

2025

Geschäftsbericht

# Terra Helvetica Anlagestiftung

## Geschäftsbericht 2025

05	Vorwort
06	Das Geschäftsjahr 2025 im Überblick
08	Resultate
10	Grundlagen und Organisation
14	Wichtige Kennzahlen
16	Stammvermögen der Terra Helvetica Anlagestiftung
18	Anlagevermögen der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»
24	Anhang
30	Bericht der Revisionsstelle
34	Liegenschaftsverzeichnis
38	Kurzbericht der Schätzungsexperten
52	Geografische Verteilung
54	Nachhaltigkeitsbericht
60	Glossar
61	Impressum





« Erfolg hat drei Buchstaben: TUN. »

Johann Wolfgang Goethe

## Vorwort

Das Jahr 2025 war gesamtwirtschaftlich betrachtet für die Schweiz sehr herausfordernd. Die Wirtschaft sah sich mit einem weiter erstarkenden Franken konfrontiert, die Exportindustrie hatte mit über Nacht verfügbaren sehr hohen US-Zöllen zu kämpfen, und die Künstliche Intelligenz (KI) wird als Treiber einer vierten industriellen Revolution immer bedeutender. Trotz dieser schwierigen Voraussetzungen zeigte sich der Schweizer Immobilienmarkt weiterhin robust, was sich in anhaltend höheren Preisen für Wohneigentum zeigte, während sich der Anstieg bei den Mietpreisen etwas verlangsamte und die Bautätigkeit sich leicht erholte. Der Markt bleibt von einer hohen Nachfrage und einem knappen Angebot geprägt.

Die Terra Helvetica Anlagestiftung konnte sich in diesem Marktumfeld wiederum behaupten und ein erfreuliches Ergebnis erzielen! Es wurde eine Anlagerendite von 5.40% erreicht, womit wir nach dem Jahr 2024 (8.12%) auch per Ende 2025 über dem KGAST Immo-Index Wohnen liegen. Nach einer Durststrecke im Jahr 2024 wurden im Jahr 2025 neue Anlagegelder in der Höhe von CHF 13 Mio. gezeichnet, und das Vertrauen der Anlegerinnen setzt sich im Jahr 2026 fort.

Das Immobilienportfolio wurde um vier Liegenschaften auf insgesamt 24 Liegenschaften erweitert, das Gesamtvermögen hat damit auf CHF 222'703'585 (Vorjahr: CHF 187'629'695) zugenommen. Die Betriebsaufwandquote TER (GAV) konnte auf 0.46% (Vorjahr: 0.55%) gesenkt werden, die Betriebsaufwandquote TER (NAV) auf 0.64% (Vorjahr: 0.77%). Hier wirkt sich die Plafonierung der Geschäftsführungskosten durch das Gebührenmodell 23 positiv aus. Die Mietausfallquote fällt mit 5.24% (Vorjahr: 5.31%) zwar immer noch zu hoch aus. Es wird aber konsequent an der Verringerung von Leerstandsquoten und Mietzinsausfällen gearbeitet, und es wird weiterhin ein striktes Kostenmanagement ausgeübt. Gesamthaft betrachtet dürfen wir von einem guten Geschäftsjahr sprechen.

Im Jahr 2026 liegt das Schwergewicht auf der Gewinnung von neuen Anlegerinnen und Anlagegeldern einerseits und der Entwicklung von Neubauprojekten sowie dem massvollen Zukauf von Bestandsliegenschaften andererseits. Die Terra Helvetica Anlagestiftung hat 2025 in Zürich-Schwamendingen und 2026 in Zürich-Seebach zwei Alt-Liegenschaften mit interessanten Entwicklungsprojekten erworben, welche nach erfolgter Fertigstellung zu vielversprechenden Mietobjekten werden sollten. Um die Gesamtrendite zu sichern, werden die investierten Gelder bis zur Fertigstellung verzinst. Parallel dazu befasst sich der Stiftungsrat mit der Bereinigung des Immobilienportfolios zur besseren Umsetzung der vorgegebenen Strategie.

Trotz des weiterhin anspruchsvollen Umfelds sind wir für das Jahr 2026 zuversichtlich, zumal bis zur Erstellung dieses Berichts bereits Anlagegelder von CHF 21 Mio. gewonnen werden konnten. Unsere Bemühungen werden weiterhin Früchte tragen. Der Stiftungsrat spricht allen Beteiligten seinen aufrichtigen Dank für die im Jahr 2025 erbrachten Leistungen und allen Anlegerinnen für ihr Vertrauen aus!

**André Schlatter**  
Präsident des  
Stiftungsrats



# Das Geschäftsjahr 2025

## im Überblick

Trotz eingetrübter internationaler Aussichten zeigt sich die Schweizer Wirtschaft resilient. Das BIP-Wachstum, das 2025 bei rund 1.4% lag, dürfte sich 2026 laut der Expertengruppe Konjunkturprognosen des Bundes auf rund 1.1% abkühlen. Insbesondere die Industrie hat mit der Frankensstärke und Exportrückgängen zu kämpfen. Die Schweizer Binnenwirtschaft erweist sich hingegen als stabil. Ein unberechenbarer Faktor mit Blick auf das Marktgeschehen bleibt auch im Jahr 2026 die amerikanische Aussen- und Wirtschaftspolitik.

**Terra Helvetica im Vermietungsmarkt 2025**  
Die bisherige Zinspolitik hatte 2025 keinen verändernden Einfluss auf die Tätigkeit und den Geschäftsabschluss 2025 der Terra Helvetica Anlagestiftung. Mit unserer Mietzinspolitik und dem Fokus auf bezahlbares Wohnen steuern wir unser Portfolio wie gewohnt weiter im Bereich 50–70%-Quantil (Index Marktmieten von Wüest Partner). Mit unseren Immobilien erwirtschaften wir gute und stabile Erträge ohne grössere Schwankungen.

### Fokus Nachhaltigkeit

Seit 2022 ist die Terra Helvetica Anlagestiftung Mitglied des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). Seit 2024 arbeitet die Stiftung mit der Datendienstleisterin Lookthrough im Bereich der Digitalisierung der zentralen Energie- und Klimadaten. Seit 2025 nutzen wir die Dienstleistungen des Unternehmens Renera im Bereich erneuerbare Energien und Energieeffizienz. Und im vorliegenden Geschäftsbericht zum Jahr 2025 berichten wir erstmals über unsere Nachhaltigkeitsstrategie, die Kennzahlen und die Massnahmen im ESG-Bereich. Das Ziel sämtlicher Bemühungen ist eine umfassende Umsetzung des ESG-Spektrums, das alle drei Buchstaben in den Blick nimmt und mit wirtschaftlichen Kriterien verknüpft.

### Demodierung und Bauqualität

Der stetige und dauernde Unterhalt der Liegenschaften ist ein wichtiger Pfeiler für die Lebensdauer von Materialien, Konstruktionen und inneren und äusseren Oberflächen. Entsprechend grosses Gewicht legen wir auf diesen Aspekt mit Blick auf die Pflege des Bestands. Mit einer sorgfältigen Planung sind mögliche Risiken und deren Eintritt rechtzeitig zu erkennen und nach bestem Wissen zu steuern. Auf diese Weise lässt sich ein Restrisiko minimieren und die Unberechenbarkeit nicht sichtbarer Bauteile einschränken. Demgegenüber ist stets die finanzielle Tragbarkeit und Auswirkung auf unsere Rendite gebührend zu berücksichtigen.

### Mietzinspolitik und Leerstand

Die konsequente Fortführung unserer Mietzinspolitik hat sich im Jahr 2024 bewährt und wurde in diesem Sinne im Jahr 2025 weitergeführt. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bekräftigt unser Vorgehen. Die Leerstandsquote liegt mit 3.68% im Bereich des Vorjahrs (3.60%).

### Projekt Zürich-Schwamendingen

Im Herbst 2025 konnte die Terra Helvetica zu sehr attraktiven Konditionen ein Neubauprojekt in Zürich-Schwamendingen starten. Der Kaufpreis des 16 Wohnungen umfassenden Leuchtturmprojekts beträgt CHF 10.6 Mio. und liegt unter der Bewertung. Weil die Investitionstranchen gemäss Baufortschritt mit 4% per annum verzinst werden, ist eine Verwässerung der Rendite ausgeschlossen.

### Portfoliowachstum 2025

Im Jahr 2025 hat sich die Terra Helvetica Anlagestiftung am Transaktionsmarkt umsichtig und aktiv beteiligt. So konnten wir unsere Präsenz im Raum Zürich, Kanton Aargau und Kanton Waadt durch den Erwerb von Liegenschaften in Zürich-Höngg, Egliswil und Yverdon-les Bains ausbauen.

### Anlagerendite

Der von ZIBAG, Zentrum für Immobilienbewertung AG, ermittelte Wert der fertigen und angefangenen Bauten per 31.12.2025 liegt bei CHF 220.7 Mio. Die Aufwertung gegenüber 2024 beträgt 2.22%. Die Cashflow-Rendite beträgt 3.18%. Die Anlagerendite beträgt 5.40% und kommt damit erneut über der Benchmark (KGAST Immo-Index Wohnen) zu liegen, die 5.25% ausweist.

  
**Danny Schlumpf**  
Geschäftsführer

  
**Christian Oehler**  
Stellv. Geschäftsführer

# Resultate

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Schweizer Immobilienbranche sowie für Anlagestiftungen insgesamt stabilisierend. Nach erhöhter Inflation und steigenden Zinsen in den Vorjahren kühlte sich der Preisdruck weiter ab, während sich das Zinsniveau im Jahresverlauf wieder deutlich reduzierte und sich auf sehr tiefem Niveau einpendelte.

Für institutionelle Investoren blieb die Anlageklasse Immobilien – insbesondere im Wohnsegment – aufgrund stabiler Cashflows, struktureller Wohnungsknappheit und begrenzter Neubautätigkeit weiterhin attraktiv. Das tiefe Zinsumfeld wirkte sich dabei unterstützend auf die Bewertungssituation und die Finanzierungskosten aus. Gleichzeitig verlangten erhöhte Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten sowie ein anspruchsvolles regulatorisches Umfeld die konsequente operative Steuerung und ein aktives Portfoliomanagement.

Die Terra Helvetica Anlagestiftung schaut erneut auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Trotz ausserordentlich positiver Vorjahreswerte ist die Vorgabe gelungen, die bestehende starke Positionierung weiter auszubauen und bei den zentralen Kennzahlen erneut beachtliche Fortschritte zu erzielen.

Besonders erfreulich war die Aufwertung des Portfolios per Jahresende, welche auf operative Verbesserungen, konsequente Leerstandsüberwachung sowie auf nachhaltige Optimierung der Mietzinse zurückzuführen ist. Die umsichtige Umsetzung von Mietzinserhöhungen im Rahmen des Konzepts des bezahlbaren Wohnraums wirkte sich positiv auf die Soll-Mieterträge aus. Gleichzeitig wurden auch Mehrerträge aus Wiedervermietungen erzielt.

Die Kombination aus «stabile Marktlage – gezielte Optimierungsmassnahmen – strategisch vorteilhafte Akquisition» trug im Berichtsjahr wesentlich zur positiven Entwicklung der Terra Helvetica Anlagestiftung bei.

In Zürich-Schwamendingen konnte ein attraktives Entwicklungsprojekt gestartet werden, welches zusätzliches Wertschöpfungspotenzial bietet. 2026 wird in Zürich-Seebach ein weiteres Projekt dazukommen. Diese Entwicklungsprojekte werden die Ertragsbasis diversifizieren, die Qualität des Portfolios stärken und gezielt zum nachhaltigen Wachstum der Stiftung beitragen.


Die Wertänderungsrendite (Marktwertanpassungen des Immobilien-Portfolios plus Veränderungen latenter Steuern) beträgt 2.22% (Vorjahr: 5.31%). Mit einer Anlagerendite von 5.40% (Vorjahr: 8.12%) übertrifft die Terra Helvetica Anlagestiftung im zweiten Jahr in Folge den KGAST Immo-Index Wohnen, der bei 5.25% zu liegen kommt.

Der Marktwert der fertigen Bauten per 31. Dezember 2025 beträgt CHF 195.5 Mio. (Vorjahr: CHF 171.1 Mio.), inklusive angefangener Bauten beträgt er CHF 220.7 Mio.

Mit einer Cashflow-Rendite von 3.18% (Vorjahr: 2.80%) wurde die angestrebte Zielmarke deutlich übertroffen. Der Soll-Mietertrag des Gesamtportfolios per 31. Dezember 2025 beträgt CHF 7'439'034 (Vorjahr: CHF 7'047'148). Die Soll-Bruttorendite liegt bei 3.81% und bildet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Ertragsentwicklung.

Die Terra Helvetica Anlagestiftung sieht sich strategisch und operativ gut positioniert – trotz herausfordernder Kostenentwicklungen, regulatorisch anspruchsvollen Rahmenbedingungen und wechselhafter Konsumentenstimmung. Im Geschäftsjahr 2026 liegt der Fokus auf einer nachhaltigen Ertragskraftsteigerung durch: optimierte Mietzinsstrukturen, aktives Leerstandsmanagement und gezielte Portfolio-Weiterentwicklung durch selektive Zukäufe und professionelle Steuerung von Bauprojekten.

Wir danken unseren Anlegerinnen und Anlegern für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns, die erfolgreiche Entwicklung weiterhin gemeinsam fortzusetzen.



**Orlando Pavano**  
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](http://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

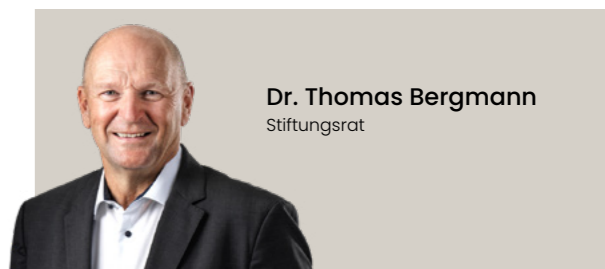
### Stiftungsrat

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
- Entscheidung über vorübergehende oder endgültige Schliessung von Anlagegruppen
- Wahl der Vertriebspartner

### Delegation

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.



## Organisation

**Danny Schlumpf**  
Geschäftsführer



**Christian Oehler**  
Stellvertretender  
Geschäftsführer



### 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 Aufbau-phase mit dem Stiftungsrat identisch. Sie wird zu gegebenem Zeitpunkt als selbstständige Kommission gebildet.

### Schätzungsexperten

Für die Schätzung der Liegenschaften bzw. des Portfolios ist gemäss Art. 10 der Statuten seit dem Geschäftsjahr 2024 die ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung AG, Studen BE, zuständig.

Heinz Lanz & Manuela Lanz

**ZIBAG**, Studen BE

### Revisionsstelle

Die Revisionsstelle für das aktuelle Geschäftsjahr ist die Deloitte AG, Zürich.

**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

### Mitgliedschaften

Die Terra Helvetica Anlagestiftung beachtet im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit die Standards von ASIP, KGAST und SSREI. Die Beachtung und Einhaltung dieser Standards bringt zum Ausdruck, dass die Terra Helvetica Anlagestiftung für verantwortungsvolle, soziale und nachhaltige Investitionen steht und die ESG-Prinzipien bei ihren Entscheidungsprozessen integriert.

### Schweizerischer Pensionskassenverband (ASIP)

Der Dachverband von über 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 über 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	31.12.2025	31.12.2024
Gesamtvermögen (GAV)		222'703'585	187'629'695
Marktwerte aller Immobilien		220'740'375	171'135'028
Fremdfinanzierungsquote		28.53%	29.28%
Nettovermögen (NAV)		155'573'764	134'633'084
Anzahl Ansprüche im Umlauf		127'436	116'235
Kapitalwert je Anspruch		1'220.80	1'158.28
Anzahl Anleger		44	41

### Rendite- und Performance-Angaben

Alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.2025	31.12.2024
Cashflow-Rendite		3.18%	2.80%
Wertänderungsrendite		2.22%	5.31%
Anlagerendite (Performance)		5.40%	8.12%
Ausschüttungsrendite		–	–
Ausschüttungsquote		–	–
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		69.60%	67.03%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (GAV)		0.46%	0.55%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (NAV)		0.64%	0.77%
Eigenkapitalrendite (ROE)		5.40%	8.12%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		4.04%	6.09%
Realisierter Erfolg		4'695'931	3'489'425
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)		7'966'746	10'107'831
Soll Mietertrag (netto)		7'439'034	7'047'148
Mietausfallquote		5.24%	5.31%
Leerstandsquote		3.68%	3.60%
Bruttorendite Soll		3.81%	4.12%

# Stammvermögen

der Terra Helvetica Anlagestiftung (inkl. Anhang)

## Bilanz Stammvermögen der Terra Helvetica Anlagestiftung

Alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		50'935	2'057
Wertschriften		200	200
Forderungen Anlagegruppe		47'697	101'307
Übrige Forderungen		3'725	10'720
Aktive Rechnungsabgrenzung		14'232	6'000
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>116'789</b>	<b>120'284</b>
Beteiligungen		-	-
<b>Anlagevermögen</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>116'789</b>	<b>120'284</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte		1'621	6'284
Verbindlichkeiten Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»		1'168	-
Passive Rechnungsabgrenzung		14'000	14'000
Langfristige Verbindlichkeiten		-	-
<b>Fremdkapital</b>		<b>16'789</b>	<b>20'284</b>
Stiftungsvermögen		100'000	100'000
Gesamterfolg der Berichtsperiode		-	-
Gewinnvortrag		-	-
<b>Stiftungskapital</b>		<b>100'000</b>	<b>100'000</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>116'789</b>	<b>120'284</b>

## Erfolgsrechnung Stammvermögen der Terra Helvetica Anlagestiftung

Alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.2025	31.12.2024
Beiträge aus der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»	1	161'389	213'884
Übriger Ertrag		3	3
<b>Total Ertrag</b>		<b>161'392</b>	<b>213'887</b>
Organe und Anlegerversammlung		-63'128	-69'700
Übriger Verwaltungsaufwand		-81'089	-119'121
Finanzaufwand		-17'175	-25'066
<b>Total Aufwand</b>		<b>-161'392</b>	<b>-213'887</b>
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

### Anhang Stammvermögen

#### 1. Beiträge aus der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»

Sämtliche operativen Kosten im Umfang von CHF 161'392 (Vorjahr: CHF 213'887) wurden der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» verrechnet.

# Anlagevermögen

der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz» (inkl. Anhang)

Valoren-Nummer: 54407343 ISIN: CH0544073437

## Vermögensrechnung (Bilanz) der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»

Alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		582'289	599'629
Kurzfristige Forderungen	1	175'723	106'679
Heizkosten / Nebenkosten	2	1'069'547	862'749
Aktive Rechnungsabgrenzung		135'651	1'910
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>1'963'209</b>	<b>1'570'967</b>
Angefangene Bauten	3	25'254'218	–
Fertige Bauten	4	195'486'157	171'135'028
Indirekte Immobilienanlagen	5	–	14'923'700
<b>Anlagevermögen</b>		<b>220'740'375</b>	<b>186'058'728</b>
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>222'703'585</b>	<b>187'629'695</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	6	1'569'637	1'264'364
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	105'799	138'268
Passive Rechnungsabgrenzung	8	166'147	174'223
Hypotheken	9	62'969'477	50'107'812
Rückstellungen		–	26'938
Latente Steuern	10	2'318'761	1'285'006
<b>Fremdkapital</b>		<b>67'129'821</b>	<b>52'996'611</b>
<b>Nettovermögen</b>		<b>155'573'764</b>	<b>134'633'084</b>

Alle Beträge in CHF	Ziffer	31.12.2025	31.12.2024
<b>Ansprüche</b>			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		116'235	116'235
Veränderungen in der Berichtsperiode		11'201	–
<b>Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>127'436</b>	<b>116'235</b>
Kapitalwert je Anspruch		1220.80	1'158.28
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		62.52	86.96
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		1'220.80	1'158.28
Ausschüttung		–	–
<b>Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung</b>		<b>1'220.80</b>	<b>1'158.28</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>			
Nettovermögen Beginn der Berichtsperiode		134'633'084	124'525'253
Zeichnungen		12'973'933	–
Rücknahmen		–	–
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		7'966'746	10'107'831
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>155'573'764</b>	<b>134'633'084</b>



### Erfolgsrechnung der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»

Alle Beträge in CHF	Ziffer	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
<b>Mietertrag Netto</b>		<b>7'049'282</b>	<b>6'673'175</b>
Soll Mietertrag (netto)		7'439'034	7'047'148
Minderertrag Leerstand		-364'656	-353'141
Inkassoverlust		-25'096	-20'832
<b>Unterhalt Immobilien</b>		<b>-842'677</b>	<b>-796'698</b>
Instandhaltung		-790'068	-650'218
Instandsetzung		-52'609	-146'480
<b>Operativer Aufwand</b>		<b>-854'948</b>	<b>-759'067</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		-3'166	-5'481
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-88'144	-164'308
Forderungsverluste, Delkredereveränderung		12'692	-9'792
Versicherungen		-128'220	-108'418
Bewirtschaftungshonorare	11	-277'827	-278'255
Vermietungs- und Insertionskosten		-254'829	-119'229
Steuern und Abgaben		-74'222	-45'087
Übriger operativer Aufwand		-41'232	-28'497
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>5'351'657</b>	<b>5'117'411</b>
<b>Sonstige Erträge</b>		<b>218'429</b>	<b>70'355</b>
Aktivzinsen		-	39'285
Übrige Erträge		218'429	31'070
<b>Finanzierungsaufwand</b>		<b>-443'197</b>	<b>-983'592</b>

Erfolgsrechnung der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»

Alle Beträge in CHF	Ziffer	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024
Hypothekarzinsen	9	-397'764	-934'245
Sonstige Passivzinsen		-	-
Übriger Finanzaufwand		-45'433	-49'347
<b>Verwaltungsaufwand</b>		<b>-663'493</b>	<b>-714'749</b>
Geschäftsführungshonorar	12	-400'000	-432'400
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-62'971	-58'752
Übriger Verwaltungsaufwand	13	-200'521	-223'596
<b>Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen</b>	<b>14</b>	<b>123'326</b>	<b>-</b>

Erfolgsrechnung der Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»

Alle Beträge in CHF	Ziffer	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	14	188'739	-
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	14	-65'413	-
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche</b>	<b>15</b>	<b>109'208</b>	<b>-</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	15	109'208	-
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	15	-	-
<b>Nettoertrag der Berichtsperiode</b>		<b>4'695'931</b>	<b>3'489'425</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-	-
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>4'695'931</b>	<b>3'489'425</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>		<b>3'270'815</b>	<b>6'618'406</b>
Erfolg aus Neubewertung		4'304'570	6'956'028
Veränderung latente Steuern		-1'033'755	-337'622
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>		<b>7'966'746</b>	<b>10'107'831</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		4'695'931	3'489'425
Vortrag des Vorjahres		13'382'573	9'893'148
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		18'078'504	13'382'573
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>18'078'504</b>	<b>13'382'573</b>

# 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).

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 Schätzungsexperten.
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. September 2025

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf das Geschäftsergebnis 2025 eingetreten.

## Anlagegruppe «Wohnen Schweiz»

	31.12.2025	31.12.2024
<b>1 Kurzfristige Forderungen</b> Unter der Position werden hauptsächlich kurzfristige Forderungen gegenüber Mietern (CHF 29'568; Vorjahr: CHF 44'921) sowie gegenüber Dritten (CHF 104'292; Vorjahr: CHF 20'275) zusammengefasst. Zudem wurden offene Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern, die nicht mehr durch die Verwaltung betreut werden, neu als Forderungen ausserhalb der LIBU klassifiziert. Diese belaufen sich auf CHF 96'171. Für die kurzfristigen Forderungen gegenüber Mietern sowie Forderungen ausserhalb der LIBU wurde basierend auf Erfahrungswerten eine Delkredere-Rückstellung in Höhe von CHF -54'308 (Vorjahr: CHF -67'000) gebildet.	175'723	106'679
<b>2 Heizkosten/Nebenkosten</b> 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.	1'069'547	862'749
<b>3 Angefangene Bauten</b> Per 31. Dezember 2025 belief sich der Bestand an angefangenen Bauten auf CHF 25'254'218 (Vorjahr: CHF 0). In den Vorjahren wies die Anlagestiftung keine angefangenen Bauten aus.  Die Position umfasst zwei Immobilien: Eine Liegenschaft wurde im Berichtsjahr neu erworben, während eine bestehende Immobilie im Zuge einer Neubewertung beziehungsweise Projektentwicklung in die Kategorie der angefangenen Bauten umklassiert wurde.	25'254'218	-
<b>4 Fertige Bauten</b> Der Marktwert des Immobilienportfolios belief sich per 31.12.2025 auf CHF 195'486'157 (Vorjahr: CHF 171'135'028). In der Berichtsperiode erfolgten drei neue Zukäufe von Immobilien, sodass der Immobilienbestand auf Total 24 angestiegen ist. Die Bruttorendite Soll des Portfolios beträgt 3.81% (Vorjahr: 4.12%).	195'486'157	171'135'028

	31.12.2025	31.12.2024
<b>5 Indirekte Immobilienanlage</b> Per 31.12.2024 beträgt der Marktwert der Anteile des Admicasa Real Estate Fund CHF 0 (Vorjahr: CHF 14'923'700). Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Anteile im Dezember 2025 veräussert wurden beziehungsweise die Anlagestiftung als alleiniger Seed-Investor die Möglichkeit erhielt, die Liegenschaft zu erwerben. Seither wird die Immobilie direkt im Portfolio der Anlagestiftung gehalten.	-	14'923'700
<b>6 Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften</b> Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften beinhalten mehrheitlich Vorauszahlungen der Miete (CHF 546'659; Vorjahr: CHF 453'828), Akontorechnungen für Heiz- und Betriebskosten (CHF 920'165; Vorjahr: CHF 760'119) sowie weitere Verbindlichkeiten (CHF 102'813; Vorjahr: CHF 50'415).	1'569'637	1'264'364
<b>7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b> Die Position beinhaltet die Verbindlichkeiten gegenüber dem Stammvermögen (CHF 47'697; Vorjahr CHF 101'307) sowie übrige Verbindlichkeiten (CHF 58'102; Vorjahr: CHF 36'961).	105'799	138'268
<b>8 Passive Rechnungsabgrenzungen</b> Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten noch nicht fakturierte Kosten.	166'147	174'223
<b>9 Hypotheken</b> Per Bilanzstichtag sind CHF 59'119'477 (Vorjahr: CHF 46'257'812) als variable Hypothek und CHF 3'850'000 (Vorjahr: CHF 3'850'000) als feste Hypothek ausstehend. Dies entspricht einer Fremdfinanzierung des Immobilienportfolios von 28.53%. 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. Insgesamt sind die Hypotheken mit Schuldbriefen über total CHF 62.3 Mio. besichert.	62'969'477	50'107'812

	31.12.2025	31.12.2024
<b>10 Latente Steuern</b> Die vom externen Steuerexperten ermittelten latenten Steuern per Bilanzstichtag belaufen sich auf CHF 2'318'761 (Vorjahr CHF 1'285'006). Die Geschäftsleitung hat zudem beschlossen, die Mindesthaltedauer der Immobilien von bisher fünf auf neu zehn Jahre zu verlängern. Damit wird die Haltedauer an die aktualisierte strategische Ausrichtung der Anlagestiftung angepasst.	2'318'761	1'285'006
<b>11 Bewirtschaftungshonorar</b> Mit der Pretium AG wurde ein Bewirtschaftungsvertrag zu 4.00% zuzüglich MWST auf Basis des Ist-Mietzinsetrags abgeschlossen.	277'827	278'255
<b>12 Geschäftsführungshonorar</b> Das Geschäftsführungshonorar der Berichtsperiode beläuft sich auf CHF 400'000 (Vorjahr: CHF 432'400). Der Rückgang ist auf den Wegfall der Mehrwertsteuer infolge gesetzlicher Anpassungen zurückzuführen. Diese führten dazu, dass die Leistungen der Admicasa Management AG neu als von der Mehrwertsteuer ausgenommene Leistungen in Rechnung gestellt wurden.  Nebst dem Geschäftsführungshonorar enthält der Geschäftsführungsvertrag seit Lancierung der Anlagestiftung eine Vergütung für erfolgreiche Liegenschaftstransaktionen von 1.0 bis maximal 2.0% 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 angefallenen Transaktionskosten belaufen sich auf CHF 817'275 (Vorjahr: CHF 0). Dabei entfallen CHF 279'500 auf die Transaktion Yverdon.	400'000	432'400
<b>13 Übriger Verwaltungsaufwand</b> Der übrige Verwaltungsaufwand beinhaltet die Vergütung an das Stammvermögen (CHF 161'389; Vorjahr: CHF 213'884) sowie sonstigen Verwaltungsaufwand (CHF 39'132; Vorjahr: CHF 9'712).	200'521	223'596

	31.12.2025	31.12.2024
<b>14 Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen</b> Im Ausgabepreis neuer Anteile ist eine Ausgabekommission von 1.50% enthalten. Davon erhält die Admicasa Management AG für die Vermittlung von Kapital eine Kapitalfindungsgebühr von 0.50%. In der Berichtsperiode wurden Anteile inklusive Ausgabekommissionen im Wert von CHF 13'271'880 (Vorjahr: CHF 0) ausgegeben. Rücknahmen fanden keine statt.	123'326	–
<b>15 Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche</b> 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.	109'208	–

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der  
**Terra Helvetica Anlagestiftung, ZÜRICH**

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### *Prüfungsurteil*

Wir haben die Jahresrechnung der Terra Helvetica Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 14 - 29), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die 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. Wir haben auch 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://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



## 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

Chris Krämer  
Zugelassener Revisionsexperte

Edison Dauti  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Zürich, 05. Mai 2026



# Liegenschaftsverzeichnis

## Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

Keine

## Angefangene Bauten (inkl. Land)

Adresse	Kanton	Eigentums- übertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Ertrag Soll in CHF p.a.	Ertrag Ist in CHF p.a.	Leerstand Ist in %	Anlagekosten in CHF	Bewertung 2025 in CHF ZIBAG	Bruttorendite Soll in %	Bruttorendite Ist in %
Espace Mittelland				653'000	653'000	-	17'451'658	18'450'000	3.54%	3.54%
5035 Unterentfelden	AG	12.11.2021 GB Eintrag	1790/2015	653'000	653'000	-	17'451'658	18'450'000	3.54%	3.54%
Zürich und Schaffhausen				-	-	-	6'616'000	6'616'000	-	-
8049 Schwammendingen	ZH		Bauland verzinst	-	-	-	6'616'000	6'616'000	-	-

## Fertige Bauten (inkl. Land)

Adresse	Kanton	Eigentums- übertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Ertrag Soll in CHF p.a.	Ertrag Ist in CHF p.a.	Leerstand Ist in %	Anlagekosten in CHF	Bewertung 2025 in CHF ZIBAG	Bruttorendite Soll in %	Bruttorendite Ist in %
Ostschweiz				2'863'842	2'650'651	7.44%	65'758'407	68'402'840	4.19%	3.88%
9620 Lichtensteig	SG	01.05.2023	2022 / 2023	540'907	519'992	3.87%	12'134'426	12'851'124	4.21%	4.05%
9470 Buchs	SG	01.01.2023	1964 / 2019	199'316	199'316	0.00%	4'559'674	5'204'571	3.83%	3.83%
9604 Lütisburg	SG	17.12.2020	2015	625'610	596'626	4.63%	13'288'515	13'737'800	4.55%	4.34%
9465 Salez	SG	17.12.2020	2015	338'894	286'519	15.45%	7'276'204	8'113'842	4.18%	3.53%
9214 Kradolf	TG	30.09.2021	2016	475'018	440'598	7.25%	10'956'388	11'018'519	4.31%	4.00%
9000 St. Gallen	SG	21.09.2021	1920 / 1979	312'201	278'921	10.66%	7'726'304	7'561'960	4.13%	3.69%
9100 Herisau	AR	01.12.2021	1820 / 2021	159'016	138'955	12.62%	4'075'490	3'854'851	4.13%	3.60%
9000 St. Gallen	SG	01.10.2023	1947 / 2023	212'880	189'725	10.88%	5'741'407	6'060'173	3.51%	3.13%
Zürich und Schaffhausen				787'150	718'203	8.76%	19'203'534	20'468'411	3.85%	3.51%
8800 Thalwil	ZH	01.12.2021	1880 / 2020	275'160	275'160	0.00%	6'005'352	7'411'370	3.71%	3.71%
8049 Höngg*	ZH	01.01.2025	1994	164'332	164'332	0.00%	5'000'658	5'269'938	3.12%	3.12%
8200 Schaffhausen	SH	01.07.2022	1926 saniert 2022	347'658	278'710	19.83%	8'197'524	7'787'103	4.46%	3.58%

Liegenschaftsverzeichnis – Fertige Bauten (inkl. Land)

Adresse	Kanton	Eigentums- übertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Ertrag Soll in CHF p.a.	Ertrag Ist in CHF p.a.	Leerstand Ist in %	Anlagekosten in CHF	Bewertung 2025 in CHF ZIBAG	Bruttorendite Soll in %	Bruttorendite Ist in %
<b>Espace Mittelland</b>				<b>1'899'887</b>	<b>1'866'263</b>	<b>1.77%</b>	<b>32'591'606</b>	<b>47'285'828</b>	<b>3.95%</b>	<b>3.66%</b>
3128 Rümligen	BE	16.11.2020	1993 / 2006	247'200	184'514	25.36%	5'039'342	5'606'554	4.41%	3.29%
4600 Olten	SO	22.03.2021	1961	198'312	183'471	7.48%	4'202'737	4'988'454	3.98%	3.68%
4500 Solothurn	SO	01.01.2022	1970 / 2020	193'440	178'221	7.87%	2'993'712	4'307'255	3.99%	3.90%
4513 Langendorf	SO	01.02.2022	1879 kerns. 2021	167'445	164'220	1.93%	4'183'658	5'293'565	4.49%	4.14%
5704 Egliswil*	AG	01.03.2025	1995/97	167'445	164'220	1.93%	5'266'401	5'293'565	3.16%	3.10%
8967 Widen	AG	01.12.2023	1981 / 2012	215'345	215'345	0.00%	5'068'963	5'470'421	3.94%	3.94%
5504 Othmarsingen	AG	01.10.2023	2020	234'057	229'987	1.74%	5'836'793	6'168'492	3.79%	3.73%
<b>Jura und Nordschweiz</b>				<b>854'469</b>	<b>843'527</b>	<b>1.28%</b>	<b>20'898'928</b>	<b>21'425'669</b>	<b>3.99%</b>	<b>3.94%</b>
4466 Ormalingen	BL	01.11.2022	1973 (san) + 2022	361'310	350'828	2.90%	8'480'146	9'117'563	3.96%	3.85%
4450 Sissach	BL	31.08.2022	1991	493'159	492'699	0.09%	12'418'782	12'308'106	4.01%	4.00%

Adresse	Kanton	Eigentums- übertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Ertrag Soll in CHF p.a.	Ertrag Ist in CHF p.a.	Leerstand Ist in %	Anlagekosten in CHF	Bewertung 2025 in CHF ZIBAG	Bruttorendite Soll in %	Bruttorendite Ist in %
<b>Südschweiz</b>				<b>865'641</b>	<b>800'483</b>	<b>7.53%</b>	<b>20'877'682</b>	<b>21'490'597</b>	<b>4.03%</b>	<b>3.72%</b>
6515 Gudo	TI	01.06.2023	2019	556'780	510'132	8.38%	13'507'406	13'976'210	3.98%	3.65%
6915 Pambio-Noranco	TI	01.06.2023	2008	308'861	290'350	5.99%	7'370'276	7'514'387	4.11%	3.86%
<b>Westschweiz</b>				<b>87'674</b>	<b>72'886</b>	<b>16.87%</b>	<b>28'229'500</b>	<b>28'490'000</b>	<b>0.31%</b>	<b>0.26%</b>
1400 Yverdon-les-Bains*	VD	19.12.2025	1970 / 2023	87'674	72'886	16.87%	28'229'500	28'490'000	0.31%	0.26%

\*Die Liegenschaften wurden im Berichtsjahr erworben.

# Kurzbericht

der Schätzungsexperten



## PORTFOLIOBEWERTUNG 2025

### Terra Helvetica



BERICHT 2025

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
2.1. Ausgangslage, Auftrag	4
2.2. Grundlagen, Unterlagen, Dokumente	4
2.3. Stichtag, Gültigkeit, Vorbehalte	4
2.3.1. Besichtigung	4
2.3.2. Bewertungsstichtag	5
2.3.3. Qualifikation dieses Gutachtens	5
2.3.4. Vorbehalte	5
2.4. Methodik	5
<b>3. Beschreibung</b>	<b>6</b>
3.1. Allgemeines	6
3.2. Grundbuch	6
<b>4. Wertveränderungen</b>	<b>7</b>
4.1. Allgemeines	7
4.1.1. Unterentfelden, Hauptstrasse 7/ Tramweg 8, 10, Wertveränderung: 0.00%	7
<b>5. Anhang</b>	<b>8</b>
5.1. Discounted-Cashflow Methode (DCF)	8
5.2. Investitionskosten	10
5.3. Baurechtsbewertungen	10
<b>6. Begriffe</b>	<b>12</b>
<b>7. Detail Vorjahresvergleich 2024/2025</b>	<b>14</b>
<b>8. Ertragsanalyse 2024/2025</b>	<b>15</b>

## 1. Zusammenfassung

Im Rahmen der jährlichen Liegenschaftsbewertung gestützt auf das Rechnungslegungsmodell Swiss GAAP FER 26 wurden per Ende 2025 sämtliche Liegenschaften der Terra Helvetica neu bewertet. Gemäss dem zwischen der Terra Helvetica und der Bewertungsfirma vereinbarten Bewertungskonzept wurden rund 20% des Bestandes besichtigt, die übrigen 80% durch Pultbewertung neu beurteilt.

Der Vorjahresvergleich präsentiert sich wie folgt:

Verkehrswert 2024	Verkehrswert 2025	Differenz	Differenz in %
171'135'028	185'446'157	+14'311'129	+8.36

Der Verkehrswert des Portfolios entspricht einer Portfoliorendite von 4.11%.

Die Aufwertung ist im Wesentlichen auf die Reduktion des Diskontsatzes zurückzuführen. Der Mehrwert ist indes vorwiegend auf die beiden neuen Anlagen in Egliswil und Zürich-Höngg zurückzuführen. Das Bestandesportfolio wird um CHF 3'747'626 (+2.19%) aufgewertet.

Die detaillierte Anlagewertübersicht der Bestandesliegenschaften mit Auswertung der Kennzahlen befindet sich im Anhang dieses Berichtes.

Studen/BE, 31. Dezember 2025

ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung AG



Heinz Lanz




Manuela Lanz



SIV  
Schweizer Immobilienschätzer-Verband

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1. Ausgangslage, Auftrag

Das Portfolio wird geschätzt durch:

- Herrn **Martin Alder**, Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis, Mitglied des Fachverband Immobilienbewertung VAS-AEC.
- Frau **Manuela Lanz**, Immobilienbewerterin CAS FH. Sie ist Mitglied des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV und des Fachverband Immobilienbewertung VAS-AEC. Sie ist Dozentin für Immobilienbewertung am Feusi Bildungszentrum in Bern, beim SVIT in Zürich, an der Fachhochschule in St. Gallen, Muttenz, Horw und Burgdorf.
- Herrn **Heinz Lanz**, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, dipl. Immobilienökonom FH, Dozent für Immobilienbewertung an den Fachhochschulen Burgdorf, Luzern, Zug und St. Gallen sowie beim Schweiz. Immobilienschätzerverband SIV/SIREA. Er ist Mitglied des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV, des Fachverband Immobilienbewertung VAS-AEC und Schätzungsexperte SEK/SVIT. Weiter ist er fachlicher Ausbildungsleiter im Masterstudiengang Real Estate Management an der Fachhochschule St. Gallen.

### 2.2. Grundlagen, Unterlagen, Dokumente

Die vorliegende Grundstückbewertung basiert auf folgenden Unterlagen:

- Grundbuchauszug
- Mieterspiegel
- Gebäudeversicherungspolice
- Situationsplan/Katasterplan

### 2.3. Stichtag, Gültigkeit, Vorbehalte

#### 2.3.1. Besichtigung

Die Besichtigung der Liegenschaften hat am 31. Juli 2025 stattgefunden. Es wurden jeweils einige Wohnungen, die Umgebung, die Gebäudehülle und die Haustechnik besichtigt.

Folgende Liegenschaften wurden besichtigt:

Anlage	Standort
Alvierstrasse 14	Buchs
Schmitte 1+2	Salez
Hagenbuchstrasse 31	St. Gallen
Feldbachstrasse 8	St. Gallen

### 2.3.2. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag gilt der 31. Dezember 2025. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren. Konkret wird eine Gültigkeitsdauer bis Ende Dezember 2026 attestiert.

### 2.3.3. Qualifikation dieses Gutachtens

Die Grundstückbewertung wird im Auftrag der Terra Helvetica erstellt. Sie entfaltet keinerlei rechtsverbindliche Wirkung. Sie hat Gültigkeit nur für diesen Auftraggeber und nur für den unter Ziffer 1 erwähnten Bewertungszweck. Bei anderweitiger Verwendung dieser Expertise oder Teilen davon werden alle Haftungsansprüche abgelehnt.

### 2.3.4. Vorbehalte

Es wurden weder das Holzwerk noch andere Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es wird deshalb auch nicht bestätigt, dass solche Teile in gutem Zustand oder frei von Schäden bzw. Mängel sind. Die Gebäude wurden nicht auf mögliche Altlasten hin untersucht.

### 2.4. Methodik

Für Vorsorgeeinrichtungen gilt der übergeordnete Grundsatz von Swiss GAAP FER, wonach die Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true & fair view) zu vermitteln hat. Dies bedeutet die konsequente Anwendung von aktuellen Werten (im Wesentlichen Marktwerte) für alle Vermögensanlagen.

Die Bewertung der Aktiven erfolgt zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten ohne Einbau von Glättungseffekten.

Der aktuelle Wert von Immobilien und anderen Vermögensgegenständen, ohne regelmässigen öffentlichen Handel, wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Kapitalisierungszinssatzes ermittelt, durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt oder nach einer anderen allgemein anerkannten Methode berechnet.

Die Bewertung des Immobilienportfolios der Terra Helvetica erfolgt grundsätzlich mit der Discounted Cashflow-Methode.

### 3. Beschreibung

#### 3.1. Allgemeines

Im Einverständnis mit der Auftraggeberin wird auf einen detaillierten Konstruktions- und Materialbeschrieb verzichtet, da diese bekannt sind.

Festzuhalten ist, dass die besichtigten Liegenschaften im Grundsatz eine gute Bausubstanz und Materialisierung aufweisen.

Die Bewerter tragen der Bausubstanz und den anstehenden Sanierungsarbeiten in jeder Anlage detailliert Rechnung in dem jedes Objekt gesondert beurteilt und auf 10-12 Bauteile aufgesplittet wird. So ist können bei den besichtigten Objekten verlässliche Aussagen über anstehende Sanierungen je Bauteil gemacht werden.

#### 3.2. Grundbuch

Wo im Grundbuch den Wert beeinflussende Eintragungen festgestellt worden sind, wurden diese in die Schätzung aufgenommen und berücksichtigt. Auf eine Wiedergabe wird verzichtet.

#### 4. Wertveränderungen

##### 4.1. Allgemeines

Verschiedene Immobilien verändern sich von Jahr zu Jahr im Wert. Abweichungen von mehr als +/- 10% werden detailliert begründet. Im Geschäftsjahr 2025 sind keine Wertschwankungen von +/-10% zu verzeichnen.

##### 4.1.1. Untereentfelden, Hauptstrasse 7/ Tramweg 8, 10, Wertveränderung: 0.00%

Bei der Anlage in Untereentfelden wurde der Wert auf dem Vorjahreswert stabilisiert. Die Gebäude Tramweg 8, 10 wurden neu erstellt, während der ehemalige Landgasthof Bären (Hauptstrasse 7) derzeit leer steht und ein Projekt für einen Neubau laziert wurde. Das Projekt ist nicht baubewilligt. Für die künftigen Jahresbewertungen bietet es sich bei dieser Anlage an, den Wert für den Tramweg 8, 10 ordentlich auszuweisen und den Bären bis Umbauvollendung zu den Anlagekosten (sobald bekannt) zu führen.

#### 5. Anhang

##### 5.1. Discounted-Cashflow Methode (DCF)

Die Discounted-Cashflow Methode ist ein Instrument der Investitionsrechnung, weltweit verbreitet für Unternehmensbewertungen. Dazu wird der künftig erwartete Kapitalfluss in Form des Netto-Cashflows einer Liegenschaft während einer definierten Betrachtungsperiode (z.B. 5, 10 oder 15 Jahre) plus der kapitalisierte Endwert (Residualwert) zum Barwert auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert. Dieses 2-Periodenmodell (Betrachtungshorizont zuzüglich Endwert) ist ein mathematisches Verfahren, das aber einen hohen Kenntnisstand der künftigen Kosten und Erträge der Liegenschaft erfordert.

Die DCF-Methode liefert, im Gegensatz zum Ertragswert, eine wirtschaftliche Betrachtung nicht zu einem Zeitpunkt, sondern über eine Zeitdauer (dynamisch). Der Wert wird bei einer 10-jährigen Betrachtungsperiode rund zu 40% durch den Periodenwert und zu rund 60% durch den Residualwert bestimmt. Sie bedingt eine Mehrjahres-Zukunftsbetrachtung mit entsprechend exakter Budgetierung der erwarteten Mietzinseinnahmen und Liegenschaftskosten.

Der Nettozinssatz wird ja Anlage wie folgt hergeleitet:

Risikoloser Immobilienbasiszinssatz	2,00%
Nachfrageüberhang	0,20%
Makrolage	0,30%
Mikrolage	0,10%
Objektspezifischer Zu- oder Abschlag	0,50%
Immobilitätsnachteil	0,00%
Dieser Zinssatz wird vom Markt an einer guten Lage mindestens erwartet	3,10%*

\* Dies ist ein Beispiel zur Erläuterung der Methodik und bezieht sich nicht auf den gewichteten Nettozinssatz. Der gewichtete Diskontsatz über das Portfolio beträgt 2.83%.

Der gewichtete Diskontsatz über das Portfolio beträgt 2.83%. Die Spannweite auf Stufe Objekt liegt zwischen 2.20% bis 3.10%.

##### Risikoarmer Immobilien-Basiszinssatz

Richtwert, wird im Rahmen der Metaanalyse Immobilien von Fahrländer Partner AG monatlich erhoben.

##### Lokaler Nachfrageüberhang

Verschiedene Anbieter oder Institutionen (wie z.B. Crédit Suisse, FPPE, IAZI, UBS, WP), welche die Marktsituation analysieren, stellen ihre Resultate zur Verfügung. Der Nachfrageüberhang soll im Verhältnis zum aktuellen Marktgeschehen eingeschätzt werden. Bei allgemein sehr hoher Nachfrage, wie sie aktuell zu beobachten ist, muss darauf geachtet werden,

den Nachfrageüberhang nicht zu überschätzen. Der Nachfrageüberhang ist also immer als Attraktivität des Objekts im Verhältnis zu Objekten anderer Standorte einzuschätzen.

#### Makrolage

In der Makrolage wird die grossflächige Lokalisierung berücksichtigt unter Einbezug der Verkehrsanbindungen, der Arbeitsmarktsituation, der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, der Nähe zu Beschaffungsmärkten, sowie der Marktgrösse und Wirtschaftsstruktur.

#### Mikrolage

Die Mikrolage bewertet die Lagequalität auf lokalem Niveau im Rahmen der Gemeinde und des Quartiers. Zusätzlich fliesst hier das Image und die Sozialstruktur des Stadtteils ein, sowie dessen Lage innerhalb der Makrolage.

#### Objektspezifische Zuschläge

Jede Nutzungsart birgt ein spezifisches Risiko. Diese Risiken entstehen aus der unterschiedlichen Anzahl Nutzer im Einzugsgebiet, der Liegenschaft (Nachfrage), dem Ausfallrisiko (Wegzug, Geschäftsaufgabe) der Nutzer und aus der Spezialisierung der Immobilien (Umnutzungsmöglichkeit).

Geschäftsflächen unterliegen einer höheren Fluktuation als Wohnflächen, weshalb hier ein für Gewerbeflächen minimaler Zuschlag verwendet wird.

#### Immobilitätszuschlag

Sind weitere den Wert beeinflussende Faktoren erkennbar, kann die dadurch entstehende längere Vermarktungszeit durch einen Immobilitätszuschlag abgedeckt werden (z.B. Unterschutzstellung, Rechtsverhältnisse wie Baurecht oder Stockwerkeigentum, usw).

Auf der **Einnahmenseite** werden bei vermieteten Wohnungen die effektiven Mietzinseinnahmen übernommen. Bei vorübergehenden Leerständen werden die voraussichtlich am Markt realisierbaren Mieten als Mietwert eingesetzt. Allfällige Mietzinspotenziale werden unter Berücksichtigung der Fluktuation und den Sanierungsmöglichkeiten ab dem entsprechenden Jahr berücksichtigt.

Auf der **Ausgabenseite** werden die durchschnittlich anfallenden Kosten für Betrieb (Versicherungen, Grundeigentümerabgaben), Mietzinsrisiko, Verwaltungskosten sowie Unterhalt und Reparaturen in die Rechnung integriert. Diese werden im Rahmen der jährlichen Wiederbewertung laufend verfeinert und wo nötig angepasst. Dabei können sich durch neue Erkenntnisse oder durch vom Durchschnitt abweichende Jahresergebnisse in der DCF-Bewertung entsprechend auswirken.

## 5.2. Investitionskosten

Die DCF- Bewertung wurde mit einem Betrachtungshorizont von 10 Jahren erstellt. Aufgrund dieser Ausgangslage musste bei allen Anlagen der Investitionsbedarf für die nächsten 10 Jahre ermittelt werden.

Bei den besichtigten Liegenschaften werden die Reproduktionskosten des Gebäudes geschätzt und auf zehn Bauteile verteilt. Jedem Bauteil wird eine entsprechende Gesamtnutzungsdauer zugewiesen und entsprechend die notwendigen Rückstellungen kalkuliert. Die technische Entwertung entspricht dann jeweils dem Saldo der geäußerten Rückstellungen, ermittelt über das technische Alter seit der Erstellung oder der letzten Erneuerung.

Die einzelnen Anlagen des Portfolios der Terra Helvetica weisen zu einem grossen Teil identische Merkmale in den Bereichen Architektur, verwendete Baumaterialien, Baustil etc. auf. Dies vereinfacht die Beurteilung des zukünftigen Investitionsbedarfs. Bei Gesamtsanierungen betragen die durchschnittlichen Kosten für eine 35- bis 40-jährige Wohnung rund CHF 140'000.00. Damit kann die technische Entwertung jeweils plausibilisiert werden. Zusätzlich werden Investitionen aufgeführt, welche nicht in der üblichen technischen Entwertung berücksichtigt sind (z.B. vorzeitiger Ersatz der Heizung aus ökologischen Gründen). Diese werden mit den gebildeten Rückstellungen soweit möglich verrechnet. Verbleibt ein Rückstellungsmanko, erscheint dieses als Aufwand in der DCF-Darstellung.

## 5.3. Baurechtsbewertungen

Das ZGB regelt in den Art. 779 bis 779 I alle mit der Errichtung, dem Bestand und der Beendigung von Baurechten zusammenhängenden Sachverhalte. Das Baurecht räumt dem Berechtigten das Recht ein, auf einem Grundstück auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Dieses Recht ist, wenn nichts anderes vereinbart, übertragbar und vererblich. Es kann, wenn es selbständig und dauernd ist, als Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden.

Das Baurecht ist eine gesetzliche Spezialität: Mit der Einräumung und Begründung eines Baurechts an einem Grundstück wird das Akzessionsprinzip (Zusammengehören von Grund und Boden und allem was sich darauf befindet) durchbrochen.

Ein Baurecht ist selbständig, wenn es übertragbar und vererblich ist und für eine Dauer von mindestens 30 Jahren errichtet ist, die Höchstdauer beträgt 100 Jahre. Ein selbständiges Baurecht kann auf Begehren des Berechtigten als selbständiges Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden. Selbständige Baurechte können, wie andere Grundstücke auch, frei verkauft, verpfändet, in Miteigentum aufgeteilt und ihrerseits wiederum mit Dienstbarkeiten belastet werden.

Das selbständige und dauernde Baurecht hat eine gesetzliche Mindestdauer von 30 Jahren. Es kann maximal auf eine Dauer von 100 Jahren errichtet werden. Es kann jederzeit auf

eine neue Höchstdauer von 100 Jahren verlängert werden. In aller Regel wird im Baurechtsvertrag auch die periodische Anpassung der Baurechtszinse an die Teuerung vereinbart.

Das Baurecht endet nach Ablauf der vereinbarten Zeitdauer. Die Beendigung erfordert keine besonderen grundbuchlichen Eintragungen, die Eintragungen erlöschen im Grundbuch. Die Gebäude fallen bei der Beendigung des Baurechtes automatisch ins Eigentum des Grundeigentümers (sog. "Heimfall" der Bauten an das Grundstück).

Mit Heimfall wird bezeichnet, wenn die bestehenden Baurechtsbauten ins Eigentum des Grundeigentümers übergehen, indem sie zu Bestandteilen seines Grundstückes werden. Der Baurechtsgeber hat dem Baurechtsberechtigten gemäss ZGB eine angemessene Entschädigung zu leisten, deren Höhe sich sinnvollerweise nach der Art der Bauten und dem möglichen Verwendungszweck für den Grundeigentümer richtet. In den allermeisten Fällen wird die entsprechende Regelung im Baurechtsvertrag vereinbart. Fehlt im Vertrag eine Heimfallregelung, ist gemäss ZGB der Baurechtsberechtigte angemessen zu entschädigen. Als angemessen dürfte in der Regel der dannzumalige Verkehrswert der Bauten (ohne Land) gelten. Weiter kann vereinbart sein, dass bei Untergang des Baurechts keine Entschädigung zu leisten ist. Noch weiter geht die Regelung, wonach seitens des Baurechtsberechtigten bei Untergang des Baurechts eine Wiederherstellungspflicht besteht.

Ab dem Jahr 2009 werden auch die Baurechte mittels der DCF-Methode bewertet. Der Grundsatz bleibt sich gleich. Zusätzlich werden in den Nutzungskosten die zu bezahlenden Baurechtszinse berücksichtigt. Der Residualwert wird auf die Restlaufdauer des Baurechtes limitiert.

Auf diesen Zeitpunkt hin wird die voraussichtliche Heimfallentschädigung (entsprechend dem Zeitwert des Gebäudes) fällig. Dieser Zeitwert wird in der DCF-Bewertung entsprechend zum Nettozinssatz diskontiert und als positiver Zahlungsstrom aufgeführt.

## 6. Begriffe

### Verkehrswert

Als Verkehrswert gilt der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Bedingungen verkauft werden (BGE 103 1a 105, Erw. 3a).

### Absoluter Landwert

Der absolute Landwert entspricht den tatsächlich bezahlten Preisen von Vergleichsgrundstücken.

### Relativer Landwert

Der relative Landwert steht in Relation zum Wert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung. Er ist abhängig von der Lageklasse eines Grundstücks.

### Ertragswert

Der Ertragswert ist der kapitalisierte Ertrag (Mietwert) eines Grundstückes. Es ist der Wert, dessen Kosten und Gewinne durch die erzielbaren Erträge laufend und nachhaltig gedeckt werden.

### Mietwert

Der Mietwert entspricht dem maximalen Jahreszins für Bauten und bauliche Anlagen, der nach Bewertungszweck und rechtlichen Verhältnissen als erzielbar angenommen werden kann.

### Mietertrag

Der Mietertrag entspricht dem momentan erzielten jährlichen Nettomietertrag.

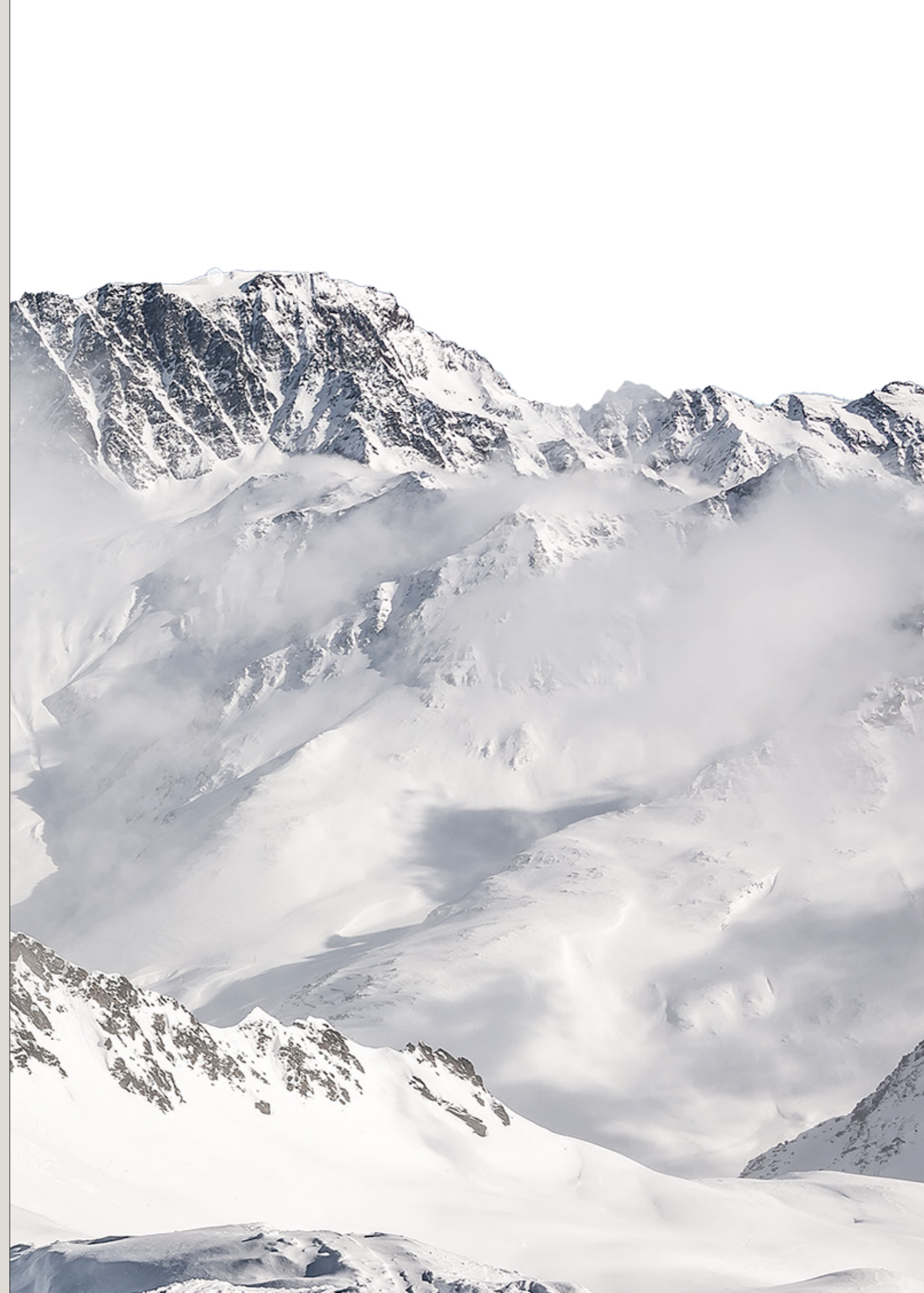
### Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist die Verhältniszahl, mit der aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird. Er wird aufgrund des Bewertungszwecks und der Marktgegebenheiten festgelegt und beinhaltet die Verzinsung des Kapitals und die Bestreitung der jährlichen Kosten zuzüglich Rückstellungen (Bruttoprinzip).

### Diskontsatz

Der Diskontsatz ist die Verhältniszahl, mit der aus dem Nettoertrag einer Liegenschaft (Mietzinseinnahmen abzüglich Kosten und Rückstellungen) der Ertragswert errechnet wird. Er wird aufgrund des Bewertungszwecks und der Marktgegebenheiten festgelegt (Nettoprinzip).

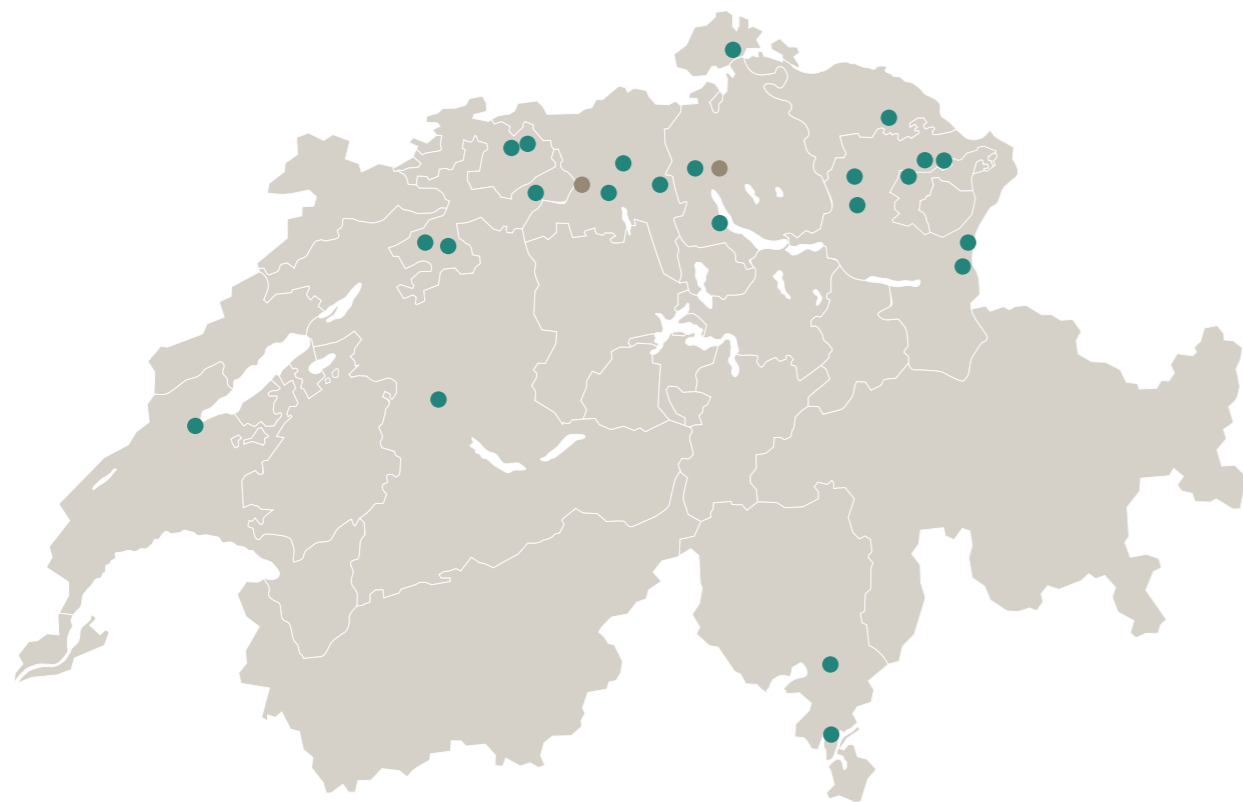
<b>Neuwert</b>	Der Neuwert entspricht den notwendigen Erstellungskosten für eine gleichwertige Baute mit dem gleichen Nutzungsangebot und den baulichen Eigenschaften wie das zu schätzende Objekt. Er versteht sich ohne nutzungsneutrale und mietzinsneutrale Bauteile, die den relativen Landwert nicht beeinflussen.  Je nach Marktverhältnissen und Lage wird der Neuwert aufgeteilt in tatsächliche Reproduktionskosten und eine wirtschaftliche Auf- oder Entwertung.
<b>Erstellungskosten</b>	Summe der erforderlichen Bau- und Nebenkosten BKP (Baukostenplan) 1 – 5.
<b>Gesamtwert</b>	Gesamtwert der Anlage BKP 0 – 5.
<b>Altersentwertung</b>	Die Altersentwertung ist der Wertverlust infolge Alterung, Abnutzung und Zersetzung. Mit dem dafür geschätzten Betrag soll ein neuwertiger Zustand ohne Substanzverbesserung hergestellt werden können.
<b>Zeitwert (Zustandswert)</b>	Der Zustandswert ist der um die Altersentwertung reduzierte Neuwert von Gebäuden oder baulichen Anlagen inkl. Anteil an den Baunebenkosten, aber ohne Landwert.



# Geografische Verteilung

Das Portfolio konzentriert sich überwiegend auf das Mittelland und erstreckt sich vom Raum St. Gallen bis ins Seeland sowie nach Basel. Ergänzend dazu bestehen zwei Liegenschaften im Tessin.

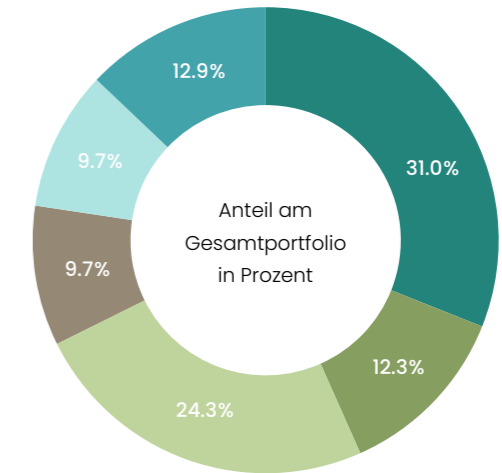
## Übersicht Portfolio 2025



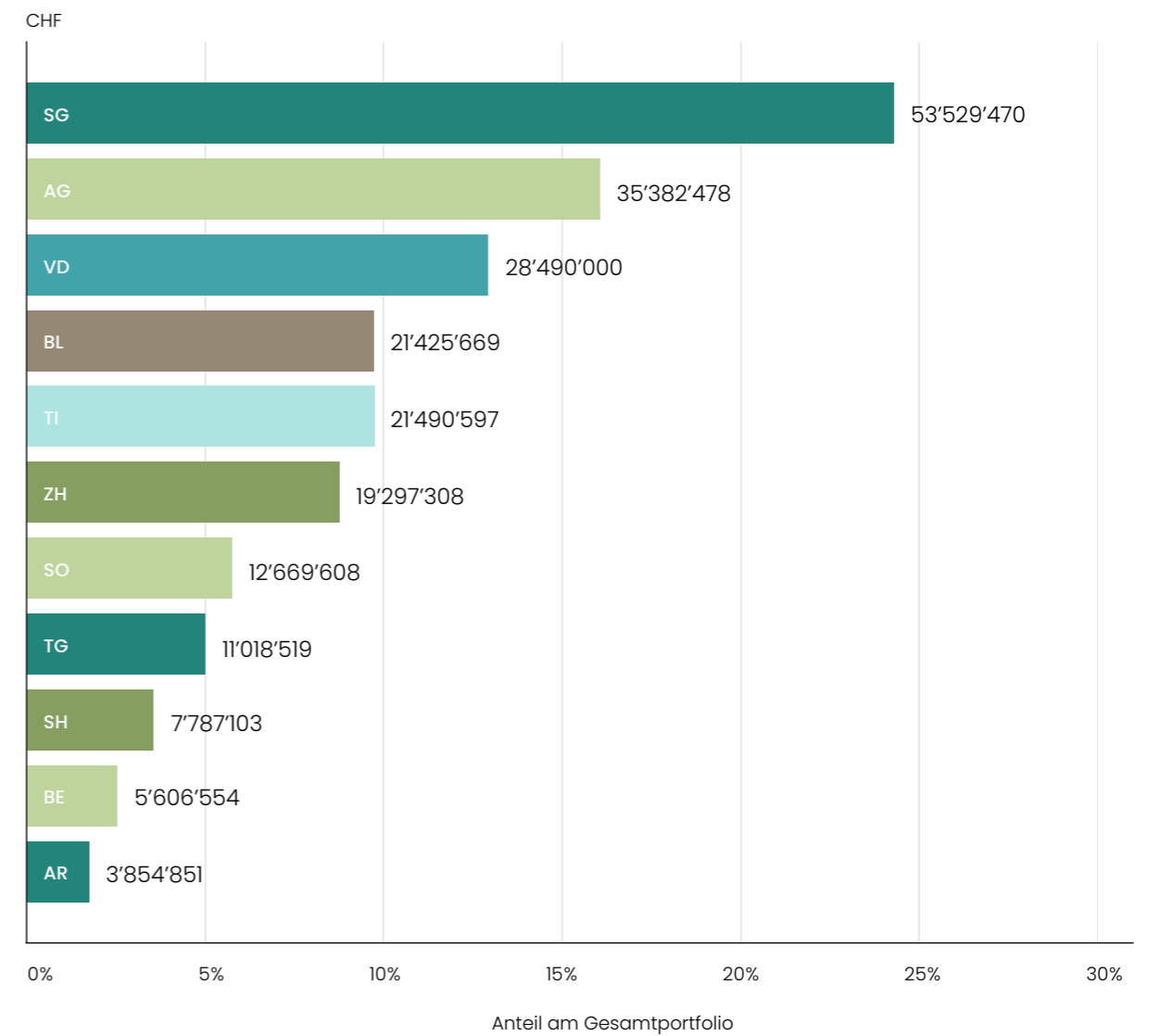
- Bestandesliegenschaften
- Projekte

## Regionale Verteilung Portfolio 2025

- Ostschweiz: CHF 68'400'000
- Zürich und Schaffhausen: CHF 27'100'000
- Espace Mittelland: CHF 53'700'000
- Jura und Nordschweiz: CHF 21'400'000
- Südschweiz: CHF 21'500'000
- Westschweiz: CHF 28'500'000



## Kantonale Verteilung Portfolio 2025



# Nachhaltigkeitsbericht 2025

## ESG — alle drei Buchstaben zählen

In einem Marktumfeld, das von Wohnraumverknappung und steigenden Mieten geprägt ist, übernimmt die Terra Helvetica Anlagestiftung gesellschaftliche Verantwortung. Der Fokus liegt auf der Bereitstellung von qualitativ hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum in Agglomerationen und ländlichen Regionen. Dass die Stiftung dieses Versprechen einlöst, belegt eine Erhebung aus dem Jahr 2025: Rund 50% der Mietobjekte bewegen sich im moderaten 50%-Quantil des jeweiligen örtlichen Angebotsmarktes.



- HNF Anteil im 50%-Quantil (42.6%)
- HNF Anteil im 70%-Quantil (54.5%)
- HNF Anteil im 90%-Quantil (2.9%)

### Ganzheitliche Nachhaltigkeit im Portfolio

Die Terra Helvetica verbindet soziale Tragfähigkeit mit ökologischer Weitsicht und ökonomischer Solidität. Mit einem jungen Portfolio – das durchschnittliche technische Alter beträgt lediglich zehn Jahre – setzt sie auf Ressourceneffizienz über den gesamten Lebenszyklus.

### Ökologische Steuerung

In Zusammenarbeit mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) analysiert die Anlagestiftung ihre Liegenschaften systematisch nach Kriterien wie Biodiversität, graue Energie und Wärmeerzeugung, um Sanierungen gezielt und ökologisch wirksam umzusetzen. Hierbei werden insbesondere auch Faktoren berücksichtigt, welche das soziale Zusammenleben in den öffentlichen Bereichen fördern.

### Wirtschaftliche Stabilität

Die Terra Helvetica verfolgt ein Renditeziel von 4%. Dies sichert die langfristige Erfüllung der Rentenverpflichtungen der institutionellen Investoren und garantiert gleichzeitig die Werthaltigkeit des Versichertenvermögens auf Basis der Schaffung und des Erhalts von bezahlbarem Wohnraum.

### Vision

Auch bei notwendigen Investitionen achtet die Stiftung darauf, dass die Wohnkosten für die Mieterschaft tragbar bleiben. Die Terra Helvetica beweist damit, dass sich attraktive Renditen und bezahlbares Wohnen im Einklang mit modernen ESG-Kriterien nachhaltig realisieren lassen.



## Net-Zero-Strategie

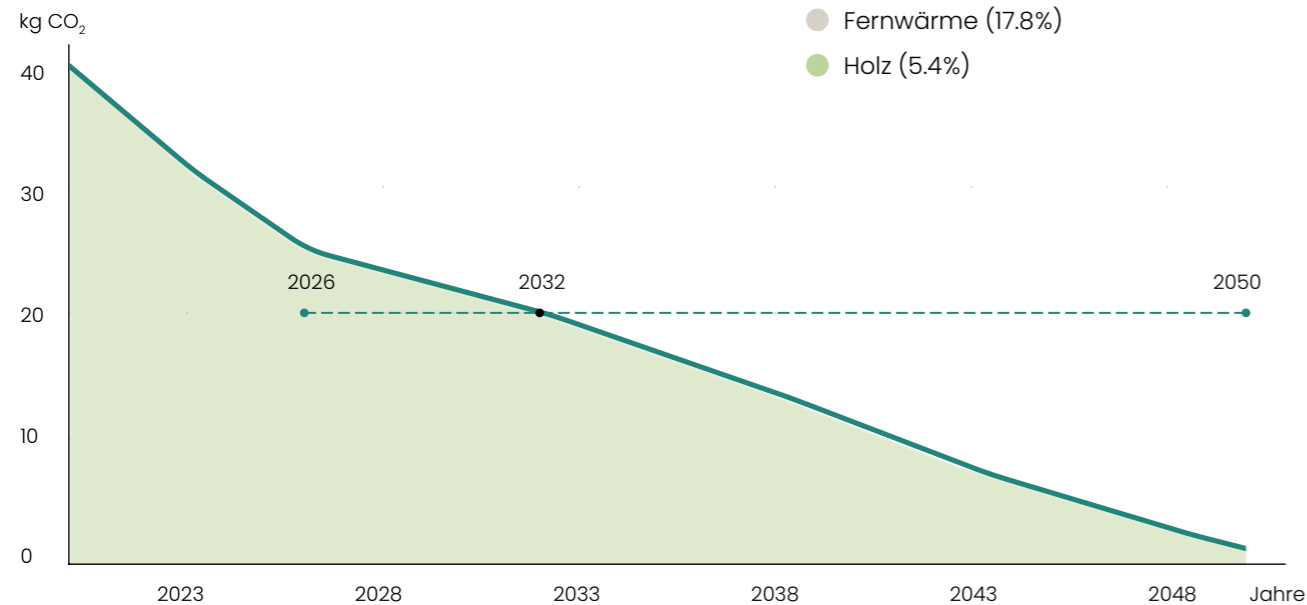
Die Terra Helvetica Anlagestiftung folgt einem klar umrissenen Dekarbonisierungspfad. Zum Stichtag 31.12.2025 wiesen noch 54% des Portfolios fossile Wärmeerzeuger auf (bezogen auf die beheizbare Fläche des Portfolios). Um diesen Anteil stetig zu senken, verzichtet die Stiftung bei Erneuerungen konsequent auf fossile Technologien und prüft derzeit den Einsatz von Biogas für bestehende Anlagen. Mit zwei auch im ESG-Bereich zukunftsweisenden Neubauprojekten im Wirtschaftsraum Zürich investiert die Terra Helvetica Anlagestiftung zudem gezielt in eine nachhaltige Portfoliostruktur.



Anteil fossile Wärmeerzeuger

- Erdgas (36.2%)
- WP Erde (22.2%)
- Öl (18.4%)
- Fernwärme (17.8%)
- Holz (5.4%)

## Absenkpfad

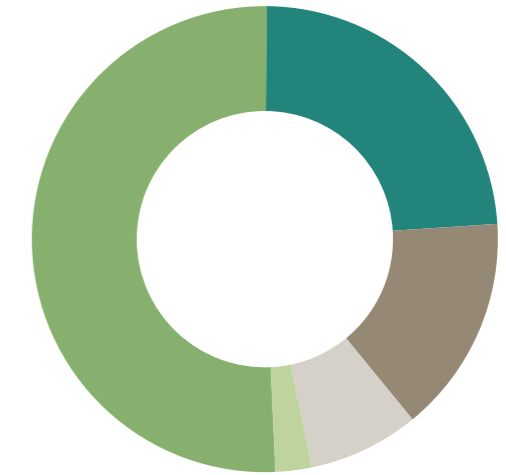


Terra Helvetica setzt im aktuellen Marktumfeld ein bewusstes Zeichen für bezahlbares Wohnen. Unser Fokus auf soziale Nachhaltigkeit bedingt im Bestand eine massvolle, wirtschaftlich verträgliche Sanierungsstrategie. Die Terra Helvetica ist bestrebt, den Energiehaushalt stetig zu optimieren, ohne die Mietzinsen unverhältnismässig zu belasten. Den ökologischen Gegenpol bilden die Neubauprojekte, die

konsequent als energetische Vorzeigeprojekte entwickelt werden. So vereint die Terra Helvetica gesellschaftliche Verantwortung im Bestand mit zukunftsweisenden, hochwertigen Baustandards bei Neuentwicklungen. Sichtbar wird dieses Engagement im Absenkpfad der Terra Helvetica, welcher die Heizleistungen und CO<sub>2</sub>-Kennwerte des gesamten Portfolios transparent für Scope 1 und 2 abbildet.

## Heizenergie

Im Jahr 2025 lag die Energieintensität des Terra-Helvetica-Portfolios bei rund 91kWh/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 79kWh/m<sup>2</sup>). Dieser Anstieg resultiert primär aus dem Erwerb von Bestandesliegenschaften, die mehrheitlich noch über fossile Heizsysteme im mittleren Lebenszyklus verfügen. Deren sukzessiver Ersatz ist für die kommenden Jahre fest eingeplant. Zur gezielten Gegensteuerung und Effizienzsteigerung wurde 2025 zudem eine Partnerschaft mit der Renera AG etabliert. Diese stellt die laufende Überwachung sowie die rasche Betriebsoptimierung sämtlicher Heizsysteme vor Ort sicher. Die positiven Effekte dieser Zusammenarbeit sind in den vorliegenden Kennzahlen noch nicht reflektiert.



Energieverbrauch

- Erdgas (50.8%)
- Öl (23.8%)
- Fernwärme (15.2%)
- WP Erde (7.7%)
- Holz (2.5%)

# CO<sub>2</sub> Bilanz 730 Tonnen

im Jahr 2025, das sind rund  
20 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub> pro Jahr

Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete das Portfolio der Terra Helvetica einen Anstieg des durchschnittlichen jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstosses von 17 auf 20kg. Zum Vergleich: Gemäss einer im Jahr 2025 publizierten Erhebung von Wüest Partner liegt die Emissionsintensität der dort untersuchten Objekte bei einem Referenzwert von 19.3kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro m<sup>2</sup> EBF und Jahr. Auch in diesem Fall ist der Zuwachs den zusätzlichen fossilen Heizsystemen geschuldet. Diese Anlagen werden in den kommenden Jahren sukzessive ersetzt und sind bereits in einem Vertragsmodell der Renera AG eingebunden, um deren Betrieb ressourcentechnisch zu optimieren.

Quelle: Energie-Performance von Wohngebäuden, Wüest Partner

## Social Responsibility

Neben der Optimierung der Gebührenstruktur ist es der Terra Helvetica ein hohes Anliegen, das Wohlbefinden ihrer Mieter aktiv zu fördern und eine hervorragende Wohnqualität sicherzustellen. Im Rahmen dieser Bestrebungen erarbeitet die Stiftung aktuell eine umfassende Mieterzufriedenheitsumfrage für das Jahr 2026, um die Bedürfnisse der Bewohnenden noch präziser in künftige Entscheidungen einfließen zu lassen. Parallel dazu ist die Erstellung eines Merkblatts im Gange, das den Mietern wertvolle und praxisnahe Strategien zur effektiven Reduktion von Energie- und Heizkosten an die Hand gibt.

« Wissen ist der beste Klimaschutz:  
Wer versteht, verändert. »

## SSREI Score

Rating	Portfolio	SSREI
	<b>1.58</b>	<b>1.72</b>
Wohnen	1.59	1.73
Büro	1.54	1.71
Retail	1.54	1.66
Bildung	–	1.55
Gesundheit	–	1.78
Industrie	–	–

Im Jahr 2025 erzielte das Portfolio der Terra Helvetica im Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) einen Gesamtscore von 1.58 (Vorjahr: 1.64; Maximalwert: 3). Damit bewegt sich das Portfolio nahe am Marktdurchschnitt von 1.72 (Vorjahr: 1.74) – ein für das Segment des bezahlbaren Wohnraums erfreuliches Resultat.

Der leichte Rückgang des Scores lässt sich im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückführen: Einerseits auf den bereits erwähnten Zukauf von Bestandesliegenschaften mit fossilen Heizsystemen, andererseits auf die Einführung neuer SSREI-Bewertungskriterien, die den Durchschnitt über den gesamten durch den SSREI bewerteten Immobilienbestand hinweg gesenkt haben.

Die Ambitionen der Terra Helvetica bleiben konsequent auf eine kontinuierliche ESG-Optimierung ausgerichtet. Im kommenden Geschäftsjahr liegt der Fokus – neben den unabdingbaren energetischen Sanierungsmassnahmen – insbesondere auf der gezielten Aufwertung der Begegnungszonen innerhalb des Portfolios.

## Demografische Situation

# 60%

Rund 60% des Portfolios der Terra Helvetica befindet sich in demografischen Gewinnerkantonen (bezogen auf die Anzahl der Liegenschaften). Trotz teilweise peripheren Lagen liegen die Liegenschaften damit mehrheitlich in jenen elf Kantonen, auf die 86% des zukünftigen Bevölkerungswachstums der Schweiz

entfallen und die auch künftig eine steigende Wohnraumnachfrage erwarten dürfen. Die vorteilhafte demografische Ausgangslage in diesen Wachstumsregionen bildet auch in Zukunft eine sehr stabile Grundlage für weiteres Wachstum und eine gesicherte Nachfrage. Gleichzeitig übernimmt die Terra Helvetica in diesem dynamischen Marktumfeld eine wichtige gesellschaftliche Funktion, indem sie eine verlässliche Stütze für bezahlbaren Wohnraum bietet.

**Referenz: Moneypark, Demografische Risiken am Hypothekarmarkt**

## Gebührenmodell 23

Seit Juni 2023 greift bei der Terra Helvetica Anlagestiftung das Gebührenmodell 23. Es ersetzt die klassische lineare und unbegrenzte Management Fee durch ein Geschäftsführungshonorar, das gestuft und gedeckelt ist. Das Gebührenmodell 23 stellt sicher, dass nur die effektiven Vermögensverwaltungskosten abgedeckt werden.

Transparent ist die Terra Helvetica Anlagestiftung auch bei den Transaktionskosten: Sämtliche Transaktionsgebühren werden im Geschäftsbericht vollständig ausgewiesen.

Verkehrswerte (in Mio. CHF)		Grundvergütung (in CHF pro Jahr)
von	bis und mit	
0	50	100'000
50	100	200'000
100	150	300'000
150	250	400'000
250	375	500'000
375	500	700'000
500	750	1'000'000
750	1'000	1'250'000
1'000		(gedeckelt) 1'500'000

# Glossar

## Anlagerendite (Performance)

Die Anlagerendite zeigt die Veränderung der Ansprüche unter der Annahme, dass der Bruttobe-  
trag 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 Betriebsauf-  
wand in Prozent des durchschnittlichen Gesamt-  
vermögens (GAV – Gross Asset Value) respektive  
des Nettovermögens ohne Fremdkapital (NAV – Net  
Asset Value). Im Betriebsaufwand enthalten sind  
folgende Erfolgsrechnungspositionen: Revisionsauf-  
wand, Schätzungsaufwand, Bewirtschaftungshono-  
rare, 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 Nettomietetrages 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 vorge-  
nommene Gewinn-  
ausschüttung).

## Fremdfinanzierungsquote

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

## Mietausfallquote

Die Mietausfallquote zeigt die Mietausfälle (Minder-  
ertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzin-  
sen) in Prozent des Soll Mietertrages (netto) der  
Berichtsperiode.

## Rendite des investierten Kapitals (ROIC)

Die Rendite des investierten Kapitals zeigt den  
bereinigten Gesamterfolg zuzüglich Finanzierungs-  
aufwand 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-Pro-  
zent-Quantil die Grenze zwischen den 10% günstigs-  
ten 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

Danny Schlumpf, Geschäftsführer  
danny.schlumpf@terrahelvetica-anlagestiftung.ch  
+41 43 311 70 00

## Bildnachweis

Terra Helvetica Anlagestiftung  
Hauser Imaging GmbH



[terrahelvetica-anlagestiftung.ch](http://terrahelvetica-anlagestiftung.ch)