

Dieses Dokument bildet einen integrierten Bestandteil zum Emissionsprospekt vom 30. April 2024 und muss zusammen mit diesem gelesen werden.



Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Zusatz zum Emissionsprospekt vom 30. April 2024

Liebe Anlegerinnen, liebe Anleger

Die Kapitalerhöhung des Immo Helvetic konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Dem Fonds fließen Neugelder in der Höhe von CHF 76.4 Millionen zu. Wir bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Effektive Anzahl neu auszugebender Anteile

400'000

Ausgabepreis

CHF 191.00 netto je neuen Anteil

Total der sich im Umlauf befindenden Anteile ab 31. Mai 2024

6'000'000

Anzahl am Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG zu kotierende Anteile

400'000

1. Handelstag der Anteile an der SIX Swiss Exchange AG

31. Mai 2024

Liberierungsdatum

31. Mai 2024

Valorenummer der Anteile / ISIN / Ticker

277 010 / CH0002770102 / IMHE

Die Fondsleitung
BERNINVEST AG, Bern

Die Depotbank
Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Schönburgstrasse 19, 3000 Bern 22
Tel. +41 31 818 55 55

Dieser Zusatz zum Emissionsprospekt datiert vom 28. Mai 2024



Emissionsprospekt vom 30. April 2024

Ausgabe von Anteilen

Bezugsfrist

13. Mai bis 23. Mai 2024,
12.00 Uhr (MESZ)

Bezugsrechtshandel

Offizieller Bezugsrechtshandel
an SIX Swiss Exchange AG
13. Mai bis 21. Mai 2024

Bezugsverhältnis

Emission von 400'000 Anteilen (Maximalzahl)
14 bisherige Anteile berechtigen
zum Bezug eines neuen Anteils

Bezugspreis

CHF 191.00

Liberierung

31. Mai 2024

Depotbank und Bezugsstelle

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Transaction Manager

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Dieser Emissionsprospekt ist die Grundlage für sämtliche Zeichnungen von Anteilen des Immo Helvetic. Potenzielle Anleger werden gebeten, den Emissionsprospekt mit integriertem Jahresbericht und Prospekt mit Fondsvertrag sorgfältig durchzulesen.

Der Emissionsprospekt wird am 28. Mai 2024 mit einem Zusatz zum Emissionsprospekt ergänzt, welcher die effektiv neu auszugebenden Anteile und die genaue Anzahl der an der SIX Swiss Exchange zu kotierenden Anteile beinhaltet. Dieser Zusatz zum Emissionsprospekt bildet einen integrierenden Bestandteil zum Emissionsprospekt und muss zusammen mit diesem gelesen werden. Diese definitiven Angaben werden zusätzlich publiziert.

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt.

Potenzielle Anleger werden gebeten, insbesondere die Erläuterungen unter dem Titel «Chancen und Risiken» sorgfältig durchzulesen.

Inhaltsverzeichnis

Bezugsangebot	3
Bezugsangebot	3
Chancen und Risiken	4
Terminübersicht	5

Anhang 1: Geprüfter Jahresbericht 2023

Anhang 2: Prospekt mit Fondsvertrag

Bezugsangebot

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des Immo Helvetic hat am 04. April 2024 eine weitere Emission von

maximal 400'000 Immo Helvetic Anteilen

beschlossen. Damit erhöht sich die Anzahl der umlaufenden Anteile auf maximal 6'000'000 Anteile.

Die Emission wird kommissionsweise ("best effort" Basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Die genaue Anzahl der auszugebenden Anteile ergibt sich aus der Anzahl der eingegangenen Zeichnungen. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich das angegebene Maximum der neu auszugebenden Anteile reduziert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt.

Die vorliegende Emission erfolgt mit Bezugsrechten, um eine Verwässerung des Fondsvermögens im Interesse der bisherigen Anteilsinhaber zu vermeiden. Der Immo Helvetic bleibt trotz dieser Emission im Bezugsrecht ein Open-End-Fonds, dessen wesentliches Merkmal die Verpflichtung zur Rücknahme von Anteilen auf der Basis des inneren Wertes ist.

Gestützt auf den vorliegenden Emissionsprospekt, der die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen ist, werden die neuen Anteile den bisherigen Inhabern von Anteilen des Immo Helvetic unter Wahrung des Bezugsrechtes und soweit bisherige Anteilsinhaber ihr Bezugsrecht nicht ausüben, neuen Interessenten zu folgenden Bedingungen zum Bezug angeboten:

1. BEZUGSANGEBOT

1.1 Bezugsfrist

13. Mai bis 23. Mai 2024, 12.00 Uhr (MESZ)

1.2 Zuteilung der Bezugsrechte

Jedem bisherigen Anteil wird ein Bezugsrecht zugeteilt (VN 134 440 358).

1.3 Bezugsverhältnis

Bei der Emission von 400'000 Anteilen (Maximalzahl) berechnen vierzehn bisherige Anteile zum Bezug eines neuen Anteils. Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden und zu kotierenden Anteile wird nach Ablauf der Bezugsfrist aufgrund der eingegangenen Zeichnungen festgelegt und von der Fondsleitung am 28. Mai 2024 bekannt gegeben.

1.4 Bezugspreis

Der Bezugspreis beträgt CHF 191.00. Darin eingeschlossen ist der laufende Ertrag ab 1. Januar 2024 bis 31. Mai 2024.

Der Bezugspreis für neue Anteile wird gemäss § 17 des Fondsvertrages festgelegt und basiert auf dem Nettofondsvermögen gemäss Vermögensrechnung per 31. Dezember 2023.

Die Liegenschaften wurden durch die Schätzungs-experten per 31. Dezember 2023 nach der DCF-Methode geschätzt. Die Schätzungswerte haben in der Zwischenzeit keine Änderung erfahren. Die Ausgabekommission beträgt gemäss § 18 des Fondsvertrages höchstens 4%.

1.5 Bezugsrechtsnachweis

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, die ihre Anteile im offenen Depot bei einer Bank aufbewahren, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht.

1.6 Ausübung des Bezugsrechtes

Den Anlegern, die ihre Anteile bei einer Bank im offenen Depot verwahren, werden die Bezugsrechte automatisch durch ihre Depotbank eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen. Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung. Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.

1.7 Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 13. Mai bis 21. Mai 2024 an der SIX Swiss Exchange statt.

Der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

1.8 Ex-Notierung

Die Immo Helvetic Anteile werden ab dem 13. Mai 2024 an der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) ex-Bezugsrecht gehandelt.

1.9 Zuteilung

Die Zuteilung der neuen Anteile erfolgt nach Ablauf der Bezugsfrist, wobei das Bezugsrecht der bisherigen Anteilsinhaber gewahrt ist.

1.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile sind ab 1. Januar 2024 voll dividendenberechtigt. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 erfolgt Ende April 2025.

1.11 Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 31. Mai 2024.

1.12 Titel

Die Auslieferung der neuen Anteile erfolgt nach der Liberierung. Die Anteile werden bei der SIX SIS AG als Wertrechte geführt. Es werden keine physischen Titel ausgeliefert.

1.13 Clearingstelle

SIX SIS AG, Olten

1.14 Verkaufsbeschränkungen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des Immo Helvetic in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten. Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Fondsanteile nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet sich bei einem/einer unabhängigen professionellen Berater/in und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Fondsanteile zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

1.15 Verwendung des Emissionserlöses

Der Erlös dieser Emission wird zur Ablösung fremder Mittel und zur Finanzierung der Neubauten sowie Akquisitionen verwendet.

1.16 Handel/Kotierung

Die Kotierung der neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange wurde auf den 31. Mai 2024 beantragt. Die bisherigen Anteile des Immo Helvetic sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange kotiert. Handelswährung ist der Schweizer Franken (CHF). Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden und zu kotierenden Anteile wird nach Ablauf der Bezugsfrist durch die Fondsleitung bekanntgegeben.

1.17 Valorenummer / ISIN / Ticker

Anteil Valor	277 010
Anteil ISIN	CH0002770102
Anteil Ticker	IMHE

Bezugsrecht Valor	134 440 358
Bezugsrecht ISIN	CH1344403584
Bezugsrecht Ticker	IMHE1

1.18 Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

Die BERNINVEST AG, Bern, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissionsprospektes und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

1.19 Dokumente

Dieser Emissionsprospekt, der Fondsvertrag und die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung und der Depotbank jederzeit kostenlos bezogen werden.

1.20 Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren

Es liegen keinerlei Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren vor, die den Immo Helvetic betreffen.

1.21 Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der neuen Anteile und die Kotierung sämtlicher Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

2. CHANCEN UND RISIKEN

2.1 Allgemein

Der Immo Helvetic untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

2.2 Investitionsrisiken

Überangebote führen zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung

des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Teilweise bestehen erhebliche Überkapazitäten bei Büroflächen.

2.3 Leerstandsrisiken

Der Immo Helvetic investiert in Wohnhäuser und kommerziell genutzte Liegenschaften und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen.

2.4 Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Schuldenbelastung im Durchschnitt aller Grundstücke ein Drittel der Verkehrswerte nicht übersteigen.

2.5 Beschränkte Liquidität

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich speziell bei grösseren Objekten durch eine beschränkte Liquidität aus, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

2.6 Chancen und Risiken bei Neubauten

Gemäss Fondsvertrag kann die Fondsleitung zur Beschaffung von Kapitalanlagen auf Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum notwendig machen und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.

Die Neubaustrategie hat jedoch den Vorteil, dass der Fonds über eine junge Bausubstanz verfügt.

3. TERMINÜBERSICHT

10. Mai 2024

Letzter Handelstag der bisherigen Anteile cum Bezugsrecht

13. Mai 2024

Erster Handelstag der bisherigen Anteile ex Bezugsrecht

13. Mai 2024

Ex-Datum für das Bezugsrecht

13. Mai 2024

Erster Handelstag der Bezugsrechte

21. Mai 2024

Letzter Handelstag der Bezugsrechte

23. Mai 2024 (12:00 Uhr MESZ)

Ende der Bezugsfrist

28. Mai 2024

Zuteilung der neuen Anteile

28. Mai 2024

Bekanntgabe und Publikation der Anzahl effektiv neu auszugebender und zu kotierender Anteile

31. Mai 2024

Liberierung der neuen Anteile

31. Mai 2024

Zahlung der neuen Anteile / Lieferung der neuen Anteile

31. Mai 2024

Kotierung und erster Handelstag der neuen Anteile an der SIX Swiss Exchange

Bern, 30. April 2024

Die Fondsleitung

BERNINVEST AG, Bern

Die Depotbank

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Transaction Manager

Zürcher Kantonalbank, Zürich



**Geprüfter
Jahresbericht
2023**

Impressum

Herausgeberin

BERNINVEST AG
Fondsleitung, Bern
www.berninvest.ch

Gestaltung

Augenweide Kommunikation GmbH
www.augenweide.swiss

Fotografie

Bildschmiede GmbH
IMMOPRO 360 GmbH
Daniel Rohr

Druck

RITZ CROSSMEDIA AG, Bern
www.ritz.ch



Inhalt

05

Kennzahlen

08

Vorwort der
Fondsleitung

10

Entwicklung
des Fonds

12

Immobilien-
portfolio

28

Tätigkeits-
bericht

48

Jahresrechnung

60

Wichtige
Mitteilungen
an die Anleger

61

Reglementarische
Vergütungen

62

Liegenschafts-
inventar

70

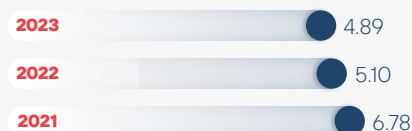
Anhang

Der Fonds auf einen Blick

4.89

Mietzinsausfallrate

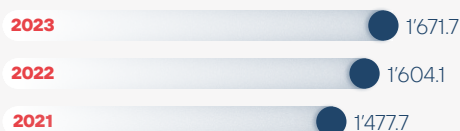
in %



1'671.7

Gesamtfondsvermögen

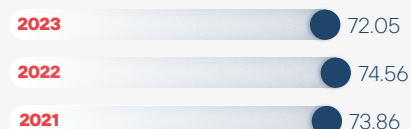
in Mio. CHF



72.05

EBIT-Marge

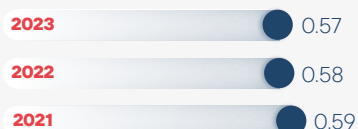
in %



0.57

Fondsbetriebsaufwandquote

(TER_{REF}) GAV in %



Kennzahlen

	Angaben in	31. Dezember 2023	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
Kennzahlen der Rentabilität				
Performance	%	5.04	- 15.15	13.15
Anlagerendite	%	4.53	5.26	5.30
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	72.05	74.56	73.86
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.48	3.62	3.51
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.92	4.84	4.91
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.50	3.29	3.38
Ausschüttungsrendite (Barrendite)	%	3.25	3.31	2.71
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	109.63	90.84	90.43
Kennzahlen der Finanzierung				
Fremdfinanzierungsquote	%	30.13	27.81	28.54
Fremdkapitalquote	%	37.47	35.44	35.93
Fremdfinanzierungskosten	CHF	5'833'987	2'585'575	2'186'171
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	3.60	3.93	4.77
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	1.40	0.95	0.56
Kennzahlen der Finanzmärkte				
Agio	%	8.76	7.77	33.75
Kurs- / Gewinnverhältnis (P/E ratio)	×	22.30	22.62	27.77
Kurs- / Cashflowverhältnis (P/CF ratio)	×	33.12	24.96	30.53
Börsenkapitalisierung	CHF	1'136'800'000	1'116'080'000	1'266'200'000
Marktgängigkeit (Ø Umsatz pro Tag)	CHF	616'381	700'753	667'278
Schlusskurs per 31. Dezember	CHF	203.00	199.30	243.50
Höchster Börsenkurs	CHF	213.00	248.47	247.70
Tiefster Börsenkurs	CHF	189.50	185.00	208.68
Kennzahlen zur Vermögensrechnung				
Verkehrswerte der Liegenschaften	CHF	1'582'636'800	1'564'889'700	1'440'102'400
Buchwerte der Liegenschaften	CHF	1'399'454'884	1'402'400'664	1'292'860'173
Gesamtfondsvermögen	CHF	1'671'663'503	1'604'070'737	1'477'707'119
Nettofondsvermögen (Net Asset Value)	CHF	1'045'226'212	1'035'589'686	946'726'323
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung				
Cashflow	CHF	34'320'757	44'708'527	41'649'985
Nettoertrag	CHF	37'832'035	37'036'511	34'951'520
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	859'641	3'858'010	3'495'594
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	12'275'769	8'289'067	7'201'911
Gesamterfolg	CHF	50'967'445	49'183'589	45'649'025
Mietzinseinnahmen	CHF	64'500'649	62'527'147	59'382'437
Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	%	4.89	5.10	6.78
Ordentlicher Unterhalt	CHF	5'874'778	5'383'485	4'931'534
Ordentlicher Unterhalt in % der Nettomietzinsen	%	9.11	8.61	8.30
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) GAV	%	0.57	0.58	0.59
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) MV	%	0.80	0.74	0.70
Kennzahlen zu den Anteilen				
Nettoinventarwert per 31. Dezember	CHF	186.65	184.93	182.06
Rücknahmewert eines Anteils	CHF	181.60	179.90	177.10
Ausschüttung	CHF	6.60	6.60	6.60
Anteile am 1. Januar		5'600'000	5'200'000	4'800'000
Ausgaben		-	400'000	400'000
Rücknahmen		-	-	-
Anteile am 31. Dezember		5'600'000	5'600'000	5'200'000

Die Kennzahlen wurden gemäss Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) berechnet.

Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie die Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

Organisation

Fondsleitung

BERNINVEST AG
Schönburgstrasse 19
CH-3000 Bern 22

Tel.: +41 31 818 55 55
E-Mail: info@berninvest.ch
www.berninvest.ch

Verwaltungsrat

Präsident

Reto Kuhn, Zürich

Vizepräsident

Stefan Schürmann, Cossonay-Ville

Mitglied

Bertrand de Sénépart, Pully

Geschäftsleitung

Vorsitzender der Geschäftsleitung

Nunzio Lo Chiatto, Rüfenacht BE

Mitglied der Geschäftsleitung

Dejan Dukov, Gurmels

Depotbank

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Bern

Zeichnungs- und Zahlstelle

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Schätzungsexperten

Thomas Graf, Bern
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

Thomas Welti, Oberengstringen
MAS UZH Real Estate

Mathias Rychener, Bern
Architekt FH / Immobilienbewerter CAS FH

Immobilienverwaltungen

Adimmo AG, Basel
Akineta Immobilien AG, Olten
AS Immobilien AG, Mühleberg
Cogestim SA, Lausanne
Consenta Bewirtschaftungen AG, Gerlafingen
GOLDINGER Immobilien AG, St. Gallen
H&B Real Estate AG, Zürich
Immoschwab AG, Murten
KONImmo AG, Bern
Naef Immobilier SA, Genève
Niederer AG, Ostermundigen
Redinvest Immobilien AG, Sursee

Stammdaten

Valoren Nr. 277 010
ISIN CH0002770102



Vorwort der Fondsleitung

Geschätzte Anlegerin,
Geschätzter Anleger

Das vergangene Jahr war voller Herausforderungen und darum freut es uns viel mehr, dass wir ein sehr solides Jahresergebnis präsentieren können. Steigende Zinsen und die damit verbundenen Risiken für Bewertungskorrekturen, Erhöhung der Mietzinse, längere Baubewilligungsverfahren und hohe Energiepreise haben das Jahr sehr anspruchsvoll gestaltet. Der Immo Helvetic hat in einem schwierigen Marktumfeld seine Marktposition bestätigt und mit der eingeschlagenen strategischen Stossrichtung Stabilität und Kontinuität bewiesen. Sowohl in der operativen Leistung als auch in der Gesamtrechnung konnte ein überdurchschnittliches Jahresergebnis erzielt werden.

Nachfolgend einige Kennzahlen:

Die Performance für das Jahr 2023 beträgt 5.04 %
(Vorjahr –15.15 %)

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil steigt von
CHF 184.93 auf CHF 186.65

Die Anlagerendite für das Jahr 2023 beträgt 4.53 %
(Vorjahr 5.26 %)

Der Gesamterfolg für das Jahr 2023 beträgt CHF 51.0 Mio.
(Vorjahr CHF 49.2 Mio.)

Das Gesamtfondsvermögen steigt von CHF 1'604.1 Mio.
auf CHF 1'671.7 Mio.

Die Nettomietzinse steigen von CHF 62.5 Mio.
auf CHF 64.5 Mio.

Wie jedes Jahr wird Ende April 2024 die Dividende an die Anleger ausbezahlt. Die Ausschüttung liegt unverändert wie im Vorjahr bei CHF 6.60 pro Anteil. Aufgrund der erworbenen Liegenschaften und dem Projektfortschritt bei den Neubauten können wir im Jahr 2024 eine weitere Kapitalerhöhung durchführen. Die Zeichnungsfrist ist für Mitte Mai geplant und die bereits vorhandenen Informationen können aus den wichtigen Mitteilungen an die Anleger auf Seite 60 entnommen werden.

Die Anlagepolitik des Immo Helvetic sieht seit nunmehr 25 Jahren vor, dass überwiegend in Neubauprojekte investiert wird. Die Bedeutung des Energieverbrauchs wurde früh erkannt und die Lenkung in Richtung nachhaltiges Bauen eingeleitet. Das Fondsleitungs-Team konnte mit der stark zunehmenden Regulierungsdichte ihre Expertise

laufend ausbauen. Schliesslich wurden mit den zahlreichen erstellten Neubauprojekten sehr viele Erfahrungen gesammelt und diese können nun in aktuelle Projekte wertschöpfend eingebracht werden. So verfügt der Immo Helvetic heute über ein sehr modernes Immobilienportfolio, welches in Punkto Nachhaltigkeit führend ist. Die Energieträger des Fonds stammen bereits heute zu 64% aus nachhaltigen Energiequellen. Dieser Anteil werden wir in den nächsten Jahren nochmals deutlich erhöhen.

Im Berichtsjahr wurde das Neubauprojekt «DSM Nutrition Campus» in Kaiseraugst fertig gestellt. Anfangs Dezember 2023 wurden die Räumlichkeiten an die Mieterin übergeben und ein langjähriger Planungs- und Bauprozess konnte abgeschlossen werden.

Nach Erhalt der Baubewilligung für 109 Wohnungen und ein Gewerbeteil im vergangenen Jahr wurden auch die Bauarbeiten für das Neubauprojekt in Reiden aufgenommen. Die Fortschritte bei den weiteren Neubauprojekten können im Bericht des Portfoliomanagers entnommen werden. Schliesslich haben wir eine kleinere Liegenschaft in Domdidier verkauft, welche aufgrund von verschiedenen Kriterien nicht mehr der Anlagepolitik des Immo Helvetic entsprochen hat. Auch in Zukunft werden wir Immobilien verkaufen, welche bei einer Überprüfung den Anforderungen nicht mehr standhalten.

Durch die besondere Zinssituation, welche sich von den Negativzinsen zu einer Normalisierung der Zinssätze auf tiefem Niveau entwickelt hat, wurden auch die Bewertungen der Immobilienfonds auf die Probe gestellt. Der Immo Helvetic konnte sich auch in dieser Hinsicht im Markt behaupten und die Volatilität des Fonds ist, verglichen mit dem Gesamtmarkt, tief geblieben. Im mittleren Teil des Jahresberichtes haben wir aufgrund der Aktualität das Thema «Agio» aufgenommen.

Weiterhin mit grossem Erfolg verlaufen die Vermietungen. Die Mietzinse wurden aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes angepasst und werden sich mittelfristig positiv auf die Cashflows auswirken. Dabei waren zahlreiche Wohnungen betroffen, welche aufgrund sinkender Zinsen in den vergangenen Jahren eine Mietzinsreduktion in Anspruch nehmen konnten.

Auch in Zukunft möchten wir bei der Gestaltung der Lebensräume eine aktive Rolle spielen und setzen weiterhin auf die bewährte Neubaustrategie. Dabei können wir auf das langjährige Know-how in der Entwicklung von Neubauten abstützen. Nebst den wirtschaftlichen und baurechtlichen Kriterien beschäftigen wir uns bei den laufenden Planungen mit Themen wie Grünraum, Entwässerung, Beschattung, Energie und soziale Räume. Unser Ziel ist es nicht nur ein Zertifikat und eine Baubewilligung zu erhalten, sondern für Mensch und Umwelt die bestmögliche langfristige Lösung zu erreichen.

Im Namen aller Mitarbeitenden der BERNINVEST AG danken wir Ihnen, liebe Anlegerin und Anleger, für das Vertrauen, dass Sie unserem Unternehmen und dem Fonds seit vielen Jahren entgegenbringen.

Wir wünschen Ihnen ein erfolgreiches und ruhiges (Anlage-) Jahr.

Berninvest



Reto Kuhn

Verwaltungsratspräsident



Nunzio Lo Chiatto

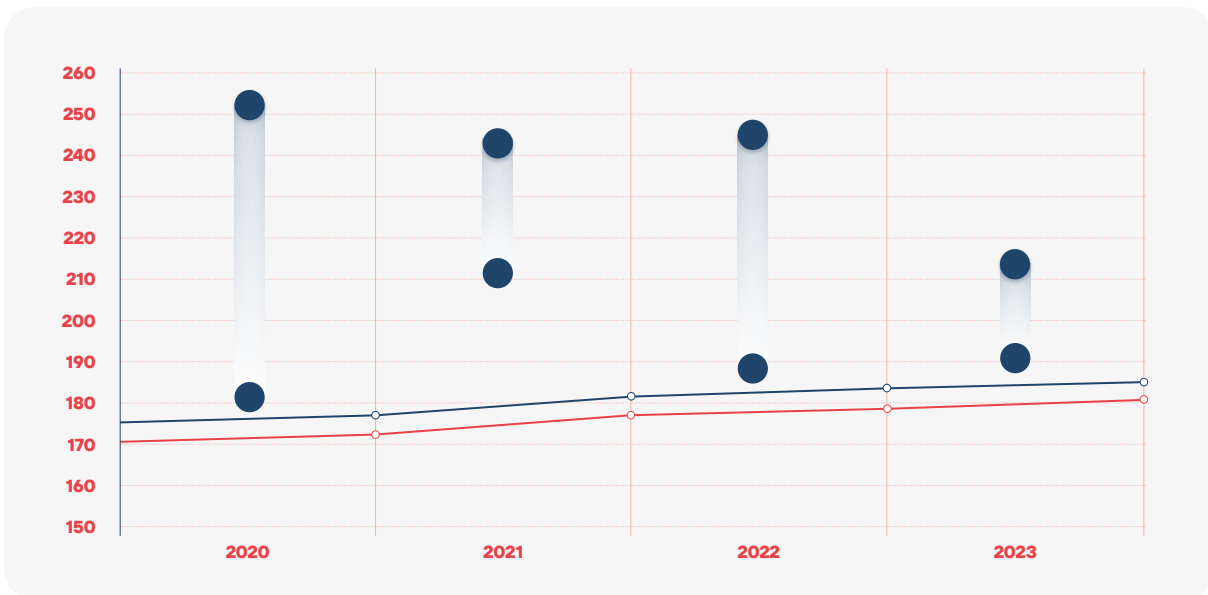
Vorsitzender der Geschäftsleitung
Fondsmanager



Entwicklung des Fonds

Kursentwicklung

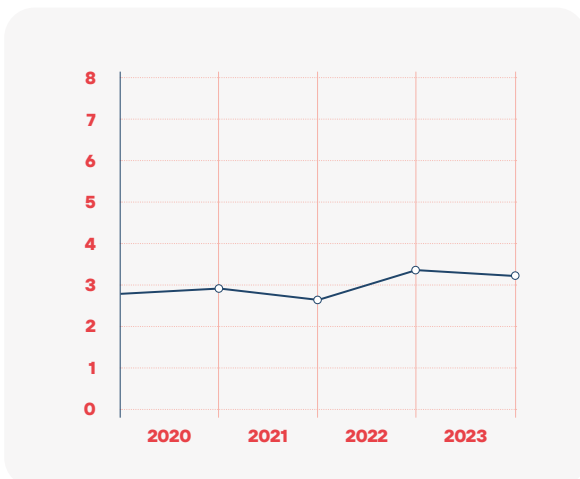
in CHF



Jahreshöchst
 Jahrestiefst
 Nettoinventarwert
 Rücknahmepreis

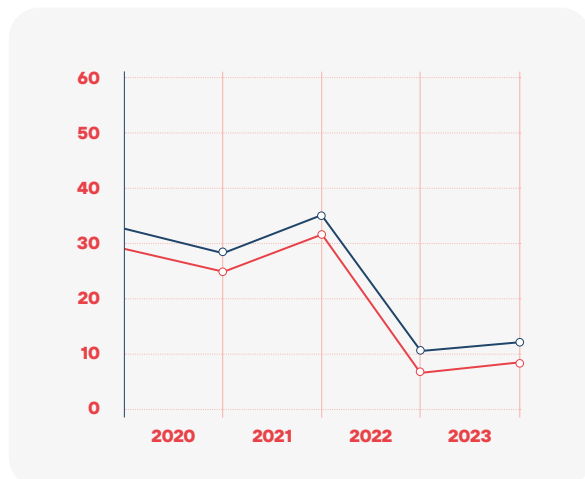
Ausschüttungsrendite

in %



Agio (Börsenprämie)

in %



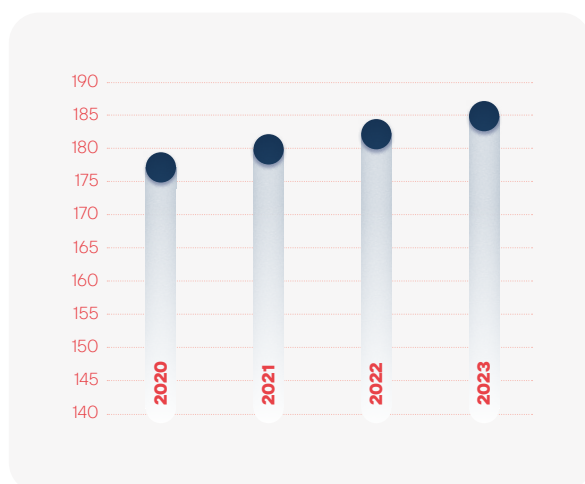
Agio zum Rücknahmepreis
 Agio zum Nettoinventarwert

Statistik im Überblick

Jahr per 31.12.	Anteile im Umlauf	NAV pro Anteil in CHF	Rücknahme- preis in CHF	Ausschüttung in CHF	Kapitalgewinn in CHF	Ausschüttungs- rendite per 31.12. in %	Börsenkurs per 31.12. in CHF	Nettovermögen zu Verkehrswerten in CHF Mio.
2023	5'600'000	186.65	181.60	6.60	–	3.25	203.00	1'045.226
2022	5'600'000	184.93	179.90	6.60	–	3.31	199.30	1'035.590
2021	5'200'000	182.06	177.10	6.60	–	2.71	243.50	946.726
2020	4'800'000	179.27	174.40	6.60	–	2.94	224.80	860.486
2019	4'600'000	177.01	172.20	6.50	–	2.84	229.00	814.250
2018	4'400'000	175.65	170.90	6.50	–	3.28	198.00	772.844
2017	4'200'000	173.15	168.50	6.50	–	2.83	229.90	727.218
2016	4'000'000	168.94	164.40	6.50	–	2.72	238.60	675.759
2015	4'000'000	166.02	161.50	6.50	–	3.05	213.10	664.064
2014	3'600'000	162.76	158.40	6.50	–	3.13	207.50	585.942
2013	3'300'000	161.12	156.80	6.50	–	3.45	188.50	531.682
2012	3'000'000	159.91	155.60	6.50	–	3.20	202.90	479.734

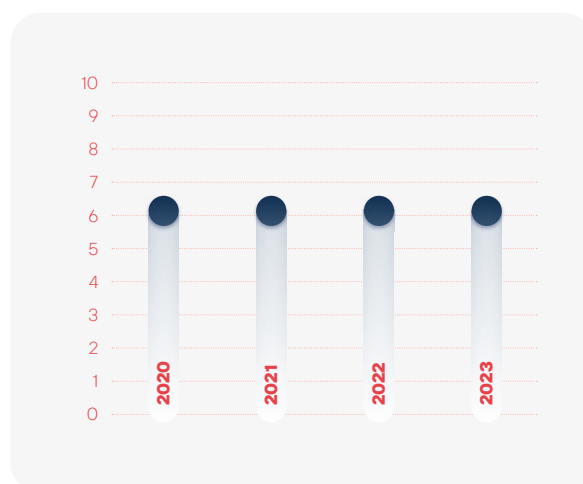
Net Asset Value pro Anteil (NAV)

in CHF



Ausschüttung

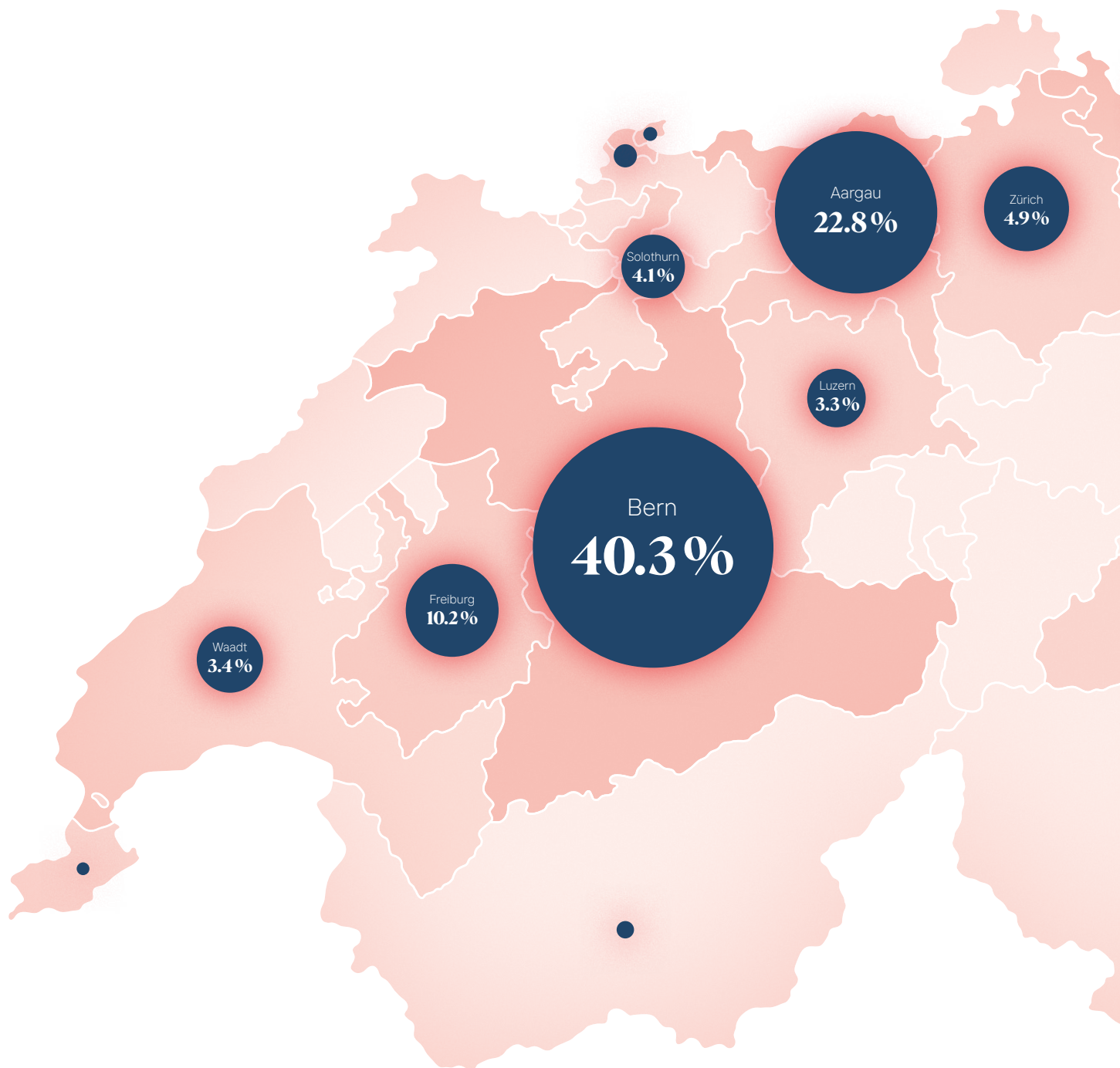
in CHF



Immobilien- portfolio

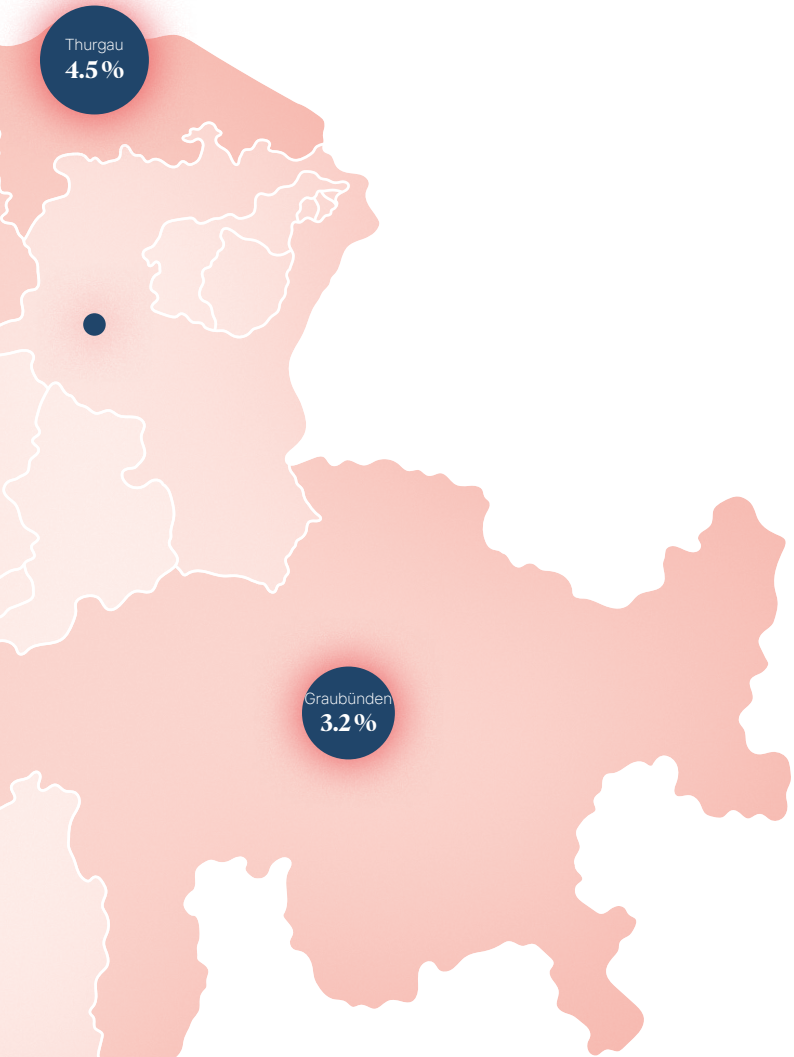






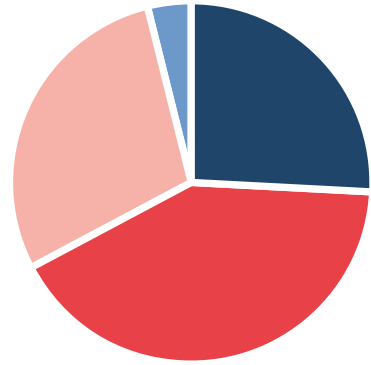
Verkehrswerte nach Kantonen

Aargau	360'861'800	22.8%	St. Gallen	8'348'000	0.5%
Basel-Landschaft	25'129'000	1.6%	Solothurn	64'892'000	4.1%
Basel-Stadt	5'823'000	0.4%	Thurgau	70'890'000	4.5%
Bern	639'321'000	40.3%	Wallis	7'281'000	0.5%
Freiburg	162'034'000	10.2%	Waadt	53'151'000	3.4%
Genf	5'193'000	0.3%	Zürich	76'920'000	4.9%
Graubünden	51'279'000	3.2%	Total	1'582'636'800	100.0%
Luzern	51'514'000	3.3%			



Aufteilung nach Wohnungstypen

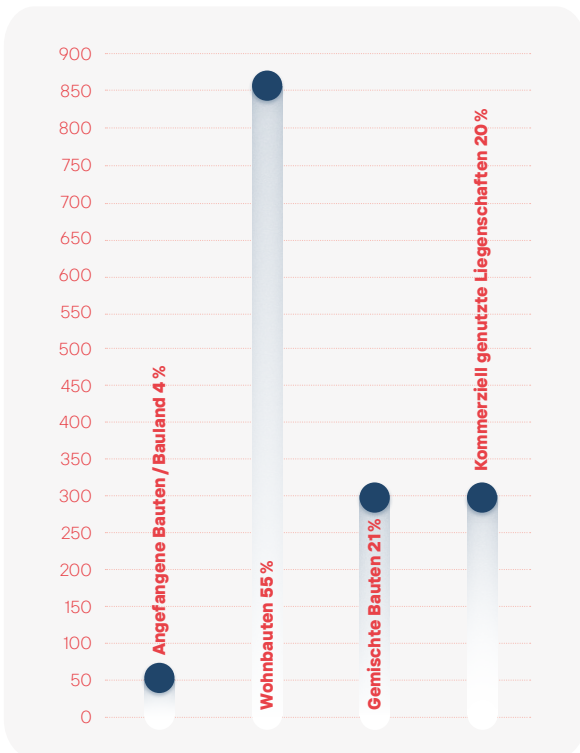
in %



- 26.00%**
648 Wohnungen
< 3 Zimmer
- 41.34%**
1'030 Wohnungen
3–3.5 Zimmer
- 28.97%**
722 Wohnungen
4–4.5 Zimmer
- 3.69%**
92 Wohnungen
> 5 Zimmer

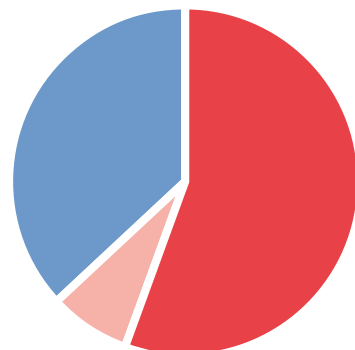
Aufteilung nach Verkehrswerten

in Mio. CHF



Altersstruktur der Immobilien

in %



- 55.64%**
bis 15 Jahre
- 7.48%**
15 bis 30 Jahre
- 36.88%**
älter als 30 Jahre



**Portfolio bis
CHF 10 Millionen**

Die 46 Liegenschaften mit einem Verkehrswert bis CHF 10 Millionen machen 17.3% des Portfolios des Immo Helvetic aus.



Adlikon
Steinstrasse 64/66/68

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'465'000



Aeschi SO
Schulhausstrasse 2/6

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 3'436'000



Aeschi SO
Schulhausstrasse 4

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'815'000



Allschwil
Baselmattweg 66/68

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'649'000



Ardon
Ruc des Billionnaires 9 - 9B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'927'000



Balsthal
Fluhackerstrasse 7/9

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 3'773'000



Basel
Eisenbahnweg 12

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'823'000



Belp
Montnachweg 2/4/10/12/14/16

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'516'000



Bern
Blumenbergstrasse 47/49

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'945'000



Biel
Zollhausstrasse 16

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 6'734'000



Corcelles-près-Payerne
Rte du Chêne 1/Rte de Bitternaz 1

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 2'741'000



Corseaux
Chemin des Cornalles 21/25

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'236'000



Crissier
Ch. des Acacias 5

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'019'000



Effretikon
Weierstrasse 26-30

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'834'000



Eiken
Grendelweg 11/13

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'006'000



Erlach
Stadtgraben 5/5A/7/7A

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 6'370'000



Flawil
Oberer Goldbachweg 4/6

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'348'000



Fribourg
Av. du Midi 15

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'138'000



Fribourg
Rue de la Neuveville 2

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'603'000



Genève
Rue Jean-Dassier 14

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'193'000



Grenchen
Bergstrasse 2/4

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'186'000



Grenchen
Bergstrasse 6

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 2'331'000



Gunzgen
Niderfeld 2/4

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 6'218'000



Hinterkappelen
Kappelenring 56A/B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 9'306'000



Horgen
Kalkofenstrasse 8-12

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'341'000



Huttwil
Spitalstrasse 18A/B/C

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'577'000



Interlaken
Aenderbergstrasse 19/21/23

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'796'000



Interlaken
Waldeggstrasse 22B/C

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'368'000



Kehrsatz
Flugplatzstr. 1/Mättelistr. 2/4

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'004'000



Köniz
Könizstrasse 157

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 2'414'000



Langendorf
Franziskanerstrasse 9/11

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'657'000



Lyss
Libellenweg 14/16

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 9'850'000



Lyss
Zeughausstrasse 45/47/49

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'701'000



Moosseedorf
Moosbühlstrasse 35 - 39

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 6'881'000



Moudon
Ch. du Champ-du-Gour 9/11

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'967'000



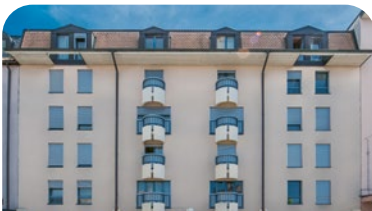
Münchenbuchsee
Seedorfweg 21/23

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'340'000



Niederwangen
Schürlirain 42/44

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'823'000



Payerne
Rue d'Yverdon 21

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'298'000



Pont-de-la-Morge
Rue des Pommiers 6

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 2'354'000



Regensdorf
Watterstrasse 100/102

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 6'680'000



Schönbühl
Holzgasse 37/39

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'299'000



Seftigen
Ahornweg 3

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 2'306'000



Thun
Frutigenstrasse 61C/D/G/H

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'536'000



Thun

Obere Hauptgasse 78

Objektart Wohnen/Gewerbe

Verkehrswert CHF 3'170'000



Worb

Vechigenstrasse 30-36

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 7'683'000



Worb

Vechigenstrasse 38-44

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 5'508'000



Portfolio CHF 10 bis 50 Millionen

Die 26 Liegenschaften mit einem Verkehrswert zwischen CHF 10 und 50 Millionen machen 38.2% des Portfolios des Immo Helvetic aus.



Adlikon
Eichelackerstr. 15-21/Steinstr. 40-44

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 25'465'000



Bern
Konsumstrasse 13-19

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 22'077'000



Bern
Morgenstrasse 131

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 42'896'000



Bern
Schönburgstrasse 19

Objektart Wohnen/Gewerbe
Verkehrswert CHF 14'379'000



Bern
Schwanengasse 10/12

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 28'749'000



Bern
Steigerhubelstrasse 3

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 14'404'000



Clarens
Rue de Jaman 9/Av. Mayor-Vautier 11-13

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 17'524'000



Erlach
Länge Reben 1/3/5/7 / Sunkortweg 2/4

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 14'623'000



Köniz
Lilienweg 48/50

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 12'936'000



Konolfingen
Chisenmattweg 16-20B/28-28B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 42'074'000



Kriens
Arsenalstrasse 21

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 15'535'000



Langenthal
Rumiweg 38/40/42

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 13'348'000



Lyss
Bahnhofstrasse 7-13 / Bielstrasse 14

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 38'084'000



Moosseedorf
Moosstrasse 26/26A/28/28A/28B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 13'004'000



Münchenstein
Baselstrasse 71

Objektart Wohnen/Gewerbe
Verkehrswert CHF 19'480'000



Murten
Merlachfeld 115/139/161/181

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 24'837'000



Perroy
Ch. De Sous-Craux 10/A/B/C

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 10'366'000



Reiden
Brüelmatte Süd

Objektart Wohnen (im Bau)
Verkehrswert CHF 16'868'000



Rothrist
Parkweg 10/12/14

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 15'779'000



Spreitenbach
Industriestrasse 109/Kreuzäckerstrasse 3

Objektart Wohnen/Gewerbe
Verkehrswert CHF 33'316'000



Steffisburg
Glockentalstrasse 4-10

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 32'750'000



Stein
Unterfeldstrasse 2-16

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 32'731'000



Sursee
Mühlehofstrasse 1-9

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 19'111'000



Winterthur
Im Hölderli 10

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 20'135'000



Worblaufen
Lindenhofstrasse 4/6/10/12

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 35'090'000



Zuchwil
Gartenstrasse 25/25A/27/27A

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 28'476'000



Portfolio ab **CHF 50 Millionen**

Die 11 Liegenschaften mit einem Verkehrswert über CHF 50 Millionen machen 44.5% des Portfolios des Immo Helvetic aus.



Arbon
**Rebhaldenstr. 6/8 / St. Gallerstr. 6 /
Rosengartenstr. 1/3/5**

Objektart Wohnen/Gewerbe
Verkehrswert CHF 70'890'000
Baujahr 2012



Belp
**Eichenweg 15-25 / Hohlestr. 3-9 /
Birkenweg**

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 54'338'000
Baujahr 2012



Bulle
Rue de Champ-Barby 61

Objektart Gewerbe

Verkehrswert CHF 50'306'000

Baujahr im Bau



Düdingen
Halta 22/24/26/28/30/32/34/36/38

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 75'150'000

Baujahr 2021



Ilanz
Poststr. 4 / Glennerstr. 23 / Bahnhofstr. 30

Objektart Gewerbe

Verkehrswert CHF 51'279'000

Baujahr 2018



Kaiseraugst
Wurmisweg 241

Objektart Gewerbe

Verkehrswert CHF 54'685'000

Baujahr 2023



Köniz
Wilkerstrasse 50-78

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 56'116'000

Baujahr 2008



Laupen
**Bahnweg 2A-F / Zollgässli 1A-C /
Murtenstr. 16C-E**

Objektart Wohnen/Gewerbe

Verkehrswert CHF 72'326'000

Baujahr 2015



Lenzburg
Ringstrasse West 23

Objektart Gewerbe

Verkehrswert CHF 50'122'800

Baujahr 1947



Rohr/Aarau
Trieschäckerstrasse 1-36

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 55'914'000

Baujahr 2013



Suhr
**Suhreparkweg 2/4/6/8/
Bernstrasse Ost 50/52**

Objektart Wohnen/Gewerbe

Verkehrswert CHF 113'308'000

Baujahr 2018

Tätigkeits- bericht





Bericht des Portfoliomanagers

Überblick zum Geschäftsjahr

Das Immobilienportfolio von Immo Helvetic verzeichnet zum 31. Dezember 2023 ein Gesamtfondsvermögen von CHF 1'671.66 Mio. Die Performance der Anteile belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf +5.04%, und liegt somit erneut auf dem Niveau des Benchmarks SXI Real Estate® Funds Broad TR, der für das vergangene Geschäftsjahr eine Performance von 5.03% verzeichnete. Trotz der im vergangenen Jahr gestiegenen Hypothekarzinsen in der Schweiz beträgt der durchschnittliche gewichtete Zinssatz im Immo Helvetic 1.40%. Hervorzuheben ist erneut die niedrige Fondsbetriebsaufwandquote von 0.57% sowie die anhaltende Ausschüttung von CHF 6.60 pro Anteil.

Veränderung Fondsvermögen

Das Gesamtfondsvermögen ist im vergangenen Geschäftsjahr um CHF 67.6 Mio. gestiegen, was einem Plus von 4.21% entspricht. Das Bestandesportfolio wurde um CHF 15.8 Mio. aufgewertet, wobei der durchschnittliche gewichtete Kapitalisierungszinssatz von 3.13% auf 3.19% erhöht wurde. Insgesamt wurden CHF 55.8 Mio. investiert, wovon ein Grossteil in die beiden Neubauprojekte «DSM Nutrition Campus» in Kaiseraugst (AG) sowie «Brüelmatte Süd» in Reiden (LU) geflossen ist.

Verkäufe

Des Weiteren wurde die Liegenschaft Route des Vuarines 68 in Domdidier (FR) per 1. August 2023 für CHF 2.9 Mio. verkauft, da diese bezüglich ihrer Grösse, Qualität und Lage nicht mehr den Anlagekriterien des Immo Helvetic entsprach. Daraus resultierte eine Kapitalgewinn von CHF 0.6 Mio.

Abgeschlossene Neubauprojekte

In **Kaiseraugst (AG)** sind die Bauarbeiten für den Neubau des «DSM Nutrition Campus» erfolgreich abgeschlossen worden. Der Mietbeginn per 1. Dezember 2023 wurde plangemäss eingehalten und auch die Eröffnung vom 6. Dezember 2023 war ein grosser Erfolg.

Mit der DSM Nutritional Products AG besteht ein langfristiger Mietvertrag für das Büro- und Laborgebäude. Rund 200 Mitarbeitende werden dort zukünftig an den neuesten Entwicklungen in den Bereichen Health, Nutrition und Bioscience forschen. Der dreigeschossige Baukörper wurde mit einer grossformatigen Glasfassade gestaltet und leicht vom Terrain abgesetzt, wodurch eine schwebende Optik entsteht.

Die Wärmeerzeugung wird durch ein nahegelegenes Holz-schnitzelkraftwerk der Firma AEW sichergestellt. Das Holz stammt aus regionalen Wäldern sowie von der benachbarten Recyclingstelle (Altholz). Damit werden Ressourcen vor Ort genutzt und die Wärme wird CO₂-neutral produziert. Auf dem Dach wurde zudem eine Photovoltaikanlage mit insgesamt 425 kWp (425'000 kWh) installiert. Der Eigenverbrauchsanteil der Anlage beträgt dabei 100%. Im Attikageschoss ist ein Fitnesscenter für die Mitarbeitenden eingerichtet worden. Das hauseigene Fitnessstudio ist ein grosser Mehrwert und ganz im Sinne der Work-Life-Balance.



Kaiseraugst Wurmisweg 241

Laufende Neubauprojekte

In **Reiden (LU)** wurde im Geschäftsjahr 2022 das Baugesuch für die Überbauung «Brüelmatte Süd» eingereicht und Mitte 2023 genehmigt. Die Überbauung umfasst insgesamt acht Mehrfamilienhäuser und befindet sich an guter Mikrolage im Dorfkern und in Fussdistanz zu Lebensmittelgeschäften sowie weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs. Auf dem Grundstück mit einer Fläche von 12'265 m² werden 109 Wohnungen, darunter 15 Eigentumswohnungen, sowie eine Gewerbefläche von knapp 400 m² entstehen. Der Baubeginn erfolgte im August 2023. Die Grundsteinlegung wurde am 12. Dezember 2023 erfolgreich durchgeführt. Die Vermarktung ist im Dezember 2023 vielversprechend angelaufen und es konnten bereits konkrete Gespräche mit Interessenten für die Eigentumswohnungen und die Gewerbefläche geführt werden.

Den gewohnt hohen Baustandard werden wir auch bei diesem Neubau umsetzen. So werden die Aussenwände mit einer hinterlüfteten Fassade gedämmt. Die Wärmeerzeugung wird durch Grundwasser-Wärmepumpen erzeugt. Die Dachflächen von knapp 2'000 m² werden vollständig mit Photovoltaik-elementen bestückt, wodurch sich die Gesamtleistung der Photovoltaikanlage auf etwa

400 kWp (400'000 kWh) beläuft. Der produzierte Solarstrom wird durch einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) auch den zukünftigen Mietern zugutekommen, da sie durch die Installation der Photovoltaikanlage von geringen Strompreisen profitieren werden.

In **Bulle (FR)** wurde im Geschäftsjahr 2022 das Areal an der «Rue du Champ-Barby 61» mit einer Grundstücksfläche von 31'000 m² erworben. In Zusammenarbeit mit dem ansässigen Architekturbüro O Charrière Architectes SA (kurz «OCSA») und der Gemeinde Bulle wurden in der Zwischenzeit verschiedene Workshops durchgeführt sowie ein Gestaltungsplan erarbeitet. Dieser Gestaltungsplan ist rechtskräftig und von der Gemeinde Bulle genehmigt. Durch den regelmässigen Austausch zwischen dem Architekten und der BERNINVEST AG konnte im Geschäftsjahr 2023 ein weit fortgeschrittenes Bauprojekt erarbeitet werden. Das Ziel ist im Jahr 2024 die Baubewilligung zu erhalten.

In **Erlach (BE)** wurde auf dem Areal «Stadtgraben» zwischen der Altstadt und dem Hafen von Erlach im Jahr 2023 in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Erlach ein Studienauftrag initiiert und erarbeitet. Vier Architekturbüros wurden eingeladen sich am Studienauftrag zu beteiligen. Die Schlusspräsentation der Architekturbüros fand am 18. September 2023 statt und die eingereichten Projekte sind anhand folgender Kriterien bewertet worden: Planungsidee und Gestaltung, Bauen im historischen Kontext, Nutzung und Funktionalität, Realisierung, Wirtschaftlichkeit sowie Nachhaltigkeit. Das Architekturbüro W2H Architekten AG und die Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH gingen als einstimmige Empfehlung des Beurteilungsgremiums von BERNINVEST AG, der Stadt Erlach sowie eines Fachgremiums hervor. Das Siegerprojekt wird nun weiterbearbeitet und dient als Grundlage für die neue Überbauungsordnung (UeO), die eine qualitativ hochwertige, verdichtete Überbauung auf dem «Stadtgraben-Areal» ermöglichen soll.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde in **Lenzburg (AG)** in Zusammenarbeit mit der Stadt Lenzburg die Arealentwicklung des Artoz-Areals und des benachbarten Zeughaus-Areal (Eigentümer: Bürgergemeinde Lenzburg) im Rahmen eines Workshopverfahrens vorangetrieben. Im Zuge dieses regelmässigen Austausches wurde ein zweistufiger Studienauftrag mit Fokus auf Nutzung und Planungsrecht, Städtebau, Architektur, Freiraum und Mobilität ins Leben gerufen, wobei insgesamt acht Architekturbüros eingeladen wurden. Die Präsentation der Architekturbüros der 1. Runde hat im Januar 2024 stattgefunden.

Abgeschlossene Sanierungsprojekte

An der Waldeggstrasse 22 b/c in **Interlaken (BE)** wurden insgesamt 22 Wohnungen einer Sanierung unterzogen. Die erste Etappe mit sieben Wohnungen wurde bereits im Geschäftsjahr 2022 abgeschlossen. Im Februar 2023 haben wir mit der Sanierung der zweiten Etappe und den verbleibenden 15 Wohnungen begonnen. Diese zweite Etappe konnte erfolgreich im ersten Halbjahr abgeschlossen werden. Neben der Neugestaltung der Küchen und Nasszellen wurden auch die Abwasser- und Wasserleitungen sowie die Elektroinstallationen erneuert. Die Liegenschaft ist voll vermietet und die Mieter freuen sich über den neuen Glanz sowie den Mehrwert der Wohnungen.

Laufende Sanierungsprojekte

Im «La-Tour-Center» **Lyss (BE)** haben wir im Juni 2023 das Baugesuch für die Umnutzung der Gewerbeflächen im 1. und 2. Obergeschoss an der Bahnhofstrasse 9 eingereicht. Dies nach kurzer Planungszeit mit der Firma Abbühl Architektur+Planung AG aus Burgdorf und dem Auszug der Gewerbemietler per Ende Februar 2023. Die Umnutzung von der Gewerbefläche zu Wohnraum bietet uns eine einmalige Chance in der ganzen Überbauung die Kücheneinrichtungen sowie die Nasszellen inkl. Fall- und Steigzonen, welche die Lebensdauer erreicht haben, zu erneuern. Die acht neu erstellten Mietwohnungen in der ehemaligen Gewerbefläche werden als Zwischennutzung für die Mieterinnen und Mieter dienen, während in ihrem Gebäudeabschnitt die Sanierung durchgeführt wird. Die Baubewilligung liegt vor, der Baustart erfolgt im 2024 und wird über zehn Etappen bis Ende Juni 2026 dauern.

Die Glockentalstrasse 4–10 in **Steffisburg (BE)** wurde im Jahr 2022 erworben und wird in den nächsten Jahren einer umfassenden Gesamt-sanierung unterzogen. Das ansässige Architekturbüro Rychener Immobilien + Bau GmbH konnte engagiert werden, um das Projekt zu realisieren. Nach mehreren Besprechungsterminen mit dem Fachausschuss der Gemeinde Steffisburg und mehrmaligem Überarbeiten der Unterlagen haben wir das Baugesuch kurz vor Weihnachten 2023 unterzeichnet und eingereicht.

Laufend begleitet unser Bau- und Projektteam Umbau- und Sanierungsarbeiten sowie Mieterausbauten in unseren Bestandesliegenschaften. Insbesondere im Gewerbebereich sind vermietenseitige Ausbauten an der Tagesordnung. Neben Projekten für Zahnärzte, Restaurants oder Coiffeurbetriebe gibt es auch immer wieder Bauvorhaben, die uns besonders Freude bereiten. Ein Beispiel hierfür ist der Abschluss eines Mietvertrags mit einer Karateschule im Galactina in **Belp (BE)**, für die wir



Vermieterseitiger Ausbau der freistehenden Gewerbefläche im Galactina Areal in Belp (BE) für die Karateschule Toffen

den Mieterausbau erfolgreich umgesetzt haben. Die Karateschule Toffen bietet Platz für rund 80 Kinder und Jugendliche.

An der Schönburgstrasse 19 in **Bern (BE)** sind langjährige Mieter aus der 6.5-Zimmerwohnung im 3. OG ausgezogen. Entsprechend unserer Objektstrategie haben wir unverzüglich alle notwendigen Sanierungsmassnahmen eingeleitet. Durch geringfügige statische Anpassungen am Grundriss und den Einsatz hellerer Materialien wurde aus einer zuvor schwerfälligen, dunklen Wohnung eine einladende, topmoderne Stadtwohnung geschaffen, die sich definitiv sehen lassen kann. Sowohl die Küche, das Bad als auch der Fussboden erstrahlen in neuem Glanz.

Über alle Bestandesliegenschaften in unserem Portfolio gibt es pro Liegenschaft eine ausgearbeitete Sanierungsstrategie, die unter Berücksichtigung sorgfältig ausgewählten Kriterien festgelegt wurde. Umfassende Gesamt-sanierungen werden stets sorgfältig geprüft, um mögliche Kündigungen an die Mietparteien zu vermeiden. Wir setzen uns stets dafür ein, alternative Lösungsmöglichkeiten anzubieten und eine frühzeitige und offene Kommunikation mit allen betroffenen Mietern zu führen. Eine detaillierte Liste der Sanierungsarbeiten finden Sie auf Seite 35 im Jahresbericht.



Vor der Sanierung: Schönburgstrasse 19 in Bern

GEAK – Gebäudeenergieausweise der Kantone

In den vergangenen drei Jahren haben wir für alle Liegenschaften des Portfolios GEAK-Berichte erstellen lassen. Der Abdeckungsgrad beträgt 100 % und weitere Informationen dazu finden Sie auf den Seiten 38 / 39.

Aufgaben in den Bereichen Compliance und Risikomanagement

Der Verwaltungsrat der BERNINVEST AG ist bestrebt, durch die Veröffentlichung von Jahres- und Halbjahresberichten sowie periodischen Factsheets eine umfassende Transparenz gegenüber allen Anlegern sicherzustellen. Im laufenden Jahr hat der Verwaltungsrat wichtige Transaktionen genehmigt, die zum weiteren Ausbau und zur Entwicklung von Immo Helvetic beitragen. Die erworbene Liegenschaft Im Grund 16 in Baden-Dättwil (AG) wurde nach der sorgfältigen Due Diligence gemäss dem Anlageentscheidungsprozess vom Verwaltungsrat für den Kauf genehmigt.

Ein umfassendes Risikomanagement fällt ebenfalls in den Verantwortungsbereich des Verwaltungsrats. Dabei wird der Verwaltungsrat neu von der Firma SWA Swiss Auditors AG



Nach der Sanierung: Schönburgstrasse 19 in Bern

beraten und unterstützt, welche quartalweise einen umfassenden Risk- und Compliance Bericht verfasst.

Der Verwaltungsrat führt mindestens einmal jährlich eine eigene Risikoanalyse durch, um die Situation angesichts der sich verändernden Rahmenbedingungen zu bewerten und potenzielle neue Risiken zu identifizieren. Dabei erfolgt eine umfassende Bewertung von Chancen und Risiken, die in einer Risikolandschaft gegenübergestellt werden. Es obliegt dem Verwaltungsrat, potenzielle Chancen zu erkennen und Risiken zu minimieren beziehungsweise zu vermeiden.

Die Anlagepolitik ist im Fondsvertrag festgelegt, welcher auch die einzelnen Anlagebeschränkungen regelt. An dieser Stelle werden verbindliche Richtwerte definiert, die einzuhalten sind. Der Verwaltungsrat beauftragt die Geschäftsleitung mit der Überwachung der entsprechenden Richtwerte und lässt sich regelmässig in den VR-Sitzungen darüber informieren. Dadurch soll gewährleistet werden, dass Risiken und allfälliger Handlungsbedarf frühzeitig erkannt werden.

Herausforderungen und Erfolgsfaktoren einer Überbauung

Die zunehmende Knappheit an Mietwohnungen ist eine der Hauptbedenken der Schweizer Bevölkerung.

Wie lässt sich erklären, dass sich die Situation innerhalb von einer kurzen Zeitspanne verändert hat?

Idealerweise sollten sich Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt gleichmässig entwickeln. In der Schweiz ist dies derzeit jedoch nicht der Fall, vielmehr zeigen Angebot und Nachfrage entgegengesetzte Tendenzen auf. Die Bevölkerung wächst deutlich an, wodurch verfügbare Mietwohnungen auf dem Markt schneller absorbiert werden. Zeitgleich haben sich in den letzten Jahren die Anreize für Investitionen im Neubausektor aufgrund der anhaltend hohen Baulandpreise, steigenden Zinssätze, gestiegenen Baukosten und vermehrten Baueinsparungen verändert. Diese Faktoren führten zu einem Rückgang der Baugesuche und beeinträchtigten die Bautätigkeit in der Schweiz.

Welche Herausforderungen müssen überwunden werden und was sind die Erfolgsfaktoren?

Das revidierte Raumplanungsgesetz, welches seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, zielt darauf ab, eine flächendeckende Betonierung der Schweiz zu verhindern. Stattdessen sollen Erholungsgebiete geschützt und die Zersiedelung der Wohnräume eingedämmt werden, um dem prognostizierten Bevölkerungswachstum in der Schweiz entgegenzuwirken. Dafür ist eine verstärkte Verdichtung und Wohnbauaktivität in den städtischen Zentren und Agglomerationen erforderlich. An diesem Punkt beginnen die Herausforderungen, insbesondere aufgrund von Einsparungen, die auftreten, wenn das Wachstum im Wohnungsbau in unmittelbarer Nachbarschaft erfolgt. Die steigende Anzahl an Auflagen und Vorschriften verursachen einen erheblichen Mehraufwand für die Bauherrschaft. Neue Grundlagenpläne müssen erstellt werden, was erneute Besprechungen mit Architekten und Fachplaner sowie die neuerliche Einbindung der Behörden erforderlich macht. Derzeit beträgt die durchschnittliche Zeitspanne zwischen dem Einreichen eines Baugesuchs und der Erteilung der Baubewilligung rund 140 Tage. Diese Entwicklung spiegelt sich in einer Zunahme der Bewilligungsdauer um etwa 70 % seit 2010 wider. Es zeigt sich, je grösser der Widerstand ist, desto zeitintensiver gestalten sich die Bauprozesse. Neben Geduld sind für den Erfolg sowohl personelle als auch finanzielle Ressourcen erforderlich, wobei fundierte Kenntnisse im Bau- und Planungsrecht entscheidend sind. Eine partnerschaftliche Beziehung zu den Behörden sowie taktisches Geschick und Verhandlungsfähigkeiten sind gefragt, um die Anliegen der Nachbarschaft angemessen zu berücksichtigen und potenziellen Einsparungen der Anwohner vorzubeugen.

Vorschläge zur Bewältigung der Herausforderungen

Der Wohnungsbau konzentriert sich gemäss den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes verstärkt auf die Verdichtungsräume in den städtischen Zentren und der Agglomeration, was zu einer rückläufigen Neubautätigkeit auf der grünen Wiese führt. Deshalb gewinnen Ersatzneubauten am Schweizer Wohnungsmarkt zunehmend an Bedeutung. Die Wohnungsnot beschäftigt nicht nur Fachleute, sondern auch die Politik. Hier sind einige Vorschläge aus der Politik zur Bewältigung dieses Problems:

Verdichtetes Bauen: Erhöhung der Ausnützungsziffern sowie Erhöhung der maximalen Bauhöhen

Lockerung der Lärmschutzvorschriften

Überdenken oder Beschränken der Einsparungsmöglichkeiten

Förderung der Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnraum durch beschleunigte Umzonungen

Ausblick und Fazit

Das sinkende Angebot und die steigende Nachfrage nach Wohnraum führen zu steigenden Anfangsmieten auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt. Die zweistufige Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1.25 % auf 1.75 % im letzten Jahr betraf auch bestehende Mieterinnen und Mieter. Personen, die über eine bezahlbare und moderne Wohnung an einem attraktiven Standort verfügen, werden diese zukünftig kaum aufgeben. Selbst bei einem Jobwechsel werden längere Pendlerwege in Kauf genommen, sei es mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto, um die Mietwohnung und den Wohnort beizubehalten. Dies wiederum führt zu einer erhöhten Belastung des Auto- und Schienennetzes und somit zu steigenden Infrastrukturkosten in der Schweiz. Letztendlich betrifft die «Wohnungsnot» die gesamte Schweizer Gesellschaft, daher ist es umso wichtiger, dass die Politik die Rahmenbedingungen verbessert, um eine Entspannung auf dem Schweizer Wohnungsmarkt herbeizuführen.

Instandsetzungen

Liegenschaft	Massnahmen
Bahnhofstrasse 7/13 / Bielstrasse 14, Lyss	Sanierung Gewerbefläche
Bahnweg 2A-F / Zollgässli 1A-C / Murtenstr. 16C-E, Laupen	Ersatz Parkettboden
Baselmattweg 66 / 68, Allschwil	Sanierung Wohnungen
Eichelackerstr. 15-21 / Steinstr. 40-44, Adlikon b. Regensdorf	Sanierung Fassade / Wohnung
Eichenweg 15-25 / Hohlenstr. 3-9 / Birkenweg, Belp	Ausbau Gewerbefläche
Flugplatzstr. 1 / Mättelistr. 2/4, Kehrsatz	Ersatz Heizung inkl. PV-Anlage
Glockentalstrasse 4/4A/6/8/8A/8B/10/10A/10B, Steffisburg	Ausbau Gewerbefläche / Sanierung Wohnungen
Holzgasse 37 / 39, Schönbühl	Sanierung Wohnungen
Kappelenring 56A/B, Hinterkappelen	Sanierung Wohnung
Morgenstr. 131, Bern	Ausbau Gewerbeflächen
Rue Jean-Dassier 14, Genève	Sanierung Wohnung
Rumiweg 38 / 40 / 42, Langenthal	Sanierung Fassade
Schulhausstr. 2-6, Aeschi	Sanierung Wohnungen
Schürilirain 42 / 44, Niederwangen	Erneuerung Liftanlage
Steinstrasse 64-68, Adlikon	Sanierung Wohnungen
Trieschäckerstr. 1-36, Rohr/Aarau	Ersatz Parkettboden
Unterfeldstr. 2-16, Stein	Sanierung Wohnungen
Wilkerstr. 50-78, Köniz	Sanierung Fassade



Adlikon b. Regensdorf **Eichelackerstr. / Steinstr.**

Photovoltaik – der Strom vom Dach

Win-Win-Situation für Liegenschaftsbesitzer und Mietparteien ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch)

Photovoltaik bezeichnet die direkte Umwandlung von Strahlungsenergie in elektrische Energie mithilfe von Solarzellen. Das zugrundeliegende physikalische Prinzip ist der photoelektrische Effekt. Der dabei erzeugte Gleichstrom wird in der Regel durch einen Wechselrichter in Wechselstrom umgewandelt. Dieser erzeugte Strom kann entweder in einer Liegenschaft selbst verbraucht oder – falls mehr Strom produziert wird als benötigt – ins öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

ZEV – Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von Solarstrom in Liegenschaften

Bei einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) können sich mehrere Endverbraucher oder Liegenschaftsbesitzer zu einem Energieanschluss am öffentlichen Energienetz zusammenschliessen und den erzeugten Strom der Photovoltaikanlage gemeinsam nutzen. Gleichzeitig wird dabei die Effizienz des Eigenverbrauchs maximiert und die Abhängigkeit von externen Energiequellen reduziert.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit ein ZEV funktioniert?

Ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch teilt sich einen Anschluss am öffentlichen Energienetz. Daher ist die schriftliche Zustimmung aller Mietparteien erforderlich, da der erzeugte Solarstrom über denselben Energieanschluss eingespeist wird. Gleichzeitig sollte der erzeugte Solarstrom vor Ort von den Endverbrauchern genutzt werden, um einen möglichst hohen Eigenverbrauch zu erreichen. Der überschüssige Solarstrom wird ins Energienetz eingespeist, während zusätzlicher Strom nur bei Bedarf vom lokalen Elektrizitätswerk bezogen wird (vgl. Grafik S. 37).

Win-Win-Situation für Liegenschaftsbesitzer und Mietparteien

Mit einem ZEV entsteht eine Win-Win-Situation zwischen dem Liegenschaftsbesitzer und den Mietparteien im Gebäude. Die Mietparteien profitieren von folgenden Vorteilen:

Aktiver Beitrag zum Umweltschutz und zur CO₂-Reduktion als Endverbraucher

Einfacher Zugang zu fairem und preiswertem Solarstrom

Geringere Stromkosten im Vergleich zum lokalen Elektrizitätswerk

Währenddessen hat der Besitzer der Liegenschaft folgende Vorteile:

Aktiver Beitrag zum Umweltschutz und zur CO₂-Reduktion als Liegenschaftsbesitzer

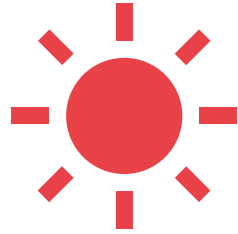
Attraktive Verzinsung der Investition in eine Photovoltaikanlage

Wertsteigerung der Immobilie mit einer Photovoltaikanlage

Ausbau der Photovoltaikanlagen im Immo Helvetic-Portfolio

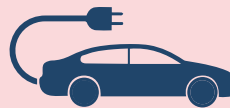
Im Jahr 2023 wurde erstmals ausserhalb von Neubauten in einer Bestandsliegenschaft eine Photovoltaikanlage installiert. Für die kommenden Jahre sind weitere Photovoltaikanlagen bei unseren Bestandsliegenschaften im Umfang von rund 500 kWp beauftragt.

ZEV - Zusammenschluss zum Eigenverbrauch



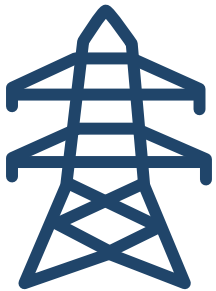
Photovoltaik-Anlage

Eigenverbrauch



Zusätzlicher Strom bei Bedarf

Überschuss Solarstrom
ans Energienetz



Lokales
Elektrizitätswerk

Quelle: Solar 21/BERNINVEST AG

Energietikette

CO₂-Emissionen (Treibhausgasemissionen)		16.77 kg / (m ² a)
Energieintensität		115.23 kWh / (m ² a)
Energieträger	Wärmepumpen (teilweise mit Photovoltaik-Anlagen und/oder Erdsonde)	31%
	Fernwärme	33%
	Gas-Heizung	14%
	Öl-Heizung	22%
Zertifizierungen	Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)	
Abdeckungsgrad		100%

Bewertung Portfolio

Das Portfolio des Immo Helvetic ist dank der Neubaustrategie sehr gut aufgestellt. Die Effizienz von Gebäudehülle und Gesamtenergie erreicht ein B-Rating über das Gesamtportfolio. Dies entspricht den aktuellen gesetzlichen Vorgaben von Neubauten.

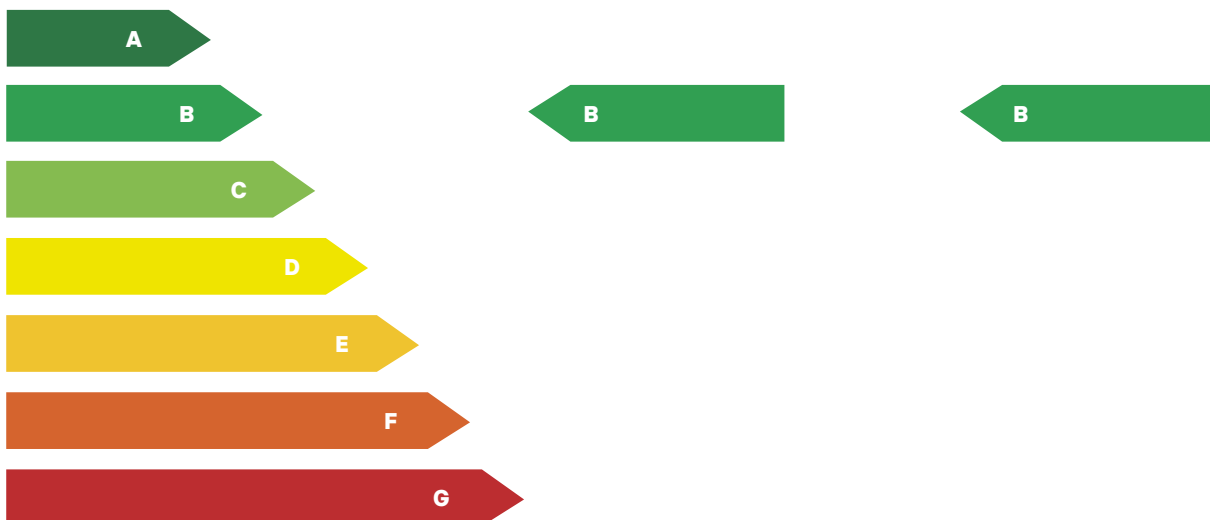
Mittels dem schweizweit einheitlichem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) wird die Qualität der Gebäudehülle und die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudetechnik bewertet.

GEAK Energietikette

Effizienz Gebäudehülle

Effizienz Gesamtenergie

sehr energieeffizient



wenig energieeffizient

Bezug der Energiequellen/ Wärmeezeugung

Primär wird mit Fernwärme, Wärmepumpen, Pelletheizungen sowie Erdsonden die Wärme erzeugt. Rund 64% des Portfolios wird mit nachhaltigen Energieträgern produziert. Die Optimierung der Wärmeezeugung erfolgt kontinuierlich.

Durch den Wechsel der Heizsysteme bei einer Modernisierung des Gebäudes oder aufgrund des Lebenszyklus der Immobilien werden sich die fossilen Energiequellen weiter verringern.

	2023	2022	Veränderung
Fernwärme	33%	32%	3.1%
Wärmepumpen (teilweise mit PV und / oder Erdsonde)	31%	29%	6.9%
Gas-Heizung	14%	14%	0.0%
Öl-Heizung	22%	25%	-12.0%

CO₂-Emissionen

Der GEAK Bericht gibt Auskunft über direkten CO₂-Emissionen sowie die Treibhausgasemissionen. Die Fondsleitung betrachtet nicht nur den direkten CO₂-Ausstoss, sondern auch die vorgelagerten Emissionen, zum Beispiel für die

Elektrizitäts- und Fernwärmeezeugung. Die Ergebnisse zeigen auf, dass auch mit dem Abdeckungsgrad von 100% der CO₂ Ausstoss pro m² und Jahr sich weiter auf sehr tiefem Niveau befindet.

	2023	2022	Veränderung
Total Energiebezugsfläche	357'892 m ²	235'314 m ²	52.1%
Total CO ₂ -Emissionen	6'003 Tonnen	3'885 Tonnen	54.5%
Total CO ₂ -Emissionen pro m ² a	16.77 kg	16.51 kg	1.6%

Energieeffizienz der Gebäudehüllen und der Gesamtenergie

Die Effizienz der Gebäudehülle bringt die Qualität des Wärmeschutzes zum Ausdruck, d. h. die Wärmedämmung von Wand, Dach und Boden, aber auch die energetische Qualität der Fenster. Die Effizienz der Gebäudehülle ist die massgebliche Grösse zur Beurteilung der Beheizung des Gebäudes. Sie basiert auf dem effektiven Heizwärmebedarf, mit effektivem Luftwechsel und gewählter Regulie-

rung der Heizung aber Standardnutzung/Belegung und Standardtemperatur (Nutzenergiebedarf).

Neubauten und Sanierungen, welche Ende 2023 nicht fertig gestellt sowie die nötigen Daten nicht vorhanden waren, wurden nicht berücksichtigt.

	2023	2022	Veränderung
Gebäudehülle	40.31 kWh/(m ² a)	40.73 kWh/(m ² a)	-1.0%
Gesamtenergie	115.23 kWh/(m ² a)	115.14 kWh/(m ² a)	0.8%

Trends und Markttreiber

Kurz- und langfristige Refinanzierungsentwicklungen im Hypothekarmarkt

Die kurzfristigen Zinssätze im Bereich des Geld- und kurzfristigen Kapitalmarktes sind in den grossen Währungsräumen weniger stark gesunken als die langfristigen Zinsen. Die Schweizer Zinspolitik hat diesen Trend übernommen und weist ebenfalls deutlich niedrigere Zinssätze im langfristigen Bereich auf. Angesichts der Erwartung vieler Marktteilnehmer bezüglich Zinssenkungen durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) im Jahr 2024 ist in den nächsten Monaten ein Anstieg im Bereich der langfristigen Refinanzierungsmöglichkeiten zu erwarten. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Schweizer Anleihen und einer fortschreitenden Konjunkturabkühlung in Europa dürfte dieser Anstieg jedoch moderat ausfallen.

Allgemeiner Ausblick Referenzzinssatz

In den vergangenen 18 Monaten führten turbulente geopolitische Veränderungen auch zu einem Anstieg der Inflation in der Schweiz. Die Schweizerische Nationalbank reagierte darauf mit der Erhöhung des Leitzinses. Als Folge daraus stieg der Referenzzinssatz von 1.25 % auf 1.50 % erstmalig im Juni 2023. Eine weitere Erhöhung des Referenzzinssatzes folgte am 1. Dezember 2023, wobei der Zinssatz um weitere 25 Basispunkte auf 1.75 % angehoben wurde. Dies ermöglichte den Vermietern erstmals seit der Anpassung der Verordnungsänderung im Jahr 2008, die Mietzinse wieder zu erhöhen. Diese Erhöhung des

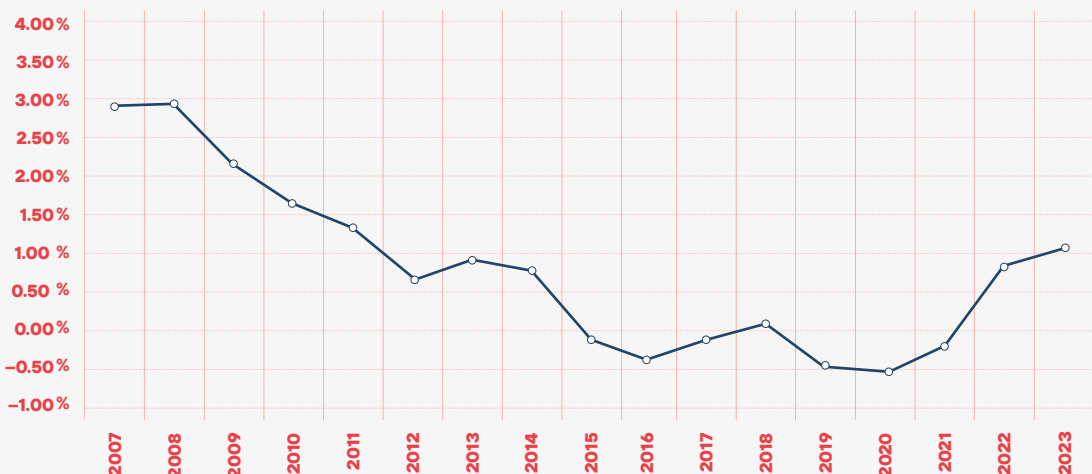
Referenzzinssatzes war erwartet worden und stellt zudem eine logische Reaktion auf den steigenden Inflationsdruck sowie die Bemühungen der Schweizerischen Nationalbank dar, die Geldpolitik zu straffen.

Die Pressekonferenz der SNB Mitte Dezember 2023 deutet jedoch bereits auf eine mögliche Kursänderung hin. Erste Spekulationen über mögliche Zinssenkungen sind aufgetaucht. Zugleich wertete sich der Schweizer Franken erneut auf. Die Inflationsrate in der Schweiz fiel von Anfang 2023 bis November 2023 von 3.40 % auf 1.40 %. Die neueste Prognose der SNB sieht für das Jahr 2024 eine Inflation von 1.90 % vor, während bis 2025 eine durchschnittliche Teuerungsrate von 1.60 % erwartet wird. Die SNB wird auch künftig bei Bedarf ihre Geldpolitik anpassen, um mittelfristig die Inflation im Rahmen der Preisstabilität zu halten.

Fazit Markttreiber Referenzzinssatz

Die zukünftige Entwicklung des Leitzinses bleibt ein bedeutsamer Indikator für die Finanzmärkte und die Wirtschaft. Eine sorgfältige Abwägung seitens der Zentralbanken hinsichtlich der Anpassung des Zinssatzes wird essentiell sein, um ein Gleichgewicht zwischen Wirtschaftswachstum und Preisstabilität zu gewährleisten. Zugleich ist es für Investoren und Unternehmen entscheidend, die Entwicklung des Leitzinses genau zu verfolgen, um fundierte Entscheidungen bezüglich künftiger Investitionen und Finanzierungen zu treffen. Diese Faktoren müssen alle berücksichtigt

Renditen von Bundesobligationen



Quelle: Datenportal der Schweizerischen Nationalbank; BERNINVEST AG

werden, um die Dynamik auf dem Mietwohnungsmarkt zu erfassen, zu verstehen und angemessene Massnahmen zur Regulierung und Steuerung der Mietpreise zu entwickeln.

Wieso bezahlen Anleger ein Agio?

Agio bedeutet Aufgeld und wird von den Anlegern dann bezahlt, wenn sie sich vom Investment einen Vorteil versprechen. Dies ist dann der Fall, wenn trotz dem bezahlten Agio die erwartete Anlagerendite relativ zu anderen Anlageklassen attraktiv bleibt. Das Agio entsteht, wenn zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert ein Aufgeld bezahlt wird.

Der Nettoinventarwert eines Immobilienfonds nimmt zu, wenn die Verkehrswerte steigen und/oder nicht der gesamte realisierte Erfolg ausgeschüttet wird. Nimmt der Nettoinventarwert und der Börsenkurs gleichermassen zu, bleibt das Agio konstant. Nimmt jedoch der Börsenkurs gegenüber dem Nettoinventarwert überproportional zu, steigt das Agio und umgekehrt.

Das Agio kann in verschiedene Komponenten oder Renditetreiber zerlegt werden, welche wiederum von diversen Faktoren abhängig sind. Nachfolgend werden die Funktionen der verschiedenen Renditetreiber beschrieben.

Zinsniveau

In der Regel sinken die Diskontierungssätze wenn die Zinsen sinken und umgekehrt. Dies unter der Annahme, dass die Risikoprämie konstant bleibt. Tiefere Diskontierungssätze führen normalerweise zu höheren Verkehrswerten, demzufolge zu höheren Nettoinventarwerten und bei gleichbleibenden Agios letztlich auch zu höheren Börsenkursen.

Qualität der Immobilien und deren Diversifikation

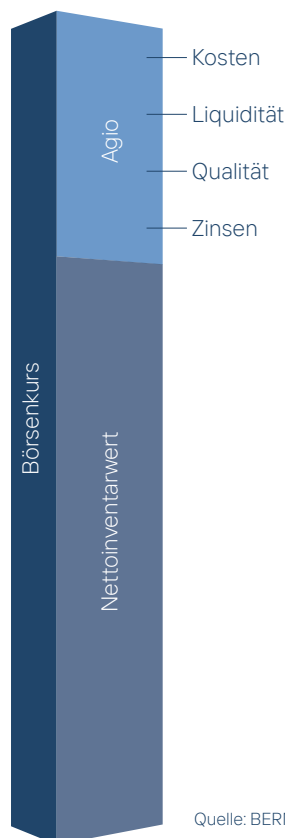
Der Effekt der Diversifikation und Risikostreuung über Regionen und Sektoren verspricht eine höhere Sicherheit. Die Mietzinsausfallrate schwankt in der Regel weniger als bei einer Direktinvestition in nur eine Immobilie. Zur Sicherheit für den Anleger ist auch das KAG (Kollektivanlagen-gesetz) zu erwähnen, welches eine Art Qualitätssicherung für den Anleger darstellt. Für Diversifikation und Qualitätssicherung wird ein Agio bezahlt.

Liquidität der Anlage

Anteilscheine von kotierten Immobilienfonds können in der Regel täglich gekauft oder verkauft werden. Diese Flexibilität wird in der Regel mit einem Aufgeld vom Anleger belohnt.

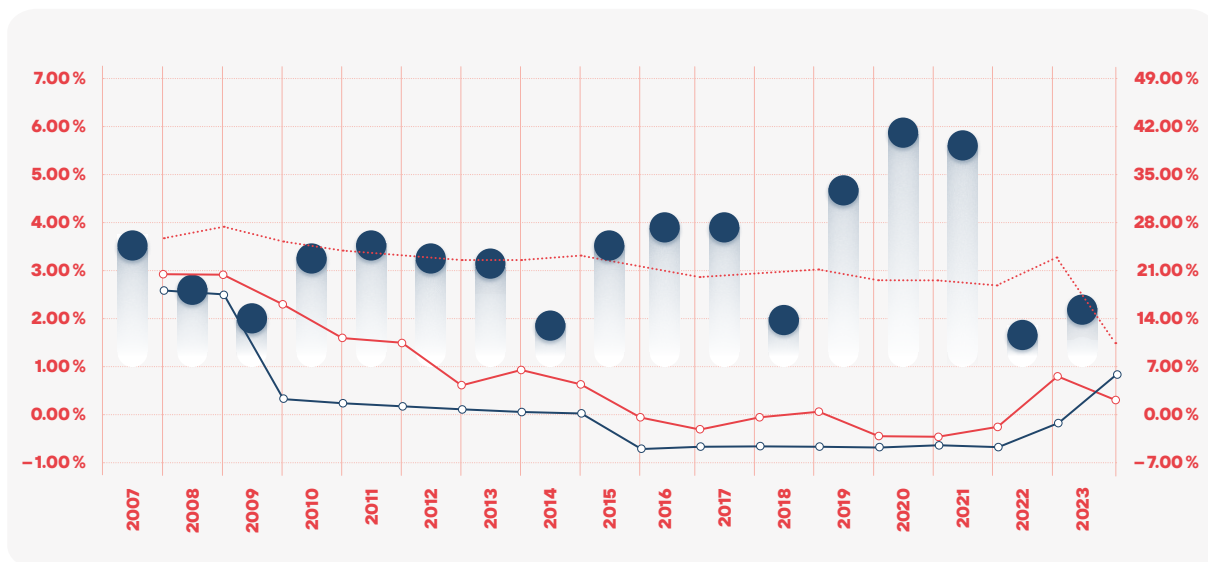
Managementqualität und Fondsbetriebsaufwandkosten

Die Fondsbetriebsaufwandkosten werden dem Fonds belastet und schmälern dadurch den Ertrag für den Anleger. Diese Kosten sind direkt performancewirksam und zeigen wie effizient eine Fondsleitung den Fonds bewirtschaftet. Der Anleger ist für eine gute Qualität bereit, einen höheren Aufpreis zu bezahlen.



Quelle: BERNINVEST AG

Zinsentwicklung, Agios und Ausschüttungsrenditen 2007 – 2023



Quelle: Datenportal der Schweizerischen Nationalbank; BERNINVEST AG

—○— LIBOR/SARON (linke Skala) —○— Bundesobligation (linke Skala)
● Agio (rechte Skala) - - - - - Ausschüttung Immobilienfonds (linke Skala)

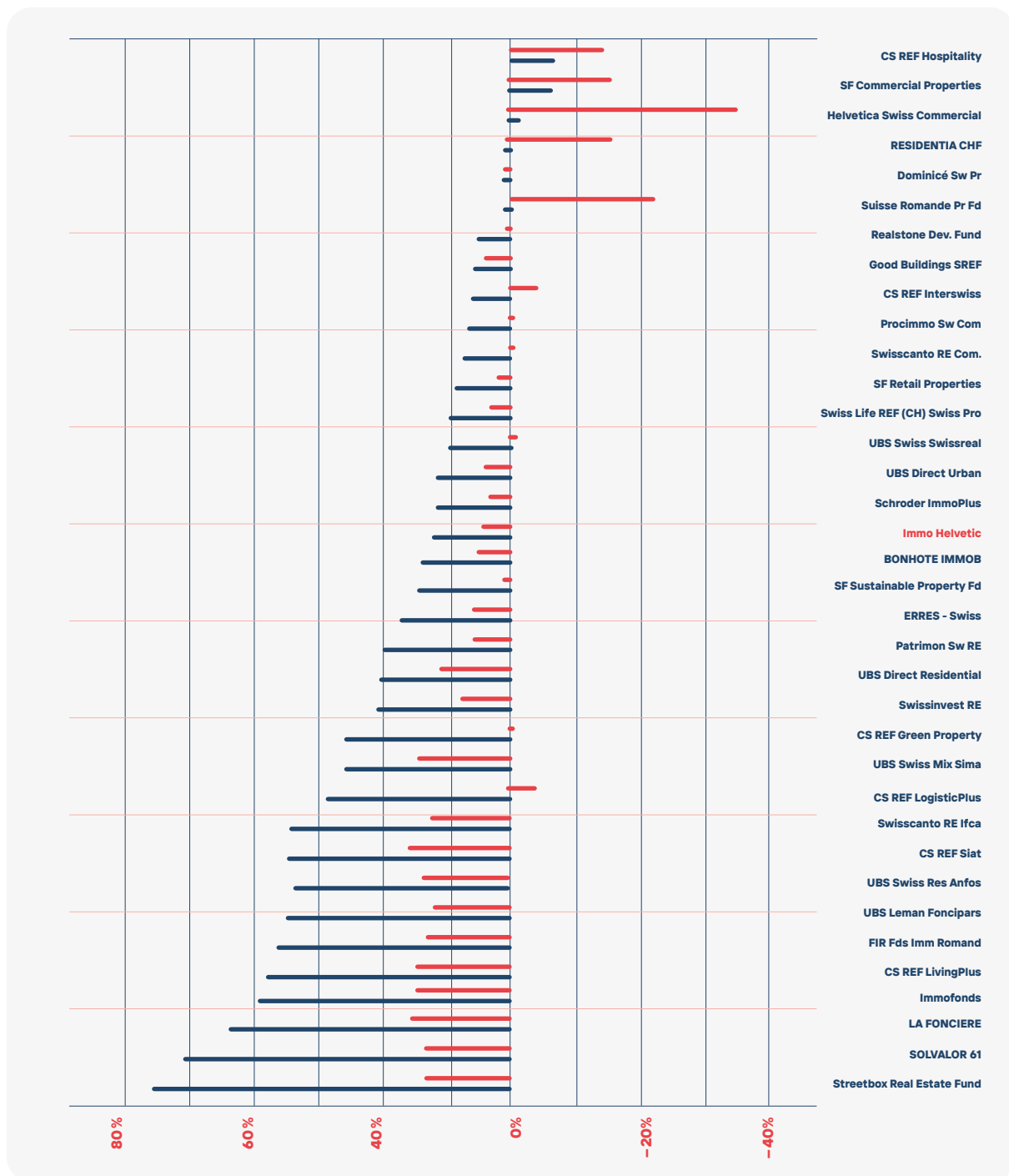
Durch die besondere Zinssituation, die sich von den Negativzinsen wieder in den positiven Bereich entwickelt hat, ist es empfehlenswert, einen genauen Blick auf die Entwicklung der Agios zu werfen. In diesem Zusammenhang möchten wir auf folgende Beobachtungen hinweisen:

In der Regel befinden sich die gleichen Immobilienfonds in beiden Jahren ungefähr auf dem gleichen Niveau bezüglich der Höhe des Agios bzw. Disagios

Je höher das Agio im Jahr 2020 war, desto stärker wurde es korrigiert. Dieser nicht realisierter Buchverlust dürfte nur schwer mit den ordentlichen Ausschüttungen kompensiert werden

Mit wenigen Ausnahmen notieren die Immobilienfonds, welche im Jahr 2020 ein Agio von rund 15% ausgewiesen haben, derzeit mit einem Disagio

Agios und Disagios der Schweizer Immobilienfonds 2020 und 2023



— Agio 2020*

— Agio 2023*

Quelle: BERNINVEST AG

Die kotierten Immobilienfonds welche im Jahr 2020 ein Agio im Bereich zwischen 10% bis 35% ausgewiesen haben, verzeichneten im Jahr 2023 die geringsten Kursrückgänge.

*Das Agio wurde unter Berücksichtigung des letzten gehandelten Börsenkurses sowie des zuletzt veröffentlichten Nettoinventarwerts (NAV) gemäss Swiss Fund Data im Jahr 2020 und 2023 ermittelt.

Angebotsbedingte Trends bei den Wohnformen

Durch illiquide Immobilienmärkte, begrenzte Bodenressourcen, den Rückgang der Neubautätigkeit sowie den Fokus auf die Nachhaltigkeit zeigt sich allmählich ein neuer Trend am Immobilienmarkt.

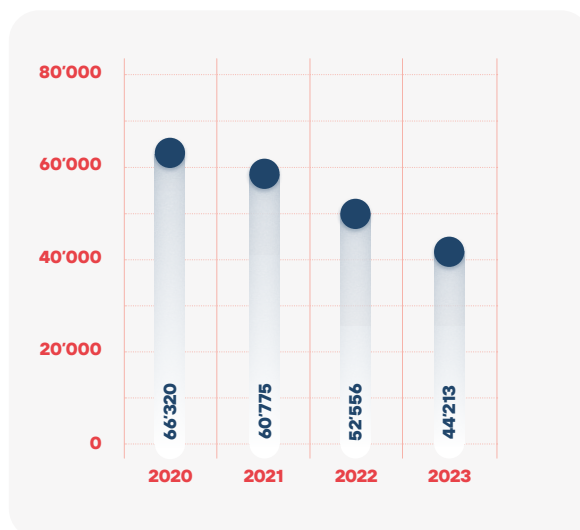
Die steigende Nachfrage nach Wohnraum, angetrieben durch das konstante Bevölkerungswachstum, führt dazu, dass die Schweizer Bevölkerung vermehrt gemeinsame Haushalte bildet oder alternative Wohnkonzepte in Form von Kleinwohnungen in Betracht zieht.

Der bisherige Trend von grossen Alleinwohnungen geht zurück, möglicherweise aufgrund steigender Mietkosten und der allgemeinen Inflation. In der Vergangenheit wurden Wohngemeinschaften vor allem von jüngeren Menschen als erste eigene Wohnlösung gewählt. Mittlerweile entdecken auch ältere Generationen die Vorteile und Vorzüge des gemeinsamen Wohnens wieder.

Entwicklung der leerstehenden Mietwohnungen in der Schweiz

Im Jahr 2023 verzeichnete der Schweizer Wohnungsmarkt zum dritten Mal in Folge einen Rückgang der leerstehenden Mietwohnungen. Laut dem Bundesamt für Statistik gab es zum Stichtag 1. Juni 2023 rund 44'200 leere Mietwohnungen in der Schweiz. Im Vergleich dazu waren es am Stichtag 1. Juni 2020 etwas mehr als 66'300 verfügbare Mietwohnungen. Das entspricht einem Rückgang von 33% (vgl. untenstehende Grafik).

Entwicklung der leerstehenden Mietwohnungen



Quelle: BFS – Leerwohnungszähler

Trend der zu erwartenden Bautätigkeit in der Schweiz

Der Bauindex der Schweiz, der quartalsweise vom Schweizerischen Baumeisterverband (SBV) veröffentlicht wird, prognostiziert den saisonbereinigten Umsatz für die kommenden Quartale. Daraus geht hervor, dass laut SBV im Jahr 2024 das Bauvolumen rückläufig sein wird. Diese Entwicklung hat mehrere Ursachen:

Die Materialkosten sind in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Es wird jedoch erwartet, dass dieses Preisniveau voraussichtlich stabil bleibt

Aufgrund der Anpassungen des Referenzzinssatzes von 1.25% auf 1.75% rechnet der SBV mit Wachstumseinbußen von jährlich rund 1%

Viele Neubauprojekte wurden aufgrund der gestiegenen Baukosten und Zinserhöhungen zurückgestellt

Die langwierigen Bewilligungsverfahren durch Baueinsprachen verzögern die Bauabläufe – und Bauprozesse

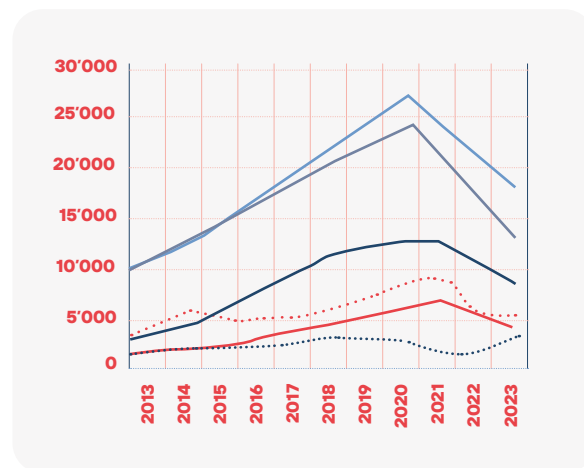
Aufgrund der rückläufigen Tendenz beim Bauvolumen und steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz kann davon ausgegangen werden, dass die Absorption von Neubauprojekten auch in den kommenden Jahren weiterhin funktionieren wird.

Trend Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche

Der Gebäudebestand in der Schweiz verursacht derzeit etwa ein Viertel der gesamten CO₂-Emissionen. Der Klimawandel ist der bedeutendste Megatrend, weshalb dies für die Immobilienbranche an zunehmende Bedeutung gewinnt. Ebenso führen politische Regulierungen dazu, den Energieverbrauch zu optimieren und aus fossilen Energiequellen auszusteigen.

Durch die konsequente Umsetzung unserer langjährigen Neubaustrategie, die seit über 25 Jahren verfolgt wird, haben wir bereits heute eine Quote von 64% an erneuerbaren Energiequellen im Immo Helvetic erreicht. Die eingeschlagene Strategie werden wir weiterhin konsequent verfolgen.

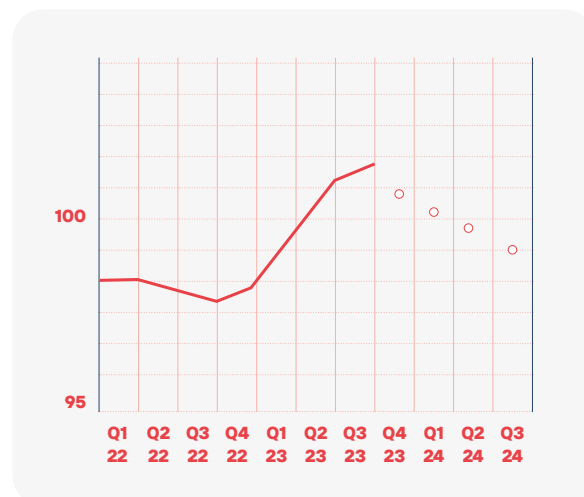
Leerwohnungen nach Zimmeranzahl in der Schweiz



- 3-Zimmer Wohnung
- 4-Zimmer Wohnung
- 1-Zimmer Wohnung
- 2-Zimmer Wohnung
- ... 5-Zimmer Wohnung
- ... 6-Zimmer Wohnung

Quelle: BFS Leerwohnungszählung

Bauindex Prognose der saisonbereinigten Bautätigkeit



Quelle: SBV Bauindex

Aussichten für die nächsten Jahre

Der Immo Helvetic hat sich seit vielen Jahren auf die Schaffung von Neubauprojekten fokussiert und ist mit dieser Anlagestrategie perfekt für die kommenden Jahre aufgestellt. Die breite Erfahrung in der Entwicklung und Vermarktung von Neubauten entspricht genau der aktuellen Nachfrage. Damit generiert der Fonds einen Zusatznutzen sowohl für die Anleger als auch für die Mieter und Umwelt. Der Immo Helvetic verfügt aktuell über eine sehr attraktive Projektpipeline, welche in den nächsten Jahren etappenweise realisiert wird.

Unsere Expertise können wir weiterhin zugunsten unserer Anleger einsetzen. Dabei wollen wir auch künftig die Anlagepolitik auf Mietwohnungen übergewichten und punktuell das Immobilienportfolio mit Büro- und Gewerbeflächen ergänzen. Es wird auch in Zukunft angestrebt, dass Wachstum und Rendite in einem organischen Gleichgewicht gehalten werden sollen.

Die Dividendenpolitik soll eine attraktive und stabile Ausschüttung sicherstellen, wobei die Ausschüttungsrendite gegenüber Bundesobligationen einen angemessenen

Aufschlag für die Liquidität beinhalten soll. Zudem soll die Dividendenpolitik für den Anleger offen und transparent kommuniziert werden, so dass eine langfristige Gewähr dafür entsteht.

Nicht zuletzt wollen wir im Bereich Nachhaltigkeit als Beispiel vorangehen und weiterhin fossile Energiequellen durch grüne nachhaltige Energiegewinnung ersetzen. Dabei möchten wir diesen Prozess beschleunigen und in den nächsten Jahren weiter vorantreiben, damit der Immo Helvetic möglichst zeitnah über keine fossilen Energiequellen mehr verfügt.

Schliesslich wollen wir den Immobilienbestand weiterhin so verwalten, dass die Mietobjekte den Anforderungen der Mieter entsprechen. Dabei haben wir für jedes Objekt eine Sanierungsstrategie definiert und streben an, dass bei einer Gesamtsanierung diese etappenweise durchgeführt wird. Damit können wir dem Bedürfnis der Mieter entsprechen und müssen dafür keine Leerkündigungen aussprechen.







Jahres- rechnung





Vermögensrechnung

		31. Dezember 2023 zu Verkehrswerten in CHF	31. Dezember 2022 zu Verkehrswerten in CHF
Aktiven			
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		1'667'368.74	1'242'437.35
Grundstücke			
- Wohnbauten		863'920'000.00	852'372'000.00
<i>davon im Baurecht</i>		35'090'000.00	34'787'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften		324'673'800.00	264'721'700.00
<i>davon im Baurecht</i>		28'749'000.00	27'242'000.00
- Gemischte Bauten		326'869'000.00	329'524'000.00
- Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	(1)	67'174'000.00	118'272'000.00
- Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen		-	25'000'000.00
Total Grundstücke		1'582'636'800.00	1'589'889'700.00
Mieterausbauten und Zubehör	(2)	72'603'911.88	258'555.89
Sonstige Vermögenswerte*	(3)	14'755'422.55	12'680'043.39
Gesamtfondsvermögen		1'671'663'503.17	1'604'070'736.63
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	(4)	190'800'000.00	211'100'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	(5)	47'876'234.56	33'037'105.66
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	(4)	286'000'000.00	231'000'000.00
Total Verbindlichkeiten		524'676'234.56	475'137'105.66
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		1'146'987'268.61	1'128'933'630.97
Geschätzte Liquidationssteuern	(6)	101'761'057.00	93'343'945.00
Nettofondsvermögen		1'045'226'211.61	1'035'589'685.97
Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand 1. Januar		5'600'000.00	5'200'000.00
Ausgaben		-	400'000.00
Rücknahmen		-	-
Stand 31. Dezember		5'600'000.00	5'600'000.00
Nettoinventarwert pro Anteil		186.65	184.93
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke		7'764'000.00	7'764'000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen		47'100'000.00	51'218'400.00
Höhe des Kontos diverse Rückstellungen	(7)	575'711.98	828'231.53
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge		-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine
Veränderung des Nettofondsvermögen			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode		1'035'589'685.97	946'726'322.71
Ausschüttung		-36'960'000.00	-34'320'000.00
Gesamterfolg		50'967'445.19	49'183'588.55
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
- Zuweisung		381'774.95	3'750'000.00
- Entnahme		-4'500'174.95	-100'000.00
Zu-/Abnahme übrige Rückstellungen		-252'519.55	165'774.71
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen		-	70'184'000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		1'045'226'211.61	1'035'589'685.97

Erfolgsrechnung

		01.01.2023 – 31.12.2023 in CHF	01.01.2022 – 31.12.2022 in CHF
Ertrag			
Erträge der Bank- und Postguthaben		242'870.64	772'376.05
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten		–	–
Mietzinseinnahmen	(8)	64'500'649.05	62'527'147.09
Aktivierete Bauzinsen		–	–
Sonstige Erträge		153'250.49	3'097'963.88
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	(9)	–	1'320'000.00
Total Erträge		64'896'770.18	67'717'487.02
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	(10)	5'833'986.73	2'585'574.76
Sonstige Passivzinsen		23'728.78	2'254.51
Baurechtszinsen		743'247.00	743'247.00
Unterhalt und Reparaturen			
– ordentlicher Unterhalt	(11)	5'874'778.18	5'383'484.63
– ausserordentlicher Unterhalt	(11)	6'727'174.41	3'752'414.58
Liegenschaftsverwaltung aufgeteilt in:			
– Liegenschaftsaufwand		1'692'009.57	1'627'611.08
– Verwaltungsaufwand		119'855.81	208'998.51
Steuern und Abgaben**	(12)		
– Liegenschaftssteuern		811'650.55	878'482.62
– Direkte Steuern und Abgaben		175'575.80	912'841.10
Schätzungs- und Prüfaufwand***		186'790.41	239'304.55
Abschreibungen auf Grundstücken			
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
– Zuweisung	(13)	381'774.95	3'750'000.00
– Entnahme	(13)	–4'500'174.95	–100'000.00
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	(14)	4'046'540.00	3'820'917.50
– die Depotbank	(14)	1'029'040.00	996'770.00
– die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	(14)	3'830'039.00	3'751'629.00
Sonstige Aufwendungen	(15)	88'719.03	2'127'446.46
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen		–	–
Total Aufwand		27'064'735.27	30'680'976.30
Nettoertrag der Rechnungsperiode		37'832'034.91	37'036'510.72
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	(16)	859'641.45	3'858'010.40
Realisierter Erfolg		38'691'676.36	40'894'521.12
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	(17)	12'275'768.83	8'289'067.43
Gesamterfolg		50'967'445.19	49'183'588.55

Hinweise für die Vermögens- und Erfolgsrechnung:

* Mieterausbauten und Zubehör werden ab dem Berichtsjahr 2023 gesondert ausgewiesen.

** Steuern und Abgaben werden ab dem Berichtsjahr 2023 neu aufgeteilt in Liegenschaftssteuern/Direkte Steuern und Abgaben.

*** Enthält Revisionshonorare in Höhe von CHF 78'440.95 (Vorjahr: CHF 108'104.05)

() Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 58/59

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	05.12.23	05.01.24	9'200'000	2.070%
Fester Vorschuss	31.12.23	05.01.24	60'000'000	2.070%
Fester Vorschuss	29.12.23	31.01.24	30'200'000	2.120%
Fester Vorschuss	31.12.23	31.01.24	56'400'000	2.050%
Anleihe	30.11.23	29.02.24	20'000'000	1.860%
Anleihe	04.10.23	04.04.24	10'000'000	1.980%
Anleihe	31.08.21	30.08.24	5'000'000	0.000%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	257'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	376'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	600'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.03.26	367'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.03.26	400'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.26	450'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.26	250'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.12.26	1'000'000	1.160%
Festhypothek	03.08.17	31.07.27	35'000'000	0.951%
Festhypothek	05.04.22	30.09.27	700'000	1.160%
Festhypothek	31.10.23	31.10.27	20'000'000	2.030%
Festhypothek	01.12.17	30.11.27	75'000'000	0.951%
Festhypothek	31.12.23	31.12.27	40'000'000	1.056%
Festhypothek	01.02.18	31.01.28	30'000'000	0.951%
Festhypothek	05.04.22	13.04.28	400'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	03.09.28	320'000	1.160%
Festhypothek	01.07.19	30.06.29	20'000'000	1.138%
Festhypothek	05.04.22	06.02.30	880'000	1.160%
Festhypothek	01.07.21	30.06.36	20'000'000	0.689%
Festhypothek	31.12.21	31.12.36	40'000'000	0.670%

Laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen

476'800'000

Abgelaufene Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	30.12.22	03.01.23	40'000'000	1.250%
Fester Vorschuss	30.12.22	06.01.23	1'900'000	1.250%
Fester Vorschuss	30.12.22	31.01.23	62'600'000	1.250%
Fester Vorschuss	31.12.22	31.01.23	76'600'000	1.291%
Fester Vorschuss	31.01.23	07.02.23	1'200'000	1.795%
Fester Vorschuss	31.01.23	28.02.23	64'100'000	1.595%
Fester Vorschuss	31.01.23	28.02.23	76'600'000	1.296%
Fester Vorschuss	17.02.23	28.02.23	600'000	1.802%
Fester Vorschuss	28.02.23	03.03.23	2'000'000	1.871%
Fester Vorschuss	03.01.23	31.03.23	40'000'000	1.180%
Fester Vorschuss	28.02.23	31.03.23	40'700'000	1.671%
Fester Vorschuss	28.02.23	31.03.23	76'600'000	1.311%

Abgelaufene Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	31.03.23	06.04.23	1'500'000	2.246%
Fester Vorschuss	31.03.23	27.04.23	113'000'000	1.760%
Fester Vorschuss	31.03.23	28.04.23	4'800'000	2.046%
Fester Vorschuss	31.03.23	28.04.23	40'000'000	1.500%
Fester Vorschuss	27.04.23	30.04.23	137'000'000	1.760%
Fester Vorschuss	28.04.23	05.05.23	2'200'000	2.247%
Fester Vorschuss	30.04.23	26.05.23	137'000'000	1.773%
Fester Vorschuss	28.04.23	31.05.23	4'800'000	2.047%
Fester Vorschuss	28.04.23	31.05.23	40'000'000	1.650%
Fester Vorschuss	05.05.23	31.05.23	1'500'000	2.248%
Fester Vorschuss	26.05.23	31.05.23	149'900'000	1.773%
Fester Vorschuss	31.05.23	30.06.23	179'000'000	1.812%
Fester Vorschuss	31.05.23	30.06.23	18'300'000	2.180%
Fester Vorschuss	12.06.23	30.06.23	8'000'000	2.552%
Fester Vorschuss	30.06.23	31.07.23	36'400'000	2.120%
Fester Vorschuss	30.06.23	31.07.23	174'000'000	2.056%
Fester Vorschuss	31.07.23	04.08.23	10'000'000	2.130%
Fester Vorschuss	31.07.23	31.08.23	24'000'000	2.130%
Fester Vorschuss	31.07.23	31.08.23	174'000'000	2.054%
Fester Vorschuss	04.08.23	04.09.23	9'000'000	2.130%
Fester Vorschuss	31.08.23	29.09.23	24'000'000	2.180%
Fester Vorschuss	31.08.23	29.09.23	153'700'000	2.057%
Fester Vorschuss	29.09.23	30.09.23	159'200'000	2.057%
Fester Vorschuss	04.09.23	04.10.23	8'300'000	2.180%
Anleihe	04.10.21	04.10.23	10'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	29.09.23	31.10.23	24'000'000	2.150%
Fester Vorschuss	30.09.23	31.10.23	159'200'000	2.054%
Festhypothek	01.11.17	31.10.23	20'000'000	0.500%
Fester Vorschuss	04.10.23	03.11.23	6'700'000	2.130%
Fester Vorschuss	31.10.23	30.11.23	24'000'000	2.120%
Anleihe	31.08.23	30.11.23	20'000'000	1.920%
Fester Vorschuss	31.10.23	30.11.23	156'400'000	2.052%
Fester Vorschuss	03.11.23	05.12.23	9'900'000	2.120%
Fester Vorschuss	30.11.23	29.12.23	24'000'000	2.120%
Fester Vorschuss	30.11.23	29.12.23	156'400'000	2.052%

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	257'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	376'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	600'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.03.26	367'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.03.26	400'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.26	450'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.26	250'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.12.26	1'000'000	1.160%
Festhypothek	03.08.17	31.07.27	35'000'000	0.951%
Festhypothek	05.04.22	30.09.27	700'000	1.160%
Festhypothek	31.10.23	31.10.27	20'000'000	2.030%
Festhypothek	01.12.17	30.11.27	75'000'000	0.951%
Festhypothek	31.12.23	31.12.27	40'000'000	1.056%
Festhypothek	01.02.18	31.01.28	30'000'000	0.951%
Festhypothek	05.04.22	13.04.28	400'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	03.09.28	320'000	1.160%
Total langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre			205'120'000	

Langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Festhypothek	01.07.19	30.06.29	20'000'000	1.138%
Festhypothek	01.07.21	30.06.36	20'000'000	0.689%
Festhypothek	31.12.21	31.12.36	40'000'000	0.670%
Festhypothek	05.04.22	06.02.30	880'000	1.160%
Total langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren			80'880'000	
Total langfristige Verbindlichkeiten			286'000'000	

Zahlungsverpflichtungen

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31. Dezember 2023 in CHF	31. Dezember 2022 in CHF
Grundstückskäufe	11'090'000	8'000'000
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	–	64'300'000



Verwendung des Erfolges

	31. Dezember 2023 in CHF	31. Dezember 2022 in CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	37'832'034.91	37'036'510.72
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	-	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	-	-
Total zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	-	-
Vortrag des Vorjahres	1'797'255.80	1'720'745.08
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	39'629'290.71	38'757'255.80
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	36'960'000.00	36'960'000.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	-	-
Gesetzliche Reservezuweisung bei der Immobiliengesellschaft	-	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	2'669'290.71	1'797'255.80

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Berichtsjahres beträgt CHF 37'832'034.91 (37'036'510.72). Aus dem Vorjahr können noch CHF 1'797'255.80 vorgetragen werden. Dem Immo Helvetic stehen somit CHF 39'629'290.71 für die Ausschüttung zur Verfügung.

Ausschüttung 2023

Ex-Datum	24.04.2024
Zahlbar-Datum	26.04.2024
Brutto je Anteil	CHF 6.60
./ 35% Eidg. Verrechnungssteuer	CHF 2.31
Netto je Anteil	CHF 4.29

Für die ordentliche Ausschüttung steht dem in der Schweiz domizilierten Anteilscheininhaber ein Verrechnungs- oder Rückerstattungsanspruch von CHF 2.31 pro Anteilschein zu. Für den Anteilscheininhaber mit Domizil im Ausland richtet sich der Rückerstattungs- bzw. Steuerverrechnungsanspruch nach den massgeblichen Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen. Besteht kein Doppelbesteuerungsabkommen mit dem Domizilstaat, so empfehlen wir, im Einschätzungsverfahren die Nettobesteuerung von CHF 4.29 je Anteil zu beantragen.

Weitere wesentliche Angaben

Geschäfte mit Nahestehenden	Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.
Angaben über Derivate	Keine
Mietzinseinnahmen pro Mieter/innen grösser als 5%	Keine
Immobilien Gesellschaften des Fonds	Das Aktienkapital der Immobilien Gesellschaft Manuela AG gehört ausnahmslos zu 100% der BERNINVEST AG handelnd für den Immobilienfonds Immo Helvetic. Das Aktienkapital der Lentia Liegenschaften AG gehört zu 70% der BERNINVEST AG handelnd für den Immobilienfonds Immo Helvetic. Im Berichtsjahr wurden die Schwestergesellschaften Imag, Immobilien AG Bern, Gravure Immobilien AG und Nova Auguste Majeux AG in die Immobiliengesellschaft Manuela AG fusioniert. Die Fusion wurde rückwirkend per 01.01.2023 durchgeführt.
Offizielle Couponszahlstelle	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Bewertungsmethode	Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode)
Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes	Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Marktwert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Marktwert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Grundstückskäufe und -verkäufe

Käufe von Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

Reiden	Brüelmatte Süd	Ausübung Kaufrechtsvertrag
--------	----------------	----------------------------

Käufe von fertigen Liegenschaften

Keine

Verkäufe

Domdidier	Rte des Vuarines 68	9 Wohnungen
-----------	---------------------	-------------

Angefangene Bauten

Bulle	Rue de Champ-Barby 61	Gewerberäumlichkeiten – Planung für Ersatzbau
Reiden	Brüelmatte Süd	109 Wohnungen

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen hat um 4.21% von CHF 1'604.07 Mio. auf CHF 1'671.66 Mio. zugenommen. Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz (KAG) sind die Verkehrswerte aller Liegenschaften wie im Vorjahr nach der DCF-Methode (Discounted-Cashflow) neu ermittelt worden. Daraus resultiert ein totaler Verkehrswert von CHF 1'582.64 Mio. (1'564.89 Mio.).

In der Jahresrechnung 2023 wurde für die Bewertung weiterhin der reale Diskontierungssatz verwendet. Der gewichtete reale Diskontierungssatz beträgt 3.19%. Auf die einzelnen Liegenschaften bezogen ergeben sich reale Diskontierungssätze zwischen 2.25% und 4.15%. Die aktuelle Bruttorendite des gesamten Bestandesportfolios liegt bei 4.82%.

1. Zum Stichtag des Abschlusses befanden sich die Überbauungen Rue de Champ-Barby 61 in Bulle und die Brüelmatte Süd in Reiden unter den angefangenen Bauten/Bauland (inkl. Abbruchobjekten).
2. Die Mieterausbauten und Zubehör umfassen hauptsächlich den Mieterausbau in Kaiseraugst (CHF 66.10 Mio.) und die Heizzentrale in Spreitenbach (CHF 6.27 Mio.).
3. Die sonstige Vermögenswerte beinhalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von CHF 14.58 Mio. und die laufenden Sanierungen in Höhe von insgesamt CHF 0.18 Mio. in Clarens, Kehrsatz, und Steffisburg.
4. Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 476.80 Mio. (442.10 Mio.) oder 30.13% der Verkehrswerte und liegt weiterhin unter der gesetzlichen Höchstlimite von 33.33%. Auf den Seiten 52/53 ist eine detaillierte Aufstellung der Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten zu finden.
5. Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich mit den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (CHF 5.45 Mio.), übrige kurzfristige Verbindlichkeiten inklusive Akontozahlungen der Heiz- und Nebenkosten (CHF 12.83 Mio.) und den passiven Rechnungsabgrenzungen (CHF 29.60 Mio.) zusammen.

6. Die geschätzten Liquidationssteuern wurden neu ermittelt auf CHF 101.76 Mio. (93.34 Mio.). Die Zunahme resultiert aus der Aufwertung des Bestandesportfolio sowie den Abschreibungen gemäss Obligationenrecht.
7. Auch in diesem Rechnungsjahr konnten wieder Rückstellungen für künftige Reparaturen in der Höhe von CHF 0.38 Mio. (3.75 Mio.) erstellt werden. Im Berichtsjahr wurden CHF 4.50 Mio. für ausserordentliche Sanierungen dem Konto Rückstellungen für künftige Reparaturen entnommen. Es resultiert der Saldo des Kontos «Rückstellungen für künftige Reparaturen» von CHF 47.10 Mio. (51.22 Mio.). Dies entspricht 2.98% der Verkehrswerte oder 73.02% der Mietzinseinnahmen.

Das Nettofondsvermögen beträgt nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern CHF 1'045.23 Mio. (1'035.59 Mio.) und hat infolge der moderat angepassten Bewertung der bestehenden Liegenschaften um 0.93% zugenommen. Dies entspricht einem Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 186.65 (184.93). Unter Berücksichtigung der im April 2023 vorgenommenen ordentlichen Ausschüttung von CHF 6.60 beträgt die Anlagerendite 4.53% (5.26%).

Die Börsenprämie (Agio), definiert als prozentuale Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert, beträgt am Jahresultimo 8.76% (7.77%).

Erfolgsrechnung

8. Die Mietzinseinnahmen betragen CHF 64'500'649 (62'527'147). Die Zunahme von 3.16% ist vor allem auf die Einnahmen an der Glockentalstrasse 4-10 in Steffisburg zurückzuführen, da diese Liegenschaft im 2023 nun wesentlich mehr Einkünfte hervorgebracht hat. Die Steigerung resultiert zusätzlich aus die im Dezember 2023 durchgeführten Mietzinserhöhungen sowie der tieferen Mietzinsausfallrate. Die Mietzinsausfallrate, bestehend aus Leerständen und Mietzinsverlusten, liegt bei 4.89% (5.10%) und konnte somit weiter reduziert werden. Sämtliche Leerstände sind in den Verkehrswerten berücksichtigt.
9. Die sonstigen Erträge sanken von CHF 3.10 Mio. auf CHF 0.15 Mio. Hauptsächlich stammen die Einnahmen im 2023 aus der Photovoltaikanlage. Unter den sonstigen Einnahmen wird die Ausgabekommission verbucht. Im 2023 erfolgte keine Emission.

10. Die Fremdfinanzierungskosten sind von CHF 2'585'575 auf CHF 5'833'987 gestiegen. Der durchschnittliche Zinssatz am Jahresende beträgt 1.40 % (0.95 %).

11. Für Instandhaltung sowie Instandsetzung der Liegenschaften wurden CHF 12'601'953 (9'135'899) beansprucht, was 19.54 % (14.61 %) der Mietzinseinnahmen ausmacht. CHF 6'727'174 davon sind umfangreiche Instandsetzungskosten.

12. Steuern und Abgaben belaufen sich auf CHF 987'226 (1'791'324). Die direkten Steuern werden auf Basis der Immobiliengesellschaft Manuela AG und der Lentia Liegenschaften AG ermittelt und ausgewiesen.

13. Es konnten CHF 381'775 (3'750'000) Rückstellungen für künftige Reparaturen gebildet werden. Vom Konto Rückstellungen für künftige Reparaturen erfolgten Entnahmen für umfangreiche Sanierungen von CHF 4'500'175 (100'000). Diese Entnahme wurde vor allem für die Instandsetzungen an der Waldeggstrasse 22 in Interlaken und die Fassadensanierung an der Eichelackerstr./Steinstrasse in Adlikon verwendet.

14. Die reglementarischen Vergütungen an die Depotbank betragen CHF 1'029'040 (996'770). Für die Leitung des Anlagefonds wurden CHF 4'046'540 (3'820'918) belastet. Die Vergütungen an die Immobilienverwaltungen von CHF 3'830'039 (3'751'629) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen. Weitere Details zu den Kommissionen finden Sie auf Seite 61.

15. Die sonstigen Aufwendungen haben von CHF 2.13 Mio. auf CHF 0.09 Mio. abgenommen. Die Ausgabekommission der Kapitalerhöhung (CHF 2.05 Mio.) gegenüber dem letzten Berichtsjahr ist entfallen.

16. Der realisierte Kapitalgewinn entstand durch den Verkauf der Liegenschaft in Domdidier. Weiter wurde auf Grund der definitiven Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer der Liegenschaft in Langenthal ein zusätzlicher realisierter Kapitalgewinn von CHF 242'616 verbucht.

17. Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 12.28 Mio. ergibt sich aus den Veränderungen in den Verkehrswerten, Buchwerten und den Liquidationssteuern.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Abschreibungen auf Grundstücke getätigt.

Der Gesamtaufwand beträgt CHF 27'064'735 (30'680'976). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) GAV beträgt 0.57 % (0.58 %) und (TER_{REF}) MV 0.80 % (0.74 %). Der Nettoertrag beträgt CHF 37'832'035 (37'036'511) und hat gegenüber dem Vorjahr um 2.15 % zugenommen. Der Cashflow (Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen) beträgt CHF 34'320'757 (44'708'527) oder CHF 6.13 (7.98) pro Anteil.

Unter Einschluss des nicht realisierten Kapitalgewinnes von CHF 12'275'769 (8'289'067) wird ein Gesamterfolg von CHF 50'967'445 (49'183'589) erreicht.

Wichtige Mitteilungen an die Anleger

Kapitalerhöhung 2024

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des Immo Helvetic hat am 12. März 2024 eine weitere Emission von maximal 300'000 Immo Helvetic Anteilscheinen beschlossen. Damit erhöht sich die Anzahl der umlaufenden Anteile von 5'600'000 auf maximal 5'900'000.

Die Emission wird mit der Best-Effort-Methode durchgeführt. Die Fondsleitung legt die Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile nach Ablauf der Bezugsfrist aufgrund der eingegangenen Zeichnungen fest, wobei die Ausgabe von neuen Anteilen auf maximal 300'000 Anteile beschränkt ist. Wird die geplante maximale Anzahl Anteile bis zum Ende der Bezugsfrist nicht gezeichnet, verändern sich das Bezugsverhältnis und der Bezugsrechtspreis.

Hier die bereits bekannten Eckdaten:

Anzahl neu auszugebender Anteile: 300'000 (Maximalzahl)

Angestrebtes Bezugsverhältnis: 3 : 56

56 Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von drei neuen Anteilen gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar

Bezugsfrist: 13. Mai bis 23. Mai 2024, mittags

Bezugsrechtshandel: Offizieller Bezugsrechtshandel an SIX Swiss Exchange AG

Ausgabepreis: offen

Liberierung: 31. Mai 2024

Fusion 2023

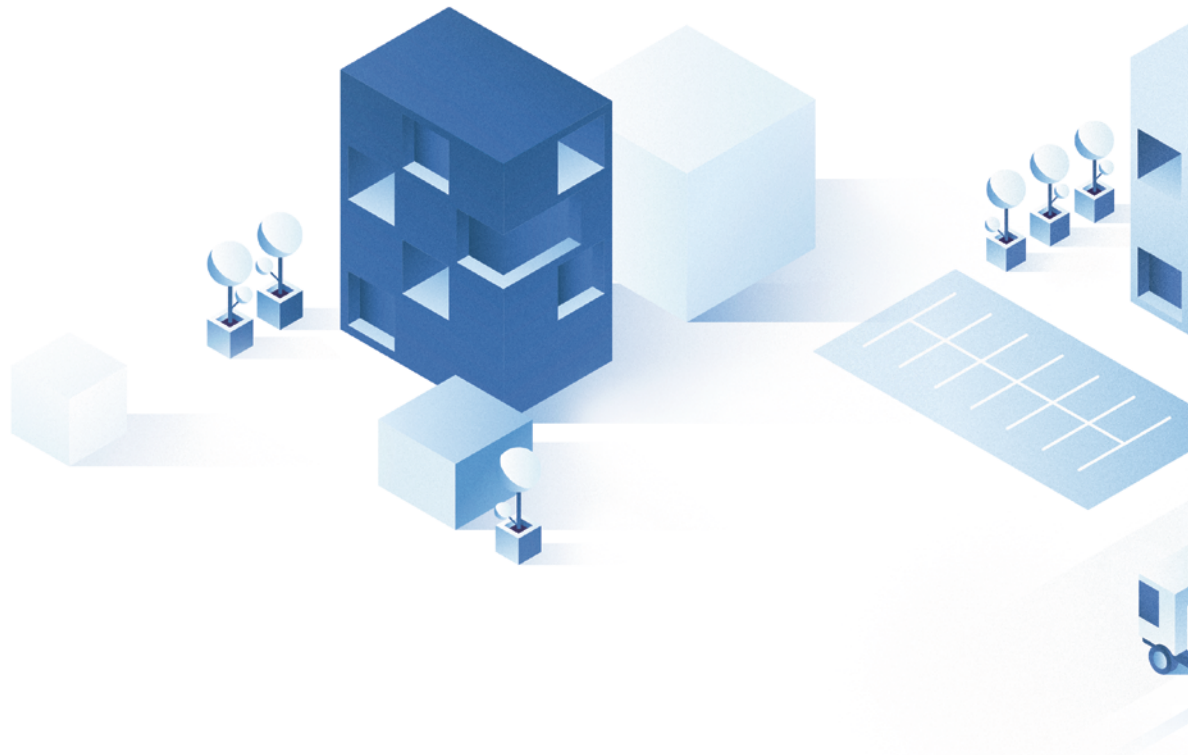
Im Berichtsjahr wurden die Schwestergesellschaften Imag, Immobilien AG Bern, Gravure Immobilien AG und Nova Auguste Majeux AG in die Immobiliengesellschaft Manuela AG fusioniert. Die Fusion wurde rückwirkend per 1. Januar 2023 durchgeführt.

Reglementarische Vergütungen

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, welche im Fondsreglement als Maximalsätze angegeben sind

	31. Dezember 2023		31. Dezember 2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung				
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens der Rechnungsperiode	0.25 %	0.25 %	0.25 %	0.25 %
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2.50 %	2.50 %	2.50 %	2.50 %
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1.50 %	1.50 %	1.50 %	1.50 %
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0.00 %	4.00 %	2.75 %	4.00 %
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0.00 %	2.00 %	0.00 %	2.00 %
b) Vergütungen an die Depotbank				
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank auf Basis des durchschnittlichen Nettofondsvermögens	0.10 %	0.10 %	0.10 %	0.10 %

Liegenschafts- inventar





Liegenschaftsinventar 2023

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen				Kommerz. Objekte
					<3 Zimmer	3-3.5	4-4.5	>5	
Angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)									
Bulle	Rue de Champ-Barby 61	FR		-	-	-	-	-	-
Reiden	Brüelmatte Süd	LU		-	-	-	-	-	-
Total angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)									
Fertig gestellte Bauten inkl. Land Wohnbauten									
Adlikon	Eichelackerstr. 15-21/Steinstr. 40-44	ZH	1978	57	-	11	46	-	1
Adlikon	Steinstrasse 64/66/68	ZH	1978	24	2	4	18	-	-
Aeschi SO	Schulhausstrasse 2/6	SO	1990	14	1	6	6	1	4
Aeschi SO	Schulhausstrasse 4	SO	2012	13	4	7	2	-	-
Allschwil	Baselmattweg 66/68	BL	1969	14	2	10	2	-	-
Ardon	Rue des Billionnaires 9-9B	VS	2004	13	-	1	12	-	-
Balsthal	Fluhackerstrasse 7/9	SO	1990	16	-	10	6	-	-
Basel	Eisenbahnweg 12	BS	1934	15	11	3	1	-	-
Belp	Eichenweg 15-25/Hohlenstr. 3-9/Birkenweg	BE	2012	81	48	23	9	1	31
Belp	Montenachweg 2/4/10/12/14/16	BE	1965	45	9	33	-	3	-
Bern	Blumenbergstrasse 47/49	BE	1965	30	16	9	5	-	1
Bern	Konsumstrasse 13/19	BE	1988	40	27	9	4	-	5
Biel	Zollhausstrasse 16	BE	2014	15	4	5	6	-	-
Clarens	Rue de Jaman 9/Av. Mayor-Vautier 11-13	VD	1962	57	-	36	21	-	-
Corcelles-près-Payerne	Rte du Chêne 1/Rte de Bitternaz 1	VD	1979	9	-	3	-	6	-
Corseaux	Chemin des Cornalles 21/25	VD	1974	12	3	5	4	-	-
Crissier	Ch. des Acacias 5	VD	1964	16	12	4	-	-	-
Düdingen	Halta 22/24/26/28/30/32/34/36/38	FR	2021	150	45	68	37	-	-
Effretikon	Weierstrasse 26-30	ZH	1973	32	8	16	8	-	-
Eiken	Grendelweg 11/13	AG	1988	17	3	6	5	3	-
Erlach	Länge Reben 1/3/5/7/Sunkortweg 2/4	BE	1981/1965	37	9	16	10	2	-
Flawil	Oberer Goldbachweg 4/6	SG	2013	22	11	11	-	-	-
Fribourg	Av. du Midi 15	FR	1974	15	8	-	6	1	2
Fribourg	Rue de la Neuveville 2	FR	1954	14	8	6	-	-	3
Genève	Rue Jean-Dassier 14	GE	1900	8	-	-	8	-	4
Grenchen	Bergstrasse 2/4	SO	1972	35	7	7	14	7	-
Grenchen	Bergstrasse 6	SO	1991	9	-	3	6	-	-
Gunzgen	Niderfeld 2/4	SO	1994	24	8	8	8	-	-
Hinterkappelen	Kappelenring 56A/B	BE	1978	30	-	-	30	-	-
Horgen	Kalkofenstrasse 8-12	ZH	1970	24	-	12	12	-	-
Huttwil	Spitalstrasse 18A/B/C	BE	2009	18	3	3	9	3	-
Interlaken	Aenderbergstrasse 19/21/23	BE	1962	24	-	12	12	-	-
Interlaken	Waldeggrasse 22B/C	BE	1979	22	7	10	4	1	-
Kehrsatz	Flugplatzstr. 1/Mättelstr. 2/4	BE	1963	26	7	19	-	-	-
Köniz	Lilienweg 48/50	BE	1973	34	-	14	20	-	-

Autoplatze / Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	SOLL-Mietertrag in CHF	IST-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfall in CHF	Leerstand in %
-	-	50'093'370	50'306'000	120'000	120'000		0.00%
-	-	16'838'491	16'868'000	-	-		0.00%
		66'931'862	67'174'000	120'000	120'000	0	0.00%
85	143	21'419'210	25'465'000	1'081'172	1'065'059	449	1.53%
41	65	6'907'000	8'465'000	483'708	479'626		0.84%
21	39	2'800'000	3'346'000	207'628	141'976		31.62%
14	27	4'250'000	4'815'000	222'530	221'150		0.62%
8	22	5'500'000	5'649'000	229'379	218'384		4.79%
24	37	4'567'000	4'927'000	242'880	236'430		2.66%
20	36	3'040'595	3'773'000	241'536	212'461		12.04%
4	19	5'900'000	5'823'000	203'503	201'177		1.14%
115	227	50'730'000	54'338'000	2'393'668	2'266'576		5.31%
16	61	4'272'359	8'516'000	569'596	550'156		3.41%
19	50	3'836'900	8'945'000	453'984	444'252		2.14%
71	116	18'339'000	22'077'000	986'343	965'238		2.14%
18	33	5'550'000	6'734'000	313'044	307'044		1.92%
9	66	13'837'000	17'524'000	819'980	818'770		0.15%
15	24	2'525'000	2'741'000	144'264	144'264		0.00%
16	28	7'425'000	7'236'000	264'684	264'684		0.00%
12	28	3'161'000	4'019'000	198'217	198'217		0.00%
158	308	70'020'000	75'150'000	3'313'874	3'178'011		4.10%
34	66	5'990'000	7'834'000	442'635	441'310		0.30%
32	49	3'763'972	5'006'000	278'112	255'327		8.19%
45	82	14'510'000	14'623'000	626'637	610'656		2.55%
29	51	7'200'000	8'348'000	366'108	355'627		2.86%
17	34	7'000'000	7'138'000	314'822	312'617		0.70%
4	21	3'995'000	4'603'000	232'806	232'181		0.27%
-	12	4'500'000	5'193'000	240'760	236'958		1.58%
54	89	6'239'400	7'186'000	444'828	381'465		14.24%
17	26	3'260'000	2'331'000	152'782	152'662		0.08%
48	72	6'490'313	6'218'000	385'500	373'385		3.14%
34	64	5'658'685	9'306'000	517'649	503'108		2.81%
27	51	5'438'000	8'341'000	393'159	391'709		0.37%
29	47	6'712'089	5'577'000	337'943	296'340		12.31%
18	42	3'361'779	5'796'000	283'764	278'099		2.00%
22	44	7'630'000	8'368'000	372'653	299'509		19.63%
9	35	3'682'700	7'004'000	346'142	342'627	-1'527	0.57%
36	70	9'255'437	12'936'000	589'056	580'980	-4'099	0.68%

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen				Kommerz. Objekte
					<3 Zimmer	3-3.5	4-4.5	>5	
Köniz	Wilkerstrasse 50-78	BE	2008	115	13	38	57	7	-
Konolfingen	Chisenmattweg 16-20B/28-28B	BE	2015	90	13	44	29	4	-
Langendorf	Franziskanerstrasse 9/11	SO	2012	22	6	14	2	-	-
Langenthal	Rumiweg 38/40/42	BE	2005	33	-	-	21	12	-
Lyss	Libellenweg 14/16	BE	1970	32	8	16	8	-	-
Lyss	Zeughausstrasse 45/47/49	BE	1970	18	8	6	4	-	-
Moosseedorf	Moosbühlstrasse 35-39	BE	1985	20	-	7	12	1	-
Moosseedorf	Moosstrasse 26/26A/28/28A/28B	BE	2014	30	14	10	6	-	-
Moudon	Ch. du Champ du Gour 9/11	VD	1976	21	4	13	4	-	1
Münchenbuchsee	Seedorfweg 21/23	BE	1995	16	4	8	4	-	-
Murten	Merlachfeld 115/139/161/181	FR	2008	51	8	14	23	6	3
Niederwangen	Schürlirain 42/44	BE	1993	17	7	5	5	-	-
Payerne	Rue d'Yverdon 21	VD	1987	16	6	6	4	-	5
Perroy	Ch. de Sous-Craux 10A/B/C	VD	2002	14	-	3	7	4	-
Pont-de-la-Morge	Rue des Pommiers 6	VS	2009	6	-	-	5	1	-
Regensdorf	Watterstrasse 100/102	ZH	1960	13	1	11	-	1	1
Rohr/Aarau	Trieschäckerstrasse 1-36	AG	2013	124	8	86	30	-	-
Rothrist	Parkweg 10/12/14	AG	2010	22	3	18	1	-	-
Schönbühl	Holzgasse 37/39	BE	1984	14	3	7	4	-	-
Seftigen	Ahornweg 3	BE	1979	9	-	3	6	-	-
Steffisburg	Glockentalstrasse 4-10	BE	1976	58	8	27	18	5	28
Stein	Unterefeldstrasse 2-16	AG	2006	70	8	13	45	4	-
Sursee	Mühlehofstrasse 1-9	LU	2006	44	8	8	28	-	-
Thun	Frutigenstrasse 61C/D/G/H	BE	1965	28	8	20	-	-	-
Worb	Vechigenstrasse 30-36	BE	1967/2018	23	3	14	3	3	-
Worb	Vechigenstrasse 38-44	BE	1967	24	3	18	3	-	-
Worblaufen	Lindenhofstrasse 4/6/10/12	BE	1966/2014	112	56	56	-	-	-
Zuchwil	Gartenstrasse 25/25A/27/27A	SO	2021	64	37	23	4	-	-

Total Wohnbauten

Worblaufen	Lindenhofstrasse 4/6/10/12	BE	1966/2014	112	56	56	-	-	-
------------	----------------------------	----	-----------	-----	----	----	---	---	---

davon im Baurecht

Gemischte Bauten

Arbon	Rebhaldenstr. 6/8/St. Gallerstr. 6/Rosengartenstr. 1/3/5	TG	2012	74	25	32	17	-	8
Bern	Schönburgstrasse 19	BE	1974	20	8	4	-	8	1
Laupen	Bahnweg 2A-F/Zollgässli 1A-C/Murtenstr. 16C-E	BE	2015	74	29	36	8	1	70
Münchenstein	Baselstrasse 71	BL	1989	20	12	4	4	-	14
Spreitenbach	Industriestrasse 109/Kreuzäckerstrasse 3	AG	2016/2019	19	-	5	9	5	7
Suhr	Suhreparkweg 2/4/6/8/Bernstr. Ost 50/52	AG	2018	93	41	49	3	-	29
Thun	Obere Hauptgasse 78	BE	1959	1	-	-	-	1	8

Total gemischte Bauten

Autoplatze / Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	SOLL-Mietertrag in CHF	IST-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfall in CHF	Leerstand in %
131	246	40'700'000	56'116'000	2'665'563	2'644'701		0.78%
88	178	34'264'000	42'074'000	1'943'976	1'918'823		1.29%
22	44	7'670'000	8'657'000	396'368	384'083		3.10%
60	93	11'100'000	13'348'000	736'900	611'078		17.07%
34	66	7'250'000	9'850'000	490'648	485'952		0.96%
11	29	4'700'000	4'701'000	233'084	231'484		0.69%
38	58	6'314'497	6'881'000	336'314	328'830		2.23%
32	62	11'640'000	13'004'000	590'852	590'602		0.04%
15	37	4'843'000	5'967'000	321'836	321'836		0.00%
25	41	5'429'280	5'340'000	277'956	273'821	6'389	3.79%
113	167	17'800'000	24'837'000	1'155'630	1'112'396		3.74%
20	37	4'800'000	5'823'000	326'464	308'021		5.65%
16	37	5'239'406	5'298'000	303'861	302'361		0.49%
34	48	9'627'000	10'366'000	471'856	471'856		0.00%
9	15	2'412'000	2'354'000	117'630	116'100		1.30%
23	37	4'100'000	6'680'000	307'717	307'717		0.00%
110	234	53'582'000	55'914'000	2'616'364	2'548'891		2.58%
31	53	14'170'000	15'779'000	740'062	715'104		3.37%
16	30	3'690'900	4'299'000	230'697	210'924		8.57%
11	20	1'750'000	2'306'000	135'660	134'610		0.77%
95	181	32'300'000	32'750'000	1'211'454	1'153'419		4.79%
118	188	23'030'000	32'731'000	1'571'856	1'534'704		2.36%
80	124	15'025'000	19'111'000	947'996	926'010		2.32%
25	53	5'285'000	7'536'000	372'337	368'365		1.07%
18	41	3'880'000	7'683'000	363'507	357'992		1.52%
18	42	3'009'100	5'508'000	314'604	309'718		1.55%
36	148	25'020'000	35'090'000	1'739'933	1'734'008		0.34%
67	131	25'284'000	28'476'000	1'134'397	1'120'301		1.24%
		722'682'622	863'920'000	40'750'868	39'481'741	1'212	3.12%
36	148	25'020'000	35'090'000	1'739'933	1'734'008		0.34%
		25'020'000	35'090'000	1'739'933	1'734'008	0	0.34%
280	362	67'500'000	70'890'000	3'158'610	3'041'410		3.71%
46	67	8'279'400	14'379'000	645'805	630'351		2.39%
209	353	63'300'000	72'326'000	3'517'928	3'437'894	6'455	2.46%
73	107	18'450'000	19'480'000	895'850	873'638		2.48%
28	54	34'631'000	33'316'000	1'300'527	853'291	8'580	35.05%
280	402	115'500'000	113'308'000	4'293'417	3'880'923	-99	9.61%
4	13	3'040'000	3'170'000	224'881	183'361		18.46%
		310'700'400	326'869'000	14'037'018	12'900'867	14'936	8.20%

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen			Kommerz. Objekte
					<3 Zimmer	3-3.5 Zimmer	4-4.5 Zimmer	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Bern	Morgenstrasse 131	BE	1991	-	-	-	-	41
Bern	Schwanengasse 10/12	BE	1958	-	-	-	-	25
Bern	Steigerhubelstrasse 3	BE	1991	-	-	-	-	19
Erlach	Stadtgraben 5/5A/7/7A	BE	1946	1	-	-	-	1
Illanz	Poststr. 4/Glennerstr. 23/Bahnhofstr. 30	GR	2018	31	14	12	5	26
Lenzburg	Ringstrasse West 23	AG	1947	-	-	-	-	1
Lyss	Bahnhofstr. 7-13/Bielstr. 14	BE	1985	41	19	10	12	66
Kaiseraugst	Wurmisweg 241	AG	2023	-	-	-	-	1
Köniz	Könizstrasse 157	BE	2010	-	-	-	-	1
Kriens	Arsenalstrasse 21	LU	2001	-	-	-	-	8
Winterthur	Im Hölzli 10	ZH	1991	-	-	-	-	14

Total kommerziell genutzte Liegenschaften

Bern	Schwanengasse 10/12	BE	1958	-	-	-	-	25
------	---------------------	----	------	---	---	---	---	----

davon im Baurecht

Gesamttotal

Verkaufte Liegenschaften

Domdidier	Rte des Vuarines 68	FR	1992					
-----------	---------------------	----	------	--	--	--	--	--

Total verkaufte Liegenschaften



Niderwangen **Schürlirain**

Autoplatze / Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	SOLL-Mietertrag in CHF	IST-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfall in CHF	Leerstand in %
203	244	42'250'000	42'896'000	2'819'470	2'197'444		22.06%
-	25	23'220'000	28'749'000	1'643'670	1'640'488		0.19%
70	89	18'193'000	14'404'000	987'465	982'465		0.51%
-	2	6'410'000	6'370'000	274'000	274'000		0.00%
178	209	44'000'000	51'279'000	2'353'751	2'350'211		0.15%
-	1	49'900'000	50'122'800	350'003	350'003		0.00%
142	249	32'500'000	38'084'000	2'053'335	1'835'438		10.61%
-	-	53'400'000	54'685'000	177'083	177'083		0.00%
12	13	1'870'000	2'414'000	162'566	162'566		0.00%
99	107	10'887'000	15'535'000	886'146	851'310		3.93%
121	135	16'510'000	20'135'000	1'095'301	1'094'994		0.03%
		299'140'000	324'673'800	12'802'789	11'916'002	0	6.93%
-	25	23'220'000	28'749'000	1'643'670	1'640'488		0.19%
		23'220'000	28'749'000	1'643'670	1'640'488	0	0.19%
		1'399'454'884	1'582'636'800	67'710'674	64'418'610	16'148	4.89%

82'039

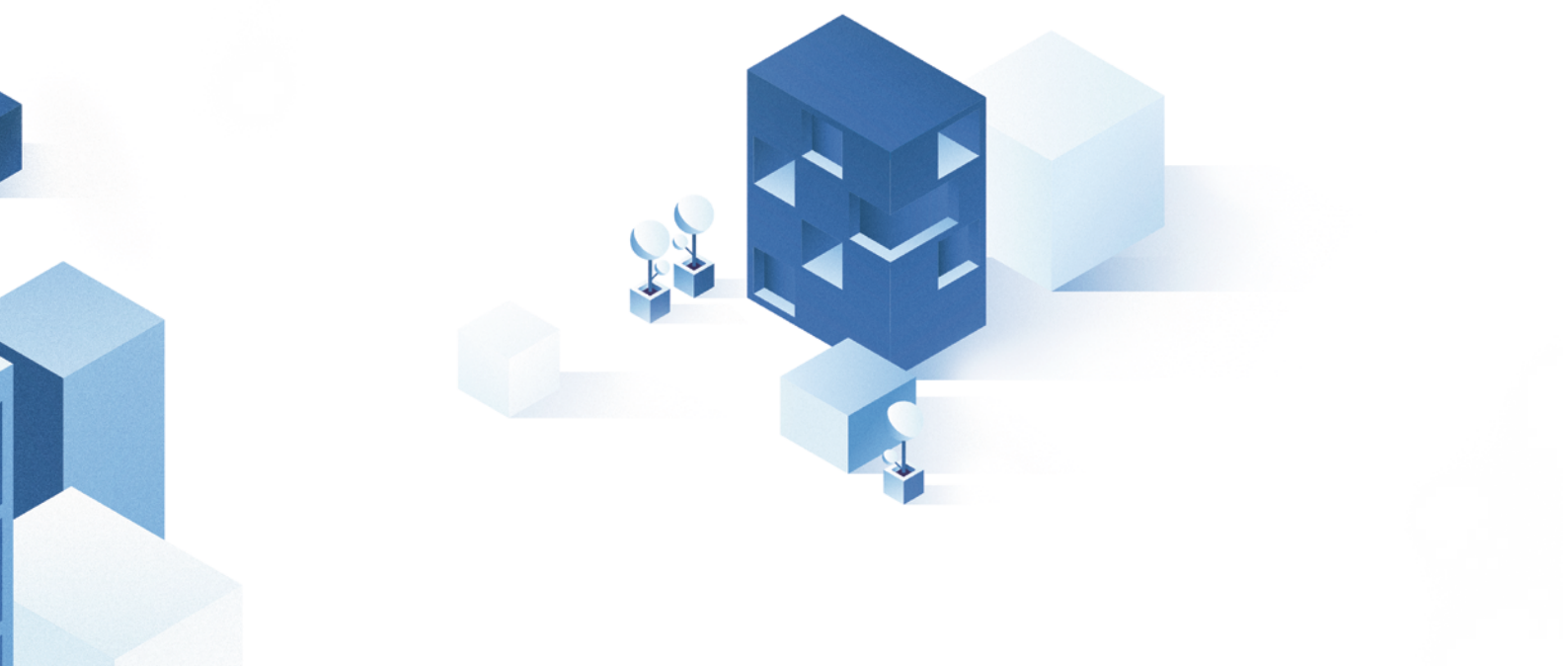
82'039



Ardon **Rue des Billionnaires**

Anhang





Bewertungsbericht

1. Auftrag

Gemäss Kollektivanlagegesetz (KAG, in Kraft seit 1. Januar 2007) sind die von Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Die Liegenschaften des Immo Helvetic wurden per 31. Dezember 2023 von unabhängigen, von der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung oder im Falle einer erstmaligen Bewertung durch einen Schätzungsexperten eine Besichtigung vor Ort erfolgte.

Die akkreditierten Schätzungsexperten wurden dabei von der Fondsleitung mit der Bewertungsleitung beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung sowie Zusammenstellung und Controlling der Ergebnisse der einzelnen Schätzungsexperten. Die von der Fondsleitung beauftragten akkreditierten Schätzungsexperten sind zuständig für die eigentliche Bewertung und Besichtigung der jeweiligen Liegenschaften. Die BERNINVEST AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

2. Bewertungsstandards

Die akkreditierten Schätzungsexperten bestätigten, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der AMAS entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne eines «fair value» definiert, d.h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises,

wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird.

Liegenschaften, welche sich aktuell im Bau befinden, wurden ebenfalls nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet.

3. Bewertungsmethoden

Die Bewertungen erfolgen nach der DCF-Methode. Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung. Die Einschätzung und Modellierung der zukünftigen Cashflows und damit der wertbestimmenden Faktoren liegt in der Zuständigkeit der akkreditierten Schätzungsexperten, ebenso die Festlegung des Diskontierungssatzes. Nach Abschluss der Bewertungen durch die akkreditierten Bewertungsexperten wird auf der Basis von Kennziffern und Kontrollwerten ein Controlling der Bewertungsergebnisse durchgeführt, womit massgebliche methodische Inkonsistenzen oder grobe materielle Divergenzen mit angemessener Verlässlichkeit erkannt werden können. Abschliessend werden die Ergebnisse aller Einzelbewertungen von den Schätzungsexperten zusammengestellt und in einem Portfoliobericht zu Händen der Fondsleitung ausgewertet.

4. Bewertungsergebnisse

Für das Bewertungsjahr 2023 wurde in der DCF-Bewertung der reale Diskontierungssatz verwendet.

Die jährliche Inflation/Teuerung wird weiterhin vollständig im Diskontierungszinssatz einkalkuliert (Zinssatz teuerungskorrigiert). Im Gegenzug bleiben die Zahlungsströme konstant.

Der durchschnittliche marktgewichtete reale Diskontierungszinssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 31. Dezember 2023 wird mit 3.19% ausgewiesen, wobei die Bandbreite der einzelnen Liegenschaften zwischen 2.25% bis 4.15% liegt. Die aktuelle Bruttorendite des gesamten Bestandesportfolio liegt bei 4.82%. Der Verkehrswert des gesamten Grundbesitzes des Immo Helvetic beträgt per 31. Dezember 2023:

Liegenschaften	Marktwert in CHF	Gewichteter Diskontierungssatz (real)
Gesamtes Portfolio	1'582'636'800	3.19%

5. Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Schätzungsexperten bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Die Bewertungsexperten

Bern, 21. Februar 2024

Thomas Graf Thomas Welti Mathias Rychener

Bericht der Prüfgesellschaft



Ernst & Young AG
Schanzenstrasse 4a
Postfach
CH-3001 Bern

Telefon: +41 58 286 61 11
www.ey.com/de_ch

An den Verwaltungsrat der
Berninvest AG, Bern

Bern, 04.04.2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Immo Helvetic, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31.12.2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5, 50 – 57, 60 – 69) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



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 kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung 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 Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem Jahresbericht 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 Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag, dem

Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat 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 kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

Sandor Frei
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Yves Lauber
Zugelassener Revisionsexperte

Berninvest



Berninvest

**PROSPEKT MIT INTEGRIERTEM
FONDSVERTRAG**

 **IMMOHELVETIC**

**ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN RECHTS
ART: IMMOBILIENFONDS**

Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im Basisinformationsblatt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1. INFORMATIONEN ÜBER DEN IMMOBILIENFONDS

1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der Immo Helvetic ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der BERNINVEST AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Bank J. Safra Sarasin AG als Depotbank der Eidgenössischen Bankenkommission unterbreitet und von dieser am 19. Oktober 2008 genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger¹ nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.2.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Immo Helvetic besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung der bestehenden Immobilien, im Erwerb von bestehenden Immobilienanlagen sowie in der Erstellung bzw. Finanzierung von Immobilien. Die Investitionen erfolgen gezielt in den ausgewählten Regionen, wobei der Standortwahl und den Präferenzen der Mieterschaft höchste Beachtung geschenkt wird. Die Immobilien befinden sich in den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Bern, Fribourg, Genf, Graubünden, Luzern, St. Gallen, Solothurn, Thurgau, Wallis, Waadt und Zürich. Eine geografische Ausdehnung der Investitionen auf weitere Kantone der ganzen Schweiz wird laufend geprüft.

Mit einer aktiven Neubautätigkeit soll das Wohnungsangebot dynamisch an die sich ändernde Nachfrage im Wohnungsmarkt angepasst werden. Zusätzlich können bestehende Liegenschaften renoviert werden, um an attraktiven Lagen Wohnungen zu angemessenen Mietzinsen anbieten zu können.

1.2.2 Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz inklusiv Zugehör und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen. Miteigentum ist als Immobilienwert zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Zudem wird angestrebt, einen nachhaltigen und angemessenen Ertrag auszuschütten.

1.2.3 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds können wie folgt erläutert werden:

- Veränderungen der Kapitalmarkt- und Hypothekenzinsen
- Veränderung des Angebots und der Nachfrage nach Immobilienobjekte.
- Erstellen von Bauten: Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.
- Umweltrisiken: Die Fondsleitung prüft die Immobilien und Projekte beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst nach dem Kauf zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden.
- Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts: Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt.
- Bewertung der Immobilien: Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Mietzinsentwicklung, Bonitätsrisiken der Mieter, Leerstandrisiken) und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von den

¹ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter

unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs.

- Änderung von Gesetzen und Vorschriften und ungenügender Liquidität im schweizerischen Immobilienmarkt.
- Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immo Helvetic im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Reichen die bestehenden liquiden Mittel für die Bedienung der Rücknahmen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres nicht aus, so besteht die Möglichkeit kurzfristiger Kreditaufnahmen, oder der Veräusserung mit entsprechenden Konzessionen beim Transaktionspreis, wodurch die Anlagerendite und die Diversifikation des Fonds negativ beeinflusst werden können. Im Interesse der Gesamtheit der Anleger kann die Fondsleitung die Rücknahme vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

Dazu ist zu beachten, dass die bisherige Kursentwicklung keine Garantie für die zukünftige Wertveränderung ist.

1.2.4 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.3 Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Immo Helvetic sind eine mittel- bis langfristige Kapitalanlage, welche für alle Anleger als Beimischung zu den bestehenden Finanzanlagen bzw. als Alternative zur Direktanlage in Immobilien geeignet sind. Der Wert des Fonds richtet sich nach dem jeweiligen Marktwert der Anlagen. Änderungen der Immobilienwerte, Schwankungen der Zinssätze, deren Auswirkungen auf die Entwicklung der Mietzinseinnahmen sowie andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren können den Wert der Fondsanteile beeinflussen. Eine mittlere Risikofähigkeit und die Bereitschaft die Anteile mittelfristig zu halten, bilden das ideale Anlegerprofil.

1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem

Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus: Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch). Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Certain Collective Investment Vehicles im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U. S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

2. INFORMATIONEN ÜBER DIE FONDSLEITUNG

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Für die Fondsleitung ist die BERNINVEST AG verantwortlich. Seit der Gründung im Jahre 1962 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Bern im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 31. Dezember 2023 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100 % einbezahlt.

Die Beteiligungsverhältnisse an der Fondsleitung gestalten sich wie folgt:

Die BERNINVEST AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Vaudoise Asset Management AG, welche wiederum von der Vaudoise Versicherungen Holding AG zu 100% gehalten wird.

Mehrheitsaktionär der Vaudoise Versicherungen Holding AG ist die Mutuelle Vaudoise Genossenschaft mit 67.6 % vom Kapital und 91.2 % der Stimmrechte.

Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Reto Kuhn, Präsident
Mitglied der Geschäftsleitung der Vaudoise Versicherungen Holding AG (Chief Investment Officer)
- Stefan Schürmann, Vizepräsident
Head of Corporate Development an M&A bei der Vaudoise Versicherungen Holding AG
- Bertrand de Sénépart, Mitglied
Unabhängiges Mitglied

Die Geschäftsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

- Nunzio Lo Chiato, Chief Executive Officer, keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- Dejan Dukov, Chief Financial Officer, keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2023 zwei Immobilienfonds als kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 2'030 Mio. belief.

2.2 Delegation weiterer Teilaufgaben

Im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung stehende Aufgaben (Mietermanagement, Instandhaltung, Führen der Immobilienbuchhaltung) und bauliche Tätigkeiten (Bauten, Umbauten, Renovierungen, Umnutzungen etc.) werden teilweise an externe Dienstleister übertragen. Die genaue Ausführung der Aufträge an die externen Dienstleister ist in den jeweiligen Mandatsverträgen geregelt.

Mit folgenden Dienstleistern wurde ein Mandatsvertrag abgeschlossen:

- Adimmo AG, Basel
- AKINETA Immobilien AG, Olten
- AS Immobilien AG, Mühleberg
- COGESTIM SA, Lausanne

- Consenta Bewirtschaftungen AG, Gerlafingen
- GOLDINGER Immobilien AG, St. Gallen
- H&B Real Estate AG, Zürich
- Immoschwab AG, Murten
- KONImmo AG, Bern
- Naef Immobilien Genève SA, Genf
- Niederer AG, Ostermundigen
- Redinvest Immobilien AG, Sursee

Die externen Dienstleister zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung aus.

2.3 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

3. INFORMATIONEN ÜBER DIE DEPOTBANK

Die Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel (nachfolgend «Bank J. Safra Sarasin»). Sie ist eine Schweizer Privatbank mit Standorten in Europa, Asien, dem Mittleren Osten und Lateinamerika. Ihre Hauptaktivitäten umfassen die Anlageberatung, die Vermögensverwaltung für private und institutionelle Kunden, die Depotführung, die Gewährung von Krediten, die Ausführung von Wertschriftentransaktionen sowie das Anlagefondsgeschäft. Anlagestiftungen, Corporate Finance und Market Making ergänzen das Dienstleistungsangebot.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Damit gehen folgende Risiken einher: Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist

die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürfen sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Bei einer Drittverwahrung im Ausland sind zudem die Rechtsvorschriften und Usancen des jeweiligen Verwahrungsortes anwendbar. Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als „Participating Foreign Financial Institution“ (PFFI) im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet (GIIN: IPRKWG.00000.LE.756).

4. INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

4.1 Zahlstellen

Zahlstelle ist: Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel.

4.2 Vertreter

Die Fondsleitung behält sich vor, inskünftig Vertreter zu ernennen.

4.3 Prüfgesellschaft

Als Prüfgesellschaft amtet die Ernst & Young AG, Schanzenstrasse 4A, 3001 Bern

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

- Thomas Graf, eidg. Dipl. Immobilien-Treuhänder, Bern
- Thomas Welti, MAS UZH Real Estate, Zürich
- Mathias Rychener, Architekt FH / Immobilienbewerter CAS FH, Bern

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und verfügt über umfassende Marktkenntnisse. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung BERNINVEST AG und den Schätzungsexperten abgeschlossener Auftrag.

5. WEITERE INFORMATIONEN

5.1 Nützliche Hinweise

Valorenummer / Ticker	277 010 / IMHE
ISIN	CH0002770102
Kotierung	Im Segment «Kollektive Kapitalanlagen» der SIX Swiss Exchange
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Rechnungseinheit	Schweizer Franken
Anteile	Die Anteile werden nur buchmässig geführt.
Verwendung der Erträge	Ausschüttung der Erträge innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres

5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf einen Rappen gerundet.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die

Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Schweizer Franken gerundet.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushängung eines Anteilscheines zu verlangen.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel, sicher.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effektenhändler im Publikationsorgan.

5.3 Vergütungen und Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung höchstens 4.0 %

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung höchstens 2.0 %

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission der Fondsleitung (des Gesamtfondsvermögens) max. 0.25 % p.a.

Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Fonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit für den Fonds.

Depotbankkommission der Depotbank (des Nettofondsvermögens) max. 0.10% p.a.

Die Kommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Angaben.

Zusätzlich können dem Fondsvermögen die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER) betrug:

	TER _{REF} GAV	TER _{REF} MV
2021:	0.59 %	0.70 %
2022:	0.58 %	0.74 %
2023:	0.57 %	0.80 %

Diese Kennzahl erlaubt dem Anleger den direkten Vergleich mit anderen Immobilienfonds.

Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen abgeschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten "soft commissions" abgeschlossen.

5.4 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuelle Informationen im Internet unter swissfunddata.ch und berninvest.ch abgerufen werden.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebsträgern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Preisveröffentlichungen (Börsenkurse) erfolgen täglich auf www.swissfunddata.ch. Veröffentlichungen des Nettoinventarwertes erfolgen für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Fondsanteilen getätigt werden.

5.5 Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbebenschäden und deren Folgen.

5.6 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

- a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz
- b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

5.7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Ausführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Bern / Basel, 19. April 2024

Die Fondsleitung
BERNINVEST AG

Die Depotbank
Bank J. Safra Sarasin AG

Teil 2: Fondsvertrag

I. GRUNDLAGEN

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung Immo Helvetic besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der "Immobilienfonds") im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die BERNINVEST AG, Bern.
3. Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel.

II. RECHTE UND PFLICHTEN DER VERTRAGSPARTEIEN

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagegesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige Vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beizugezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.

2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.

3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie ; über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:

- a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
- b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;

c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;

d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.

7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahe stehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds

unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienfonds.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, und/oder der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
6. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.
Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).
Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
- b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.

8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten.

§ 6 Anteile und Anteilklassen

1. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.
2. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

III. RICHTLINIEN DER ANLAGEPOLITIK

A. Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz. Der Immo Helvetic hält die Immobilien im indirektem Grundbesitz.

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

- a. Grundstücke einschliesslich Zugehör
Als Grundstücke gelten:
 - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
 - Kommerziell genutzte Liegenschaften
 - Bauten mit gemischter Nutzung
 - Stockwerkeigentum
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.
- b. b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
- c. Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.
- d. Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

4. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als 10% des Kapitals oder der Stimmen verbunden ist.

5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.

2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.

3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.

4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.

5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B. Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechte.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.

2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

3. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1Bis KKV Stellung zu nehmen.

C. Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.

2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.

4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:

- a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
- b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
- c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
- d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%. Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

IV. BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES SOWIE AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANTEILEN UND SCHÄTZUNGSEXPERTEN

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Bezug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken berechnet.

2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der

Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.

5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.

8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahrs schätzen

9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens,

vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

- a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
- b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsan-teile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
- b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
- c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte

für den Immobilienfonds undurchführbar werden;

- d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 4,0 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2,0 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,25 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,10 % des Nettoinventarwertes, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettofondsvermögens dem Fondsvermögen belastet und jeweils

halbjährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission). Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds keine Kommission.

4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a. Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
- b. Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- c. Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
- d. Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
- e. Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
- f. Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
- g. Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
- h. Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
- i. Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
- j. Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
- k. alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.

5. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a. Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
- b. marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
- c. marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
- d. Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
- e. Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
- f. Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger

6. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

- a. Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 1.50% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
- b. Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 2.50% der Baukosten;
- c. Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 6.00% der jährlichen Nettomietzinseinnahmen.

7. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gesteuerungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.

8. Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a und b werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.

9. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.

10. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

11. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar

von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist ("verbundene Zielfonds"), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI. RECHENSCHAFTSABLAGE UND PRÜFUNG

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizer Franken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. VERWENDUNG DES ERFOLGES UND AUSSCHÜTTUNGEN

§ 22 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit in Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- b) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und

- c) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.

2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. PUBLIKATIONEN DES IMMOBILIENFONDS

§ 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.

2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.

3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.

4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

IX. UMSTRUKTURIERUNG UND AUFLÖSUNG

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am

übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.

2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:

- a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
- b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
- c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - a. die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken
 - b. die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne
 - c. die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
 - d. die Rücknahmebedingungen
 - e. die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
- d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss §19 Ziff. 4

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.

4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.

5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt

zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.

7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds.

8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer zweimonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.

3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.

4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.

5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung

muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. ÄNDERUNG DES FONDSVERTRAGES

§ 26

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND

§ 27

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.

3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 24. August 2022 in Kraft.

4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 18. Dezember 2015, welcher von der FINMA genehmigt wurde.

5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Die Fondsleitung:
BERNINVEST AG, Bern

Die Depotbank:
Bank J. Safra Sarasin AG, Basel