

TERRA HELVETICA
ANLAGESTIFTUNG

Geschäftsbericht
2020/2021



Terra Helvetica

Anlagestiftung

Geschäftsbericht

2020/2021

Inhaltsverzeichnis

- 04 Vorwort des Präsidenten
- 06 Das überlange Geschäftsjahr im Überblick
- 08 Grundlagen und Organisation (Anhang)
- 12 Wichtige Kennzahlen
- 14 Stammvermögen der Terra Helvetica Anlagestiftung
(inkl. Anhang)
- 16 Anlagevermögen der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»
(inkl. Anhang)
- 20 Anhang
- 22 Liegenschaftsverzeichnis
- 24 Kurzbericht der Schätzungsexperten
- 28 Bericht der Revisionsstelle
- 31 Anlageprofil – Portfolioqualität
- 36 «Bezahlbares Wohnen»
- 38 Glossar
- 39 Impressum

Vorwort

des Präsidenten

Als die Terra Helvetica Anlagestiftung am 7. April 2020 gegründet wurde, stand die Welt am Anfang der COVID-19 Pandemie, welche nach wie vor andauert. In diesem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld eine neue Anlagestiftung zu gründen und bei Institutionen und Einrichtungen der beruflichen Vorsorge als neu gegründetes Unternehmen um Anlagegelder zu werben, war ein mutiger Entscheid. Heute können Stiftungsrat und Geschäftsleitung der Terra Helvetica Anlagestiftung mit Überzeugung sagen, dass sich die grossen Anstrengungen und das Engagement, welche alle Beteiligten unternommen haben, gelohnt haben. Die aktuell einzige Anlagegruppe Wohnen Schweiz konnte bis Ende Dezember 2021 bereits Eigenmittel von rund CHF 84 Mio. beschaffen und 11 Liegenschaften in der Deutschschweiz mit über 160 Wohnungen erwerben. Der Wohnanteil liegt bei 98% und das Anlagevermögen der investierten Liegenschaften beläuft sich auf CHF 82 Mio. Die konsequent verfolgte Strategie, in bezahlbares Wohnen an gut erschlossenen Lagen in der Region zu investieren und auf Investitionen in überbewerteten Zentrumsanlagen zu verzichten, hat sich gelohnt.



«Grosse Dinge entstehen durch eine Reihe kleiner Dinge, die zusammen kommen.» – Vincent Van Gogh

Damit konnte eine Bruttorendite von aktuell 4,28% erwirtschaftet werden, dies durch rigides Kostenmanagement, eine Leerstandsquote von 5,24% und Liegenschaften, welche entweder gar keinen oder nur einen sehr geringen Sanierungsbedarf aufweisen.

Erfreulich ist, dass die Anlagestiftung eine gute Pipeline für neue Liegenschaftsinvestitionen hat und sich das Wachstum von Anlagen und Liegenschaftsbestand im Jahre 2022 unvermindert fortsetzen dürfte.

Ich möchte meinen Kollegen im Stiftungsrat, der

Geschäftsleitung und allen Beteiligten, welche sich für unsere Anlagestiftung einsetzen, meinen grossen Dank aussprechen!

André Schlatter
Präsident des Stiftungsrates

Das überlange Geschäftsjahr

im Überblick

Das abgelaufene Geschäftsjahr wurde durch COVID-19 stark beeinflusst. Gleichwohl hat sich gezeigt, dass mit der richtigen Strategie, vorausschauender Planung und einer positiven Einstellung neue Erfolgsgeschichten geschrieben werden können. Als solche betrachten wir die Entwicklung unserer Anlagestiftung, welche durch einen nachhaltigen Zukauf von sorgfältig geprüften Immobilien einen soliden und verlässlichen Wert für alle Anleger schaffen konnte. Sorgfältigkeit, Umsicht im Umgang mit den uns anvertrauten Anlagegeldern sowie ein hohes Fachwissen aller Mitarbeitenden schaffen Vertrauen und bilden das wichtige Fundament für unseren Erfolg.

Unser Denken und Handeln in der Anlagestiftung erfolgt im Bewusstsein, dass die Anlagen aus Geldern der beruflichen Vorsorge stammen, welche Arbeitnehmende im Vertrauen auf eine sichere Vermögensanlage mit entsprechender Rendite angespart haben. Indem die Terra Helvetica Anlagestiftung im ersten Geschäftsjahr ihre Anlageversprechen einhalten und die Renditeerwartungen ihrer Anlegerinnen erfüllen konnte, hat sie sich eine gute Vertrauensbasis bei ihren Anlegerinnen erarbeiten können.

Wir kennen Nischenmärkte und haben damit die Chance, sehr gute Anlageimmobilien schnell und agil zu erwerben. Marktnähe und gute Kenntnisse der Geschäftsleitung sowohl bei der Substanz als auch der Bewirtschaftung von Immobilien ermöglichen die rasche Risikoabschätzung im Hinblick auf nachhaltige Erträge. Damit erkennen wir auch rasch Leerstandsrisiken und können solche vermeiden bzw. mit gezielten Massnahmen abbauen.

Die Anlagestiftung hat in der Akquisition von Anlageimmobilien im 2. Semester 2021 weiter an Fahrt gewonnen. Anfangs Jahr bereits getätigte Zukäufe bestärken unsere Zuversicht auf ein wiederum erfolgreiches Geschäftsjahr 2022.

Wir sind überzeugt, dass wir mit unserer Strategie «vom bezahlbaren Wohnen» und konsequenten Investitionen in nicht überhitzte regionale Märkte auch im neuen Geschäftsjahr unsere Erfolgsgeschichte fort-schreiben können. Auch die Aussichten für das Jahr 2022 sind bereits sehr vielversprechend.

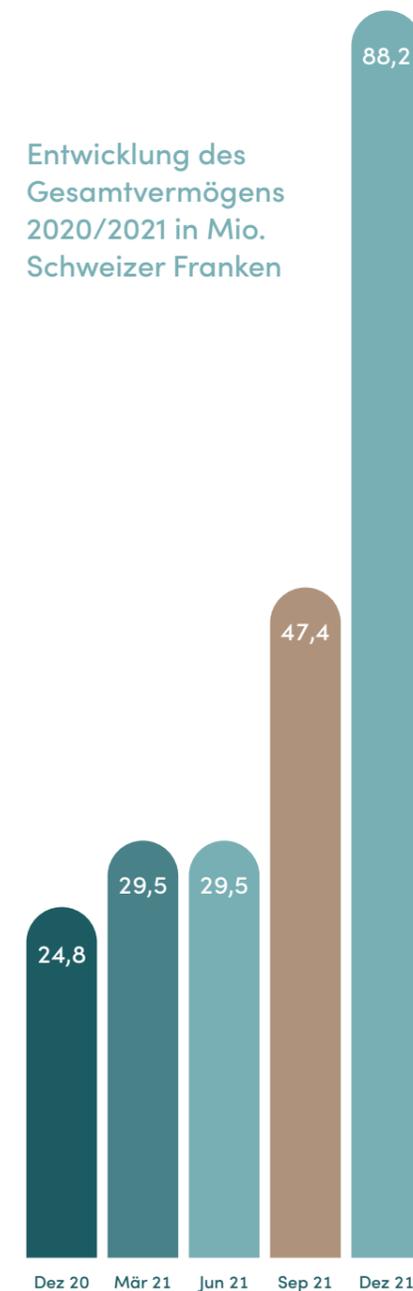
Wir danken an dieser Stelle für das uns geschenkte Vertrauen.



Johann Candrian
Geschäftsführer

Resultate

Entwicklung des
Gesamtvermögens
2020/2021 in Mio.
Schweizer Franken



Die Terra Helvetica Anlagestiftung darf ein erfolgreiches erstes (überlanges) Geschäftsjahr verzeichnen. Die Anlagerendite beträgt per Jahresende 2021 für unsere junge Anlagestiftung stolze 3,32%. Diese basiert einerseits auf einer renditeträchtigen Einkaufspolitik (Bruttorendite Portfolio 4,28%) und andererseits auf tiefen Betriebskosten (TER_{ISA} GAV liegt trotz Initialkosten bei 0,69%). Per 31. Dezember 2022 konnte ein Immobilienportfolio von CHF 88,8 Mio. aufgebaut werden. Die wesentlichen Zukäufe wurden dabei in der zweiten Jahreshälfte 2021 realisiert. Dank einer umsichtigen Einkaufspolitik mussten trotz teilweise widriger Marktverhältnisse keine Bewertungskorrekturen vorgenommen werden; die unrealisierten Kapitalgewinne betragen 0,5% des Anlagevermögens. Überdies konnten bereits im Geschäftsjahr 2021 Immobilien im Wert von CHF 9,7 Mio. für das Geschäftsjahr 2022 gesichert werden.

Nachdem das Gesamtvermögen per 31. Dezember 2020 noch CHF 24,8 Mio. betragen hatte, konnte im Jahr 2021 ein Wachstum von CHF 63,4 Mio. erzielt werden, womit per 31. Dezember 2021 bereits in Gesamtvermögen von CHF 88,2 Mio. resultierte.

Nicht weniger als 18 Vorsorgeinstitutionen schenken uns mit einem Investitionsvolumen von CHF 83,8 Mio. ihr Vertrauen. Dieses Kapital konnte dank einem geschickten Cash-Management optimal in den Aufbau des Immobilienportfolios investiert werden, sodass die Fremdfinanzierungskosten tief gehalten werden konnten. Der Investitionsbedarf für die Liegenschaftskäufe konnte oftmals zeitgleich mit dem Abruf von Investorengeldern koordiniert werden.

Für den weiteren Ausbau der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» sind wir dank dem Vertrauen unserer Investoren, einer gut gefüllten Einkaufspipeline sowie unseren flexiblen Finanzierungspartnern optimal aufgestellt.



Christoph Bruhin
Stv. Geschäftsführer / CFO

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:

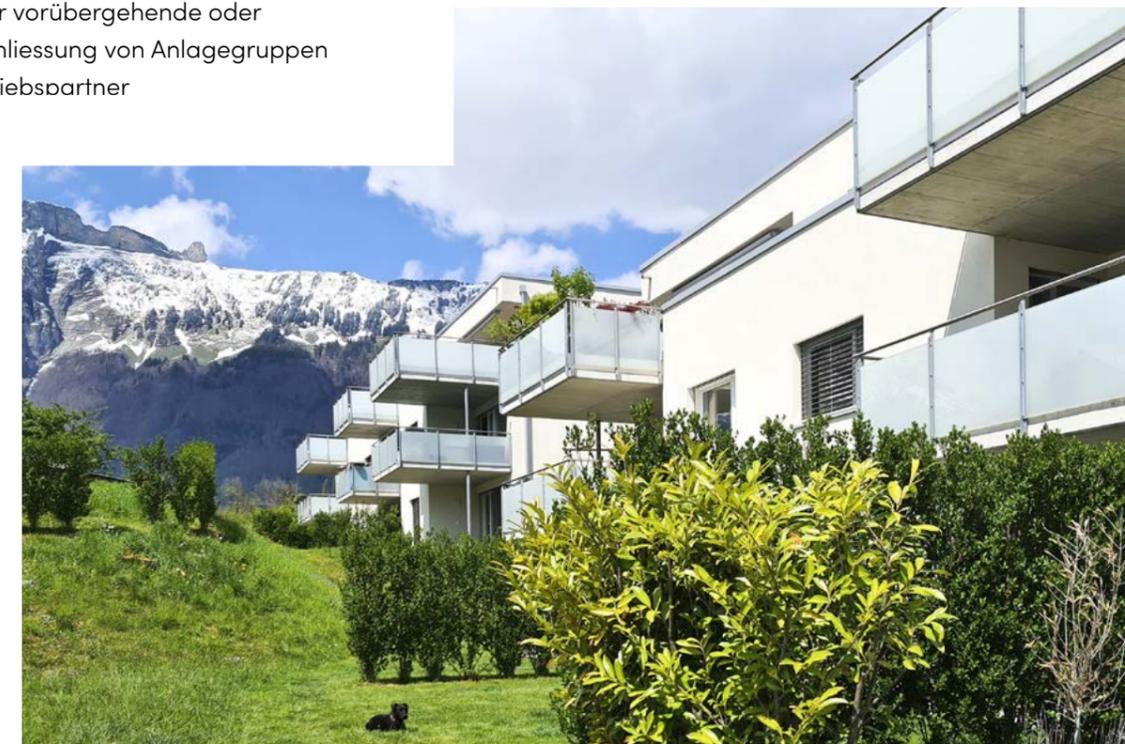
- Oberleitung und Aufsicht
- Festlegung der Geschäftspolitik
- Beschlussfassung über Lancierung, Fusion oder Auflösung von Anlagegruppen
- Regelung der Organisation
- Ernennung der Schätzungsexperten
- Festlegung der Zeichnungsberechtigungen
- Anlage des Stamm- und Anlagevermögens
- Entscheidung über 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
Urs Rüdin, Vizepräsident
Dr. Thomas Bergmann, Stiftungsrat

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.



Liegenschaft Salez SG
 16 Wohnungen
 Baujahr 2015

Geschäftsführung

Die Admicasa Immobilien AG (vormals Admicasa Management AG), Frauenfeld, wurde durch den Stiftungsrat am 8. Mai 2020 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

Christoph Bruhin, CFO/Stv. Geschäftsleiter

Anlagekommission

Die Anlagekommission ist während der Aufbau-phase mit dem Stiftungsrat identisch und wird zu gegebenem Zeitpunkt durch eine externe Kommission abgelöst.

Schätzungsexperten

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

Stefan Meier & Christian Arnet

Wüest Partner AG, Zürich

Revisionsstelle

Anlässlich der Gründung am 7. April 2020 wurde die Deloitte AG, Zürich als Revisionsstelle für das erste 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 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



Christoph Bruhin,
Urs Rüdin,
André Schlatter,
Dr. Thomas Bergmann,
Johann Candrian

Wichtige Kennzahlen

Kennzahlen gemäss KGAST

Vermögensrechnung

alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.21
Gesamtvermögen (GAV)		88'240'931
Marktwerte aller Immobilien		81'813'338
Fremdfinanzierungsquote		0,00%
Nettovermögen (NAV)		86'089'335
Anzahl Ansprüche im Umlauf		83'322
Anzahl Anleger		18

Rendite- und Performance Angaben

	Ziffer	31.12.21
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	I	-
Ausschüttungsrendite		0,00%
Anlagerendite (Performance)		3,32%
Ausschüttungsquote		0,00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		55,20%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	II	0,74%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	II	0,87%
Eigenkapitalrendite (ROE)		3,28%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		3,01%

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 schlägt daher vor, von einer Ausschüttung abzusehen und den gesamten Erfolg zu thesaurieren.
- II. **Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV) und TER_{ISA} (NAV)**
Siehe XVII Anhang Anlagevermögen Geschäftsführungshonorare unter Erfolgsrechnung.



Liegenschaft St. Gallen SG, 18 Wohnungen, Baujahr 1920 (1979, 2015 - 2020 totalsaniert)

alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.21
Realisierter Erfolg		2'691'025
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)		2'774'641
Soll-Mietertrag (netto)		1'717'874
Mietausfallquote		7,52%
Leerstandsquote		5,24%
Bruttorendite Soll		4,28%

Stammvermögen

der Terra Helvetica Anlagestiftung (inkl. Anhang)

Bilanz Stammvermögen der Terra Helvetica Anlagestiftung

alle Beträge in CHF	Ziffer	per 31.12.21
Aktiven		
Flüssige Mittel		48'759.23
Wertschriften (Genossenschaftsschein Raiffeisen)	I	200.00
Forderungen Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»		58'068.67
Übrige Forderungen		1'667.70
Aktive Rechnungsabgrenzung		11'409.70
Total Umlaufvermögen		120'105.30
Beteiligungen		-
Total Aktiven		120'105.30
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	II	10'105.30
Verbindlichkeiten Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘		-
Langfristige Verbindlichkeiten		-
Passive Rechnungsabgrenzung	III	10'000.00
Total Fremdkapital		20'105.30
Stiftungsvermögen		100'000.00
Gesamterfolg der Periode		-
Gewinnvortrag		-
Total Stiftungskapital		100'000.00
Total Passiven		120'105.30

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 7'126 sowie Verbindlichkeiten ggü. Dritten von CHF 2'948.
- III. **Passive Rechnungsabgrenzung**
Passive Rechnungsabgrenzungen entsprechen Abgrenzungen für Revisionskosten & Anlegerversammlung.
- IV. **Beiträge aus der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»**
Sämtliche operativen Kosten sowie Initialkosten für die Gründung (CHF 91'403) wurden der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» verrechnet.
- V. **Gebühren Aufsichtsbehörde**
Bei den Gebühren der Aufsichtsbehörde sind die Prüfungsgebühren für die Gründung enthalten.

Erfolgsrechnung Stammvermögen der Terra Helvetica Anlagestiftung

alle Beträge in CHF	Ziffer	01.05.20 - 31.12.21
Ertrag		
Beiträge aus der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»	IV	231'259.95
Übriger Ertrag		-
Total Ertrag		231'259.95
Aufwand		
Organe und Anlegerversammlung		-100'801.95
Aufwand Revisionsstelle		-5'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand		-111'370.77
Gebühren Aufsichtsbehörde	V	-14'000.00
Finanzaufwand		-87.23
Total Aufwand		-231'259.95



Liegenschaft
Rümligen BE
12 Wohnungen
Baujahr 2006/1993

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	per 31.12.21
Aktiven		
Umlaufvermögen		6'427'592.78
Flüssige Mittel	I	6'190'160.18
Wertschriften		-
Kurzfristige Forderungen	II	83'721.20
Heizkosten / Nebenkosten		88'427.90
Aktive Rechnungsabgrenzungen	III	65'283.50
Anlagevermögen		81'813'338.25
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		-
Angefangene Bauten (inkl. Land)	IV	5'275'928.50
Fertige Bauten (inkl. Land)	V	76'537'409.75
Miteigentumsanteile		-
Beteiligungen		-
Gesamtvermögen		88'240'931.03



Liegenschaft Lütisburg SG
24 Wohnungen
Baujahr 2015

alle Beträge in CHF	Ziffer	per 31.12.21
Passiven		
Fremdkapital		2'151'596.36
Kurzfristige Verbindlichkeiten	VI	751'482.35
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	VII	997'742.22
Passive Rechnungsabgrenzungen	VIII	36'876.81
Hypothek (Kurzfristig)	IX	-
Hypothek (Langfristig)		-
Rückstellungen		-
Latente Steuern (Verpflichtungen)	X	365'494.98
Nettovermögen		86'089'334.67
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		-
Veränderungen in der Berichtsperiode	XI	83'322.00
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		83'322.00
Kapitalwert je Anspruch		1'033.21
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		33.30
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		1'033.21
Ausschüttung		-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		1'033.21
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen Beginn der Berichtsperiode		-
Zeichnungen		83'314'694.05
Rücknahmen		-
Ausschüttungen		-
Gesamterfolg der Berichtsperiode		2'774'640.62
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode (NAV)		86'089'334.67

Erfolgsrechnung Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»

alle Beträge in CHF	Ziffer	01.04.2020 bis 31.12.2021
Mietertrag Netto		1'588'617.00
Soll-Mietertrag (netto; inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	XII	1'717'874.00
Minderertrag Leerstand & Inkassoverlust auf Mietzinsen & Nebenkostenforderungen	XIII	-129'257.00
Unterhalt Immobilien		-109'767.50
Instandhaltung		-109'767.50
Instandsetzung		-
Operativer Aufwand		-252'861.25
Ver- und Entsorgungskosten Gebühren		-21'746.25
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-50'321.50
Versicherungen		-20'647.15
Bewirtschaftungshonorare	XIV	-76'469.15
Vermietungs- und Insertionskosten		-16'912.85
Steuern und Abgaben		-66'764.35
Operatives Ergebnis		1'225'988.25

alle Beträge in CHF	Ziffer	01.04.2020 bis 31.12.2021
Sonstige Erträge		-
Aktivzinsen		-
Finanzierungsaufwand		-35'650.93
Hypothekarzinsen	XV	-22'527.85
Sonstige Passivzinsen	XVI	-330.95
Übriger Finanzierungsaufwand	XVII	-12'792.13
Verwaltungsaufwand		-478'345.25
Geschäftsführungshonorar/Managementhonorar	XVIII	-144'605.85
Vergütung an Stammvermögen	XIX	-231'259.95
Schätzungsaufwand	XX	-84'000.35
Revisionsaufwand		-17'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand		-1'479.10
Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen		634'921.08
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen		1'058'235.13
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	XXI	-423'314.05
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		1'344'111.95
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	XXII	1'344'111.95
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-
Nettoertrag des Rechnungsjahres		2'691'025.10
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-
Realisierter Erfolg		2'691'025.10
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		83'615.52
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		449'110.50
Veränderungen latente Steuern		-365'494.98
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		2'774'640.62
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		-
Nettoertrag des Rechnungsjahres		2'774'640.62
Vortrag des Vorjahres		-
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		2'774'640.62
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		-
Vortrag auf neue Rechnung		2'774'640.62

Kradolf TG
21 Wohnungen
Baujahr 2016



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 ersten 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)

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 Steuern 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 innerkommunal und innerkantonal verrechnet.

Abrechnungshorizont

Die vorliegende Jahresrechnung betrifft 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 2021 sind zumindest 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»

I	Flüssige Mittel	In der aktuellen Aufbauphase werden die überschüssigen Mietzinsserträge zwecks weiteren Liegenschaftsinvestitionen verwendet.
II	Kurzfristige Forderungen	Die kurzfristigen Forderungen betreffen ausstehende Mietzinszahlungen im Umfang von CHF 83'721.
III	Aktive Rechnungsabgrenzungen	Die aktive Rechnungsabgrenzung betrifft vorausbezahlte Aufwendungen für Gebäudeversicherungen über CHF 2'052 sowie die Abgrenzung im Zusammenhang mit zu viel verrechneten Hypothekzinsen im Umfang von CHF 63'232.
IV	Angefangene Bauten (inkl. Land)	Unter den angefangenen Bauten wurden die Teilkaufpreiszahlungen der in Bau befindlichen Liegenschaft in Lichtensteig erfasst. Gesamthaft wurde die Liegenschaft zu einem Preis von CHF 11,95 Mio. (exkl. Transaktionskosten) gekauft, wovon CHF 6,6 Mio. im Jahr 2022 und CHF 0,15 Mio. im Jahr 2023 verbucht werden.
V	Fertige Bauten (inkl. Land)	In der Position fertige Bauten ist ebenfalls eine Anzahlung über CHF 60'000 sowie Transaktionskosten im Umfang von CHF 6'410 für den Kauf einer Liegenschaft in Solothurn enthalten. Dieser Kauf wurde anfangs Januar 2022 vollzogen und abgeschlossen. Für detaillierte Informationen siehe Liegenschaftsverzeichnis.
VI	Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	Die kurzfristigen Verbindlichkeiten Liegenschaften im Umfang von CHF 751'482 beinhalten: CHF 132'232 Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen CHF 114'421 Kreditorenrechnungen CHF 425'000 auf das Konto der Terra Helvetica Anlagestiftung einbezahlte Mieterkaution CHF 76'986 Akonti aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen
VII	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen unter anderem rund CHF 997'742 Verpflichtungen aus der Teilkaufpreiszahlung der Liegenschaften Lichtensteig und Thalwil, CHF 31'680 Verbindlichkeiten ggü. Dritten sowie CHF 292'494 Verbindlichkeiten ggü. der Admicasa Immobilien AG für Transaktions- und Managementgebühren. Zudem sind in dieser Position Verbindlichkeiten zum Stammvermögen enthalten.
VIII	Passive Rechnungsabgrenzungen	Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet Revisionsgebühr, Depotbankvergütung sowie Abgrenzungen für Abgaben an Gemeinden, im Zusammenhang mit einer Liegenschaft.
IX	Hypothek (Kurzfristig)	Zwecks Liquiditätssicherung wurde ein Kontokorrentkredit über CHF 16,35 Mio. zu einem Zinssatz von 0,25% aufgenommen. Dieser wird mit Schuldbriefen im Umfang von Total CHF 16,75 Mio. auf den Liegenschaften Rümligen, Lütisburg, Salez und Olten besichert. Total Schuldbriefe in Besitz per Stichtag: CHF 50,65 Mio. Für den Aufbau wurden zusätzliche Rahmenlimiten (mit Grundpfanddeckung) über total CHF 58,26 Mio. mit zwei Banken abgeschlossen. Per Stichtag wurde diese Kontokorrentlimiten nicht beansprucht.
X	Latente Steuern (Verpflichtungen)	Siehe Seite 20 latente Steuern.
XI	Veränderungen in der Berichtsperiode	Während der Berichtsperiode konnten für CHF 83'798'794 (exkl. Ausgabekommission) neues Kapital sowie 18 neue Anleger aufgenommen werden.
XII	Soll-Mietertrag (netto; inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	Details sowie Akquisitionszeitpunkte der Liegenschaften siehe Liegenschaftsverzeichnis.
XIII	Minderertrag Leerstand	Leerstand siehe Liegenschaftsverzeichnis.
XIV	Bewirtschaftungshonorare	Mit der Admicasa Immobilien AG wurde ein Bewirtschaftungsvertrag zu 4% auf Basis der IST-Mieten abgeschlossen. Sämtliche Transaktionen mit der Admicasa Immobilien AG werden als Transaktionen mit Nahestehenden ausgewiesen.
XV	Hypothekzinsen	Siehe IX kurzfristige Hypotheken für nähere Details.
XVI	Sonstige Passivzinsen	Während dem Geschäftsjahr mussten CHF 331 Negativzinsen bezahlt werden.
XVII	Übriger Finanzierungsaufwand	Diese Position beinhaltet die Depotgebühren und Honorare der Depotbank und Bankspesen.
XVIII	Geschäftsführungshonorar/ Managementhonorar	Mit der Admicasa Immobilien AG wurde ein Dienstleistungsvertrag für die Geschäftsführung abgeschlossen. Die Entschädigung von 0,35% basiert auf den Marktwerten der Liegenschaften und wird monatlich abgerechnet. In der Berichtsperiode entspricht die Entschädigung CHF 144'606 oder 0,17% des NAV.
XIX	Vergütung an Verwaltungsrechnung	Neben den operativen Kosten des Stammvermögens der Terra Helvetica Anlagestiftung wurden die Gründungskosten im Umfang von CHF 91'403 der Anlagegruppe Wohnen Schweiz verrechnet.
XX	Schätzungsaufwand	Der Schätzungsaufwand für erworbene Liegenschaften (inkl. Jahresendbewertung des aktuellen Liegenschaftsportfolios) beträgt CHF 62'285, der Schätzungsaufwand für nicht erworbene Liegenschaften CHF 21'715.
XXI	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.
XXII	Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	Der Einkauf in laufende Erträge wird synthetisch und auf Annäherungsbasis (Quartal) berechnet. Die entsprechende Kalkulation ist eine reine Darstellungsthematik und wird mit dem Nettovermögen verrechnet.

Liegenschaftsverzeichnis

Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

Keine

Angefangene Bauten (inkl. Land)

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Ausstehende Kosten in CHF	Angelaufene Kosten in CHF	Geplante Anlagekosten bei Fertigstellung in CHF	Erwarteter Marktwert im ersten Betriebsjahr in CHF	Diskontsatz nominal in %	Ertrag Soll ¹⁾ in CHF	Ertrag IST in CHF	Leerstände in %
Loretostrasse 9620 Lichtensteig	21.12.21	2022	6'750'000	5'275'929	12'025'929	12'090'000	3,82	513'300	-	-
Total			6'750'000	5'275'929	12'025'929	12'090'000	-	513'300	-	-

¹⁾ Geplante SOLL und IST Erträge per Fertigstellung der Immobilien in Bau. Fertigstellung im September 2022

Fertige Bauten (inkl. Land)

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Gebäudeversicherungswert in CHF	Wertmehrende Investitionen Berichtsjahr	Anlagekosten in CHF	Marktwert in CHF	Diskontsatz nominal in %	Ertrag SOLL / Baurechtsvertrag in CHF	Ertrag IST / Baurechtsvertrag 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	4'373'000	3,62	268'440	213'840	20,30	6,14	4,89
Kirchstrasse 6a+6b u. Kirchstrasse 12a+12b 9604 Lütisburg	17.12.20	2015	11'683'300	-	13'288'515	13'020'000	3,72	573'528	566'328	1,30	4,40	4,35
Schmitte 1 + 2 9465 Salez	17.12.20	2015	3'462'200	-	7'276'204	7'466'000	3,52	315'612	292'992	7,20	4,23	3,92
Steinbruchweg 2/4 4600 Olten	22.03.21	1961	2'986'900	-	4'202'737	4'429'000	3,31	181'464	181'464	0,00	4,10	4,37
Wartenweilerweg 4 u. Rosengartenstr. 12 9214 Kradolf	09.09.21	2016	5'766'000	-	10'956'388	10'600'000	3,52	428'880	382'680	10,80	4,04	3,61
Hagenbuchstrasse 31-31a 9000 St. Gallen	21.09.21	1920/1979	4'641'000	-	7'726'304	7'342'000	3,11	288'084	247'044	14,20	3,92	3,36
Hauptstrasse 7 5035 Unterenfelden	12.11.21	1790/2015	11'567'000	-	17'451'658	18'870'000	3,62	850'000	850'000	0,00	4,51	4,51
Bahnhofstrasse 27+29 8800 Thalwil	01.12.21	1880/2020	3'367'168	-	6'005'352	6'183'000	2,91	212'472	212'472	0,00	3,44	3,44
Schmiedgasse 4/6 9100 Herisau	30.11.21	1820/2021	2'425'422	-	4'075'390	4'188'000	3,11	155'640	155'640	0,00	3,72	3,72
Total			51'485'290	-	76'021'890	76'471'000	3,46	3'274'120	3'102'460	5,24	4,28	4,06



Liegenschaft Olten SO
12 Wohnungen
1961 (2019 totalsaniert)

Kurzbericht

der Schätzungsexperten



Terra Helvetica Anlagestiftung
Frauenfeld

Terra Helvetica Anlagestiftung,
Immobilienbewertung per
31. Dezember 2021

Schlussbericht
Zürich, 21. März 2022



Projektnummer	102043.2101
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	Dezember 2021

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 2021

Bericht der Schätzungsexperten

Die Grundstücke der Anlagestiftung Terra Helvetica, werden von dem Schätzungsexperten Stefan Meier (Partner) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2021.

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 2021).

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 2021

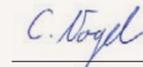
Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2021

Per 31. Dezember 2021 wird der Marktwert für das Portfolio der Terra Helvetica Anlagestiftung mit insgesamt 10 Liegenschaften auf CHF 81'246'929 geschätzt. Ein Objekt befindet sich im Bau und wurde deshalb «at cost» bewertet (Lichtensteig, Loretostrasse). Das Objekt an der Hauptstrasse 7 in Unterentfelden konnte nur provisorisch bewertet werden, da kein unterzeichneter Mietvertrag vorliegt. Alle 10 Liegenschaften wurden in der Berichtsperiode erworben.

Wüest Partner AG
Zürich, 21. März 2022



Stefan Meier
Partner



Cornel Vogel
Manager

Bericht

der Revisionsstelle

TERRA HELVETICA ANLAGESTIFTUNG, FRAUENFELD

*Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021
abgeschlossene Geschäftsjahr und
Bericht der Revisionsstelle*

Deloitte.

Deloitte AG
Pfingstweidstrasse 11
8005 Zürich
Schweiz

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

An die Anlegerversammlung der
Terra Helvetica Anlagestiftung, Frauenfeld

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Terra Helvetica Anlagestiftung, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 8 - 22) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Bericht der Revisionsstelle

Deloitte.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

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.

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.

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, 29. April 2022

Anlageprofil

Portfolioqualität

Anlagefokus

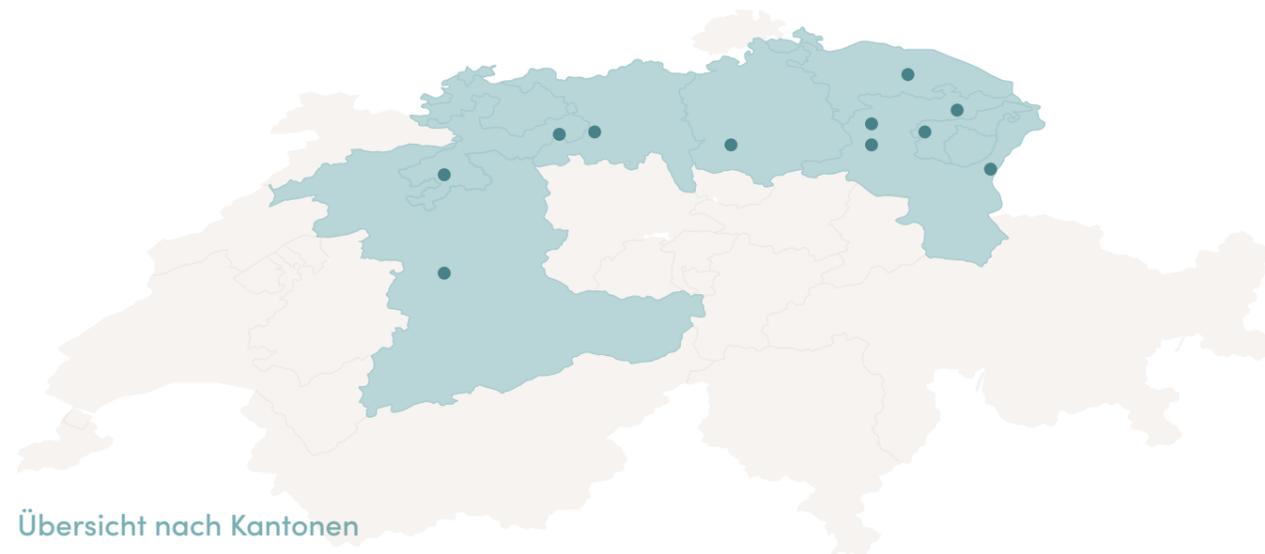
Die Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» investiert in Bestandsliegenschaften mit nachhaltigen Ertragsperspektiven wie auch in Bestandsliegenschaften mit Entwicklungspotenzial (u. a. Modernisierung, Verdichtung, Umnutzung). Komplementär soll auch in Neubau- und Entwicklungsprojekte investiert werden. Als erweiterte Grundlage sollen Trends, welche durch ein stetig wandelndes Marktumfeld entstehen und folglich 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.

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

Geografische Verteilung

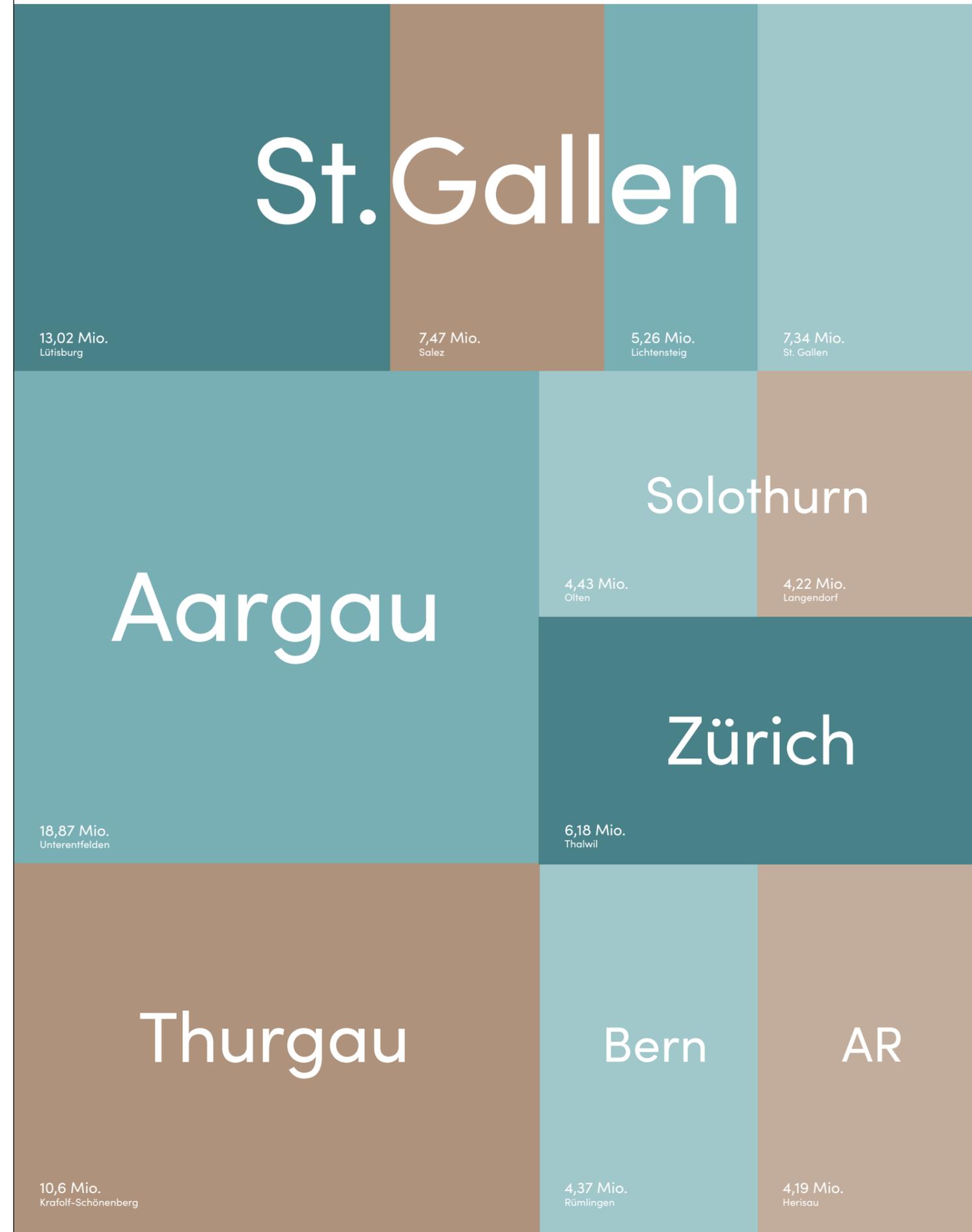
Unsere Anlageobjekte sind in der Deutschschweiz gut diversifiziert. Aktuell wird aus verschiedenen Gründen darauf verzichtet, in der Westschweiz Anlageobjekte zu erwerben. Im Tessin werden aktuell einige Immobilienportfolios und einzelne Liegenschaften geprüft. Bis anhin konnten noch keine Liegenschaften in der Zentralschweiz erworben werden, welche unsere Objektvorgaben erfüllen können. Gleichwohl ist erfreulich, dass im Jahr 2021 trotz einem anspruchsvollen Angebotsmarkt diverse interessante Immobilien mit guter Substanz und nachhaltiger Rendite erworben werden konnten.



Übersicht nach Kantonen

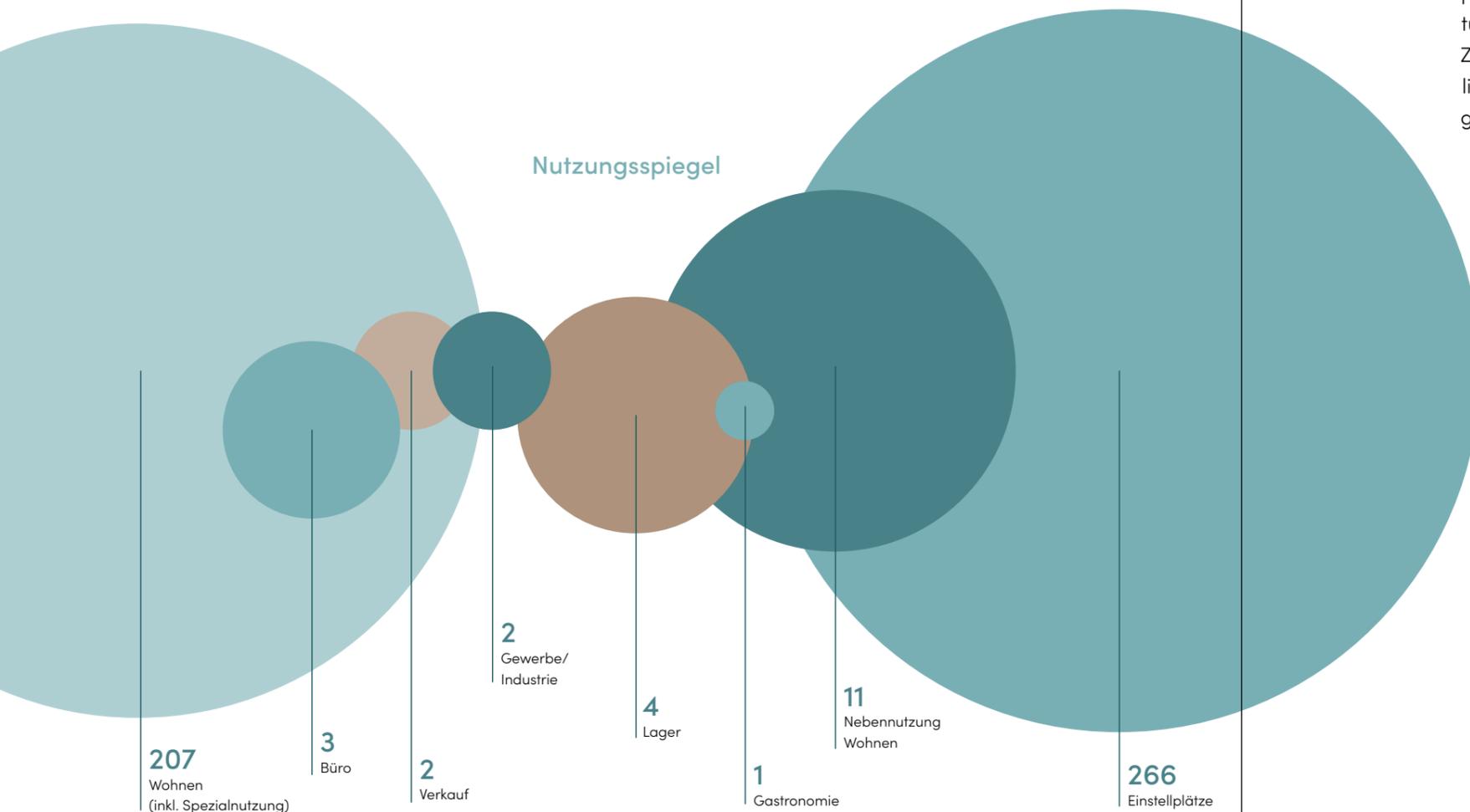
Diese Grafik beinhaltet auch die Liegenschaft in Lichtensteig, welche sich aktuell in der Bauphase befindet und im Spätherbst 2022 bezogen wird.

Marktwert nach Region



Objekt- und Lagequalität

Die Anlagestiftung legt Wert auf eine gute Objekt- und Standortqualität in Agglomerationen und ländlichen Wohnlagen, welche ein bezahlbares Wohnen erlauben. Die in den letzten beiden Jahren herrschende COVID 19-Pandemie hat den Bedarf nach zusätzlichem und preiswertem Wohnraum in ländlichen Lagen aufgezeigt. Die aktuell hohen Preise in stark nachgefragten städtischen Lagen führen dazu, dass die angestrebten Renditen 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 - 3 Jahren auf oder sind wenn älter vollsanziert. Einige wenige Liegenschaften weisen ein mittelfristiges Sanierungs- oder Umnutzungspotenzial mit einer Mehrwerterwartung auf.

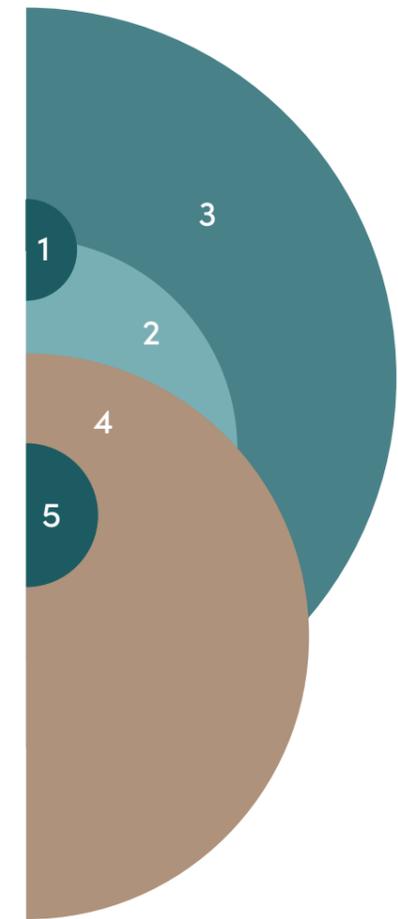


Typologie

Das Portfolio setzt sich mehrheitlich aus nachgefragten 3.5 und 4.5-Zimmer-Wohnungen sowie für Singlehaushalte 2-Zimmerwohnungen 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 relativ viel Parkflächen auf.

Leerstände

Die Leerstandsquote auf dem Gesamtportfolio liegt je nach Stichtagsbetrachtung zwischen 3 - 6%, was im realistischen Zielbereich des Portfoliomanagements liegt. Damit die Leerstandsquote tief gehalten werden kann, ist eine umsichtige Marktprüfung der Mietzinse im Erwerbsprozess strikte einzuhalten.



Energieeffizienz / Nachhaltigkeit SSREI

Die Anlagestiftung legt grossen Wert darauf, ein Portfolio mit hoher Energieeffizienz und geringem CO₂ - Fussabdruck aufzubauen. Der CO₂-Ausstoss ist ein gewichtiger Punkt in der Nachhaltigkeitsstrategie. Damit Nachhaltigkeitskriterien beim vorhandenen Immobilienbestand und beim Kauf neuer Immobilien umgesetzt werden, ist die Terra Helvetica Anlagestiftung dem SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) beigetreten. Das gesamte Portfolio wird ab dem Geschäftsjahr 2022 entsprechend den SSREI-Kriterien erfasst und ausgewiesen.

Das Thema «Bezahlbares Wohnen» wird immer wichtiger: Warum ist dieses Thema wieder ein aktueller Begriff? Warum haben wir uns in der Terra Helvetica Anlagestiftung mit der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» auf dieses Thema fokussiert und versuchen, es konsequent umzusetzen?

Als die Pandemie ausgebrochen war, haben wir festgestellt, dass sich die Problematik massiv verschärft hat. Abgesehen davon, dass in allen Schweizer Grossstädten (v.a. Zürich, Genf, Lausanne und Basel) bezahlbarer Wohnraum fehlt, kam bei vielen Mietern die Angst, den Arbeitsplatz zu verlieren und die Unsicherheit, wo man in 6 oder 12 Monaten stehen werde, hinzu. Hier bestand und besteht weiterhin grosse Unsicherheit. Bezahlbarer Wohnraum in den grösseren Städten wird momentan hauptsächlich in Form von Genossenschaftswohnungen umgesetzt. Die Verfügbarkeit ist sehr begrenzt und mit vielen Auflagen verbunden. Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» wurde vom Stimmvolk am 9. Februar 2020 bekanntlich abgelehnt.



Liegenschaft Herisau AR
11 Wohnungen, 2 Gewerbe
Baujahr 1820 (2021 totalsaniert)

Ein Grossteil der Bevölkerung lebt jedoch ausserhalb der Städte als Mieter, da die Mieten in der Stadt sehr hoch sind, die Leerstandsquote sehr tief und der Erwerb von Wohneigentum nur noch für Personen mit hohem Einkommen bzw. Vermögen möglich ist. Zusätzlich geben ca. ein Drittel der Mieter mehr als ein Drittel des Einkommens für Wohnraum aus, was eine Mehrbelastung des Budgets zur Folge hat. Mietinteressenten, die mit 30 – 60 Minuten Distanz (mit ÖV) ausserhalb der Städte eine Wohnung suchen, können dort Angebote bis zu 50% tiefer als in den Städten finden. Bevorzugt werden Lagen, die gut bis sehr gut an die Verkehrsnetze angebunden sind. Gemäss der Raiffeisen-Studie* ziehen mehr Menschen aus der Stadt weg als in die Stadt. Einzige Ausnahme sind die sogenannten Expats.

Im vergangenen Jahr ist das Thema ‚Home Office‘ hinzugekommen, weil viele Arbeitnehmende von zu Hause aus arbeiten mussten und müssen. Unvermittelt stellte sich für viele Betroffene die Frage, wo und wie die Arbeit zu Hause in Ruhe erledigt werden kann. Meistens fehlt noch ein Zimmer, und schon kommt der Wunsch auf, eine grössere Wohnung zu gleichen Konditionen zu finden. Hier hakt die Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» ein, sie versucht, Wohnraum mit bezahlbaren Mieten zu vernünftigen Preisen ausserhalb der Bieterverfahren zu erwerben, um sicherzustellen, dass nach Zinserhöhungen und allfälligen Mietzinserhöhungen die aktuellen Mieter weiter in ihren Wohnungen bleiben können und wollen. Das hat überdies zur Folge, dass keine alten oder renovationsbedürftigen Liegenschaften in Frage kommen. Die Liegenschaften müssen eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr haben, und ausreichende Infrastrukturen für Schulbildung, Einkauf etc. müssen ebenfalls vorhanden sein. Die Objekte müssen ausserdem die ökologischen Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Die gleichen Erwerbskriterien gelten für Neubauprojekte. Teure Neubauwohnungen werden auf die Dauer problematisch zu vermieten sein, wenn sich die Bedingungen ändern (Zinsen etc.). Die meisten interessanten Liegenschaften sind somit ausserhalb der Städte, was es noch wichtiger macht, die Makro-/Mikrolage, Bewirtschaftung etc. genau zu prüfen. Aber das Wichtigste für die Mieter ist, sie können eine bezahlbare Wohnung mit genug Platz mieten, die auch in schwierigeren Zeiten noch problemlos finanzierbar ist und somit die Unsicherheit der eigenen Wohnsituation entschärft.

Ausschüttungsrendite

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

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.

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.

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)

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

Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite (ROE) 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 Sollmietertrages (netto).

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)

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

Impressum

Kontaktangaben für Investoren

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

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
iStock.com/JaCZhou (Umschlag)
unsplash.com/BrunoPerrin (S. 4/5)

Liegenschaft im Bau in Lichtensteig SG
23 Wohnungen, Baujahr 2022



