



GOOD BUILDINGS
Swiss Real Estate Fund

**Geprüfter
Jahresbericht
2023**

Impressum

Herausgeberin

BERNINVEST AG
Fondsleitung, Bern
www.berninvest.ch

Gestaltung

Augenweide Kommunikation GmbH
www.augenweide.swiss

Fotografie

Bildschmiede GmbH
Daniel Rohr
Keen GmbH

Druck

RITZ CROSSMEDIA AG, Bern
www.ritz.ch



Inhalt

05

Kennzahlen

08

Vorwort der
Fondsleitung

10

Entwicklung
des Fonds

12

Immobilien-
portfolio

20

Tätigkeits-
bericht

38

Jahresrechnung

46

Wichtige
Mitteilungen
an die Anleger

47

Reglementarische
Vergütungen

50

Liegenschafts-
inventar

54

Anhang

Der Fonds auf einen Blick

84.13

Anteil Wohnbauten

in %



358.8

Gesamtfondsvermögen

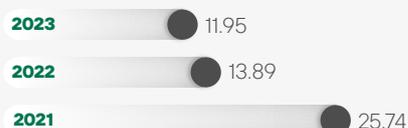
in Mio. CHF



11.95

Agio

in %



5.15

Mietzinsausfallrate

in %



Kennzahlen

Angaben in	31. Dezember 2023	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021	
Kennzahlen der Rentabilität				
Performance	%	1.44	-6.39	18.49
Anlagerendite	%	3.62	4.09	4.52
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	69.34	69.68	70.49
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.54	3.56	3.46
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.61	4.07	4.33
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.98	3.05	3.32
Ausschüttungsrendite (Barrendite)	%	3.03	2.99	2.72
Ausschüttungsquote ordentlich (Payout Ratio)	%	88.94	91.60	84.80
Ausschüttungsquote inkl. Zusatzausschüttung (Payout Ratio)	%	107.80	111.03	102.78
Kennzahlen der Finanzierung				
Fremdfinanzierungsquote	%	24.15	25.53	24.05
Fremdkapitalquote	%	27.71	28.57	27.25
Fremdfinanzierungskosten	CHF	1'358'711	447'816	343'528
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	3.52	3.70	4.53
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	1.57	1.03	0.42
Kennzahlen der Finanzmärkte				
Agio	%	11.95	13.89	25.74
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	31.05	28.19	29.18
Kurs-/Cashflowverhältnis (P/CF ratio)	x	31.14	37.17	37.30
Börsenkapitalisierung	CHF	290'400'000	294'800'000	323'400'000
Marktgängigkeit (Ø Umsatz pro Tag)	CHF	225'361	249'026	251'641
Schlusskurs per 31. Dezember	CHF	132.00	134.00	147.00
Höchster Börsenkurs	CHF	135.50	149.50	148.30
Tiefster Börsenkurs	CHF	126.00	115.30	126.62
Kennzahlen zur Vermögensrechnung				
Verkehrswerte der Liegenschaften	CHF	355'023'000	359'078'000	350'349'000
Buchwerte der Liegenschaften	CHF	333'709'434	338'763'954	333'790'367
Gesamtfondsvermögen	CHF	358'830'973	362'391'138	353'514'073
Nettofondsvermögen (Net Asset Value)	CHF	259'401'555	258'852'259	257'188'774
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung				
Cashflow	CHF	9'326'740	7'930'128	8'694'704
Nettoertrag	CHF	8'163'227	7'925'640	8'179'139
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-	-	115'180
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	22'556	2'533'357	2'701'097
Gesamterfolg	CHF	9'352'863	10'458'997	10'995'416
Mietzinseinnahmen	CHF	15'438'297	14'472'274	13'803'864
Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	%	5.15	6.31	7.22
Ordentlicher Unterhalt	CHF	1'309'407	1'114'440	1'320'183
Ordentlicher Unterhalt in % der Nettomietzinsen	%	8.48	7.70	9.56
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) GAV	%	0.78	0.78	0.79
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) MV	%	0.98	0.93	0.86
Kennzahlen zu den Anteilen				
Nettoinventarwert per 31. Dezember	CHF	117.91	117.66	116.90
Rücknahmewert eines Anteils	CHF	114.10	113.90	113.20
Ausschüttung	CHF	4.00	4.00	4.00
Steuerwert per 31. Dezember	CHF	1.35	1.23	1.32
Anteile am 1. Januar		2'200'000	2'200'000	2'000'000
Ausgaben		-	-	200'000
Rücknahmen		-	-	-
Anteile am 31. Dezember		2'200'000	2'200'000	2'200'000

Die Kennzahlen wurden gemäss den 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
Cogestim SA, Lausanne
Consenta Bewirtschaftungen AG, Gerlafingen
GOLDINGER Immobilien AG, St. Gallen
H&B Real Estate AG, Zürich
Niederer AG, Ostermundigen
Redinvest Immobilien AG, Sursee

Stammdaten

Valoren Nr. 14 290 200
ISIN CH0142902003



Vorwort der Fondsleitung

Geschätzte Anlegerin,
Geschätzter Anleger

Steigende Zinsen und die damit verbundenen Risiken für Bewertungskorrekturen, Erhöhung der Mietzinse, längere Baubewilligungsverfahren und hohe Energiepreise haben das Jahr sehr anspruchsvoll gemacht. Wir freuen uns, dass der Good Buildings Swiss Real Estate Fund ein sehr solides Ergebnis ausweist und sich in einem Umfeld voller Herausforderungen seine qualitativen Stärken unter Beweis gestellt hat.

Nachfolgend einige Kennzahlen:

Die Anlagerendite für das Jahr 2023 beträgt 3.62%
(Vorjahr 4.09%)

Die Performance für das Jahr 2023 beträgt 1.44%
(Vorjahr -6.39%)

Die Nettomietzinse stiegen von rund CHF 14.5 Mio.
auf CHF 15.4 Mio.

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil stieg von
CHF 117.66 auf CHF 117.91

Der Cashflow erhöhte sich von CHF 7.9 Mio. auf CHF 9.3 Mio.

Wir konzentrieren uns weiterhin auf die Entwicklung der Neubauprojekte und optimieren das bestehende Portfolio mit punktuellen Aktionen.

Ende April 2024 wird die Dividende an die Anleger ausbezahlt. Die Ausschüttung liegt unverändert bei CHF 3.30 pro Anteil. Zudem wird wiederum eine Zusatzausschüttung von CHF 0.70 pro Anteil ausbezahlt.

Die Anlagepolitik für den Good Buildings Swiss Real Estate Fund fokussiert sich seit Gründung in die Investition von Neubauprojekten. Dadurch wurden viele Erfahrungen gesammelt und der Fokus auf die Nachhaltigkeit sowie die Reduktion des Energieverbrauchs ausgerichtet. Zudem wurden mit zahlreichen Neubauprojekten, in einem Umfeld der stark zunehmenden Regulierungsdichte, die Expertise laufend verbessert. So verfügt der Good Buildings Swiss Real Estate Fund heute über ein sehr modernes Immobilienportfolio, welches in Punkto Energieeffizienz führend ist.

Im Berichtsjahr wurde das Neubauprojekt in Lucens fertig gestellt und alle Wohnungen konnten vermietet werden. Weitere Informationen zu diesem Projekt sind im Bericht des Portfoliomanagers aufgeführt. Schliesslich haben wir

die Liegenschaft in Staad verkauft, welche aufgrund von verschiedenen Kriterien nicht mehr der Anlagepolitik des Good Buildings Swiss Real Estate Fund entsprochen hat. Auch in Zukunft werden wir periodisch Immobilien verkaufen, welche bei einer Überprüfung den Anforderungen nicht mehr entsprechen.

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 Good Buildings Swiss Real Estate Fund konnte sich auch in dieser Hinsicht im Markt gut behaupten und die Volatilität des Fonds ist, verglichen mit dem Gesamtmarkt, tief geblieben. Detailliertere Informationen dazu können im mittleren Teil des Jahresberichtes entnommen werden. Ausserdem haben wir dieses Jahr aufgrund der Aktualität das Thema des «Agios» aufgenommen.

Weiterhin mit grossem Erfolg verlaufen die Vermietungen. Die Leerstandsquote konnte nochmals gesenkt werden. Die kürzlich aufgrund des steigenden Referenzzinssatzes angepassten Mietzinse werden sich mittelfristig positiv auf die Cashflows auswirken. Dabei waren zahlreiche Mietverträge betroffen, welche aufgrund sinkender Zinsen in den vergangenen Jahren eine Mietzinsreduktion in Anspruch nehmen konnten.

Nebst der Neubautätigkeit beinhaltet die Anlagepolitik eine einwandfreie Instandsetzung des Immobilienportfolios. Periodisch werden möglich Sanierungsobjekte identifiziert. Wird die Mikrolage als attraktiv eingestuft, führen wir wenn immer möglich eine umfassende Sanierung durch. So wurden im Berichtsjahr die Gebäudehülle an der Alte Bernstrasse in Rüfenacht BE erneuert, das Flachdach an der Hermetschloostrasse in Zürich saniert und der Dachstock am Parkweg in Wohlen zu einer Wohnung ausgebaut.

Auch in Zukunft möchten wir bei der Gestaltung unserer Lebensräume weiterhin eine aktive Rolle spielen und setzen künftig auf die bewährte Neubaustrategie. Dabei können wir auf die langjährige Expertise in der Entwicklung von Neubauten abstützen, um die vielfältigen Herausforderungen zu meistern. 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 bzw. Baubewilligung zu erhalten, sondern für Mensch und Umwelt die bestmögliche Umsetzung bei einem Neubau oder Sanierung einer bestehenden Immobilie zu erreichen.

In den nächsten Jahren werden wir den Anteil an fossilen Brennstoffen weiter reduzieren. Dazu wurden bereits einige Projekte gestartet. Komplementär streben wir an, möglichst viele Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszurüsten. Einerseits weil mit dem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch grüner und günstiger Strom für die Mieter vor Ort produziert werden kann. Andererseits weil sich solche Investitionen wirtschaftlich rechnen.

Im Namen aller Mitarbeitenden der BERNINVEST AG danken wir Ihnen, liebe Anlegerin und Anleger, für das Vertrauen, das 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

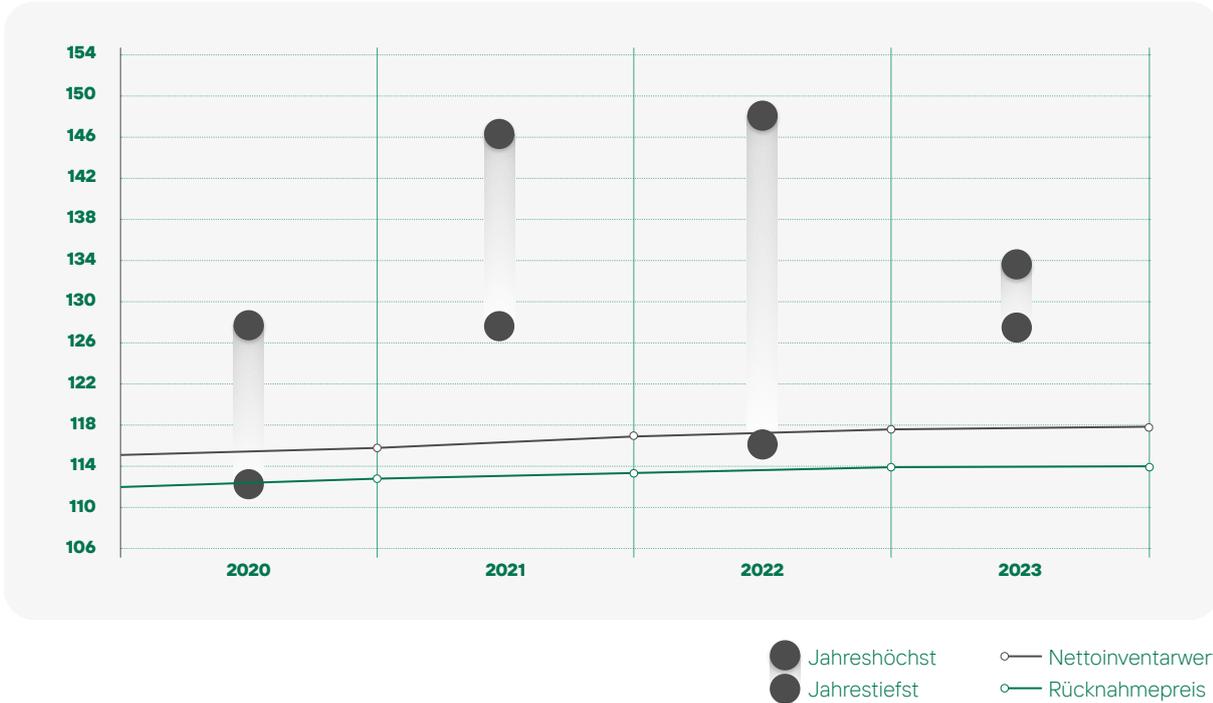
Vorsitzender der Geschäftsleitung
Fondsmanager



Entwicklung des Fonds

Kursentwicklung

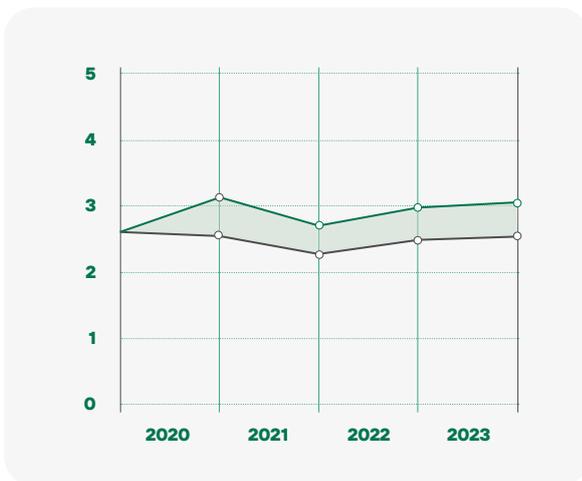
in CHF



Jahresbericht 2023 ~ S.10 ~ Entwicklung des Fonds

Ausschüttungsrendite

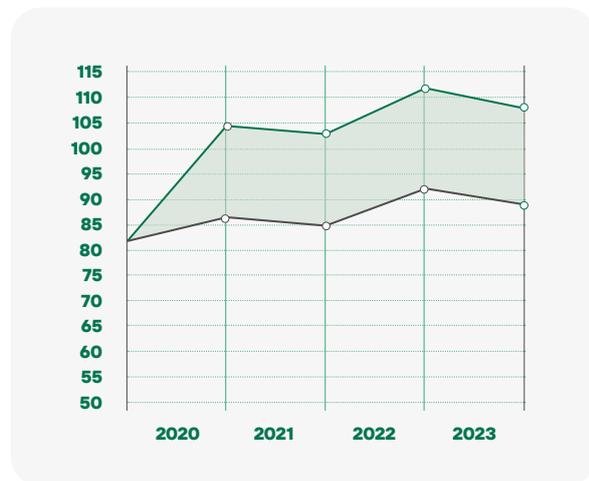
in %



○ ordentliche Ausschüttung
○ inkl. Zusatzausschüttung

Payout Ratio

in %



○ ordentliche Ausschüttung
○ inkl. Zusatzausschüttung

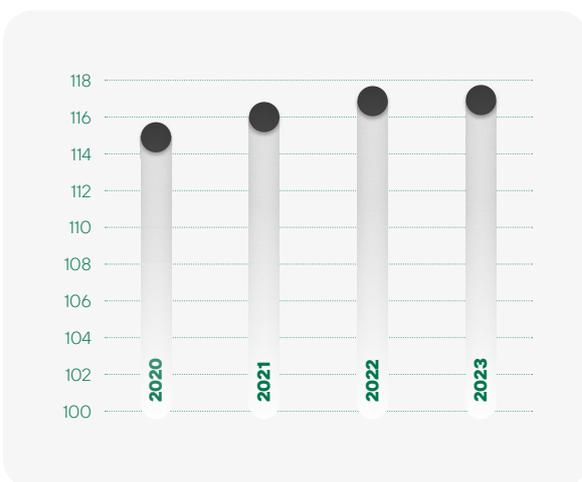
Statistik im Überblick

Jahr per 31.12.	Anteile im Umlauf	NAV pro Anteil in CHF	Rücknahme- preis in CHF	Ordentliche Ausschüttung in CHF	Abbau Gewinnvortrag in CHF	Ausschüttungs- rendite per 31.12. in %	Börsenkurs per 31.12. in CHF	Nettovermögen zu Verkehrswerten in CHF Mio.
2023	2'200'000	117.91	114.10	3.30	0.70	3.03	132.00	259.402
2022	2'200'000	117.66	113.90	3.30	0.70	2.99	134.00	258.852
2021	2'200'000	116.90	113.20	3.30	0.70	2.72	147.00	257.189
2020	2'000'000	115.72	112.70	3.30	0.70	3.10	129.00	231.449
2019	2'000'000	115.05	112.10	3.20	–	2.67	119.80	230.105
2018	1'503'000	111.80	108.90	3.00	–	2.82	106.50*	168.038
2017	1'503'000	110.57	107.70	2.50	–	2.34	107.00*	166.188
2016	1'503'000	107.86	105.10	2.00	–	1.80	111.00*	162.116
2015	1'503'000	105.35	102.50	1.00	–	0.90	111.00*	158.338
2014	1'503'000	102.95	100.20	–	–	n/a	104.00*	154.729

* Ausserbörslicher Handelskurs (OTC)

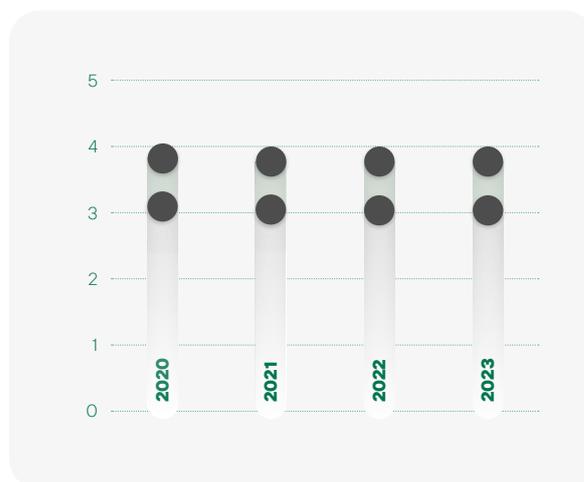
Net Asset Value pro Anteil (NAV)

in CHF



Ausschüttung

in CHF

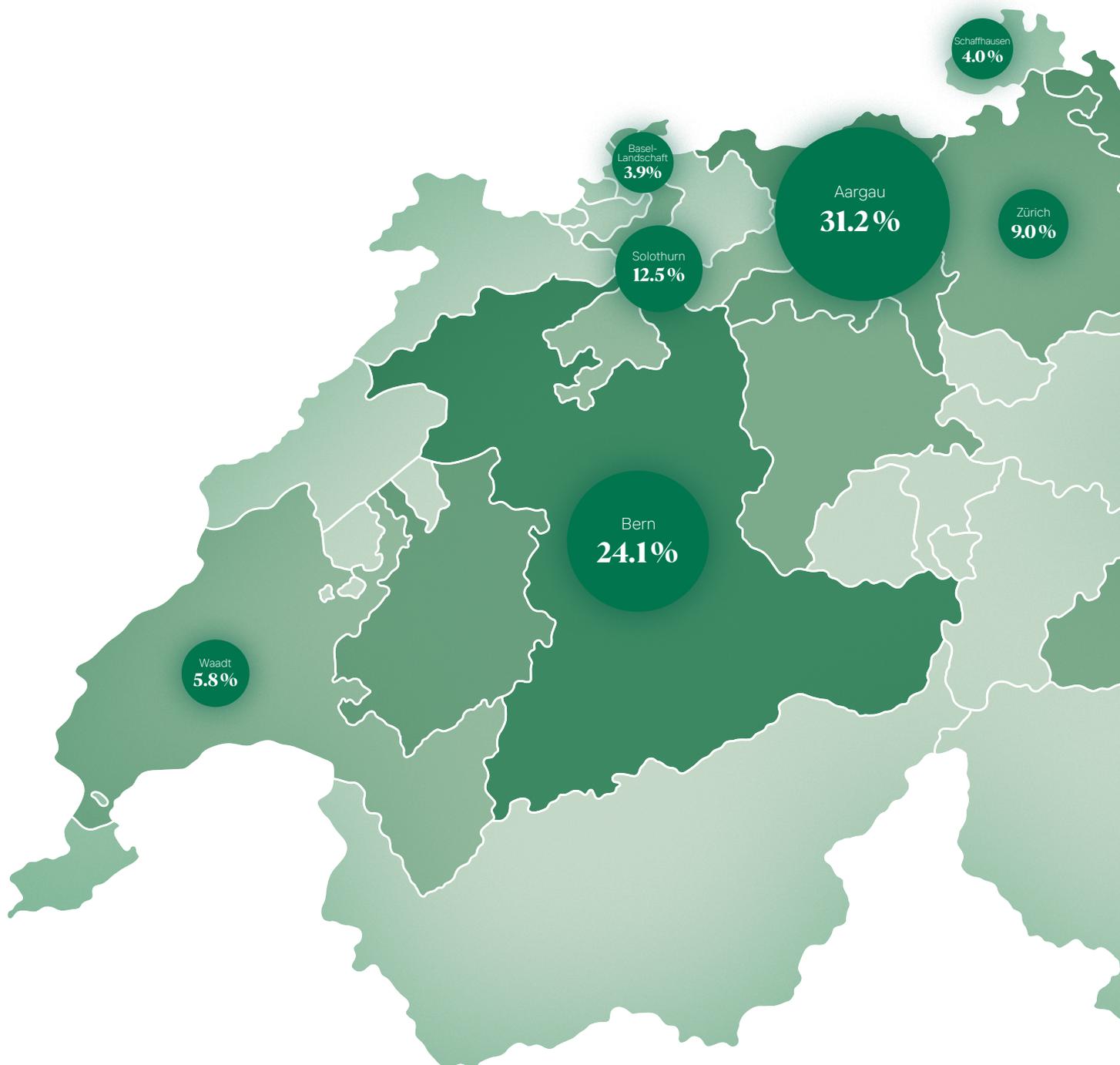


● inkl. Zusatzausschüttung
● ordentliche Ausschüttung

Immobilien- portfolio



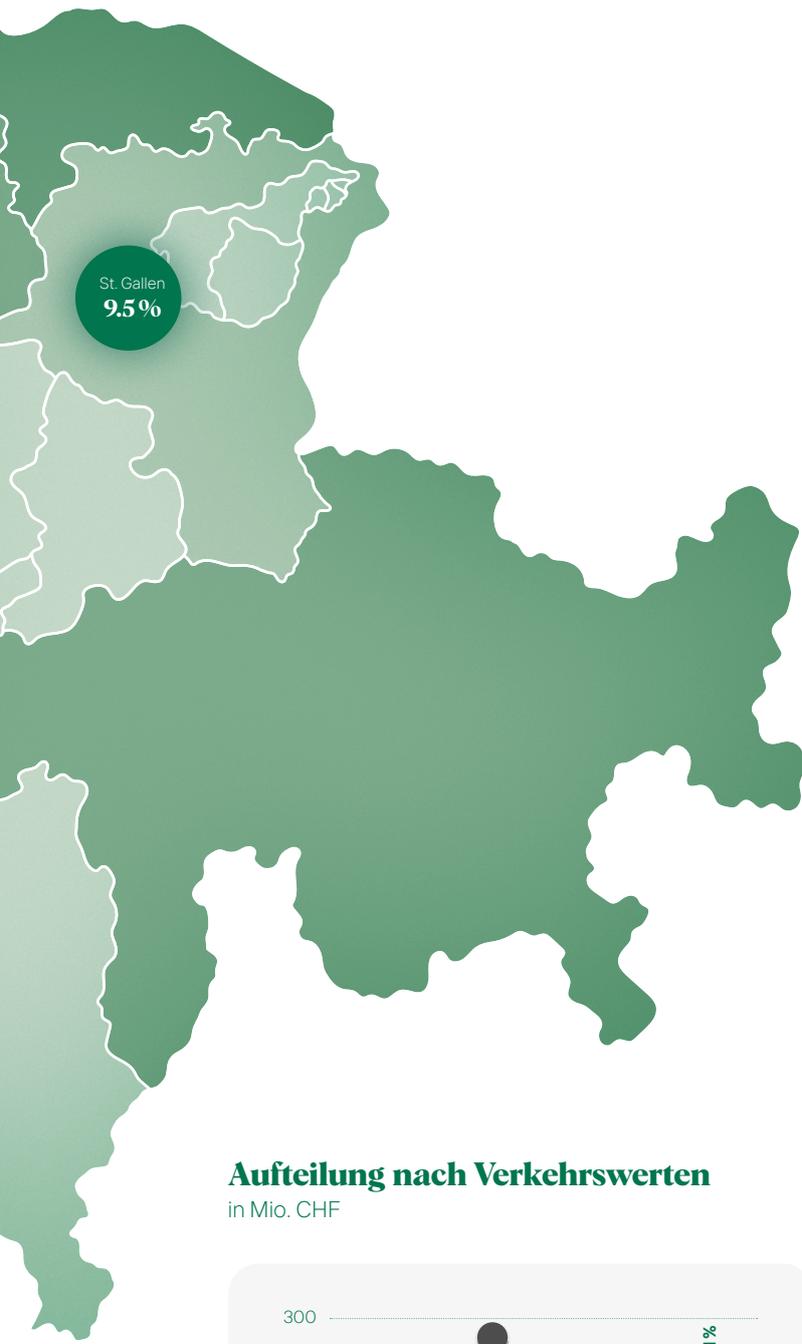




Verkehrswerte nach Kantonen

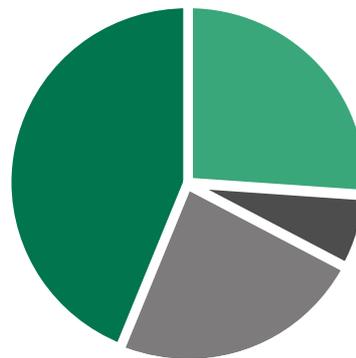
Aargau	110'823'000	31.2%
Basel-Landschaft	14'000'000	3.9%
Bern	85'504'000	24.1%
Schaffhausen	14'122'000	4.0%
St. Gallen	33'600'000	9.5%

Solothurn	44'589'000	12.5%
Waadt	20'604'000	5.8%
Zürich	31'781'000	9.0%
Total	355'023'000	100.0%



Aufteilung nach Wohnungstypen

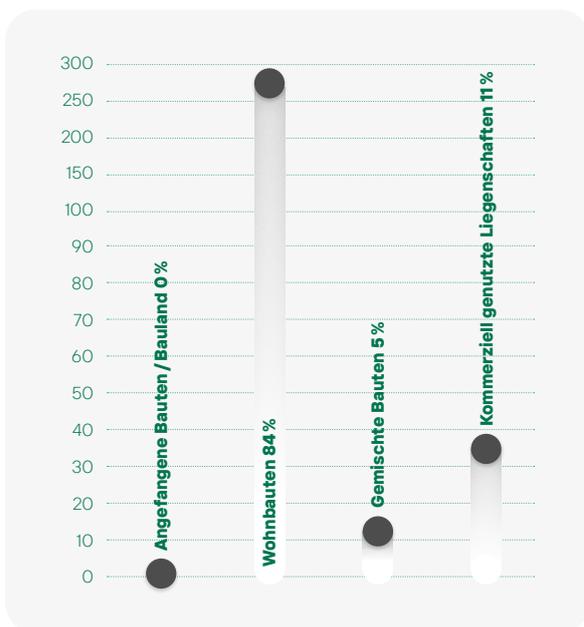
in %



- 23.50%**
 157 Wohnungen
 < 3 Zimmer
- 43.71%**
 292 Wohnungen
 3 – 3.5 Zimmer
- 26.20%**
 175 Wohnungen
 4 – 4.5 Zimmer
- 6.59%**
 44 Wohnungen
 > 5 Zimmer

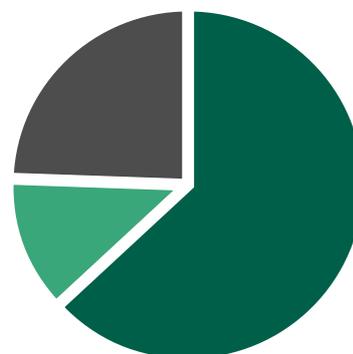
Aufteilung nach Verkehrswerten

in Mio. CHF



Altersstruktur der Immobilien

in %



- 63.06%**
 bis 15 Jahre
- 12.55%**
 15 bis 30 Jahre
- 24.39%**
 älter als 30 Jahre



Portfolio bis CHF 10 Millionen

Die 6 Liegenschaften mit einem Verkehrswert bis CHF 10 Millionen machen 10.63% des Portfolios des Good Buildings SREF aus.



Burgdorf
Buchmattstrasse 5

Objektart Gewerbe

Verkehrswert CHF 4'134'000



Ostermundigen
Obere Zollgasse 29/29A/29D

Objektart Wohnen/Gewerbe

Verkehrswert CHF 6'315'000



Reinach BL
Fasanenstrasse 32

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 3'885'000



Rüfenacht BE
Alte Bernstrasse 7/9

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 7'265'000



Wohlen AG
Parkweg 10-14

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 7'000'000



Zuchwil
Mattenweg 2/6

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 9'139'000



Portfolio ab
CHF 10 Millionen

Die 16 Liegenschaften mit einem Verkehrswert ab CHF 10 Millionen machen 89.37% des Portfolios des Good Buildings SREF aus.



Adliswil
Zürichstrasse 2 / Kronenstrasse 4

Objektart Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert CHF 10'290'000



Aegerten
Grenzstrasse 12-20

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 18'548'000



Brügg
Erlenstrasse 6/8/10/10B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 12'835'000



Grenchen
Girardstrasse 17/19

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 17'757'000



Gretzenbach
Staldenacker 1/1A/1B/3/5

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 17'693'000



Ipsach
Ipsachstrasse 7/9A/9B/9C/9D

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 20'830'000



Kölliken
Egelmoosstrasse 2A/2B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 10'915'000



Küttigen
Rosenbergstrasse 2/4/6/8

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 15'868'000



Lucens
Avenue Louis Edouard Junod 5/5A/5B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 20'604'000



Niederrohrdorf
Holzrütistrasse 6E/6F/6G

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 18'398'000



Reinach BL
Zihlackerstrasse 4/6/8

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 10'115'000



Spreitenbach
Landstrasse 142-146/Kreuzackerstrasse 1

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 58'642'000



St. Gallen
Ullmannstrasse 13A/13B/17/19/23/23A

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 33'600'000



Stein am Rhein
Kaltenbacherstrasse 32

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 14'122'000



Wangen an der Aare
Unterholz 12-16

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 15'577'000



Zürich
Hermetschloostrasse 77

Objektart Gewerbe

Verkehrswert CHF 21'491'000

Tätigkeits- bericht





Bericht des Portfoliomanagers

Überblick zum Geschäftsjahr

Das Portfolio des Good Buildings Swiss Real Estate Fund weist per 31. Dezember 2023 ein Gesamtfondsvermögen von CHF 358.8 Mio. auf. Die Anlagerendite beläuft sich im Geschäftsjahr 2023 auf 3.62%. Die Nettorendite der fertigen Bauten konnte im Vergleich zum Vorjahr mit 3.54% auf einem ähnlichem Niveau gehalten werden.

Im Vergleich zum letzten Geschäftsjahr konnte die Leerstandsquote um mehr als ein Prozent von 6.31% auf 5.15% gesenkt werden. Dies auch dank der geänderten Bewirtschaftungsstrategie und damit verbundene Nähe zu den Mietern sowie den lokalen Marktkenntnissen der Verwaltungen. Im Geschäftsjahr 2023 war der ordentliche Unterhalt in Prozent der Mietzinseinnahmen bei 8.48%.

Der durchschnittliche tägliche Umsatz der Anteile am Sekundärmarkt belief sich im vergangenen Geschäftsjahr auf rund CHF 225'000 und zeigt eine angemessene Liquidität. Die Performance der Anteile betrug im Jahr 2023 1.44%.

Renditevergleich mit SXI Real Estate® Funds Broad TR

In der untenstehenden Grafik ist ein Vergleich der Fondrendite zwischen dem Good Buildings SREF und dem SXI Real Estate® Funds Broad TR seit der Börsenkotierung des Good Buildings SREF im Jahr 2019 dargestellt. Die kumu-

lierte 5-Jahres Fondrendite zeigt einen Unterschied von 10.82% zugunsten des Good Buildings SREF gegenüber den SXI Real Estate® Funds Broad TR. Im vergangenen Jahr betrug das Agio vom Good Buildings SREF 11.95% und widerspiegelt somit die gute Performance des Fonds.

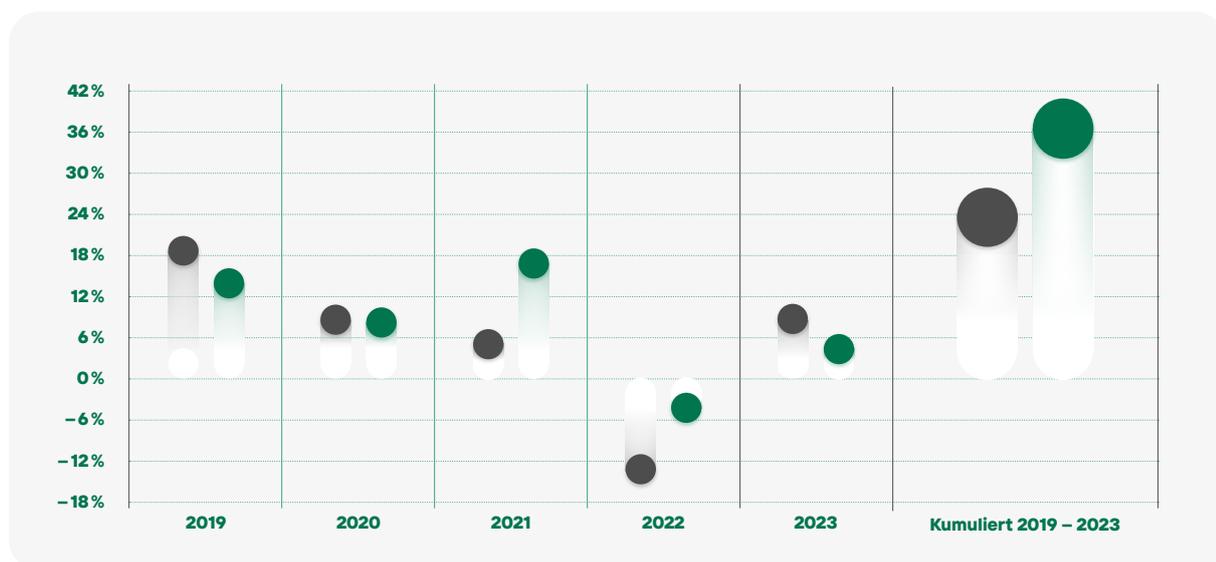
Der Fonds verfügt nach wie vor über eine solide Eigenkapitalbasis, weshalb im Geschäftsjahr 2023 wiederum auf eine Emission verzichtet wurde.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt per Jahresende 24.15%. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz liegt am Ende der Berichtsperiode bei 1.57% und die Restlaufzeit beträgt 3.52 Jahren. Die detaillierte Aufstellung aller derzeit laufenden Hypotheken, Feste Vorschüsse und Anleihen befindet sich auf den Seiten 42/43.

Zusatzdividende

Aufgrund der guten Geschäftsjahre konnte in den letzten drei Jahren eine Basisdividende von CHF 3.30 und eine Zusatzdividende von CHF 0.70 pro Anteil ausbezahlt werden. Mit der Zusatzdividende wird der Gewinnvortrag auf ein marktübliches Niveau abgebaut. Auch dieses Jahr wird zur Basisdividende von CHF 3.30 eine Zusatzdividende von CHF 0.70 ausgeschüttet. Die Dividende ist für den Anleger steuerfrei, da der Fonds die Liegenschaften direkt hält und bereits beim Fonds besteuert wird.

Renditevergleich SXI Real Estate® Funds Broad TR vs. Good Buildings SREF



Performancevergleich 2019–2023

● SXI Real Estate® Funds Broad TR

● Good Buildings SREF

Abgeschlossene Neubauprojekte

Lucens (VD)

Im vergangenen Geschäftsjahr 2023 wurde die Wohnüberbauung in Lucens (VD) inklusiv der gesamten Umgebung fertiggestellt und abgerechnet. Alle Wohnungen waren mit Bauvollendung vermietet. Zu diesem Erfolg haben neben dem Standort auch die hohe Ausbaugqualität der Wohnungen geführt. Beim Neubau wurde der Fokus auf die hohe Qualität sowie auf die Nachhaltigkeit gesetzt. Sämtliche Häuser verfügen über eine Photovoltaikanlage. Zudem sind mehrere Parkplätze in der Einstellhalle mit Ladestationen ausgestattet. Durch diesen Schritt wird die zunehmende Nachfrage nach entsprechenden Elektrostationen berücksichtigt.

Die neue Überbauung überzeugt in allen Ebenen und geniesst eine grosse Nachfrage. Dieser Aspekt zeigt, dass die Strategie des Fonds, auf Neubauten zu setzen, die richtige ist.



Lucens (VD)

Neubauprojekte in Planung

Courgevaux (FR)

In Courgevaux (FR) konnte im Jahr 2022 ein Grundstück von 8'542 m² gesichert werden. Das Grundstück liegt in einer vorteilhaften Mikrolage mit kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten – ideale Voraussetzungen für einen attraktiven Standort.

Die Planungen für den Neubau auf diesem Grundstück laufen auf Hochtouren, das Gesuch für den Rückbau der Gewerbehalle und die Vorprüfung für die Baueingabe im Januar 2024 eingereicht. Die Baubewilligung wird bis Anfang Herbst 2024 erwartet. Die Bauarbeiten werden anschliessend gestartet.

Nach dem aktuellen Planungsstand kann auf dem Grundstück eine Überbauung mit 78 Wohnungen, verteilt auf mehrere Baukörper gebaut werden. Der Wohnungsmix wird so gewählt, dass unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden. Beim Neubau wird wie gewohnt der Fokus auf einen hohen Ausbaustandard, die Nachhaltigkeit sowie die Langlebigkeit der verwendeten Materialien gesetzt – der Good Buildings SREF Strategie entsprechend.

Stein (AG)

Auf dem Grundstück in Stein (AG) wurden in den vergangenen Jahren mehrere Richtprojekte von einer Fachgruppe erarbeitet, um eine optimale Entwicklung des Areals zu erreichen. Das erarbeitete Richtprojekt steht fest und aktuell läuft der Gestaltungsplanprozess.

Auf dem Grundstück sind mehrere Mehrfamilienhäuser geplant. Es soll ein qualitativ hochwertiges Angebot an Wohnraum entstehen, welches an die umliegenden Gebiete anschliesst und zugleich das Areal optimal ausnützt. Das Grundstück liegt an guter Lage, so sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in Gehdistanz zu erreichen.

Akquisitionen und Verkäufe

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden keine neuen Akquisitionen getätigt. Hingegen wurde eine Liegenschaft verkauft. Die Liegenschaft am Risegg 9/11 in Staad wurde per 30. September 2023 veräussert.

Sanierungen an den Bestandesliegenschaften

Auch im Jahr 2023 wurden Sanierungen durchgeführt, um den heutigen Anforderungen der Mieter/innen gerecht zu werden und die Energieeffizienz zu verbessern. Bei der Sanierung wurde ebenfalls auf die Erzielung einer angemessenen Rendite geachtet.

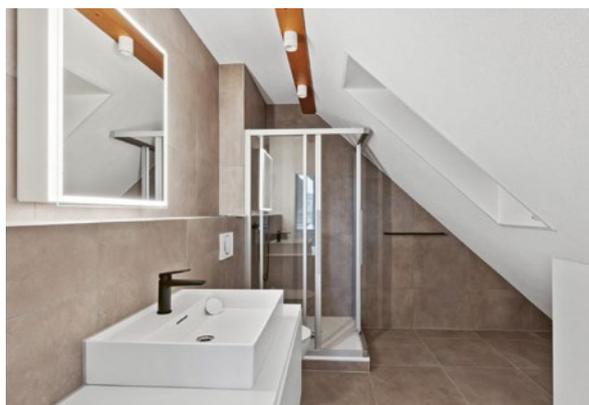
In Rüfenacht BE (BE) an der Alte Bernstrasse 7/9 wurden im vergangenen Jahr die Fenster- und Fassadensanierung inkl. sämtlichen Wohnungs- und Eingangstüren finalisiert. Durch diese Sanierung konnte bei einer weiteren Liegenschaft die Energieeffizienz verbessert werden.

Bei der Liegenschaft an der Hemetschloostrasse 77 in Zürich (ZH) wurden im vergangenen Geschäftsjahr die Arbeiten der Flachdachsanieierung beendet, wodurch die Energiebilanz positiv beeinflusst werden konnte.

Im Parkweg 14 in Wohlen AG (AG) wurde der Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnung fertig abgerechnet. Die Aufnahme weiter unten zeigt den hochwertigen Ausbau

sowie die helle und moderne Wohnung, welche den heutigen Anforderungen gerecht wird.

Bei denjenigen Liegenschaften, bei welchen keine umfassende Sanierung notwendig oder unverhältnismässig waren, wurden vereinzelte Bauteile ersetzt. Im vergangenen Jahr wurden zum Beispiel bei diversen Liegenschaften wiederum vereinzelte Wohnungen saniert und mit entsprechender Marktmiete wieder vermietet. Diese Sanierungen wurden bei einem Mieterwechsel durchgeführt, wodurch keine Kündigung ausgesprochen werden musste. Über das gesamte Portfolio gibt es für jede Liegenschaft eine entsprechende Objektstrategie, welche aufgrund von diversen Punkten bestimmt wurde und laufend überprüft wird. Eine Übersicht der Sanierungen ist auf der Seite 37 zu finden.



Parkweg, Wohlen AG (AG)

Reduzierung der Leerstandsquote

Die vor drei Jahren getroffene Neuausrichtung der Bewirtschaftung und somit Anpassung der Strategie zeigt weiterhin eine positive Wirkung. Im heutigen Marktumfeld sind die lokalen Marktkenntnisse und Nähe zu den Mieter/innen essentiell. Für die Vermietung der Wohnungen und Gewerbeflächen können schnellere Reaktionszeiten erreicht werden.

Durch die ebengenannten Vorteile und mit der neuen Verwaltung konnten an der Hermetschloostrasse 77 in Zürich letztes Jahr weitere 580 m² Gewerbeflächen vermietet werden, was sich positiv auf die Leerstandsquote der Liegenschaft sowie auf das Portfolio auswirkte. Bei der Vermietung von Gewerbeflächen bedarf es eine gute und sehr enge Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und der Eigentümerschaft, da Mieterausbauten in diesem Bereich zum Alltag gehören und entsprechend der Prozess eng begleitet werden muss.

Zur weiteren Reduzierung des Leerstands hat auch die gute Vermietung der Wohnungen am Staldenacker 1/1A/1B/3/5 in Gretzenbach (SO) beigetragen. Durch die im Jahr 2022 durchgeführte Gebäudehüllesanierung und insbesondere dank der Balkonvergrösserungen konnte die Attraktivität der Wohnungen gesteigert werden. Zu Beginn des neuen Geschäftsjahres verzeichnen wir bei dieser Liegenschaft eine Vollvermietung.

In der untenstehenden Grafik ist die Entwicklung der Leerstandsquote der letzten Jahren ersichtlich und zeigt die stetige Reduzierung des Leerstandes.

Leerstandsquote



Unser Bestreben ist es selbstverständlich weiterhin die Quote zu senken. Mit den angedachten Massnahmen und die ersten Umsetzungen im neuen Geschäftsjahr sind wir guter Dinge, die Leerstandsquote auch in Zukunft weiter zu reduzieren.

Aussichten für die nächsten Jahre

Mit den bereits gesicherten Grundstücke in Courgevaux (FR) und in Stein (AG) verfügt der Good Buildings SREF derzeit über zwei attraktive Projekte in der Pipeline und halten somit auch in den kommenden Jahren weiterhin konsequent an der Neubaustrategie fest. Die umfangreiche Erfahrung in der Entwicklung und der Vermarktung von Neubauten entspricht genau der gegenwärtige Nachfrage.

Wir beabsichtigen, unsere Fachkenntnisse weiterhin zum Vorteil unserer Investoren einzusetzen. Dabei werden wir auch künftig einen Schwerpunkt auf Mietwohnungen legen und das Immobilienportfolio gelegentlich mit Büro- und

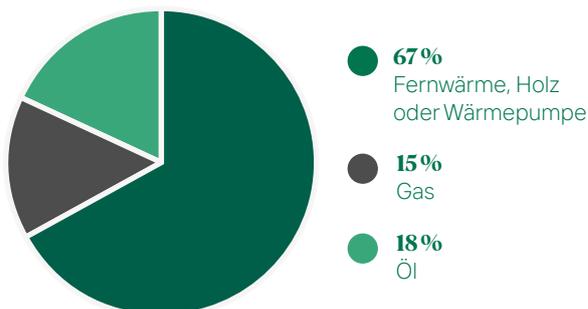
Gewerbeflächen erweitern. Das mittelfristige Ziel liegt darin, für den Good Buildings SREF ein Gesamtfondsvermögen von CHF 500 Mio. zu erreichen.

In Zukunft soll ebenfalls nach wie vor eine attraktive und stabile Ausschüttungsrendite sichergestellt werden, welche gegenüber der Bundesobligation einen angemessenen Aufschlag beinhalten soll.

Neben der kontinuierlichen Reduzierung der Leerstandsquote liegt der Fokus in Zukunft auch auf die Nachhaltigkeit und der entsprechende Ersatz der fossilen Brennstoffe als Wärmeerzeuger. Per Ende Geschäftsjahr 2023 verfügte der Good Buildings SREF noch über 30 % fossile Wärmeerzeuger, wie in der untenstehenden Grafik zu entnehmen ist.

Der Anteil soll in Zukunft weiter gesenkt werden. Im neuen Geschäftsjahr ist bei der Liegenschaft in Niederrohrdorf AG, Holzrütistrasse 6E, 6F, 6G, der Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen. Ein Ersatz der Öl-Heizung erfolgt auch an der Zihlackerstrasse 4/6/8 in Reinach BL, welche in Zukunft eine Luft-Wasser-Wärmepumpe als Wärmeerzeuger verfügen wird.

Energieträgermix



Neben der Reduzierung der fossilen Brennstoffen sind in den kommenden Jahren vermehrt Investitionen in Photovoltaikanlagen geplant. Als zweite Liegenschaft wird an der Kaltenbachstrasse 32 in Stein am Rhein (SH) das Dach mit einer Photovoltaikanlagen gebaut. Dadurch profitiert die Mieter- und Vermieterschaft vom ökologischen Strom und tragen einen Beitrag zum Umweltschutz und CO₂-Reduktion bei.

Neben diesen Investitionen sind pro Liegenschaft weitere kleinere Sanierungen bzw. Ersatz von Bauteilen geplant, welche entsprechend umgesetzt werden, um auf die wechselnden Bedürfnissen der Mieterschaft zu reagieren.

GEAK – Gebäudeenergieausweis der Kantone

In den vergangenen drei Jahren haben wir für alle Liegenschaften des Portfolios GEAK-Berichte erstellen lassen. Der Abdeckungsgrad beträgt 100 % und weitere Informationendazu finden Sie auf den Seiten 34/35.

Aufgaben in den Bereichen Compliance und Risikomanagement

Der Verwaltungsrat der BERNINVEST AG ist bestrebt, mit den publizierten Jahres- und Halbjahresberichten sowie periodischen Factsheets eine hohe Transparenz gegenüber allen Anlegern sicherzustellen.

Ein umfassendes Risikomanagement fällt ebenfalls in den Verantwortungsbereich des Verwaltungsrats. Dabei wird der Verwaltungsrat neu von der Firma SWA Swiss Auditors AG beraten und unterstützt, welche quartalsweise einen 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.

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. 27).

Win-Win-Situation für Liegenschaftsbesitzer und Mietparteien

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

Aktiver Beitrag zum Umweltschutz und zur CO₂-Reduktion als Endverbraucher

Einfacher Zugang zu fairem und preiswertem Solarstrom

Geringere Stromkosten im Vergleich zum lokalen Elektrizitätswerk

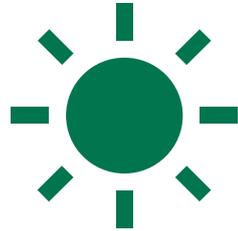
Währenddessen hat der Besitzer der Liegenschaft folgende Vorteile:

Aktiver Beitrag zum Umweltschutz und zur CO₂-Reduktion als Liegenschaftsbesitzer

Attraktive Verzinsung der Investition in eine Photovoltaikanlage

Wertsteigerung der Immobilie mit einer Photovoltaikanlage

ZEV - Zusammenschluss zum Eigenverbrauch



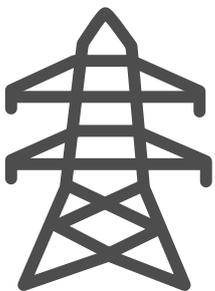
Photovoltaik-Anlage

Eigenverbrauch



Zusätzlicher Strom bei Bedarf

Überschuss Solarstrom
ans Energienetz



Lokales
Elektrizitätswerk

Quelle: Solar 21 / BERNINVEST AG

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

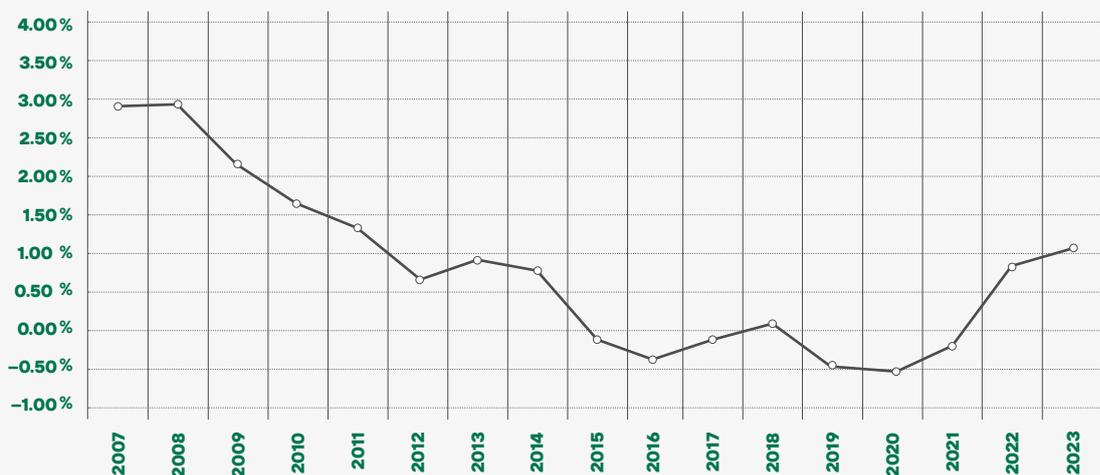
Referenzzinssatzes war erwartet worden und stellt zudem eine logische Reaktion auf den steigenden Inflationsdruck sowie die Bemühungen der Schweizerischen Nationalbank dar, die Geldpolitik zu straffen.

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

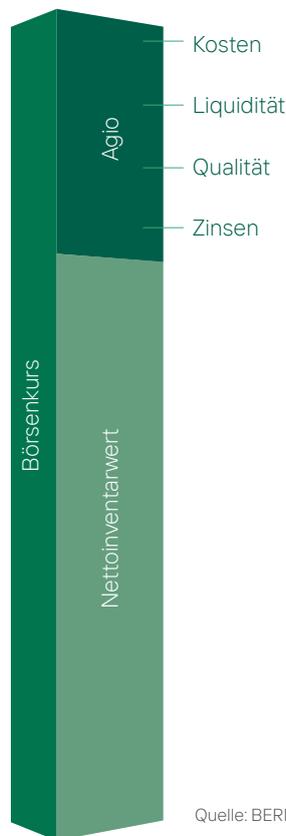
Der Effekt der Diversifikation und Risikostreuung über Regionen und Sektoren verspricht eine höhere Sicherheit. Die Mietzinsausfallrate schwankt in der Regel weniger als bei einer Direktinvestition in nur eine Immobilie. Zur Sicherheit für den Anleger ist auch das KAG (Kollektivanlagen-gesetz) zu erwähnen,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

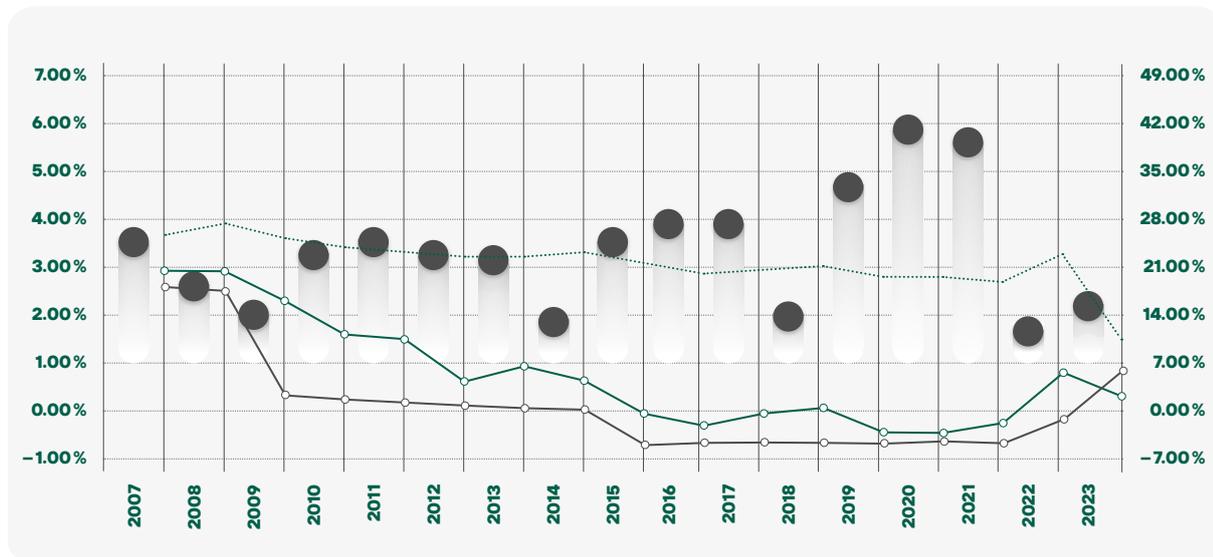
Managementqualität und Fondsbetriebsaufwandkosten

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)

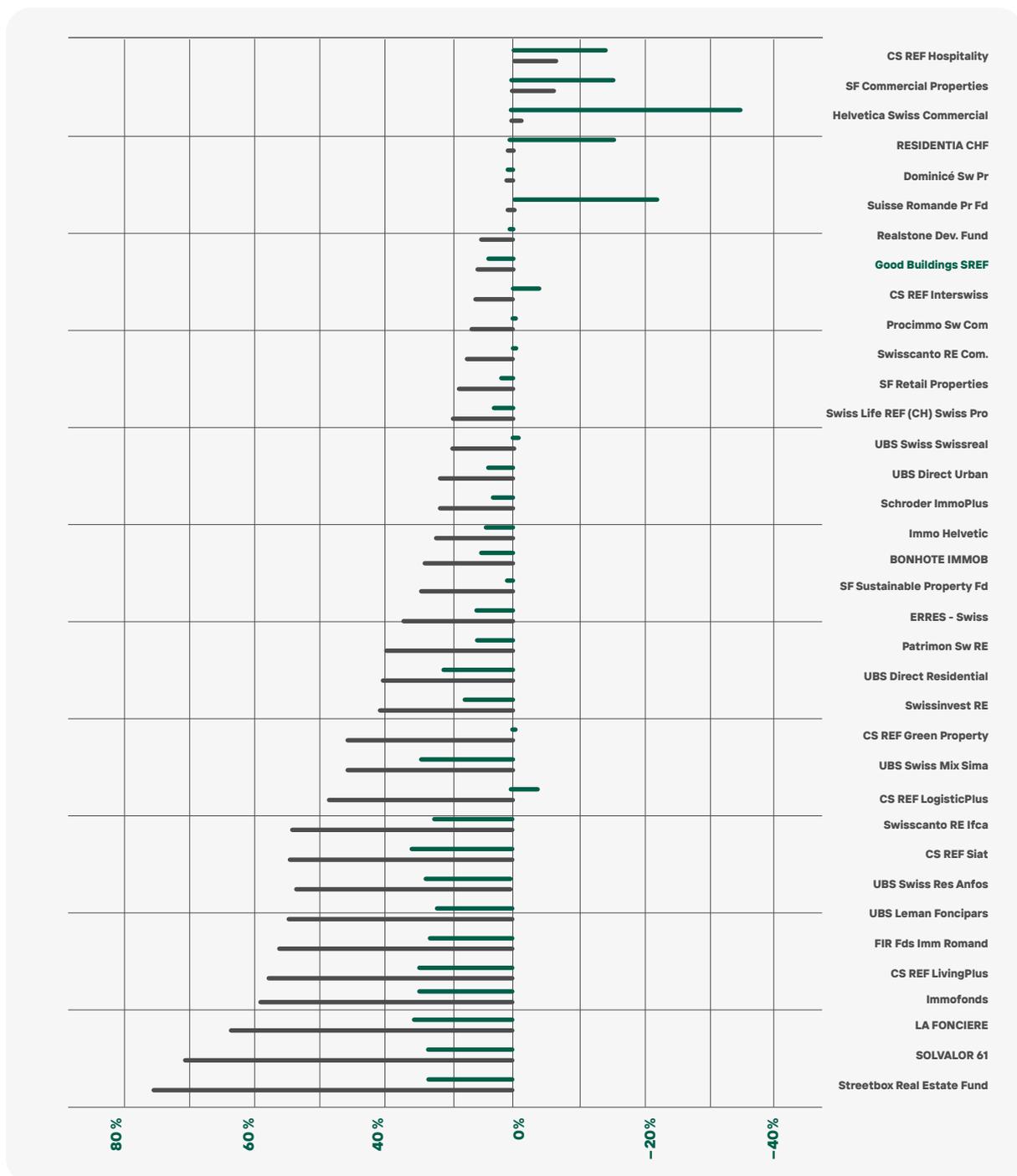
Durch die besondere Zinssituation, die sich von den Negativzinsen wieder in den positiven Bereich entwickelt hat, ist es empfehlenswert, einen genauen Blick auf die Entwicklung der Agios zu werfen. In diesem Zusammenhang möchten wir auf folgende Beobachtungen hinweisen:

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.

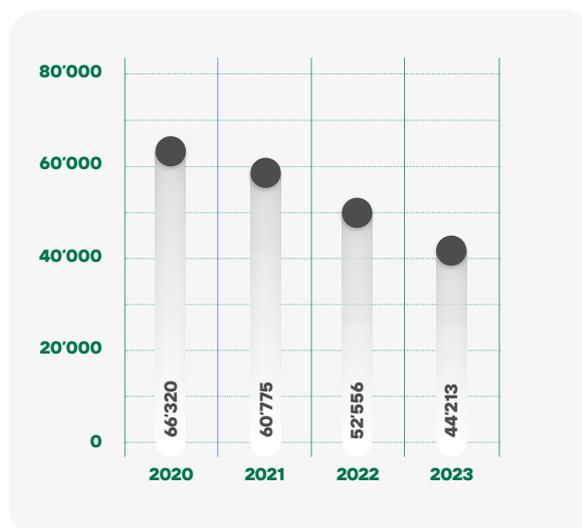
Die steigende Nachfrage nach Wohnraum, angetrieben durch das konstante Bevölkerungswachstum, führt dazu, dass die Schweizer Bevölkerung vermehrt gemeinsame Haushalte bildet oder alternative Wohnkonzepte in Form von Kleinwohnungen in Betracht zieht.

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

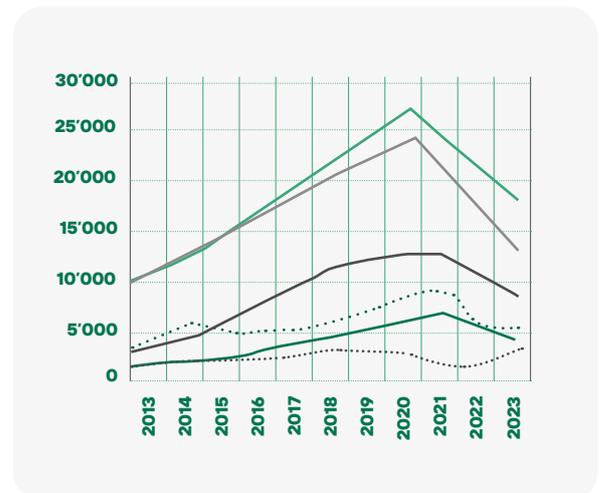
Aufgrund der rückläufigen Tendenz beim Bauvolumen und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz kann davon ausgegangen werden, dass die Absorption von Neubauprojekten auch in den kommenden Jahren weiterhin funktionieren wird.

Trend Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche

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

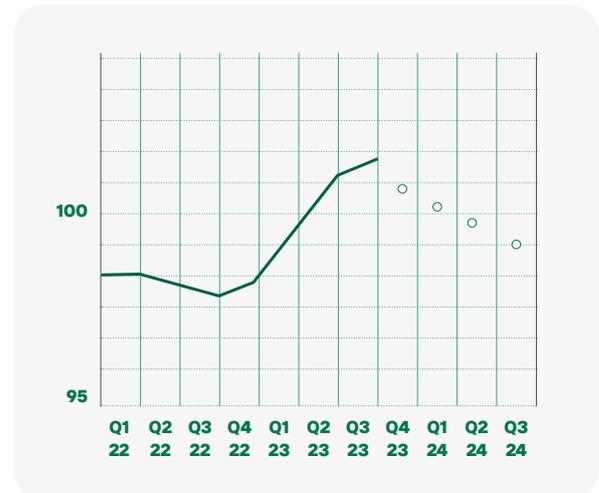
Durch die konsequente Umsetzung unserer langjährigen Neubaustrategie, die seit über 25 Jahren verfolgt wird, haben wir bereits heute eine Quote von 67% an erneuerbaren Energiequellen beim Good Buildings Swiss Real Estate Fund erreicht. Die eingeschlagene Strategie werden wir weiterhin konsequent verfolgen.

Leerwohnungen nach Zimmeranzahl in der Schweiz



Quelle: BFS – Leerwohnungszähler

Bauindex Prognose der saisonbereinigten Bautätigkeit



Quelle: SBV Bauindex DE

Energetiketkette

CO₂-Emissionen (Treibhausgasemissionen)		12.58 kg / (m ² a)
Energieintensität		106.06 kWh / (m ² a)
Energieträger	Wärmepumpen (teilweise mit Photovoltaik-Anlagen und / oder Erdsonde)	29 %
	Fernwärme	38 %
	Gas-Heizung	15 %
	Öl-Heizung	18 %
Zertifizierungen	Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)	
Abdeckungsgrad	100 %	

Bewertung Gesamtportfolio

Das Portfolio des Good Buildings Swiss Real Estate Fund 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.

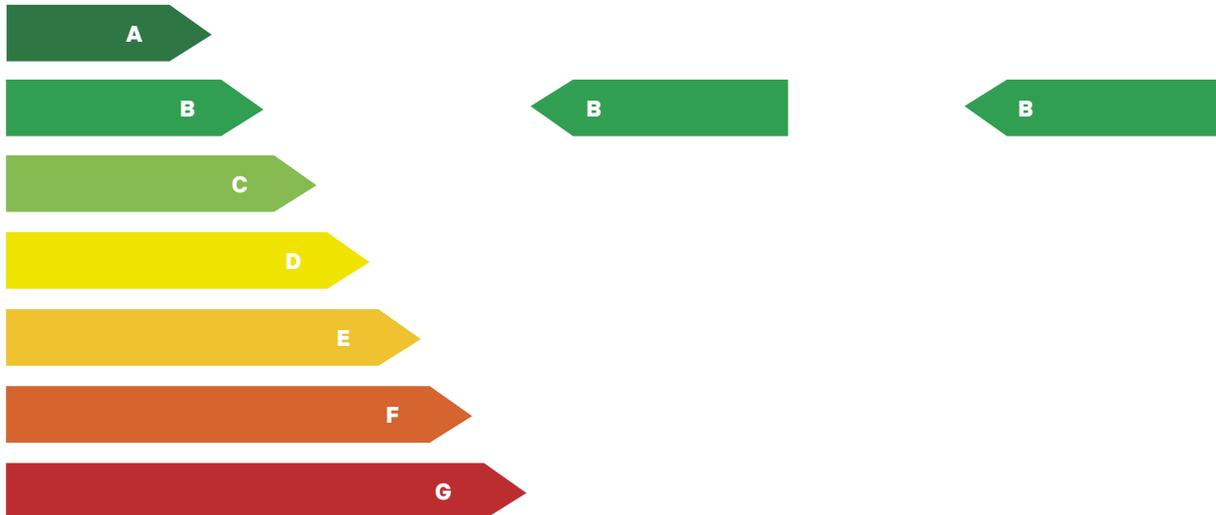
Mittels dem schweizweit einheitlichem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) wird die Qualität der Gebäudehülle und die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudetechnik bewertet.

GEAK Energetiketkette

Effizienz Gebäudehülle

Effizienz Gesamtenergie

sehr energieeffizient



wenig energieeffizient

Bezug der Energiequellen/ Wärmeezeugung

Primär wird mit Fernwärme, Wärmepumpen, Pelletheizungen sowie Erdsonden die Wärme erzeugt. Rund 67% des Portfolios wird mit nachhaltigen Energieträgern produziert. Die Optimierung der Wärmeezeugung erfolgt kontinuier-

lich. 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	38 %	37 %	3.4 %
Wärmepumpen (teilweise mit PV und /oder Erdsonde)	29 %	23 %	23.4 %
Gas-Heizung	15 %	17 %	- 9.1 %
Öl-Heizung	18 %	23 %	- 22.1 %

CO₂-Emissionen

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

Mit dem Ersatz von fossilen Brennstoffen sowie Fertigstellung vom Neubauprojekt in Lucens, konnte der CO₂ Ausstoss auf 12.58 kg/m² pro Jahr reduziert werden.

	2023	2022	Veränderung
Total Energiebezugsfläche	92'620 m ²	75'432 m ²	22.8 %
Total CO ₂ -Emissionen	1'165 Tonnen	1'172 Tonnen	- 0.6 %
Total CO ₂ -Emissionen pro m ² /a	12.58 kg	15.54 kg	- 19.1 %

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

	2023	2022	Veränderung
Gebäudehülle	30.9 kWh/(m ² a)	34.4 kWh/(m ² a)	- 10.1 %
Gesamtenergie	106.1 kWh/(m ² a)	113.1 kWh/(m ² a)	- 6.2 %

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

Alte Bernstrasse 7, Rüfenacht BE	Installation Waschmaschinen und Secomaten
Erlenstrasse 8, Brügg	Sanierung Wohnung
Hermetschloostrasse 77, Zürich	Ausbau Gewerbefläche
Ipsachstrasse 7/9A/9B/9C/9D, Ipsach	Ersatz Rinnabdeckung
Parkweg 10-14, Wohlen AG	Ersatz Einstellhallentor, Sanierung Wohnung
Rosenbergstrasse 2-8, Küttigen	Installation Secomaten
Zihlackerstrasse 4/6/8, Reinach BL	Sanierung Wohnungen





Jahres- rechnung





Vermögensrechnung

		31. Dezember 2023 zu Verkehrswerten in CHF	31. Dezember 2022 zu Verkehrswerten in CHF
Aktiven			
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		411'614.94	298'268.81
Grundstücke			
– Wohnbauten		298'671'000.00	284'229'000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>		17'757'000.00	18'157'000.00
– Kommerziell genutzte Liegenschaften		39'747'000.00	38'974'000.00
– Gemischte Bauten		16'605'000.00	16'483'000.00
– Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten		–	19'392'000.00
Total Grundstücke		355'023'000.00	359'078'000.00
Sonstige Vermögenswerte	(1)	3'396'358.34	3'014'869.07
Gesamtfondsvermögen		358'830'973.28	362'391'137.88
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	(2)	52'300'000.00	58'170'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	(3)	8'342'322.49	7'488'746.17
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	(2)	33'435'000.00	33'505'000.00
Total Verbindlichkeiten		94'077'322.49	99'163'746.17
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		264'753'650.79	263'227'391.71
Geschätzte Liquidationssteuern	(4)	5'352'096.00	4'375'133.00
Nettofondsvermögen		259'401'554.79	258'852'258.71
Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand 1. Januar		2'200'000.00	2'200'000.00
Ausgaben		–	–
Rücknahmen		–	–
Stand 31. Dezember		2'200'000.00	2'200'000.00
Nettoinventarwert pro Anteil		117.91	117.66
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke		–	–
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	(5)	910'270.00	910'270.00
Höhe des Kontos diverse Rückstellungen		62'415.25	65'982.20
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge		–	–
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine
Veränderung des Nettofondsvermögen			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode		258'852'258.71	257'188'773.86
Ausschüttung		–8'800'000.00	–8'800'000.00
Gesamterfolg		9'352'863.03	10'458'997.10
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
– Zuweisung		–	–
– Entnahme		–	–
Zu-/Abnahme übrige Rückstellungen		–3'566.95	4'487.75
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen		–	–
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		259'401'554.79	258'852'258.71

Erfolgsrechnung

		01.01.2023 – 31.12.2023 in CHF	01.01.2022 – 31.12.2022 in CHF
Ertrag			
Erträge der Bank- und Postguthaben		–	–
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten		–	–
Mietzinseinnahmen	(6)	15'438'297.45	14'472'273.65
Mietzinserlass Covid-19		–	–31'167.10
Aktivierete Bauzinsen		–	–
Sonstige Erträge		38'293.10	40'692.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		–	–
Total Erträge		15'476'590.55	14'481'798.55
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	(7)	1'358'711.27	447'815.88
Sonstige Passivzinsen		22'753.85	1'191.10
Baurechtszinsen		–	–
Unterhalt und Reparaturen			
– ordentlicher Unterhalt	(8)	1'309'406.62	1'114'439.81
– ausserordentlicher Unterhalt	(8)	399'935.23	1'028'408.44
Liegenschaftsverwaltung aufgeteilt in:			
– Liegenschaftsaufwand		632'953.35	518'164.87
– Verwaltungsaufwand		–	–
Steuern und Abgaben			
– ordentliche Steuern	(9)	760'000.00	650'000.00
Schätzungs- und Prüfaufwand*		65'200.00	95'028.65
Abschreibungen auf Grundstücken		–	–
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
– Zuweisung		–	–
– Entnahme		–	–
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	(10)	1'804'067.00	1'787'146.00
– die Depotbank	(10)	154'005.00	153'288.00
– die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	(10)	771'915.00	723'614.00
Sonstige Aufwendungen		34'415.90	37'061.90
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen		–	–
Total Aufwand		7'313'363.22	6'556'158.65
Nettoertrag der Rechnungsperiode		8'163'227.33	7'925'639.90
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	(11)	1'167'079.30	–
Realisierter Erfolg		9'330'306.63	7'925'639.90
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	(12)	22'556.40	2'533'357.20
Gesamterfolg		9'352'863.03	10'458'997.10

Hinweise für die Vermögens- und Erfolgsrechnung:

* Enthält Revisionshonorare in Höhe von CHF 25'578.75 (Vorjahr: CHF 24'986.40)

() Erklärungen der Fussnoten / Kommentare auf Seite 48/49

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
–	–	–	–	–
Total langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahren			–	

Langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Festhypothek	01.04.19	31.03.29	12'000'000	1.056%
Festhypothek	01.01.21	06.05.29	6'435'000	0.700%
Festhypothek	31.12.21	31.12.36	15'000'000	0.670%
Total langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren			33'435'000	
Total langfristige Verbindlichkeiten			33'435'000	

Zahlungsverpflichtungen

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

	31. Dezember 2023 in CHF	31. Dezember 2022 in CHF
Grundstückskäufe	–	–
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	–	517'850

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	06.12.23	06.01.24	7'500'000	2.130%
Fester Vorschuss	29.12.23	31.01.24	24'800'000	2.130%
Anleihe	27.10.23	29.01.24	10'000'000	1.900%
Anleihe	31.08.23	29.02.24	10'000'000	2.000%
Festhypothek	01.04.19	31.03.29	12'000'000	1.056%
Festhypothek	01.01.21	06.05.29	6'435'000	0.700%
Festhypothek	31.12.21	31.12.36	15'000'000	0.670%
Total laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen			85'735'000	

Abgelaufene Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	30.12.22	06.01.23	1'000'000	1.250%
Fester Vorschuss	30.12.22	31.01.23	51'400'000	1.250%
Fester Vorschuss	06.01.23	31.01.23	600'000	1.360%
Fester Vorschuss	31.01.23	02.02.23	200'000	1.795%
Fester Vorschuss	31.01.23	28.02.23	51'500'000	1.595%
Fester Vorschuss	28.02.23	31.03.23	51'300'000	1.671%
Fester Vorschuss	31.03.23	28.04.23	50'800'000	2.040%
Festhypothek	01.01.20	31.05.23	770'000	2.250%
Fester Vorschuss	28.04.23	31.05.23	48'900'000	2.047%
Fester Vorschuss	31.05.23	30.06.23	48'900'000	2.181%
Anleihe	27.04.23	27.07.23	10'000'000	1.620%
Fester Vorschuss	30.06.23	31.07.23	48'400'000	2.135%
Anleihe	31.08.21	31.08.23	5'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	31.07.23	31.08.23	47'700'000	2.135%
Fester Vorschuss	31.08.23	29.09.23	41'800'000	2.136%
Anleihe	27.07.23	27.10.23	10'000'000	1.930%
Fester Vorschuss	29.09.23	31.10.23	26'400'000	2.133%
Fester Vorschuss	29.09.23	06.11.23	8'000'000	2.200%
Fester Vorschuss	31.10.23	30.11.23	25'100'000	2.133%
Fester Vorschuss	06.11.23	06.12.23	7'800'000	2.133%
Fester Vorschuss	30.11.23	29.12.23	24'500'000	2.131%

Verwendung des Erfolges

	31. Dezember 2023 in CHF	31. Dezember 2022 in CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'163'227.33	7'925'639.90
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	-	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	-	-
Total zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	-	-
Vortrag des Vorjahres	6'147'063.21	7'021'423.31
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	14'310'290.54	14'947'063.21
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	8'800'000.00	8'800'000.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	-	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	5'510'290.54	6'147'063.21

Ausschüttung

Ausschüttung, Rendite

Für das Geschäftsjahr 2023 werden CHF 7'260'000 (7'260'000) oder CHF 3.30 (3.30) pro Anteil ausbezahlt. Zusätzlich werden aufgelaufene Gewinnvorräte mittels einer Zusatzausschüttung von CHF 1'540'000 (1'540'000) oder CHF 0.70 (0.70) pro Anteil an die Anlegerinnen und Anleger ausbezahlt. Der Nettoinventarwert pro Anteil stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr von CHF 117.66 auf CHF 117.91, was eine Anlagerendite von 3.62% (4.09%) ergibt.

Relevante Steuervorschriften

Grundsätzlich unterliegen die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz bei Immobilienfonds gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber (natürliche und juristische Personen) mit Sitz in der Schweiz steuerfrei; sie unterliegen nicht der Verrechnungssteuer. Die vom Fonds aus dem Verkauf von übrigen Vermögenswerten realisierten Kapitalgewinne sind beim Anteilinhaber steuerfrei (Privatvermögen) sowie verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden. Die Ertrags- und Kapitalbesteuerung auf Ebene der Kantons- und Gemeindesteuern erfolgen gemäss den kantonalen Steuergesetzen.

Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer auf übrigen Erträgen durch Deklaration in der Steuererklärung respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

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

Ausschüttung 2023 (steuerfrei)

Ex-Datum	24.04.2024
Zahlbar-Datum	26.04.2024
Brutto je Anteil	CHF 4.00
./, Eidg. Verrechnungssteuer	CHF 0.00
Total Ausschüttung	CHF 4.00



Weitere wesentliche Angaben

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

Wichtige Mitteilungen an die Anleger

Es fanden im aktuellen Berichtsjahr keine wichtigen Bekanntmachungen statt.

Reglementarische Vergütungen

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

	31. Dezember 2023		31. Dezember 2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung				
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens der Rechnungsperiode	0.50 %	0.60 %	0.50 %	0.60 %
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2.50 %	3.00 %	2.50 %	3.00 %
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 %	3.00 %	0.00 %	3.00 %
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Nettomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	5.00 %	5.00 %	5.00 %	5.00 %
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0.00 %	4.00 %	0.00 %	4.00 %
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0.00 %	4.00 %	0.00 %	4.00 %
b) Vergütungen an die Depotbank				
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank auf Basis des durchschnittlichen Nettofondsvermögens	0.06 %	0.10 %	0.06 %	0.10 %

Grundstückskäufe und -verkäufe

Käufe von Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

Keine

Käufe von fertigen Liegenschaften

Keine

Verkäufe

Staad Risegg 9/11 25 Wohnungen

Angefangene Bauten

Keine

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen weist per Ende 2023 CHF 358.83 Mio. (362.39 Mio.) auf. Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz (KAG) sind die Verkehrswerte aller Liegenschaften wie im Vorjahr nach der DCF-Methode (Discounted Cash-flow) neu ermittelt worden. Daraus resultiert ein totaler Verkehrswert von CHF 355.02 Mio. (359.08 Mio.).

In der Jahresrechnung 2023 wurde für die Bewertung weiterhin der reale Diskontierungssatz verwendet. Der gewichtete reale Diskontierungssatz beträgt 3.08%. Auf die einzelnen Liegenschaften bezogen ergeben sich reale Diskontierungssätze zwischen 2.75% und 3.75%. Die aktuelle Bruttorendite des gesamten Bestandesportfolio liegt bei 4.59%.

1. Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen: Aufgelaufene Heiz- und Nebenkostenabrechnungen (CHF 3.00 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern (CHF 0.20 Mio.) und aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 0.18 Mio.).
2. Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 85.74 Mio. (91.68 Mio.) oder 24.15% der Verkehrswerte und liegt weiterhin unter der heutigen gesetzlichen Höchstlimite von 33.33%.
3. Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich passive Rechnungsabgrenzungen (CHF 4.01 Mio.), Verbindlichkeiten inkl. Mietzinsvorauszahlungen (CHF 1.36 Mio.) sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 2.84 Mio.).
4. Für das abgeschlossene Geschäftsjahr betragen die geschätzten Liquidationssteuern CHF 5'352'096 (4'375'133).
5. Die Rückstellungen für künftige Reparaturen sind mit CHF 910'270 identisch wie im Vorjahr. Dies entspricht 5.90% der Mietzinseinnahmen.

Das Nettofondsvermögen beträgt CHF 259.40 Mio. (258.85 Mio.). Das entspricht einem Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 117.91 (117.66). Unter Berücksichtigung der im April 2023 vorgenommenen ordentlichen und zusätzlichen Ausschüttung von CHF 4.00 (4.00) beträgt die Anlagerendite 3.62% (4.09%).

Die Börsenprämie (Agio), definiert als prozentuale Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert, beträgt am Jahresultimo rund 11.95% (13.89%).

Erfolgsrechnung

6. Die Mietzinseinnahmen betragen CHF 15'438'297 (14'472'274) und haben sich im Berichtsjahr um 6.67% erhöht. Die Zunahme resultiert aus dem im Frühjahr fertig gestellten Neubaus Avenue Louis Edouard Junod 5/5A/5B in Lucens, sowie der tieferen Mietzinsausfallrate. Die Mietzinsausfallrate, bestehend aus Leerständen und Mietzinsverlusten, liegt bei 5.15% (6.31%) und konnte somit weiter reduziert werden.
7. Die Fremdfinanzierungskosten liegen bei CHF 1'358'711 (447'816). Der durchschnittliche Zinssatz am Jahresende liegt bei 1.57% (1.03%). Mehr als ein Drittel der Hypotheken wurden als Festhypothek bis ins Jahr 2029 beziehungsweise 2036 abgeschlossen. Weitere Details hierzu finden Sie auf Seite 43.
8. Für Instandhaltung sowie Instandsetzung der Liegenschaften wurden CHF 1'709'342 (2'142'848) beansprucht, was 11.07% (14.81%) der Mietzinseinnahmen ausmacht. Bei rund CHF 399'935 davon handelt es sich um umfangreiche Instandsetzungskosten.
9. Steuern und Abgaben belaufen sich auf CHF 760'000 (650'000). Im Steuerjahr 2019 wurde erstmals eine Überleitung der Jahresrechnung von Kollektivanlagengesetz zu Obligationenrecht erstellt und der Steuerverwaltung eingereicht (Grundlage Kreisschreiben Nr. 25 ESTV).
10. Die reglementarischen Vergütungen an die Depotbank betragen CHF 154'005 (153'288). Für die Leitung des Anlagefonds wurden CHF 1'804'067 (1'787'146) belastet. Die Vergütungen an die Immobilienverwaltungen von CHF 771'915 (723'614) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen. Weitere Details zu den Kommissionen finden Sie auf Seite 47.
11. Der realisierte Kapitalgewinn von CHF 1.17 Mio. resultiert aus dem letztjährigen Verkauf der Liegenschaft in Staad.
12. Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 22'566 ergibt sich aus den Neubewertungen der Liegenschaften sowie der Veränderung der latente Liquidationssteuer.

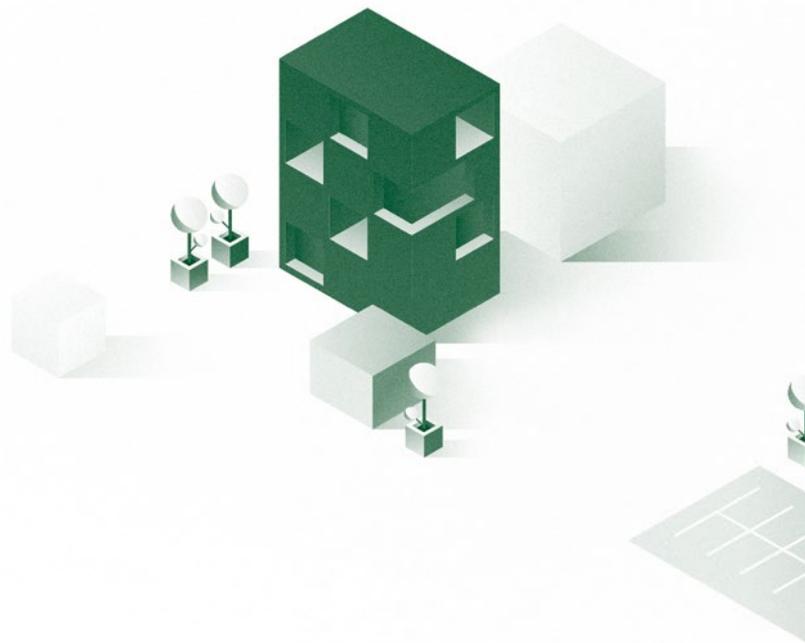
Der Gesamtaufwand beträgt CHF 7'313'363 (6'556'159). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) GAV beträgt 0.78% (0.78%) und (TER_{REF}) MV 0.98% (0.93%). Der Nettoertrag beträgt CHF 8'163'227 (7'925'640). Der Cashflow (Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen) beträgt CHF 9'326'740 (7'930'128) oder CHF 4.24 (3.60) pro Anteil.

Die Steigerung des Cashflows ist auf den Verkauf der Liegenschaft Risegg 9/11 in Staad zurückzuführen.

Unter Einschluss des nicht realisierten Kapitalgewinnes von CHF 22'556 (2'533'357) wird ein Gesamterfolg von CHF 9'352'863 (10'458'997) erreicht.



Liegenschafts- inventar





Liegenschaftsinventar 2023

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

Fertig gestellte Bauten inkl. Land Wohnbauten

Aegerten	Grenzstrasse 12-20	BE	2015/16	43	9	22	12	-	-
Brügg	Erlenstrasse 6/8/10/10B	BE	1973	33	2	31	-	-	-
Grenchen	Girardstrasse 17/19	SO	2012	40	20	20	-	-	4
Gretzenbach	Staldenacker 1/1A/1B/3/5	SO	1976/81/84	59	9	20	20	10	-
Ipsach	Ipsachstrasse 7/9A/9B/9C/9D	BE	2013	43	3	24	16	-	-
Kölliken	Egelmoosstrasse 2A/2B	AG	2019	22	8	14	-	-	-
Küttigen	Rosenbergstrasse 2/4/6/8	AG	2005	30	-	6	16	8	-
Lucens	Avenue Louis Edouard Junod 5/5A/5B	VD	2023	48	27	12	9	-	-
Niederrohrdorf	Holzrütistrasse 6E/6F/6G	AG	2006	30	-	12	15	3	-
Reinach BL	Fasanenstrasse 32	BL	1990	6	-	2	-	4	1
Reinach BL	Zihlackerstrasse 4/6/8	BL	1970	20	2	7	9	2	-
Rüfenacht BE	Alte Bernstrasse 7/9	BE	1980	26	9	8	5	4	-
Spreitenbach	Landstrasse 142-146 / Kreuzackerstrasse 1	AG	2016/17	93	20	39	24	10	10
St. Gallen	Ullmannstrasse 13A/13B/17/19/23/23A	SG	2014	62	10	26	26	-	-
Wangen an der Aare	Unterholz 12-16	BE	2015	41	14	16	8	3	-
Wohlen AG	Parkweg 10-14	AG	1984	22	3	10	9	-	-
Zuchwil	Mattenweg 2/6	SO	2014	24	6	18	-	-	-

Total Wohnbauten

Grenchen	Girardstrasse 17/19	SO	2012	40	20	20	-	-	4
----------	---------------------	----	------	----	----	----	---	---	---

davon im Stockwerkeigentum

Gemischte Bauten

Adliswil	Zürichstrasse 2 / Kronenstrasse 4	ZH	1994	13	13	-	-	-	9
Ostermundigen	Obere Zollgasse 29/29A/29D	BE	1984/86	12	2	5	5	-	2

Total gemischte Bauten

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Burgdorf	Buchmattstrasse 5	BE	2013	-	-	-	-	-	1
Stein am Rhein	Kaltenbacherstrasse 32	SH	2013	-	-	-	-	-	1
Zürich	Hermetschloostrasse 77	ZH	1963	1	-	-	1	-	30

Total kommerziell genutzte Liegenschaften

Gesamttotal

Verkaufte Liegenschaften

Staad	Risegg 9/11	SG	1985						
-------	-------------	----	------	--	--	--	--	--	--

Total verkaufte Liegenschaften

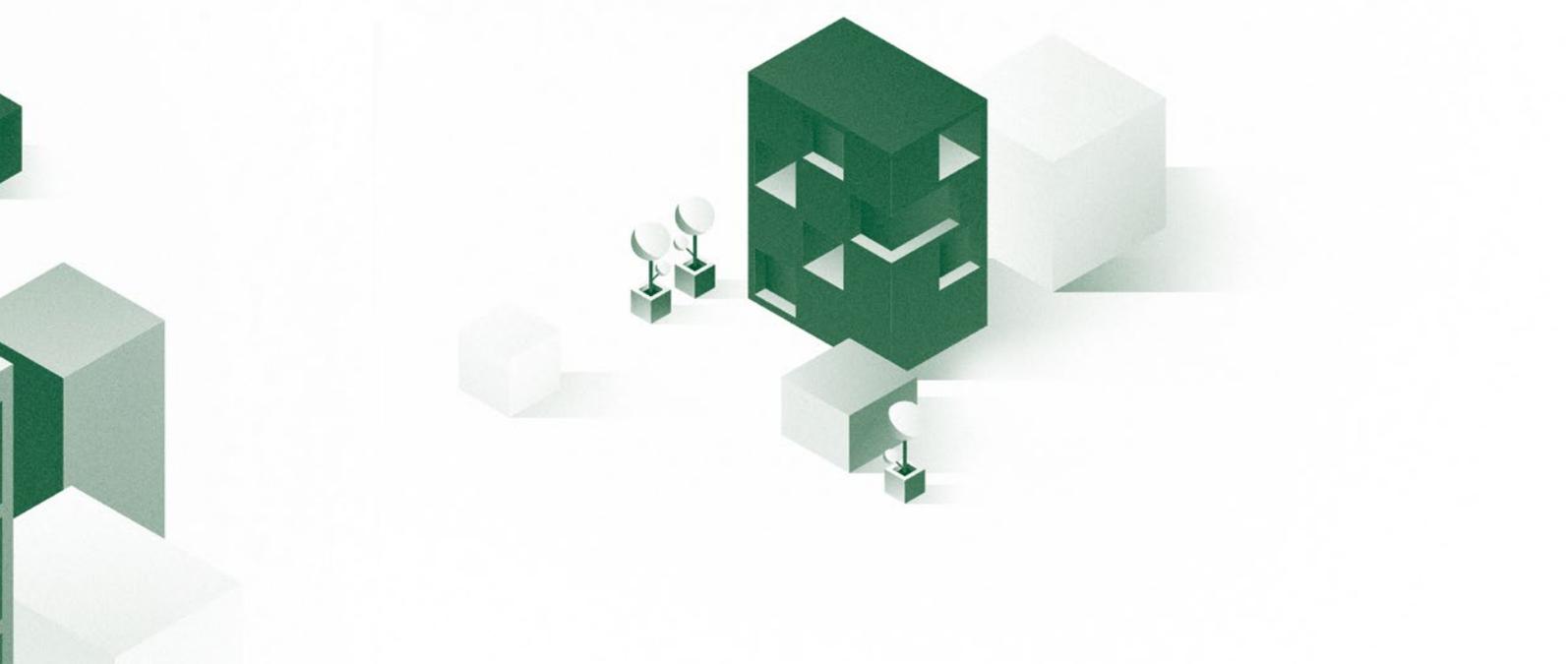
Autoplatze / Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	SOLL-Mietertrag in CHF	IST-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfall in CHF	Leerstand in %
62	105	16'312'000	18'548'000	884'783	870'559		1.61%
48	81	12'750'000	12'835'000	514'718	434'310		15.62%
40	84	18'400'000	17'757'000	764'048	673'272	31'886	16.05%
58	117	17'904'792	17'693'000	837'020	794'501	3'620	5.51%
58	101	20'650'000	20'830'000	980'107	898'583		8.32%
35	57	10'600'000	10'915'000	406'776	399'646		1.75%
41	71	15'970'000	15'868'000	706'431	696'965		1.34%
59	107	20'500'000	20'604'000	765'380	765'380		0.00%
66	96	17'800'000	18'398'000	812'252	795'351		2.08%
15	22	3'426'372	3'885'000	166'519	161'049		3.28%
21	41	10'400'000	10'115'000	402'610	389'860	6'150	4.69%
23	49	6'760'000	7'265'000	369'655	352'959		4.52%
109	212	51'100'000	58'642'000	2'434'584	2'396'466		1.57%
85	147	31'400'000	33'600'000	1'458'581	1'363'651		6.51%
48	89	16'700'000	15'577'000	724'513	700'913		3.26%
24	46	7'200'000	7'000'000	362'269	330'200	8'950	11.32%
32	56	7'500'000	9'139'000	445'748	425'193		4.61%
		285'373'164	298'671'000	13'035'993	12'448'857	50'606	4.89%
40	84	18'400'000	17'757'000	764'048	673'272	31'886	16.05%
		18'400'000	17'757'000	764'048	673'272	31'886	16.05%
35	57	8'807'070	10'290'000	504'799	492'197		2.50%
26	40	5'690'000	6'315'000	296'221	295'038		0.40%
		14'497'070	16'605'000	801'020	787'235	0	1.72%
48	49	3'100'000	4'134'000	199'000	199'000		0.00%
85	86	10'700'000	14'122'000	645'385	645'385		0.00%
106	137	20'039'200	21'491'000	1'291'056	1'119'916		13.26%
		33'839'200	39'747'000	2'135'440	1'964'301	0	8.01%
		333'709'434	355'023'000	15'972'453	15'200'393	50'606	5.15%

237'904

237'904

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 Good Buildings Swiss Real Estate Fund 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.

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 erneut 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 3.08% ausgewiesen, wobei die Bandbreite der einzelnen Liegenschaften zwischen 2.75% bis 3.75% liegt.

Die aktuelle Bruttorendite des gesamten Bestandesportfolios liegt bei 4.59%. Der Verkehrswert des gesamten Grundbesitzes des Good Buildings Swiss Real Estate Fund beträgt per 31. Dezember 2023:

Liegenschaften	Marktwert in CHF	Gewichteter Diskontierungssatz (real)
Gesamtes Portfolio	355'023'000	3.08%

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 Good Buildings, 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, 40 – 47, 52 –53) 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



J. Safra Sarasin