



**Geprüfter
Jahresbericht
2022**

Impressum

Herausgeberin

BERNINVEST AG
Fondsleitung, Bern
www.berninvest.ch

Gestaltung

Augenweide Werbeagentur
www.augenweide.so

Fotografie

Bildschmiede Fotografie, I. Flückiger & S. Brigger
IMMOPRO 360 GmbH
Daniel Rohr
Implenia AG
Jones Lang LaSalle AG
Rhomberg Bau GmbH

Druck

RITZ CROSSMEDIA AG, Bern
www.ritz.ch



Inhalt

05

Kennzahlen

08

Vorwort der
Fondsleitung

10

Entwicklung
des Fonds

12

Immobilien-
portfolio

28

Tätigkeits-
bericht

48

Jahresrechnung

60

Wichtige
Mitteilungen
an die Anleger

61

Reglementarische
Vergütungen

62

Liegenschafts-
inventar

70

Anhang

Der Fonds auf einen Blick

5.10

Mietzinsausfallrate

in %



1'604.1

Gesamtfondsvermögen

in Mio. CHF



74.56

EBIT-Marge

in %



0.58

Fondsbetriebsaufwandquote

(TER_{REF}) GAV in %



Kennzahlen

	Angaben in	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
Kennzahlen der Rentabilität				
Performance	%	- 15.15	13.15	1.60
Anlagerendite	%	5.26	5.30	4.99
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	74.56	73.86	71.99
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.62	3.51	3.68
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.84	4.91	4.59
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.29	3.38	3.22
Ausschüttungsrendite (Barrendite)	%	3.31	2.71	2.94
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	90.84	90.43	92.56
Kennzahlen der Finanzierung				
Fremdfinanzierungsquote	%	27.81	28.54	26.12
Fremdkapitalquote	%	35.44	35.93	32.83
Fremdfinanzierungskosten	CHF	2'585'575	2'186'171	2'208'210
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	3.93	4.77	4.62
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	0.95	0.56	0.64
Kennzahlen der Finanzmärkte				
Agio	%	7.77	33.75	25.40
Kurs- / Gewinnverhältnis (P / E ratio)	x	22.62	27.77	27.73
Kurs- / Cashflowverhältnis (P / CF ratio)	x	24.96	30.53	31.61
Börsenkapitalisierung	CHF	1'116'080'000	1'266'200'000	1'079'040'000
Marktgängigkeit (Ø Umsatz pro Tag)	CHF	700'753	667'278	627'257
Schlusskurs per 31. Dezember	CHF	199.30	243.50	224.80
Höchster Börsenkurs	CHF	248.47	247.70	254.61
Tiefster Börsenkurs	CHF	185.00	208.68	178.85
Kennzahlen zur Vermögensrechnung				
Verkehrswerte der Liegenschaften	CHF	1'564'889'700	1'440'102'400	1'272'329'000
Buchwerte der Liegenschaften	CHF	1'402'400'664	1'292'860'173	1'138'404'022
Gesamtfondsvermögen	CHF	1'604'070'737	1'477'707'119	1'281'148'471
Nettofondsvermögen (Net Asset Value)	CHF	1'035'589'686	946'726'323	860'486'426
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung				
Cashflow	CHF	44'708'527	41'649'985	34'270'950
Nettoertrag	CHF	37'036'511	34'951'520	31'211'278
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	3'858'010	3'495'594	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	8'289'067	7'201'911	7'763'071
Gesamterfolg	CHF	49'183'589	45'649'025	38'974'350
Mietzinseinnahmen	CHF	62'527'147	59'382'437	55'480'221
Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	%	5.10	6.78	7.56
Ordentlicher Unterhalt	CHF	5'383'485	4'931'534	5'229'076
Ordentlicher Unterhalt in % der Nettomietzinsen	%	8.61	8.30	9.43
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) GAV	%	0.58	0.59	0.61
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) MV	%	0.74	0.70	0.74
Kennzahlen zu den Anteilen				
Nettoinventarwert per 31. Dezember	CHF	184.93	182.06	179.27
Rücknahmewert eines Anteils	CHF	179.90	177.10	174.40
Ausschüttung	CHF	6.60	6.60	6.60
Anteile am 01. Januar		5'200'000	4'800'000	4'600'000
Ausgaben		400'000	400'000	200'000
Rücknahmen		-	-	-
Anteile am 31. Dezember		5'600'000	5'200'000	4'800'000

Die Kennzahlen wurden gemäss SFAMA-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 (ab 31.05.2022)
Christoph Borgmann, Richterswil (bis 30.05.2022)

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
Cogestim SA, Lausanne
Consenta Bewirtschaftungen AG, Gerlafingen
CSL Immobilien AG, Zürich
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
Robert Pfister AG, Bern

Stammdaten

Valoren Nr. 277 010
ISIN CH0002770102



Vorwort der Fondsleitung

Geschätzte Anlegerin, Geschätzter Anleger

Wir freuen uns sehr, Ihnen viele gute Nachrichten überbringen zu dürfen. Agil, lösungsorientiert und unabhängig im Dienste der Anleger/innen werden wir auch in den nächsten Jahren die zahlreichen Herausforderungen angehen. In einem anspruchsvollen Marktumfeld verzeichnete der Immo Helvetic erneut ein wachstumsstarkes Geschäftsjahr. Dies ist auf die langfristig orientierte Anlagestrategie zurückzuführen, wodurch vorwiegend in neue, moderne Wohnliegenschaften investiert wird, woraus stabile Ausschüttungen für die Anleger/innen resultieren. Obwohl der Anteilskurs des Immo Helvetic im schwierigen Börsenumfeld eine negative Performance im Berichtsjahr verbuchen musste, konnte der Fonds sein Agio unter den Schweizer Immobilienfonds überdurchschnittlich hoch halten und hat einen ausgezeichneten realisierten operativen Erfolg erwirtschaftet.

Nachfolgend einige ausgewählte Kennzahlen:

Die Anlagerendite für das Jahr 2022 beträgt 5.26 % (Vorjahr 5.30 %)

Die Performance für das Jahr 2022 beträgt -15.15 % (Vorjahr 13.15 %)

Das Gesamtfondsvermögen steigt von CHF 1'477.7 Mio. auf CHF 1'604.1 Mio.

Die Nettomietzinsen steigen von CHF 59.4 Mio. auf CHF 62.5 Mio.

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil steigt von CHF 182.06 auf CHF 184.93

Die Ausschüttungsquote beträgt wie im Vorjahr rund 90 %

Erstmals in der Geschichte des Fonds übersteigt das Nettofondsvermögen die Milliardengrenze. Das Wachstum ist einerseits auf Akquisitionen in Bulle und Steffisburg zurückzuführen. Andererseits wurden weitere CHF 41 Mio. in die laufenden Neubauprojekte verbaut. Die detaillierte Veränderung des Fondsvermögens ist im Bericht des Portfoliomanagers ersichtlich. Schliesslich haben wir wiederum drei Liegenschaften mit Gewinn verkauft, welche nicht mehr der Anlagestrategie des Fonds entsprechen.

Im vergangenen Frühjahr wurden mittels Kapitalerhöhung 400'000 neue Anteile von Anlegern gezeichnet. Die

einkassierten CHF 74.4 Mio. konnten im Verlaufe des Geschäftsjahres voll investiert werden.

Ende April 2023 wird wie üblich die Dividende an die Anleger/innen ausbezahlt. Die Ausschüttung liegt unverändert bei CHF 6.60 pro Anteil. Auch die Ausschüttungsquote bleibt wie im Vorjahr bei rund 90 % und unterstreicht die operative Stärke des Fonds.

Bereits vor den Zinserhöhungen der SNB haben wir die mittel- und langfristigen Hypotheken übergewichtet. Der durchschnittliche Zinssatz der Fremdfinanzierung liegt bei 0.95 % bei einer gewichteten Restlaufzeit von rund vier Jahren. Die Eigenfinanzierungsquote beträgt 72.19 %. Mit dieser Finanzierungsstruktur ist der Immo Helvetic gut aufgestellt, um die zeitliche Lücke zwischen Zinserhöhungen der SNB und den frühestens möglichen Erhöhungen der Mietzinse zu überbrücken.

Der Wohnungsbau in der Schweiz wird durch fehlende Wohnungen, Verdichtungsängste, lange Genehmigungsverfahren und steigende Preise erschwert. Bezahlbarer Wohnraum muss dennoch geschaffen werden, damit möglichst viele Mieter/innen eine geeignete Wohnung finden. Die Anlagestrategie für den Immo Helvetic haben wir seit über zwei Jahrzehnten auf Neubauprojekte ausgerichtet und wir haben uns entsprechendes Know-how aufgebaut. Die Baujahre unserer Liegenschaften spiegeln die technologische Entwicklung wider, was dazu geführt hat, dass wir heute ein modernes Portfolio mit grösstenteils erneuerbaren Energieträgern besitzen. Zudem befriedigen diese modernen Bauten die Bedürfnisse unserer Mieter.

Die ausgezeichneten Finanz- und Energiekennzahlen des Immo Helvetic erreichen wir durch die herausragende und qualitativ hochwertige Arbeit unserer Mitarbeiter/innen. Die vorhandenen Stärken in den Bereichen Portfolio-, Asset-Management und Projektleitung, gepaart mit langjähriger Erfahrung und unserer Unternehmenskultur des Machens, werden wir auch in Zukunft kontinuierlich durch On-the-Job-Training und Förderung weiter ausbauen. Diese Stärken sind nicht kurzfristig zu kopieren und daher bieten die Anteile des Immo Helvetic eine klar fokussierte Position im Markt. Diese sehr vorteilhafte Ausgangslage werden wir in den nächsten Jahren weiterhin in der Anlagepolitik nutzen.

Unser Geschäftsmodell zielt auf Kontinuität und Stabilität ab und bildet so die Basis für eine langfristige, beständige Vermögensanlage. Wir gehen sorgfältig und respektvoll mit den uns anvertrauten Mitteln um. Nebst soliden Finanzkennzahlen haben wir auch an der energetischen Analyse

des Portfolios weitergearbeitet. Informationen zu unserem Fortschritt und den Kennzahlen finden Sie im GEAK-Bereich im mittleren Teil des Jahresberichts. In den nächsten Jahren werden wir die laufenden Neubauprojekte weiter bearbeiten und nur neue Akquisitionen tätigen, die unserem strategischen Ankaufprofil entsprechen.

Dieser Jahresbericht erörtert auch Trends im Wohnungssektor und die damit verbundenen Themen. Darin wird eingehend auf die Entwicklung der Preise im Wohnungsmarkt eingegangen und das Risiko einer Wohnungsknappheit in der Schweiz illustriert. Schliesslich geben wir einen Überblick über die Zinsentwicklung und die Veränderung der Agios bei den Immobilienfonds wieder.

Nachdem die BERNINVEST AG im 2022 das 60-jährige Jubiläum feiern durfte, ist nun dieses Jahr der Immo Helvetic an der Reihe. Der Fonds wird 60 Jahre jung und präsentiert sich in sehr guter Verfassung.

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

Wir wünschen Ihnen ein erfolgreiches (Anlage-) Jahr.

Berninvest

Reto Kuhn

Verwaltungsratspräsident

Nunzio Lo Chiatto

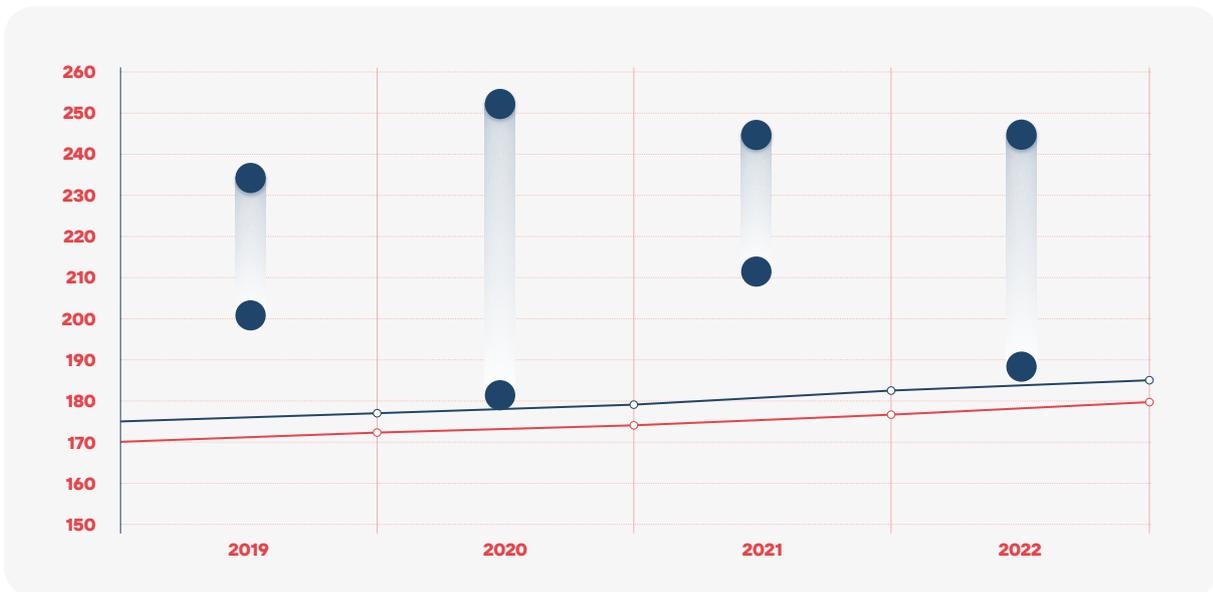
Vorsitzender der Geschäftsleitung
Fondsmanager



Entwicklung des Fonds

Kursentwicklung

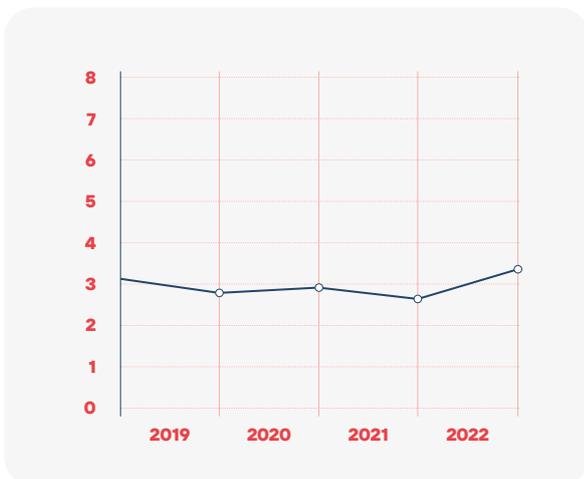
in CHF



Jahreshöchst
 Jahrestiefst
 Nettoinventarwert
 Rücknahmepreis

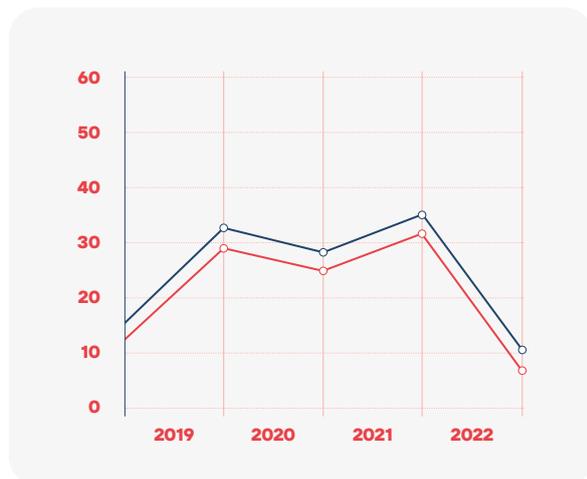
Ausschüttungsrendite

in %



Agio (Börsenprämie)

in %



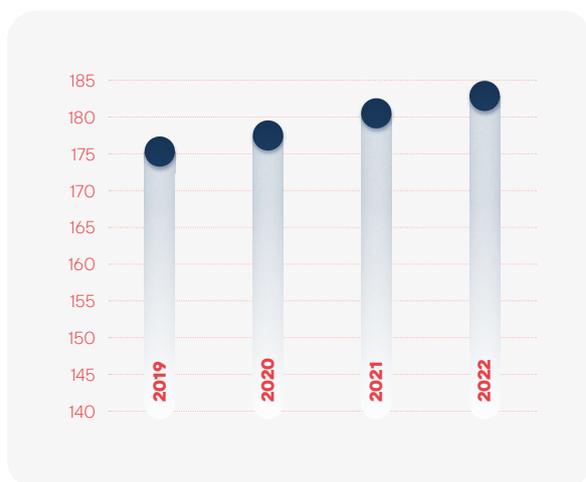
Agio zum Rücknahmepreis
 Agio zum Nettoinventarwert

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.
2022	5'600'000	184.93	179.90	6.60	–	3.31	199.30	1'035.590
2021	5'200'000	182.06	177.10	6.60	–	2.71	243.50	946.726
2020	4'800'000	179.27	174.40	6.60	–	2.94	224.80	860.486
2019	4'600'000	177.01	172.20	6.50	–	2.84	229.00	814.250
2018	4'400'000	175.65	170.90	6.50	–	3.28	198.00	772.844
2017	4'200'000	173.15	168.50	6.50	–	2.83	229.90	727.218
2016	4'000'000	168.94	164.40	6.50	–	2.72	238.60	675.759
2015	4'000'000	166.02	161.50	6.50	–	3.05	213.10	664.064
2014	3'600'000	162.76	158.40	6.50	–	3.13	207.50	585.942
2013	3'300'000	161.12	156.80	6.50	–	3.45	188.50	531.682
2012	3'000'000	159.91	155.60	6.50	–	3.20	202.90	479.734
2011	2'800'000	159.59	155.30	6.50	–	3.27	199.00	446.842

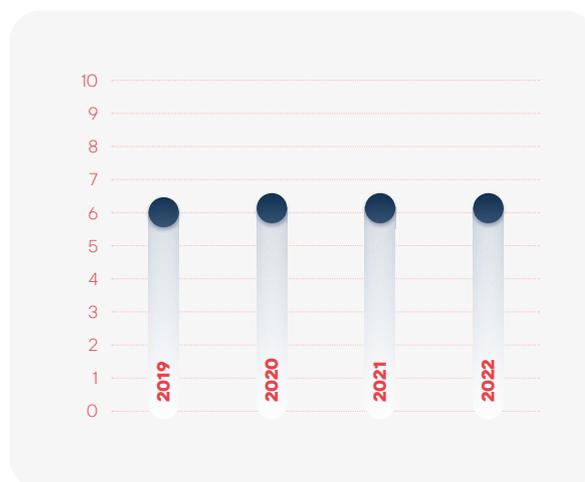
Net Asset Value pro Anteil (NAV)

in CHF



Ausschüttung

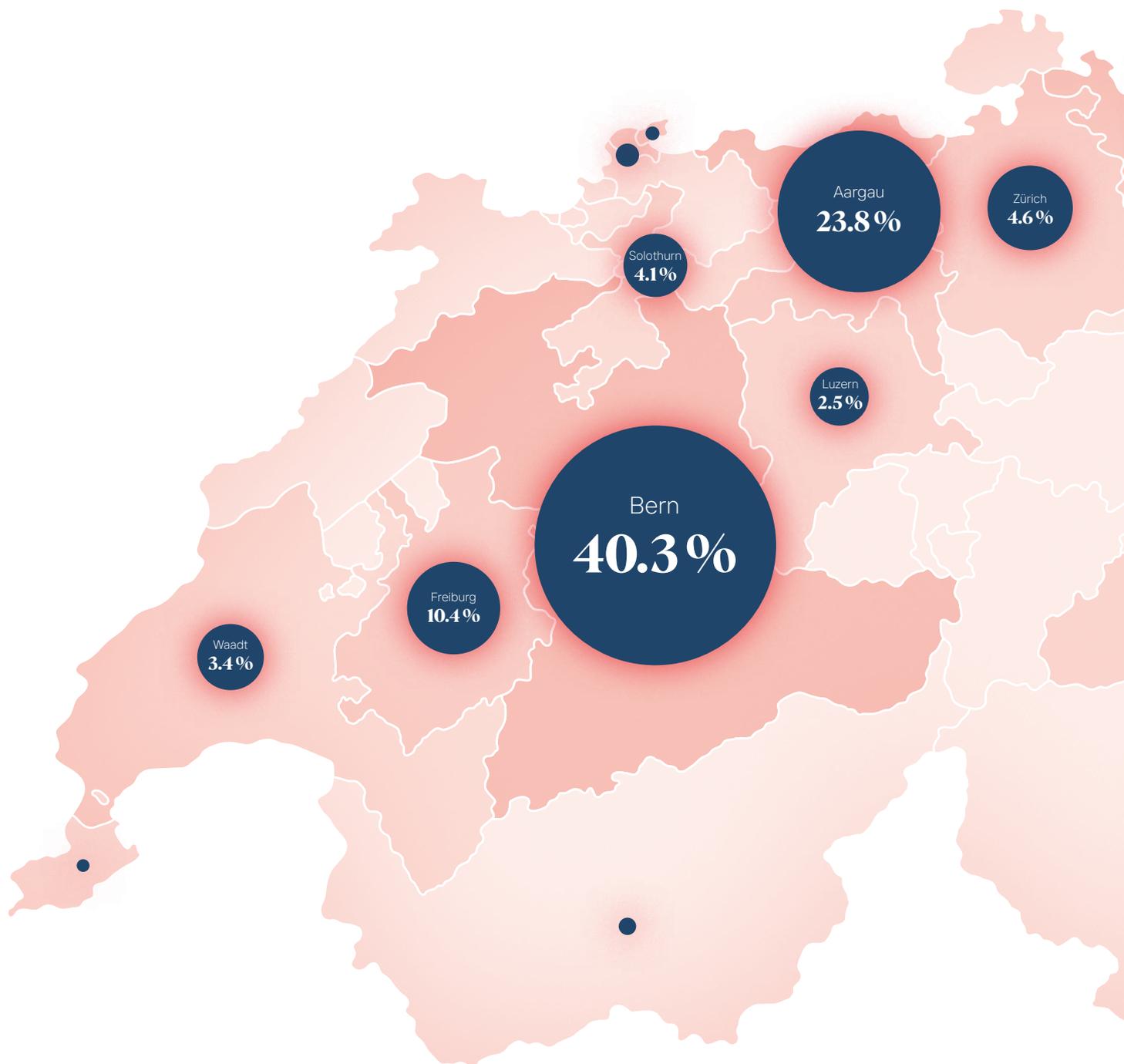
in CHF



Immobilien- portfolio

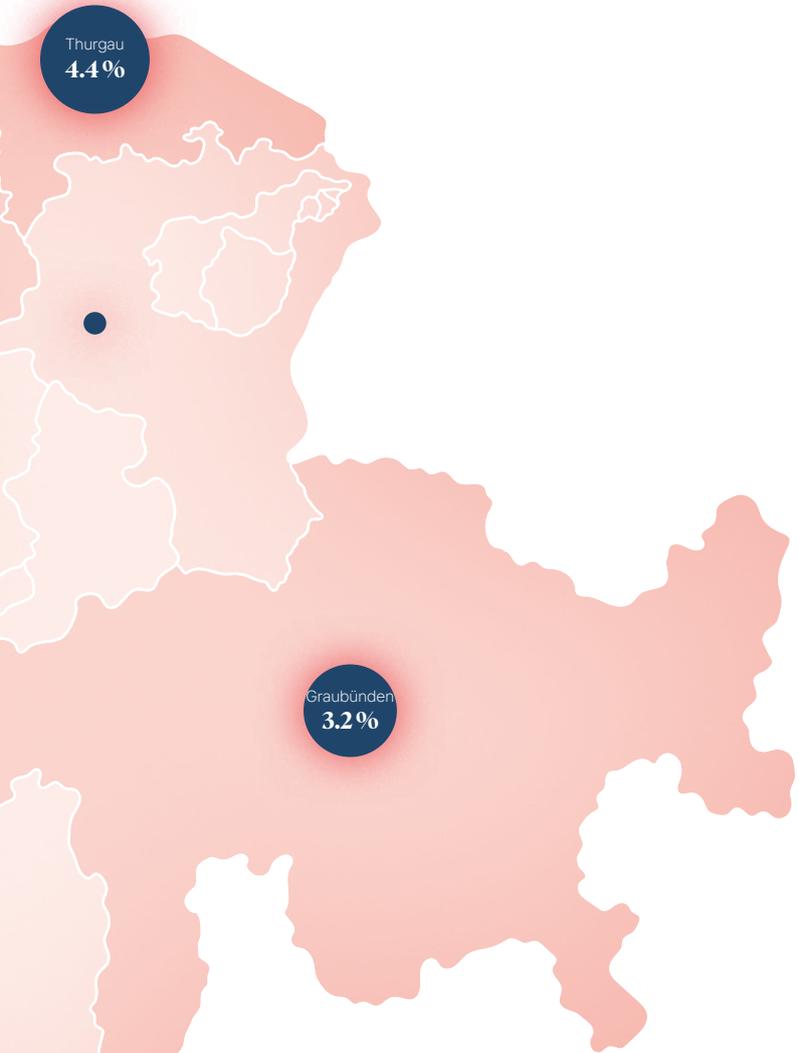






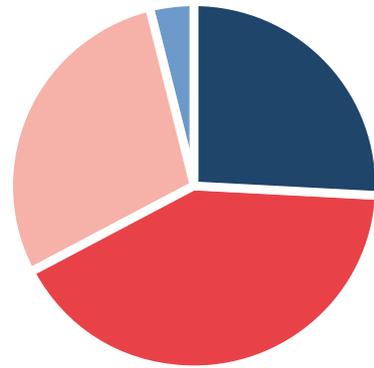
Verkehrswerte nach Kantone

Aargau	371'920'700	23.8%	St. Gallen	8'252'000	0.5%
Basel-Landschaft	24'592'000	1.6%	Solothurn	63'886'000	4.1%
Basel-Stadt	5'878'000	0.4%	Thurgau	69'011'000	4.4%
Bern	632'409'000	40.3%	Wallis	7'364'000	0.5%
Freiburg	162'124'000	10.4%	Waadt	53'313'000	3.4%
Genf	5'069'000	0.3%	Zürich	72'110'000	4.6%
Graubünden	49'974'000	3.2%	Total	1'564'889'700	100%
Luzern	38'987'000	2.5%			



Aufteilung nach Wohnungstypen

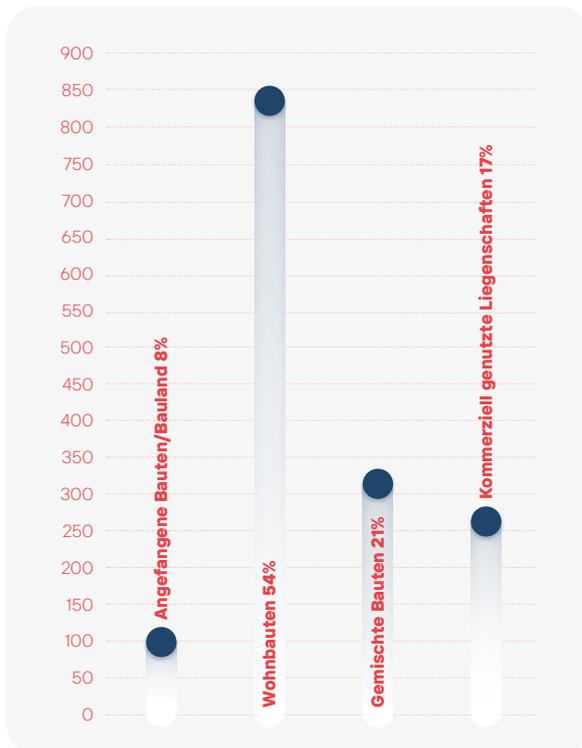
in %



- 26.07%**
652 Wohnungen
< 3 Zimmer
- 41.31%**
1'033 Wohnungen
3 – 3.5 Zimmer
- 28.99%**
725 Wohnungen
4 – 4.5 Zimmer
- 3.63%**
91 Wohnungen
> 5 Zimmer

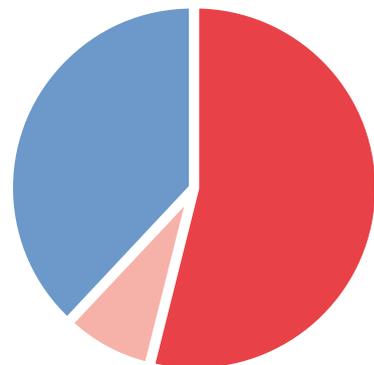
Aufteilung nach Verkehrswerten

in Mio. CHF



Altersstruktur der Immobilien

in %



- 54.16%**
bis 15 Jahre
- 7.96%**
15 bis 30 Jahre
- 37.88%**
älter als 30 Jahre



**Portfolio bis
CHF 10 Millionen**

Die 49 Liegenschaften mit einem Verkehrswert bis CHF 10 Millionen machen 17.9% des Portfolios des Immo Helvetic aus.



Adlikon
Steinstrasse 64/66/68

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'577'000



Aeschi SO
Schulhausstrasse 2/6

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 3'421'000



Aeschi SO
Schulhausstrasse 4

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'772'000



Allschwil
Baselmattweg 66/68

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'711'000



Ardon
Rue des Billionnaires 9-9B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'963'000



Balsthal
Fluhackerstrasse 7/9

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 3'814'000



Basel
Eisenbahnweg 12

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'878'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'506'000



Bern
Blumenbergstrasse 47/49

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'535'000



Biel
Zollhausstrasse 16

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 6'733'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 2'772'000



Corseaux
Chemin des Cornalles 21/25

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'239'000



Crissier
Ch. des Acacias 5

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'027'000



Domdidier
Rte des Vuarines 68

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 2'154'000



Effretikon
Weierstrasse 26-30

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'833'000



Eiken
Grendelweg 11/13

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'758'000



Erlach
Stadtgraben 5/5A

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 1'178'000



Erlach
Stadtgraben 7/7A

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 5'276'000



Flawil
Oberer Goldbachweg 4/6

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'252'000



Fribourg
Av. du Midi 15

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'190'000



Fribourg
Rue de la Neuveville 2

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'509'000



Genève
Rue Jean-Dassier 14

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'069'000



Grenchen
Bergstrasse 2/4

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'288'000



Grenchen
Bergstrasse 6

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 2'310'000



Gunzgen
Niderfeld 2/4

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 6'253'000



Hinterkappelen
Kappelenring 56A/B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 9'291'000



Horgen
Kalkofenstrasse 8-12

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'236'000



Huttwil
Spitalstrasse 18A/B/C

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'520'000



Interlaken
Aenderbergstrasse 19/21/23

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 5'895'000



Interlaken
Waldeggstrasse 22B/C

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 8'071'000



Kehrsatz
Flugplatzstr. 1 / Mättelistr. 2/4

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 6'475'000



Köniz
Könizstrasse 157

Objektart Gewerbe

Verkehrswert CHF 2'397'000



Langendorf
Franziskanerstrasse 9/11

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 8'679'000



Lyss
Libellenweg 14/16

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 9'800'000



Lyss
Zeughausstrasse 45/47/49

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 4'700'000



Moosseedorf
Moosbühlstrasse 35-39

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 6'851'000



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

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 5'913'000



Münchenbuchsee
Seedorfweg 21/23

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 5'321'000



Niederwangen
Schürilrain 42/44

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 5'784'000



Payerne
Rue d'Yverdon 21

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 5'368'000



Pont-de-la-Morge
Rue des Pommiers 6

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 2'401'000



Regensdorf
Watterstrasse 100/102

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 6'637'000



Reiden
Brüelmatte Süd

Objektart Wohnen (im Bau)

Verkehrswert CHF 4'973'000



Schönbühl
Holzgasse 37/39

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 4'308'000



Seftigen
Ahornweg 3

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 2'288'000



Thun
Frutigenstrasse 61C/D/G/H

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 7'513'000



Thun
Obere Hauptgasse 78

Objektart Wohnen / Gewerbe

Verkehrswert CHF 3'259'000



Worb
Vechigenstrasse 30-36

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 7'656'000



Worb
Vechigenstrasse 38-44

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 5'488'000



Portfolio CHF 10 bis 50 Millionen

Die 28 Liegenschaften mit einem Verkehrswert zwischen CHF 10 und 50 Millionen machen 46.7% des Portfolios des Immo Helvetic aus.



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 21'458'000



Bern
Konsumstrasse 13-19

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 22'060'000



Bern
Morgenstrasse 131

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 42'974'000



Bern
Schönburgstrasse 19

Objektart Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert CHF 13'181'000



Bern
Schwanengasse 10/12

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 27'242'000



Bern
Steigerhubelstrasse 3

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 14'337'000



Bulle
Rue de Champ-Barby 61

Objektart Gewerbe (im Bau)
Verkehrswert CHF 49'199'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 17'441'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 14'769'000



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

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 49'974'000



Köniz
Lilienweg 48/50

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 12'876'000



Konolfingen
Chisenmattweg 16-20B/28-28B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 40'512'000



Kriens
Arsenalstrasse 21

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 14'989'000



Langenthal
Rumiweg 38/40/42

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 13'374'000



Lenzburg
Ringstrasse West 23

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 49'609'700



Lyss
Bahnhofstrasse 7-13 / Bielstrasse 14

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 38'554'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 12'987'000



Münchenstein
Baselstrasse 71

Objektart Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert CHF 18'881'000



Murten
Merlachfeld 115/139/161/181

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 24'792'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 10'553'000



Rothrist
Parkweg 10/12/14

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 15'410'000



Spreitenbach
Industriestrasse 109/Kreuzäckerstrasse 3

Objektart Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert CHF 41'711'000



Steffisburg
Glockentalstrasse 4-10

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 32'415'000



Stein
Unterfeldstrasse 2-16

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 31'584'000



Sursee
Mühlhofstrasse 1-9

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 19'025'000



Winterthur
Im Hölzli 10

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 19'369'000



Worblaufen
Lindenhofstrasse 4/6/10/12

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 34'787'000



Zuchwil
Gartenstrasse 25/25A/27/27A

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 27'349'000



Portfolio ab **CHF 50 Millionen**

Die 8 Liegenschaften mit einem Verkehrswert über CHF 50 Millionen machen 35.4% des Portfolios des Immo Helvetic aus.



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

Objektart Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert CHF 69'011'000
Baujahr 2012



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 54'012'000
Baujahr 2012



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 74'280'000
Baujahr 2021



Kaiseraugst
Wurmisweg 241

Objektart Gewerbe (im Bau)
Verkehrswert CHF 64'100'000
Baujahr im Bau



Köniz
Wilkerstrasse 50-78

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 55'365'000
Baujahr 2008



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

Objektart Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert CHF 72'119'000
Baujahr 2015



Rohr / Aarau
Trieschäckerstrasse 1-36

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 53'386'000

Baujahr 2013



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

Objektart Wohnen / Gewerbe

Verkehrswert CHF 111'362'000

Baujahr 2018



Tätigkeits- bericht





Bericht des Portfoliomanagers

Überblick zum Geschäftsjahr

Das Portfolio des Immo Helvetic weist per 31. Dezember 2022 ein Gesamtfondsvermögen von CHF 1'604.1 Mio. auf. Die Anlagerendite beläuft sich in dieser Periode auf 5.26%. Auch der Immo Helvetic blieb vom turbulenten Börsenjahr 2022 nicht verschont. Die Performance der Anteile betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr -15.15% und lag damit gleichauf mit dem Benchmark «SIX Real Estate Funds Broad». Dieser weist für das Jahr 2022 einen Total Return von -15.17% aus.

Die siebzehnte Kapitalerhöhung konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Nach der Transaktion befinden sich 5'600'000 Anteile im Umlauf. Damit wurde die Eigenkapitalbasis des Fonds weiter ausgebaut. Per Jahresende beträgt die Fremdfinanzierungsquote 27.81%. Der Umsatz der Anteile an der Börse betrug durchschnittlich rund CHF 701'000 pro Tag und widerspiegelt eine angemessene Liquidität.

Veränderung Fondsvermögen

Das Gesamtfondsvermögen ist im Berichtsjahr um CHF 126.4 Mio. gewachsen (+ 8.55%). Davon entfallen CHF 82.8 Mio. auf die Akquisitionen «Rue du Champ-Barby 61» in Bulle, «Glockentalstrasse 4-10» in Steffisburg sowie «Stadtgraben 5/5A» in Erlach.

Weitere CHF 41.0 Mio. wurden in den Neubauprojekten «DSM Nutrition Campus» in Kaiseraugst sowie «Brüelmatte Süd» in Reiden investiert. Das Bestandesportfolio wurde um CHF 16.6 Mio. aufgewertet. Die sonstigen Vermögenswerte und Kassaguthaben sind um CHF 1.4 Mio. gestiegen. Die Verkäufe reduzieren das Fondsvermögen zu Bewertungspreisen um CHF 15.5 Mio. Insgesamt wurde ein Verkaufspreis von CHF 20.1 Mio. erzielt.

Akquisitionen

In der Berichtsperiode konnten folgende Liegenschaften akquiriert werden:

Bestandesliegenschaft «Rue du Champ-Barby 61» in Bulle, FR, mit einem Grundstück von rund 31'000 m²

Bestandesliegenschaft «Glockentalstrasse 4-10» in Steffisburg, BE

Arrondierungskauf «Stadtgraben 5/5A» in Erlach, BE

Die neu akquirierte Bestandesliegenschaft «Rue du Champ-Barby 61» in Bulle besteht aus einem Grundstück von rund 31'000 m², auf welchem sich ein vermietetes Fabrikgebäude befindet. Dieses soll mittelfristig rückgebaut werden, um auf dem Areal ein neues Wohnquartier zu

erstellen. Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Auf dieser Basis wurde eine Potentialanalyse durchgeführt, welche gezeigt hat, dass ca. 270 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 25'300 m² erstellt werden können.

Das gesamte Areal ist aktuell vermietet und generiert so während der Entwicklungszeit einen Cashflow.

An der «Glockentalstrasse 4-10» in Steffisburg konnte ein Gebäudeensemble von acht Wohnliegenschaften und einem Gewerbegebäude erworben werden. Diese Bestandesliegenschaften liegen im Zentrum von Steffisburg und profitieren von guten Infrastrukturangeboten in der nahen Umgebung. Fussläufig sind ein Coop sowie die Primarschule erreichbar. Rund 50 m vom Gebäudekomplex entfernt befindet sich die Bushaltestelle mit direkten Verbindungen nach Thun (Reisezeit 11 Minuten).

Die Gebäude mit Baujahr 1974-1976 wurden laufend unterhalten, allerdings noch keiner Gesamtsanierung unterzogen. Bereits heute profitieren die Gebäude von attraktiven Aussenbereichen sowie einer hervorragenden Aussicht auf die Berner Alpen.

Am «Stadtgraben 5/5A» in Erlach konnte ein Arrondierungskauf getätigt werden. Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein vermietetes Einfamilienhaus. Das Grundstück grenzt direkt an die Liegenschaft «Stadtgraben 7/7A», welche im Geschäftsjahr 2021 erworben wurde. Für das Areal ist ein Neubauprojekt zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern in Planung. Die zukünftige Bebauung wird mittels einer Überbauungsordnung (UeO) festgelegt. Das Einfamilienhaus soll beim zukünftigen Neubau rückgebaut werden, wodurch ein zusätzliches Mehrfamilienhaus erstellt werden kann.

Verkäufe

In der Berichtsperiode wurden drei Liegenschaften verkauft, welche bezüglich Objektgrösse, Qualität oder Lage nicht mehr den Anlagekriterien des Immo Helvetic entsprechen. Der Verkaufspreis für den «Rumiweg 47/49» in Langenthal beträgt CHF 5.2 Mio. Die «Inkwilerstrasse 4A/4B» in Subingen konnte für CHF 4.2 Mio. veräussert werden. Die «Route d'Yverdon 47/47B» in Payerne wurde zum Preis von CHF 3.3 Mio. verkauft.

Weiter wurde in Huttwil eine Baulandreserve für CHF 0.4 Mio. an die Gemeinde veräussert.

Insgesamt resultiert ein Kapitalgewinn nach Steuern von CHF 3.9 Mio.

Laufende Neubauprojekte

Per Ende des Geschäftsjahres sind drei Neubauten im Bau und als angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte) bilanziert.

In Kaiseraugst AG, schreiten die Arbeiten für den Neubau «DSM Nutrition Campus» planmässig voran. Im Herbst 2022 konnte der Rohbau fertiggestellt werden. Ende Februar 2023 befindet sich die Fassade in den letzten Zügen der Fertigstellung und die Arbeiten an der Haustechnik, den Innenausbauten sowie der Betriebseinrichtung sind in vollem Gang. Die Umgebung wird im ersten Quartal 2023 grösstenteils fertiggestellt. Die Inbetriebnahmen sind ab Mitte Mai 2023 bis Ende November 2023 geplant. Der Umzug soll Ende 2023 stattfinden. Mit der DSM Nutritional Products AG besteht ein langfristiger Mietvertrag für das Büro- und Laborgebäude.

Rund 200 Mitarbeitende werden dort zukünftig an den neusten Entwicklungen in den Bereichen Health, Nutrition und Bioscience forschen.

Der dreigeschossige Baukörper wurde mit einer grossformatigen Glasfassade ausgestaltet und leicht vom Terrain abgesetzt, wodurch eine schwebende Optik entsteht. Die Wärmeenerzeugung wird durch ein nahegelegenes Holz-schnitzelkraftwerk der Firma AEW Energie AG sichergestellt. Das Holz stammt aus regionalen Wäldern sowie von der benachbarten Recyclingstelle (Altholz). Damit werden Ressourcen vor Ort genutzt und die Wärme grösstenteils CO₂-neutral produziert. Auf dem Dach wird mittels einer Photovoltaikanlage Strom erzeugt.

In Reiden, LU, konnte im Geschäftsjahr 2022 das Baugesuch für die «Brüelmatte Süd» eingereicht werden. Kurz vor Redaktionsschluss wurde die Baubewilligung erteilt. Auf dem Grundstück mit einer Fläche von 12'265 m² können 109 Wohnungen sowie eine Gewerbefläche von rund 600 m² erstellt werden. Für die Gewerbefläche werden bereits konkrete Gespräche mit Interessenten geführt. Die Überbauung wird insgesamt acht Häuser umfassen. Beim Neubau werden wir den gewohnt hohen Baustandard umsetzen.

Die Parzelle befindet sich an guter Mikrolage in Fussdistanz zu Lebensmittelgeschäften und dem Dorfkern, wo sich weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden.

In Bulle, FR, wurde im Geschäftsjahr 2022 die Bestandesliegenschaft «Rue du Champ-Barby 61» mit einem Grundstück von 31'000 m² erworben. Im Geschäftsjahr konnte mit dem lokalen Architekturbüro «O Charrière Architectes SA», kurz «OCSA», ein Architekturvertrag unterzeichnet werden. Mit der Gemeinde Bulle wurden Workshops durch-

geführt, um die Planungsvereinbarung festzulegen. Ein Gestaltungsplan ist bereits rechtskräftig. Auf dieser Basis wird anschliessend das Bauprojekt erarbeitet.

Nähere Informationen zu den laufenden Neubauprojekten finden Sie auf S. 41.

Sanierungen an den Bestandesliegenschaften

An der «Waldeggstrasse 22 B/C» in Interlaken werden die insgesamt 22 Wohnungen umfassend saniert. Die erste Etappe mit sieben Wohnungen wurde im Geschäftsjahr abgeschlossen. Im Februar 2023 wurde mit der zweiten Etappe von 15 Wohnungen begonnen.

Die Küchen und Bäder werden komplett ersetzt und die Grundrisse teilweise angepasst. Die Wasser- und Abwasserleitungen werden ausgetauscht, die Elektroinstallationen erneuert sowie eine Asbestsanierung durchgeführt. Trotz Asbestsanierung und einem relativ tiefgehenden Eingriff musste keinen Mietern gekündigt werden. Während der Instandsetzung sind die Mieter/innen ausgezogen und wohnen in Zwischenwohnungen oder privaten Unterbringungen. Nach der Sanierung wird der grösste Teil der Mieterschaft wieder in die sanierten Wohnungen zurückkehren.

Am «Champ du Gour 11» in Moudon wurde eine ehemalige Arztpraxis zu vier Wohnungen umgenutzt. Bei zwei weiteren Wohnungen gab es einen Mieterwechsel, so dass auch diese Wohnungen instandgesetzt und das Mietzinspotential realisiert werden konnte. Die Wohnungen konnten alle vermietet werden und wurden im Frühjahr/Sommer 2022 bezogen.

Im letzten Geschäftsbericht hatten wir berichtet, dass wir die Liegenschaft «Chemin des Cornalles 21/25» in Corsaux erworben haben und bei Mieterwechsel jeweils die Wohnung sanieren. Im Geschäftsjahr 2022 konnte die erste Wohnung saniert und das entsprechende Mietzinspotential realisiert werden.

Im Berichtsjahr wurden Liftsanierungen in diversen Liegenschaften geplant und beauftragt. Erste Liftsanierungen sind bereits abgeschlossen. Weitere folgen im Jahr 2023. Das Gesamtvolumen über die Jahre 2021 – 2023 beträgt rund CHF 1.7 Mio. Die Preise und Leistungen wurden mittels Werkverträgen fixiert.

Bei denjenigen Liegenschaften, bei welchen eine umfassende Sanierung nicht notwendig oder unverhältnismässig ist, werden einzelne Bauteile ersetzt. Bei älteren Liegenschaften mit entsprechendem Mietzinspotential, führen wir Einzelwohnungssanierungen durch. Diese werden bei Mieterwechsel ausgeführt, sodass keine Kündigungen an



Küche bereits demontiert, Wohnzimmer mit Staubwand geschützt (Waldeggstrasse 22B, Interlaken)



Bad nach Sanierung (Waldeggstrasse 22C, Interlaken)



Vor Sanierung (Champ du Gour 11, Moudon)



Nach Sanierung (Champ du Gour 11, Moudon)

die Mieterschaft ausgesprochen werden müssen. Dieses Vorgehen ist dann sinnvoll, wenn keine wesentlichen Veränderungen an den Wohnungen vorgenommen werden müssen. Eine detaillierte Liste der Sanierungsarbeiten finden Sie auf S. 35.

GEAK – Gebäudeenergieausweise der Kantone

In den Jahren 2021 und 2022 haben wir für rund 70 % des Portfolios GEAK Berichte erstellen lassen. Weitere Informationen dazu finden Sie auf S. 38.

Aufgaben in den Bereichen Compliance und Risikomanagement

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

Der Verwaltungsrat genehmigte im laufenden Jahr wichtige Transaktionen, die zum weiteren Ausbau und der Entwicklung des Immo Helvetic beitragen. Die erworbenen Liegenschaften wurden nach einer gründlichen Due Diligence gemäss Anlageentscheidungsprozess vom Verwaltungsrat für den Kauf genehmigt. Ebenfalls im Fokus stand für den Verwaltungsrat die durchgeführte Kapitalerhöhung im Frühjahr mit der Ausgabe von insgesamt 400'000 Anteilen. Sämtliche neu ausgegebene Anteile konnten erfolgreich am Markt platziert werden.

Ein umfassendes Risikomanagement fällt ebenfalls in den Verantwortungsbereich des Verwaltungsrats. Dabei wird der Verwaltungsrat von der Firma Deloitte AG beraten und unterstützt, welche pro Quartal einen Risk- und Compliance Bericht verfasst.

Der Verwaltungsrat führt mindestens einmal jährlich eine eigene Risikoanalyse durch, um die Lage mit den veränderten Rahmenbedingungen zu beurteilen und die allfälligen neuen Risiken zu identifizieren. Dabei werden die Chancen und Risiken beurteilt und in einer Risikolandschaft gegenübergestellt. Es ist die Aufgabe des Verwaltungsrates, mögliche Chancen zu erkennen und Risiken zu reduzieren beziehungsweise zu vermeiden.

Die Anlagepolitik ist im Fondsvertrag festgelegt. Der Fondsvertrag regelt auch die einzelnen Anlagebeschränkungen. An dieser Stelle werden verbindliche Richtwerte definiert, die einzuhalten sind. Der Verwaltungsrat beauftragt die Geschäftsleitung mit der Kontrolle der entsprechenden Richtwerte und lässt sich periodisch darüber an den VR-Sitzungen orientieren. Damit soll sichergestellt werden, dass Risiken und allfälliger Handlungsbedarf frühzeitig erkannt werden.

Im Berichtsjahr wurde der gesamte Fondsvertrag formell den gesetzlichen Änderungen angepasst. Auf Seite 60 finden Sie weitere Informationen hierzu.

Neu wurde auf der neuen Gesetzesgrundlage FIDLEG / FIDLEV das Basisinformationsblatt erstellt, welches seit dem 5. August 2022 verfügbar ist.

Bewirtschaftung der Bestandesliegenschaften

Die Anzahl der Leerwohnungen konnte im Berichtsjahr weiter reduziert werden. Im Gewerbebereich konnten mehrere Mietverträge verlängert oder neu abgeschlossen werden. Es bleibt weiterhin die grösste Herausforderung für die Immobilienverwaltungen die leer stehenden Gewerbe- bzw. Büroflächen zu vermieten. Um die Bedürfnisse von potentiellen Interessenten rasch zu erkennen, werden die Verwaltungen durch die Fondsleitung aktiv bei diesen Vermietungstätigkeiten unterstützt. Mit den Gewerbiemietern werden die Verträge üblicherweise direkt durch die Fondsleitung verhandelt. Ein Interview mit den Bewirtschaftungen finden Sie auf S. 36.

Fremdfinanzierung

Der Immo Helvetic weist per 31. Dezember 2022 eine Fremdfinanzierungsquote von 27.81% aus. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz liegt per Jahresende bei 0.95% mit einer Restlaufzeit von 3.93 Jahren. Es bestehen zwei Anleihen in der Höhe von insgesamt CHF 15.0 Mio. zu einem Zinssatz von 0.00%. Die detaillierte Auflistung aller laufenden Vorschüsse und Hypotheken finden Sie auf S. 52.

Bauen als Kernkompetenz

Das Managen von komplexen Bauprojekten hat sich zu einer unserer Kernkompetenzen entwickelt. Seit über 20 Jahren verfolgen wir mit dem Immo Helvetic eine konsequente Neubaustrategie. In dieser Zeit haben wir diverse Projekte von der grünen Wiese bis zur fertigen Baute begleitet. Da wir als Fondsleitung für unsere Fonds als «Jäger und Sammler» aktiv sind, gehen diese Immobilien nach der Fertigstellung in den Bestand über und generieren langfristig attraktive Cashflows für die Anleger.

Wir arbeiten dabei mit externen Partnern zusammen und fokussieren uns auf die Bauherrenfunktion. Durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Auftragnehmern ist sichergestellt, dass unser Know-how stets aktuell bleibt und auch immer wieder neue Ideen in den Entscheidungsprozess einbezogen werden.

Für die erfolgreiche Steuerung von Bauprojekten und die effiziente Anlage des anvertrauten Kapitals sind diverse Kompetenzen bei der Fondsleitung nötig.

Um überhaupt an die Projekte zu gelangen, ist es unabdingbar, im Markt gut vernetzt zu sein. Dies beginnt bereits bei der Akquise von Grundstücken. Dort setzen wir nicht nur auf Makler, sondern auch auf unsere Kontakte zu Architekten, Bauunternehmern sowie anderen Investoren. Die Projekte werden anschliessend kalkuliert. Somit ist es zwingend, die lokalen Marktmieten und die Baupreise zu kennen. Im ganzen Bauprozess ist es zentral, stets die Bedürfnisse der verschiedenen Stakeholder wie Behörden und Bevölkerung zu befriedigen und jene unserer Investoren bestmöglich zu vertreten.

In der Submissionsphase ist es einmal mehr zentral, die richtigen Marktteilnehmer zu kennen. Leider gibt es in der Bauwirtschaft einige schwarze Schafe, mit welchen das Risiko von Verzögerungen oder unsachgemässer Ausführung besteht. Eine weitere Kernkompetenz in dieser Phase liegt darin, die offerierten Preise einschätzen zu können. Diese sollen marktgerecht und für beide Parteien fair sein, um

im Projekt erfolgreich zusammenarbeiten zu können. Die Kunst besteht darin, die Preise so zu verhandeln, dass nicht zu viel bezahlt werden muss, aber gleichzeitig auch der Auftragnehmer etwas am Auftrag verdient. Wird die Zitrone zu fest ausgedrückt, würde dies auf der Baustelle oder im Bestand zu Folgeproblemen und Minderqualität führen.

Schliesslich ist es bei der Konzeptionierung und Materialisierung der Neubauten wichtig, auf der Höhe der Zeit zu sein ohne dabei kurzfristigen Trends zu verfallen. Die Wohnungen sollen bei Mieter/innen einen Wow-Effekt auslösen und möglichst zeitlos sein. Man muss die Mieterbedürfnisse kennen und diesen immer einen Schritt voraus sein.

In der Ausführungsphase ist es von grösster Wichtigkeit, die Kosten, Termine und Qualität eng zu überwachen. Dies wird in regelmässigen Begehungen und Bauherrensitzungen sichergestellt. Dort ist es entscheidend zu wissen, in welcher Bauphase welche Themen traktandiert und kontrolliert werden müssen.

Instandsetzungen

Liegenschaft

Massnahmen

Arsenalstrasse 21, Kriens	Brandschutzsanierung / Ausbau Gewerbefläche
Bahnhofstrasse 7/13 / Bielstrasse 14, Lyss	Erneuerung Liftanlage
Bahnweg 2A-F/Zollgässli 1A-C/Murtenstr. 16C-E, Laupen	Sanierung Vordächer
Baselstrasse 71, Münchenstein	Erneuerung Liftanlage / Sanierung Wohnung
Chemin du Champ du Gour 9, Moudon	Sanierung Wohnung
Chemin du Champ du Gour 11, Moudon	Umbau Praxis in Wohnungen / Sanierung Wohnung
Chemin des Cornalles 21, Corseaux	Sanierung Wohnung / Ersatz Garagentore
Konsumstrasse 13-19, Bern	Erneuerung Liftanlage / Sanierung Wohnung
Rte du Chêne 1/Rte de Bitternaz 1, Corcelles-près-Payerne	Erneuerung Liftanlage
Rue de Jaman 9 / Av. Mayor Vautier 11-13, Clarens	Sanierung Wohnungen
Rue de la Neuveville 2, Fribourg	Sanierung Wohnung
Schönburgstrasse 19, Bern	Sanierung Wohnungen / Ersatz Autoliftanlage
Schwanengasse 10/12, Bern	Modernisierung Personenaufzug und Versenkwarenaufzüge
Steigerhubelstrasse 3, Bern	Ausbau Gewerbefläche
Zentrum Suhre Park, Suhr	Ausbau Restaurant / Gewerbefläche
Vechigenstrasse 38-44, Worb	Sanierung Einstellhalle
Waldeggstrasse 22 B/C, Interlaken	Sanierung Bäder und Küchen



Interlaken **Waldeggstrasse**

Funktion und Arbeit der Immobilienverwaltungen



Lenita Caduff
H&B Real Estate AG



Jenny Renzen
Adimmo AG



Julia Zysset
Niederer AG



Das schweizweite Portfolio des Immo Helvetic wird vor Ort von diversen regional ansässigen Immobilienverwaltungen bewirtschaftet. Die Immobilienverwaltungen sind der verlängerte Arm der Fondsleitung und ihre Arbeit ist extrem wichtig für die erfolgreiche Entwicklung der einzelnen Liegenschaften. Gerne möchten wir Ihnen nachstehend einige ausgewählte, für uns tätige Immobilienbewirtschaftnerinnen vorstellen:

Lenita Caduff ist seit vier Jahren bei der Firma H&B Real Estate AG beschäftigt. Sie startete als Quereinsteigerin und war zunächst Assistentin und entwickelte sich innerhalb kurzer Zeit zur Immobilienbewirtschaftlerin. Heute führt sie die Bewirtschaftung unserer Liegenschaften in der Region Zürich als Mandatsleiterin.

Jenny Renzen arbeitet bei der Firma Adimmo AG und ist seit 2008 in der Immobilienbranche tätig. Sie führt seit letztem Jahr die von der Adimmo AG neu eröffnete Filiale in Aarau, bestehend aus einem Team von vier Personen. Frau Renzen betreut für uns ein grosses Paket an Liegenschaften rund um Aarau.

Julia Zysset ist seit fast 10 Jahren bei der Firma Niederer AG tätig. Der Einstieg in die Immobilienbranche machte sie nach der Handelsschule mittels einem Praktikum bei der Niederer AG. Mittlerweile ist sie Teamleiterin eines Bewirtschaftungsteams von vier Personen. Frau Zysset bewirtschaftet für uns einen Grossteil der Immobilien im Raum Bern.

Über die sehr spannende und abwechslungsreiche Tätigkeit als Immobilienbewirtschaftnerinnen haben wir mit Frau Caduff, Frau Renzen und Frau Zysset ein kurzes Interview geführt:

Wieso haben Sie sich für den Job in der Bewirtschaftung entschieden? Was waren die Beweggründe?

Zysset: Durch die Fernsehserie «mieten, kaufen, wohnen» kam erstmals der Gedanke an die Immobilienwelt, obschon mir schon da sehr bewusst war, dass der Alltag nicht nur aus Wohnungsvermietung und Besichtigungen besteht. Im Praktikum hat mir der Umgang mit den verschiedenen Menschen und der abwechslungsreiche Arbeitsalltag sehr gefallen. Zudem gibt es in der Immobilienwelt viele tolle Weiterbildungsmöglichkeiten.

Renzen: In die Immobilienbranche bin ich per Zufall reingerutscht. Als erste Stelle nach der Lehre war ich in der Buchhaltung tätig und hatte nebenbei 4 kleinere Liegenschaften zum Verwalten. Die abwechslungsreiche Arbeit hat mir so gut gefallen, dass ich mich entschieden habe, die Sachbearbeiterkurse zu absolvieren und konnte in derselben Firma in die Bewirtschaftung wechseln.

Caduff: Durch Freunde der Familie, welche selbst eine Immobilienverwaltung führen, erfuhr ich vermehrt von der Vielfältigkeit der Immobilienbranche. Zusätzlich fand ich den direkten und indirekten Kundenkontakt seit meinen ersten Schritten in der Arbeitswelt sehr spannend.

Wie sieht ein normaler Arbeitstag von Ihnen aus?

Renzen: Mein Tag besteht zu ca. 50 % aus Büroarbeit und zu ca. 50 % aus Aussenterminen wie Besichtigungen mit Interessenten, Wohnungsabnahmen und -übergaben, Besichtigung von Schadenfällen sowie kleinere und grössere Umbauprojekte. Im Büro beschäftige ich am meisten

die Anliegen und Anfragen von Mietern, die Unterstützung und Führung des Teams, die Bearbeitung von Schadenfällen und die Reportings für die Eigentümerschaft.

Zysset: Uns erreichen täglich eine Vielzahl an E-Mails, Telefonate und Briefpost, was einen Grossteil des Tages in Anspruch nimmt. Hinzu kommen Reportings, detaillierte Kontrollen der eingehenden Rechnungen, sorgfältige Offerteinholung inkl. Nachverhandlungen. Aufgrund der Grösse des Portfolios und der Eigentümerstrukturen sind zudem regelmässige Kontrollen der aktuellen Versicherungs- und sonstiger Schadenfälle notwendig.

Welches sind die grössten Herausforderungen im Arbeitsalltag einer Bewirtschafterin?

Zysset: Die Herausforderung besteht darin, die Anforderungen an die Eigentümerschaft sowie aber auch an die Mieterschaft zu erfüllen. Die Eigentümer- und Mieterschaft haben mittlerweile sehr grosse Ansprüche an die Immobilienverwaltung. Alles muss oft sofort und innert kürzester Zeit erledigt werden. Auch die mietrechtlichen- und sozialökologischen Aspekte haben sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Zudem machen uns auch die Teuerung und die gestiegenen Aufwände zu schaffen. Darüber hinaus habe ich als Teamleiterin auch mit dem Fachkräftemangel zu kämpfen.

Caduff: Das Priorisieren von Aufgaben. Da ein grosser Teil unseres Arbeitsalltags so unvorhersehbar ist, ist es extrem wichtig, jederzeit auf alles vorbereitet zu sein und dabei einen kühlen Kopf und die Übersicht zu bewahren. Ebenso wichtig ist es, jeder Situation, und sei sie noch so schwierig, stets lösungsorientiert zu begegnen.

Wie läuft die Zusammenarbeit mit der BERNINVEST AG? Was sind allenfalls Unterschiede zur Zusammenarbeit mit einem privaten Eigentümer?

Renzen: Für uns ist es jeweils sehr wichtig, was die Vorstellungen und Wünsche der Eigentümerschaft sind. So können wir uns anpassen und den bestmöglichen Service bieten. Nach der Einarbeitungs- und Kennenlernzeit läuft die angenehme Zusammenarbeit einwandfrei und wir hoffen, dass auch die BERNINVEST AG mit unserer Dienstleistung zufrieden ist.

Caduff: Die Zusammenarbeit mit der BERNINVEST AG ist aufgrund kurzer Reaktionszeiten, sowie dem direkten und regelmässigen Austausch, sehr angenehm. Ich empfinde die Zusammenarbeit als sehr partnerschaftlich und be-

reichernd, was sich entsprechend in der Leistungsbereitschaft widerspiegelt und man gerne und ohne weiteres die Extrameilen geht. Im Vergleich zu einem privaten Eigentümer unterscheidet sich BERNINVEST AG dahingehend, dass sämtliche Prozesse standardisiert aufeinander abgestimmt sind und anhand der übergeordneten Weisungen (Prozess-Booklet BERNINVEST AG) bearbeitet werden.

Was erachten Sie als die grösste zukünftige Herausforderung bei der Vermietung von Wohnungen?

Renzen: Mit dem Bauboom in den letzten Jahren ist es für Interessenten normal geworden, dass eine schon ältere Wohnung nach dem Mieterwechsel einwandfrei Instand gestellt werden sollte. Je nach Region ist die Preisdifferenz zwischen einer älteren unrenovierten Wohnung sowie einem Neubau nicht mehr extrem hoch, sodass nicht wenige Interessenten eine teurere Wohnung mieten, dafür aber einen höheren Standard haben. Die Bedürfnisse der Mieter haben sich sicherlich erhöht. So stehen ältere, unrenovierte Wohnungen deutlich länger leer, als Neubauten oder totalsanierte Objekte. Auch die Umgebung hat einen höheren Stellenwert – je gepflegter und grüner, desto besser!

Caduff: Als grösste zukünftige Herausforderungen sehe ich, dass die Anforderungen der Mieter/innen grösser werden. Eine grosse Wohnung im Eigentumsstandard, zu einem tiefen Mietzins. Interessenten bevorzugen grössere Neubauwohnungen, welche über einen hohen Ausbaustandard verfügen, was sich insbesondere in zusätzlichen Badezimmern oder durch eine eigene Waschmaschine abzeichnet. Zusätzlich gewinnt die Nachhaltigkeit der Gebäude an zunehmender Wichtigkeit. Bereits heute erkundigen sich die Interessenten nach dem Heizmedium und möchten wenn möglich, dass die Liegenschaften mit erneuerbaren Energien beheizt werden. Der Wettbewerb in den Agglomerationen ist aufgrund von Neubauten zunehmend spürbar, da diese teilweise nur leicht über den Mietzinsen von Bestandesliegenschaften positioniert werden.

Energetikette

CO₂-Emissionen (Treibhausgasemissionen)		16.51 kg/(m ² a)
Energieintensität		115.14 kWh/(m ² a)
Energieträger	Wärmepumpen (teilweise mit Photovoltaik-Anlagen und/oder Erdsonde)	29 %
	Fernwärme	32 %
	Gas-Heizung	14 %
	Öl-Heizung	25 %
Zertifizierungen	Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)	
Abdeckungsgrad	67 %	

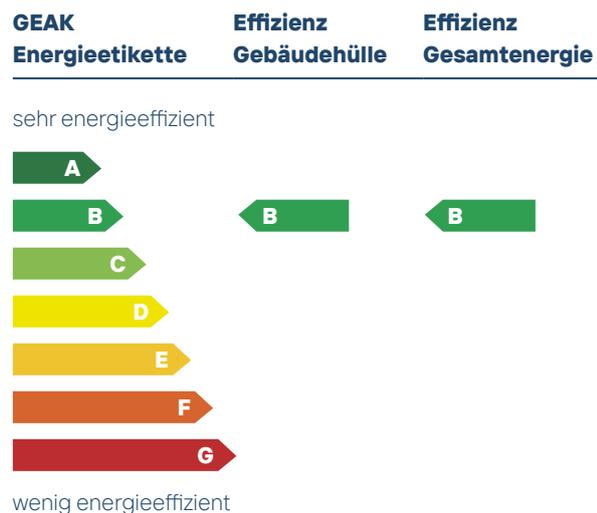
Bewertung Portfolio

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.

Der CO₂-Ausstoss sowie die Energieeffizienz für die beauftragten Sanierungen werden im Berichtsjahr per Ende 2023 berücksichtigt.

Der Abdeckungsgrad des Portfolios beträgt per Ende 2022 rund 67 %.



Bezug der Energiequellen / Wärmeerzeugung

Im Jahr 2022 erfolgte die Erfassung der Energieträger im Verhältnis zur Energiebezugsfläche.

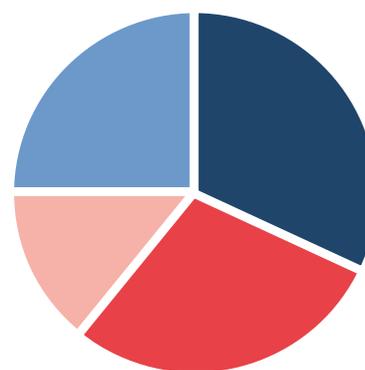
Die Auswertung zu den Energiequellen deckt 100 % des Portfolios ab.

Primär wird mit Fernwärme, Wärmepumpen, Pelletheizungen sowie Erdsonden die Wärme erzeugt. Rund 61% des Portfolios wird mit nachhaltigen Energieträgern produziert.

Im Jahr 2022 wurden bei fünf Überbauungen mit einer Energiebezugsfläche von rund 15'645 m² der Ersatz von fossilen Heizungen durch erneuerbare Energieträger in Auftrag gegeben. Der Ersatz erfolgt im Jahr 2023.

Die Optimierung der Wärmeerzeugung 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.

Durch die eingeleiteten Sanierungsmassnahmen werden sich die fossilen Energieträger im Jahr 2023 von 39% auf 35% reduzieren.



- 32% Fernwärme
- 29% Wärmepumpen (teilweise mit PV und/oder Erdsonde)
- 14% Gas-Heizung
- 25% Öl-Heizung

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 Fernwärmeerzeugung. Die Ergebnisse zeigen auf, dass der CO₂-Ausstoss pro m² und Jahr rund 16.5 kg beträgt.

	2022
Gemessene Energiebezugsfläche	235'314 m ²
Total CO ₂ -Emissionen	3'885 Tonnen
Total CO ₂ -Emissionen prom ² a	16.51 kg

Die Energiebezugsfläche per 31.12.2022 umfasst insgesamt 352'064 m². Durch den Ersatz der fossilen Heizungszentralen und dem Ausbau der Stromproduktion mit erneuerbaren Energien wird der CO₂-Ausstoss im Jahr 2023 nochmals reduziert.

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).

Neubauten und Sanierungen, welche per Ende 2022 nicht fertig gestellt sowie die nötigen Daten nicht vorhanden waren, wurden nicht berücksichtigt.

Energieeffizienz	2022
Gebäudehülle	40.73 kWh/(m ² a)
Gesamtenergie	115.14 kWh/(m ² a)

Aussichten für die nächsten Jahre

Neubau in Kaiseraugst, AG

Objektart	Gewerbe
Vermietbare Fläche	Ca. 10'000 m ²
Investitionsvolumen	CHF 100 – 125 Mio.

In Kaiseraugst sind die Bauarbeiten für das neue «DSM Nutrition Campus» in vollem Gang. Nach dem Spatenstich und der Grundsteinlegung im Jahr 2021 konnte im Geschäftsjahr 2022 der Rohbau beendet werden. Die Fassadenarbeiten waren bis Ende 2022 weit fortgeschritten und werden im ersten Quartal 2023 beendet. Die Arbeiten im Inneren des Gebäudes werden im zweiten Quartal 2023 fertiggestellt. Anschliessend starten umfangreiche Inbetriebnahmen und Tests. Die haustechnischen Anlagen werden auf Herz und Nieren geprüft und so justiert, dass

das Raumklima den hohen Anforderungen gerecht wird, bei möglichst geringem Energieverbrauch. Schliesslich wird das Gebäude Ende 2023 der Mieterschaft übergeben. Das Projekt verläuft bezüglich Kosten, Terminen und Qualität nach Plan. Im Jahr 2023 werden wir das Projekt weiter eng begleiten und rechnen damit, es bis zum Ende des Geschäftsjahres 2023 abzuschliessen.

Dieser Neubau passt perfekt in die Strategie des Immo Helvetic und wird einen langfristigen, stabilen und inflationsgesicherten Cashflow für die Anleger generieren. Durch die Triple-Net Mietstruktur fallen nur geringe Liegenschaftskosten für den Fonds an. Auch bezüglich der Nachhaltigkeit erfüllt das Projekt höchste Anforderungen.



Neubau in Reiden, LU

Objektart	Wohnen
Anzahl Wohnungen	Ca. 110 Stück
Investitionsvolumen	CHF 60 – 70 Mio.

Das Grundstück «Brüelmatte Süd» in Reiden haben wir bereits im Jahr 2021 mittels Kaufrecht gesichert. Zu diesem Zeitpunkt war ein Gestaltungsplan in Kraft. Auf dieser Grundlage wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Baugesuch erarbeitet und mit den zuständigen Behörden finalisiert.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2023 haben wir die Baubewilligung erhalten. Somit werden wir das vertraglich zugesicherte Kaufrecht ausüben.

Im Geschäftsjahr 2023 werden die Ausführungsplanung und Submission durchgeführt. Mit den Aushubarbeiten soll im Herbst 2023 gestartet werden.

Die Aussenwände werden mit einer hinterlüfteten Fassade versehen. Die Wärmeerzeugung wird mittels Grundwasser-Wärmepumpen sichergestellt. Aufgrund des Temperaturniveaus des Grundwassers ist ein Freecooling (sanfte Klimatisierung) über die Bodenheizung geplant, wobei der eigene Solarstrom dafür verwendet wird. Das Dach wird in einer Vollbelegung mit Photovoltaikerelementen bestückt. Die Fläche zur Stromproduktion beträgt knapp 2'000 m² und die Leistung beläuft sich auf ca. 400 kW. Der Solarstrom wird mittels Zentraler Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV) auch den Mietern zu Gute kommen.

Neubau in Bulle, FR

Objektart	Wohnen
Anzahl Wohnungen	Ca. 270 Stück
Investitionsvolumen	CHF 150 – 175 Mio.

Im letzten Jahresbericht haben wir an dieser Stelle darüber informiert, dass wir uns in der exklusiven Verhandlung über einen Ankauf im Kanton Freiburg befinden. Inzwischen konnten wir die Liegenschaft «Rue du Champ-Barby 61» in Bulle erwerben. Die Akquisition erlaubt es, ein grosses Grundstück neu zu überbauen und entspricht unserer Neubaustrategie.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück von rund 31'000 m², auf welchem sich aktuell ein älteres Fabrikgebäude befindet. Für das Areal besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, welcher die Erstellung von rund 270 Wohnungen erlaubt. Eine entsprechende Machbar-

keitsstudie liegt bereits vor und zeigt auf, wie das Grundstück überbaut werden könnte.

Für die weitere Planung des Quartiers wurde im Geschäftsjahr ein Architekturvertrag mit den lokalen Architekten «O Charrière Architectes SA», kurz OCSA, abgeschlossen. Mit der Gemeinde Bulle und weiteren Stakeholdern haben wir gemeinsam mit den Architekten diverse Gespräche geführt, um die sinnvolle Entwicklung des Areals voranzutreiben. Die Fachplaner wurden evaluiert und beauftragt. Im Jahr 2023 werden wir das Projekt weiter vorantreiben, sodass in einem nächsten Schritt das Baugesuch eingereicht werden kann.

Bulle ist eine Stadt mit mehr als 25'000 Einwohnern und das regionale Zentrum des Bezirks Greyerz. Im Dezember 2022 wurde bekannt, dass die Rolex SA eine neue Produktionsstätte mit mehr als 2'000 Arbeitsplätzen in Bulle errichtet und über CHF 1 Mia. investieren wird. Dies wird die wirtschaftliche Entwicklung und die Nachfrage nach Wohnraum in Bulle weiter steigern.

Das Objekt verfügt über eine attraktive Mikrolage. Im Osten grenzt das Areal an einen Wald und somit an ein beliebtes Naherholungsgebiet, in welchem sich auch ein Vita Parcours befindet. Nördlich des Areals befinden sich diverse Sportanlagen für Tennis, Fussball, Reiten, Skateboarden, American Football oder Minigolf. Im Süden des Areals erstellt die Stadt Bulle ein weiteres Naherholungsgebiet, indem sie an dem Fluss «La Trême» einen Park erstellen wird. Das Wohnquartier ist von Mehrfamilienhäusern und Richtung «La Trême» von Stadthäusern mit grosszügigen Grundstücken geprägt.

Neubau in Lenzburg, AG

Objektart	Wohnen
Anzahl Wohnungen	Ca. 400 – 450 Stück
Investitionsvolumen	Ca. CHF 250 Mio.

An der «Ringstrasse West 23» in Lenzburg konnten wir im Jahr 2021 ein Wohnbauareal mit einer Fläche von rund 30'000 m² erwerben. Im Geschäftsjahr 2022 fanden insgesamt drei Workshops mit der Gemeinde sowie dem externen Planungsbüro statt.

In den Workshops wurde die Ausgangslage analysiert und darauf aufbauend die grundsätzliche Bebauungsvariante sowie das Freiraumkonzept des Quartiers festgelegt. Diese bilden die Basis für die nächsten Schritte, sodass die Planung auf dem Areal vorangetrieben werden kann.

Weiter wurde das Wettbewerbsprogramm für den mehrstufigen Studienauftrag festgelegt. In einem ersten Schritt werden die Architekten in einer Präqualifikation ausgewählt. Anschliessend wird eine erste Phase des Studienauftrags mit sechs bis acht Teams durchgeführt. Daraus werden die drei bis vier besten Teams ausgewählt und für die zweite Phase des Studienauftrages eingeladen. In der zweiten Phase wird ein konkretes Projekt erarbeitet. Daraus wird wiederum der Quartierplan festgelegt, auf dessen Basis anschliessend das Bauprojekt erarbeitet wird.

Im zukünftigen Quartier soll eine hohe Wohn- und Lebensqualität bei gleichzeitiger städtebaulicher Transformation und Verdichtung erreicht werden. Durch die Aussenräume des Quartiers wird ein durchgrünter Charakter erzielt, mit hoher Aufenthaltsqualität und Bezug zu den umliegenden Quartieren.

Im Geschäftsjahr 2023 wird das qualitätssichernde Verfahren für die Planung des neuen Quartiers weiter vorangetrieben.

Das Areal befindet sich in fussläufiger Entfernung zum Bahnhof. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zu Zürich sowie zum Mittelland ist Lenzburg als Wohngemeinde sehr beliebt.

Neubau in Erlach, BE

Objektart	Wohnen
Anzahl Wohnungen	Ca. 60 Stück
Investitionsvolumen	CHF 25 – 30 Mio.

Am «Stadtgraben 7/7A» sowie «Stadtgraben 5/5A» in Erlach planen wir eine Wohnüberbauung mit mehreren Baukörpern. Auf dem Gelände befinden sich aktuell die Gewerbeliegenschaft der Algra tec AG sowie ein Einfamilienhaus. Die Parzellen bieten erhebliches Umnutzungspotential. Der Standort profitiert von der Nähe zum See und dem Städtchen Erlach. Die zukünftige bauliche Entwicklung des Areals wird mittels einer Überbauungsordnung festgelegt, welche wiederum in einem Studienauftrag erarbeitet und schliesslich erlassen wird.

Im Geschäftsjahr haben wir gemeinsam mit der Gemeinde Erlach sowie einem externen Planungsbüro das Planungsvorgehen festgelegt. Die Fachjury für den Studienauftrag wurde ausgewählt und der Wettbewerb wird im Jahr 2023 durchgeführt. Das Siegerprojekt wird als Basis für die Überbauungsordnung dienen.

Portfoliobereinigung

Trotz Zinsschritten der SNB erachten wir den Verkäufermarkt für kleinere Liegenschaften als weiterhin attraktiv, da die Nachfrage von privaten Investoren und Family Offices weiterhin intakt ist.

Die Fondsleitung hat mehrere kleinere und ältere Liegenschaften des Fonds als Verkaufskandidaten klassifiziert.

Im Berichtsjahr wurden drei kleinere und ältere Liegenschaften des Fonds zu attraktiven Preisen veräussert (siehe S. 57). Im Jahr 2023 und den folgenden Jahren werden wir weitere nicht-strategiekonforme Liegenschaften veräussern.



Trends und Markttreiber

Im 2022 sank die Leerwohnungsziffer so stark wie seit 20 Jahren nicht mehr. Verantwortlich für den Rückgang ist die Zuwanderung bei gleichzeitig reduzierter Neubautätigkeit. Auch das Homeoffice hat sich etabliert und dürfte bestehen bleiben. Dies steigert die Nachfrage nach Wohnfläche zusätzlich. Verschärfend kommt eine sinkende Bautätigkeit hinzu. Diese war bereits in den letzten Jahren rückläufig. Die Inflation erreichte im vergangenen Jahr 2.8%. Durch die gestiegenen Zins- und Baukosten dürfte die Bautätigkeit auch zukünftig tief bleiben. Das Angebot wird auf die gestiegene Nachfrage nur sehr träge reagieren können, da Planungsverfahren für Neubauten langwierig sind und die Erstellung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt.

Wer noch Neubauten erstellt, dürfte von einer starken Nachfrage und somit guter Vermietbarkeit profitieren.

Risiko einer Wohnungsknappheit?

Per Mitte 2022 lag die Leerwohnungsziffer in der Schweiz noch bei lediglich 1.3%. Innert einem Jahr ist die Anzahl freier Wohnungen von rund 70'000 auf rund 60'000 gesunken. Dieser Rückgang ist laut Bundesamt für Statistik der stärkste seit 20 Jahren. Die Verminderung der angebotenen Wohnungen war dabei sowohl bei Mietwohnungen (-8'219 Wohnungen) als auch im Stockwerkeigentum (-1'650 Wohnungen) zu beobachten.

Noch stärker ist der Rückgang, wenn man nur die Neubauwohnungen betrachtet. Dort sind es gerade einmal 4'863 leer stehende Einheiten, während es im Vorjahr noch 7'066 Stück waren. Dies entspricht einem Rückgang von 31.2%.

In den letzten zwei bis drei Jahren konnte die Bautätigkeit die Nachfrage nicht mehr befriedigen und die Leerwohnungsziffer sinkt kontinuierlich. Aufgrund der relativ langen Erstellungsdauer hat dies einen zeitlich verzögerten Einfluss auf den Markt respektive das Angebot. Die Nachfrage wird dabei insbesondere von der Migration angekurbelt und durch die leicht gesunkene durchschnittliche Haushaltsgrösse. Vom Jahr 2015 bis 2021 hat die absolute Wohnbevölkerung jährlich zwischen 60'000 und 92'000 Personen zugenommen. Bei der aktuellen durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.19 Personen stieg folglich die jährliche zusätzliche Nachfrage zwischen 27'000 und 42'000 Wohnungen.

Durch die gestiegenen Zinsen und die Inflation wird das Bauen verteuert und die Bautätigkeit gebremst. Erschwerend hinzu kommen oftmals umfangreiche Auflagen bei der Planung von Neubauten sowie relativ weitreichende Einsparungsmöglichkeiten.

Wer in den nächsten Jahren Neubauten abschliessen und vermieten kann, darf von einer hohen Nachfrage ausgehen. Auch die Angebotsmieten dürften voraussichtlich steigen, da Neubauten sehr beliebt sind und das Angebot zurückgeht. Wir gehen davon aus, dass die starke Nachfrage von einer weiter steigenden Wohnbevölkerung gestützt wird.

Neubauwohnungen gesucht – Leerwohnungsziffer gesunken

Leerstehende Neubauwohnungen max. 2 Jahre alt



Quelle: Bundesamt für Statistik BFS

— Leerwohnungsziffer

Der Wanderungssaldo dürfte positiv bleiben und die Wohnungsnachfrage stützen

Im Januar 2023 hat das SECO die tiefste Arbeitslosigkeit seit über 20 Jahren verkündet. Diese lag im Jahr 2022 bei lediglich 2.2% und somit bedeutend tiefer als im Vorjahr, als diese noch 3.0% betrug. In vielen Branchen herrscht ein Fachkräftemangel. Dies führt zu Situationen, in denen Unternehmen ihre Expansionspläne nicht durchführen können, da die Mitarbeitenden nicht rekrutiert werden können. Das haben wir auch im Kontakt mit unseren Gewerbemietern an konkreten Beispielen gesehen. Die Konjunkturprognosen gehen davon aus, dass die Schweizer Wirtschaft auch in den nächsten Jahren weiter wachsen wird und somit auf Fachkräfte angewiesen ist.

Dies dürfte zu einer Fortsetzung des positiven Wanderungssaldos führen, was wiederum die Nachfrage nach Wohnraum erhöht.

Leitzinsen wieder im positiven Bereich

Nach einer langen Phase der Preisstabilität haben der Krieg in der Ukraine und Produktions- sowie Materialengpässe die Inflation zurückgebracht. Damit ist nach über 10 Jahren die Phase der Negativzinsen definitiv vorbei. Dies führt uns zurück in die finanztechnische Normalität, in der Fremdkapital etwas kostet und die Sparbücher einen Zinsertrag abwerfen. Die Börsen haben ein turbulentes Jahr 2022 hinter sich. Die Kurskorrekturen betrafen dabei nebst Aktien und Obligationen auch Anteile von Immobilienfonds.

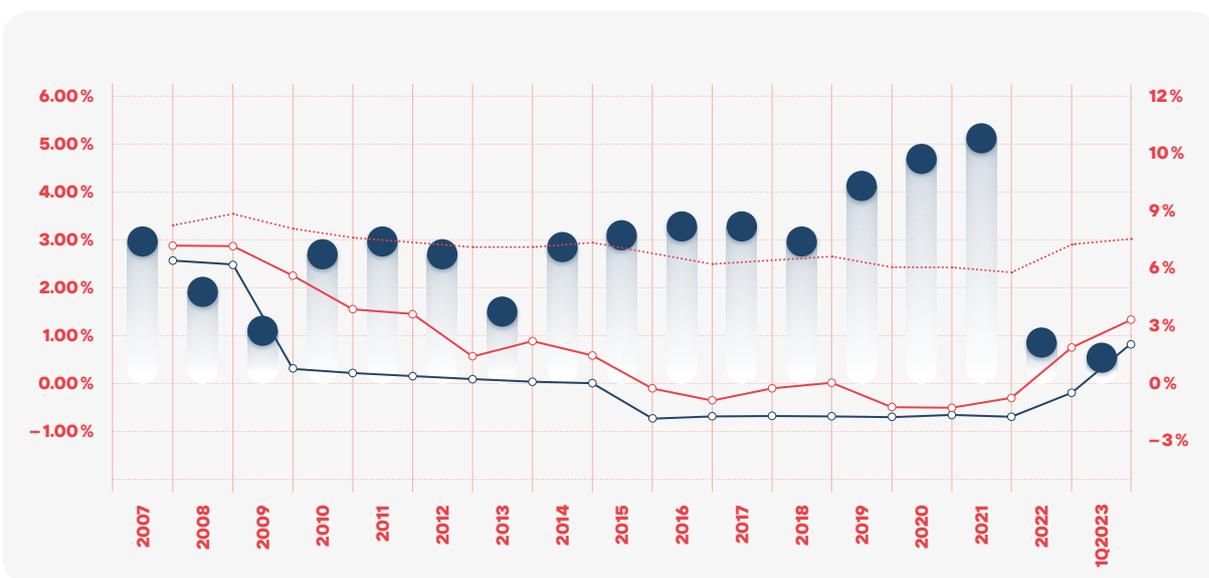
Für die Immobilienwirtschaft bedeutet die neue Zinssituation, dass sich der Zinsspread zwischen Immobilien und Staatsanleihen – also die Risikoentschädigung – wieder normalisiert hat. Während die 10-jährige Bundesobligation der Eidgenossenschaft beim Verfassen dieser Zeilen bei rund 1.3% liegt, liegen die Dividendenrenditen von Immobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften bei rund 2.5 – 3.5%. Somit bieten diese Anlagen weiterhin eine attraktive Risikoentschädigung.

Durch die angehobenen Leitzinsen zur Eindämmung der Inflation haben sich der SARON und die Festhypotheken

verteuert. Mit einiger Verzögerung wird auch der Referenzzinssatz angehoben werden, was es erlauben wird, die Mietzinsen vielerorts zu erhöhen. Die Gewerbetrieben sind üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt. Durch die Erhöhung des Index konnten die Gewerbetrieben bereits im 2022 erhöht werden. Die gestiegenen Finanzierungskosten werden dadurch abgedeckt.

Die Schweizer Immobilienfonds dürfen eine Fremdkapitalquote von maximal 33% aufweisen. Mit einer Eigenkapitalquote von mindestens 67% sind sie somit sehr solide finanziert.

Zinsentwicklung und Ausschüttungsrenditen



Quelle: Bundesamt für Statistik BFS

○ SARON (linke Skala) ○ Bundesobligation (linke Skala)
● Agio (rechte Skala) ⋯ Ausschüttung Immobilienfonds (linke Skala)

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen



Quelle: Bundesamt für Statistik BFS

—○— Veränderung gesamt (linke Skala)

● Veränderung ggü. Vorquartal (rechte Skala)

Die Eigentumswohnung ersetzt zunehmend das Einfamilienhaus

Die Preise für Eigentumswohnungen konnten seit der Immobilienkrise Anfangs der 1990er Jahre nur eine Richtung – nach oben. In der letzten Dekade sind die Preise durch die tiefen Zinsen, die Zuwanderung sowie das begrenzte Angebot an Bauland weiter gestiegen.

Mit dem Ende der Negativzinsen im Frühling 2022 gingen viele Marktbeobachter davon aus, dass diese Preissteigerungen nun zu einem Ende kommen. Wie die Daten des Bundesamts für Statistik nun belegen, hat sich der Rückgang nur auf das 1. Quartal 2022 beschränkt. Im zweiten und dritten Quartal sind die Preise bereits wieder gestiegen.

Viele Familien scheitern heute nicht am Eigenkapital, sondern an den Tragbarkeitskriterien der finanzierenden Institute. Der Hypothekendarlehmer muss in der Lage sein, einen kalkulatorischen Zins von 4.5% bis 5.0%, Unterhaltskosten von 0.8 – 1.0% des Kaufpreises sowie die Amortisation zu bezahlen. Dies sollte dann nicht mehr als 1/3 des jährlichen Einkommens betragen. Für viele Familien sind diese Kriterien beim heutigen Preisniveau nicht mehr erfüllbar. Das Einfamilienhaus ist für viele in weite Ferne gerückt.

Die Eigentumswohnung liegt von der Erschwinglichkeit her zwischen Einfamilienhaus und Mietwohnung und ist besser finanzierbar.

Neu erstellte Einfamilienhäuser und Wohnungen (2011=100)



Quelle: Bundesamt für Statistik BFS

—○— Einfamilienhäuser

—○— Wohnungen



The background features a stylized, isometric illustration in shades of blue. It includes several multi-story buildings with window patterns, a helicopter in flight, and various geometric shapes like cubes and spheres. The overall aesthetic is clean and modern.

Jahres- rechnung



Vermögensrechnung

	31. Dezember 2022 zu Verkehrswerten in CHF	31. Dezember 2021 zu Verkehrswerten in CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'242'437.35	785'179.40
Grundstücke		
– Wohnbauten	852'372'000.00	815'605'000.00
davon im Baurecht	34'787'000.00	34'733'000.00
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	264'721'700.00	269'035'400.00
davon im Baurecht	27'242'000.00	26'771'000.00
– Gemischte Bauten	329'524'000.00	327'344'000.00
– Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	118'272'000.00	28'118'000.00
– Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	25'000'000.00	24'857'114.10
Total Grundstücke	1'589'889'700.00	1'464'959'514.10
Sonstige Vermögenswerte	12'938'599.28	11'962'425.29
Gesamtfondsvermögen	1'604'070'736.63	1'477'707'118.79
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	211'100'000.00	153'100'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	33'037'105.66	32'016'220.08
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	231'000'000.00	265'000'000.00
Total Verbindlichkeiten	475'137'105.66	450'116'220.08
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'128'933'630.97	1'027'590'898.71
Geschätzte Liquidationssteuern	93'343'945.00	80'864'576.00
Nettofondsvermögen	1'035'589'685.97	946'726'322.71
Anzahl Anteile im Umlauf		
Stand 01. Januar	5'200'000.00	4'800'000.00
Ausgaben	400'000.00	400'000.00
Rücknahmen	–	–
Stand 31. Dezember	5'600'000.00	5'200'000.00
Nettoinventarwert pro Anteil	184.93	182.06
Informationen zur Bilanz		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	7'764'000.00	7'764'000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	51'218'400.00	47'568'400.00
Höhe des Kontos diverse Rückstellungen	828'231.53	662'456.82
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	946'726'322.71	860'486'426.22
Ausschüttung	–34'320'000.00	–31'680'000.00
Gesamterfolg	49'183'588.55	45'649'025.02
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
– Zuweisung	3'750'000.00	3'000'000.00
– Entnahme	–100'000.00	–
Zu-/Abnahme übrige Rückstellungen	165'774.71	202'871.47
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	69'068'000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1'035'589'685.97	946'726'322.71

Erfolgsrechnung

	01.01.2022 – 31.12.2022 in CHF	01.01.2021 – 31.12.2021 in CHF
Ertrag		
Erträge der Bank- und Postguthaben	772'376.05	91'244.76
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	–	–
Mietzinseinnahmen	62'527'147.09	59'382'436.72
Mietzinserslass Covid-19	–	–238'334.07
Aktivierte Bauzinsen	–	–
Sonstige Erträge	3'097'963.88	3'191'860.22
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'320'000.00	1'508'000.00
Total Erträge	67'717'487.02	63'935'207.63
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'585'574.76	2'186'170.64
Sonstige Passivzinsen	2'254.51	2'977.67
Baurechtszinsen	743'247.00	743'247.00
Unterhalt und Reparaturen		
– ordentlicher Unterhalt	5'383'484.63	4'931'533.50
– ausserordentlicher Unterhalt	3'752'414.58	4'340'845.37
Liegenschaftsverwaltung aufgeteilt in:		
– Liegenschaftsaufwand	2'506'093.70	2'875'079.55
– Verwaltungsaufwand	208'998.51	93'841.39
Steuern und Abgaben	912'841.10	649'000.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	239'304.55	182'097.37
Abschreibungen auf Grundstücken	–	–
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
– Zuweisung	3'750'000.00	3'000'000.00
– Entnahme	–100'000.00	–
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	3'820'917.50	3'427'224.00
– die Depotbank	996'770.00	906'210.00
– die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	3'751'629.00	3'562'946.00
Sonstige Aufwendungen	2'127'446.46	2'082'515.46
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	–	–
Total Aufwand	30'680'976.30	28'983'687.95
Nettoertrag der Rechnungsperiode	37'036'510.72	34'951'519.68
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3'858'010.40	3'495'594.00
Realisierter Erfolg	40'894'521.12	38'447'113.68
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	8'289'067.43	7'201'911.34
Gesamterfolg	49'183'588.55	45'649'025.02

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse

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	0.965%
Anleihe	31.08.21	30.08.24	5'000'000	0.000%
Anleihe	04.10.21	04.10.23	10'000'000	0.000%
Festhypothek	03.08.17	31.07.27	35'000'000	0.951%
Festhypothek	01.11.17	31.10.23	20'000'000	0.500%
Festhypothek	01.12.17	30.11.27	75'000'000	0.951%
Festhypothek	01.02.18	31.01.28	30'000'000	0.951%
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	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	05.04.22	30.09.27	700'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	13.04.28	400'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	03.09.28	320'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	06.02.30	880'000	1.160%
Total laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse			442'100'000	

Abgelaufene Hypotheken / Feste Vorschüsse

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Anleihe	04.10.21	04.10.22	10'000'000	0.000%
Darlehen	30.11.21	28.02.22	50'000'000	0.000%
Anleihe	10.12.21	10.06.22	10'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	31.12.21	03.01.22	40'000'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.12.21	31.01.22	21'500'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.12.21	31.01.22	31'600'000	0.250%
Darlehen	03.01.22	31.01.22	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	31.01.22	04.02.22	2'500'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.01.22	28.02.22	31'600'000	0.250%
Fester Vorschuss	31.01.22	28.02.22	18'500'000	0.300%
Darlehen	31.01.22	28.02.22	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	28.02.22	04.03.22	23'000'000	0.300%
Fester Vorschuss	28.02.22	31.03.22	18'500'000	0.300%
Fester Vorschuss	28.02.22	31.03.22	11'600'000	0.250%

Abgelaufene Hypotheken / Feste Vorschüsse

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Darlehen	28.02.22	31.03.22	40'000'000	0.000%
Darlehen	28.02.22	31.05.22	50'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	04.03.22	11.03.22	20'000'000	0.300%
Anleihe	11.03.22	10.06.22	20'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	31.03.22	06.04.22	1'000'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.03.22	29.04.22	20'900'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.03.22	29.04.22	11'600'000	0.250%
Darlehen	31.03.22	30.04.22	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	05.04.22	29.04.22	34'000'000	0.300%
Fester Vorschuss	27.04.22	31.05.22	22'000'000	0.300%
Fester Vorschuss	29.04.22	05.05.22	1'800'000	0.300%
Fester Vorschuss	29.04.22	31.05.22	54'100'000	0.300%
Fester Vorschuss	29.04.22	31.05.22	11'600'000	0.200%
Darlehen	30.04.22	31.05.22	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	24.05.22	31.05.22	12'000'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.05.22	30.06.22	15'900'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.05.22	30.06.22	11'600'000	0.200%
Darlehen	31.05.22	30.06.22	40'000'000	0.000%
Darlehen	31.05.22	31.08.22	50'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	10.06.22	30.06.22	30'000'000	0.300%
Fester Vorschuss	30.06.22	01.07.22	6'000'000	0.300%
Fester Vorschuss	30.06.22	07.07.22	2'000'000	0.300%
Fester Vorschuss	30.06.22	29.07.22	39'100'000	0.300%
Fester Vorschuss	30.06.22	29.07.22	11'600'000	0.350%
Darlehen	30.06.22	31.07.22	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	29.07.22	05.08.22	1'000'000	0.300%
Fester Vorschuss	29.07.22	31.08.22	34'100'000	0.300%
Fester Vorschuss	29.07.22	31.08.22	11'600'000	0.350%
Darlehen	31.07.22	31.08.22	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	31.08.22	01.09.22	5'200'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.08.22	05.09.22	1'000'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.08.22	30.09.22	79'400'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.08.22	30.09.22	11'600'000	0.350%
Darlehen	31.08.22	30.09.22	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	30.09.22	31.10.22	72'400'000	0.723%
Fester Vorschuss	30.09.22	31.10.22	61'600'000	0.782%
Fester Vorschuss	04.10.22	31.10.22	8'800'000	0.748%
Fester Vorschuss	31.10.22	04.11.22	1'700'000	0.757%
Fester Vorschuss	31.10.22	30.11.22	81'200'000	0.757%
Fester Vorschuss	31.10.22	30.11.22	61'600'000	0.804%
Fester Vorschuss	10.11.22	30.11.22	1'400'000	0.754%
Fester Vorschuss	30.11.22	30.12.22	102'600'000	0.943%
Fester Vorschuss	30.11.22	31.12.22	76'600'000	0.965%

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Anleihe	31.08.21	30.08.24	5'000'000	0.000%
Festhypothek	03.08.17	31.07.27	35'000'000	0.951%
Festhypothek	01.12.17	30.11.27	75'000'000	0.951%
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	05.04.22	30.09.27	700'000	1.160%
Total langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre			119'400'000	

Langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Festhypothek	01.02.18	31.01.28	30'000'000	0.951%
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	13.04.28	400'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	03.09.28	320'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	06.02.30	880'000	1.160%
Total langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren			111'600'000	
Total langfristige Verbindlichkeiten			231'000'000	

Zahlungsverpflichtungen

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

	31. Dezember 2022 in CHF	31. Dezember 2021 in CHF
Grundstückskäufe	8'000'000	9'030'000
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	64'300'000	88'000'000



Verwendung des Erfolges

	31. Dezember 2022 in CHF	31. Dezember 2021 in CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	37'036'510.72	34'951'519.68
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	-	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	-	-
Total zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	-	-
Vortrag des Vorjahres	1'720'745.08	1'089'225.40
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	38'757'255.80	36'040'745.08
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	36'960'000.00	34'320'000.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	-	-
Gesetzliche Reservezuweisung bei der Immobiliengesellschaft	-	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	1'797'255.80	1'720'745.08

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Berichtsjahres beträgt CHF 37'036'510.72 (34'951'519.68). Aus dem Vorjahr können noch CHF 1'720'745.08 vorgetragen werden. Dem Immo Helvetic stehen somit CHF 38'757'255.80 für die Ausschüttung zur Verfügung.

Ausschüttung 2022

Ex-Datum	25.04.2023
Zahlbar-Datum	27.04.2023
Brutto je Anteil	CHF 6.60
./ 35% Eidg. Verrechnungssteuer	CHF 2.31
Netto je Anteil	CHF 4.29

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

Weitere wesentliche Angaben

Geschäfte mit Nahestehenden	Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit Nahestehenden zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden.
Angaben über Derivate	Keine
Mietzinseinnahmen pro Mieter/innen grösser als 5%	Keine
Immobilien Gesellschaften des Fonds	Das Aktienkapital der Immobilien Gesellschaft Manuela AG, der Imago Immobilien AG Bern, der Gravure Immobilien AG und der Nova Auguste-Majeux SA gehören ausnahmslos zu 100% der BERNINVEST AG handelnd für den Immobilienfonds Immo Helvetic. Das Aktienkapital der Lentic Liegenschaften AG gehört zu 70% der BERNINVEST AG handelnd für den Immobilienfonds Immo Helvetic.
Offizielle Couponszahlstelle	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Bewertungsmethode	Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode)
Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes	Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-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)

Keine

Käufe von fertigen Liegenschaften

Bulle	Rue de Champ-Barby 61	Gewerberäumlichkeiten / Planung für Ersatzbau
Erlach	Stadtgraben 5/5A	Arrondierungskauf
Steffisburg	Glockentalstrasse 4-10	86 Wohnungen, Geschäfts- u. Büroräumlichkeiten

Verkäufe

Huttwil	Spitalstrasse	Verkauf von Bauland-Grundstück
Langenthal	Rumiweg 47/49	18 Wohnungen
Payerne	Rte d'Yverdon 47/47B	12 Wohnungen
Subingen	Inkwilerstrasse 4A/B	12 Wohnungen

Angefangene Bauten

Bulle	Rue de Champ-Barby 61	Gewerberäumlichkeiten / Planung für Ersatzbau
Kaiseraugst	DSM Nutrition Campus	Geschäfts- und Büroräumlichkeiten
Reiden	Brüelmatte Süd	110 Wohnungen

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen hat um 8.55 % von CHF 1'477.71 Mio. auf CHF 1'604.07 Mio. zugenommen. Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektiv-anlagengesetz (KAG) sind die Verkehrswerte aller Liegen-schaften wie im Vorjahr nach der DCF-Methode (Discoun-ted-Cashflow) neu ermittelt worden. Daraus resultiert ein totaler Verkehrswert von CHF 1'564.89 Mio. (1'440.10 Mio.).

Zum Stichtag des Abschlusses befanden sich die Über-bauungen des DSM Nutrition Campus in Kaiseraugst, die Rue de Champ-Barby 61 in Bulle und die Brüelmatte Süd in Reiden unter den angefangenen Bauten/Bauland (inkl. Abbruchobjekten).

In der Jahresrechnung 2022 wurde für die Bewertung weiterhin der reale Diskontierungssatz verwendet. Der gewichtete reale Diskontierungssatz beträgt 3.13 %. Auf die einzelnen Liegenschaften bezogen ergeben sich reale Diskontierungssätze zwischen 2.20 % und 4.05 %. Die aktuelle Bruttorendite des gesamten Bestandesportfolios liegt bei 4.79 %.

Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 442.10 Mio. (418.10 Mio.) oder 27.81 % der Verkehrswerte und liegt wei-terhin unter der gesetzlichen Höchstlimite von 33.33 %.

Auch in diesem Rechnungsjahr konnten wieder Rückstel-lungen für künftige Reparaturen erstellt werden und zwar in der Höhe CHF 3.75 Mio. (3.00 Mio.). Im Berichtsjahr wurden CHF 100'000 für ausserordentliche Sanierungen dem Kon-to Rückstellungen für künftige Reparaturen entnommen, im Gegensatz zum letzten Berichtsjahr, wo keine Entnahme getätigt wurde. Daraus resultiert der Saldo des Kontos «Rückstellungen für künftige Reparaturen» von CHF 51.22 Mio. (47.57 Mio.). Dies entspricht 3.22 % der Grundstücke oder 81.91 % der Mietzinseinnahmen.

Die geschätzten Liquidationssteuern wurden neu berech-net und betragen nun CHF 93.34 Mio. (80.86 Mio.). Die Höhe der Veränderung erklärt sich durch die Aufwertung des Bestandesportfolio und den Kauf einer Gesellschaft, bei welcher die Liquidationssteuern übernommen wurden. Die Liquidationssteuern wurden dementsprechend im Kaufpreis berücksichtigt.

Das Nettofondsvermögen beträgt nach Abzug der ge-schätzten Liquidationssteuern CHF 1'035.59 Mio. (946.73 Mio.) und hat infolge der moderat angepassten Be-wertung der bestehenden Liegenschaften um 9.39 % zu-genommen. Dies entspricht einem Nettoinventarwert pro

Anteil von CHF 184.93 (182.06). Unter Berücksichtigung der im April 2022 vorgenommenen ordentlichen Ausschüttung von CHF 6.60 beträgt die Anlagerendite 5.26 % (5.30 %).

Die Börsenprämie (Agio), definiert als prozentuale Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert, beträgt am Jahresresultimo 7.77 % (33.75 %).

Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen betragen CHF 62'527'147 (59'382'437). Die Zunahme von 5.30 % ist vor allem auf die Einnahmen der im Rechnungsjahr gekauften Liegenschaf-ten an der Rue de Champ-Barby 61 in Bulle und Glockental-strasse 4-10 in Steffisburg. Zudem haben die Käufe im 2021 an der Industriestrasse 109/Kreuzackerstrasse 3 in Sprei-tenbach und am Chemin des Cornalles 21/25 in Corseaux sowie die Überbauungen «düdingenplus» in Düdingen (Erstbezug Haus H 01.07.2021 und Haus I 01.10.2021) nun ebenfalls wesentlich mehr Ertrag hervorgebracht.

Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Mietzinsverlusten, beträgt 5.10 % (6.78 %) der Sollmietzins-einnahmen. Sämtliche Leerstände sind in den Verkehrs-werten berücksichtigt. Die Fremdfinanzierungskosten sind von CHF 2'186'171 auf CHF 2'585'575 gestiegen. Der durchschnittliche Zinssatz am Jahresende beträgt 0.95 % (0.56 %). Dies liegt vor allem daran, dass sowohl der Leitzinssatz als auch der SARON im Jahr 2022 stark angestiegen sind und sich damit auch die Kreditzinsen erhöht haben. Wie aus der Aufstellung der Hypotheken auf S. 52 zu ent-nehmen ist, sind CHF 231 Mio. mittels Festhypotheken abgeschlossen. Mit diesen kann die erhöhte Zinsbelastung eingedämmt werden.

Für Instandhaltung sowie Instandsetzung der Liegen-schaften wurden CHF 9'135'899 (9'272'379) beansprucht, was 14.61 % (15.61 %) der Mietzinseinnahmen ausmacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Abschreibun-gen auf Grundstücke getätigt. Es konnten CHF 3'750'000 (3'000'000) Rückstellungen für künftige Reparaturen gebildet werden. Vom Konto Rückstellungen für künftige Reparaturen erfolgten Entnahmen für ausserordentliche Sanierungen von CHF 100'000. Diese Entnahme wurde für die Sanierung des Champ du Gour 11 in Moudon verwendet.

Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 2'506'094 (2'875'080). Der Schätzungs- und Prüfaufwand beträgt CHF 239'305. Die Kosten für die Schätzungsexperten und die Prüfstelle befinden sich weiterhin auf einem gesun-den Niveau. Steuern und Abgaben belaufen sich auf CHF 912'841 (649'000).

Die reglementarischen Vergütungen an die Depotbank betragen CHF 996'770 (906'210). Für die Leitung des Anlagefonds wurden CHF 3'820'918 (3'427'224) belastet. Die Vergütungen an die Immobilienverwaltungen von CHF 3'751'629 (3'562'946) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen.

Der Gesamtaufwand beträgt CHF 30'680'976 (28'983'688). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) GAV beträgt 0.58 % (0.59 %) und (TER_{REF}) MV 0.74 % (0.70 %). Der Nettoertrag beträgt CHF 37'036'511 (34'951'520) und hat gegenüber dem Vorjahr um 5.97 % zugenommen. Der Cashflow (Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen) beträgt CHF 44'708'527 (41'649'985) oder CHF 7.98 (8.01) pro Anteil.

Unter Einschluss des nicht realisierten Kapitalgewinnes von CHF 8'289'067 (7'201'911) wird ein Gesamterfolg von CHF 49'183'589 (45'649'025) erreicht.

Wichtige Mitteilungen an die Anleger

Änderung im Fondsvertrag

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 24. August 2022 bewilligt. Die Änderungen sind per 24. August 2022 in Kraft getreten. Die Mitteilung auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch wurde am 21. Juni 2022 wie folgt publiziert:

Anteile und Anteilklassen (§6)

Bis anhin hatte die Fondsleitung die Möglichkeit, Anteilklassen zu bilden. Neu wurde diese Ziffer wie folgt abgeändert: «Der Fonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.»

Derivate (§12)

Bis anhin hatte die Fondsleitung die Möglichkeit, Derivate einzusetzen. Neu wurde diese Ziffer wie folgt abgeändert: «Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein».

Sonstige formelle Anpassungen aufgrund der gesetzlichen Änderungen

Im Übrigen wird der Fondsvertrag wie auch der Prospekt dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG), dem Bundesgesetz über die Finanzinstitute (FINIG), dem revidierten KAG, den entsprechenden Verordnungen und den darauf basierenden angepassten Musterdokumenten der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (vormals: Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)) angepasst. Zusätzlich werden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche keine materiellen Auswirkungen haben und die Interessen der Anleger nicht berühren (beispielsweise sprachliche Anpassungen: wie Anpassungen der Terminologie, Konkretisierungen, Anpassungen von Verweisen, Anpassungen an der Aufzählungsreihenfolge). Dies betrifft die folgenden Stellen im Fondsvertrag:

§ 1 Ziff. 2; § 3 Ziff. 2, 3 und 6; § 4 Ziff. 4, 5, 6, 7 und 8; § 5 Ziff. 4, 5, 6, 7 und 8; § 6 Ziff. 1 und 2; § 7 Ziff. 2; § 8 Ziff. 1, 2, 4 und 5, § 9 Ziff. 4; § 13; § 14 Ziff. 2 und 3; § 15 Ziff. 4; § 16 Ziff. 6, 7, 8, 9 und 10; § 17 Ziff. 3, 4, 5, 6, 7 und 8; § 18 Ziff. 1, 2 und 3; § 19 Ziff. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 11; § 21; § 22 Ziff. 1, 2 und 3; § 23 Ziff. 1, 2, 3 und 4; § 24 Ziff. 1, 5 und 7; § 25 Ziff. 2 und 4; § 26; § 27 Ziff. 1, 3 und 4

Auf eine Auflistung der einzelnen Anpassungen bei den genannten Stellen wird verzichtet. Die Fondsvertragsänderungen im Wortlaut können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2 bis der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) haben wir die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die in Art. 35a Abs. 1 Bst. a – g KKV aufgeführten Angaben beschränkt. Im vorliegenden Fall hat die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA entsprechend die Änderung betreffend Löschung der Möglichkeit, Anteilklassen zu bilden sowie Derivate einzusetzen, geprüft und bewilligt.

Reglementarische Vergütungen

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

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung				
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens der Rechnungsperiode	0.25 %	0.25 %	0.25 %	0.25 %
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2.50 %	2.50 %	2.50 %	2.50 %
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1.50 %	1.50 %	1.50 %	1.50 %
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	2.75 %	4.00 %	2.75 %	4.00 %
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0.00 %	2.00 %	0.00 %	2.00 %
b) Vergütungen an die Depotbank				
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank auf Basis des durchschnittlichen Nettofondsvermögens	0.10 %	0.10 %	0.10 %	0.10 %

Liegenschafts- inventar





Liegenschaftsinventar 2022

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen				Kommerz. Objekte
					Zimmer	<3	3-3.5	4-4.5	
Angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)									
Bulle	Rue de Champ-Barby 61	FR		-	-	-	-	-	-
Kaiseraugst	Wumisweg 241	AG		-	-	-	-	-	-
Reiden	Brüelmatte Süd	LU		-	-	-	-	-	-

Total angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

Fertig gestellte Bauten inkl. Land Wohnbauten

Adlikon	Eichelackerstr. 15-21/Steinstr. 40-44	ZH	1978	57	-	11	46	-	1
Adlikon	Steinstrasse 64/66/68	ZH	1978	24	2	4	18	-	-
Aeschi SO	Schulhausstrasse 2/6	SO	1990	14	1	6	6	1	4
Aeschi SO	Schulhausstrasse 4	SO	2012	13	4	7	2	-	-
Allschwil	Baselmattweg 66/68	BL	1969	14	2	10	2	-	-
Ardon	Rue des Billionnaires 9-9B	VS	2004	13	-	1	12	-	-
Balsthal	Fluhackerstrasse 7/9	SO	1990	16	-	10	6	-	-
Basel	Eisenbahnweg 12	BS	1934	15	11	3	1	-	-
Belp	Eichenweg 15-25/Hohlenstr. 3-9/Birkenweg	BE	2012	81	48	23	9	1	31
Belp	Montenachweg 2/4/10/12/14/16	BE	1965	45	9	33	-	3	-
Bern	Blumenbergstrasse 47/49	BE	1965	30	16	9	5	-	1
Bern	Konsumstrasse 13/19	BE	1988	40	27	9	4	-	5
Biel	Zollhausstrasse 16	BE	2014	15	4	5	6	-	-
Clarens	Rue de Jaman 9/Av. Mayor-Vautier 11-13	VD	1962	57	-	36	21	-	-
Corcelles-près-Payerne	Rte du Chêne 1/Rte de Bitternaz 1	VD	1979	9	-	3	-	6	-
Corseaux	Chemin des Cornalles 21/25	VD	1974	12	3	5	4	-	-
Crissier	Ch. des Acacias 5	VD	1964	16	12	4	-	-	-
Domdidier	Rte des Vuarines 68	FR	1992	9	3	3	3	-	-
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	-
Erlach	Stadtgraben 5/5A	BE	2005	1	1	-	-	-	-
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/Mättelistr. 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 %
-	-	49'326'978	49'199'000	88'333	88'333		0.00%
-	-	63'753'357	64'100'000	-	-		0.00%
-	-	4'863'308	4'973'000	-	-		0.00%
		117'943'642	118'272'000	88'333	88'333	0	0.00%

85	143	19'419'210	21'458'000	1'075'953	1'068'167	2'060	0.92%
41	65	6'907'000	8'577'000	481'993	476'416		1.16%
21	39	2'800'000	3'421'000	208'466	169'582		18.65%
14	27	4'250'000	4'772'000	220'644	203'959		7.56%
8	22	5'500'000	5'711'000	224'531	217'651		3.06%
24	37	4'567'000	4'963'000	242'580	240'960		0.67%
20	36	3'040'595	3'814'000	239'509	216'218		9.72%
4	19	5'900'000	5'878'000	196'387	191'931		2.27%
115	227	50'730'000	54'012'000	2'363'862	2'288'678		3.18%
16	61	4'272'359	8'506'000	568'300	560'895		1.30%
19	50	3'836'900	8'535'000	449'681	443'831		1.30%
71	116	18'339'000	22'060'000	975'672	933'984		4.27%
18	33	5'550'000	6'733'000	312'704	303'149		3.06%
9	66	13'837'000	17'441'000	808'058	802'450		0.69%
15	24	2'525'000	2'772'000	144'264	144'264		0.00%
16	28	7'425'000	7'239'000	262'794	260'484		0.88%
12	28	3'161'000	4'027'000	195'012	195'012		0.00%
6	15	2'015'000	2'154'000	140'223	125'507		10.49%
158	308	70'020'000	74'280'000	3'280'680	2'927'090		10.78%
34	66	5'990'000	7'833'000	435'569	435'089		0.11%
32	49	3'763'972	4'758'000	273'232	252'165		7.71%
45	82	14'510'000	14'769'000	624'900	605'280		3.14%
-	1	1'220'000	1'178'000	24'000	24'000		0.00%
29	51	7'200'000	8'252'000	363'397	354'689		2.40%
17	34	7'000'000	7'190'000	313'286	296'219		5.45%
4	21	3'995'000	4'509'000	230'778	205'838		10.81%
-	12	4'500'000	5'069'000	201'367	201'367		0.00%
54	89	6'239'400	7'288'000	444'828	384'745	4'644	14.55%
17	26	3'260'000	2'310'000	151'362	145'082		4.15%
48	72	6'490'313	6'253'000	384'948	381'648		0.86%
34	64	5'658'685	9'291'000	511'053	506'753		0.84%
27	51	5'438'000	8'236'000	390'295	390'295		0.00%
29	47	6'712'089	5'520'000	333'720	283'544		15.04%
18	42	3'361'779	5'895'000	283'764	279'324		1.56%
22	44	7'280'000	8'071'000	363'852	358'091		1.58%
9	35	3'182'700	6'475'000	344'528	321'788	4'783	7.99%
36	70	9'255'437	12'876'000	581'750	577'721		0.69%

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen Zimmer				Kommerz. Objekte
					<3	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	40'500'000	55'365'000	2'639'201	2'613'368		0.98%
88	178	34'264'000	40'512'000	1'931'419	1'881'713		2.57%
22	44	7'670'000	8'679'000	393'852	312'482		20.66%
60	93	11'100'000	13'374'000	737'520	562'451		23.74%
34	66	7'250'000	9'800'000	488'766	482'566		1.27%
11	29	4'700'000	4'700'000	229'180	207'401		9.50%
38	58	6'314'497	6'851'000	334'080	325'520		2.56%
32	62	11'640'000	12'987'000	587'713	581'067		1.13%
15	37	4'843'000	5'913'000	313'180	292'859	199	6.55%
25	41	5'429'280	5'321'000	275'841	271'153		1.70%
113	167	17'800'000	24'792'000	1'146'190	1'117'548		2.50%
20	37	4'800'000	5'784'000	321'094	303'084		5.61%
16	37	5'239'406	5'368'000	300'000	286'575		4.48%
34	48	9'627'000	10'553'000	471'652	471'652		0.00%
9	15	2'412'000	2'401'000	115'140	115'140		0.00%
23	37	4'100'000	6'637'000	305'006	305'006		0.00%
110	234	53'582'000	53'386'000	2'593'445	2'506'933	-9'035	2.99%
31	53	14'170'000	15'410'000	736'370	713'016		3.17%
16	30	3'690'900	4'308'000	230'292	224'964		2.31%
11	20	1'750'000	2'288'000	135'460	132'380		2.27%
95	181	32'300'000	32'415'000	100'580	97'150		3.41%
118	188	23'030'000	31'584'000	1'553'979	1'516'719		2.40%
80	124	15'025'000	19'025'000	942'871	917'729		2.67%
25	53	5'285'000	7'513'000	370'638	367'798		0.77%
18	41	3'880'000	7'656'000	357'296	352'381		1.38%
18	42	3'009'100	5'488'000	310'128	307'561		0.83%
36	148	25'020'000	34'787'000	1'726'335	1'719'882		0.37%
67	131	25'284'000	27'349'000	1'116'115	1'088'385		2.48%
		722'867'622	852'372'000	39'411'282	37'848'345	2'651	3.97%
36	148	25'020'000	34'787'000	1'726'335	1'719'882		0.37%
		25'020'000	34'787'000	1'726'335	1'719'882	0	0.37%
280	362	67'500'000	69'011'000	3'096'943	3'013'051		2.71%
46	67	8'279'400	13'181'000	620'470	606'432		2.26%
209	353	63'300'000	72'119'000	3'477'126	3'377'167		2.87%
73	107	18'450'000	18'881'000	876'062	856'081		2.28%
28	54	41'000'000	41'711'000	1'254'912	865'387	11'764	31.98%
280	402	115'500'000	111'362'000	4'190'795	3'745'222		10.63%
4	13	3'040'000	3'259'000	224'881	183'361		18.46%
		317'069'400	329'524'000	13'741'189	12'646'701	11'764	8.05%

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 7/7A	BE	1946	-	-	-	-	-	1
Ilanz	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
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

Langenthal	Rumiweg 47/49	BE	1965						
Payerne	Rte d'Yverdon 47/47B	VD	1966						
Subingen	Inkwilerstrasse 4A/B	SO	1992						

Total verkaufte Liegenschaften



Rothrist **Parkweg**

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	42'974'000	2'813'516	2'281'152		18.92%
-	25	23'220'000	27'242'000	1'571'353	1'571'113		0.02%
70	89	18'193'000	14'337'000	964'798	960'673		0.43%
-	1	5'190'000	5'276'000	250'000	250'000		0.00%
178	209	44'000'000	49'974'000	2'296'888	2'291'488		0.24%
-	1	49'900'000	49'609'700	350'003	350'003		0.00%
142	249	32'500'000	38'554'000	2'016'503	1'940'919		3.75%
12	13	1'870'000	2'397'000	157'830	157'830		0.00%
99	107	10'887'000	14'989'000	858'900	808'625		5.85%
121	135	16'510'000	19'369'000	1'001'006	1'000'693		0.03%
		244'520'000	264'721'700	12'280'797	11'612'495	0	5.44%
-	25	23'220'000	27'242'000	1'571'353	1'571'113		0.02%
		23'220'000	27'242'000	1'571'353	1'571'113	0	0.02%
		1'402'400'664	1'564'889'700	65'521'602	62'195'875	14'414	5.10%

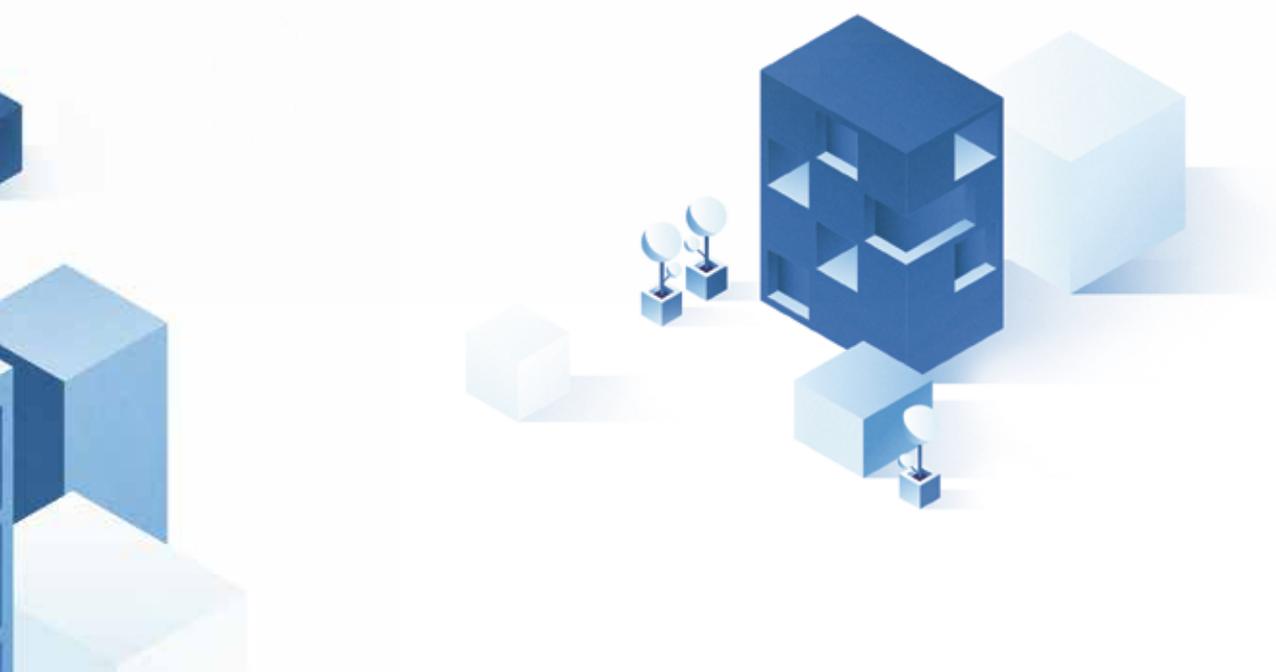
141'604	
82'589	
107'079	6'559
331'272	6'559



Münchenbuchsee **Seedorfweg**

Anhang





Bewertungsbericht

1. Auftrag

Gemäss Kollektivanlagegesetz (KAG, in Kraft seit 1.1.2007) 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 2022 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 2022 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. In der Vergangenheit (nominaler Diskontierungszinssatz) wurden in der Bewertung die jährlichen Zahlungsströme aufgrund der Inflation angepasst und mit dem nominalen Zinssatz diskontiert.

Der durchschnittliche marktgewichtete reale Diskontierungszinssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 31. Dezember 2022 wird mit 3.13 % ausgewiesen, wobei die Bandbreite der einzelnen Liegenschaften zwischen 2.20 % bis 4.05 % liegt.

Die aktuelle Bruttorendite des gesamten Bestandesportfolio liegt bei 4.79%. Der Verkehrswert des gesamten Grundbesitzes des Immo Helvetic beträgt per 31. Dezember 2022:

Liegenschaften	Marktwert in CHF	Gewichteter Diskontierungssatz (real)
Gesamtes Portfolio	1'564'889'700	3.13%

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, 20. Februar 2023

Thomas Graf Thomas Welti Mathias Rychener

Bericht der Prüfgesellschaft

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Immo Helvetic, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, 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 kollektivanlagen-gesetzlichen 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 im 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 und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagen-gesetzlichen 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 Unvollständigkeits, 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

Bern, 04. April 2023

Sandor Frei

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Yves Lauber

Zugelassener Revisionsexperte

Berninvest



J. SAFRA SARASIN

