen werden während des Geschäftsjahres zum Buchwert aktiviert. Am Ende der Berichtsperiode werden dann die fertigen Bauten in der Jahresrechnung zu Marktwerten bilanziert. Diese werden ebenfalls nach der DCF-Methode bewertet. Allfällige Bewertungsveränderungen werden in der Erfolgsrechnung unter Nicht realisierte Kapitalgewinne /-verluste verbucht.

Latente Steuern

Für die Berechnung der latenten Grundstückgewinn- und Gewinnsteuern werden Handänderungssteuern sowie Verkaufskommissionen, welche bei einem allfälligen Verkauf voraussichtlich anfallen würden, berücksichtigt. Alle Rückstellungen werden pro Liegenschaft berechnet. Bei der Grundstückgewinnsteuer wird eine Haltedauer von fünf Jahren ab Bilanzstichtag berücksichtigt. Bei Liegenschaften, welche zum Verkauf stehen, wird mit der effektiven Haltedauer gerechnet. Verluste werden interkommunal und interkantonal verrechnet.

Abrechnungshorizont

Die vorliegende Jahresrechnung betrifft das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022. Die vorjährige Jahresrechnung umfasste ein überlanges Geschäftsjahr von 20 Monaten vom 7. April 2020 bis 31. Dezember 2021.

Wichtige Daten

Gründungsdatum der Anlagestiftung	07.04.2020
Eröffnung Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»	08.05.2020
Ende Sonderregelung Anlagerichtlinien	30.04.2026

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf das Geschäftsergebnis 2022 sind nach dem Bilanzstichtag keine eingetreten.

Sonderregelung Anlagerichtlinien

Gemäss Art. 7 Abs. 3 der Anlagerichtlinien besteht während der Aufbauphase von 5 Jahren eine Sonderregelung bezüglich der Einhaltung der Anlagebeschränkungen.

Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»

	31.12.2022	31.12.2021
I Flüssige Mittel Wie im Vorjahr werden in der aktuellen Aufbauphase die überschüssigen Mietzinsströme zwecks weiterer Liegenschaftsinvestitionen verwendet.	439'931	6'190'160
II Kurzfristige Forderungen Unter der Position kurzfristige Forderungen werden unter anderem Forderungen gegenüber Mietern (CHF 408'307; Vorjahr CHF 83'721) sowie Forderungen gegenüber Dritten (CHF 123'926; Forderungen aus ausseramtlichen Liegenschaftsübernahmen, Mietzinsgarantien und andere Forderungen gegenüber Mietern) ausgewiesen. Zudem sind unter kurzfristige Forderungen Anzahlungen über CHF 2'032'000 sowie Transaktionskosten im Umfang von CHF 391'317 (Vorjahr CHF 6'410) für den Kauf zweier Liegenschaften im Tessin (Vorjahr Kauf einer Liegenschaft in Solothurn) enthalten. Der Eigentumsübertrag resp. der Nutzen-/ Schadenübergang wird im Mai 2023 erfolgen.	2'955'551	83'721
III Aktive Rechnungsabgrenzungen Die aktive Rechnungsabgrenzung betrifft vorausbezahlte Aufwendungen für Gebäudeversicherungen über CHF 5'577 (Vorjahr CHF 2'052). Im Vorjahr wurden zudem Abgrenzungen im Zusammenhang mit zu viel verrechneten Hypothekarzinsen im Umfang von CHF 63'232 vorgenommen.	5'577	65'284
IV Angefangene Bauten (inkl. Land) Unter den angefangenen Bauten wurden im Vorjahr die Teilkaufpreiszahlungen (CHF 5'275'929) der im Bau befindlichen Liegenschaft in Lichtensteig erfasst. Der erste Gebäudekörper der Liegenschaft in Lichtensteig wurde im Herbst 2022 übergeben, die zweite Gebäudeeinheit folgte dann im Januar 2023. Die Restkaufzahlungen im Umfang von CHF 400'000 wurde vollumfänglich aktiviert und auf der Passivseite unter der Position übrige kurzfristige Verbindlichkeiten bilanziert. Im Geschäftsjahr 2022 wird diese Liegenschaft daher unter fertige Bauten (inkl. Land) bilanziert.	-	5'275'929
V Fertige Bauten (inkl. Land) Detaillierte Informationen zu den Bestandsliegenschaften siehe Liegenschaftsverzeichnis.	124'180'000	76'537'410
VI Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften Die kurzfristigen Verbindlichkeiten Liegenschaften im Umfang von CHF 496'350 beinhalten: <ul style="list-style-type: none"> CHF 257'614 Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen (Vorjahr CHF 133'127) CHF 70'060 Kreditorenrechnungen (Vorjahr CHF 116'369) CHF 0 auf das Konto der Terra Helvetica Anlagestiftung einbezahlte Mieterkaution (Vorjahr CHF 425'000) CHF 168'676 (Vorjahr CHF 76'986) Akonti aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen 	496'350	751'482
VII Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen folgende Positionen: <ul style="list-style-type: none"> CHF 500'000 Restkaufverpflichtungen aus Liegenschaftskäufen (Vorjahr CHF 500'000) CHF 333'690 Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (Vorjahr CHF 147'179) CHF 57'630 Verbindlichkeiten gegenüber der Admicasa Immobilien AG (Nahestehend; Vorjahr CHF 292'494) CHF 50'982 Verbindlichkeiten gegenüber Stammvermögen (Vorjahr CHF 58'069) 	942'302	997'742

	31.12.2022	31.12.2021
VIII Passive Rechnungsabgrenzungen Die passiven Rechnungsabgrenzungen im Total von CHF 171'771 (Vorjahr CHF 36'877) beinhalten Revisionskosten, Depotbankvergütung und Kosten für Jahresendbewertungen im Umfang von CHF 70'000 (Vorjahr CHF 32'943) sowie Abgrenzungen im Zusammenhang mit Liegenschaftsaufwänden im Umfang von CHF 101'771 (Vorjahr CHF 3'934).	171'771	36'877
IX Hypothek (Kurzfristig) Zwecks Liquiditätssicherung sowie Aufbau des Immobilienportfolios wurde einerseits ein Kontokorrentkredit über CHF 16,31 Mio. aufgenommen. Dieser wird mit Schuldbriefen im Umfang von Total CHF 16,75 Mio. auf den Liegenschaften Rümli, Lütisburg, Salez und Olten besichert. Andererseits wurde ein Rahmenkredit über CHF 50 Mio. abgeschlossen, welcher mit Sicherheiten von den Liegenschaften Kradol, St. Gallen, Unterentfelden, Thalwil, Herisau und Solothurn gedeckt ist. Total Schuldbriefe in Besitz per Stichtag: CHF 66,49 Mio. Per Stichtag wurden die Kreditlimiten mit CHF 0,1 Mio. beansprucht.	125'339	-
X Hypothek (Langfristig) Im Zusammenhang mit einem Liegenschafts Kauf wurde eine Festhypothek im Umfang von CHF 3'850'000 mit einer Laufzeit bis Ende 2029 zu einem Zinssatz von 1,10% übernommen. Dieser Kredit ist mit einem Schuldbrief über CHF 4'250'000 besichert.	3'850'000	-
XI Latente Steuern (Verpflichtungen) Aufgrund der Bewertungskorrektur auf den Bestands- und Neuliegenschaften eliminiert sich die latente Steuerverpflichtung auf CHF 0 (Vorjahr CHF 364'495). Siehe auch Seite 20 latente Steuern.	-	365'495
XII Veränderungen in der Berichtsperiode Während der Berichtsperiode konnten für CHF 33'448'616 (exkl. Ausgabekommission; Vorjahr CHF 83'798'794) neues Kapital sowie 22 neue Anlegergefässe aufgenommen werden.	31'991	83'322

		01.01. bis 31.12.2022	01.04.2020 bis 31.12.2021
XIII	SOLL Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten) Details sowie Akquisitionszeitpunkte der Liegenschaften siehe Liegenschaftsverzeichnis.	4'140'528	1'717'874
XIV	Minderertrag Leerstand & Inkassoverluste auf Mietzinsen Leerstand siehe Liegenschaftsverzeichnis.	-207'534	-129'257
XV	Bewirtschaftungshonorare Mit der Admicasa Immobilien AG wurde ein Bewirtschaftungsvertrag zu 4% exkl. MWST auf Basis der IST-Mieten abgeschlossen. Sämtliche Transaktionen mit der Admicasa Immobilien AG werden als Transaktionen mit Nahestehenden ausgewiesen.	-169'433	-76'469
XVI	Hypothekarzinsen Siehe IX kurzfristige Hypotheken für nähere Details.	-27'075	-22'528
XVII	Sonstige Passivzinsen Während dem Geschäftsjahr mussten CHF 395 (Vorjahr CHF 331) an Negativzinsen bezahlt werden.	-395	-331
XVIII	Übriger Finanzierungsaufwand Diese Position beinhaltet die Depotgebühren und Bankspesen.	-35'057	-12'792
XIX	Geschäftsführungshonorar/Managementhonorar Mit der Admicasa Immobilien AG wurde ein Dienstleistungsvertrag für die Geschäftsführung abgeschlossen. Die Entschädigung von 0,35% (exkl. MWST) basiert auf den Marktwerten der Liegenschaften und wird monatlich auf Basis der Jahresendbewertungen abgerechnet. In der Berichtsperiode entspricht die Entschädigung CHF 404'709 (Vorjahr CHF 144'606) oder 0,33% des NAV (Vorjahr 0,17%).	-404'709	-144'606
XX	Vergütung an Verwaltungsrechnung Die operativen Kosten des Stammvermögens der Terra Helvetica Anlagestiftung betragen in dieser Berichtsperiode CHF 114'389. Im Vorjahr (überlanges Geschäftsjahr) wurden neben den operativen Kosten des Stammvermögens von CHF 139'857 ebenfalls die Gründungskosten im Umfang von CHF 91'403 der Anlagegruppe Wohnen Schweiz verrechnet.	-114'389	-231'260
XXI	Schätzungsaufwand Der Schätzungsaufwand für erworbene Liegenschaften (inkl. Jahresendbewertung des aktuellen Liegenschaftsportfolios) beträgt CHF 40'429 (Vorjahr CHF 62'285), der Schätzungsaufwand für nicht erworbene Liegenschaften CHF 9'364 (Vorjahr CHF 21'715).	-49'793	-84'000

		01.01. bis 31.12.2022	01.04.2020 bis 31.12.2021
XXII	Übriger Verwaltungsaufwand Im übrigen Verwaltungsaufwand sind folgende Position verbucht: <ul style="list-style-type: none"> • CHF 4'388 für Werbemassnahmen (Teilnahme an Messen) • CHF 1'256 Gebühren & Mitgliederbeiträge • CHF 16'659 Honorar für Mehrleistungen zugunsten der Admicasa Immobilien AG (u.a. Bauherrenleistungen Liegenschaften Lichtensteig & Ormalingen) • CHF 21'130 Erst- und Wiedervermietungskosten • CHF 4'299 übriger operativer Aufwand 	-47'732	-1'479
XXIII	Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen Für die Ausgabe von Ansprüchen wird die Admicasa Vertriebs AG (Vertriebsvertrag) mit einer Kommission von 0,5% entschädigt. Sämtliche Transaktionen mit der Admicasa Vertriebs AG werden als Transaktionen mit Nahestehenden ausgewiesen.	-152'168	-423'314
XXIV	Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen Bei einem unterjährigen Neu-Abwurf von Anlagegeldern sind im ausgegebenen NAV-Preis laufende Erträge des Bestandsportfolios inkludiert. Der Verwässerungseffekt wird mit dieser Ertragsposition synthetisch und auf Annäherungsbasis (Quartal) berechnet und korrigiert. Die entsprechende Kalkulation ist eine reine Darstellungsthematik und wird mit dem Nettovermögen verrechnet.	609'731	1'344'112

Deloitte.

Deloitte AG
Pfungstweidstrasse 11
8005 Zurich
Schweiz

Phone: +41 (0)58 279 6000
Fax: +41 (0)58 279 6600
www.deloitte.ch

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der
Terra Helvetica Anlagestiftung, Frauenfeld

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Terra Helvetica Anlagestiftung, bestehend aus der Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 14-27), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

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 Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung 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 Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht 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.

Deloitte.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle 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 der Stiftung abzugeben.
 - beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
 - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Stiftungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Stiftung von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Deloitte.

Wir geben dem Stiftungsrat auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.
- Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 19. April 2023

Erfolg ist eher
von Dauer, wenn
man ihn erreicht,
ohne die eigenen
Prinzipien zu
untergraben.

Walter Cronkite

Liegenschaftsverzeichnis

Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

Keine

Angefangene Bauten (inkl. Land)

Keine

Fertige Bauten (inkl. Land)

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Gebäudeversicherungswert in CHF	Wertvermehrende Investitionen Berichtsjahr	Anlagekosten in CHF	Marktwert in CHF	Diskontsatz nominal in %	Ertrag SOLL / Baurechterstrag in CHF	Ertrag IST / Baurechterstrag in CHF	Leerstände in %	Bruttorendite SOLL in %	Bruttorendite IST in %
Rümligenstrasse 34/36 3128 Rümligen	12.11.20	1993/2006	5'586'300	-	5'039'342	4'360'000	4,13	269'280	267'480	0,70	6,18	6,14
Kirchstrasse 6a+6b u. Kirchstrasse 12a+12b 9604 Lütisburg	17.12.20	2015	11'683'300	-	13'288'515	12'940'000	4,13	572'388	561'408	1,90	4,42	4,34
Schmitte 1 + 2 9465 Salez	17.12.20	2015	3'462'200	-	7'276'204	7'470'000	4,03	315'612	315'612	0,00	4,22	4,22
Steinbruchweg 2/4 4600 Olten	22.03.21	1961	2'986'900	-	4'202'737	4'560'000	3,73	182'064	182'064	0,00	3,99	3,99
Wartenweilerweg 4 u. Rosengartenstr. 12 9214 Kradolf	09.09.21	2016	5'766'000	-	10'956'388	10'540'000	4,03	432'000	405'120	6,20	4,10	3,84
Hagenbuchstrasse 31-31a 9000 St. Gallen	21.09.21	1920/1979	4'641'000	-	7'726'304	7'340'000	3,11	294'000	254'760	13,30	3,92	3,36
Hauptstrasse 7 5035 Unterefelden	12.11.21	1790/2015	11'567'000	-	17'451'658	18'770'000	4,13	850'000	850'000	0,00	4,53	4,53
Bahnhofstrasse 27 + 29 8800 Thalwil	01.12.21	1880/2020	3'367'168	-	6'005'352	6'420'000	3,42	210'000	210'000	0,00	3,27	3,27
Schmiedgasse 4/6 9100 Herisau	30.11.21	1820/2021	2'425'422	-	4'075'590	4'110'000	3,11	155'520	106'680	31,40	3,72	3,72
Weissensteinstrasse 88 4500 Solothurn	01.01.22	1970/2020	1'787'864	-	2'993'712	2'980'000	3,73	126'732	113'292	10,60	4,26	3,81
Heimlisbergstrasse 16/18 4513 Langendorf	01.02.22	1879 kerns. 2021	745'000	-	4'183'658	4'120'000	3,21	147'120	145'140	1,30	3,57	3,52
Hauptstrasse 6, 6a 4466 Ormalingen	01.11.22	1973 san. 2022	1'850'000	-	8'272'212	8'840'000	3,83	367'440	367'440	0,00	4,16	4,16
Hauptstrasse 46/46a 4450 Sissach	31.08.22	1991	6'062'000	-	12'372'724	11'910'000	3,73	474'246	459'378	3,10	3,98	3,86
Grabenstrasse 15 8200 Schaffhausen	22.06.22	1926 san. 2022	5'169'000	-	8'197'524	7'900'000	4,13	359'292	355'032	1,20	4,55	4,50
Loretostrasse 9620 Lichtensteig	21.12.21	2022/2023	-	-	12'108'825	11'920'000	4,13	522'300	518'700	0,70	4,38	4,35
Total			67'099'154	-	124'150'745	124'180'000	3,93	5'277'994	5'112'106	3,14	4,25	4,12

Portfolio

15 Liegenschaften **124 Mio.** Marktwert per Fertigstellung **4,25%** Bruttorendite SOLL



3128 Rümlingen BE
Rümligenstrasse 34/36



9604 Lütisburg SG
Kirchstrasse 6a+6b und 12a+12b



9465 Salez SG
Schmitte 1 + 2



4600 Olten SO
Steinbruchweg 2/4



9214 Kradolf TG
Wartenweilerweg 4 / Rosengartenstr. 12



4500 Solothurn SO
Weissensteinstrasse 88



4513 Langendorf SO
Heimlisbergstrasse 16/18



9000 St. Gallen SG
Hagenbuchstrasse 31-31a



5035 Unterenfelden AG
Hauptstrasse 7



4466 Ormalingen BL
Hauptstrasse 6 + 6a



4450 Sissach BL
Hauptstrasse 46/46a



8800 Thalwil ZH
Bahnhofstrasse 27 + 29



9100 Herisau AR
Schmiedgasse 4/ 6



8200 Schaffhausen SH
Grabenstrasse 15



9620 Lichtensteig SG
Loretostrasse

Kurzbericht

der Schätzungsexperten



Terra Helvetica Anlagestiftung
Frauenfeld

Terra Helvetica Anlagestiftung,
Immobilienbewertung per
31. Dezember 2022

Schlussbericht
Zürich, 5. Januar 2023



Projektnummer	116502.2201
Auftraggeber	Terra Helvetica Anlagestiftung Bahnhofstrasse 92 8500 Frauenfeld
Kontaktperson	Herr Johann Candrian
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Stefan Meier stefan.meier@wuestpartner.com
Bearbeitung	Christian Arnet christian.arnet@wuestpartner.com
Zeitraum	November 2022 – Januar 2023

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 280-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 23 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubemann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister und Andreas Pörschke.

Kurzbericht der Schätzungsexperten

Terra Helvetica Anlagestiftung - Immobilienbewertung per 31. Dezember 2022

Bericht der Schätzungsexperten

Die Grundstücke der Anlagestiftung Terra Helvetica, werden von den Schätzungsexperten Stefan Meier (Partner) und Christian Arnet (Manager) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2022.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten geprüft und ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS, u. a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2022).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Terra Helvetica Anlagestiftung werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Terra Helvetica Anlagestiftung - Immobilienbewertung per 31. Dezember 2022

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2022

Per 31. Dezember 2022 wird der Marktwert für das Portfolio der Terra Helvetica Anlagestiftung mit insgesamt 15 Liegenschaften auf CHF 124'180'000 geschätzt (2021: CHF 81'246'929). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 wurde eine Liegenschaft fertiggestellt (Lichtensteig, Steigrütliweg). Fünf Liegenschaften wurden erworben.

Von den 9 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 6 Liegenschaften abgewertet und 3 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 0.1% des Bestandes statt (+ CHF 39'000 gegenüber 2021).

Die Aufwertung ist unter anderem auf die bessere Vermietungssituation zurückzuführen. Der Leerstand konnte um 1.3% gesenkt und der Ist-Ertrag um 1.6% gesteigert werden. Zudem konnte bei drei Liegenschaften die Diskontierung gesenkt werden. Negativ auf die Wertentwicklung haben sich die deutlich gestiegenen Kosten für Sanierungen und Unterhalt ausgewirkt, welche aufgrund der Teuerung erhöht wurden. Auch die allgemeine Alterung der Liegenschaften hat einen negativen Effekt auf die Wertentwicklung.

Wüest Partner AG
Zürich, 5. Januar 2023



Stefan Meier
Partner



Christian Arnet
Manager

Anlageprofil

Portfolioqualität

Anlagefokus

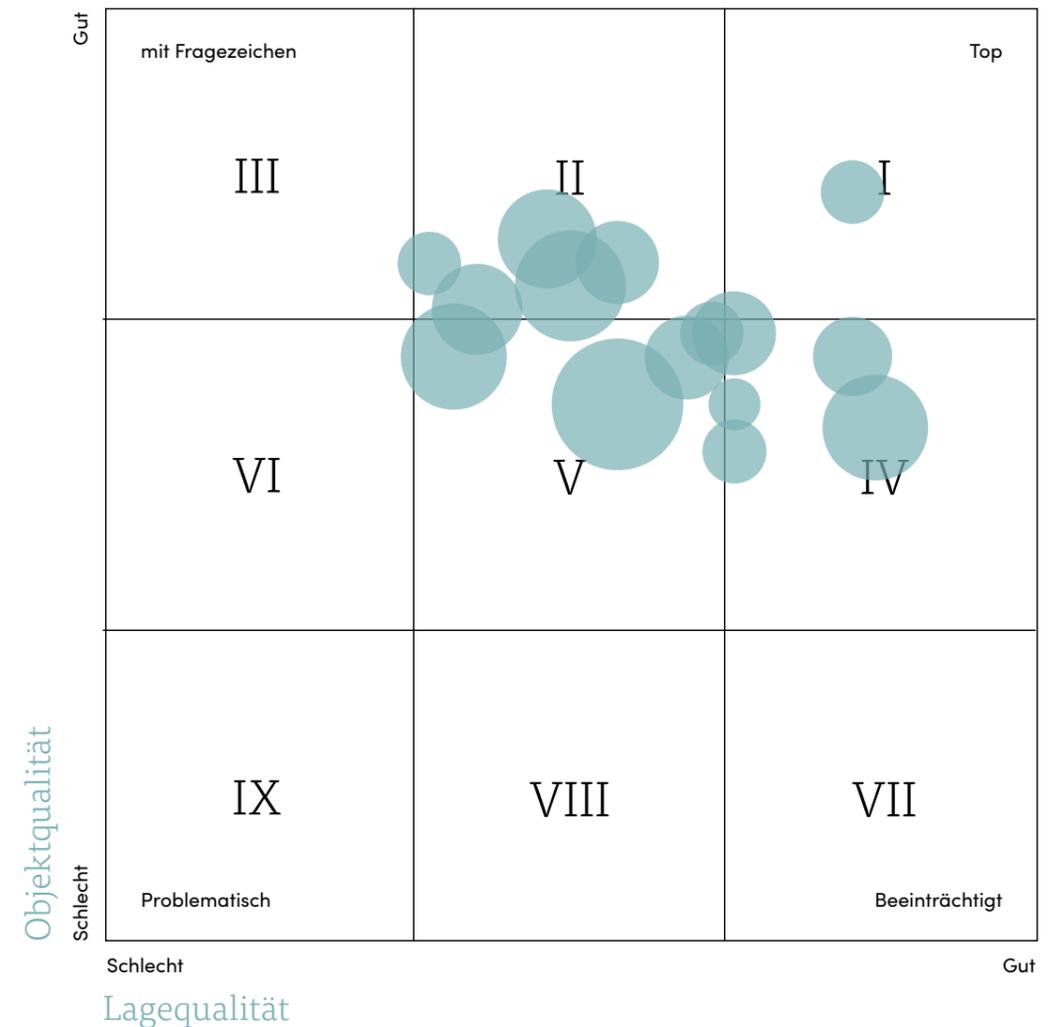
Die Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» investiert in Bestandsliegenschaften mit nachhaltigen Ertragsperspektiven wie auch in Bestandsliegenschaften mit Entwicklungspotenzial (u. a. Modernisierung, Verdichtung, Umnutzung). Komplementär soll auch in Neubau- und Entwicklungsprojekte investiert werden. Als erweiterte Grundlage sollen Trends, welche durch ein sich stetig wandelndes Marktumfeld entstehen und auf die Nutzermärkte wie auch auf die Investorenbedürfnisse Einfluss haben, zur Identifikation von neuen und chancenreichen Immobilieninvestitionsformen dienen.

Eine ausgewogene Diversifikation soll durch eine Differenzierung von Regionen, Lagen und Nutzungsarten erreicht werden. Wichtige Auswahlkriterien für die Investitionen sind die Attraktivität und die Einschätzung der Infrastruktur der jeweiligen Standorte, deren Potenzial sowie auch die Perspektiven aufgrund der vorherrschenden Zyklen (Markt und Objekt). Das Thema «Bezahlbarer Wohnraum» nimmt ebenfalls eine wichtige Stellung bei der Evaluierung von Liegenschaften ein. So liegen die aktuellen IST-Mieten (per 31.12.2022) in einem 51%-Quantil, die Marktmieten im 60%-Quantil.

Zulässige Anlagen sind:

- Wohnliegenschaften
- Liegenschaften mit Wohncharakter (beispielsweise Wohnen im Alter, Studentenwohnen, Serviced Apartments, Gesundheitsimmobilien etc.)
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Gemischt genutzte Liegenschaften
- Liegenschaften mit Sanierungs-, Umnutzungs- oder Entwicklungspotenzial
- Neubau- und Entwicklungsprojekte
- Bewilligungsfähige Neubauprojekte

Marktmatrix



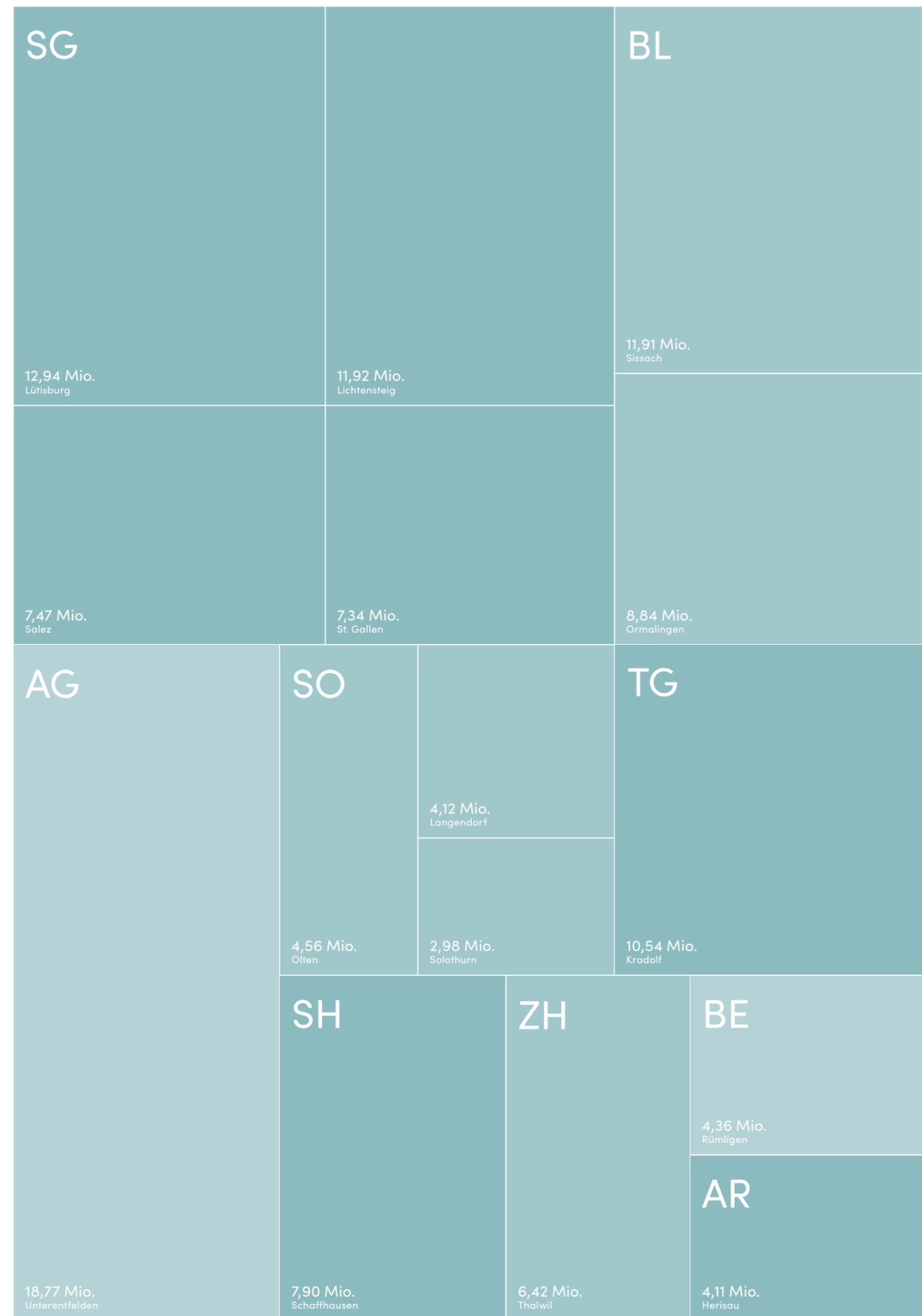
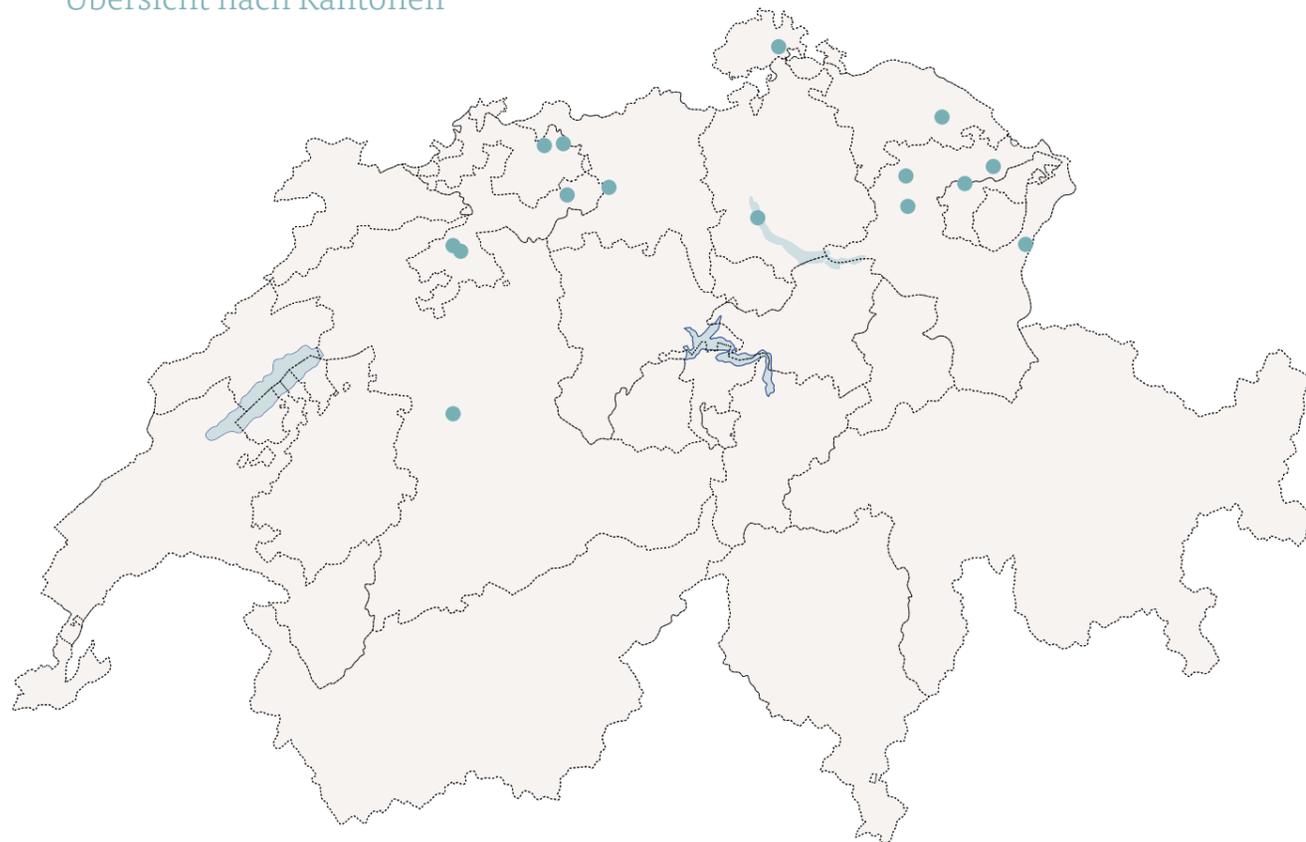
Geografische Verteilung

Unsere Anlageobjekte sind in der Deutschschweiz gut diversifiziert. Aktuell wird aus verschiedenen Gründen darauf verzichtet, in der Westschweiz Anlageobjekte zu erwerben. Im Geschäftsjahr 2023 wird das aktuelle Immobilienportfolio mit zwei Liegenschaften im Tessin erweitert. Bis anhin konnten noch keine Liegenschaften in der Zentralschweiz erworben werden, welche unsere Objektvorgaben erfüllen können. Gleichwohl ist erfreulich, dass auch im Jahr 2022 trotz anspruchsvollem Angebotsmarkt diverse interessante Immobilien mit guter Substanz und nachhaltiger Rendite erworben werden konnten.

Marktwert nach Regionen

Diese Grafik beinhaltet alle im Geschäftsjahr 2022 oder früher erworbenen Liegenschaften

Übersicht nach Kantonen



Objekt- und Lagequalität

Die Terra Helvetica Anlagestiftung legt Wert auf eine gute Objekt- und Standortqualität in Agglomerationen und ländlichen Wohnlagen, welche ein bezahlbares Wohnen erlauben. Die COVID 19-Pandemie hat den Bedarf nach zusätzlichem und preiswertem Wohnraum in ländlichen Lagen aufgezeigt. Die aktuell nach wie vor hohen Preise in stark nachgefragten städtischen Lagen führen dazu, dass die angestrebten Renditen dort nicht mehr erreicht werden können. In solchen Lagen sind deshalb weniger Zukäufe zu erwarten. Die von der Terra Helvetica Anlagestiftung erworbenen Liegenschaften weisen vorwiegend ein Alter von 2 – 5, max. 10 Jahren auf oder sind wenn älter vollsanziert. Einige wenige Liegenschaften weisen ein mittelfristiges Sanierungs- oder Umnutzungspotenzial mit einer Mehrwerterwartung auf.

15 Liegenschaften in der Deutschschweiz mit über 281 Wohnungen.

Nutzungsspiegel

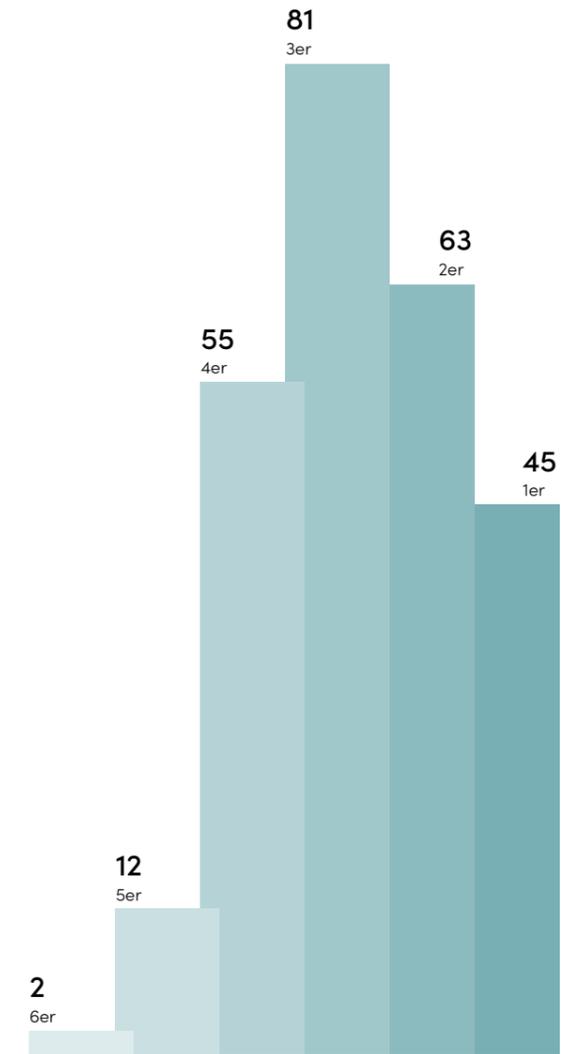


Typologie

Das Portfolio setzt sich mehrheitlich aus nachgefragten 3.5 und 4.5-Zimmerwohnungen sowie 2-Zimmerwohnungen für Singlehaushalte zusammen. Einzimmerwohnungen sind in ländlichen Gebieten eher weniger zu finden bzw. nachgefragt, weshalb diese auch nur einen kleinen Teil des Portfolios ausmachen. Grosse Wohnungen über 5 Zimmer weisen aufgrund ihrer Mietzinshöhe ein etwas grösseres Leerstandsrisiko auf. Der Mix stimmt mit der Anlagestrategie optimal überein. Aufgrund der Agglomerationenstandorte weisen die Liegenschaften eine relativ hohe Anzahl an Parkflächen auf.

Leerstände

Die Leerstandsquote auf dem Gesamtportfolio liegt per Stichtag 31.12.2022 bei 3,1%, was im realistischen Zielbereich des Portfoliomanagements liegt. Der Marktvergleich zeigt eine Leerstandsquote von 4,5%. Damit die Leerstandsquote tief gehalten werden kann, ist eine umsichtige Marktprüfung der Mietzinse im Erwerbsprozess strikte einzuhalten.



Verteilung Wohnungen nach Anzahl Zimmer

«Bezahlbares Wohnen»

In Zeiten der Energiekrise und Zinserhöhungen

Die Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» fokussiert sich seit ihrer Gründung auf das «Bezahlbare Wohnen».

Warum ist das Thema «Bezahlbares Wohnen» nicht nur in der Corona-Zeit, sondern auch in Zeiten der Energiekrise und Zinserhöhungen derzeit noch aktueller als letztes Jahr? Die Terra Helvetica Anlagestiftung hat sich mit ihrer Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» seit ihrer Gründung im Jahre 2020 auf das «Bezahlbare Wohnen» fokussiert und setzt dieses Ziel konsequent um, indem sie in Mehrfamilienhäuser mit erschwinglichen Mieten und überblickbaren Nebenkosten investiert.

Unsere Anlagestiftung ist zu Beginn der Corona-Pandemie unter sehr schwierigen Bedingungen entstanden. Im Frühjahr 2020 gab es noch keine Energiekrise, und viele Branchen der Wirtschaft – ausgenommen z. B. Gastronomie und Kultur – liefen einigermassen ansprechend. Dass in allen Schweizer Grossstädten (v.a. Zürich, Genf, Lausanne und Basel) bezahlbarer Wohnraum fehlt, war und ist ein Dauerbrenner. Die pandemiebedingte Angst wegen Arbeitsplatzverlust ist wegen der historisch tiefen Arbeitslosenquote kaum mehr präsent, dafür sind andere Probleme aufgetaucht.

Nach wie vor wohnt ein grosser Teil der Bevölkerung ausserhalb der städtischen Zentren in Mietverhältnissen. Die Mieten in den Zentren sind sehr hoch, und die Leerstandsquoten bewegen sich auf einem Rekordtief. Gemäss Aussage von Martin Neff (Chefökonom der Raiffeisen-Gruppe) in der Publikation «Immobilien Schweiz – 4Q 2022» steuert die Schweiz wegen der tiefen Neubauquote in eine Wohnungsnot. Trotz der Zinserhöhungen und der gestiegenen

Inflation sind die Preise für Wohneigentum in den Städten und den städtischen Agglomerationen nicht gesunken, örtlich sogar noch angestiegen. Somit verringert sich der Kreis der möglichen Käufer weiter. Mit den aktuellen Zinserhöhungen verschärft sich diese Ausgangslage weiter, und die Mietwohnung ist gegenüber dem Eigenheim wieder attraktiver geworden. Die erhöhte Zuwanderung (auch wegen des Ukrainekriegs) verschärft die Knappheit.

Die Preise für Gas und Öl haben sich teilweise mehr als verdoppelt und die Strompreise sind im Herbst/Winter 2022 ebenfalls massiv angestiegen. Damit wird das Thema «bezahlbarer Wohnraum» für Mieter mit knappem Budget noch wichtiger. Dies, weil die Nebenkosten, wenn auch mit einer gewissen Verzögerung, markant ansteigen oder bereits angestiegen sind. Die massiven Mehrkosten treffen primär Mieter in alten Liegenschaften mit schlechter Isolierung und alten Heizungen stärker als Mieter von Neubauten. Seit ihrer Gründung verfolgt die Terra Helvetica Anlagestiftung die Strategie, nur neue oder sanierte Wohnliegenschaften möglichst mit einer nachhaltigen Energiegewinnung und ohne Renovationsstau zu erwerben. Die bestehenden Mietzinsen müssen trotz allfälligen Kostenerhöhungen tragbar bleiben. Für 2023 stehen Mietzinserhöhungen durch mögliche Anhebungen des Referenzzinssatzes im Raum.

Die Nachhaltigkeit unserer Immobilien mit einem entsprechenden Rating (SSREI) und die regelmässige neutrale Überprüfung des ganzen Immobilienbestandes ist der Anlagestiftung sehr wichtig. Dies ermöglicht, gezielt nachhaltige Ersatzinvestitionen zu erkennen, zu planen und vorzunehmen. Dies ist auch zugunsten der Mieterschaft, welche dann z. B. mit einer Solaranlage über eine hausinterne Stromversorgung verfügt, was zu tieferen Energiekosten und damit zu attraktivem Wohnraum führt.

In Neubauprojekte wird nur dann investiert, wenn die erwähnten Kriterien mehrheitlich erfüllt sind oder zu einem späteren Zeitpunkt ergänzend realisiert werden können. Die meisten Liegenschaften der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» liegen ausserhalb der Grossstädte. Infolgedessen sind eine genaue Prüfung der örtlichen Qualität, der Bevölkerungs- und Ortsentwicklung sowie professioneller Bewirtschaftung unserer Immobilien wesentliche Erfolgsfaktoren.

Glossar

Anlagerendite (Performance)

Die Anlagerendite zeigt die Veränderung der Ansprüche unter der Annahme, dass der Bruttobetrag der Ertragsausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder zum Nettoinventarwert der Ansprüche angelegt wird.

Ausschüttungsrendite

Die Ausschüttungsrendite zeigt die Ausschüttung pro Anspruch in Prozent zum gültigen Inventarwert am Ende des Geschäftsjahres vor Ausschüttung.

Ausschüttungsquote (Payout Ratio)

Die Ausschüttungsquote zeigt die Ausschüttung in Prozent des erwirtschafteten Nettoertrages des Rechnungsjahres.

Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}) – GAV und NAV

Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens (GAV – Gross Asset Value) respektive des Nettovermögens ohne Fremdkapital (NAV – Net Asset Value). Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungspositionen: Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Bewirtschaftungshonorare, Geschäftsführungshonorare und übriger Verwaltungsaufwand.

Bruttorendite

Die Bruttorendite definiert sich als der prozentuale Anteil des heutigen (aktuellen) SOLL Mietertrages gemessen am Marktwert.

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)

Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent des Nettomiet-ertrages der Berichtsperiode.

Diskontierungssatz

Der Diskontierungssatz ist jener Prozentsatz, der zur Abdiskontierung aller Cashflows verwendet wird. Das Niveau des gewählten Diskontierungssatzes (pro Cashflow oder pro Bewertung) widerspiegelt die Risikoeinschätzung.

Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite zeigt das Gesamtergebnis der Berichtsperiode in Prozent des Nettovermögens am Ende der Berichtsperiode (abzüglich vorgenommene Gewinnausschüttung).

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel in Prozent des Marktwertes aller Liegenschaften (inkl. Bauland, angefangene Bauten und Liegenschaften zum Verkauf) am Ende der Berichtsperiode.

Mietausfallquote

Die Mietausfallquote zeigt die Mietausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkasso-verluste auf Mietzinsen) in Prozent des SOLL Mietertrages (netto).

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)

Die Rendite des investierten Kapitals zeigt den bereinigten Gesamterfolg zuzüglich Finanzierungsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Anlagegruppe.

Quantile

Streuungsindikatoren, die eine Menge von Werten untergliedern. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Werte. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Grenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Werten. Im Portfoliobereich sind die aggregierten Quantile nach Flächen gewichtet.

Impressum

Kontaktangaben für Investoren

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

Johann Candrian, Geschäftsführer
johann.candrian@terrahelvetica-anlagestiftung.ch
+41 58 521 05 50

Christoph Bruhin, Stv. Geschäftsführer/Chief Financial Officer
christoph.bruhin@terrahelvetica-anlagestiftung.ch
+41 58 521 05 59

Design | Realisation

eufori GmbH
eufori.ch

Druck

Weibel Druck & Design AG
weibel-druck.ch

Bildnachweis

Terra Helvetica Anlagestiftung
Millan Vera via iStock.com (Umschlag)

