



Emissions- und Kotierungsprospekt vom 26. April 2021

Ausgabe von Anteilen

Bezugsfrist

3. Mai bis 12. Mai 2021,
12.00 Uhr (MESZ)

Bezugsrechtshandel

Offizieller Bezugsrechtshandel
an SIX Swiss Exchange AG
3. Mai bis 10. Mai 2021

Bezugsverhältnis

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

Bezugspreis

CHF 184.00

Liberierung

31. Mai 2021

Depotbank und Bezugsstelle

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

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

Der Prospekt wird am 26. April 2021 mit einem Zusatz zum Prospekt ergänzt, welcher die effektiv neu auszugebenden Anteile, das definitive Bezugsverhältnis und die genaue Anzahl der an der SIX Swiss Exchange zu kotierenden Anteile beinhaltet. Dieser Zusatz zum Prospekt bildet einen integrierenden Bestandteil zum Prospekt und muss zusammen mit diesem gelesen werden. Diese definitiven Angaben werden zusätzlich publiziert.

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

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

Inhaltsverzeichnis

Bezugsangebot	3
Bezugsangebot	3
Chancen und Risiken	4
Terminübersicht	5

Anhang 1: Geprüfter Jahresbericht 2020

Anhang 2: Prospekt mit Fondsvertrag

Teil 1: Bezugsangebot

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des Immo Helvetic hat am 12. Februar 2021 eine weitere Emission von

maximal 400'000 Immo Helvetic Anteilen

beschlossen. Damit erhöht sich die Anzahl der umlaufenden Anteile auf maximal 5'200'000 Anteile.

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

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

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

1. BEZUGSGEBOT

1.1 Bezugsfrist

03. Mai bis 12. Mai 2021, 12.00 Uhr (MESZ)

1.2 Zuteilung der Bezugsrechte

Jedem bisherigen Anteil wird ein Bezugsrecht (VN 110409519) zugeteilt.

1.3 Bezugsverhältnis

Bei der Emission von 400'000 Anteilen (Maximalzahl) berechnen zwölf bisherige Anteile zum Bezug eines neuen Anteils. Das definitive Bezugsverhältnis wird nach Ablauf der Bezugsfrist aufgrund der eingegangenen Zeichnungen festgelegt und von der Fondsleitung am 25. Mai 2021 bekannt gegeben.

1.4 Bezugspreis

Der Bezugspreis beträgt CHF 184.00. Darin eingeschlossen ist der laufende Ertrag ab 1. Januar 2021 bis 31. Mai 2021.

Der Bezugspreis für neue Anteile wird gemäss § 17 des Fondsvertrages festgelegt und basiert auf dem Nettofondsvermögen gemäss Vermögensrechnung per 31. Dezember 2020.

Die Liegenschaften wurden durch die Schätzungsexperten per 31. Dezember 2020 nach der DCF-Methode geschätzt. Die Schätzungswerte haben in der Zwischenzeit keine Änderung erfahren. Die Ausgabekommission beträgt gemäss § 18 des Fondsvertrages 4%.

1.5 Bezugsrechtsnachweis

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, die ihre Anteile im offenen Depot bei einer Bank aufbewahren, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

1.6 Ausübung des Bezugsrechtes

Den Anlegern, die ihre Anteile bei einer Bank im offenen Depot verwahren, werden die Bezugsrechte automatisch durch ihre Depotbank eingebucht. Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.

1.7 Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 03. Mai bis 10. Mai 2021 an der SIX Swiss Exchange statt.

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

1.8 Ex-Notierung

Die Immo Helvetic Anteile werden ab dem 03. Mai 2021 an der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) ex-Bezugsrecht gehandelt.

1.9 Zuteilung

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

1.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile sind ab 1. Januar 2021 voll dividendenberechtigt. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 erfolgt Ende April 2022.

1.11 Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 31. Mai 2021.

1.12 Titel

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

1.13 Clearingstelle

SIX SIS AG, Olten und Zürich.

1.14 Verkaufsbeschränkungen

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

1.15 Verwendung des Emissionserlöses

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

1.16 Handel/Kotierung

Die Kotierung der neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange wurde auf den 31. Mai 2021 beantragt. Die bisherigen Anteile des Immo Helvetic sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange kotiert. Handelswährung ist der Schweizer Franken (CHF).

Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden und zu kotierenden Anteile werden nach Ablauf der Bezugsfrist durch die Fondsleitung bekanntgegeben.

1.17 Valorenummer / ISIN

Anteil Valor	277010
Anteil ISIN	CH0002770102
Anteil Tickersymbol	IMHE
Bezugsrecht Valor	110409519
Bezugsrecht ISIN	CH1104095190
Bezugsrecht Ticker	IMHE1

1.18 Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

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

1.19 Dokumente

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

1.20 Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren

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

1.21 Force Majeure

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

2. CHANCEN UND RISIKEN

2.1 Allgemein

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

2.2 Investitionsrisiken

Überangebote führen zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Teilweise bestehen erhebliche Überkapazitäten bei Büroflächen.

2.3 Leerstandsrisiken

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

2.4 Zinsentwicklung

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

2.5 Beschränkte Liquidität

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

2.6 Chancen und Risiken bei Neubauten

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

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

3. TERMINÜBERSICHT

30. April 2021 (nach Handelsschluss)
Letzter Handelstag der bisherigen Anteile cum Bezugsrecht

03. Mai 2021
Erster Handelstag der bisherigen Anteile ex Bezugsrecht

03. Mai 2021
Erster Handelstag der Bezugsrechte

03. Mai 2021
Ex-Datum für das Bezugsrecht

04. Mai 2021
Nachweisstichtag

05. Mai 2021
Zuteilung der Bezugsrechte

10. Mai 2021
Letzter Handelstag der Bezugsrechte

11. Mai 2021 (18:00 Uhr MESZ)
Buyer Protection Deadline

12. Mai 2021 (12:00 Uhr MESZ)
Ende der Bezugsfrist

12. Mai 2021 (14:00 Uhr MESZ)
Ende der Einreichungsfrist für Schlussmeldungen an die SIX SIS AG

25. Mai 2021
Zuteilung der neuen Anteile

25. Mai 2021
Bekanntgabe und Publikation der Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile, des definitiven Bezugsverhältnisses, des Bezugsrechtspreises und der genauen Anzahl zu kotierender Anteile

31. Mai 2021
Liberierung der neuen Anteile

31. Mai 2021
Zahlung der neuen Anteile / Lieferung der neuen Anteile

31. Mai 2021
Kotierung und erster Handelstag der neuen Anteile an der SIX Swiss Exchange

Bern, 26. April 2021

Die Fondsleitung
BERNINVEST AG, Bern

Die Depotbank
Bank J. Safra Sarasin AG, Basel



**Geprüfter
Jahresbericht
2020**

Impressum

Herausgeberin

BERNINVEST AG
Fondsleitung, Bern
www.berninvest.ch

Gestaltung

Augenweide | Werbeagentur GmbH
www.augenweide.so

Fotografie

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

Druck

RITZ CROSSMEDIA AG, Bern
www.ritz.ch



Inhalt

05

Kennzahlen

08

Vorwort der
Fondsleitung

10

Entwicklung
des Fonds

12

Immobilien-
portfolio

26

Tätigkeits-
bericht

40

Jahresrechnung

48

Wichtige
Mitteilungen
an die Anleger

49

Reglementarische
Vergütungen

50

Liegenschafts-
inventar

58

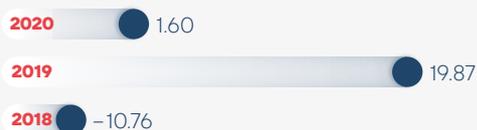
Anhang

Der Fonds auf einen Blick

1.60

Performance

in %



1'281.1

Gesamtfondsvermögen

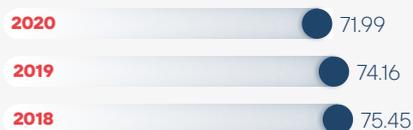
in Mio. CHF



71.99

EBIT-Marge

in %



0.61

Fondbetriebsaufwandquote

(TER_{REF}) GAV in %



Kennzahlen

	Angaben in	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
Kennzahlen der Rentabilität				
Performance	%	1.60	19.87	-10.76
Anlagerendite	%	4.99	4.50	5.25
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	71.99	74.16	75.45
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.68	3.64	3.91
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.59	4.29	5.40
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.22	3.08	3.71
Ausschüttungsrendite (Barrendite)	%	2.94	2.84	3.28
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	92.56	95.03	98.98
Kennzahlen der Finanzierung				
Fremdfinanzierungsquote	%	26.12	26.17	25.44
Fremdkapitalquote	%	32.83	32.89	32.53
Fremdfinanzierungskosten	CHF	2'208'210	2'235'006	2'196'461
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	4.62	4.51	4.92
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	0.64	0.71	0.77
Kennzahlen der Finanzmärkte				
Agio	%	25.40	29.37	12.73
Kurs- / Gewinnverhältnis (P / E ratio)	x	27.73	30.44	22.21
Kurs- / Cashflowverhältnis (P / CF ratio)	x	31.61	33.52	30.39
Börsenkapitalisierung	CHF	1'079'040'000	1'053'400'000	871'200'000
Marktgängigkeit (Ø Umsatz pro Tag)	CHF	627'257	715'245	582'066
Schlusskurs per 31. Dezember	CHF	224.80	229.00	198.00
Höchster Börsenkurs	CHF	254.61	237.90	236.90
Tiefster Börsenkurs	CHF	178.85	198.10	188.00
Kennzahlen zur Vermögensrechnung				
Verkehrswerte der Liegenschaften	CHF	1'272'329'000	1'203'814'000	1'136'776'000
Buchwerte der Liegenschaften	CHF	1'138'404'022	1'081'532'394	1'025'316'102
Gesamtfondsvermögen	CHF	1'281'148'471	1'213'329'614	1'145'522'643
Nettofondsvermögen (Net Asset Value)	CHF	860'486'426	814'250'405	772'844'481
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung				
Cashflow	CHF	34'270'950	31'506'306	28'945'516
Nettoertrag	CHF	31'211'278	29'960'274	28'652'724
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	-	-	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	7'763'071	4'669'619	10'650'715
Gesamterfolg	CHF	38'974'350	34'629'892	39'303'439
Mietzinseinnahmen	CHF	55'480'221	51'886'912	48'966'510
Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	%	7.56	8.41	7.22
Unterhaltsaufwand	CHF	5'229'076	4'338'225	3'791'096
Unterhaltsaufwand in % der Nettomietzinsen	%	9.43	8.36	7.74
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) GAV	%	0.61	0.60	0.60
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) MV	%	0.74	0.73	0.72
Kennzahlen zu den Anteilen				
Nettoinventarwert per 31. Dezember	CHF	179.27	177.01	175.65
Rücknahmewert eines Anteils	CHF	174.40	172.20	170.90
Ausschüttung	CHF	6.60	6.50	6.50
Anteile am 01. Januar		4'600'000	4'400'000	4'200'000
Ausgaben		200'000	200'000	200'000
Rücknahmen		-	-	-
Anteile am 31. Dezember		4'800'000	4'600'000	4'400'000

Die Kennzahlen wurden gemäss AMAS-Richtlinien 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
Fax: +41 31 818 55 56
E-Mail: info@berninvest.ch
www.berninvest.ch

Verwaltungsrat

Präsident

Reto Kuhn, Zürich

Vizepräsident

Christoph Borgmann, Richterswil

Mitglied

Bertrand de Sénépart, Pully

Geschäftsleitung

Vorsitzender der Geschäftsleitung

Nunzio Lo Chiatto, Rüfenacht

Mitglied der Geschäftsleitung

Dejan Dukov, Gurmels

Depotbank

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Vertriebsträger

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Migros Bank AG, Zürich

Schatzungsexperten

Thomas Graf, Bern
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

Thomas Welti, Oberengstringen
MAS UZH Real Estate

Mathias Rychener, Bern
Architekt FH / Immobilienbewerter CAS FH

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Bern

Zeichnungs- und Zahlstelle

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Immobilienverwaltungen

Adimmo AG, Basel
Akineta Immobilien AG, Olten
Aumag Bern AG, Bern
Cogestim SA, Lausanne
DR. MEYER Immobilien AG, Bern
GOLDINGER Immobilien AG, St. Gallen
Naef Immobilier SA, Genève

Stammdaten

Valoren Nr. 277 010
ISIN CH0002770102



Vorwort der Fondsleitung

Geschätzte Anlegerin,
Geschätzter Anleger

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht 2020 des Immo Helvetic mit einem ausgezeichneten Ergebnis zu überreichen. Das gute Geschäftsjahr erlaubt es, die Ausschüttung von CHF 6.50 auf neu CHF 6.60 zu erhöhen. Auch nach der Erhöhung der Ausschüttung bleiben genügend freie Mittel übrig, um die Liegenschaften des Fonds einwandfrei unterhalten zu können.

Nachfolgend einige ausgewählte Kennzahlen:

Die Anlagerendite für das Jahr 2020 beträgt 4.99%

Die Performance für das Jahr 2020 beträgt 1.60%

Das Gesamtfondsvermögen stieg von CHF 1'213.3 Mio. auf CHF 1'281.1 Mio.

Die Nettomietzinsen stiegen von rund CHF 51.9 Mio. auf CHF 55.5 Mio.

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil stieg von CHF 177.01 auf CHF 179.27

Die Ausschüttungsquote im Verhältnis zum Cashflow beträgt rund 93%

Mit der Kapitalerhöhung im vergangenen Frühjahr wurden 200'000 neue Anteile von Anlegern gezeichnet. Alle neuen Anteile wurden erfolgreich platziert und der Immo Helvetic konnte Neugelder in der Höhe von CHF 36.4 Millionen einnehmen. Die Ausübungsquote der bestehenden Anteil-scheininhaber haben wir auf rund 83 % geschätzt. Diese Treue hat uns sehr gefreut und zeigt, dass die Fondsanteile des Immo Helvetic bei den Anlegern beliebt sind. Der Emissionsbetrag wurde für die Finanzierung der laufenden Neubauprojekten und für die Akquisitionen verwendet.

Auch im vergangenen Jahr haben wir daran gearbeitet, die Zinsänderungsrisiken weiter zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden noch laufende Hypotheken mit Verfall-datum Sommer 2021 vorzeitig bis ins Jahr 2036 zu 0.69 % verlängert. Die Fremdfinanzierung wird zu rund 40 % mit kurzfristigen Vorschüssen sowie Darlehen und zu 60 % mit Festhypotheken geführt, um die Flexibilität für Rückzahlun-gen jederzeit zu wahren.

Die Ausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr findet wie üblich Ende April statt. Es wird eine höhere Ausschüttung

von CHF 6.60 pro Anteil (Vorjahr CHF 6.50) an die Anleger ausbezahlt. Auch dieses Jahr bieten wir den Anlegern die Möglichkeit, bei einer weiteren Kapitalerhöhung neue Anteile zu zeichnen. Die Zeichnungsfrist ist Anfang Mai ge-plant und die bereits vorhandenen Informationen können aus den wichtigen Mitteilungen an die Anleger auf Seite 48 entnommen werden.

Bereits in den letzten Jahren haben wir darüber informiert, dass die Immobilienanlagen von den rekordtiefen Zinsen überdurchschnittlich profitiert haben. Die Talsohle der Zinsen dürfte erreicht sein. Damit wird immer wichtiger, dass die Ertragskraft des Fonds eine nachhaltige Ausschüttungs-politik erlaubt. Folgende Kennzahlen weisen auf die solide Struktur des Immo Helvetic hin. Erstens wird trotz Erhöhung der Ausschüttung eine solide Payout-Ratio von rund 93 % erreicht. Zweitens weisen die Diskontierungssätze von real 3.22 % oder nominal 4.22 % auf eine intakte und marktge-rechte Bewertung der Liegenschaften hin.

Seit Jahren sieht die Anlagepolitik des Immo Helvetic unter anderem vor, das Immobilienportfolio mit Neubauprojekten auszubauen. Die damit verbundene Disziplin zahlt sich nun aus, indem immer mehr Wohnungen des Immo Helvetic modern ausgestattet sind und den neuesten Baustandards entsprechen. Nicht zuletzt werden mit dieser Anlagepolitik die neuesten Kriterien bezüglich Nachhaltigkeit erfüllt. Mit zunehmenden Wettbewerb um die Gunst der Mieter werden die qualitativen Aspekte der Wohnungen vermehrt an Ge-wicht gewinnen.

In den nächsten Jahren dürfte die Sensibilität der Anleger für das Thema der Nachhaltigkeit von Immobilienanlagen weiter steigen. Die Herausforderung dieses Megatrends wird sein, dass nachhaltige Produkte für den Anleger in ge-eigneter Weise erkennbar gemacht werden. Dabei muss die Information transparent, verständlich und nachvollziehbar sein. Sich dabei nur an Gebäudelabels zu orientieren, ist aus unserer Sicht nicht genügend, da die Vergleichbarkeit unter den vielen Labels nicht einfach ist und nicht alle den Fokus auf einen effektiven ökologischen Betrieb legen. Bereits vor vielen Jahren hat die BERNINVEST AG als Fondsleitung ihre Fonds vorausschauend auf eine nachhaltige Neubau- und Erneuerungsstrategie ausgerichtet. Lange Zeit wurden die Daten nicht systematisch erfasst und demzufolge konnten keine Resultate in adäquater Weise kommuniziert werden.

Dies soll sich in den nächsten Jahren ändern. Die ersten Schritte zur systematischen Erfassung der Energiedaten sind initialisiert worden, so dass mittelfristig die wichtigsten Daten betreffend Nachhaltigkeit offen gelegt werden können. Aufgrund des modernen und neuen Immobilienportfolios sind wir sehr positiv gestimmt, dass die Resultate die moderne Immobilienstruktur des Immo Helvetic widerspiegeln werden.

Unser Jahresbericht soll offen, transparent und leicht verständlich über die Aktivitäten informieren. Nebst der Publikation der Bilanz und Erfolgsrechnung informieren wir im mittleren Teil über aktuelle Trends im Immobilienmarkt. Zudem geben wir einen Überblick, wie sich die Immobilienfonds in den letzten Jahren allgemein entwickelt haben.

2020 war ein beispielloses Jahr, welches uns alle über die branchenüblichen Tätigkeitsfelder aufgrund der Covid-19 Pandemie massiv herausgefordert hat. Rückblickend auf unseren Leistungsausweis können wir feststellen, dass sich unsere Mitarbeitenden agil, flexibel und mit viel Elan an die spezielle Situation angepasst haben. Wir sind stolz auf die Leistung unseres Teams, welches unter erschwerten Bedingungen alle Tagesgeschäfte und Projektaktivitäten lückenlos meistern konnten.

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

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

Berninvest

Reto Kuhn

Verwaltungsratspräsident

Nunzio Lo Chiatto

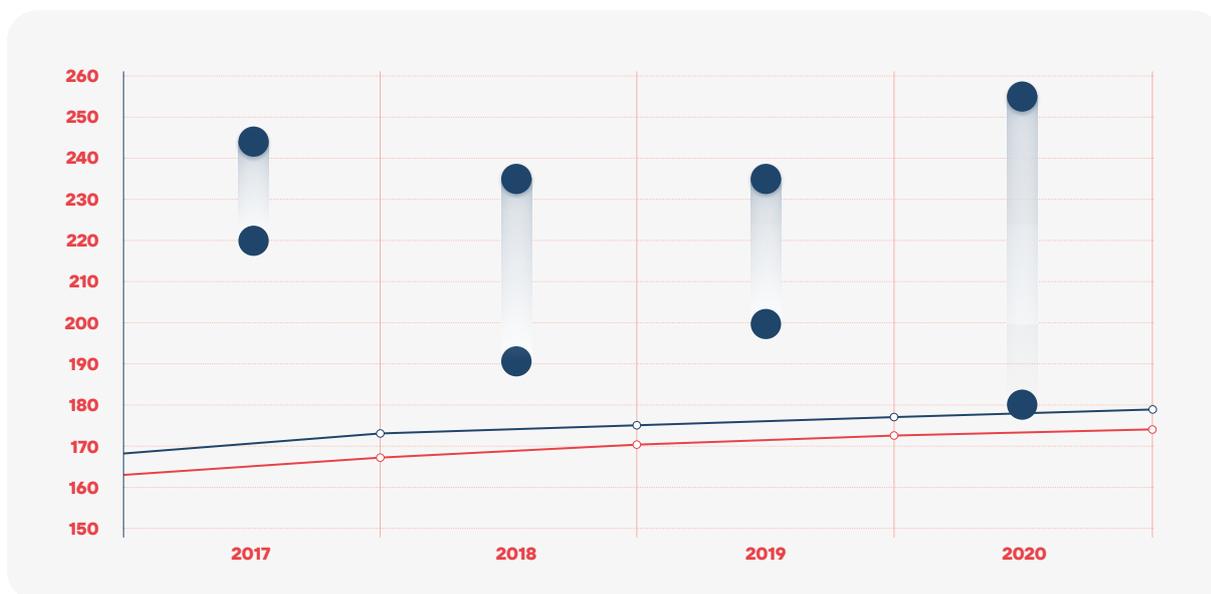
Vorsitzender der Geschäftsleitung
Fondsmanager



Entwicklung des Fonds

Kursentwicklung

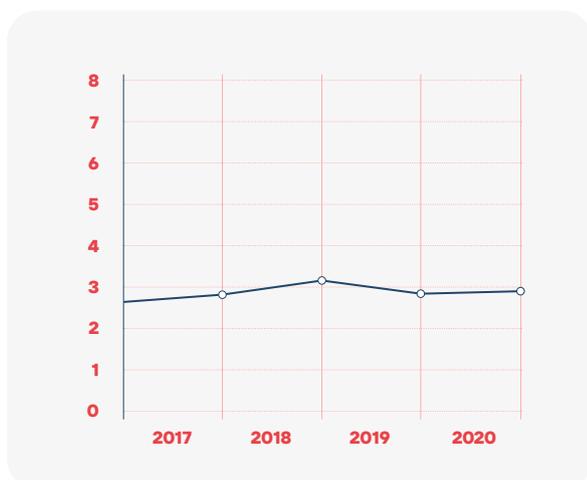
in CHF



● Jahreshöchst —○— Nettoinventarwert
● Jahrestiefst —○— Rücknahmepreis

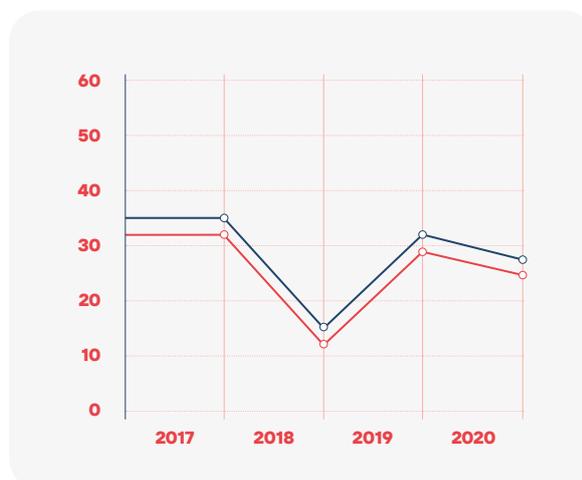
Ausschüttungsrendite

in %



Agio (Börsenprämie)

in %



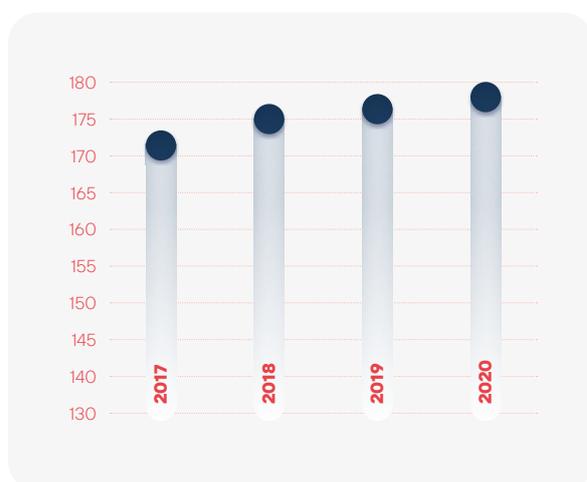
—○— Agio zum Rücknahmepreis
—○— Agio zum Nettoinventarwert

Statistik im Überblick

Jahr per 31.12.	Anteile im Umlauf	NAV 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.
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
2010	2'400'000	158.08	153.80	6.50	–	3.28	198.10	379.394
2009	2'000'000	155.63	151.40	6.50	–	3.39	192.00	311.252

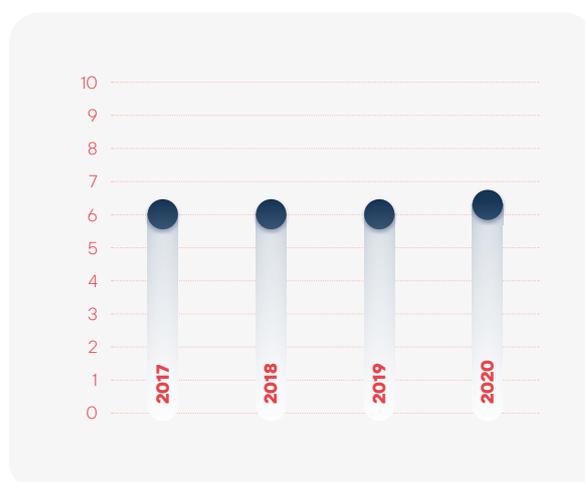
Net Asset Value (NAV)

in CHF



Ausschüttung

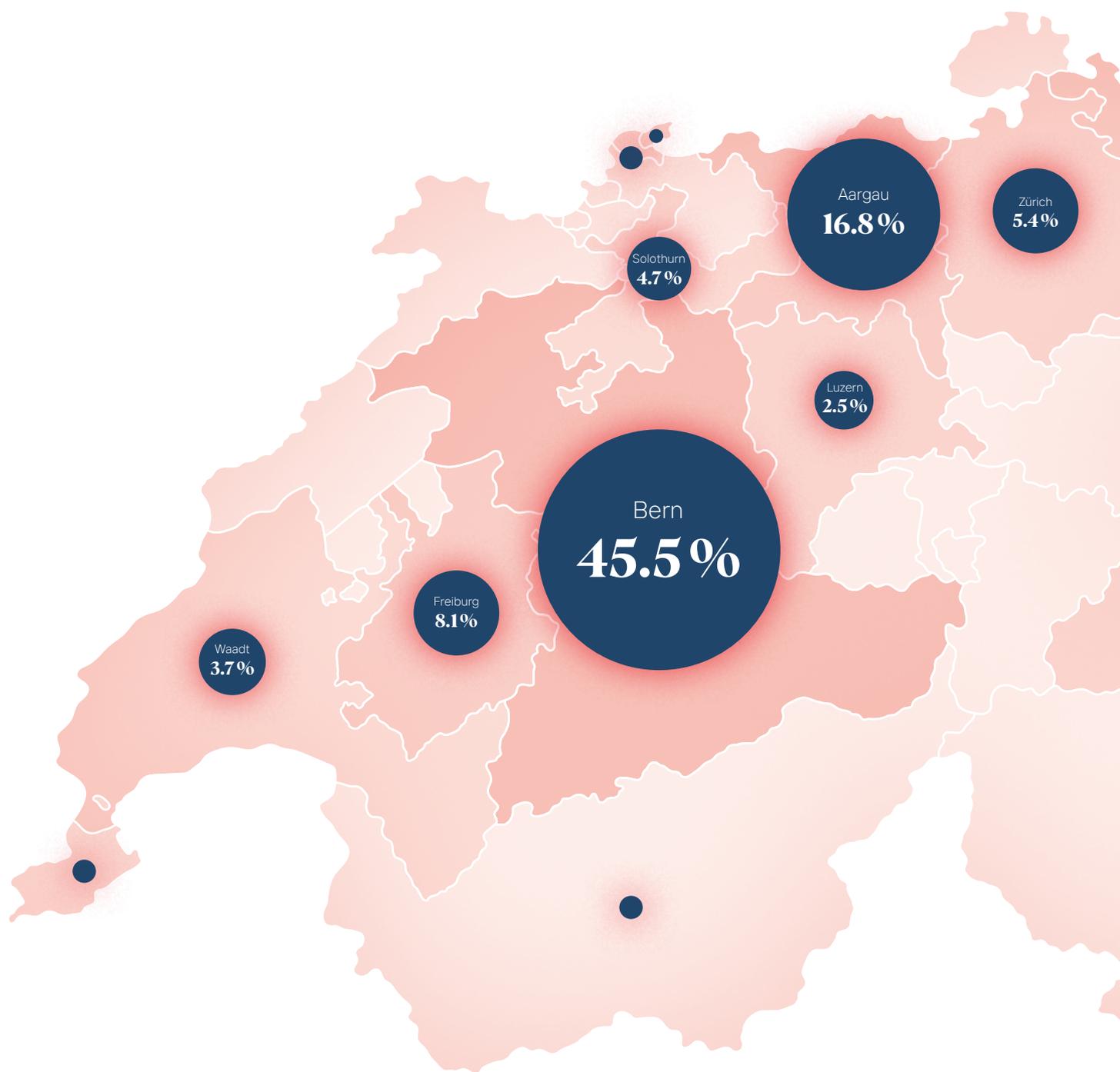
in CHF



Immobilien- portfolio

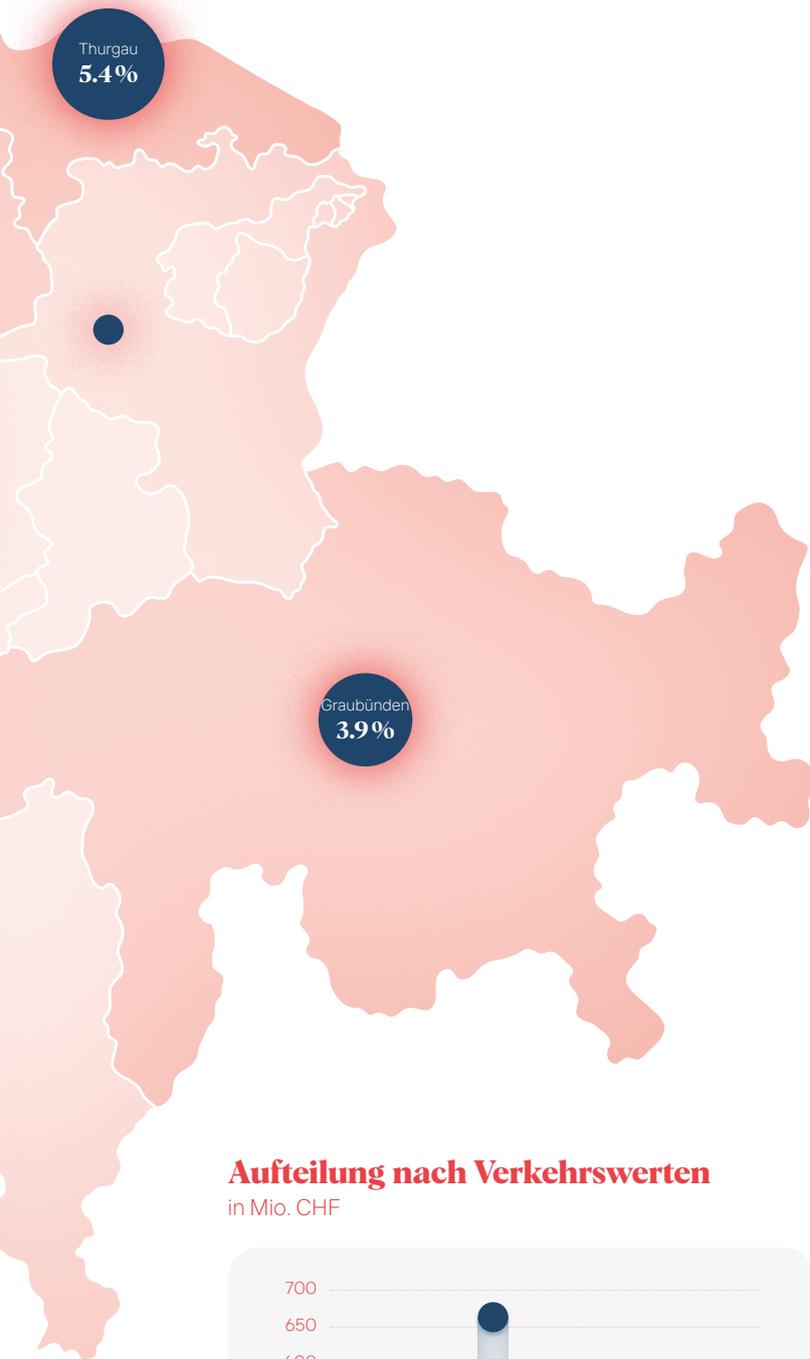






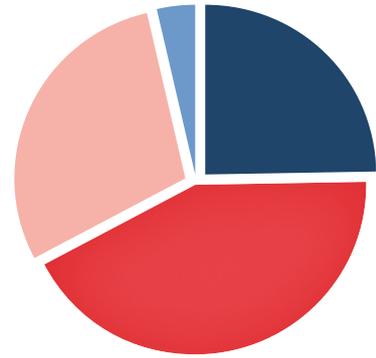
Verkehrswerte nach Kantone

Aargau	214'221'000	16.8%	St. Gallen	8'042'000	0.6%
Basel Land	23'921'000	1.9%	Solothurn	60'148'000	4.7%
Basel Stadt	5'730'000	0.5%	Thurgau	68'356'000	5.4%
Bern	579'239'000	45.5%	Wallis	7'097'000	0.6%
Freiburg	102'661'000	8.1%	Waadt	47'254'000	3.7%
Genf	4'891'000	0.4%	Zürich	69'027'000	5.4%
Graubünden	49'347'000	3.9%			
Luzern	32'395'000	2.5%	Total	1'272'329'000	100%



Aufteilung nach Wohnungstypen

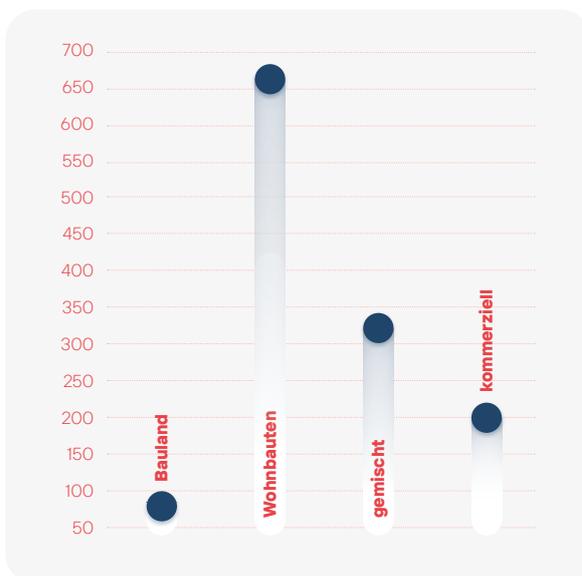
in %



- 24.91%**
559 Wohnungen
<3 Zimmer
- 42.47%**
953 Wohnungen
3-3.5 Zimmer
- 29.06%**
652 Wohnungen
4-4.5 Zimmer
- 3.56%**
80 Wohnungen
>5 Zimmer

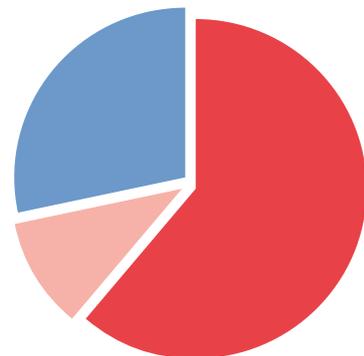
Aufteilung nach Verkehrswerten

in Mio. CHF



Altersstruktur der Immobilien

in %



- 61.37%**
bis 15 Jahre
- 10.57%**
15 bis 30 Jahre
- 28.06%**
älter als 30 Jahre



**Portfolio bis
CHF 10 Millionen**

Die 51 Liegenschaften mit einem Verkehrswert bis CHF 10 Millionen machen 21.3% des Portfolios des Immo Helvetic aus.



Adlikon
Steinstrasse 64/66/68

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'299'000



Aeschi
Schulhausstrasse 2/6

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 3'380'000



Aeschi
Schulhausstrasse 4

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'634'000



Allschwil
Baselmattweg 66/68

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'528'000



Ardon
Rue des Billionnaires 9-9B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'873'000



Balsthal
Fluhackerstrasse 7/9

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 3'669'000



Basel
Eisenbahnweg 12

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'730'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'338'000



Bern
Blumenbergstrasse 47/49

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'868'000



Biel
Güterstrasse 12

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 2'699'000



Biel
Redernweg 16/18/20

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 3'138'000



Biel
Zollhausstrasse 16

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 6'590'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 2'741'000



Crissier
Ch. des Acacias 5

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 3'774'000



Domdidier
Rte des Vuarines 68

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 2'068'000



Effretikon
Weilerstrasse 26-30

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'603'000



Eiken
Grendelweg 11/13

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'683'000



Flawil
Oberer Goldbachweg 4/6

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'042'000



Fribourg
Av. du Midi 15

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'065'000



Fribourg
Rue de la Neuveville 2

Objektart Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert CHF 4'388'000



Genève
Rue Jean-Dassier 14

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'891'000



Grenchen
Bergstrasse 2/4

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'093'000



Grenchen
Bergstrasse 6

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 2'247'000



Gunzgen
Niderfeld 2/4

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 6'111'000



Hinterkappelen
Kappelenring 56A/B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 9'078'000



Horgen
Kalkofenstrasse 8-12

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'905'000



Huttwil
Spitalstrasse 18A/B/C

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'421'000



Interlaken
Aenderbergstrasse 19/21/23

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'748'000



Interlaken
Waldeggstrasse 22B/C

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 7'194'000



Kehrsatz
Flugplatzstr. 1 / Mättelistrasse 2/4

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 6'309'000



Köniz
Könizstrasse 157

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 2'361'000



Langendorf
Franziskanerstrasse 9/11

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 8'500'000



Langenthal
Lotzwilstr. 14A/16 / Talstrasse 35

Objektart Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert CHF 3'917'000



Langenthal
Rumiweg 47/49

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 3'497'000



Lyss
Libellenweg 14/16

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 9'552'000



Lyss
Zeughausstrasse 45/47/49

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 4'608'000



Moosseedorf
Moosbühlstrasse 35-39

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 6'636'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'601'000



Münchenbuchsee
Seedorfweg 21/23

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'192'000



Niederwangen
Schürlirain 42/44

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'578'000



Payerne
Rue d'Yverdon 21

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 5'182'000



Payerne
Rue d'Yverdon 47/47B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 2'561'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 10'352'000



Pont-de-la-Morge
Rue des Pommiers 6

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 2'224'000



Regensdorf
Watterstrasse 100/102

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 6'239'000



Schönbühl
Holzgasse 37/39

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 4'112'000



Seftigen
Ahornweg 3

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 2'232'000



Subingen
Inkwilerstrasse 4A/B

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 2'710'000



Thun
Frutigenstrasse 61C/D/G/H

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 7'233'000



Thun
Obere Hauptgasse 78

Objektart Wohnen / Gewerbe

Verkehrswert CHF 3'263'000



Worb
Vechigenstrasse 30-36

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 7'437'000



Worb
Vechigenstrasse 38-44

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 5'357'000



Portfolio CHF 10 bis 50 Millionen

Die 23 Liegenschaften mit einem Verkehrswert zwischen CHF 10 und 50 Millionen machen 41.3% des Portfolios des Immo Helvetic aus.



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 20'800'000



Bern
Konsumstrasse 13/19

Objektart Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert CHF 21'393'000



Bern
Morgenstrasse 131

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 42'467'000



Bern
Schönburgstrasse 19

Objektart Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert CHF 12'290'000



Bern
Schwanengasse 10/12

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 26'493'000



Bern
Steigerhubelstrasse 3

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 13'548'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 17'043'000



Ilanz
Poststrasse 4 / Glennerstr. 23 / Bahnhofstr. 30

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 49'347'000



Köniz
Lilienweg 48/50

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 12'492'000



Konolfingen
Chisenmattweg 16-20B/28-28B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 39'779'000



Kriens
Arsenalstrasse 21

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 14'158'000



Langenthal
Rumiweg 38/40/42

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 13'290'000



Lyss
Bahnhofstr. 7-13 / Bielstr. 14

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 37'978'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 12'558'000



Münchenstein
Baselstrasse 71

Objektart Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert CHF 18'393'000



Murten
Merlachfeld 115/139/161/181

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 24'139'000



Rothrist
Parkweg 10/12/14

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 15'218'000



Stein
Unterfeldstrasse 2-16

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 31'179'000



Sursee
Mühlehofstrasse 1-9

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 18'237'000



Winterthur
Im Hölzli 10

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 18'181'000



Worblaufen
Lindenhofstrasse 4/6/10/12

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 34'762'000



Zuchwil
Gartenstrasse

Objektart Wohnen (im Bau)
Verkehrswert CHF 21'804'000



Portfolio ab
CHF 50 Millionen

Die 7 Liegenschaften mit einem Verkehrswert über CHF 50 Millionen machen 37.4% des Portfolios des Immo Helvetic aus.



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

Objektart Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert CHF 68'356'000
Baujahr 2012



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 53'126'000
Baujahr 2012



Köniz
Wilkerstrasse 50-78

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 54'563'000

Baujahr 2008



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

Objektart Wohnen / Gewerbe

Verkehrswert CHF 71'142'000

Baujahr 2015



Rohr / Aarau
Trieschäckerstrasse 1-36

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 52'406'000

Baujahr 2013



Suhr
**Suhreparkweg 2/4/6/8/
Bernstr. Ost 50/52**

Objektart Wohnen / Gewerbe

Verkehrswert CHF 110'735'000

Baujahr 2018



Düdingen
düdingenplus

Objektart Wohnen / Gewerbe

Verkehrswert CHF 65'001'000

Baujahr im Bau

Tätigkeits- bericht





Trends, Markttreiber und Erfolgsfaktoren

Homeoffice-Trend wurde beschleunigt und bleibt bestehen

Die Covid-19-Pandemie hat den Trend «Homeoffice» beschleunigt und etabliert. Nebst dem Lockdown hat auch der Homeoffice-Trend den Wunsch nach den eigenen vier Wänden weiter verstärkt mit entsprechenden Effekten auf die Nachfrage und Preissteigerungen bei Wohneigentum von über 5% im 2020. Die regulatorischen Tragbarkeits- und Eigenmittelanforderungen werden von Quartal zu Quartal für immer mehr Mieter zur unüberwindbaren Hürde zum Eigenheim. Da Wohneigentum für viele unerreichbar geworden ist, wird die Nachfrage nach Mietwohnungen indirekt gestützt.

Wir beobachten ausserdem, dass einige Mieter grössere Wohnungen nachfragen. Viele Personen leisten sich mehr Fläche und ein zusätzliches Zimmer für die Arbeitstätigkeit zu Hause. Bei der Standortwahl wird die Suche auch auf regionale Zentren ausgeweitet und damit längere Pendelzeiten in Kauf genommen, da der Weg zur Arbeit nicht mehr täglich anfällt. Wir erwarten, dass der Homeoffice-Trend bestehen bleibt und viele Arbeitnehmer den Arbeitsweg statt

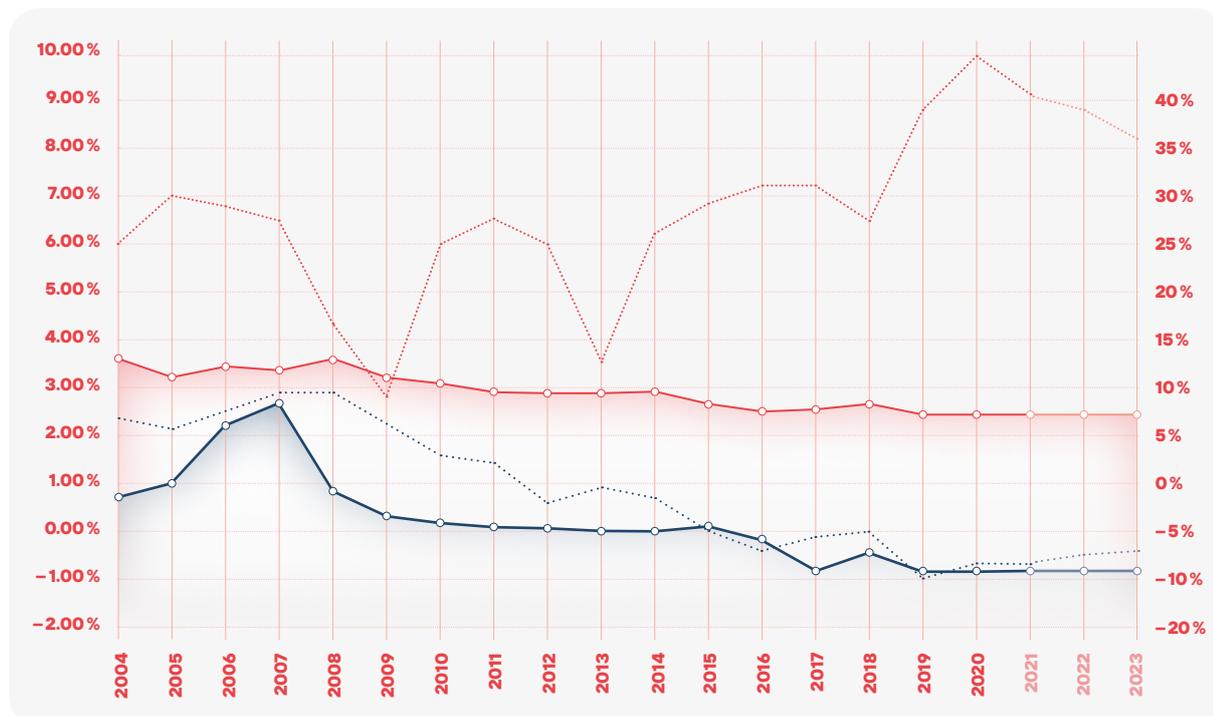
fünfmal, nur noch zwei- bis dreimal pro Woche absolvieren. Deshalb leisten sich die Wohnungsmieter zum gleichen Budget grössere und neuwertigere Wohnungen, welche im Gegenzug eine etwas dezentralere Lage haben dürfen. Das Portfolio des Immo Helvetic besteht zum grössten Teil aus neueren Wohnungen und ist für diesen Anpassungsprozess sehr gut vorbereitet.

Bei den Geschäftsflächen zeigt der Homeoffice-Trend ebenfalls Auswirkungen. Da insgesamt weniger gependelt wird, leiden zentrale Innenstadtlagen besonders unter der reduzierten Passantenfrequenz. Mit dem Homeoffice verlagert sich ein Teil des Konsums in die Wohngebiete und regionalen Zentren, wovon diese Lagen profitieren.

Angebot an Mietwohnungen bleibt konstant

Während die Anzahl an baubewilligten Eigentumswohnungen über die letzten 15 Jahre zugunsten einer Zunahme bei den Mietwohnungen stets rückläufig war, haben sich im Jahr 2020 beide Zahlen stabilisiert. Im 2020 lagen die Gesuche für Neubauprojekte für Mietwohnungen leicht unter dem Durchschnitt der letzten 3 Jahre.

Zinsentwicklung und Ausschüttungsrenditen



Quelle: Bundesamt für Statistik BFS
Prognose: BERNINVEST AG

—○— Libor ····· Anleihe
—○— Ausschüttung ····· Agio

Emissionen bei Immobilienfonds 2010-2020

in CHF Mio.



Quelle: BERNINVEST AG

— Emmittiertes Volumen
 Mittelwert des emittierten Volumens
 Balkendiagramm Anzahl Transaktionen

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Angebotsausweitung von Miet- und Eigentumswohnungen konstant bleibt, während die Nachfrage nach Mietwohnungen aufgrund der Verschärfungen im Eigenheimmarkt robust fort dauert.

Expansive Geldpolitik und tiefe Zinsen stützen Immobilienmarkt

Auf der Angebotsseite wird der Wettbewerb im Investorenmarkt durch die expansive Geldpolitik und tiefe Zinsen gestützt. Aufgrund der Covid-19-Pandemie rechnen wir auch in Zukunft mit stützenden Massnahmen durch die Schweizerische Nationalbank.

Da Unternehmens- und Staatsanleihen nur tiefe Zinserträge abwerfen, bleibt die Nachfrage der Investoren nach Aktien und Immobilien nach wie vor gross.

In den ersten Monaten des Jahres 2021 sind die Zinsen zwar leicht gestiegen, befinden sich aber weiterhin auf einem historisch tiefen Niveau. Per 26. Februar 2021 liegt der Kassinzinssatz für eine Bundesobligation der Eidgenossenschaft mit 10 Jahren Laufzeit bei -0.23% .

Die durchschnittliche Ausschüttungsrendite von Immobilienfonds liegt für das Jahr 2020 bei 2.40% . Immobilienfonds bieten somit trotz leicht gestiegenem Zinsniveau weiterhin ein attraktives Risiko-Rendite Verhältnis.

Attraktivität von indirekten Immobilienanlagen bleibt hoch

Auch im Jahr 2020 waren die Neuemissionen am Immobilienmarkt sehr gefragt. Am Primärmarkt wurden mittels Kapitalerhöhungen und Neuemissionen mehr als CHF 5.5 Mia. platziert, was leicht über dem Niveau der Vorjahre liegt. Dabei flossen rund CHF 1.7 Mia. in kotierte Fonds, ungefähr CHF 1.8 Mia. in nicht-kotierte Fonds, rund CHF 1.0 Mia. in Immobilienstiftungen und weitere 0.9 Mia. wurden als Neukotierungen am Markt platziert. Für die Immobilienfonds war das Jahr 2020 in Bezug auf Neuemissionen das beste Jahr seit 2015 und rund CHF 600 Mio. über dem langjährigen Durchschnitt.

Bei der Investition in einen Immobilienfonds hat der Anleger die Wahl zwischen einer Vielzahl von verschiedenen Produkten, welche teilweise unterschiedliche Strategien verfolgen. Insbesondere in den letzten zwölf Monaten haben sich die Kurse und damit auch die Ausschüttungsrenditen der Fonds uneinheitlich entwickelt. Insbesondere die Entwicklung der Aufpreise zwischen Nettoinventarwert und Börsenkurs (Agios) zeigt, dass Immobilienfonds immer noch eine intakte Nachfrage erzeugen. Im letzten Jahr haben sich die Agios zwischen den einzelnen Fonds sehr unterschiedlich entwickelt, wobei Spitzenwerte von rund 70% notiert wurden. Nebst der Ausschüttungsrendite und der Ausschüttungsquote sind Kennzahlen wie das Agio, der aus Geschäftstätigkeit erarbeitete Cashflow, das aktuelle Bewertungsniveau der Immobilien oder die Verwaltungskosten (TER) für die Auswahl massgebend.

Bericht des Portfoliomanagers

Überblick zum Geschäftsjahr

Das Portfolio des Immo Helvetic weist per 31. Dezember 2020 ein Gesamtfondsvermögen von CHF 1'281.1 Mio. auf. Die Anlagerendite beläuft sich in dieser Periode auf 4.99 % und die Performance der Anteile am Sekundärmarkt betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.60 %. Die fünfzehnte Kapitalerhöhung konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Nach der Transaktion befinden sich 4'800'000 Anteile im Umlauf. Damit wurde die Eigenkapitalbasis des Fonds weiter ausgebaut. Per Jahresende beträgt die Fremdfinanzierungsquote 26.12 %. Der Umsatz der Anteile an der Börse betrug durchschnittlich rund CHF 627'000 pro Tag und widerspiegelt eine angemessene Liquidität.

Veränderung Fondsvermögen

Das Gesamtfondsvermögen ist im Berichtsjahr um 5.59 % gewachsen, was insgesamt CHF 67.8 Mio. entspricht. Davon entfallen CHF 32.0 Mio. auf die Akquisitionen der Bestandesliegenschaften Schwanengasse 10/12 in Bern und Baselmattweg 66/68 in Allschwil. Weitere rund CHF 28.8 Mio. stammen aus aufgelaufenen Kosten für die Neubauprojekte düdingenplus in Düdingen und Gartenstrasse in Zuchwil. Die Veränderung des Fondsvermögens aus Aufwertungen des Bestandesportfolio inkl. der Wertberichtigung der Liquidationssteuer beträgt CHF 7.8 Mio.

Einfluss der Covid-19-Pandemie

Der Mietzinserlass wegen Covid-19 für das Geschäftsjahr 2020 beläuft sich auf CHF 487'229, was 0.88 % der Sollmietzinseinnahmen entspricht. Eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen der Pandemie auf das Geschäftsjahr finden Sie auf Seite 48. Die Bauarbeiten der laufenden Neubauprojekte wurden durch die Pandemie nicht beeinträchtigt und konnten im üblichen Rahmen fortgesetzt werden.

Laufende Neubauprojekte

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

Das Neubauprojekt düdingenplus befindet sich in der dritten und letzten Bauetappe. Im Geschäftsjahr 2020 betragen die aktivierten Baukosten rund CHF 16.9 Mio. Die Überbauung besteht aus acht Liegenschaften, wovon deren fünf im Eigentum des Immo Helvetic sind. In der Berichtsperiode wurden noch an drei Liegenschaften Bauarbeiten durchgeführt. Der Erstbezug vom letzten Baukörper ist für den Spätsommer 2021 angesetzt.

Die Erstvermietung der Wohnungen läuft sehr erfreulich. Die kleineren Wohnungen waren bereits seit Beginn sehr

begehrte, weshalb der Wohnungsmix für die letzten drei Liegenschaften von grösseren Familienwohnungen in kleinere Einheiten umgeplant wurde. Damit wurde proaktiv der Nachfrage Rechnung getragen.

Die Überbauung liegt direkt neben dem Bahnhof. Die Stadt Freiburg ist in rund 5 Minuten und die Hauptstadt Bern in rund 20 Minuten erreichbar. Die Gemeinde Düdingen zählt 8'300 Einwohner. Die Bauten wurden im Minergie Standard erstellt. Die Wärme wird aus einem Wärmeverbund der Groupe E geliefert, welcher gleichzeitig mit der Überbauung erstellt wurde.

Dieser Wärmeverbund besteht aus zwei Holzheizkesseln und einem Gasheizkessel. Einer der Holzheizkessel ist mit einer Wärmekraftkopplung zur Stromerzeugung aus Holz mithilfe eines Turbinengenerators ausgestattet. Die Holzversorgung wird von der Revierkörperschaft Schmitten gewährleistet. Dieses bislang einzigartige System ist ganz im Sinne der Energiestrategie 2050 des Bundes.

Das Neubauprojekt an der Gartenstrasse in Zuchwil wird Ende Februar 2021 fertig gestellt. Bereits per Jahresende konnte eine Vollvermietung per Bezugsdatum verzeichnet werden. Dieses erfreuliche Ergebnis widerspiegelt, dass das Gesamtkonzept der Wohnungen bezüglich Grundrissen, ausgewählten Materialien, Wohngefühl und Nachhaltigkeit sehr guten Anklang bei den Mietern findet. Insbesondere wurde die hochwertige und sorgfältig abgestimmte Materialisierung gelobt (vgl. Foto auf S. 37).

Die Energieversorgung erfolgt durch eine Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage. Die Mieterschaft profitiert von ökologischem und vergünstigtem Strom aus der zentralen Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV). Der selbst produzierte Solarstrom wird direkt für die elektrischen Apparate in den Wohnungen sowie für die Wärmeerzeugung verwendet.

Transaktionen

Als Ergänzung zur Neubaustrategie konnte eine Wohnliegenschaft in Allschwil sowie eine Gewerbeliegenschaft im Zentrum der Stadt Bern erworben werden.

Die Liegenschaft an der Schwanengasse 10/12 in der Berner Innenstadt wurde für rund CHF 22.45 Mio. erworben. Die zwei Gebäudeteile einer Blockrandbebauung im Zentrum der Stadt Bern befinden sich in der Nähe des Hauptbahnhofs an ausgezeichneter Mikrolage. Im Erd- und Galeriegeschoss befinden sich Retailflächen sowie ein Gastrobetrieb. In den Obergeschossen sind Büronutzer sowie eine medizinische Praxis eingemietet.

Die Liegenschaft ist gut unterhalten und eine Erdbebenertüchtigung wurde bereits durchgeführt. Die Liegenschaft

ist langfristig vermietet, was stabile Cashflows für die Zukunft garantiert. Der WAULT (gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge) liegt bei rund sechseinhalb Jahren. Die Liegenschaft befindet sich nur wenige Schritte vom neuen Eingang in den Tiefenbahnhof Bern.

Die Liegenschaft am Baselmattweg 66/68 in Allschwil konnte für CHF 5.3 Mio. erworben werden. Die Immobilie mit 14 Mietwohnungen und 2 Studios wurde 1969 erbaut, laufend unterhalten und befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier. Mittelfristig ist eine umfassende Sanierung sowie Modernisierung der Liegenschaft geplant. Die aktuellen Mietzinse sind relativ tief angesetzt und bilden die Rahmenbedingungen, dass bei einer Sanierung ein Teil der Baukosten auf die Mietzinse überwälzt werden können.

Neuausrichtung der Bewirtschaftung

Ziel der Neuausrichtung ist es, von einer mehrheitlich zentralen ausgerichteten Bewirtschaftung zu lokal verankerten «Best Playern» in der jeweiligen Marktregion zu wechseln. Die Liegenschaften des Immo Helvetic wurden historisch bedingt grösstenteils durch eine einzelne Immobilienverwaltung bewirtschaftet. Neu arbeiten wir mit den lokalen Marktführern zusammen. Im aktuellen Marktumfeld erachten wir es als wesentlicher denn je, dass unsere Bewirtschaftungspartner den lokalen Markt gut kennen, sofort erreichbar sind und schnell vor Ort sein können. Wir versprechen uns durch die lokale Verankerung ein besseres Leerstandsmanagement, eine kürzere Reaktionszeit bei Mieteranfragen und eine stärkere Präsenz vor Ort mit näherem Kontakt zu Mietern und Mietinteressenten.

Schliesslich haben wir mit der neuen Disposition auch die Rahmenbedingungen erarbeitet, um künftig nicht mehr von einer Verwaltungsfirma abhängig zu sein.

Die neuen Bewirtschaftungsfirmen wurden bereits vor Monaten in ihre Verwaltungstätigkeiten schrittweise eingeführt, sodass ein reibungsloser Übergang der Tätigkeiten per 01. April 2021 gewährleistet werden kann.

Der Fokus liegt auf der weiteren Reduktion der Leerstandsquote. Verhandlungen mit grösseren Mietinteressenten für Gewerbeflächen werden weiterhin durch die Fondsleitung begleitet.

Bewirtschaftung der Bestandesliegenschaften

Die Leerstandsquote konnte auf 7.56 % (Vorjahr 8.41%) reduziert werden. Es bleibt weiterhin die grösste Herausforderung für die neuen Immobilienverwaltungen die leerstehenden Gewerbe- bzw. Büroflächen zu vermieten. Mit der Neuausrichtung der Bewirtschaftung werden konkrete Ziele sowie Massnahmen zur Reduzierung der Leerstände festgelegt. Um die Bedürfnisse von potentiellen

Interessenten rasch zu erkennen, werden die Verwaltungen durch die Fondsleitung aktiv bei diesen Vermietungstätigkeiten unterstützt.

Sanierungen an den Bestandesliegenschaften

Die Strategie des Immo Helvetic zieht grosszyklische, umfassende Instandsetzungsarbeiten gegenüber Ersatz von einzelnen Bauteilen vor. Solche Instandsetzungen beinhalten üblicherweise die Gebäudehülle, den Innenausbau sowie die Haustechnik. Die Ziele sind dabei stets die Erneuerung von altem zu modernem Wohn- oder Gewerberman. Im Fokus stehen ausserdem die Verbesserung der Energieeffizienz, die Anpassung der Mietobjekte an die aktuellen Bedürfnisse der Mieter sowie die Erzielung einer angemessenen Rendite.

Bei der Avenue du Midi 15 in Fribourg wurde die Heizung ersetzt sowie die Einstellhalle saniert. Nach der erfolgreichen Umnutzung der Konsumstrasse 13 in Bern von Büros zu Wohnungen, wurde im 2020 bei den benachbarten Hauseingängen 15/17/19 einzelne Wohnungen saniert. Bei Mieterwechsel wurde die Gelegenheit genutzt, die Wohnungen umfassend zu erneuern und zum Marktpreis zu vermieten.

Beim Mehrfamilienhaus Chemin des Acacias 5 in Crissier konnten die Balkone vergrössert sowie die Fenster ersetzt werden. Durch diese Massnahmen konnten die Mieterbedürfnisse nach mehr privaten Aussenraum befriedigt werden.

Bei denjenigen Liegenschaften, bei welchen eine umfassende Sanierung nicht notwendig oder unverhältnismässig ist, werden einzelne Bauteile ersetzt. Im 2020 konnten bei diversen Liegenschaften die Heizungen erneuert und gleichzeitig auf ökologische Wärmesysteme umgestellt, Lifte ersetzt und einzelne Wohnungen umfassend saniert werden. Der Vorteil der Einzelwohnungssanierung besteht darin, dass keine Kündigungen an die Mieter 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 Seite 33.

Fremdfinanzierung

Der Immo Helvetic weist per 31. Dezember 2020 eine Fremdfinanzierungsquote von 26.12% aus. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz liegt per Jahresende bei 0.64% mit einer Restlaufzeit von 4.62 Jahren. Es bestehen zwei Darlehen in der Höhe von insgesamt CHF 90 Mio. zu einem Zinssatz von 0.00%. Die detaillierte Auflistung aller laufenden Vorschüsse und Hypotheken sind auf den Seiten 44/45 ersichtlich.

Aufgaben in den Bereichen Compliance und Risikomanagement

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

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. Aufgrund des Ausbruchs der Covid-19-Pandemie und den damit verbundenen Unsicherheiten wurde der Umfang der Emission von 400'000 auf 200'000 neue Anteile reduziert. 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 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.

Personelles

Das Portfolio Management wurde mit zwei Associate Portfolio Manager verstärkt. Dominik Eugster hat am 01. Dezember 2020 seine Arbeit aufgenommen. Christine Lötscher hat ihre Tätigkeit am 01. März 2021 gestartet. Beide verfügen über einen Master of Science in Business Administration und sollen verschiedene Funktionen im Bereich des Portfolio Managements übernehmen.

Ausserordentliche Sanierungen

Liegenschaft

Massnahmen

Arsenalstrasse 21, Kriens	Ersatz Regulierung Lüftungsanlage
Avenue du Midi 15, Fribourg	Heizungssanierung
Bahnhofstrasse 7/13 / Bielstrasse 14, Lyss	Sanierung Wohnungen
Chemin des Acacias 5, Crissier	Erweiterung Balkone
Eichelackerstrasse 15-21 / Steinstrasse 40-44, Adlikon	Sanierung Wohnung
Kalkofenstrasse 8/10/12, Horgen	Erneuerung Spielplatz
Kappelenring 56A/B, Hinterkappelen	Sanierung Wohnung
Konsumstrasse 13-19, Bern	Sanierung / Umbau
Merlachfeld 115/139/161/181, Murten	Sanierung Gewerberaum / Sanierung Flachdach
Morgenstrasse 131, Bern	Erneuerung Brandmeldeanlage / Mieterausbau
Suhreparkweg 2/4/6/8 / Bernstrasse Ost 50/52, Suhr	Mieterausbauten



Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen hat um 5.59% von CHF 1'213.33 Mio. auf CHF 1'281.15 Mio. zugenommen. Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz (KAG) sind die Verkehrswerte aller Liegenschaften wie im Vorjahr nach der DCF-Methode (Discounted-Cashflow) neu ermittelt worden. Daraus resultiert ein totaler Verkehrswert von CHF 1'272.33 Mio. (1'203.81 Mio.).

Zum Stichtag des Abschlusses befanden sich die Überbauungen düdingenplus in Düdingen und Gartenstrasse in Zuchwil unter den angefangenen Bauten/Bauland (inkl. Abbruchobjekten).

In der Jahresrechnung 2020 wurde bei der Bewertung vom nominalen auf den realen Diskontierungssatz umgestellt. Der gewichtete reale Diskontierungssatz beträgt 3.22%. Auf die einzelnen Liegenschaften bezogen ergeben sich reale Diskontierungssätze zwischen 2.40% und 4.05%. Die aktuelle Bruttorendite des gesamten Bestandesportfolios liegt bei 4.98%.

Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 332.30 Mio. (315.00 Mio.) oder 26.12% der Verkehrswerte. Die Fremdfinanzierungsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Die Belastung aller Grundstücke betrug im Jahresdurchschnitt 26.48% und liegt weiterhin unter der gesetzlichen Höchstlimite von 33.33%.

Die Rückstellungen für künftige Reparaturen in der Höhe von CHF 3.32 Mio. (4.00 Mio.) fallen tiefer aus. Im Berichtsjahr wurden CHF 300'000 (2.50 Mio.) für ausserordentliche Sanierungen dem Konto Rückstellungen für künftige Reparaturen entnommen. Daraus resultiert der Saldo des Kontos «Rückstellungen für künftige Reparaturen» von CHF 44.57 Mio. (41.55 Mio.). Dies entspricht 3.50% der Verkehrswerte oder 80.33% der Mietzinseinnahmen.

Die geschätzten Liquidationssteuern wurden neu berechnet und betragen CHF 66.47 Mio. (61.19 Mio.).

Das Nettofondsvermögen beträgt nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern CHF 860.49 Mio. (814.25 Mio.) und hat infolge der praktisch moderat angepassten Bewertung der bestehenden Liegenschaften um 5.68% zugenommen. Dies entspricht einem Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 179.27 (177.01). Unter Berücksichtigung der im April 2020 vorgenommenen ordentlichen Ausschüttung von CHF 6.50 beträgt die Anlagerendite 4.99% (4.50%).

Die Börsenprämie (Agio), definiert als prozentuale Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert, beträgt am Jahresresultimo 25.40% (29.37%).

Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen betragen CHF 55'480'221 (51'886'912). Die Zunahme von 6.93% ist vor allem auf die Einnahmen der im Rechnungsjahr gekauften Liegenschaften am Baselmattweg 60/68 in Allschwil und dem Kauf der Gesellschaft Imag, Immobilien AG Bern mit der dazugehörigen Liegenschaft an der Schwanengasse 10/12 in Bern zurückzuführen. Zudem hat auch die Überbauung düdingenplus in Düdingen wesentlich mehr Mietzinseinnahmen generiert (Erstbezug Haus E 01.10.2019 und Haus F 01.02.2020).

Der Mietzinserlass wegen der Covid-19-Pandemie belief sich auf CHF 487'229, was 0.88% der Mietzinseinnahmen entspricht. Eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen der Pandemie auf das Geschäftsjahr finden Sie auf Seite 48.

Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Mietzinsverlusten, beträgt 7.56% (8.41%) der Sollmietzinseinnahmen. Der höchste Leerstand der kommerziell genutzten Liegenschaften besteht an der Morgenstrasse in Bern. Bei den gemischten Bauten fallen insbesondere die Leerstände der beiden Einkaufszentren in Arbon und Suhr und bei den Wohnliegenschaften die Überbauung Trieschäckerstrasse in Rohr/Aarau ins Gewicht. Sämtliche Leerstände sind in den Verkehrswerten berücksichtigt. Die Fremdfinanzierungskosten sind von CHF 2'235'006 auf CHF 2'208'210 gesunken. Der durchschnittliche Zinssatz am Jahresende beträgt 0.64% (0.71%).

Für Instandhaltung sowie Instandsetzung der Liegenschaften wurden CHF 8'026'142 (9'274'911) beansprucht, was 14.47% (17.88%) der Mietzinseinnahmen ausmacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Abschreibungen auf Grundstücke getätigt. Es konnten CHF 3'316'000 (4'003'000) Rückstellungen für künftige Reparaturen gebildet werden. Vom Konto Rückstellungen für künftige Reparaturen erfolgten Entnahmen für ausserordentliche Sanierungen von CHF 300'000 (CHF 2'500'000). Diese Entnahme wurde für die Sanierung des Chemin des Acacias 5 in Crissier verwendet.

Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 2'579'503 (2'408'979). Der Schätzungs- und Prüfaufwand beträgt CHF 250'636 (146'658). Die höheren Kosten für die Schätz-

zungsexperten und die Prüfstelle sind auf die detaillierteren Schätzungsberichte zurückzuführen, welche für das Rechnungsjahr 2020 erstmals erstellt wurden.

Die reglementarischen Vergütungen an die Depotbank betragen CHF 837'380 (793'390). Für die Leitung des Anlagefonds wurden CHF 3'139'307 (2'942'584) belastet. Die Vergütungen an die Immobilienverwaltungen von CHF 3'328'814 (3'113'215) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen.

Der Gesamtaufwand beträgt CHF 26'173'770 (24'134'517). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) GAV beträgt 0.61% (0.60%) und (TER_{REF}) MV 0.74% (0.73%). Der Nettoertrag beträgt CHF 31'211'278 (29'960'274) und hat gegenüber dem Vorjahr um 4.18% zugenommen. Der Cashflow (Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen) beträgt CHF 34'270'950 (31'506'306) oder CHF 7.14 (6.85) pro Anteil.

Unter Einschluss des nicht realisierten Kapitalgewinnes von CHF 7'763'071 (4'669'619) wird ein Gesamterfolg von CHF 38'974'350 (34'629'892) erreicht.

Nachhaltigkeit und zukunftsgerichtetes Bauen

Die BERNINVEST AG hat als Fondsleitung für den Immo Helvetic die Anlagepolitik schon früh auf eine nachhaltige Neubau- und Erneuerungsstrategie ausgerichtet. Diese zeigt sich nun aus: Das Liegenschaftsportfolio des Immo Helvetic ist im Vergleich zu den Portfolios von anderen Anlagegefässen relativ neu und technisch entsprechend modern ausgestattet. Die ersten Analysen haben ergeben, dass beispielsweise 61.37% unserer Liegenschaften vor weniger als 15 Jahren erstellt wurden oder dass 62.88% der Flächen mittels Fernwärme, Holz oder einer Wärmepumpe beheizt werden.

Im Vergleich zum Gebäudepark Schweiz oder zu anderen Immobilienfonds ist der Immo Helvetic in diesem Bereich weit fortgeschritten. Gemäss eines Berichtes der ZKB vom Dezember 2020 liegt bei Immobilienfonds der Anteil an Gas- und Ölheizungen bei vergleichsweise hohen 65%. Nachhaltige Heizsysteme machen nur rund 25% des Fondsliegenschaften aus.

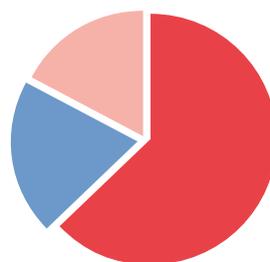
Um den technischen Fortschritt beurteilen zu können wurde mit der Messung von Energiedaten begonnen und eine Typologie von Bauteilen definiert, welche die Energiekennzahlen grob einteilen lässt. Aufgrund der Mengen- und Preisangaben konnten in Nachkalkulationen wesentlichen Rückschlüsse für weitere Neubauten abgeleitet werden. Dieser Prozess und Denkansatz fand einen festen Platz in der Unternehmenskultur. Bereits dieses Jahr werden den Anlegern weitere Reporting-Kennzahlen zur Verfügung gestellt und bis 2023 sollen die wichtigsten Kennzahlen über Nachhaltigkeit fixer Bestandteil der Jahresberichterstattung sein. Repräsentativ für den Immo Helvetic ist das Neubauprojekt in Zuchwil, welches im Februar 2021 mit gezieltem Einsatz von moderner Technik und Eco-Materialien nach neusten Erkenntnissen fertig gestellt wird. Die Gebäudehülle ist mit einer hinterlüfteten Fassade ausgestattet und die Energieversorgung erfolgt durch eine Wärmepumpe kombiniert mit einer Photovoltaikanlage. Die Mieter profitieren somit von günstigem und ökologischem Strom aus der zentralen Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV).

Auch heute stellen wir uns laufend die Frage, mit welchen Massnahmen wir sowohl einen ökologischen Nutzen für die Umwelt als auch einen ökonomischen Mehrwert für unsere Mieter und Anleger erzielen können. Die Heiz- und Nebenkosten von abgeschlossenen Neubauprojekten wurden analysiert um festzustellen, welchen Verbrauch unsere Erdsonden, Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, ECO-Standards beim Innenausbau, wassersparende Armaturen oder LED Leuchten verursachen und welche Produkte auch in Zukunft verbaut werden können.

Energieausweise für die Liegenschaften

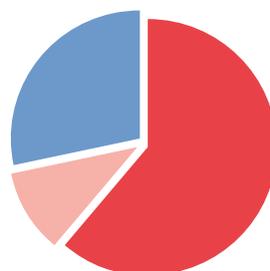
Im Verlauf der Jahre 2021 und 2022 werden wir Gebäude-Energieausweise (GEAK) für sämtliche Liegenschaften des Immo Helvetic erstellen lassen. Dank diesen Ausweisen werden uns Daten zur Verfügung stehen, welche nicht nur den heutigen Verbrauch angeben, sondern auch die möglichen Einsparungen durch eine energetische Sanierung zeigen.

Wärmeerzeugungen und Gebäudealter (nach Marktwert)



Nach Energiequelle der Wärmeerzeugung

- 62.88% Wärmepumpe; Holz oder Fernwärme
- 17.30% Gas
- 19.82% Heizöl Eco



Nach Alter der Liegenschaft

- 61.37% bis 15 Jahre
- 10.57% 15 bis 30 Jahre
- 28.06% älter als 30 Jahre

Ein Beispiel der aktuellen Nachhaltigkeitsstrategie

Repräsentativ für unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist das Neubauprojekt an der Gartenstrasse in Zuchwil. Im Februar 2021 werden die zwei Mehrfamilienhäuser fertiggestellt. Die Rückmeldungen der Mieter waren erfreulich und alle Wohnungen konnten vor Bezug vermietet werden. Mit gezieltem Einsatz von moderner Technik und ECO-Materialien wurde die Nachhaltigkeitsstrategie umgesetzt. Die ökologische Energieversorgung erfolgt durch eine Wärmepumpe

kombiniert mit einer Photovoltaikanlage. Die Mieterschaft profitiert somit von ökologischem Strom aus der zentralen Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV). Die Gebäudehülle wurde mit einer hinterlüfteten Fassade ausgestattet. Die Holz-/Metallfenster mit Hebeschiebetüren ermöglichen einen komfortablen Zugang auf die Balkone und runden das Erscheinungsbild ab. Nicht zuletzt trägt der tiefe Energieverbrauch der Liegenschaft einerseits zur Ökologie bei, ist aber andererseits auch für die Vermietung interessant.



Innenaufnahmen mit repräsentativen ECO-Materialien



Aussichten für die nächsten Jahre



Visualisierung des Innovation Center der DSM Nutritional Products AG (Bildquelle: Niesen Wentzlaff Architekten BSA SIA AG)

Neubau Innovation Center der DSM Nutritional Products AG in Kaiseraugst

Der Immo Helvetic wurde vom Management der DSM Nutritional Products AG (DSM) in einem Investorenwettbewerb ausgewählt, um die DSM bei der Realisierung des Innovation Center zu beraten und dieses auch zu finanzieren. Dabei wurde bereits ein Kaufrechtsvertrag mit der DSM unterzeichnet. Sobald die vereinbarten Vertragsvoraussetzungen erfüllt sind – insbesondere der Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung – wird das Kaufrecht ausgeübt und mit der Überbauung des Areals begonnen. Voraussichtlich kann das Kaufrecht Mitte 2021 ausgeübt werden. Gleichzeitig mit der Ausübung des Kaufrechts wird ein Triple-Net Mietvertrag mit einer festen Laufzeit von 20 Jahren und zwei Verlängerungsoptionen zu je 10 Jahren abgeschlossen.

Der neue Campus wird mehr als 200 Forschende vereinen und Platz für moderne Forschungslabore und kollaborative Arbeitsplätze bieten. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 90 Mio.

Die DSM Nutritional Products AG ist Teil der Royal DSM Gruppe mit rund 25'000 Mitarbeitenden und einem Umsatz von etwa EUR 10 Mrd. pro Jahr.

Diese Akquisition passt perfekt in die Neubaustrategie des Immo Helvetic und wird einen langfristigen, stabilen und inflationsgesicherten Cashflow für die Anleger generieren. Schliesslich wird dieses Projekt für weitere Wettbewerbe als Referenzobjekt dienen.

Kauf Liegenschaftsportfolio in Erlach

Zu Beginn des Jahres 2021 konnte ein attraktives Liegenschaftsportfolio für rund CHF 18 Mio. akquiriert werden. Für Rechnung des Immo Helvetic wurden 100 % der Aktien der Gravure Immobilien AG erworben. Die reine Immobiliengesellschaft ist Eigentümerin von sieben Liegenschaften in Erlach.

Das Hauptobjekt des Portfolios befindet sich am Stadtgraben 7, in nächster Nähe zum Ufer des Bielersees. Das Grundstück ist aktuell mit einer Gewerbeliegenschaft überbaut und eignet sich ausgezeichnet für attraktive Wohnungen direkt am Bielersee. Die gesamte Gewerbeliegenschaft wird von einer einzelnen Mieterin gemietet.

Das Investitionsvolumen für den Ersatzneubau zu 100 % in Wohnen wird auf rund CHF 21 Mio. geschätzt.

Die weiteren Liegenschaften im Portfolio sind reine Wohnbauten und befinden sich am Sunkortweg 2/4 sowie an der Länge Reben 1/3/5/7 in Erlach mit total 37 Wohnungen. Von den insgesamt sechs Häusern wurden deren zwei im Jahr 2015 erstellt und befinden sich in entsprechend neuem Zustand. Eine Liegenschaft wurde 2015 komplett saniert. Zwei Liegenschaften sind aus dem Jahr 1981 und eine wurde 1965 erstellt. Diese Liegenschaften wurden laufend unterhalten. Wir behalten uns vor, die drei älteren Liegenschaften mittelfristig zu sanieren.

Neubau in Lenzburg

Die Verhandlungen über den Ankauf eines Wohnbaugrundstücks von 30'204 m² an zentraler Lage in Lenzburg konnte sich die BERNINVEST AG für den Immo Helvetic exklusiv sichern. Das Areal wird aktuell durch die Artoz Papier AG genutzt und ist mit Büro-, Produktions- sowie Lagergebäuden überbaut. Der Neubau sieht vor, die Bestandesbauten mit Wohnbauten zu ersetzen und auf dem Areal mittelfristig ein attraktives Wohnquartier zu entwickeln.

Das Grundstück sowie die Bestandesbauten werden in einem Share Deal erworben. Dabei wird der Immo Helvetic zwei Drittel des Aktienkapitals der Immobiliengesellschaft Artoz Crea AG übernehmen, während sich zwei andere Investoren mit je einem Sechstel beteiligen. Das Projekt verfügt über eine gute Mikrolage und bietet die Chance, ein qualitativ hochstehendes Wohnquartier zu realisieren. Auch für Pendler ist die Lage durch die kurze Distanz zum Bahnhof Lenzburg sowie die gute Anbindung an die Stadt Zürich und andere regionale Zentren attraktiv.

Neubau in Reiden

Bei diesem Projekt waren bei Redaktionsschluss die Verhandlung weit fortgeschritten und der Abschluss eines Kaufrechtsvertrages absehbar. Beabsichtigt wird die Wohnüberbauung auf der Basis des rechtskräftigen Gestaltungsplanes bis zur Baubewilligung weiter zu entwickeln. Sobald die rechtskräftige Baubewilligung vorliegen wird, kann der Kaufrechtsvertrag aufgelöst und das Grundstück erworben werden.

Auf dem rund 12'000 m² grossen Grundstück sollen sieben Mehrfamilienhäuser mit rund 95 Wohnungen erstellt werden. Das Grundstück ist zentral, ruhig gelegen und grenzt an die Landwirtschaftszone. Der Dorfkern von Reiden mit Lebensmittelgeschäften, Banken, Schulen und anderen Infrastrukturen des täglichen Bedarfs ist in Fussdistanz zu erreichen.

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. A dashed white line starts from the top right and curves towards the text.

Jahres- rechnung



Vermögensrechnung

	31. Dezember 2020 zu Verkehrswerten in CHF	31. Dezember 2019 zu Verkehrswerten in CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	696'692.95	474'569.59
Grundstücke		
– Wohnbauten	667'114'000.00	656'850'000.00
davon im Baurecht	34'762'000.00	36'252'000.00
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	204'533'000.00	176'289'000.00
davon im Baurecht	26'493'000.00	–
– Gemischte Bauten	313'877'000.00	312'654'000.00
– Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	86'805'000.00	58'021'000.00
Total Grundstücke	1'272'329'000.00	1'203'814'000.00
Sonstige Vermögenswerte	8'122'777.87	9'041'044.72
Gesamtfondsvermögen	1'281'148'470.82	1'213'329'614.31
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	152'300'000.00	115'000'000.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	21'890'918.60	22'889'681.29
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	180'000'000.00	200'000'000.00
Total Verbindlichkeiten	354'190'918.60	337'889'681.29
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	926'957'552.22	875'439'933.02
Geschätzte Liquidationssteuern	66'471'126.00	61'189'528.00
Nettofondsvermögen	860'486'426.22	814'250'405.02
Anzahl Anteile im Umlauf		
Stand 01. Januar	4'600'000.00	4'400'000.00
Ausgaben	200'000.00	200'000.00
Rücknahmen	–	–
Stand 31. Dezember	4'800'000.00	4'600'000.00
Nettoinventarwert pro Anteil	179.27	177.01
Informationen zur Bilanz		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	7'764'000.00	7'764'000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	44'568'400.00	41'552'400.00
Höhe des Kontos diverse Rückstellungen	459'585.35	415'913.70
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	814'250'405.02	772'844'480.60
Ausschüttung	–29'900'000.00	–28'600'000.00
Gesamterfolg	38'974'349.55	34'629'892.42
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
– Zuweisung	3'316'000.00	4'003'000.00
– Entnahme	–300'000.00	–2'500'000.00
Zu-/Abnahme übrige Rückstellungen	43'671.65	43'032.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	34'102'000.00	33'830'000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	860'486'426.22	814'250'405.02

Erfolgsrechnung

	01.01.2020 – 31.12.2020 in CHF	01.01.2019 – 31.12.2019 in CHF
Ertrag		
Erträge der Bank- und Postguthaben	9'036.68	15'606.32
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	–	–
Mietzinseinnahmen	55'480'220.89	51'886'912.29
Mietzinserslass Covid-19	– 487'229.17	–
Aktivierte Bauzinsen	–	–
Sonstige Erträge	1'651'019.85	1'540'272.57
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	732'000.00	652'000.00
Total Erträge	57'385'048.25	54'094'791.18
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'208'209.88	2'235'006.43
Sonstige Passivzinsen	2'275.97	2'236.08
Baurechtszinsen	743'247.00	154'107.00
Unterhalt und Reparaturen		
– ordentlicher Unterhalt	5'229'075.67	4'338'225.04
– ausserordentlicher Unterhalt	2'797'066.80	4'936'686.37
Liegenschaftsverwaltung aufgeteilt in:		
– Liegenschaftsaufwand	2'579'503.38	2'408'978.53
– Verwaltungsaufwand	31'224.42	7'760.26
Steuern und Abgaben	951'200.00	495'000.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	250'636.10	146'658.05
Abschreibungen auf Grundstücken	–	–
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
– Zuweisung	3'316'000.00	4'003'000.00
– Entnahme	– 300'000.00	– 2'500'000.00
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	3'139'307.00	2'942'583.50
– die Depotbank	837'380.00	793'390.00
– die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	3'328'814.00	3'113'215.00
Sonstige Aufwendungen	1'059'829.85	1'057'671.15
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	–	–
Total Aufwand	26'173'770.07	24'134'517.41
Nettoertrag der Rechnungsperiode	31'211'278.18	29'960'273.77
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–	–
Realisierter Erfolg	31'211'278.18	29'960'273.77
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	7'763'071.37	4'669'618.65
Gesamterfolg	38'974'349.55	34'629'892.42

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse

Kreditart	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	31.12.20-06.01.21	1'000'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.12.20-01.02.21	3'300'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.12.20-01.02.21	38'000'000	0.250%
Darlehen	01.12.20-28.02.21	50'000'000	0.000%
Darlehen	31.12.20-31.01.21	40'000'000	0.000%
Festhypothek	01.07.13-30.06.21	20'000'000	1.875%
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	30.06.19-30.06.29	20'000'000	1.138%
Total laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse		332'300'000	

Abgelaufene Hypotheken / Feste Vorschüsse

Kreditart	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz
Darlehen	01.12.19-29.02.20	50'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	02.12.19-03.01.20	55'000'000	0.250%
Fester Vorschuss	31.12.19-31.01.20	10'000'000	0.500%
Fester Vorschuss	03.01.20-31.01.20	15'000'000	0.250%
Darlehen	03.01.20-28.02.20	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	31.01.20-28.02.20	8'500'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.01.20-28.02.20	15'000'000	0.250%
Fester Vorschuss	28.02.20-31.03.20	8'500'000	0.300%
Fester Vorschuss	28.02.20-31.03.20	15'000'000	0.250%
Darlehen	28.02.20-31.03.20	40'000'000	0.000%
Darlehen	01.03.20-31.05.20	50'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	05.03.20-31.03.20	11'219'000	0.300%
Fester Vorschuss	06.03.20-31.03.20	8'781'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.03.20-03.04.20	500'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.03.20-30.04.20	44'000'000	0.250%
Darlehen	31.03.20-30.04.20	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	27.04.20-29.05.20	19'435'000	0.250%
Fester Vorschuss	30.04.20-04.05.20	500'000	0.300%
Fester Vorschuss	30.04.20-29.05.20	43'000'000	0.250%
Darlehen	30.04.20-31.05.20	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	27.05.20-29.05.20	10'000'000	0.300%
Fester Vorschuss	27.05.20-29.05.20	500'000	0.300%
Fester Vorschuss	29.05.20-03.06.20	2'000'000	0.300%
Fester Vorschuss	29.05.20-30.06.20	40'000'000	0.250%
Darlehen	31.05.20-30.06.20	40'000'000	0.000%
Darlehen	01.06.20-31.08.20	50'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	30.06.20-03.07.20	400'000	0.300%
Darlehen	30.06.20-31.07.20	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	30.06.20-31.07.20	40'000'000	0.250%
Fester Vorschuss	01.07.20-31.07.20	4'800'000	0.300%

Laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse

Kreditart	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	31.07.20-31.08.20	40'000'000	0.250%
Darlehen	31.07.20-31.08.20	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	31.07.20-01.09.20	4'300'000	0.300%
Fester Vorschuss	31.08.20-30.09.20	40'000'000	0.250%
Darlehen	31.08.20-30.09.20	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	01.09.20-30.09.20	3'800'000	0.300%
Darlehen	01.09.20-30.11.20	50'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	30.09.20-05.10.20	1'500'000	0.300%
Darlehen	30.09.20-31.10.20	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	30.09.20-03.11.20	1'700'000	0.300%
Fester Vorschuss	30.09.20-03.11.20	40'000'000	0.250%
Darlehen	31.10.20-30.11.20	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	03.11.20-30.11.20	2'700'000	0.300%
Fester Vorschuss	03.11.20-30.11.20	40'000'000	0.250%
Fester Vorschuss	30.11.20-04.12.20	1'200'000	0.300%
Fester Vorschuss	30.11.20-31.12.20	2'700'000	0.300%
Darlehen	30.11.20-31.12.20	40'000'000	0.000%
Fester Vorschuss	30.11.20-31.12.20	38'000'000	0.250%
Fester Vorschuss	04.12.20-08.12.20	1'200'000	0.300%

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Festhypothek	01.11.17	31.10.23	20'000'000	0.500%
Total langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre			20'000'000	

Langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
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	01.02.18	31.01.28	30'000'000	0.951%
Festhypothek	30.06.19	30.06.29	20'000'000	1.138%
Total langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren			160'000'000	
Total langfristige Verbindlichkeiten			180'000'000	

Zahlungsverpflichtungen

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

	31. Dezember 2020 in CHF	31. Dezember 2019 in CHF
Grundstückskäufe	0	0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	7'500'000	31'400'000

Verwendung des Erfolges

	31. Dezember 2020 in CHF	31. Dezember 2019 in CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	31'211'278.18	29'960'273.77
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	-	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	-	-
Total zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	-	-
Vortrag des Vorjahres	1'557'947.22	1'497'673.45
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	32'769'225.40	31'457'947.22
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	31'680'000.00	29'900'000.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	-	-
Gesetzliche Reservezuweisung bei der Immobiliengesellschaft	-	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	1'089'225.40	1'557'947.22

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Berichtsjahres beträgt CHF 31'211'278.18 (29'960'273.77). Aus dem Vorjahr können noch CHF 1'557'947.22 vorgetragen werden. Dem Immo Helvetic stehen somit CHF 32'769'225.40 für die Ausschüttung zur Verfügung. Diese gelangt am 27. April 2021 bei allen Niederlassungen der Bank J. Safra Sarasin AG spesenfrei zur Auszahlung:

Ausschüttung 2020

Ex-Datum	23.04.2021
Zahlbar-Datum	27.04.2021
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 grösser als 5%	Keine
Immobilien Gesellschaften des Fonds	Das Aktienkapital der Immobilien Gesellschaft Manuela AG und der Imag, Immobilien AG Bern gehören ausnahmslos zu 100% 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 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

Allschwil	Baselmattweg 66/68	14 Wohnungen
Bern	Schwanengasse 10/12	25 Geschäfts- und Büroräumlichkeiten

Verkäufe

Keine

Angefangene Bauten

Düdingen	düdingenplus	147 Wohnungen, Geschäfts- u. Büroräumlichkeiten	www.duedingenplus.ch
Zuchwil	Gartenstrasse	64 Wohnungen	www.ensemble-blumenfeld.ch

Wichtige Mitteilungen an die Anleger

Einfluss von Covid-19 im Geschäftsjahr sowie Auswirkungen für die Zukunft

Rund 93% des Mietertrags des Immo Helvetic ist nicht direkt von den Covid-19 Massnahmen tangiert. Etwa 7% des Ertrages stammt von Mietern, welche in direkt betroffenen Branchen tätig sind (z. B. Gastronomie, Fitness Center, Non-Food Detailhandel). Mit dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie in der Schweiz und dem Lockdown im Frühling 2020 hat sich im Zusammenhang mit den Gewerbemietern der Verwaltungsaufwand erhöht und die Mieterbetreuung intensiviert. Die Gewerbemietern waren verunsichert bezüglich der weiteren Geschäftsaussichten.

In der ersten Welle im Frühling 2020 haben wir individuelle Vereinbarungen abgeschlossen und Mieter mit à fonds perdu Beiträgen unterstützt. Insgesamt wurden Mietzinse von CHF 487'229 erlassen, was 0.88% der Sollmietzinseinnahmen des Immo Helvetic entspricht.

In der zweiten Welle ab Herbst/Winter 2020 haben Bund und Kantone mit Härtefallregelungen die behördlich geschlossenen und besonders betroffenen Betriebe unterstützt, weshalb grundsätzlich keine Reduktionen gewährt wurden.

Nach dem Bundesrat hat auch das Parlament mit Entscheidung vom Dezember 2020 eine staatliche Regelung für einen teilweisen Mietzinserslass abgelehnt. Sowohl der National- wie auch Ständerat haben die entsprechende Gesetzesvorlage verworfen.

Um Konkurse abzuwenden und Leerstände zu vermeiden behalten wir uns vor, weiterhin individuelle Regelungen mit einzelnen Gewerbemietern zu vereinbaren. Durch die finanzielle Entschädigung aus dem Härtefallfonds hat sich der Druck auf Seiten der Mieterschaft allerdings merklich reduziert.

Im Jahr 2021 rechnen wir deshalb vereinzelt mit befristeten Mietzinsreduktionen oder vorläufigen Stundungen von Ausständen.

Die Ausschüttungsquote von 80% bis 95% der letzten vier Jahre weist darauf hin, dass der Immo Helvetic eine defensive und langfristig ausgerichtete Ausschüttungspolitik verfolgt und solide aufgestellt ist.

Kapitalerhöhung 2021

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des Immo Helvetic hat am 12. Februar 2021 eine weitere Emission von maximal 400'000 Immo Helvetic Anteilscheinen beschlossen. Damit erhöht sich die Anzahl der umlaufenden Anteile von 4'800'000 auf maximal 5'200'000.

Die Emission wird wie im Vorjahr mit der Best-Effort-Methode durchgeführt. Die Fondsleitung legt die Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile nach Ablauf der Bezugsfrist aufgrund der eingegangenen Zeichnungen fest, wobei die Ausgabe von neuen Anteilen auf maximal 400'000 Anteile beschränkt ist. Wird die geplante maximale Anzahl Anteile bis zum Ende der Bezugsfrist nicht gezeichnet, verändern sich das Bezugsverhältnis und der Bezugsrechtspreis.

Hier die bereits bekannten Eckdaten:

Anzahl neu auszugebender Anteile: 400'000 (Maximalzahl)

Angestrebtes Bezugsverhältnis: 12 Bezugsrechte berechnen zum Bezug von einem neuen Anteil gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

Bezugsfrist: 03. Mai bis 12. Mai 2021, mittags

Bezugsrechtshandel: Offizieller Bezugsrechtshandel an SIX Swiss Exchange AG vom 03. Mai bis 10. Mai 2021

Ausgabepreis: offen

Liberierung: 31. Mai 2021

Valorennummer der Anteile: 277 010

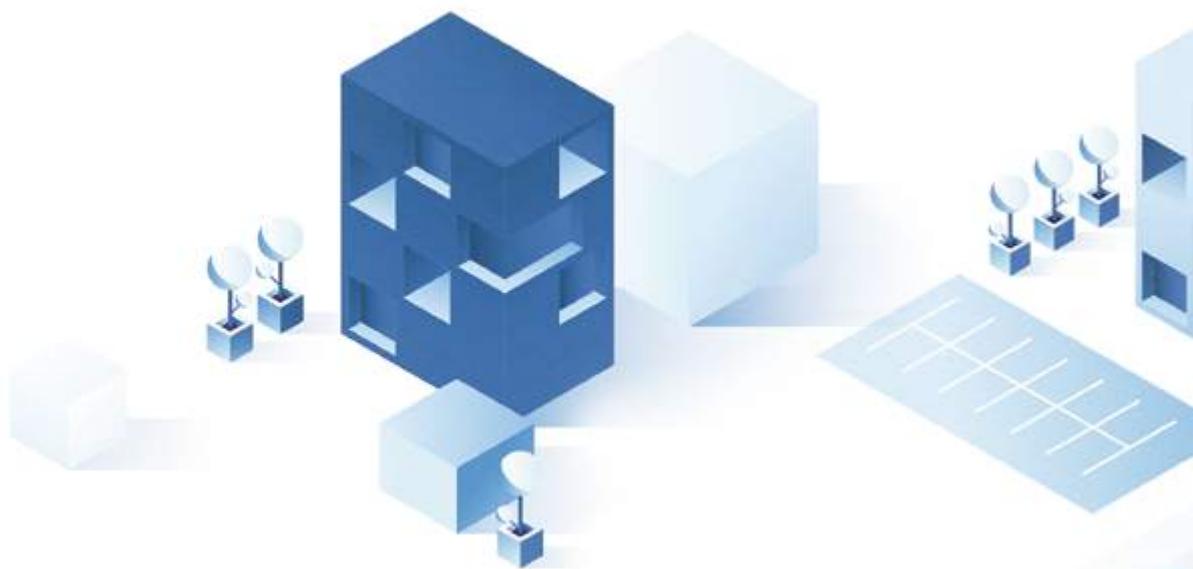
ISIN Anteile: CH0002770102

Reglementarische Vergütungen

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

	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019	
	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 Gesamtvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	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 %	1.06 %	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 auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0.10 %	0.10 %	0.10 %	0.10 %

Liegenschafts- inventar





Liegenschaftsinventar 2020

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrößen				Kommerz. Objekte
					<3 Zimmer	3-3.5	4-4.5	>5	
Angefangene Bauten / Bauland (Inkl. Abbruchobjekte)									
Düdingen	düdingenplus	FR		-	-	-	-	-	-
Zuchwil	Gartenstrasse	SO		-	-	-	-	-	-
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	Schulhausstrasse 2/6	SO	1990	14	1	6	6	1	4
Aeschi	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/Hohlestr. 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
Biel	Güterstrasse 12	BE	1958	8	2	6	-	-	2
Biel	Redernweg 16/18/20	BE	1963	21	3	15	3	-	-
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	-
Crissier	Ch. des Acacias 5	VD	1964	16	12	4	-	-	-
Domdidier	Rte des Vuarines 68	FR	1992	9	3	3	3	-	-
Effretikon	Weierstrasse 26-30	ZH	1973	32	8	16	8	-	-
Eiken	Grendelweg 11/13	AG	1988	17	3	6	5	3	-
Flawil	Oberer Goldbachweg 4/6	SG	2013	22	11	11	-	-	-
Fribourg	Av. du Midi 15	FR	1974	15	8	-	6	1	2
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/Mättelistrasse 2/4	BE	1963	26	7	19	-	-	-
Köniz	Lilienweg 48/50	BE	1973	34	-	14	20	-	-
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	-
Langenthal	Rumiweg 47/49	BE	1965	18	-	12	6	-	-

Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	SOLL-Mietertrag in CHF	IST-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfall in CHF	Leerstand in %
-	-	64'514'308	65'001'000	1'039'841	1'039'841		0.00 %
-	-	21'354'981	21'804'000	-	-		0.00 %
		85'869'289	86'805'000	1'039'841	1'039'841	0	0.00 %

85	143	19'419'210	20'800'000	1'068'638	1'049'866		1.76 %
41	65	6'907'000	8'299'000	472'586	428'722		9.28 %
21	39	2'800'000	3'380'000	208'571	166'571	-39	20.12 %
14	27	4'250'000	4'634'000	220'731	203'941		7.61 %
8	22	5'500'000	5'528'000	106'036	101'556		4.22 %
24	37	4'567'000	4'873'000	235'015	235'015		0.00 %
20	36	3'040'595	3'669'000	236'939	182'299		23.06 %
4	19	5'900'000	5'730'000	191'538	191'163		0.20 %
115	227	50'730'000	53'126'000	2'349'391	2'247'995		4.32 %
16	61	4'272'359	8'338'000	567'863	561'474	2'407	1.55 %
19	50	3'836'900	7'868'000	434'459	426'646		1.80 %
1	11	2'416'000	2'699'000	138'444	129'089		6.76 %
7	28	2'876'500	3'138'000	210'360	210'360	3'100	1.47 %
18	33	5'550'000	6'590'000	311'960	257'494		17.46 %
9	66	13'837'000	17'043'000	776'209	775'514		0.09 %
15	24	2'525'000	2'741'000	144'144	142'944	45	0.86 %
12	28	3'161'000	3'774'000	189'972	189'972	11	0.01 %
6	15	2'015'000	2'068'000	130'995	119'380	3'060	11.20 %
34	66	5'990'000	7'603'000	432'438	429'153	7'613	2.52 %
32	49	3'763'972	4'683'000	266'539	261'244		1.99 %
29	51	7'200'000	8'042'000	364'303	357'183		1.95 %
17	34	7'000'000	7'065'000	313'014	304'233		2.81 %
-	12	4'500'000	4'891'000	227'537	227'537		0.00 %
54	89	6'239'400	7'093'000	442'952	417'228		5.81 %
17	26	3'260'000	2'247'000	151'732	141'442		6.78 %
48	72	6'490'313	6'111'000	384'608	360'764		6.20 %
34	64	5'658'685	9'078'000	512'761	486'514		5.12 %
27	51	5'438'000	7'905'000	384'788	380'729		1.05 %
29	47	7'050'000	5'421'000	330'132	251'503		23.82 %
18	42	3'361'779	5'748'000	284'223	280'922		1.16 %
22	44	6'580'000	7'194'000	364'241	343'575		5.67 %
9	35	3'182'700	6'309'000	338'287	310'782	417	8.25 %
36	70	9'255'437	12'492'000	574'231	573'881		0.06 %
131	246	40'500'000	54'563'000	2'616'875	2'594'766	375	0.86 %
88	178	34'264'000	39'779'000	1'926'842	1'869'972		2.95 %
22	44	7'670'000	8'500'000	394'933	321'283		18.65 %
60	93	11'100'000	13'290'000	738'120	642'170		13.00 %
16	34	2'681'300	3'497'000	222'630	211'112		5.17 %

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen				Kommerz. Objekte
					<3	3-3.5	4-4.5	>5	
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	Schürilrain 42/44	BE	1993	17	7	5	5	-	-
Payerne	Rue d'Yverdon 47/47B	VD	1966	12	-	12	-	-	-
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	-	-
Stein	Unterefeldstrasse 2-16	AG	2006	70	8	13	45	4	-
Subingen	Inkwilerstrasse 4A/B	SO	1992	12	-	12	-	-	-
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	-	-	-

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	Konsumstrasse 13/19	BE	1988	40	27	9	4	-	5
Bern	Schönburgstrasse 19	BE	1974	20	8	4	-	8	1
Fribourg	Rue de la Neuveville 2	FR	1954	14	8	6	-	-	3
Langenthal	Lotzwilstr. 14A/16/Talstrasse 35	BE	1929	13	5	7	-	1	3
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
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 %
34	66	7'250'000	9'552'000	487'060	478'402		1.78%
11	29	4'700'000	4'608'000	226'439	206'780		8.68%
38	58	6'314'497	6'636'000	335'332	319'644		4.68%
32	62	11'640'000	12'558'000	586'171	563'181		3.92%
15	37	4'843'000	5'601'000	291'508	284'603	1'660	2.94%
25	41	5'429'280	5'192'000	276'141	237'866		13.86%
113	167	17'800'000	24'139'000	1'144'194	1'121'660		1.97%
20	37	4'800'000	5'578'000	318'171	307'841		3.25%
4	16	2'236'000	2'561'000	150'982	122'202		19.06%
16	37	5'239'406	5'182'000	295'215	266'605		9.69%
34	48	9'627'000	10'352'000	473'053	469'653		0.72%
9	15	2'412'000	2'224'000	111'300	103'690		6.84%
23	37	4'100'000	6'239'000	295'006	294'956		0.02%
110	234	53'582'000	52'406'000	2'588'359	1'787'717	8'138	31.25%
31	53	14'170'000	15'218'000	726'223	685'392	-8'202	4.49%
16	30	3'690'900	4'112'000	229'656	225'747		1.70%
11	20	1'750'000	2'232'000	133'260	130'520		2.06%
118	188	23'030'000	31'179'000	1'540'701	1'482'741		3.76%
17	29	2'559'000	2'710'000	181'114	156'154		13.78%
80	124	15'025'000	18'237'000	938'455	891'804		4.97%
25	53	5'285'000	7'233'000	368'238	365'019		0.87%
18	41	3'880'000	7'437'000	355'314	349'434		1.65%
18	42	3'009'100	5'357'000	302'418	290'580		3.91%
36	148	25'020'000	34'762'000	1'718'722	1'707'772	1'316	0.71%
		562'181'333	667'114'000	33'338'068	31'235'954	19'897	6.37%
36	148	25'020'000	34'762'000	1'718'722	1'707'772	1'316	0.71%
		25'020'000	34'762'000	1'718'722	1'707'772	1'316	0.71%
280	362	67'500'000	68'356'000	3'126'250	2'880'159		7.87%
71	116	18'339'000	21'393'000	968'395	908'887	537	6.20%
46	67	8'279'400	12'290'000	601'885	588'097		2.29%
4	21	3'995'000	4'388'000	228'018	207'018	8'455	12.92%
5	21	2'870'000	3'917'000	297'462	259'912		12.62%
209	353	63'300'000	71'142'000	3'515'804	3'276'061		6.82%
73	108	18'100'000	18'393'000	865'545	812'065		6.18%
280	402	115'500'000	110'735'000	4'126'509	3'472'677	9'478	16.07%
4	13	3'040'000	3'263'000	225'045	183'525		18.45%
		300'923'400	313'877'000	13'954'913	12'588'402	18'471	9.92%

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen				Kommerz. Objekte
					<3 Zimmer	3-3.5 Zimmer	4-4.5 Zimmer	>5 Zimmer	
Kommerziell genutzte Liegenschaften									
Bern	Morgenstrasse 131	BE	1991	-	-	-	-	-	41
Bern	Schwanengasse 10/12	BE	1958	-	-	-	-	-	25
Bern	Steigerhubelstrasse 3	BE	1991	-	-	-	-	-	19
Ilanz	Poststrasse 4/Glennerstr. 23/Bahnhofstr. 30	GR	2018	31	14	12	5	-	26
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									



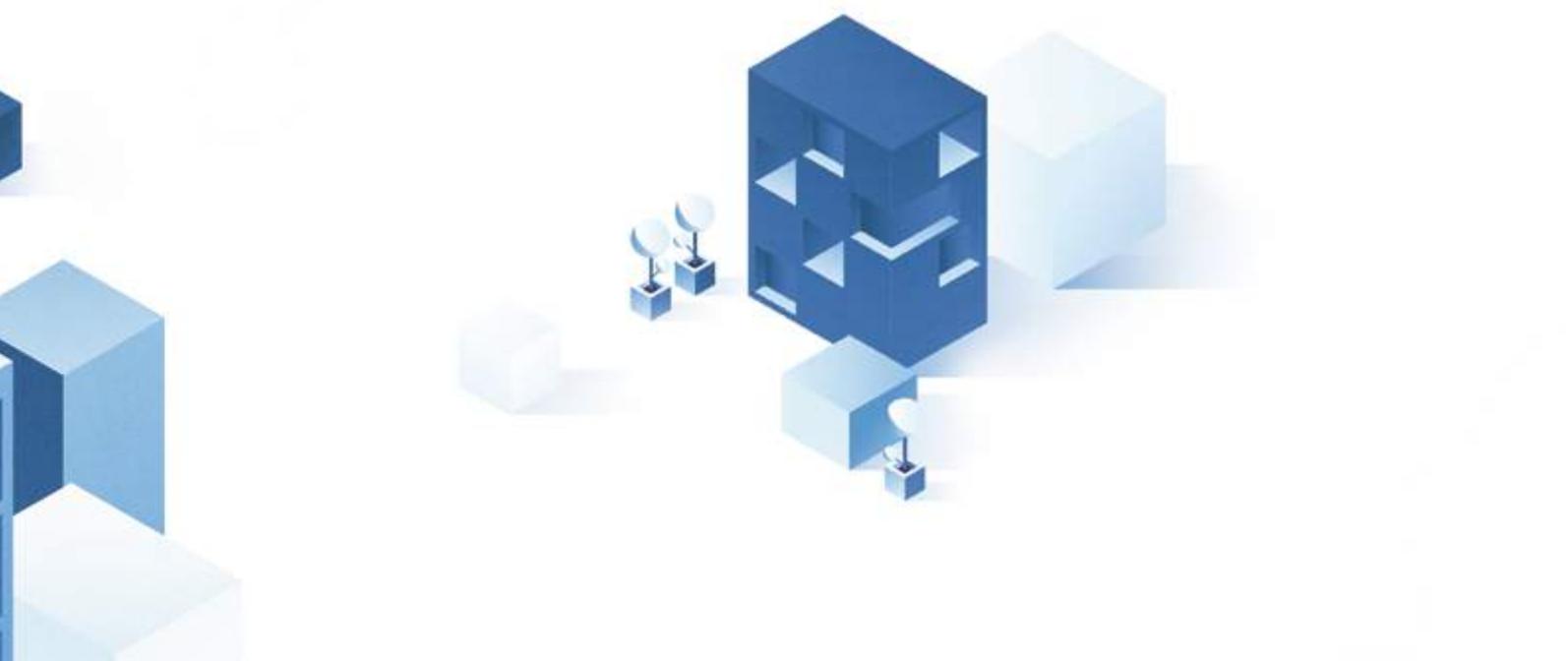
Moosseedorf **Moosstrasse**

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	42'467'000	2'829'166	2'108'076	-379	25.47%
-	25	23'220'000	26'493'000	1'555'778	1'555'778		0.00%
70	89	18'193'000	13'548'000	928'454	908'290		2.17%
178	209	44'000'000	49'347'000	2'294'794	2'290'354		0.19%
142	249	32'500'000	37'978'000	2'045'945	1'938'169	1'224	5.33%
12	13	1'870'000	2'361'000	157'830	157'830		0.00%
99	107	10'887'000	14'158'000	846'271	695'811		17.78%
121	135	16'510'000	18'181'000	987'133	961'713		2.58%
		189'430'000	204'533'000	11'645'371	10'616'023	846	8.85%
-	25	23'220'000	26'493'000	1'555'778	1'555'778	0	0.00%
		23'220'000	26'493'000	1'555'778	1'555'778	0	0.00%
		1'138'404'022	1'272'329'000	59'978'194	55'480'221	39'214	7.56%



Anhang





Bewertungsbericht

1. Auftrag

Gemäss Kollektivanlagegesetz (KAG, in Kraft seit 01.01.2007) 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 2020 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 2020 wurde in der DCF-Bewertung vom nominalen Diskontierungssatz auf das Modell vom realen Diskontierungssatz umgestellt. Dieser Methodenwechsel beeinflusst das Bewertungsergebnis nicht.

Die jährliche Inflation/Teuerung wird neu 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 2020 wird mit 3.22% ausgewiesen, wobei die Bandbreite der einzelnen Liegenschaften zwischen 2.40% bis 4.05% liegt.

Die aktuelle Bruttorendite des gesamten Bestandesportfolios liegt bei 4.98%. Der Verkehrswert des gesamten Grundbesitzes des Immo Helvetic beträgt per 31. Dezember 2020:

Liegenschaft	Marktwert in CHF	Gewichteter Diskontie- rungssatz (nominal)	Gewichteter Diskontie- rungssatz (real)
Gesamtes Portfolio	1'272'329'000	4.22%	3.22%

Hinweis Covid-19

Aufgrund der ausserordentlichen Situation im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie und den damit verbundenen, noch nicht absehbaren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt ist die Bewertungsunsicherheit momentan erhöht. Es ist derzeit schwierig abzuschätzen, welche Auswirkungen die Pandemie in nächster Zukunft auf den Immobilienmarkt haben wird. Aufgrund der Zusammensetzung des Portfolios und unter Berücksichtigung der bisher erkennbaren Auswirkungen der Pandemie, ergeben sich im Moment keine wesentlichen Wertveränderungen.

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 2021

Thomas Graf Thomas Welti Mathias Rychener

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung (Seiten 5, 42-49) des Anlagefonds Immo Helvetic, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges, der Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über

die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Ernst & Young AG

Bern, 26. März 2021

Sandor Frei

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Yves Lauber

Zugelassener Revisionsexperte

Berninvest



Berninvest

**PROSPEKT MIT INTEGRIERTEM
FONDSVERTRAG**

Ausgabe: April 2021



**ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN RECHTS
ART: IMMOBILIENFONDS**

Teil 1: Prospekt

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

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

1. INFORMATIONEN ÜBER DEN IMMOBILIENFONDS

1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

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

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

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.2.1 Anlageziel

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

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

1.2.2 Anlagepolitik

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

Zudem wird angestrebt, einen nachhaltigen und angemessenen Ertrag auszuschütten.

1.2.3 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds können wie folgt erläutert werden:

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

¹ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger,

verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter

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

- Änderung von Gesetzen und Vorschriften und ungenügender Liquidität im schweizerischen Immobilienmarkt.

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

1.2.4 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung kann Derivate im Hinblick auf eine effiziente Verwaltung des Fondsvermögens einsetzen. Diese dürfen jedoch auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Fonds führen. Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs- und Marktrisiken einsetzen. Es dürfen insbes. folgende Derivat-Grundformen verwendet werden: Call- oder Put-Optionen, Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 12), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik als Anlage zulässig sind. Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt oder OTC (Over-the-Counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteiisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht. Der Einsatz dieser Instrumente darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Fondsvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.

Detaillierte Angaben zum Anlageziel des Immobilienfonds, der Anlagepolitik und deren Beschränkungen sind im Fondsvertrag (vgl. Teil II, § 7–12) enthalten.

1.3 Profil des typischen Anlegers

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

1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar. Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

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

In der Schweiz domizillierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizillierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

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

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

2. INFORMATIONEN ÜBER DIE FONDSLEITUNG

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

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

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 31. Dezember 2020 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100 % einbezahlt.

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

Verwaltungsrat

- Reto Kuhn, Präsident
- Christoph Borgmann, Vizepräsident
- Bertrand de Sénépart, Mitglied

Geschäftsleitung

- Nunzio Lo Chiatto, Vorsitzender der GL
- Dejan Dukov, Mitglied der GL

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2020 zwei Immobilienfonds als kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 1'581 Mio. belief.

2.2 Delegation weiterer Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat in der Regel die operative Verwaltung der Liegenschaften an externe Immobilienverwaltungen delegiert. Zurzeit sind die Liegenschaftsverwaltungen an folgende Firmen beauftragt: Adimmo AG, Akineta Immobilien AG, Cogestim SA, CSL Immobilien AG, Goldinger Immobilien AG, GRIBI Bewirtschaftung AG, H&B Real Estate AG, Immoschwab AG, KONImmo AG, Naef Immobilien SA, Niederer AG und Robert Pfister AG. Alle Liegenschaftsverwaltungen zeichnen sich durch Ihre langjährigen Erfahrungen von Immobilienverwaltungen aus.

2.3 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

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

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

3. INFORMATIONEN ÜBER DIE DEPOTBANK

Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel. Sie ist eine Schweizer Privatbank mit Standorten in Europa und Asien. Ihre Hauptaktivitäten umfassen die Anlageberatung und die Vermögensverwaltung für private und institutionelle Kunden sowie das Anlagefondsgeschäft. Anlagestiftungen, Corporate Finance und Finanzanalyse ergänzen das Dienstleistungsangebot.

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Bei einer Drittverwahrung im Ausland sind zudem die Rechtsvorschriften und Usancen des jeweiligen Verwahrungsortes anwendbar.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

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

Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel

4. INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

4.1 Zahlstellen

Zahlstellen sind: Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel, sowie deren Geschäftsstellen in der Schweiz.

4.2 Vertriebsträger

Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds sind folgende Institute beauftragt worden:

- Migros Bank AG, Seidengasse 12, 8021 Zürich, sowie deren Geschäftsstellen in der Schweiz.
- Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel, sowie deren Geschäftsstellen in der Schweiz

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere bewilligte Vertriebsträger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 mit dem Vertrieb des Anlagefonds zu beauftragen.

4.3 Prüfgesellschaft

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

4.4 Schätzungsexperten

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

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

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

5. WEITERE INFORMATIONEN

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	277 010
Kotierung/Handel	Hauptsegment der SIX Swiss Exchange
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Rechnungseinheit	Schweizer Franken
Anteile	Inhabertitel; Stückelung: 1 Anteil
Verwendung der Erträge	Ausschüttung der Erträge innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres

5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

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

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

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

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

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Schweizer Franken gerundet.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

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

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

5.3 Vergütungen und Nebenkosten

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung höchstens 4.0 %
Die Fondsleitung hat für die Emission vom Mai 2020 lediglich CHF 1'000'000 oder 2.75% der Ausgabekommission in Rechnung gestellt und die nicht benötigten Mittel dem Fonds zugewiesen.

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung höchstens 2.0 %
Im Jahr 2020 erfolgte keine Rücknahme von Anteilen.

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 4 des Fondsvertrags)

Die Nebenkosten werden bei der tranchenweise Ausgabe von Anteilen im jeweiligen Emissionsprospekt aufgeführt. Bei der Rücknahme von Anteilen werden die Nebenkosten in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen. Es werden höchstens 3,0 % als Nebenkosten dem Fonds belastet.

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

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

Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds.

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

Diese wird verwendet für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs, die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden. Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

Total Expense Ratio

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

	TER _{REF} GAV	TER _{REF} MV
2018:	0.60 %	0.72 %
2019:	0.60 %	0.73 %
2020:	0.61 %	0.74 %

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

Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen geschlossen.

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

5.4 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten.

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

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der Seite von Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Veröffentlichung des Nettoinventarwertes erfolgt für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Fondsanteilen getätigt werden. Die Börsenkurse werden täglich in der Neuen Züricher Zeitung (NZZ) publiziert.

5.5 Versicherungen der Immobilien

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

5.6 Verkaufsrestriktionen

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

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

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

5.7 Ausführliche Bestimmungen

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

Teil 2: Fondsvertrag

I. GRUNDLAGEN

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

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

II. RECHTE UND PFLICHTEN DER VERTRAGSPARTEIEN

§ 2 Der Fondsvertrag

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

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über die Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die

Instruktion sowie Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher. Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.

Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörde besteht.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).

5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.

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

7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrages einhalten.

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

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

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder

Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

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

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

§ 4 Die Depotbank

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

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

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

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

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.

5. Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des Immobilienfonds verantwortlich, kann aber nicht selbstständig über dessen Vermögen verfügen.

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

- a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
- b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
- c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Die Anleger

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

zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

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

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

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

Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgestaltete Anteilscheine sind bis zum 31. Dezember 2015 der Fondsleitung oder deren Beauftragten zu präsentieren, um in buchmässige Anteile getauscht zu werden. Soweit am 31. Dezember 2015 noch physische Inhaberanteile bestehen, erfolgt eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 6. Diese wird analog einer vorzeitigen Rückzahlung im Sinne von § 17 Ziff. 2 behandelt. Es wird innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres ein den Anteilscheinen entsprechender Betrag im Gegenwert in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger hinterlegt.

Die Rücknahme hat ohne weitere Kommissionen und Gebühren zu erfolgen. Beabsichtigt die Fondsleitung, von diesem Recht Gebrauch zu machen, sind die Anleger mindestens einen Monat vor der Rücknahme mittels einmaliger Publikation in den Publikationsorganen davon in Kenntnis zu setzen und die Aufsichtsbehörde und die Prüfgesellschaft vorgängig zu informieren.

§ 6 Anteile und Anteilklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert

pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird in den Publikationsorganen bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.

3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Theasaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen.

III. RICHTLINIEN DER ANLAGEPOLITIK

A. Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen herzustellen.

§ 8 Anlagepolitik

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

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

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

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

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

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

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

Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.

2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B. Anlagetechniken und –instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs- und Marktrisiken einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, im Prospekt und im vereinfachten Prospekt genannten Anlagezielen bzw. zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt.

2. Der Einsatz von Derivaten ist auf engagementreduzierende Positionen beschränkt und ist in seiner ökonomischen Wirkung dem Verkauf eines Basiswertes bzw. der Reduktion einer Verpflichtung (Kreditaufnahme) ähnlich. Das Risikomessverfahren entspricht einem modifizierten Commitment-Ansatz I. Der Einsatz der Derivate übt somit weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.

Die Fondsleitung muss jederzeit in der Lage sein, die mit Derivaten verbundenen Liefer- und Zahlungsverpflichtungen nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung aus dem Fondsvermögen zu erfüllen.

3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
 - a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des

Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;

- b) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen;
 - c) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt.
- 4.
- a) Die mit engagementreduzierenden Derivaten eingegangenen Verpflichtungen müssen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zu Grunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
 - b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
 - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
 - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
 - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
 - c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können. Basiswerte oder Anlagen können gleichzeitig als Deckung für mehrere engagementreduzierende Derivate herangezogen werden, wenn diese ein Markt-, ein Zins-, oder ein Währungsrisiko beinhalten und sich auf die gleichen Basiswerte beziehen.
 - d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem «Delta» gewichtet werden.
5. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
- 6.
- a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder der Garant das von der Kollektivanlagengesetzgebung vorgeschriebene Mindestrating gemäss Art. 33 KKV-FINMA aufzuweisen.
 - b) Ein OTC-Derivat muss zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

- c) Ist für ein OTC abgeschlossenes Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis jederzeit anhand von Bewertungsmodellen, die angemessen und in der Praxis anerkannt sind, auf Grund des Verkehrswerts der Basiswerte nachvollziehbar sein. Darüber hinaus müssen vor einem Abschluss konkrete Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien eingeholt und muss unter Berücksichtigung des Preises, der Bonität, der Risikoverteilung und des Dienstleistungsangebots der Gegenparteien das vorteilhafteste Angebot akzeptiert werden. Der Abschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

7. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.

8. Der Prospekt enthält weitere Angaben:
- zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
 - zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Anlagefonds;
 - zu den Gegenparteierrisiken von Derivaten

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. Während der bis zum 28. Februar 2018 geltenden Übergangsfrist darf bei bestehenden Immobilienfonds die Belastung aller Grundstücke die Hälfte der Verkehrswerte nicht überschreiten.

C. Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie

aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

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

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

- a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
- b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
- c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
- d) Bis zu 25 % des Fondsvermögens dürfen in Anteile von anderen schweizerischen Immobilienfonds gemäss Art 58 ff. KAG sowie in Aktien von in der Schweiz börsenkotierten Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz investiert werden. Im Rahmen dieser Ziffer können ausdrücklich auch Anteile von Immobilienfonds gemäss Art 58 ff. KAG erworben werden, welche von der BERNINVEST AG oder einer ihr nahestehenden Gesellschaft verwaltet werden.
- e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

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

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt

bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

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

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

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

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

8. Die Bewertungen der Liegenschaften für den Fonds erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). 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.

9. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds.

10. Die Bewertung angefangener Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangene Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

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

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

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

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effekthändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil.

4. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtage, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Schweizer Franken gerundet.

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

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

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

Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;

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

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

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

V. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen Maximum 4,0 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der effektiv angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.

2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen Maximum 2,0 % des Nettoinventarwerts belastet werden. Der effektiv angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.

3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten resp. zulasten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3).

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,25 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils pro Quartal ausbezahlt wird (Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds, die Auszahlung des Jahresertrages an die

Anleger und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich 0,1 % des Nettoinventarwertes, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils halbjährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

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

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

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

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

Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.

Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:

- Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
 - Kosten für den Beizug weiterer externer Experten, sofern die zu machenden Abklärungen/Beurteilungen den Interessen der Anleger dienen;
 - Honorar der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
 - Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche dem Immobilienfonds zustehen bzw. im Zusammenhang mit der Abwehr von Rechten und Forderungen, welche gegen den Immobilienfonds geltend gemacht werden;
 - Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Concierge und Heizer oder ähnliches;
 - Gebühren, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds anfallen;
 - Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 2,5 % der Baukosten;
 - Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entschädigung von maximal 1,5 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird;
 - Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds maximal 6,0 % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen.
5. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariats- und Anwaltskosten, Gebühren, Abgaben, marktkonforme Courtagen usw.). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet.
6. Im weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.

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

7. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist ("verbundene Zielfonds"), so

darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

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

VI. RECHENSCHAFTSABLAGE UND PRÜFUNG

§ 20 Rechenschaftsablage

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

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. VERWENDUNG DES ERFOLGES

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit in Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
2. Bis zu 30 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgelegene Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1 % des Nettofondsvermögens, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte

Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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

VIII. PUBLIKATIONEN DES IMMOBILIENFONDS

§ 23

1. Publikationsorgane des Immobilienfonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.

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

3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis exkl. Kommissionen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und mindestens einmal im Monat in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien. Die Börsenkurse werden täglich in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien publiziert.

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

IX. UMSTRUKTURIERUNG UND AUFLÖSUNG

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.

2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:

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

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

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

5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf

hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

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

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

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

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie in den Publikationsorganen.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. ÄNDERUNG DES FONDSVERTRAGES

§ 26

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

XI. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND

§ 27

1. Der Immobilienfonds untersteht Schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 18. Dezember 2015 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 31. Januar 2014, welcher von der FINMA genehmigt wurde.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Die Fondsleitung:
BERNINVEST AG, Bern

Die Depotbank:
Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

