



**Geprüfter  
Jahresbericht  
2023**

# Impressum

## **Herausgeberin**

BERNINVEST AG  
Fondsleitung, Bern  
[www.berninvest.ch](http://www.berninvest.ch)

## **Gestaltung**

Augenweide Kommunikation GmbH  
[www.augenweide.swiss](http://www.augenweide.swiss)

## **Fotografie**

Bildschmiede GmbH  
IMMOPRO 360 GmbH  
Daniel Rohr

## **Druck**

RITZ CROSSMEDIA AG, Bern  
[www.ritz.ch](http://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**

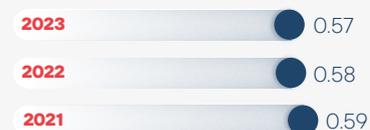
in %



## 0.57

**Fondsbetriebsaufwandquote**

(TER<sub>REF</sub>) GAV in %



# Kennzahlen

	Angaben in	31. Dezember 2023	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
<b>Kennzahlen der Rentabilität</b>				
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
<b>Kennzahlen der Finanzierung</b>				
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
<b>Kennzahlen der Finanzmärkte</b>				
Agio	%	8.76	7.77	33.75
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	22.30	22.62	27.77
Kurs-/Cashflowverhältnis (P/CF ratio)	x	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
<b>Kennzahlen zur Vermögensrechnung</b>				
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
<b>Kennzahlen zur Erfolgsrechnung</b>				
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 <sub>REF</sub> ) GAV	%	0.57	0.58	0.59
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) MV	%	0.80	0.74	0.70
<b>Kennzahlen zu den Anteilen</b>				
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**

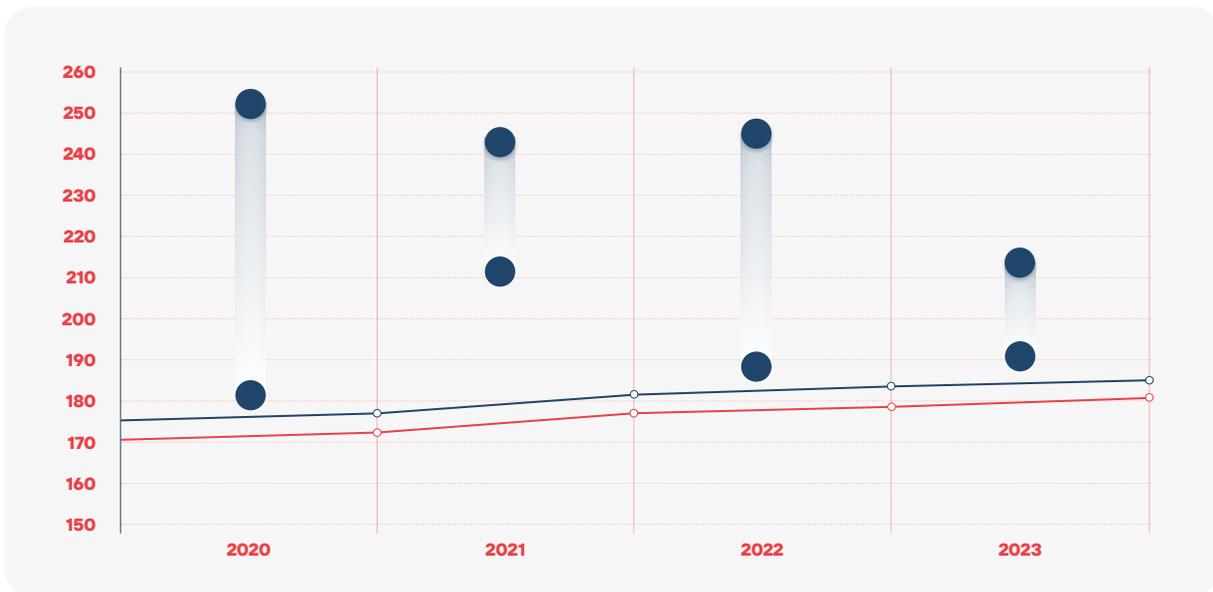
Vorsitzender der Geschäftsleitung  
Fondsmanager



# Entwicklung des Fonds

## Kursentwicklung

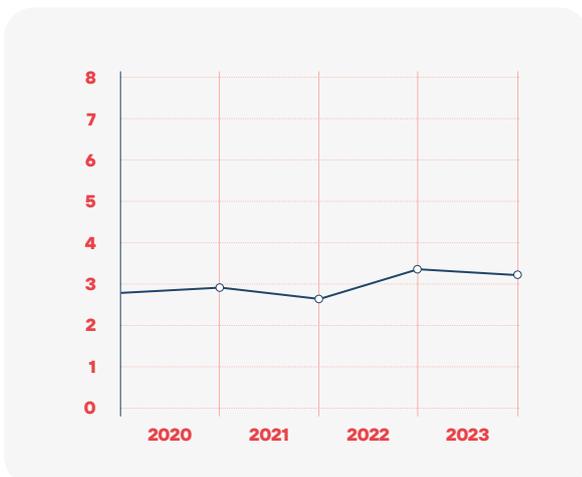
in CHF



Jahreshöchst  
 Jahrestiefst  
 Nettoinventarwert  
 Rücknahmepreis

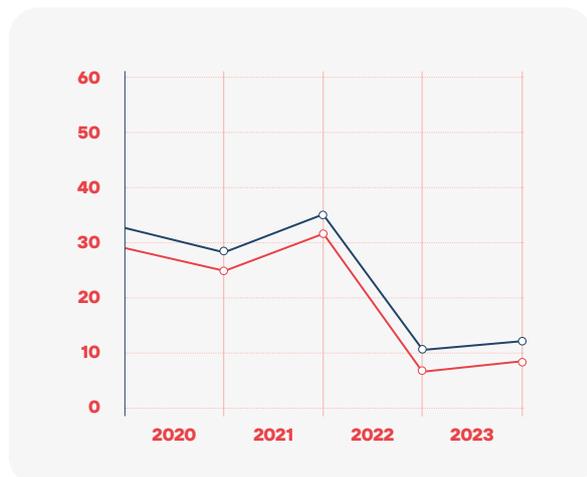
## Ausschüttungsrendite

in %



## Agio (Börsenprämie)

in %



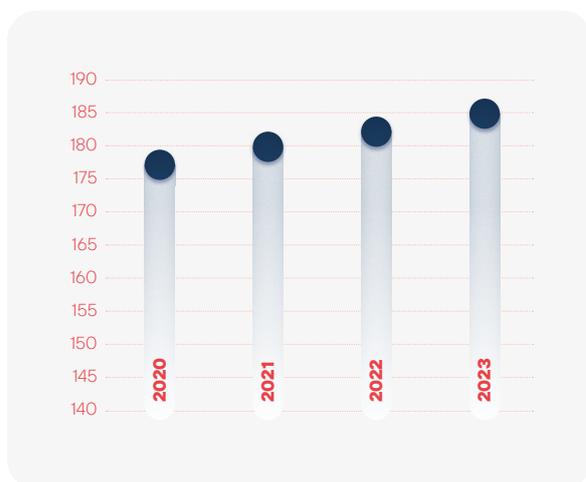
Agio zum Rücknahmepreis  
 Agio zum Nettoinventarwert

## 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.
<b>2023</b>	5'600'000	186.65	181.60	6.60	–	3.25	203.00	1'045.226
<b>2022</b>	5'600'000	184.93	179.90	6.60	–	3.31	199.30	1'035.590
<b>2021</b>	5'200'000	182.06	177.10	6.60	–	2.71	243.50	946.726
<b>2020</b>	4'800'000	179.27	174.40	6.60	–	2.94	224.80	860.486
<b>2019</b>	4'600'000	177.01	172.20	6.50	–	2.84	229.00	814.250
<b>2018</b>	4'400'000	175.65	170.90	6.50	–	3.28	198.00	772.844
<b>2017</b>	4'200'000	173.15	168.50	6.50	–	2.83	229.90	727.218
<b>2016</b>	4'000'000	168.94	164.40	6.50	–	2.72	238.60	675.759
<b>2015</b>	4'000'000	166.02	161.50	6.50	–	3.05	213.10	664.064
<b>2014</b>	3'600'000	162.76	158.40	6.50	–	3.13	207.50	585.942
<b>2013</b>	3'300'000	161.12	156.80	6.50	–	3.45	188.50	531.682
<b>2012</b>	3'000'000	159.91	155.60	6.50	–	3.20	202.90	479.734

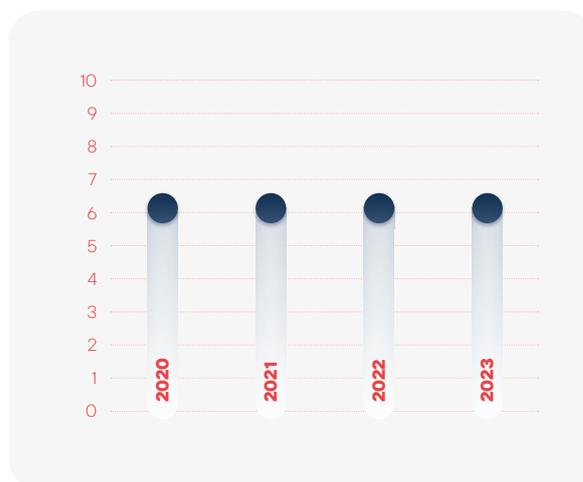
### Net Asset Value pro Anteil (NAV)

in CHF



### Ausschüttung

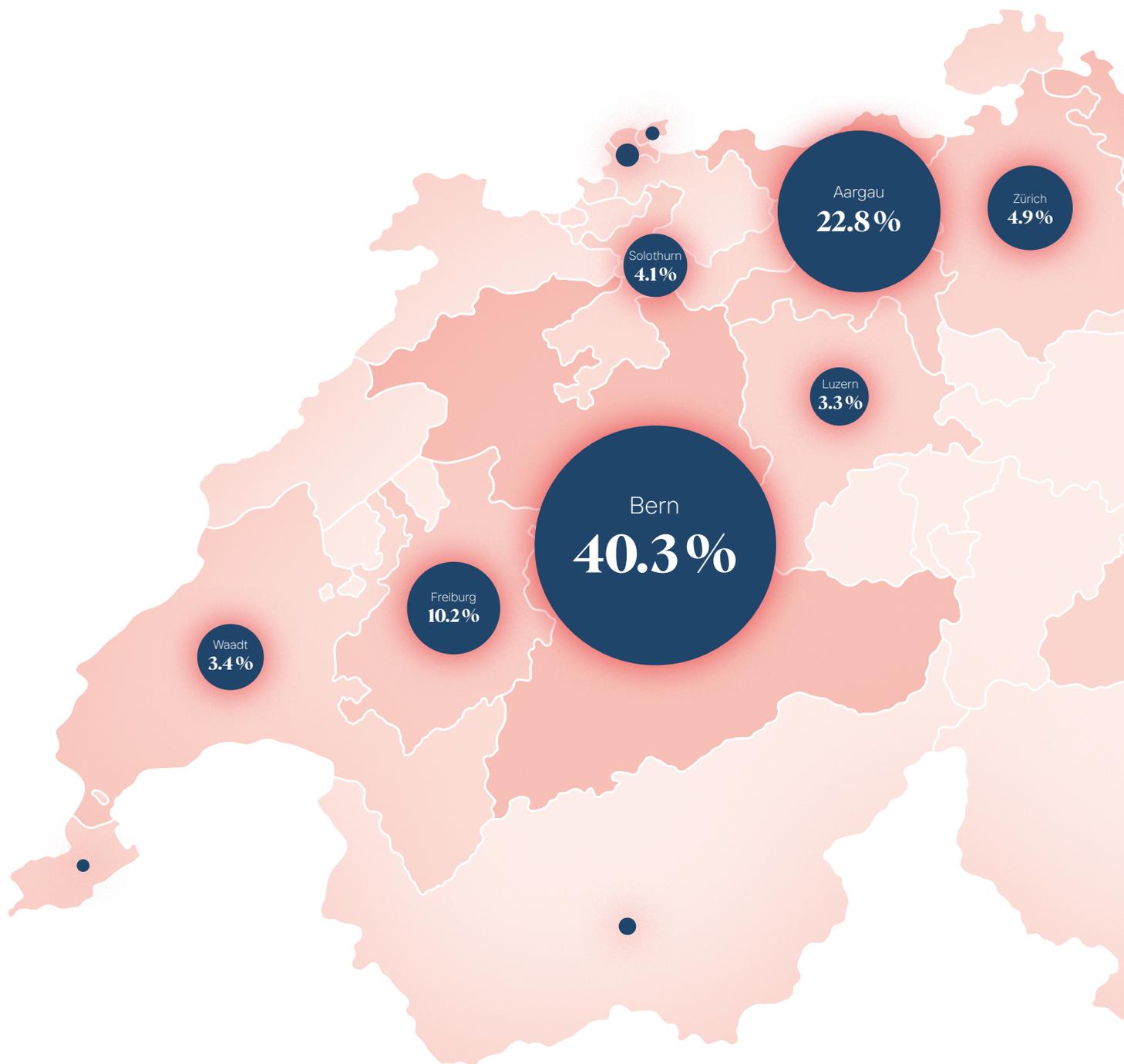
in CHF



# Immobilien- portfolio

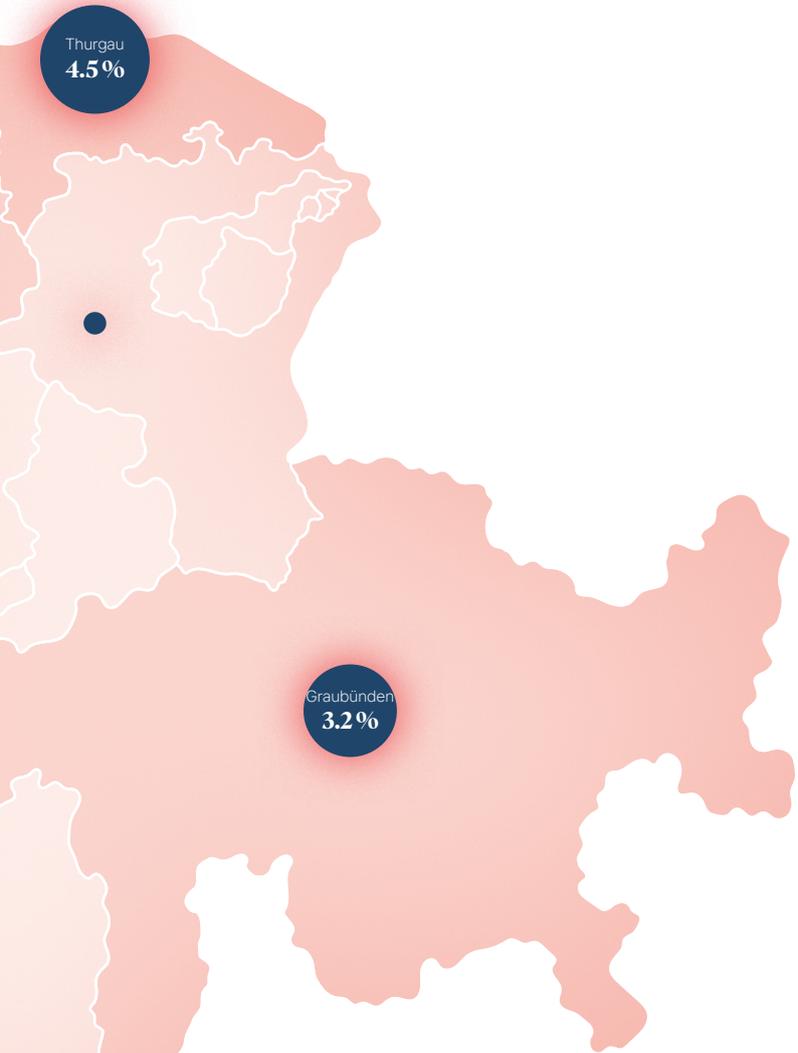






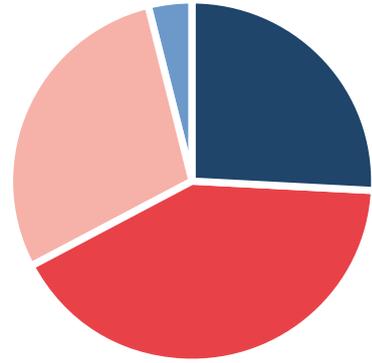
## Verkehrswerte nach Kantone

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%	<b>Total</b>	<b>1'582'636'800</b>	<b>100.0%</b>
Luzern	51'514'000	3.3%			



### Aufteilung nach Wohnungstypen

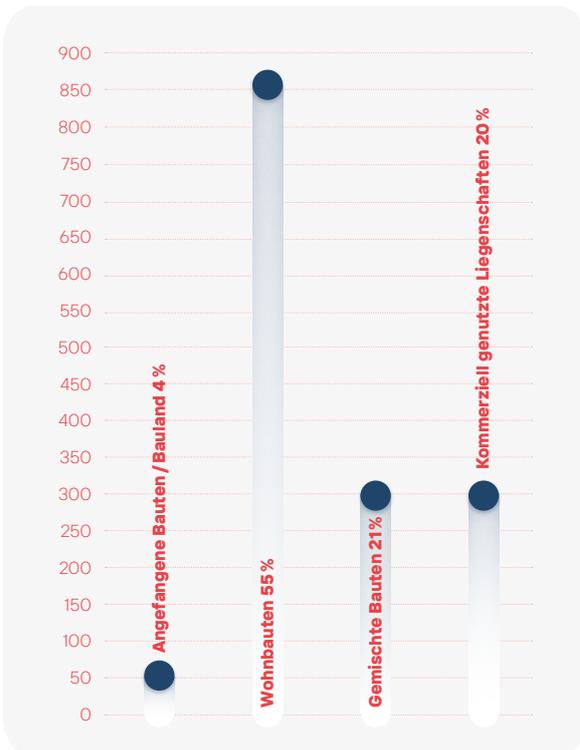
in %



- 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

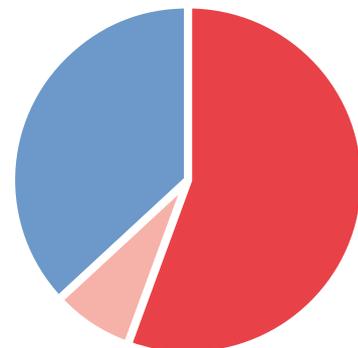
### Aufteilung nach Verkehrswerten

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  
**Montenachweg 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 Neuville 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 CO<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup> werden 109 Wohnungen, darunter 15 Eigentumswohnungen, sowie eine Gewerbefläche von knapp 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Gesamtanierung 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Reduktion als Liegenschaftsbesitzer

---

Attraktive Verzinsung der Investition in eine Photovoltaikanlage

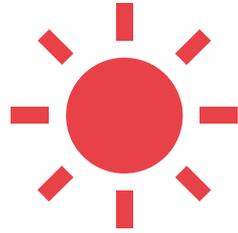
---

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



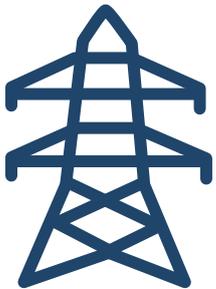
Photovoltaik-Anlage

Eigenverbrauch



Zusätzlicher Strom bei Bedarf

Überschuss Solarstrom  
ans Energienetz



Lokales  
Elektrizitätswerk

Quelle: Solar 21/BERNINVEST AG

# Energietikette

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

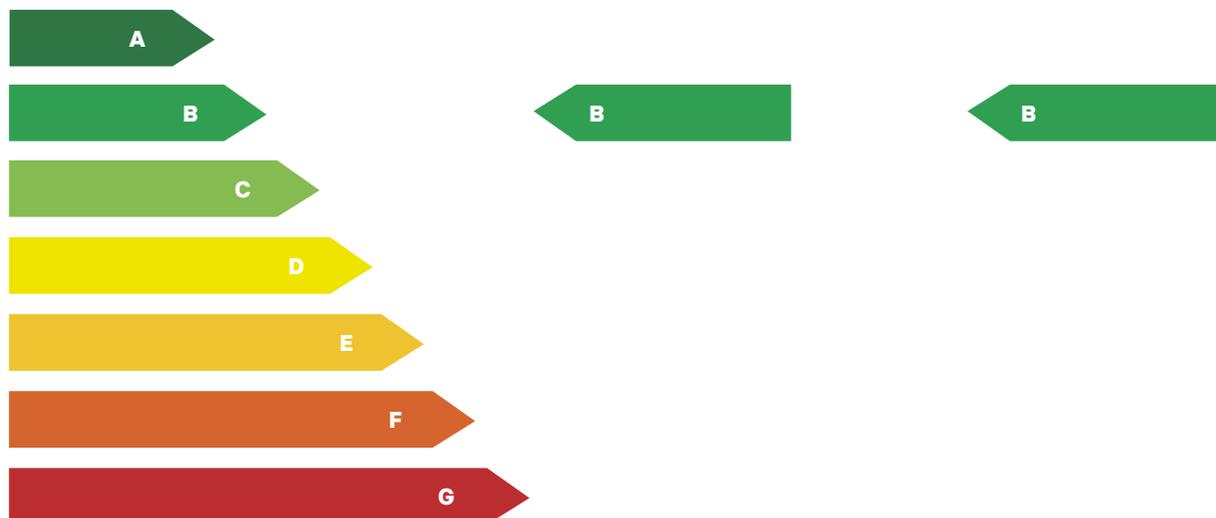
Mittels dem schweizweit einheitlichem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) wird die Qualität der Gebäudehülle und die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudetechnik bewertet.

### 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%

### CO<sub>2</sub>-Emissionen

Der GEAK Bericht gibt Auskunft über direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie die Treibhausgasemissionen. Die Fondsleitung betrachtet nicht nur den direkten CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> Ausstoss pro m<sup>2</sup> und Jahr sich weiter auf sehr tiefem Niveau befindet.

	2023	2022	Veränderung
Total Energiebezugsfläche	357'892 m <sup>2</sup>	235'314 m <sup>2</sup>	52.1%
Total CO <sub>2</sub> -Emissionen	6'003 Tonnen	3'885 Tonnen	54.5%
Total CO <sub>2</sub> -Emissionen pro m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> a)	40.73 kWh/(m <sup>2</sup> a)	-1.0%
Gesamtenergie	115.23 kWh/(m <sup>2</sup> a)	115.14 kWh/(m <sup>2</sup> 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

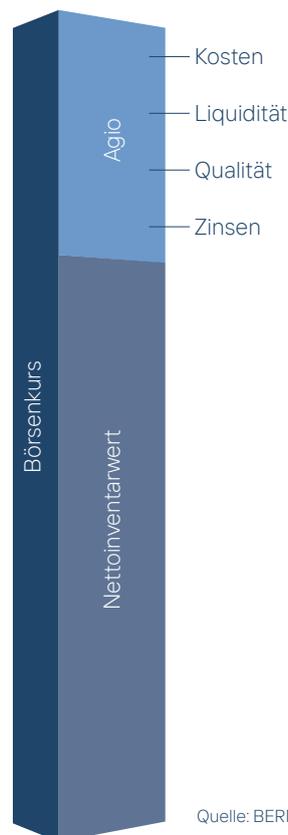
Der Effekt der Diversifikation und Risikostreuung über Regionen und Sektoren verspricht eine höhere Sicherheit. Die Mietzinsausfallrate schwankt in der Regel weniger als bei einer Direktinvestition in nur eine Immobilie. Zur Sicherheit für den Anleger ist auch das KAG (Kollektivanlagen-gesetz) zu erwähnen,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

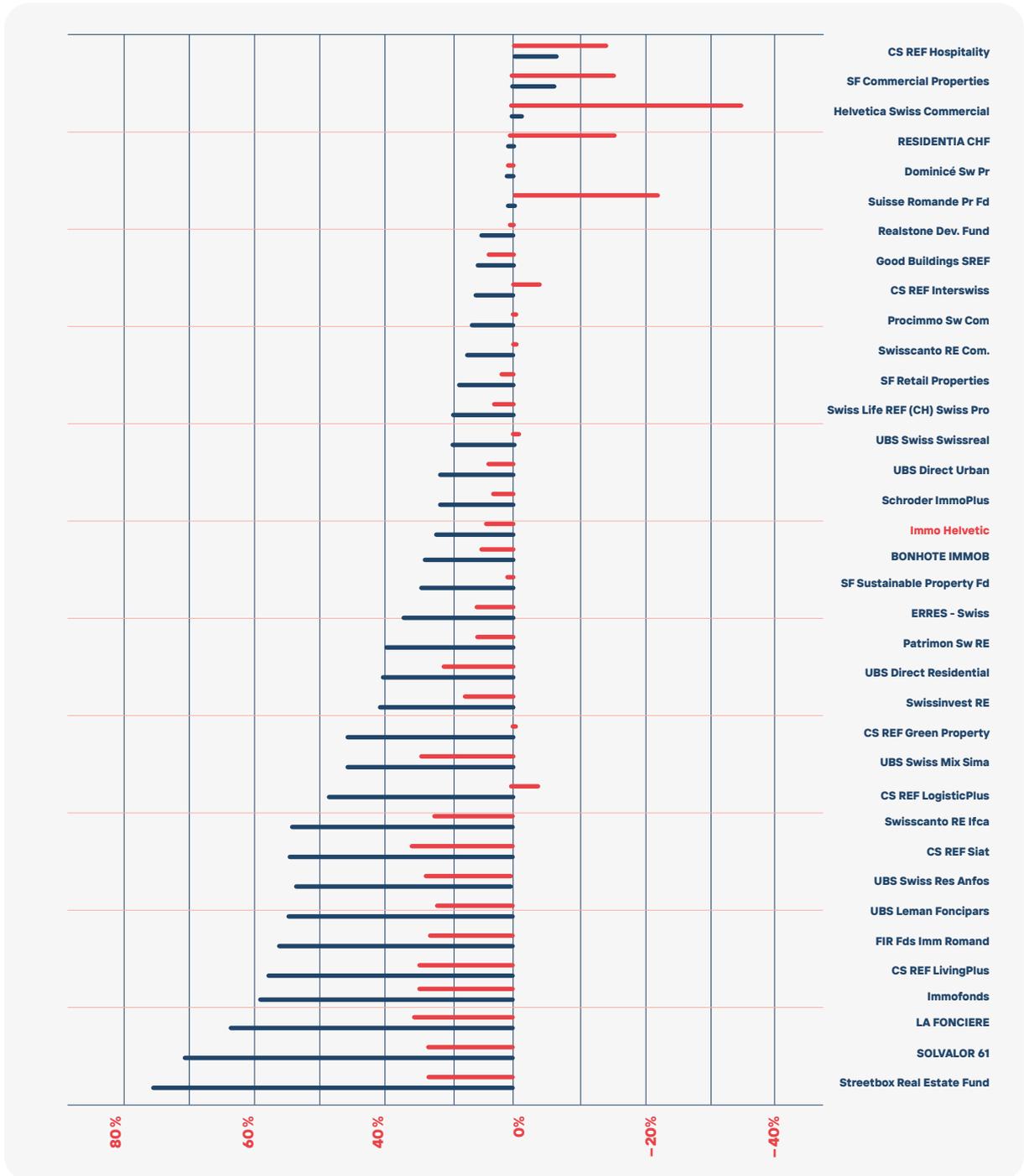
Durch die besondere Zinssituation, die sich von den Negativzinsen wieder in den positiven Bereich entwickelt hat, ist es empfehlenswert, einen genauen Blick auf die Entwicklung der Agios zu werfen. In diesem Zusammenhang möchten wir auf folgende Beobachtungen hinweisen:

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.

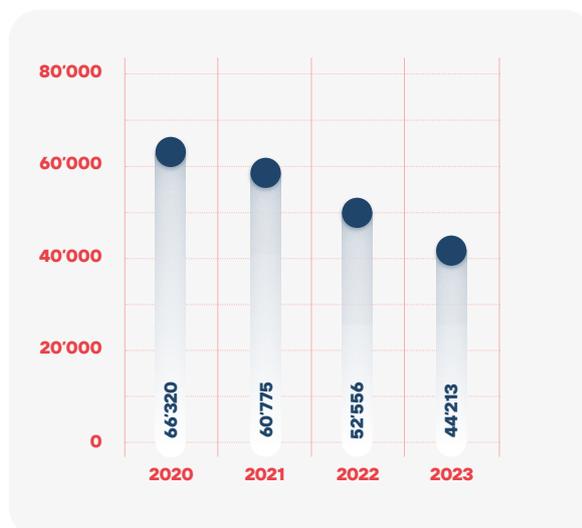
Die steigende Nachfrage nach Wohnraum, angetrieben durch das konstante Bevölkerungswachstum, führt dazu, dass die Schweizer Bevölkerung vermehrt gemeinsame Haushalte bildet oder alternative Wohnkonzepte in Form von Kleinwohnungen in Betracht zieht.

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

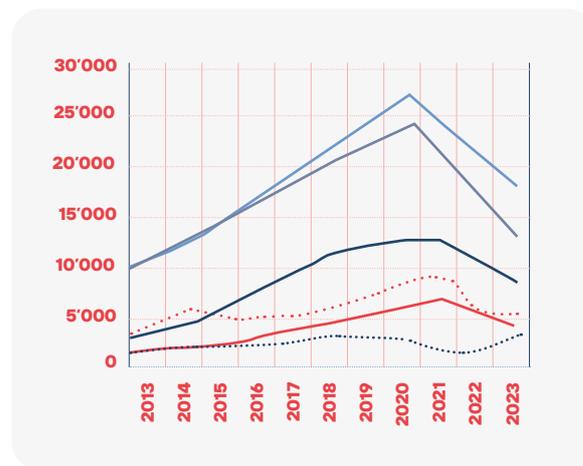
Aufgrund der rückläufigen Tendenz beim Bauvolumen und steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz kann davon ausgegangen werden, dass die Absorption von Neubauprojekten auch in den kommenden Jahren weiterhin funktionieren wird.

### Trend Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche

Der Gebäudebestand in der Schweiz verursacht derzeit etwa ein Viertel der gesamten CO<sub>2</sub>-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.

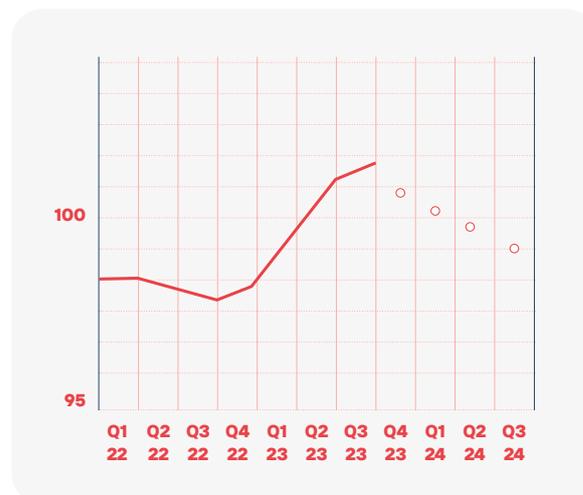
### Leerwohnungen nach Zimmeranzahl in der Schweiz



- 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
<b>Aktiven</b>			
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
<b>Total Grundstücke</b>		<b>1'582'636'800.00</b>	<b>1'589'889'700.00</b>
Mieterausbauten und Zubehör	(2)	72'603'911.88	258'555.89
Sonstige Vermögenswerte*	(3)	14'755'422.55	12'680'043.39
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>1'671'663'503.17</b>	<b>1'604'070'736.63</b>
<b>Passiven</b>			
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
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>524'676'234.56</b>	<b>475'137'105.66</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>		<b>1'146'987'268.61</b>	<b>1'128'933'630.97</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	(6)	101'761'057.00	93'343'945.00
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>1'045'226'211.61</b>	<b>1'035'589'685.97</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>			
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
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>		<b>186.65</b>	<b>184.93</b>
<b>Informationen zur Bilanz</b>			
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
<b>Veränderung des Nettofondsvermögen</b>			
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
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>		<b>1'045'226'211.61</b>	<b>1'035'589'685.97</b>

# Erfolgsrechnung

		01.01.2023 – 31.12.2023 in CHF	01.01.2022 – 31.12.2022 in CHF
<b>Ertrag</b>			
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
<b>Total Erträge</b>		<b>64'896'770.18</b>	<b>67'717'487.02</b>
<b>Aufwand</b>			
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		–	–
<b>Total Aufwand</b>		<b>27'064'735.27</b>	<b>30'680'976.30</b>
<b>Nettoertrag der Rechnungsperiode</b>		<b>37'832'034.91</b>	<b>37'036'510.72</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	(16)	859'641.45	3'858'010.40
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>38'691'676.36</b>	<b>40'894'521.12</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	(17)	12'275'768.83	8'289'067.43
<b>Gesamterfolg</b>		<b>50'967'445.19</b>	<b>49'183'588.55</b>

## 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%
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre</b>			<b>205'120'000</b>	

## 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%
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren</b>			<b>80'880'000</b>	
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>286'000'000</b>	

# 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
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>39'629'290.71</b>	<b>38'757'255.80</b>
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

<b>Geschäfte mit Nahestehenden</b>	Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.
<b>Angaben über Derivate</b>	Keine
<b>Mietzinseinnahmen pro Mieter/innen grösser als 5%</b>	Keine
<b>Immobilien Gesellschaften des Fonds</b>	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 Immobilien Gesellschaft Manuela AG fusioniert. Die Fusion wurde rückwirkend per 01.01.2023 durchgeführt.
<b>Offizielle Couponszahlstelle</b>	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
<b>Bewertungsmethode</b>	Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode)
<b>Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes</b>	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

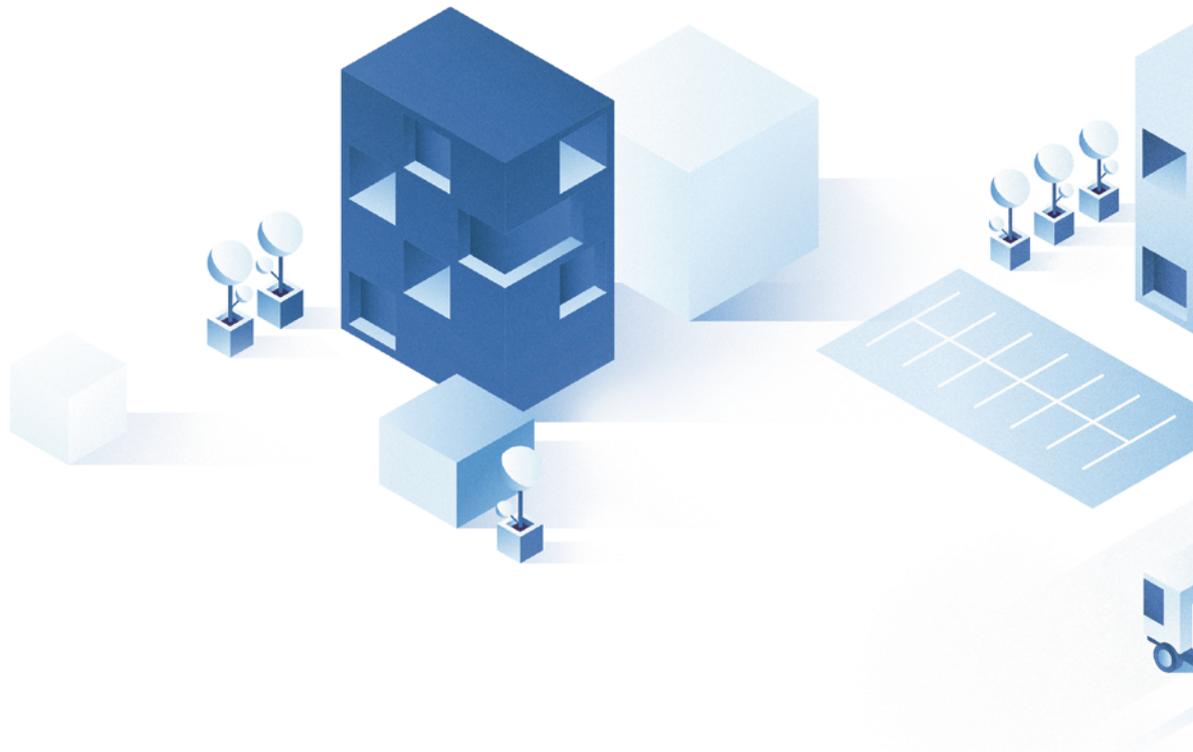
Im Berichtsjahr wurden die Schwestergesellschaften Imag, Immobilien AG Bern, Gravure Immobilien AG und Nova Auguste Majeux AG in die Immobiliengesellschaft Manuela AG fusioniert. Die Fusion wurde rückwirkend per 1. Januar 2023 durchgeführt.

# Reglementarische Vergütungen

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

	31. Dezember 2023		31. Dezember 2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
<b>a) Vergütungen an die Fondsleitung</b>				
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>b) Vergütungen an die Depotbank</b>				
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	
<b>Angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)</b>									
Bulle	Rue de Champ-Barby 61	FR		-	-	-	-	-	-
Reiden	Brüelmatte Süd	LU		-	-	-	-	-	-
<b>Total angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)</b>									
<b>Fertig gestellte Bauten inkl. Land Wohnbauten</b>									
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%
		<b>66'931'862</b>	<b>67'174'000</b>	<b>120'000</b>	<b>120'000</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
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%
		<b>722'682'622</b>	<b>863'920'000</b>	<b>40'750'868</b>	<b>39'481'741</b>	<b>1'212</b>	<b>3.12%</b>
36	148	25'020'000	35'090'000	1'739'933	1'734'008		0.34%
		<b>25'020'000</b>	<b>35'090'000</b>	<b>1'739'933</b>	<b>1'734'008</b>	<b>0</b>	<b>0.34%</b>
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%
		<b>310'700'400</b>	<b>326'869'000</b>	<b>14'037'018</b>	<b>12'900'867</b>	<b>14'936</b>	<b>8.20%</b>

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%
		<b>299'140'000</b>	<b>324'673'800</b>	<b>12'802'789</b>	<b>11'916'002</b>	<b>0</b>	<b>6.93%</b>
-	25	23'220'000	28'749'000	1'643'670	1'640'488		0.19%
		<b>23'220'000</b>	<b>28'749'000</b>	<b>1'643'670</b>	<b>1'640'488</b>	<b>0</b>	<b>0.19%</b>
		<b>1'399'454'884</b>	<b>1'582'636'800</b>	<b>67'710'674</b>	<b>64'418'610</b>	<b>16'148</b>	<b>4.89%</b>

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:

<b>Liegenschaften</b>	<b>Marktwert</b> in CHF	<b>Gewichteter</b> <b>Diskontierungssatz</b> (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

