



2023

Geschäftsbericht

Terra Helvetica Anlagestiftung

Geschäftsbericht 2023

Vorwort	05
Das Geschäftsjahr 2023 im Überblick	06
Grundlagen und Organisation	10
Wichtige Kennzahlen	14
Stammvermögen	16
Anlagevermögen der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»	18
Anhang	24
Bericht der Revisionsstelle	30
Liegenschaftsverzeichnis	34
Kurzbericht der Schätzungsexperten	38
Anlageprofil	42
Glossar	48





Vorwort

Das Jahr 2023 stellte uns vor zahlreiche neue Herausforderungen. Militärische Konflikte insbesondere in Europa (Ukrainekrieg) und ab dem vierten Quartal im Nahen Osten bestärkten die bereits vorhandene Unsicherheit im Markt, obwohl die Inflation im zweiten Halbjahr 2023 gesunken ist.

Die Terra Helvetica Anlagestiftung konnte sich diesem Marktumfeld nicht entziehen, was sich in erster Linie bei der Beschaffung von Anlegerkapital zeigte. Trotz intensiven Bemühungen konnte das Anlegerkapital im Jahr 2023 nur um CHF 1 Mio. gesteigert werden, womit die gesetzten Ziele klar verfehlt wurden. Trotzdem wurde das Immobilienportfolio um rund CHF 40 Mio. erhöht, dies durch Inanspruchnahme der vorhandenen Kreditlimiten. Die Soll-Bruttorendite konnte auf 4.36% (Vorjahr: 4.25%) bzw. die Ist-Bruttorendite auf 4.23% (Vorjahr: 4.12%) gesteigert werden. Die Cashflow-Rendite stieg auf 2.97% (Vorjahr: 2.78%). Die Anlagerendite fällt mit 1.00% (Vorjahr: 2.43%) tief aus. Dies ist insbesondere auf die Wertänderungrendite von -1.97% zurückzuführen, welche vornehmlich durch eine allgemeine Erhöhung der Diskontsätze bedingt ist.

2023 wurde die operative Geschäftsleitung der Terra Helvetica Anlagestiftung mit neuen Mitgliedern besetzt. Dies aufgrund personeller Veränderungen bei der externen Gesellschaft, die mit der Geschäftsführung der Anlagestiftung beauftragt ist. Als CEO ist neu Christian Oehler tätig, welcher auch für das Portfoliomanagement verantwortlich ist. CFO ist neu Nicolas von Gunten, welcher die Verantwortung für Finanzen, Controlling und Finanzierung trägt. Der Stiftungsrat ist überzeugt, dass die Strategievorgaben von der neuen Geschäftsleitung konsequent umgesetzt werden.

Der Stiftungsrat legt sein Schwergewicht im Jahr 2024 auf die Konsolidierung des Immobilienportfolios. Damit wird der Verwässerungseffekt durch Zukäufe unter dem Jahr weitgehend entfallen, womit die Anleger im Jahr 2024 von einer markant höheren Anlagerendite profitieren dürften. Ebenso wird der Stiftungsrat ein besonderes Augenmerk auf die Kostenentwicklung legen. Neben den wegen des neuen Gebührenmodells bereits tiefer ausgefallenen Aufwendungen für die externe Vermögensverwaltung wird bereits an schlanken, effizienten Abläufen, an einem rigiden Kostenmanagement und an einer weiteren Verbesserung bei den Nettoerträgen aus Liegenschaften, z.B. durch tiefere Leerstandsquoten, gearbeitet. Wir sind überzeugt, dass wir den Erfolg und damit die Werthaltigkeit für unsere Anleger bedeutend steigern werden. Trotz der grossen Herausforderungen, welche im Jahr 2023 zu bewältigen waren, sind wir für das Jahr 2024 zuversichtlich. Das Marktumfeld sollte sich deutlich verbessern und unsere Konsolidierungsmassnahmen werden Früchte tragen. Der Stiftungsrat spricht allen Beteiligten seinen aufrichtigen Dank für die im Jahr 2023 erbrachten Leistungen und den Anlegern für ihr Vertrauen aus!



André Schlatter
Präsident des Stiftungsrats

Das Geschäftsjahr 2023

im Überblick

2023 war geprägt von steigenden Zinsen. Doch die Weltwirtschaft ist nicht in die Rezession gerutscht. Die Konsensprognose für das laufende Jahr fällt deshalb verhalten optimistisch aus. Die Mehrheit der Analysten rechnet damit, dass die Zentralbanken die Leitzinsen in der ersten Jahreshälfte 2024 senken werden. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im März als erste wichtige Notenbank bereits den ersten Schritt vollzogen und den Leitzins auf 1.5% gesenkt. Die Konjunktur wird sich nach vorherrschender Meinung verlangsamen. Diese Abkühlung wirkt sich laut dem Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) negativ auf den Schweizer Arbeitsmarkt aus:

Das Seco prognostiziert eine Erhöhung der Arbeitslosenquote um 0.3% auf 2.3% im Jahr 2024. Für die Immobilien der Terra Helvetica Anlagestiftung haben diese Entwicklungen eine stabile Fortführung zur Folge. In peripheren Lagen werden sich die steigenden Arbeitslosenzahlen und mit ihnen die Zahlungsbereitschaft der Mieter zuerst auswirken, unter anderem in Form eines erhöhten Aufwands für das Inkasso. Betroffen ist auch die Wiedervermietung, dank unseren moderaten Mietzinsen dürften unsere Marktanteile aber nicht darunter leiden. Das Mietzinsniveau liegt im Bereich zwischen 50% und

«Mit Terra Helvetica kann eine Transaktion in zwei bis drei Wochen erfolgreich abgewickelt werden.»

70% Quantil, gemessen am Index von Wüest Partner.

Zukäufe 2023

Das Jahr 2023 verzeichnete Bewegung im Transaktionsmarkt. Die Terra Helvetica Anlagestiftung hat diverse gute und einige deutlich überbewertete Angebote erhalten. Mit steigender Nähe zu den Grosszentren wird aus Verkäufersicht teilweise mit Bruttorenditen bis 3% kalkuliert. In den Grosszentren selbst kann dieser Wert sogar unter 3% liegen. Mit unserem Fokus auf eine Bruttorendite von 4% gelang es uns, attraktive Objekte zu erwerben. Zu unseren Vorteilen gehört ein straffer und effizienter Prozess. Dadurch hat die Verkäuferschaft einen verlässlichen Partner und einen kurzen, planbaren Horizont: Mit der Terra Helvetica Anlagestiftung kann eine Transaktion in zwei bis drei Wochen erfolgreich abgewickelt werden.

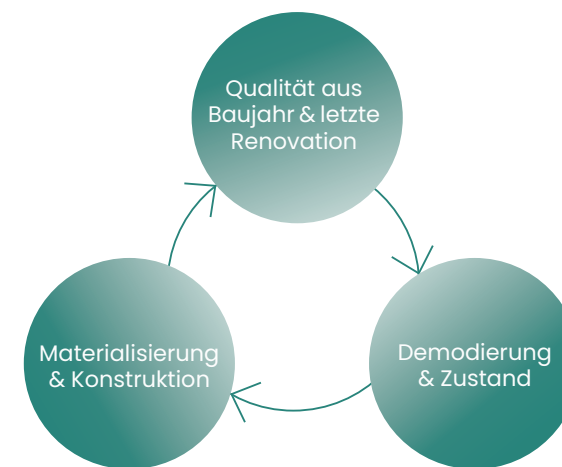
Unsere Zukäufe im Jahr 2023 auf einen Blick

- Zwei Liegenschaften im Tessin
- Wohn- und Gewerbehaus in Buchs SG
- Mehrfamilienhaus in Othmarsingen AG
- Mehrfamilienhaus in St. Gallen
- Mehrfamilienhaus in Widen AG

Auch 2024 wird ein moderates Wachstum im Portfolio realisiert.

Leerstand und Mietzinse

Mit der neuen Organisation und dem inkludierten Bereich Assetmanagement konnte die Terra Helvetica Anlagestiftung in der Neu- und Wiedervermietung den temporären Leerstand von über 5% auf 2.9% reduzieren. Das aktuelle Marktumfeld mit der gegebenen Zinsentwicklung und unser Fokus auf bezahlbares Wohnen erzeugen ein Spannungsfeld zwischen guter Rendite und moderaten Mietzinsen. Wir verfolgen weiterhin eine Mietzinspolitik auf dem Niveau zwischen 50% und 70% Quantil, gemessen am Index von Wüest Partner. Die rege Nachfrage und Kundenzufriedenheit unserer Mieter zeigen auf, dass wir mit dieser Politik richtig liegen. Das aktuelle Ergebnis aus Leerstand, Mietzins und Rendite bestätigt unsere Immobilien- und Wachstumsstrategie.



Bauqualität und Zustand

Mit der umsichtigen Erfassung zentraler Elemente wie Umgebung, Bau, Technik und Sicherheit können wir den Trend ermitteln und auf Stufe Liegenschaft mit einem Zehnjahreshorizont planen. Überdies können wir so eine Aussage in Bezug auf Alterung und Zu-

stand machen. Unsere Liegenschaften wurden vom Portfoliomanagement besucht und analysiert. Der Zustand der Immobilien hat im Durchschnitt ein technisches Alter zwischen 10 und 15 Jahren. Aufgrund der guten Konstruktions- und Materialwahl unserer Liegenschaften können wir grosszyklische Renovationen auf einer verlässlichen Basis planen.

Nachhaltigkeit

In Zusammenarbeit mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) werden die Daten unserer Immobilien nach Kriterien wie Städtebau und Architektur, Wärmeerzeugung, Biodiversität, Bodenversiegelung und Flächenkonsum erfasst und beurteilt. Gestützt auf diese Daten können wir die Immobilien bei Veränderungen wie beispielsweise Sanierungen gezielt auf Nachhaltigkeitsthemen hin prüfen. Wo es wirtschaftlich und technisch sinnvoll ist, setzen wir die entsprechenden Massnahmen um.

Jahresendbewertung

Der von Wüest Partner ermittelte Wert unserer direkten Immobilien per 31.12.2023 beträgt CHF 164 Millionen. Zuzüglich indirekte Anteile ergibt das ein Portfolio von knapp unter CHF 180 Millionen. Die Abwertung der direkt gehaltenen Immobilien bei der Jahresendbewertung liegt bei 1.7%.

Christian Oehler
Geschäftsführer



Resultate

Die Terra Helvetica Anlagestiftung konnte sich in ihrem dritten Geschäftsjahr seit Gründung in einem herausfordernden Markt positiv entwickeln. Das Liegenschaftsportfolio konnte durch Zukäufe weiter diversifiziert werden. Bei den Liegenschaften in Widen, St. Gallen und Othmarsingen fand die Beurkundung in der aktuellen Berichtsperiode statt, während die drei weiteren Liegenschaften (Buchs, Lugano, Bellinzona) bereits im Vorjahr erworben wurden mit Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Januar 2023. Damit haben sich die Mietzinse der drei letzteren Liegenschaften bereits während der gesamten Berichtsperiode auf den Umsatz ausgewirkt.

Die genannten Zukäufe sowie die erfolgreiche Durchsetzung von Mietzinserhöhungen im aktuellen Jahr haben zu einer Steigerung des Soll-Mietertrags von 48.33% gegenüber dem Vorjahr geführt, während das Liegenschaftsportfolio, bewertet zu Anschaffungskosten, um lediglich 33.93% gewachsen ist. Dies bedeutet eine Steigerung der Rentabilität.

Die Cashflow-Rendite konnte mit gezieltem und aktivem Management von 2.78% im Vorjahr auf 2.97% gehoben werden. Sie befindet sich nun in der Nähe des anvisierten Ziels von 3%. Die Wertänderungsrendite (Marktwertanpassungen des Immobilienportfolios sowie Veränderungen der latenten Steuern) belief sich auf -1.97% (Vorjahr: 0.12%) und ist vornehmlich auf die allgemeine Marktlage zurückzuführen. Daraus abgeleitet ergibt sich die Anlagerendite von 1.00% (Vorjahr: 2.66%). Der Marktwert der direkten Immobilien per 31.12.2023 beträgt CHF 163.5 Millionen (Vorjahr: 124.2 Millionen). Die Jahresendbewertung hat auf dem Bestandesportfolio zu einer Abwertung von CHF -2.9 Millionen geführt (-1.95%) und auf den Liegenschaften mit Beurkundung im aktuellen Jahr zu einer marginalen Aufwertung um CHF 0.02 Millionen (0.14%). Die Abwertung auf dem Bestandesportfolio ist hauptsächlich auf eine generelle Erhöhung der Diskontsätze zwischen 10 und 20 Basispunkten zurück zu führen. Die Teuerung im Jahr 2023 hatte einerseits via Steigerung der Mietzinse einen positiven und andererseits durch erhöhte Sanierungskosten einen negativen Effekt auf den Marktwert. Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Leerstände reduziert werden, was ebenfalls zu einer Dämpfung der Abwertung geführt hat. Die marginale Aufwertung auf den Zukäufen zeigt eine Trendwende, sodass Liegenschaften unterhalb ihrer Bewertung eingekauft werden konnten, was in den Vorjahren nicht gelungen ist.

«Die Investoren haben 2023 erstmals von unserem neuen Gebührenmodell profitiert.»

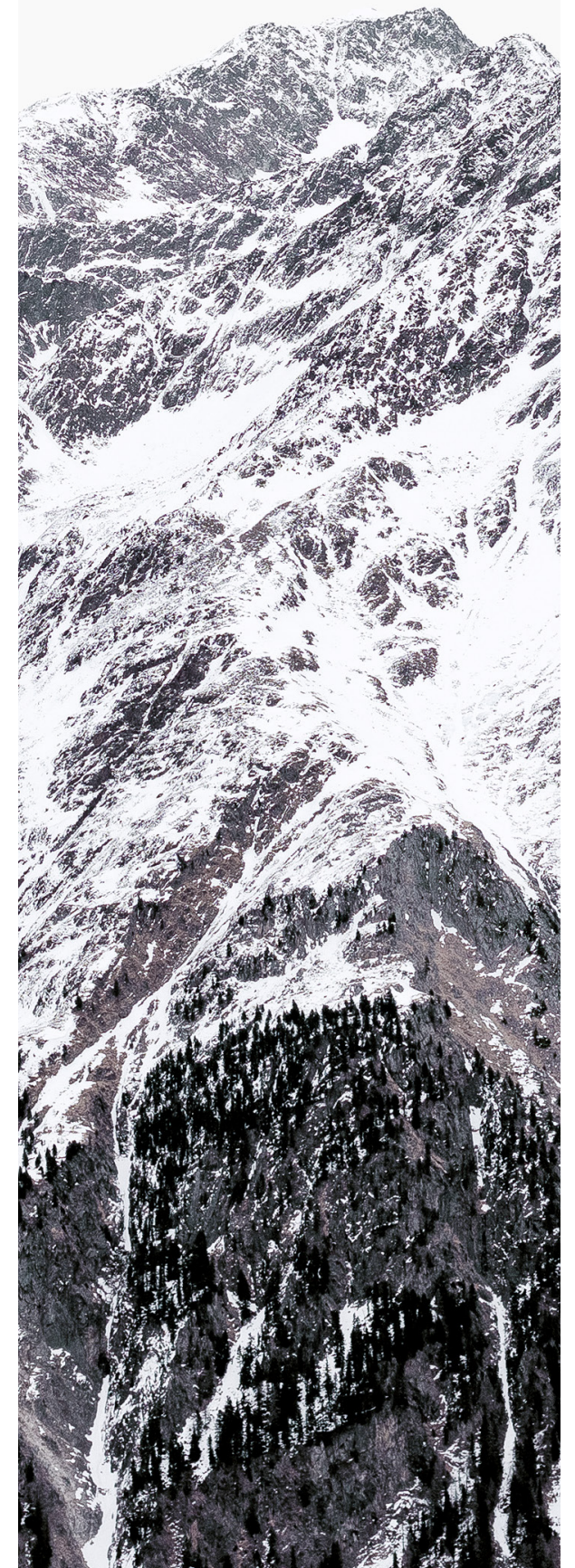
Die drei Liegenschaften

in St.Gallen, Othmarsingen und Widen weisen einen Soll Mietertrag von CHF 659'352 auf, während der Soll Mietertrag über das gesamte Portfolio, mit Stichtag 31.12.2023 CHF 7'123'275 beträgt. Die Soll Bruttorendite des Immobilienportfolios per 31.12.2023, beträgt 4.36% und bietet eine optimale Ausgangslage zur Erzielung einer attraktiven Cashflow-Rendite. Im anstehenden Geschäftsjahr stehen die Optimierungen der Mietzinseinnahmen, die weitere Reduktion des Leerstands sowie eine attraktive Entwicklung des Portfolios im Fokus. Die Investoren haben 2023 erstmals vom neuen Gebührenmodell 23 profitiert, das die lineare und unbegrenzte Managementgebühr durch ein gestuftes und begrenztes Geschäftsführungshonorar ersetzt. Das neue Modell wurde im Juni eingeführt. Seit Juni sparten die Anleger Gebühren in der Höhe von CHF 111'398 im Vergleich zum branchenüblichen Modell.

Wir möchten uns bei unseren Anlegern für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken und freuen uns, sie auch im neuen Geschäftsjahr an unserer Seite zu haben.



Nicolas von Gunten
Stv. Geschäftsführer / CFO



Grundlagen und Organisation

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 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 oberste 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

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.



André Schlatter
Präsident Stiftungsrat



Urs Rüdlin
Vizepräsident Stiftungsrat



Dr. Thomas Bergmann
Stiftungsrat



Dr. Jürg Wicki
Stiftungsrat

Organisation

Christian Oehler
Geschäftsführer



Nicolas von Gunten
stv. Geschäftsführer



Danny Schlumpf
Mitglied der
Geschäftsleitung



Geschäftsführung

Der am 8. Mai 2021 abgeschlossene Geschäftsführungsvertrag der Admicasa Immobilien AG wurde per 01. Juni 2023 auf die Admicasa Management AG übertragen. 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 und der Entwicklung der Anlagegruppe.

Anlagekommission

Die Anlagekommission ist während der Aufbauphase 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 2023 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.

PRETIUM AG, Frauenfeld

(vormals Admicasa Immobilien AG)

Mitgliedschaften

Die 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 bringt zum Ausdruck, dass die Terra Helvetica Anlagestiftung für verantwort-

ungsvolle, soziale und nachhaltige Investitionen steht und die ESG-Prinzipien bei ihren Entscheidungsprozessen integriert.

Schweizerischer Pensionskassenverband (ASIP)

Der Dachverband von über 1'000 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	31.12.2023	31.12.2022
Gesamtvermögen (GAV)		180'752'058	127'898'466
Marktwerte aller Immobilien		163'540'000	124'180'100
Fremdfinanzierungsquote		32.79%	3.20%
Nettovermögen (NAV)		124'525'253	122'312'705
Anzahl Ansprüche im Umlauf		116'235	115'313
Kapitalwert je Anspruch		1'071.32	1'060.70
Anzahl Anleger		41	40

Rendite- und Performance Angaben

Alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.2023	31.12.2022
Cashflow-Rendite		2.97%	2.78%
Wertänderungsrendite		-1.97%	-0.12%
Anlagerendite (Performance)		1.00%	2.66%
Ausschüttungsrendite	1	-%	-%
Ausschüttungsquote	1	-%	-%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		68.72%	68.85%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)		0.60%	0.71%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)		0.75%	0.75%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.00%	2.85%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.01%	2.62%

Alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.2023	31.12.2022
Realisierter Erfolg		3'663'376	3'538'746
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)		1'234'582	3'384'486
SOLL Mietertrag (netto)		6'141'725	4'140'528
Mietausfallquote		5.83%	5.01%
Leerstandsquote (stichtagsbezogen)		2.89%	3.14%
Bruttorendite SOLL (stichtagsbezogen)		4.36%	4.25%

Kommentare zu den Kennzahlen

1. Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)

Die Anlagestiftung befindet sich noch im Aufbau und der Stiftungsrat vertritt die Ansicht, dass eine Thesaurierung und Reinvestition des Gewinnes den Anlegern den grössten Mehrwert bietet.

Stammvermögen

der Terra Helvetica Anlagestiftung (inkl. Anhang)

Bilanz Stammvermögen der Terra Helvetica Anlagestiftung

Alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		5'934	65'226
Wertschriften		200	200
Forderungen Anlagegruppe		72'423	50'982
Übrige Forderungen		5'124	5'269
Aktive Rechnungsabgrenzung		18'236	4'685
Umlaufvermögen		101'918	126'362
Beteiligungen		-	-
Anlagevermögen		-	-
Total Aktiven		101'918	126'362
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte		1'918	4'362
Verbindlichkeiten Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»		-	-
Passive Rechnungsabgrenzung		-	22'000
Langfristige Verbindlichkeiten		-	-
Fremdkapital		1'918	26'362
Stiftungsvermögen		100'000	100'000
Gesamterfolg der Berichtsperiode		-	-
Gewinnvortrag		-	-
Stiftungskapital		100'000	100'000
Total Passiven		101'918	126'362

Erfolgsrechnung Stammvermögen der Terra Helvetica Anlagestiftung

2Alle Beträge in CHF	Ziffer	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Beiträge aus der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»	1	121'442	114'390
Übriger Ertrag		26	3
Total Ertrag		121'468	114'392
Organe und Anlegerversammlung		-51'586	-51'755
Übriger Verwaltungsaufwand		-65'507	-62'577
Finanzaufwand		-4'375	-61
Total Aufwand		-121'468	-114'392
Gesamtergebnis der Berichtsperiode		-	-

Anhang Stammvermögen

1. Beiträge aus der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»

Sämtliche operativen Kosten im Umfang von CHF 121'468 (Vorjahr: 114'392) wurden der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» verrechnet.

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	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		514'312	439'931
Kurzfristige Forderungen	1	431'380	2'955'551
Heizkosten / Nebenkosten	2	803'955	317'308
Aktive Rechnungsabgrenzung		2'212	5'577
Umlaufvermögen		1'751'858	3'718'366
Fertige Bauten	3	163'540'000	124'180'100
Indirekte Immobilienanlagen	4	15'460'200	-
Anlagevermögen		179'000'200	124'180'100
Gesamtvermögen		180'752'058	127'898'466
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	5	1'111'014	496'350
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6	297'704	942'302
Passive Rechnungsabgrenzung	7	223'659	171'771
Hypothek	8	53'622'611	3'975'339
Rückstellungen		24'432	-
Latente Steuern	9	947'384	-
Fremdkapital		56'226'806	5'585'762
Nettovermögen		124'525'253	122'312'705

Alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.2023	31.12.2022
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		115'313	83'322
Veränderung in der Berichtsperiode		922	31'991
Anzahl Ansprüche im Umlauf zum Ende der Berichtsperiode		116'235	115'313
Kapitalwert je Anspruch		1'071.32	1'060.70
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		10.62	29.35
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		1'071.32	1'060.70
Ausschüttung		-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		1'071.32	1'060.70
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		122'312'705	86'089'335
Zeichnungen		977'966	32'838'885
Rücknahmen		-	-
Ausschüttungen		-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode		1'234'582	3'384'486
Nettovermögen zum Ende der Berichtsperiode		124'525'253	122'312'705



Erfolgsrechnung Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»

Alle Beträge in CHF	Ziffer	1.1.-31.12.2023	%	1.1.-31.12.2022	%
Mietertrag Netto		5'783'655	-	3'932'994	-
Soll Mietertrag (netto)		6'141'725	100.0	4'140'528	100.0
Minderertrag Leerstand		-343'990	-5.6	-207'534	-5.0
Inkassoverlust		-14'080	-0.2	-	-
Unterhalt Immobilien		-449'893	-7.3	-275'759	-6.7
Instandhaltung		-449'893	-7.3	-275'759	-6.7
Instandsetzung		-	-	-	-
Operativer Aufwand		-684'937	-11.2	-375'947	-9.1
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		-4'545	-0.1	-3'907	-0.1
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-146'537	-2.4	-64'873	-1.6
Forderungsverluste, Delkredereveränderung		-57'208	-0.9	-	-
Versicherungen		-89'936	-1.5	-55'816	-1.3
Bewirtschaftungshonorare	10	-255'365	-4.2	-169'433	-4.1
Vermietungs- und Insertionskosten		-89'052	-1.4	-47'271	-1.1
Steuern und Abgaben		-31'650	-0.5	-34'647	-0.8
Übriger operativer Aufwand		-10'644	-0.2	-	-
Operatives Ergebnis		4'648'825	75.7	3'281'288	79.2
Sonstige Erträge		4'328		-	
Aktivzinsen		23		-	
Übrige Erträge		4'305		-	
Finanzierungsaufwand		-337'337		-62'528	



Erfolgsrechnung Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»

Alle Beträge in CHF	Ziffer	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Hypothekarzinsen	8	-303'285	-27'075
Sonstige Passivzinsen		-	-395
Übriger Finanzaufwand		-34'052	-35'057
Verwaltungsaufwand		-678'570	-637'931
Geschäftsführungshonorar	11	-443'194	-404'709
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-77'019	-71'102
Übriger Verwaltungsaufwand	12	-158'356	-162'120
Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen	13	9'942	348'187



Alle Beträge in CHF	Ziffer	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	13	14'912	500'354
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	13	-4'971	-152'168
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche	14	16'189	609'731
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	14	16'189	609'731
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	14	-	-
Nettoertrag der Berichtsperiode		3'663'376	3'538'746
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-	-
Realisierter Erfolg		3'663'376	3'538'746
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-2'428'795	-154'261
Erfolg aus Neubewertung		-1'481'411	-519'756
Veränderung latente Steuern		-947'384	365'495
Gesamterfolg der Berichtsperiode		1'234'582	3'384'486
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		3'663'376	3'538'746
Vortrag des Vorjahres		6'229'771	2'691'025
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		9'893'148	6'229'771
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		-	-
Vortrag auf neue Rechnung		9'893'148	6'229'771

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).

Bewertungs- und Rechnungslegungsstandards

Bilanzposition	Bewertung
Immobilien Fertige Bauten	Sämtliche Liegenschaften werden mindestens jährlich nach der Discounted Cashflow Methode (DCF-Methode) bewertet und zu Marktwerten bilanziert. Siehe dazu den Kurzbericht des Schätzungs-experten.
Entwicklungsliegenschaften	Unter dieser Gruppe werden Immobilien zusammengefasst, für die ein bewilligtes Entwicklungsprojekt besteht. Entwicklungsliegenschaften werden auf Basis des bewilligten Bauprojektes mittels DCF-Methode bewertet.
Angefangene Bauten	Angefangene Bauten werden zu Anschaffungswerten bilanziert. Auf der durchschnittlichen Investitionssumme dürfen Bauzinsen aktiviert werden. Die Belastung erfolgt zum durchschnittlichen Fremdkapitalsatz.
Indirekte Immobilienanlage	Bei der Position indirekte Immobilienanlage handelt es sich um Anteile an Immobilienanlagefonds. Die Bilanzierung solcher Anteile erfolgt zu Marktwerten.
Rückstellungen	Rückstellungen werden gebildet, wenn vor dem Bilanzstichtag ein Ereignis stattgefunden hat, aus dem ein wahrscheinlicher Mittelabfluss resultiert. Die Verpflichtung kann auf faktischen oder rechtlichen Gründen basieren.
Liquidationssteuern	Berücksichtigt sind die bei einem Verkauf voraussichtlich anfallenden Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern sowie Notariatsgebühren.

Wichtige Daten

Gründungsdatum der Anlagestiftung	07. April 2020
Eröffnung Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»	08. Mai 2020
Ende Sonderregelung Anlagerichtlinien	30. April 2026

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf das Geschäftsergebnis 2023 sind nach dem Bilanzstichtag keine eingetreten.



Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»

	31.12.2023	31.12.2022
<p>1 Kurzfristige Forderungen Unter der Position werden hauptsächlich kurzfristige Forderungen gegenüber Mietern (CHF 447'425; Vorjahr: CHF 408'307) sowie gegenüber Dritten (CHF 41'163; Vorjahr: CHF 123'926) zusammengefasst. Auf den kurzfristigen Forderungen gegenüber Mietern wird ein Delkredere gemäss Erfahrungswerten ermittelt (CHF -57'208). In den Vorjahren wurde kein Delkredere berücksichtigt. Im Vorjahr war in den kurzfristigen Forderungen zudem eine Anzahlung für eine Liegenschaft von CHF 2'032'000 enthalten.</p>	431'380	2'955'551
<p>2 Heizkosten/Nebenkosten Heiz- und Nebenkosten für Mietobjekte, welche nach effektivem Verbrauch (Akontorechnungen) abgerechnet werden, werden unter dieser Bilanzposition aktiviert, bis die Schlussabrechnung erfolgt. Als Gegenposition werden die Akontozahlungen unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten Liegenschaften passiviert.</p>	803'955	317'308
<p>3 Fertige Bauten Der Marktwert des Immobilienportfolios belief sich per 31.12.2023 auf CHF 163'540'000 (Vorjahr: 124'180'000). In der Berichtsperiode konnten Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 41'030'000 bewertet zu Marktwerten erworben werden. Das Liegenschaftsportfolio ist damit gegenüber dem Vorjahr um 31.70% gewachsen. Die Bruttorendite Soll (stichtagsbezogen) des Portfolios beträgt 4,36% (Vorjahr: 4,25%).</p>	163'540'000	124'180'100
<p>4 Indirekte Immobilienanlage Per 31.12.2023 beträgt der Marktwert der Anteile des Admicasa Real Estate Fund CHF 15'460'200. Dies entspricht 8.55% des Gesamtvermögens. Der nicht realisierte Kursgewinn während der Berichtsperiode bezieht sich auf CHF 1'320'000, was einer Rendite von 9.43% entspricht. Die Terra Helvetica als Seedinvestor ist auf Lebzeiten von den Geschäfts-führungsgebühren / Managementgebühren befreit. Der Rücknahmeabschlag auf den Anteilen beträgt maximal 3.00%.</p>	15'460'200	-
<p>5 Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften beinhalten mehrheitlich Vorauszahlungen der Miete (CHF 381'672; Vorjahr: CHF 257'614), Akontorechnungen für Heiz- und Betriebskosten (CHF 627'775; Vorjahr: CHF 168'676) sowie weitere Verbindlichkeiten (CHF 101'567; Vorjahr: CHF 70'060).</p>	1'111'014	496'350

<p>6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Die Position beinhaltet die Verbindlichkeiten gegenüber dem Stammvermögen (CHF 72'423; Vorjahr 50'982), Verbindlichkeiten aus Transaktionen und Geschäftsführung (CHF 175'900; Vorjahr: CHF 57'630) sowie übrige Verbindlichkeiten (CHF 49'381; Vorjahr: 833'690). Die CHF 833'690 des Vorjahrs beinhalteten Verpflichtungen aus Liegenschaftskäufen von CHF 500'000.</p>	297'704	942'302
<p>7 Passive Rechnungsabgrenzungen Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten noch nicht fakturierte Kosten.</p>	223'659	171'771
<p>8 Hypothek Per Bilanzstichtag sind CHF 49'772'611 (Vorjahr: CHF 125'339) als variable Hypothek und CHF 3'850'000 (Vorjahr: CHF 3'850'000) als feste Hypothek ausstehend. Dies entspricht einer Fremdfinanzierung des Immobilienportfolios von 32.79%. Die Festhypothek mit Laufzeit bis 2029 wurde aufgrund des tiefen Zinssatzes von 1.10% beim Kauf einer Liegenschaft übernommen. Bei den variablen Hypotheken handelt es sich um einmonatige feste Vorschüsse mit Kreditmargen von 25-39 Basispunkten (im Vorjahr noch als kurzfristige Hypothek ausgewiesen). Insgesamt sind die Hypotheken mit Schuldbriefen über total CHF 54.9 Millionen besichert.</p>	53'622'611	3'975'339
<p>9 Latente Steuern Die vom externen Steuerexperten ermittelten latenten Steuern per Bilanzstichtag belaufen sich auf CHF 947'384 (Vorjahr CHF 0). Im Vorjahr wurden Handänderungs- und Notariatsgebühren nicht berücksichtigt, während diese seit dem 1.1.2023 konsequent berücksichtigt werden. Wären die latenten Steuern im Vorjahr analog dem aktuellen Jahr bilanziert worden, hätten diese CHF 693'595 betragen und das Ergebnis dieses Jahres wäre um diesen Betrag höher ausgefallen. Dies hätte in der aktuellen Berichtsperiode eine um 0.57% höhere Anlagerendite zur Folge.</p>	947'384	-
<p>10 Bewirtschaftungshonorar Mit der Admicasa Immobilien AG wurde ein Bewirtschaftungsvertrag zu 4.00% zuzüglich MWST auf Basis des IST Mietzins ertrags abgeschlossen. Die Gesellschaft wurde während der Berichtsperiode aufgrund eines Verkaufs aus der Admicasa Gruppe zu PRETIUM AG umbenannt.</p>	255'365	169'433



	31.12.2023	31.12.2022
<p>11 Geschäftsführungshonorar Der mit der Admicasa Immobilien AG abgeschlossene Dienstleistungsvertrag wurde per 1. Juni 2023 auf die Admicasa Management AG übertragen. Mit Vertragsübertrag wurde die lineare Management Fee von 0.35% zu Gunsten eines gestaffelten Geschäftsführungshonorars mit Kostendach ersetzt. Das Geschäftsführungshonorar der Berichtsperiode beläuft sich auf CHF 443'194 (Vorperiode CHF 404'709). Unter Beibehaltung des alten Honorierungsmodells wäre das Geschäftsführungshonorar um 27.53% höher ausgefallen und hätte CHF 554'592 betragen. Die Reduktion der Honorierung hat sich eins zu eins positiv auf das Gesamtergebnis der Berichtsperiode und damit die Anlagerendite ausgewirkt. Nebst dem Geschäftsführungshonorar enthält der Geschäftsführungsvertrag seit Lancierung der Anlagestiftung eine Vergütung für erfolgreiche Liegenschaftstransaktionen von 1.0 bis maximal 2.0 Prozent des Transaktionspreises. Buchhalterisch werden diese Transaktionskosten bei Käufen zum Anschaffungswert addiert und im Falle von Verkäufen vom Verkaufserlös subtrahiert und werden damit nicht direkt in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Dies hat zur Folge, dass diese Kosten auch nicht in der Betriebsaufwandsquote enthalten sind. Die in der Berichtsperiode angefallen Transaktionskosten belaufen sich auf CHF 456'680 exklusive Mehrwertsteuer (Vorperiode CHF 1'426'355). Dies entspricht einer durchschnittlichen Transaktionsgebühr von 1.49%.</p>	443'194	404'709
<p>12 Übriger Verwaltungsaufwand Der übrige Verwaltungsaufwand beinhaltet die Vergütung an das Stammvermögen (CHF 121'442; Vorjahr: CHF 114'389) sowie sonstigen Verwaltungsaufwand (CHF 36'915; Vorjahr: CHF 47'731).</p>	158'356	162'120
<p>13 Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen Im Ausgabepreis neuer Anteile ist eine Ausgabekommission von 1.50% zu Gunsten der Anlagestiftung enthalten. Die Admicasa Management AG (vormals Admicasa Vertriebs AG) erhält für die Vermittlung von Kapital eine Kapitalfindungsgebühr von 0.50%. In der Berichtsperiode wurden Anteile inklusive Ausgabekommissionen im Wert von CHF 1'009'068 (Vorperiode: CHF 33'948'970) ausgegeben. Rücknahmen haben keine stattgefunden und wurden auch nicht angemeldet.</p>	9'942	348'187
<p>14 Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche Bei einem unterjährigem Abruf von Anlagegeldern sind im ausgegebenen NAV laufende Erträge enthalten, die in der Erfolgsrechnung als Einkauf in laufende Erträge (Ertrag) ausgewiesen werden, um dem Verwässerungseffekt vorzubeugen. Der laufende Ertrag pro Anteil entspricht jeweils der Differenz aus dem NAV zum Ausgabezeitpunkt und dem NAV zu Beginn der Berichtsperiode. Umgekehrt wird dies bei Rücknahmen gehandhabt, der anteilmässige Jahresgewinn wird dem Investor mit Rücknahme seiner Anteile ausbezahlt und in der Erfolgsrechnung als Ausrichtung laufender Erträge (Aufwand) ausgewiesen.</p>	16'189	609'731

Deloitte.

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 2023 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 14–29), 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.

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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



Deloitte.

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.

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, Zürich, 17. April 2024

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte



Liegenschaftsverzeichnis

Bauland (inkl. Abbruchobjekte) Keine
Angefangene Bauten (inkl. Land) Keine

Fertige Bauten (inkl. Land)

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Ertrag SOLL	Ertrag IST	Leerstand IST in %	Anlagekosten	Bewertung 2023 Wüest Partner Marktwert	Diskontierungssatz nominal in %	Bruttorendite SOLL in %	Bruttorendite IST in %
Ostschweiz			2'766'228	2'714'868	1.9%	65'758'407	64'310'000		4.30%	4.22%
Steigrütiweg 4/6 9620 Lichtensteig	01.05.2023	2022 2023	526'800	502'560	4.6%	12'134'426	12'110'000	3.20%	4.35%	4.15%
Alvierstrasse 14 9470 Buchs	01.01.23	1964 2019	174'300	174'300	0.0%	4'559'674	4'400'000	3.00%	3.96%	3.96%
Kirchstrasse 6 a+b 19604 Lütisburg	17.12.20 mit GB Eintrag	2015	606'276	602'076	0.7%	13'288'515	13'010'000	3.20%	4.66%	4.63%
Schmitte 1 und 2 9465 Salez	17.12.20 mit GB Eintrag	2015	326'364	326'364	0.0%	7'276'204	7'340'000	3.10%	4.45%	4.45%
Wartenweilenweg 4/ Rosengartenstr.12 9214 Kradolf	30.09.21	2016	447'192	444'552	0.6%	10'956'388	10'430'000	3.10%	4.29%	4.26%
Hagenbuchstrasse 31 9000 St. Gallen Haggen	21.09.21 mit GB Eintrag	1920 1979	304'896	296'256	2.8%	7'726'304	7'440'000	2.70%	4.10%	3.98%
Schmiedgasse 4/6 9100 Herisau	01.12.21	1820 2021	155'520	143'880	7.5%	4'075'490	3'910'000	2.70%	3.98%	3.68%
Feldbachstrasse 8 9000 St. Gallen Feld	01.10.23	1947 2023	224'880	224'880	0.0%	5'741'407	5'670'000	2.80%	3.97%	3.97%

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

Portfolio

Neu erworbene Liegenschaften 2023

Im Jahr 2023 konnten wir unserem bestehenden Portfolio sechs weitere attraktive Immobilien hinzufügen. Diese erstrecken sich geografisch vom St.Galler Rheintal über den Aargau bis hin zum Tessin. Die Neuerwerbungen fügen sich nahtlos in unsere bestehenden Liegenschaften ein und entsprechen unserer Philosophie des bezahlbaren Wohnens, kombiniert mit einer ansprechenden Anlagerendite. Durch ein effizientes Portfoliomanagement und schlankes Kostenmanagement schaffen wir eine optimierte Erfolgsstrategie mit erhöhter Werthaltigkeit.

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



Kurzbericht

der Schätzungsexperten



Terra Helvetica Anlagestiftung
Frauenfeld

Terra Helvetica Anlagestiftung, Immobilienbewertung per 31. Dezember 2023

Schlussbericht
Zürich, 21. Dezember 2023



Projektnummer	116502.2301
Auftraggeber	Terra Helvetica Anlagestiftung Bahnhofstrasse 92 8500 Frauenfeld
Kontaktperson	Herr Christian Oehler
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Christian Arnet christian.arnet@wuestpartner.com
Projektleitung Stv.	Stefan Meier stefan.meier@wuestpartner.com
Zeitraum	November bis Dezember 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 Grubenmann, 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.



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 2023.

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 2023).

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.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2023

Per 31. Dezember 2023 wird der Marktwert für das Portfolio der Terra Helvetica Anlagestiftung mit insgesamt 21 Liegenschaften auf CHF 163'540'000 geschätzt (2022: CHF 124'180'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden 6 Liegenschaften erworben. Die Liegenschaft an der Dorfstrasse 36/38 in Widen wurde gemäss Auftrag der Eigentümerschaft nicht neu bewertet und die Akquisitionsbewertung per 01.11.2023 übernommen.

Von den 15 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 10 Liegenschaften abgewertet und 5 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Abwertung von 1.3% des Bestandes statt (CHF -1'670'000 gegenüber 2022).

Die Abwertung ist hauptsächlich auf die Erhöhung der Diskontierungssätze zurückzuführen. Bei 14 Liegenschaften wurde der Diskontierungssatz aufgrund der Marktentwicklung zwischen 10 und 20 Basispunkten erhöht. Die Teuerung im Jahr 2023 hat zudem zu einer Erhöhung der Kosten für Sanierungen und Unterhalt geführt. Auch die allgemeine Alterung der Liegenschaften hat einen negativen Effekt auf die Wertentwicklung. Positiv auf die Wertentwicklung hat sich die gute Entwicklung der Vermietungssituation ausgewirkt. Durch Erhöhungen der Mieten sowie der Senkung der Leerstände konnte der Ist-Ertrag per Stichtag um 2.1% gesteigert werden.

Wüest Partner AG
Zürich, 21. Dezember 2023



Stefan Meier
Partner



Christian Arnet
Manager

Anlageprofil

Portfolioqualität

Anlagefokus

Die Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» investiert in Bestandesliegenschaften mit Ertragsperspektiven und in solche mit Entwicklungspotenzial in Bezug auf eine zeitgemässe Instandhaltung und Flächenoptimierung. So prüfen wir bereits in der Akquisitionsphase, welche Möglichkeiten im bestehenden Volumen für Dachausbauten oder Aufstockungen bestehen. Ein weiterer Faktor ist die Umgebung, die mit einem möglichst optimierten Grünanteil zur Minderung der Hitzeentwicklung beitragen kann.

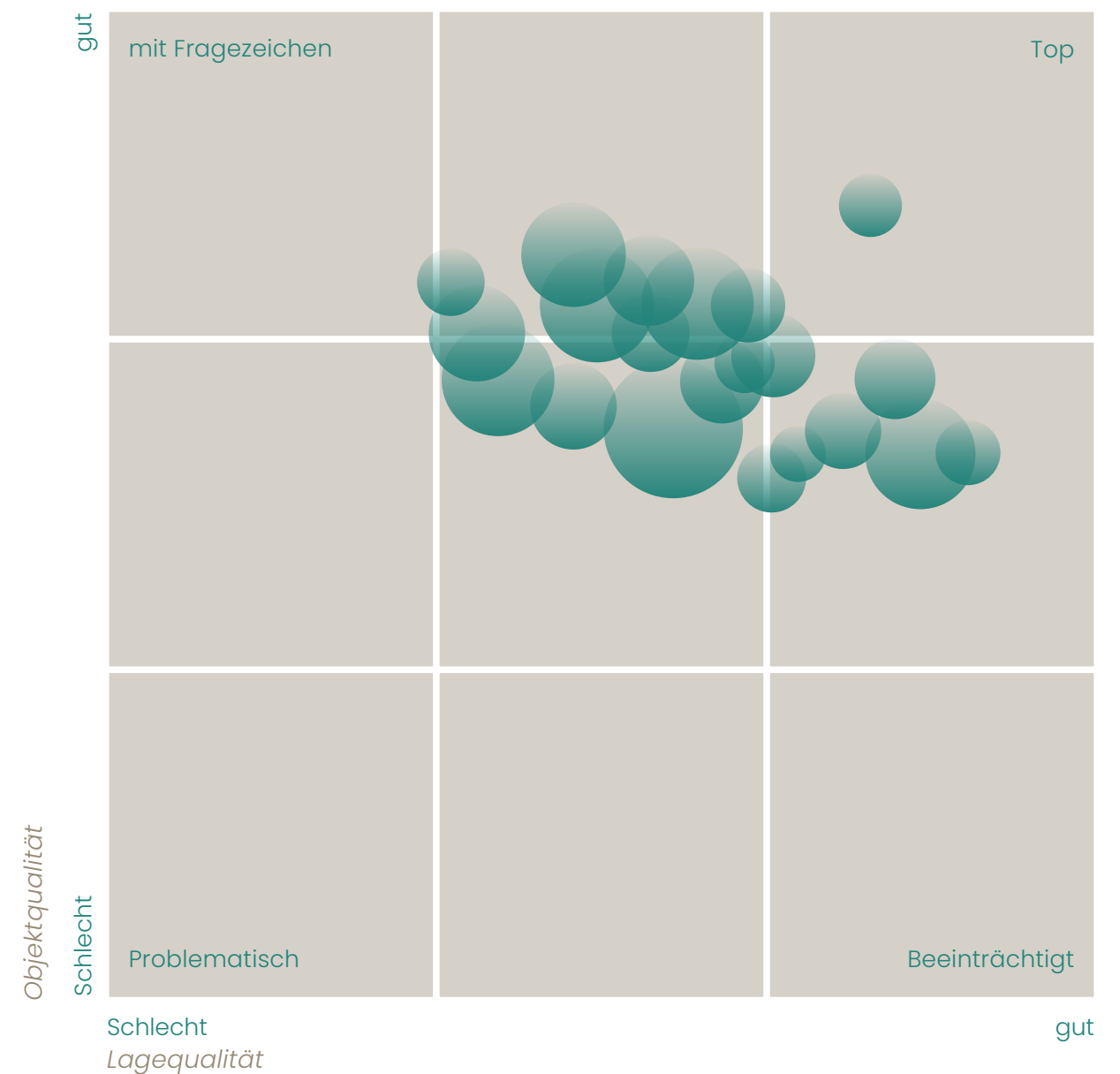
Ergänzend zu den Bestandesliegenschaften beobachten wir potenzielle Neubau- und Entwicklungsprojekte. Der Fokus liegt dabei auf einer zeitnahen Vollvermietung. Jede Investition muss einen angemessenen Ertrag generieren und die Renditeziele erfüllen. Das ist die Bedingung für die Übernahme ab Abschluss Erstvermietung. Bei der Evaluierung und Bewirtschaftung von Liegenschaften spielt bezahlbares Wohnen eine zentrale Rolle. So liegen gemäss Wüest Partner unsere aktuellen IST-Mieten per 31.12.2023 in einem 57%-Quantil, die Marktmieten im 67%-Quantil. Terra Helvetica wird damit auch 2023 dem Anspruch gerecht, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.



Unser Profil im Überblick

- Lage ausserhalb der Grossstädte in der ganzen Schweiz
- Wohnliegenschaften
- Liegenschaften mit Wohncharakter (beispielsweise Wohnen im Alter, Studentenwohnen, Serviced Apartments, Gesundheitsimmobilien)
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Gemischt genutzte Liegenschaften
- Liegenschaften mit Sanierungs-, Umnutzungs- oder Entwicklungspotenzial
- Neubau- und Entwicklungsprojekte
- Bewilligungsfähige Neubauprojekte

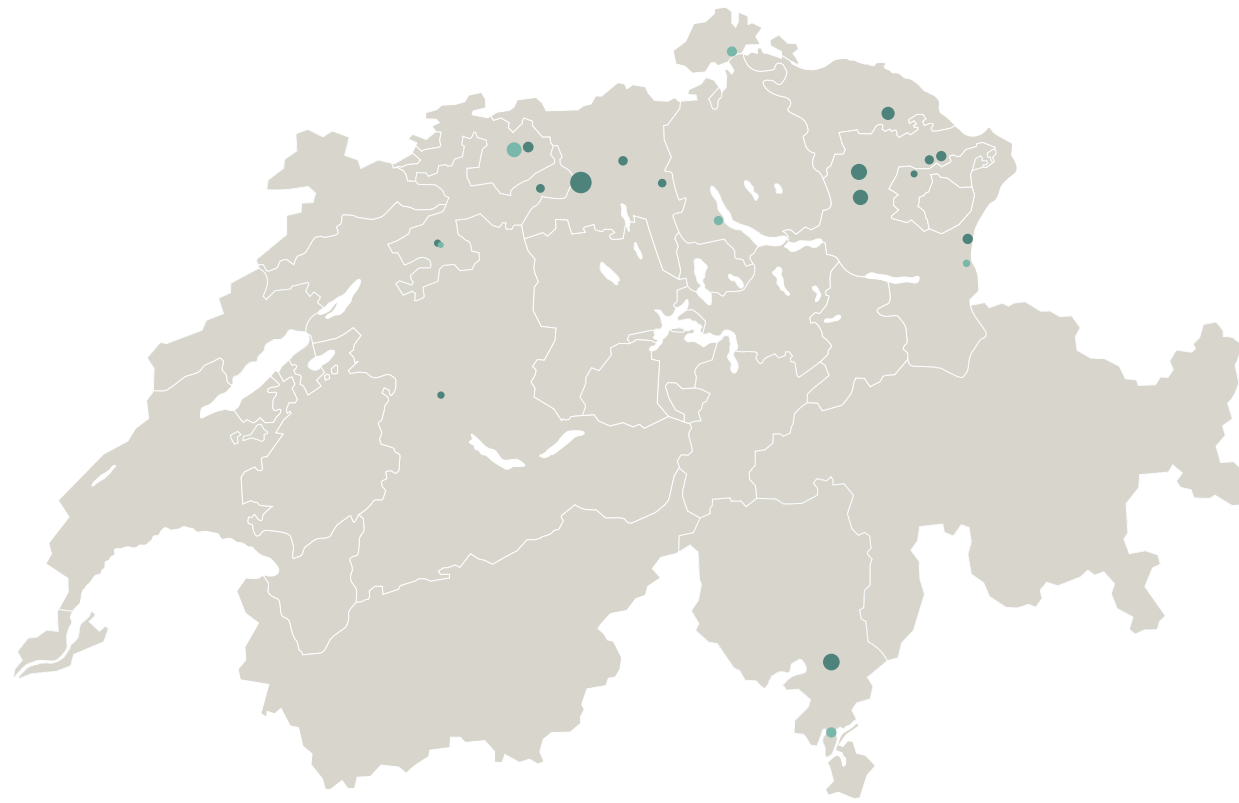
Marktmatrix



Geografische Verteilung

Unsere Anlageobjekte befinden sich in der Schweiz ausserhalb der Zentren, insbesondere im Mittelland von Bern bis St. Gallen. Im Geschäftsjahr 2023 wurde das aktuelle Immobilienportfolio mit Liegenschaften im Tessin, Aargau und St. Gallen erweitert.

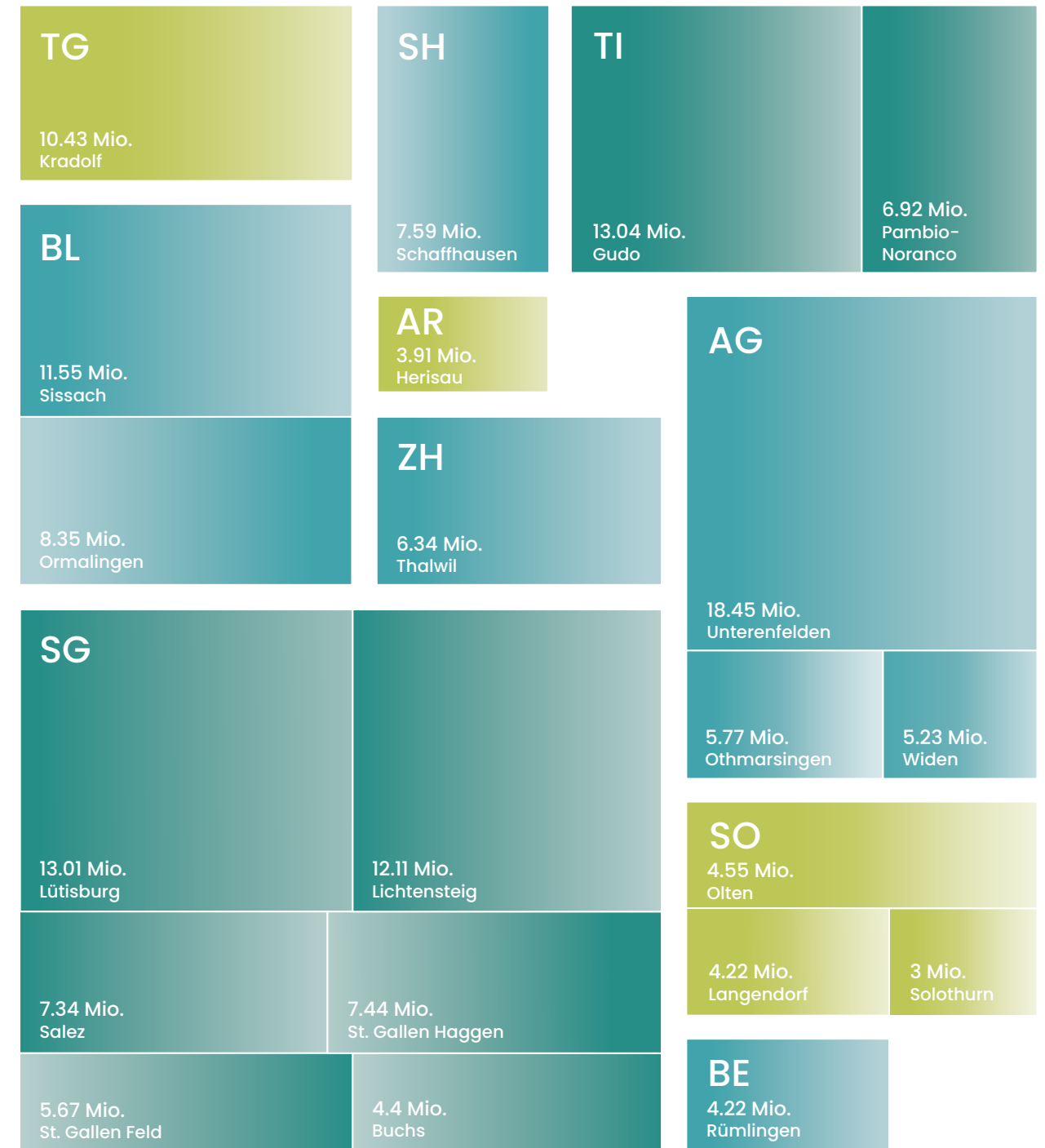
Übersicht nach Kantonen



- wohnen
- gemischt

Marktwert nach Regionen

Die Grafik beinhaltet sämtliche direkt gehaltenen Liegenschaften per 31.12.2023.



Bezahlbares Wohnen

in Zeiten steigender Mietzinsen

«Wir achten darauf, dass bestehende Mietzinse trotz möglicher Kostenerhöhungen tragbar bleiben.»

Wohnraum ist in der Schweiz zu einem Politikum ersten Ranges geworden. Denn die Bevölkerung in der Schweiz wächst, freier Wohnraum in den Zentren wird rar und die Mietzinsen steigen. Immer mehr Mieter suchen günstigere Alternativen in ländlicheren Gebieten – dort, wo die Terra Helvetica Anlagestiftung investiert: Im Zentrum der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» stehen qualitativ hochwertige Objekte an attraktiven Standorten, die bezahlbares Wohnen in Agglomerationen und ländlichen Gebieten ermöglichen. Wir achten darauf, dass bestehende Mietzinsen trotz möglicher Kostenerhöhungen für die Mieter tragbar bleiben.

Diesen Aspekt verbinden wir mit dem Bemühen, das Versichertenvermögen nachhaltig zu investieren. Wir achten auf die Energieträger, aber auch auf Faktoren wie die graue Energie im Lebenszyklus der Bauten. Das technische Durchschnittsalter unserer Immobilien liegt zwischen zehn und 15 Jahren. Über die Hälfte von ihnen wurde in den letzten fünf Jahren saniert.

In Zusammenarbeit mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) erfassen und analysieren wir die Daten unserer Immobilien nach Kriterien wie Städtebau und Architektur, Wärmeerzeugung, Biodiversität, Bodenversiegelung und Flächenkonsum. Gestützt auf diese Analysen können wir die Liegenschaften bei Veränderungen wie beispiels-

weise Sanierungen gezielt auf Nachhaltigkeitsthemen hin prüfen. Wo es wirtschaftlich und technisch sinnvoll ist, setzen wir entsprechende Massnahmen um. Mit dem Fokus auf bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum achtet die Terra Helvetica Anlagestiftung auf die Mieterschaft, aber auch auf die institutionellen Investoren, die der Rentenleistung verpflichtet sind. Das Renditeziel von 4 Prozent ist für uns zwingend.



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 (TERISA) – 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 Nettomiettrages der Berichtsperiode.

Diskontierungssatz

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

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 Inkassoverluste auf Mietzinsen) in Prozent des SOLL Mietertrages (netto) der Berichtsperiode.

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 Portfoliobericht sind die aggregierten Quantile nach Flächen gewichtet.

Impressum

Kontaktangaben für Investoren

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

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

Design / Realisation

Hauser Imaging GmbH
hauserimaging.ch

Bildnachweis
Terra Helvetica Anlagestiftung
Hauser Imaging GmbH





terrahelvetica-anlagestiftung.ch