

Dieses Dokument bildet einen integrierten Bestandteil zum Emissionsprospekt vom 01. November 2024 und muss zusammen mit diesem gelesen werden.

GOOD BUILDINGS

Swiss Real Estate Fund

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Zusatz zum Emissionsprospekt vom 01. November 2024

Die Kapitalerhöhung des Good Buildings Swiss Real Estate Fund konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Dem Fonds fließen Neugelder in der Höhe von CHF 38.1 Millionen zu. Wir bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Effektive Anzahl neu auszugebender Anteile

300'000

Ausgabepreis

CHF 127.00 netto je neuen Anteil

Total der sich im Umlauf befindenden Anteile per 29. November 2024

2'500'000

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

300'000

1. Handelstag der Anteile an der SIX Swiss Exchange AG

29. November 2024

Liberierungsdatum

29. November 2024

Valorenummer der Anteile / ISIN / Tickersymbol

14 290 200 / CH0142902003 / GOOD

Die Fondsleitung
BERNINVEST AG, Bern

Die Depotbank
Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

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

Dieser Zusatz zum Prospekt datiert vom 26. November 2024

GOOD BUILDINGS

Swiss Real Estate Fund

Emissionsprospekt vom 01. November 2024

Ausgabe von Anteilen

Bezugsfrist

11. November bis 21. November 2024
12.00 Uhr (MEZ)

Bezugsrechtshandel

Offizieller Bezugsrechtshandel
an SIX Swiss Exchange AG
11. November bis 19. November 2024

Bezugsverhältnis

Emission von 300'000 Anteilen (Maximalzahl)
22 bisherige Anteile berechtigen
zum Bezug von drei neuen Anteilen

Ausgabepreis

CHF 127.00

Liberierung

29. November 2024

Depotbank und Bezugsstelle

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Transaction Manager

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Dieser Emissionsprospekt ist die Grundlage für sämtliche Zeichnungen von Anteilen des Good Buildings Swiss Real Estate Fund. Potenzielle Anleger werden gebeten, den Emissionsprospekt mit integriertem Jahresbericht 2023, Halbjahresbericht 2024 und Prospekt mit Fondsvertrag sorgfältig durchzulesen.

Der Emissionsprospekt wird voraussichtlich am 26. November 2024 mit einem Zusatz zum Emissionsprospekt ergänzt, welcher die effektiv neu auszugebenden Anteile und die genaue Anzahl der an der SIX Swiss Exchange zu kotierenden Anteile beinhaltet. Dieser Zusatz zum Emissionsprospekt bildet einen integrierenden Bestandteil zum Emissionsprospekt und muss zusammen mit diesem gelesen werden. Diese definitiven Angaben werden zusätzlich publiziert.

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

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

Inhaltsverzeichnis

Bezugsangebot.....	3
Bezugsangebot	3
Chancen und Risiken	4
Terminübersicht	5
Anhang 1: Jahresbericht 2023	
Anhang 2: Halbjahresbericht 2024	
Anhang 3: Prospekt mit Fondsvertrag	

Bezugsangebot

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des Good Buildings Swiss Real Estate Fund hat am 10. Oktober 2024 eine weitere Emission von

maximal 300'000 Good Buildings Swiss Real Estate Fund Anteilen

beschlossen. Damit erhöht sich die Anzahl der umlaufenden Anteile auf maximal 2'500'000 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 Good Buildings Swiss Real Estate Fund bleibt trotz dieser Emission im Bezugsrecht ein Open-End-Fonds, dessen wesentliches Merkmal die Verpflichtung zur Rücknahme von Anteilen auf der Basis des inneren Wertes ist.

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

1. BEZUGSANGEBOT

1.1 Bezugsfrist

11. November bis 21. November 2024, 12.00 Uhr (MEZ)

1.2 Zuteilung der Bezugsrechte

Jedem bisherigen Anteil wird ein Bezugsrecht zugeteilt (VN 138 881 594).

1.3 Bezugsverhältnis

Bei der Emission von 300'000 Anteilen (Maximalzahl) berechnen sich zweiundzwanzig bisherige Anteile zum Bezug von drei neuen Anteilen. Die genaue Anzahl der

effektiv neu zu emittierenden und zu kotierenden Anteile wird nach Ablauf der Bezugsfrist aufgrund der eingegangenen Zeichnungen festgelegt und von der Fondsleitung voraussichtlich am 26. November 2024 bekannt gegeben.

1.4 Ausgabepreis

Der Ausgabepreis beträgt CHF 127.00. Darin eingeschlossen ist der laufende Ertrag ab 1. Januar 2024 bis 29. November 2024.

Der Ausgabepreis für neue Anteile wird gemäss § 17 des Fondsvertrages festgelegt und basiert auf dem Nettoinventarwert per 30. Juni 2024.

Die Liegenschaften wurden durch die Schätzungsexperten per 30. September 2024 nach der DCF-Methode neu geschätzt. Die Ausgabekommission beträgt gemäss § 18 des Fondsvertrages höchstens 4%.

1.5 Bezugsrechtsnachweis

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

1.6 Ausübung des Bezugsrechtes

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

1.7 Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 11. November bis 19. November 2024 an der SIX Swiss Exchange statt.

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

1.8 Ex-Notierung

Die Good Buildings Swiss Real Estate Fund Anteile werden ab dem 11. November 2024 an der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) ex-Bezugsrecht gehandelt.

1.9 Zuteilung

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

1.10 Dividendenberechtigung

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

1.11 Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 29. November 2024.

1.12 Titel

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

1.13 Clearingstelle

SIX SIS AG, Olten

1.14 Verkaufsbeschränkungen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des Good Buildings Swiss Real Estate Fund 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

Mit dem zusätzlichen Eigenkapital werden zwei zusätzliche Neubauprojekte finanziert. Zum einen handelt es sich um eine Wohnüberbauung im Kanton Freiburg, zum anderen um ein Bürogebäude. Der Mietvertrag wurde mit einem Einzelmietler für einen festen Zeitraum von 30 Jahren, inklusive zusätzlicher Optionen, abgeschlossen. Die Verträge für beide Neubauprojekte sollen bis Ende November 2024 unterzeichnet werden.

1.16 Handel/Kotierung

Die Kotierung der neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange wurde auf den 29. November 2024 beantragt.

Die bisherigen Anteile des Good Buildings Swiss Real Estate Fund sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange kotiert. Handelswährung ist der Schweizer Franken (CHF).

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

1.17 Valorenummer / ISIN / Ticker

Anteil Valor	14290200
Anteil ISIN	CH0142902003
Anteil Ticker	GOOD

Bezugsrecht Valor	138881594
Bezugsrecht ISIN	CH1388815941
Bezugsrecht Ticker	GOOD1

1.18 Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

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

1.19 Dokumente

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

1.20 Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren

Es liegen keinerlei Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren vor, die den Good Buildings Swiss Real Estate Fund betreffen.

1.21 Force Majeure

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

2. CHANCEN UND RISIKEN

2.1 Allgemein

Der Good Buildings Swiss Real Estate Fund 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 Good Buildings Swiss Real Estate Fund 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

08. November 2024
Letzter Handelstag der bisherigen Anteile cum Bezugsrecht

11. November 2024
Erster Handelstag der bisherigen Anteile ex Bezugsrecht

11. November 2024
Ex-Datum für das Bezugsrecht

11. November 2024
Erster Handelstag der Bezugsrechte

19. November 2024
Letzter Handelstag der Bezugsrechte

21. November 2024 (12:00 Uhr MEZ)
Ende der Bezugsfrist

26. November 2024
Zuteilung der neuen Anteile

26. November 2024
Bekanntgabe und Publikation der Anzahl effektiv neu auszugebender und zu kotierender Anteile

29. November 2024
Liberierung der neuen Anteile

29. November 2024
Zahlung der neuen Anteile / Lieferung der neuen Anteile

29. November 2024
Kotierung und erster Handelstag der neuen Anteile an der SIX Swiss Exchange

Bern, 01. November 2024

Die Fondsleitung
BERNINVEST AG, Bern

Die Depotbank
Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Transaction Manager
Zürcher Kantonalbank, Zürich



GOOD BUILDINGS
Swiss Real Estate Fund

**Geprüfter
Jahresbericht
2023**

Impressum

Herausgeberin

BERNINVEST AG
Fondsleitung, Bern
www.berninvest.ch

Gestaltung

Augenweide Kommunikation GmbH
www.augenweide.swiss

Fotografie

Bildschmiede GmbH
Daniel Rohr
Keen GmbH

Druck

RITZ CROSSMEDIA AG, Bern
www.ritz.ch



Inhalt

05

Kennzahlen

08

Vorwort der
Fondsleitung

10

Entwicklung
des Fonds

12

Immobilien-
portfolio

20

Tätigkeits-
bericht

38

Jahresrechnung

46

Wichtige
Mitteilungen
an die Anleger

47

Reglementarische
Vergütungen

50

Liegenschafts-
inventar

54

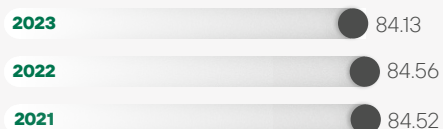
Anhang

Der Fonds auf einen Blick

84.13

Anteil Wohnbauten

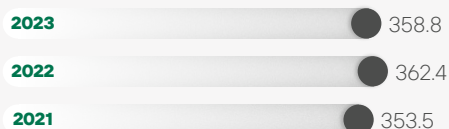
in %



358.8

Gesamtfondsvermögen

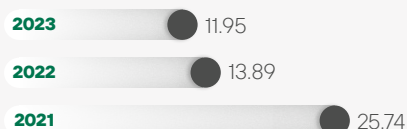
in Mio. CHF



11.95

Agio

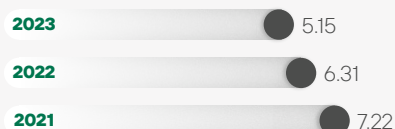
in %



5.15

Mietzinsausfallrate

in %



Kennzahlen

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

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

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

Organisation

Fondsleitung

BERNINVEST AG
Schönburgstrasse 19
CH-3000 Bern 22

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

Verwaltungsrat

Präsident

Reto Kuhn, Zürich

Vizepräsident

Stefan Schürmann, Cossonay-Ville

Mitglied

Bertrand de Sénépart, Pully

Geschäftsleitung

Vorsitzender der Geschäftsleitung

Nunzio Lo Chiatto, Rüfenacht BE

Mitglied der Geschäftsleitung

Dejan Dukov, Gurmels

Depotbank

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Bern

Zeichnungs- und Zahlstelle

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Schätzungsexperten

Thomas Graf, Bern
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

Thomas Welti, Oberengstringen
MAS UZH Real Estate

Mathias Rychener, Bern
Architekt FH / Immobilienbewerter CAS FH

Immobilienverwaltungen

Adimmo AG, Basel
Cogestim SA, Lausanne
Consenta Bewirtschaftungen AG, Gerlafingen
GOLDINGER Immobilien AG, St. Gallen
H&B Real Estate AG, Zürich
Niederer AG, Ostermundigen
Redinvest Immobilien AG, Sursee

Stammdaten

Valoren Nr. 14 290 200
ISIN CH0142902003



Vorwort der Fondsleitung

Geschätzte Anlegerin,
Geschätzter Anleger

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

Nachfolgend einige Kennzahlen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durch die besondere Zinssituation, welche sich von den Negativzinsen zu einer Normalisierung der Zinssätze auf tiefem Niveau entwickelt hat, wurden auch die Bewertungen der Immobilienfonds auf die Probe gestellt. Der Good Buildings Swiss Real Estate Fund konnte sich auch in dieser Hinsicht im Markt gut behaupten und die Volatilität des Fonds ist, verglichen mit dem Gesamtmarkt, tief geblieben. Detailliertere Informationen dazu können im mittleren Teil des Jahresberichtes entnommen werden. Ausserdem haben wir dieses Jahr aufgrund der Aktualität das Thema des «Agios» aufgenommen.

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

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

Auch in Zukunft möchten wir bei der Gestaltung unserer Lebensräume weiterhin eine aktive Rolle spielen und setzen künftig auf die bewährte Neubaustrategie. Dabei können wir auf die langjährige Expertise in der Entwicklung von Neubauten abstützen, um die vielfältigen Herausforderungen zu meistern. Nebst den wirtschaftlichen und baurechtlichen Kriterien beschäftigen wir uns bei den laufenden Planungen mit Themen wie Grünraum, Entwässerung, Beschattung, Energie und soziale Räume. Unser

Ziel ist es nicht nur ein Zertifikat bzw. Baubewilligung zu erhalten, sondern für Mensch und Umwelt die bestmögliche Umsetzung bei einem Neubau oder Sanierung einer bestehenden Immobilie zu erreichen.

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

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

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

Berninvest



Reto Kuhn

Verwaltungsratspräsident



Nunzio Lo Chiatto

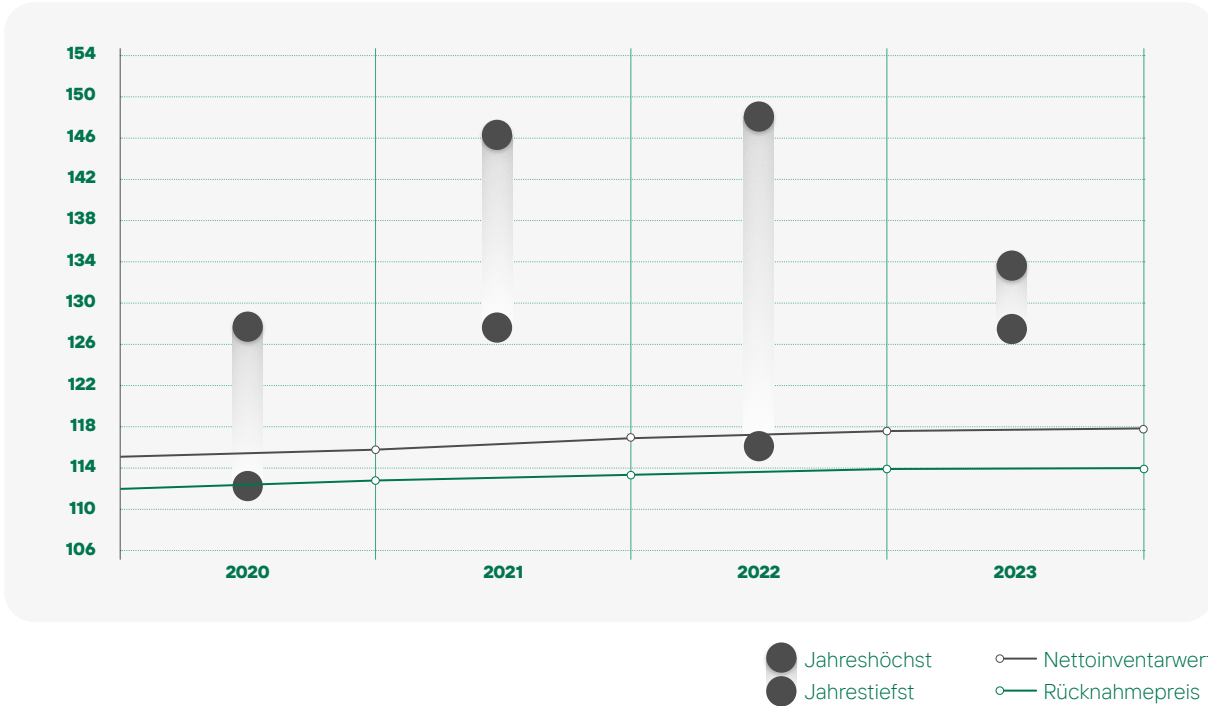
Vorsitzender der Geschäftsleitung
Fondsmanager



Entwicklung des Fonds

Kursentwicklung

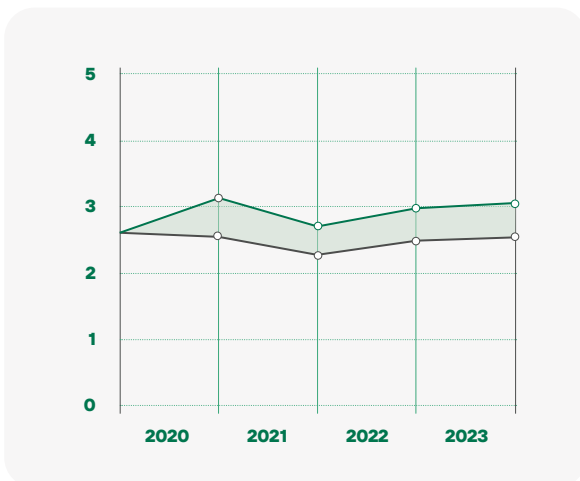
in CHF



Jahresbericht 2023 ~ S.10 ~ Entwicklung des Fonds

Ausschüttungsrendite

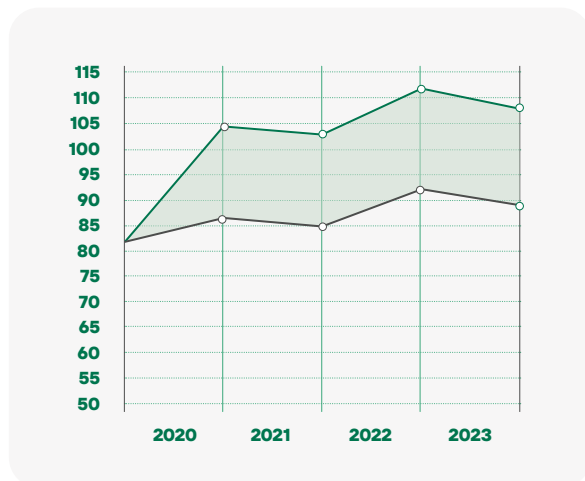
in %



○ ordentliche Ausschüttung
○ inkl. Zusatzausschüttung

Payout Ratio

in %



○ ordentliche Ausschüttung
○ inkl. Zusatzausschüttung

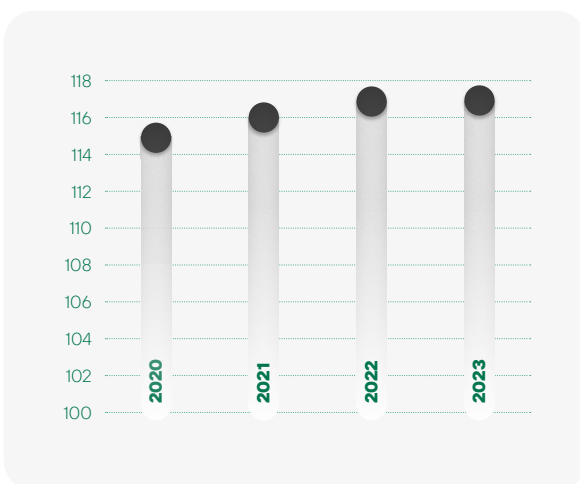
Statistik im Überblick

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

* Ausserbörslicher Handelskurs (OTC)

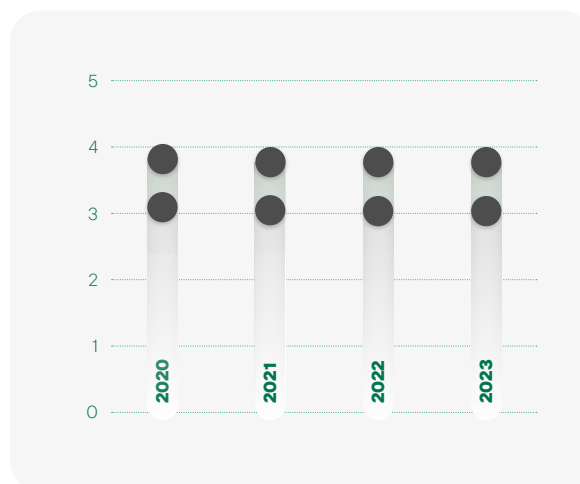
Net Asset Value pro Anteil (NAV)

in CHF



Ausschüttung

in CHF

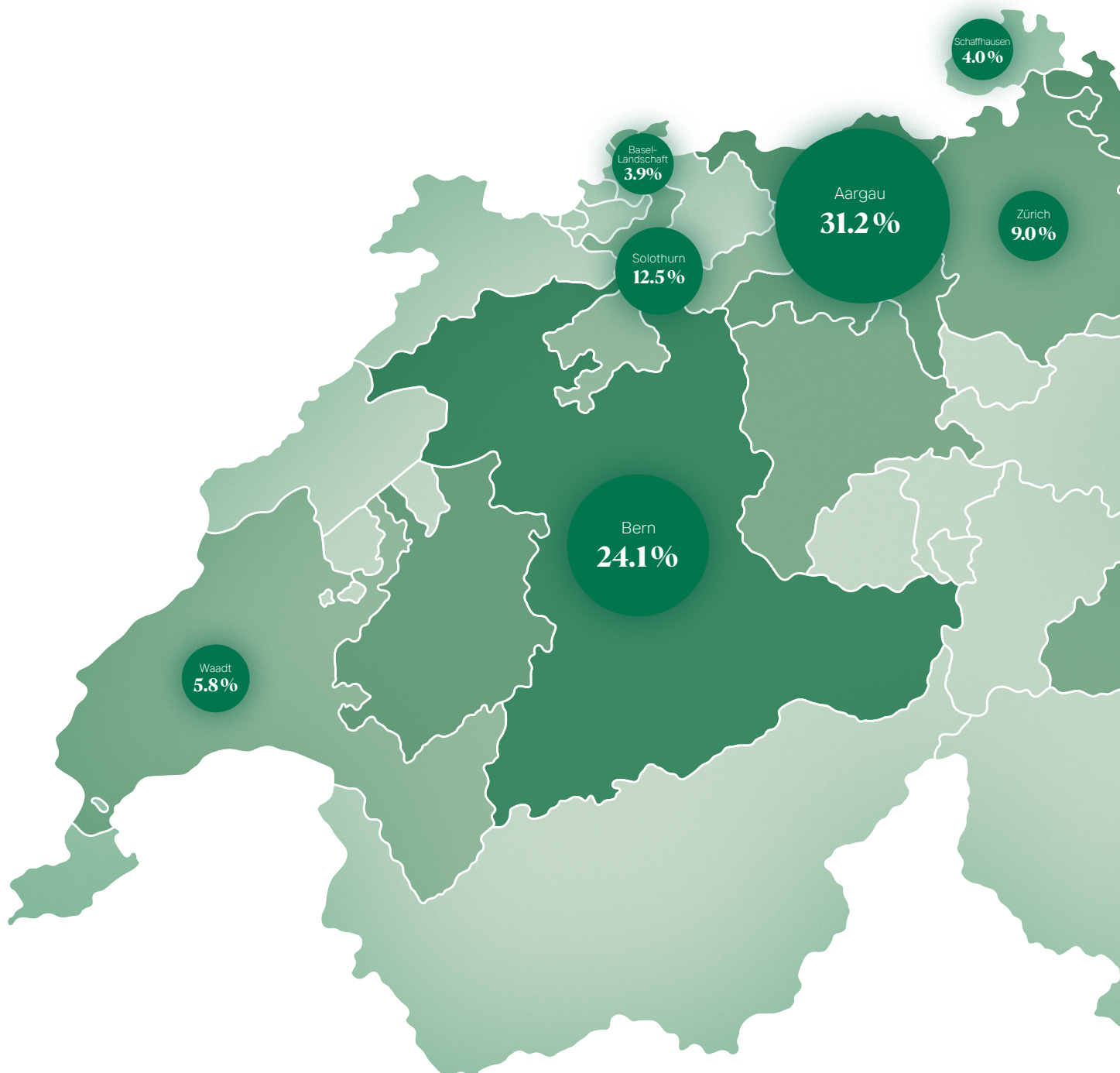


● inkl. Zusatzausschüttung
● ordentliche Ausschüttung

Immobilien- portfolio



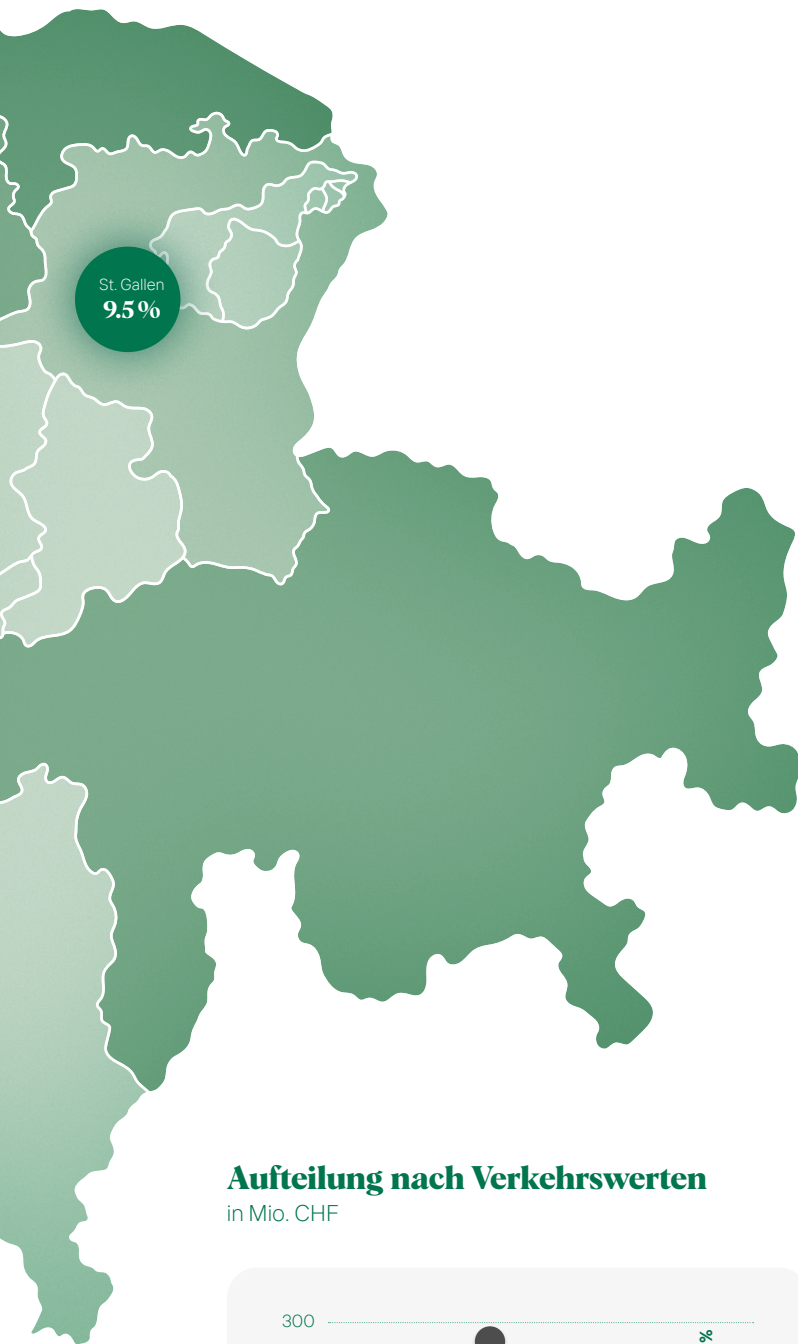




Verkehrswerte nach Kantonen

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

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



Aufteilung nach Wohnungstypen

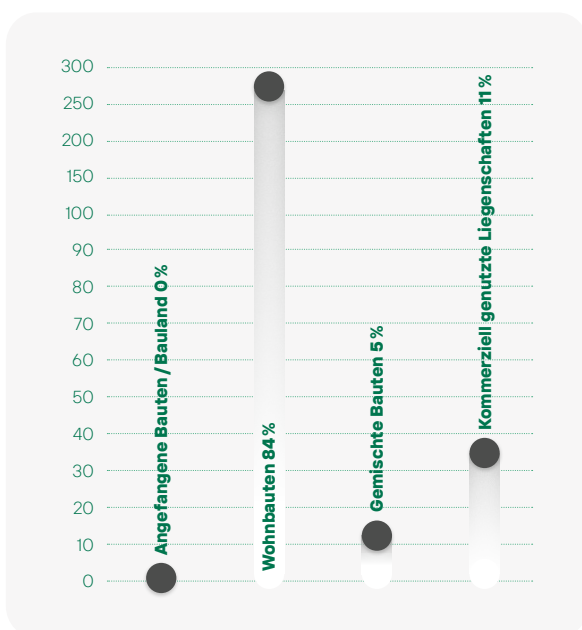
in %



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

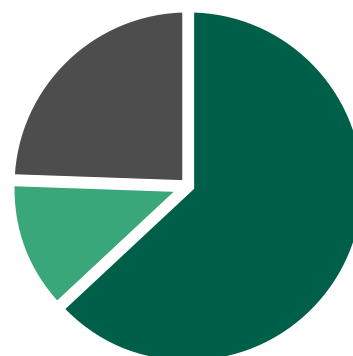
Aufteilung nach Verkehrswerten

in Mio. CHF



Altersstruktur der Immobilien

in %



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



Portfolio bis CHF 10 Millionen

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



Burgdorf
Buchmattstrasse 5

Objektart Gewerbe

Verkehrswert CHF 4'134'000



Ostermundigen
Obere Zollgasse 29/29A/29D

Objektart Wohnen/Gewerbe

Verkehrswert CHF 6'315'000



Reinach BL
Fasanenstrasse 32

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 3'885'000



Rüfenacht BE
Alte Bernstrasse 7/9

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 7'265'000



Wohlen AG
Parkweg 10-14

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 7'000'000



Zuchwil
Mattenweg 2/6

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 9'139'000



Portfolio ab
CHF 10 Millionen

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



Adliswil
Zürichstrasse 2 / Kronenstrasse 4

Objektart Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert CHF 10'290'000



Aegerten
Grenzstrasse 12-20

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 18'548'000



Brügg
Erlenstrasse 6/8/10/10B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 12'835'000



Grenchen
Girardstrasse 17/19

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 17'757'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 17'693'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 20'830'000



Kölliken
Egelmoosstrasse 2A/2B

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 10'915'000



Küttigen
Rosenbergstrasse 2/4/6/8

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 15'868'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 20'604'000



Niederrohrdorf
Holzrütistrasse 6E/6F/6G

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 18'398'000



Reinach BL
Zihlackerstrasse 4/6/8

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 10'115'000



Spreitenbach
Landstrasse 142-146/Kreuzackerstrasse 1

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 58'642'000



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

Objektart Wohnen
Verkehrswert CHF 33'600'000



Stein am Rhein
Kaltenbacherstrasse 32

Objektart Gewerbe
Verkehrswert CHF 14'122'000



Wangen an der Aare
Unterholz 12-16

Objektart Wohnen

Verkehrswert CHF 15'577'000



Zürich
Hermetschloostrasse 77

Objektart Gewerbe

Verkehrswert CHF 21'491'000

Tätigkeits- bericht





Bericht des Portfoliomanagers

Überblick zum Geschäftsjahr

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

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

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

Renditevergleich mit SXI Real Estate® Funds Broad TR

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

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

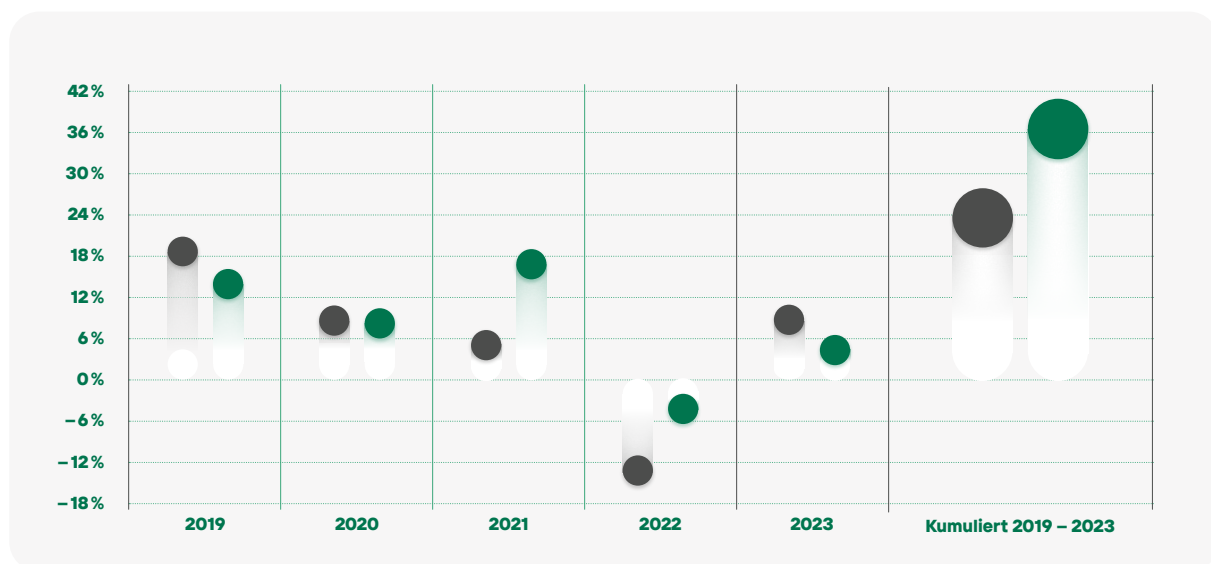
Der Fonds verfügt nach wie vor über eine solide Eigenkapitalbasis, weshalb im Geschäftsjahr 2023 wiederum auf eine Emission verzichtet wurde.

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

Zusatzdividende

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

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



Performancevergleich 2019–2023

● SXI Real Estate® Funds Broad TR

● Good Buildings SREF

Abgeschlossene Neubauprojekte

Lucens (VD)

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

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



Lucens (VD)

Neubauprojekte in Planung

Courgevaux (FR)

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

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

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

Stein (AG)

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

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

Akquisitionen und Verkäufe

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

Sanierungen an den Bestandesliegenschaften

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

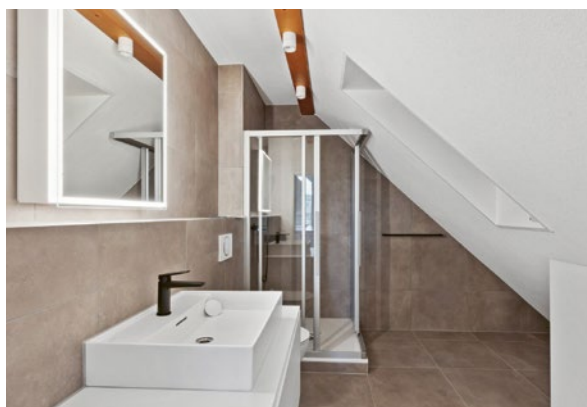
In Rüfenacht BE (BE) an der Alte Bernstrasse 7/9 wurden im vergangenen Jahr die Fenster- und Fassadensanierung inkl. sämtlichen Wohnungs- und Eingangstüren finalisiert. Durch diese Sanierung konnte bei einer weiteren Liegenschaft die Energieeffizienz verbessert werden.

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

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

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

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



Parkweg, Wohlen AG (AG)

Reduzierung der Leerstandsquote

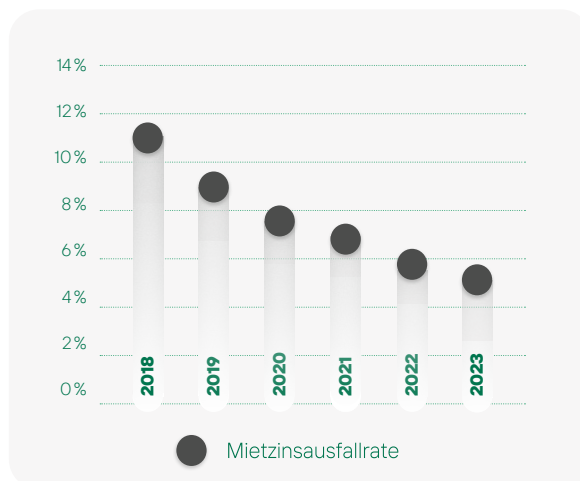
Die vor drei Jahren getroffene Neuausrichtung der Bewirtschaftung und somit Anpassung der Strategie zeigt weiterhin eine positive Wirkung. Im heutigen Marktumfeld sind die lokalen Marktkenntnisse und Nähe zu den Mieter/innen essentiell. Für die Vermietung der Wohnungen und Gewerbeflächen können schnellere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

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

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

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

Leerstandsquote



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

Aussichten für die nächsten Jahre

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

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

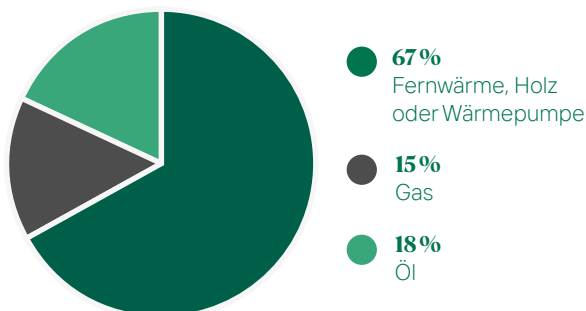
Gewerbeflächen erweitern. Das mittelfristige Ziel liegt darin, für den Good Buildings SREF ein Gesamtfondsvermögen von CHF 500 Mio. zu erreichen.

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

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

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

Energieträgermix



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

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

GEAK – Gebäudeenergieausweis der Kantone

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

Aufgaben in den Bereichen Compliance und Risikomanagement

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

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

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

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

Photovoltaik – der Strom vom Dach

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

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

ZEV – Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von Solarstrom in Liegenschaften

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

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit ein ZEV funktioniert?

Ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch teilt sich einen Anschluss am öffentlichen Energienetz. Daher ist die schriftliche Zustimmung aller Mietparteien erforderlich, da der erzeugte Solarstrom über denselben Energieanschluss eingespeist wird. Gleichzeitig sollte der erzeugte Solarstrom vor Ort von den Endverbrauchern genutzt werden, um einen möglichst hohen Eigenverbrauch zu erreichen. Der überschüssige Solarstrom wird ins Energienetz eingespeist, während zusätzlicher Strom nur bei Bedarf vom lokalen Elektrizitätswerk bezogen wird (vgl. Grafik S. 27).

Win-Win-Situation für Liegenschaftsbesitzer und Mietparteien

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

Aktiver Beitrag zum Umweltschutz und zur CO₂-Reduktion als Endverbraucher

Einfacher Zugang zu fairem und preiswertem Solarstrom

Geringere Stromkosten im Vergleich zum lokalen Elektrizitätswerk

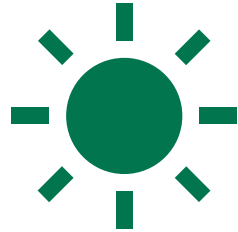
Währenddessen hat der Besitzer der Liegenschaft folgende Vorteile:

Aktiver Beitrag zum Umweltschutz und zur CO₂-Reduktion als Liegenschaftsbesitzer

Attraktive Verzinsung der Investition in eine Photovoltaikanlage

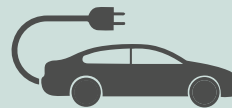
Wertsteigerung der Immobilie mit einer Photovoltaikanlage

ZEV - Zusammenschluss zum Eigenverbrauch



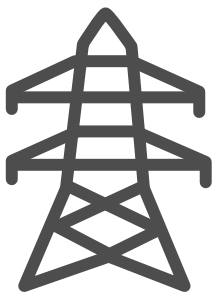
Photovoltaik-Anlage

Eigenverbrauch



Zusätzlicher Strom bei Bedarf

Überschuss Solarstrom
ans Energienetz



Lokales
Elektrizitätswerk

Quelle: Solar 21 / BERNINVEST AG

Trends und Markttreiber

Kurz- und langfristige Refinanzierungsentwicklungen im Hypothekarmarkt

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

Allgemeiner Ausblick Referenzzinssatz

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

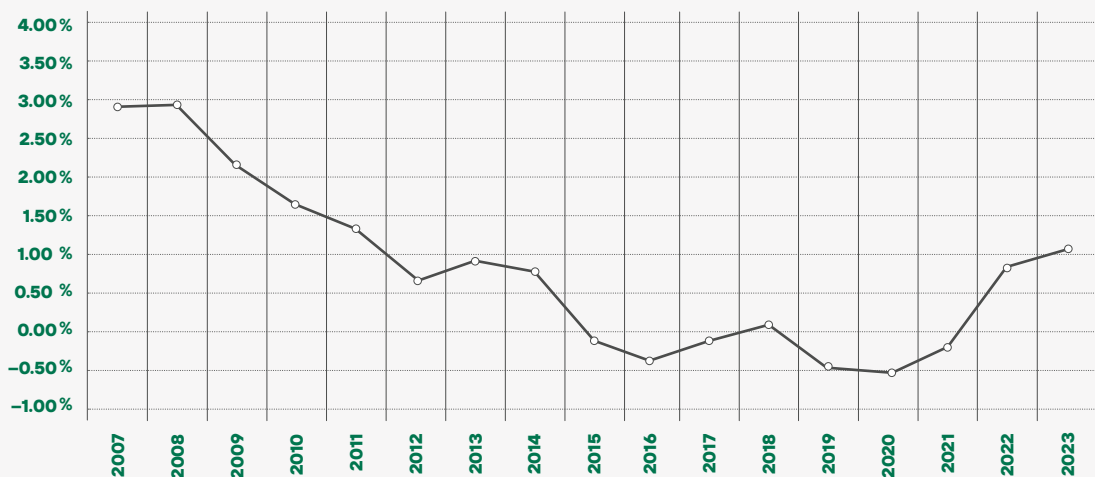
Referenzzinssatzes war erwartet worden und stellt zudem eine logische Reaktion auf den steigenden Inflationsdruck sowie die Bemühungen der Schweizerischen Nationalbank dar, die Geldpolitik zu straffen.

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

Fazit Markttreiber Referenzzinssatz

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

Renditen von Bundesobligationen



Quelle: Datenportal der Schweizerischen Nationalbank; BERNINVEST AG

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

Wieso bezahlen Anleger ein Agio?

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

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

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

Zinsniveau

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

Qualität der Immobilien und deren Diversifikation

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

Liquidität der Anlage

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

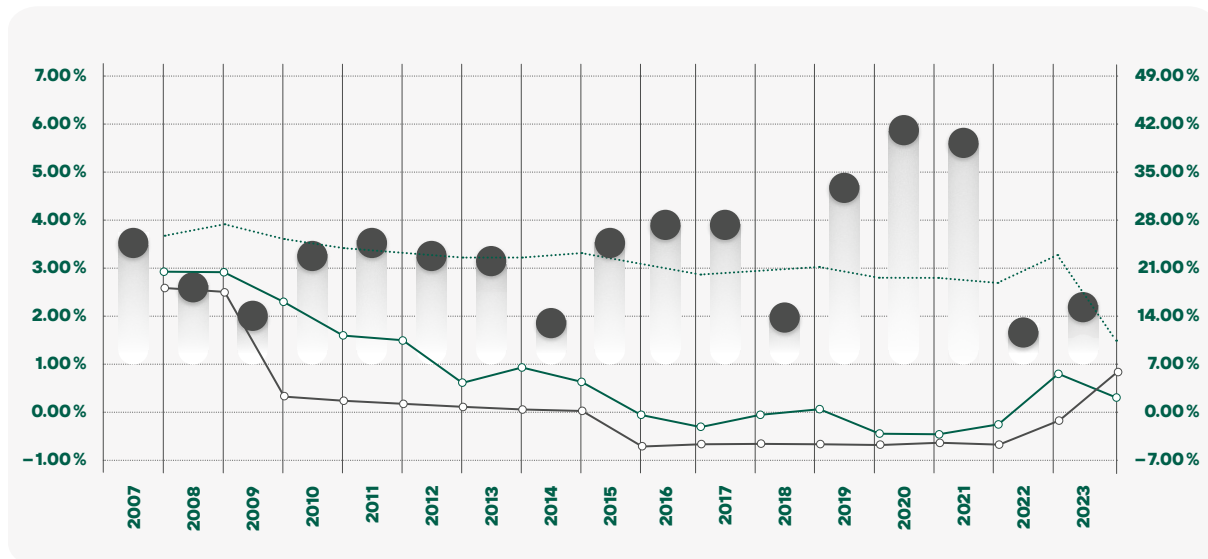
Managementqualität und Fondsbetriebsaufwandkosten

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



Quelle: BERNINVEST AG

Zinsentwicklung, Agios und Ausschüttungsrenditen 2007–2023



Quelle: Datenportal der Schweizerischen Nationalbank; BERNINVEST AG

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

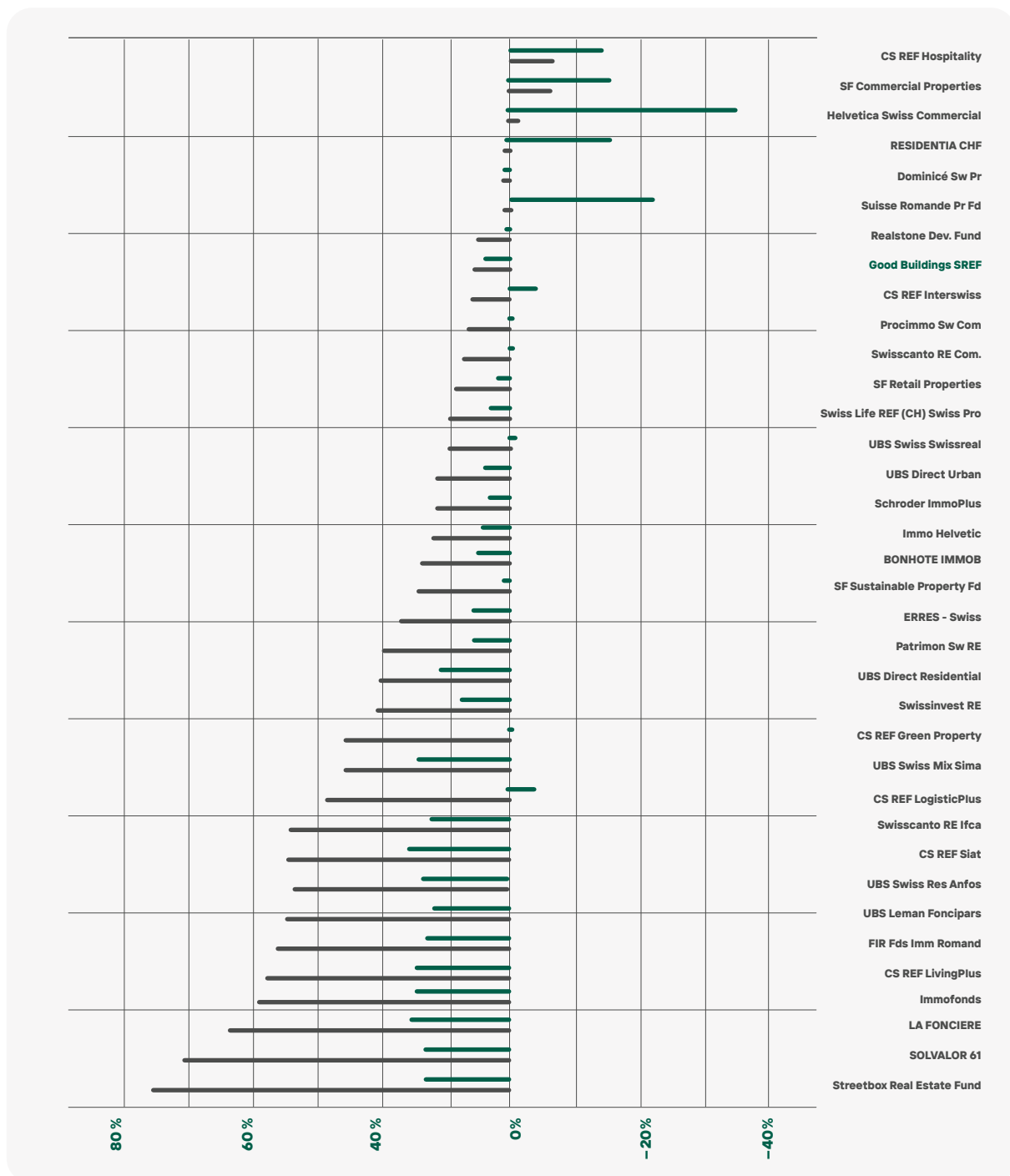
Durch die besondere Zinssituation, die sich von den Negativzinsen wieder in den positiven Bereich entwickelt hat, ist es empfehlenswert, einen genauen Blick auf die Entwicklung der Agios zu werfen. In diesem Zusammenhang möchten wir auf folgende Beobachtungen hinweisen:

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

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

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

Agios und Disagios der Schweizer Immobilienfonds 2020 und 2023



— Agio 2020*

— Agio 2023*

Quelle: BERNINVEST AG

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

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

Angebotsbedingte Trends bei den Wohnformen

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

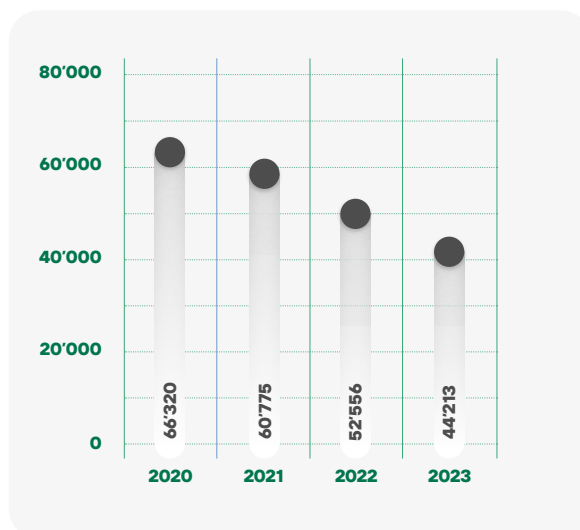
Die steigende Nachfrage nach Wohnraum, angetrieben durch das konstante Bevölkerungswachstum, führt dazu, dass die Schweizer Bevölkerung vermehrt gemeinsame Haushalte bildet oder alternative Wohnkonzepte in Form von Kleinwohnungen in Betracht zieht.

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

Entwicklung der leerstehenden Mietwohnungen in der Schweiz

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

Entwicklung der leerstehenden Mietwohnungen



Quelle: BFS – Leerwohnungszähler

Trend der zu erwartenden Bautätigkeit in der Schweiz

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

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

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

Viele Neubauprojekte wurden aufgrund der gestiegenen Baukosten und Zinserhöhungen zurückgestellt

Die langwierigen Bewilligungsverfahren durch Baueinsprachen verzögern die Bauabläufe – und Bauprozesse

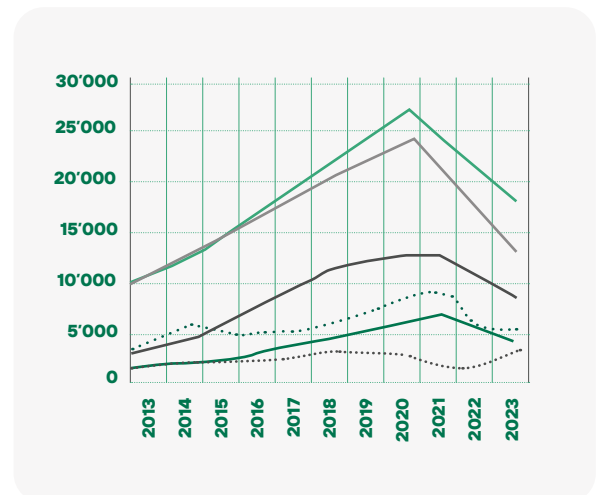
Aufgrund der rückläufigen Tendenz beim Bauvolumen und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz kann davon ausgegangen werden, dass die Absorption von Neubauprojekten auch in den kommenden Jahren weiterhin funktionieren wird.

Trend Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche

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

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

Leerwohnungen nach Zimmeranzahl in der Schweiz



Quelle: BFS – Leerwohnungszähler

Bauindex Prognose der saisonbereinigten Bautätigkeit



Quelle: SBV Bauindex DE

Energetiketkette

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

Bewertung Gesamtportfolio

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

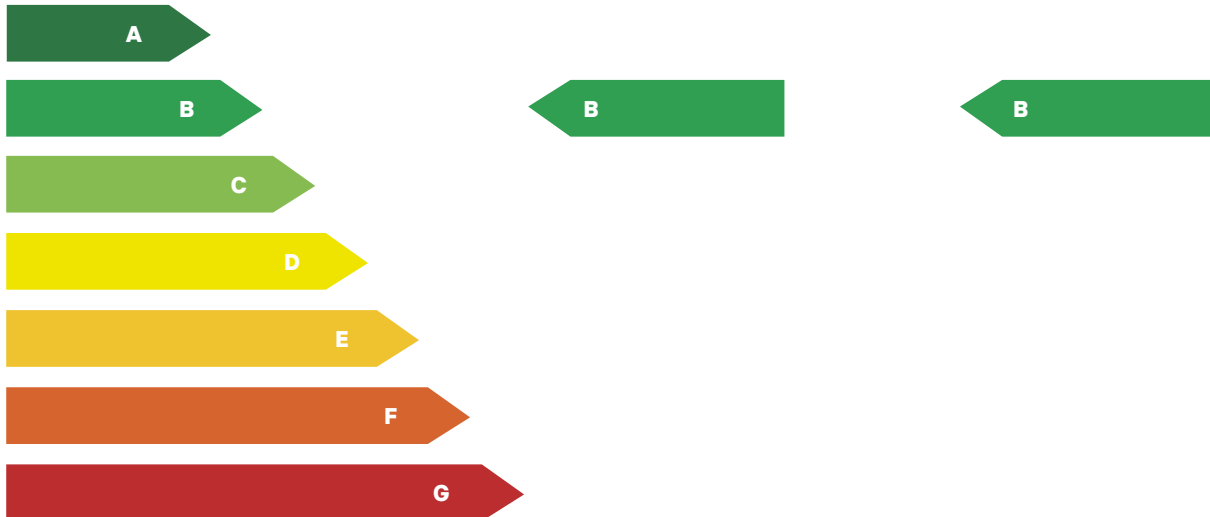
Mittels dem schweizweit einheitlichem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) wird die Qualität der Gebäudehülle und die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudetechnik bewertet.

GEAK Energetiketkette

Effizienz Gebäudehülle

Effizienz Gesamtenergie

sehr energieeffizient



wenig energieeffizient

Bezug der Energiequellen/ Wärmeezeugung

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

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

	2023	2022	Veränderung
Fernwärme	38 %	37 %	3.4 %
Wärmepumpen (teilweise mit PV und /oder Erdsonde)	29 %	23 %	23.4 %
Gas-Heizung	15 %	17 %	- 9.1 %
Öl-Heizung	18 %	23 %	- 22.1 %

CO₂-Emissionen

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

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

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

Energieeffizienz der Gebäudehüllen und der Gesamtenergie

Die Effizienz der Gebäudehülle bringt die Qualität des Wärmeschutzes zum Ausdruck, d. h. die Wärmedämmung von Wand, Dach und Boden, aber auch die energetische Qualität der Fenster. Die Effizienz der Gebäudehülle ist die massgebliche Grösse zur Beurteilung der Beheizung des

Gebäudes. Sie basiert auf dem effektiven Heizwärmebedarf, mit effektivem Luftwechsel und gewählter Regulierung der Heizung aber Standardnutzung/Belegung und Standardtemperatur (Nutzenergiebedarf).

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

Herausforderungen und Erfolgsfaktoren einer Überbauung

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

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

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

Welche Herausforderungen müssen überwunden werden und was sind die Erfolgsfaktoren?

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

Neben Geduld sind für den Erfolg sowohl personelle als auch finanzielle Ressourcen erforderlich, wobei fundierte Kenntnisse im Bau- und Planungsrecht entscheidend sind. Eine partnerschaftliche Beziehung zu den Behörden sowie taktisches Geschick und Verhandlungsfähigkeiten sind gefragt, um die Anliegen der Nachbarschaft angemessen zu berücksichtigen und potenziellen Einsparungen der Anwohner vorzubeugen.

Vorschläge zur Bewältigung der Herausforderungen

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

Verdichtetes Bauen: Erhöhung der Ausnützungsziffern sowie Erhöhung der maximalen Bauhöhen

Lockerung der Lärmschutzvorschriften

Überdenken oder Beschränken der Einsparungsmöglichkeiten

Förderung der Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnraum durch beschleunigte Umzonungen

Ausblick und Fazit

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

Instandsetzungen

Liegenschaft

Massnahmen

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





Jahres- rechnung





Vermögensrechnung

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

Erfolgsrechnung

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

Hinweise für die Vermögens- und Erfolgsrechnung:

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

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

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre

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

Langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren

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

Zahlungsverpflichtungen

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

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

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen

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

Abgelaufene Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen

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

Verwendung des Erfolges

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

Ausschüttung

Ausschüttung, Rendite

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

Relevante Steuervorschriften

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

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

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

Ausschüttung 2023 (steuerfrei)

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



Weitere wesentliche Angaben

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

Wichtige Mitteilungen an die Anleger

Es fanden im aktuellen Berichtsjahr keine wichtigen Bekanntmachungen statt.

Reglementarische Vergütungen

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

	31. Dezember 2023		31. Dezember 2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung				
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens der Rechnungsperiode	0.50 %	0.60 %	0.50 %	0.60 %
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2.50 %	3.00 %	2.50 %	3.00 %
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1.50 %	3.00 %	0.00 %	3.00 %
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Nettomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	5.00 %	5.00 %	5.00 %	5.00 %
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0.00 %	4.00 %	0.00 %	4.00 %
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0.00 %	4.00 %	0.00 %	4.00 %
b) Vergütungen an die Depotbank				
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank auf Basis des durchschnittlichen Nettofondsvermögens	0.06 %	0.10 %	0.06 %	0.10 %

Grundstückskäufe und -verkäufe

Käufe von Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

Keine

Käufe von fertigen Liegenschaften

Keine

Verkäufe

Staad Risegg 9/11 25 Wohnungen

Angefangene Bauten

Keine

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

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

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

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

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

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

Erfolgsrechnung

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

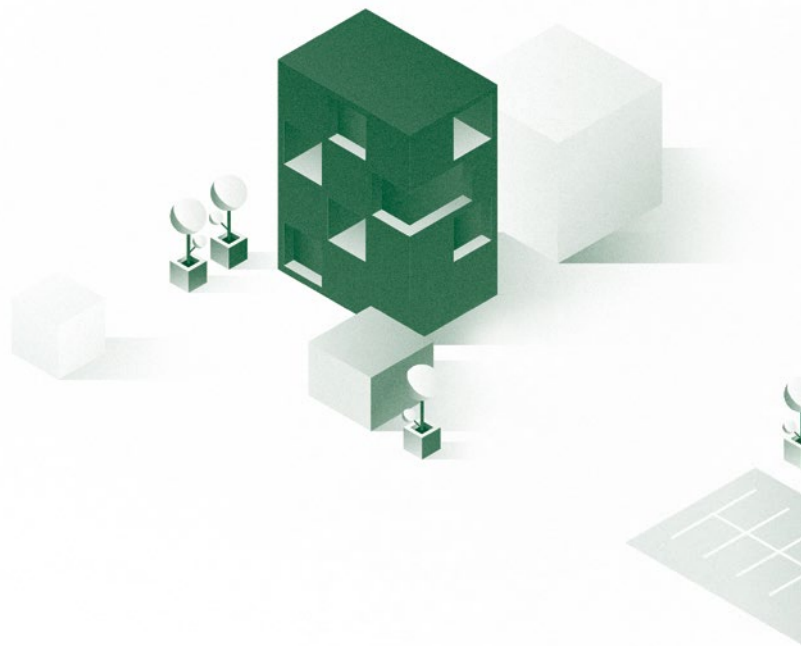
Der Gesamtaufwand beträgt CHF 7'313'363 (6'556'159). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) GAV beträgt 0.78% (0.78%) und (TER_{REF}) MV 0.98% (0.93%). Der Nettoertrag beträgt CHF 8'163'227 (7'925'640). Der Cashflow (Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen) beträgt CHF 9'326'740 (7'930'128)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

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

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



Liegenschafts- inventar





Liegenschaftsinventar 2023

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen Zimmer				Kommerz. Objekte
					<3	3-3.5	4-4.5	>5	

Fertig gestellte Bauten inkl. Land Wohnbauten

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

Total Wohnbauten

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

davon im Stockwerkeigentum

Gemischte Bauten

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

Total gemischte Bauten

Kommerziell genutzte Liegenschaften

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

Total kommerziell genutzte Liegenschaften

Gesamttotal

Verkaufte Liegenschaften

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

Total verkaufte Liegenschaften

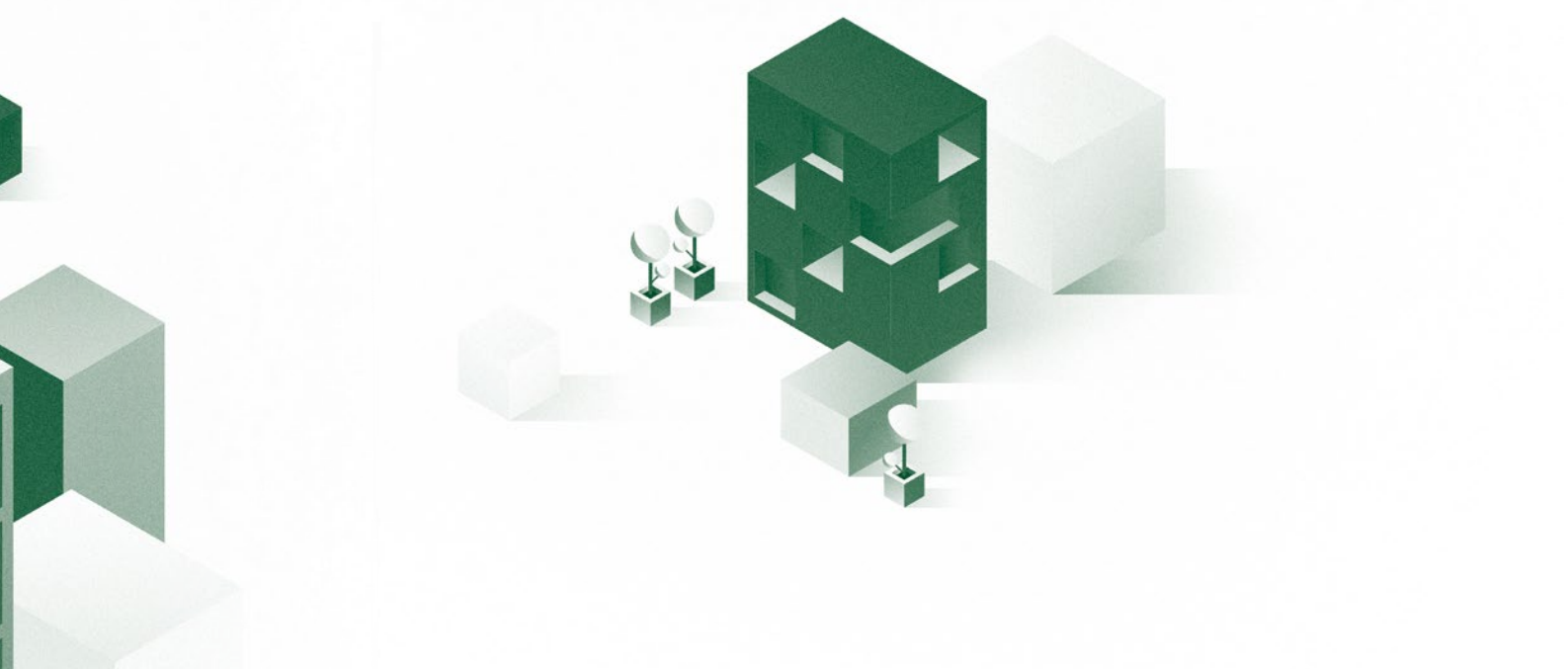
Autoplatze / Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	SOLL-Mietertrag in CHF	IST-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfall in CHF	Leerstand in %
62	105	16'312'000	18'548'000	884'783	870'559		1.61%
48	81	12'750'000	12'835'000	514'718	434'310		15.62%
40	84	18'400'000	17'757'000	764'048	673'272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

237'904

237'904

Anhang





Bewertungsbericht

1. Auftrag

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

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

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

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

2. Bewertungsstandards

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

aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird.

3. Bewertungsmethoden

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

4. Bewertungsergebnisse

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

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

Der durchschnittliche marktgewichtete reale Diskontierungszinssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 31. Dezember 2023 wird mit 3.08% ausgewiesen, wobei die Bandbreite der einzelnen Liegenschaften zwischen 2.75% bis 3.75% liegt.

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

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

5. Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Die Bewertungsexperten

Bern, 21. Februar 2024

Thomas Graf Thomas Welti Mathias Rychener

Bericht der Prüfgesellschaft



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

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

An den Verwaltungsrat der
Berninvest AG, Bern

Bern, 04.04.2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5, 40 – 47, 52 –53) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

Ernst & Young AG

Sandor Frei
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Yves Lauber
Zugelassener Revisionsexperte

Berninvest



J. Safra Sarasin



GOOD BUILDINGS
Swiss Real Estate Fund

**Ungeprüfter
Halbjahresbericht
2024**

Impressum

Herausgeberin

BERNINVEST AG
Fondsleitung, Bern
www.berninvest.ch

Gestaltung

Augenweide Kommunikation GmbH
www.augenweide.swiss



Inhalt

04

Der Fonds auf
einen Blick

05

Kennzahlen

06

Organisation

07

Immobilien-
portfolio

08

Halbjahres-
rechnung

14

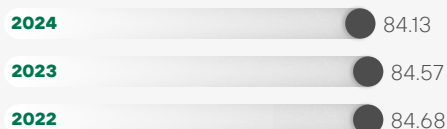
Liegenschafts-
inventar

Der Fonds auf einen Blick

84.13

Anteil Wohnbauten

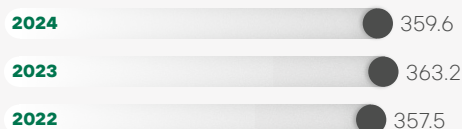
in %



359.6

Gesamtfondsvermögen

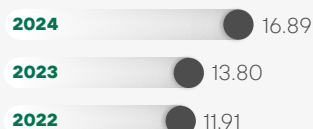
in Mio. CHF



16.89

Agio

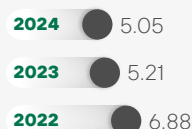
in %



5.05

Mietzinsausfallrate

in %



Kennzahlen

	Angaben in	30. Juni 2024	30. Juni 2023	30. Juni 2022
Kennzahlen der Rentabilität				
Performance	%	5.64	1.05	- 10.23
Anlagerendite	%	1.64	1.55	1.59
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	70.16	68.20	68.44
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.64	3.50	3.58
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.70	1.61	1.64
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	1.41	1.33	1.24
Ausschüttungsrendite (Barrendite)	%	n/a	n/a	n/a
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	n/a	n/a	n/a
Kennzahlen der Finanzierung				
Fremdfinanzierungsquote	%	25.80	26.95	26.16
Fremdkapitalquote	%	29.09	30.00	29.34
Fremdfinanzierungskosten	CHF	665'848	629'029	182'648
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	3.10	3.30	3.91
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	1.41	1.54	0.41
Kennzahlen der Finanzmärkte				
Agio	%	16.89	13.80	11.91
Börsenkapitalisierung	CHF	298'100'000	289'300'000	282'700'000
Marktgängigkeit (Ø Umsatz pro Tag)	CHF	293'621	249'309	280'116
Schlusskurs per 30. Juni	CHF	135.50	131.50	128.50
Höchster Börsenkurs	CHF	137.50	135.50	149.50
Tiefster Börsenkurs	CHF	127.00	115.30	124.60
Kennzahlen zur Vermögensrechnung				
Verkehrswerte der Liegenschaften	CHF	355'023'000	359'455'860	353'824'000
Buchwerte der Liegenschaften	CHF	333'709'434	339'141'813	337'265'367
Gesamtfondsvermögen	CHF	359'616'214	363'170'429	357'541'281
Nettofondsvermögen (Net Asset Value)	CHF	255'015'542	254'218'550	252'623'112
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung				
Cashflow	CHF	4'420'150	4'154'850	4'235'115
Nettoertrag	CHF	4'397'339	4'176'021	4'218'409
Realisierte Kapitalgewinne/verluste	CHF	-	-	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-	-	-
Gesamterfolg	CHF	4'397'339	4'176'021	4'218'409
Mietzinseinnahmen	CHF	7'761'197	7'658'626	7'190'344
Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	%	5.05	5.21	6.88
Ordentlicher Unterhalt	CHF	644'143	703'552	575'929
Ordentlicher Unterhalt in % der Nettomietzinsen	%	8.30	9.19	8.01
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) GAV	%	0.79	0.79	0.79
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) MV	%	0.96	0.99	0.91
Kennzahlen zu den Anteilen				
Nettoinventarwert per 30. Juni	CHF	115.92	115.55	114.83
Rücknahmewert eines Anteils	CHF	112.20	111.90	111.20
Ausschüttung	CHF	4.00	4.00	4.00
Anteile am 1. Januar		2'200'000	2'200'000	2'200'000
Ausgaben		-	-	-
Rücknahmen		-	-	-
Anteile am 30. Juni		2'200'000	2'200'000	2'200'000

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

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

Organisation

Fondsleitung

BERNINVEST AG
Schönburgstrasse 19
CH-3000 Bern 22

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

Verwaltungsrat

Präsident

Reto Kuhn, Zürich

Vizepräsident

Stefan Schürmann, Cossonay-Ville

Mitglied

Bertrand de Sénépart, Pully

Geschäftsleitung

Vorsitzender der Geschäftsleitung

Nunzio Lo Chiatto, Rüfenacht BE

Mitglied der Geschäftsleitung

Dejan Dukov, Gurmels

Depotbank

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Bern

Zeichnungs- und Zahlstelle

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Schätzungsexperten

Thomas Graf, Bern
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

Thomas Welti, Oberengstringen
MAS UZH Real Estate

Mathias Rychener, Bern
Architekt FH / Immobilienbewerter CAS FH

Immobilienverwaltungen

Adimmo AG, Basel
Cogestim SA, Lausanne
Consenta Bewirtschaftungen AG, Gerlafingen
GOLDINGER Immobilien AG, St. Gallen
H&B Real Estate AG, Zürich
Niederer AG, Ostermundigen
Redinvest Immobilien AG, Sursee

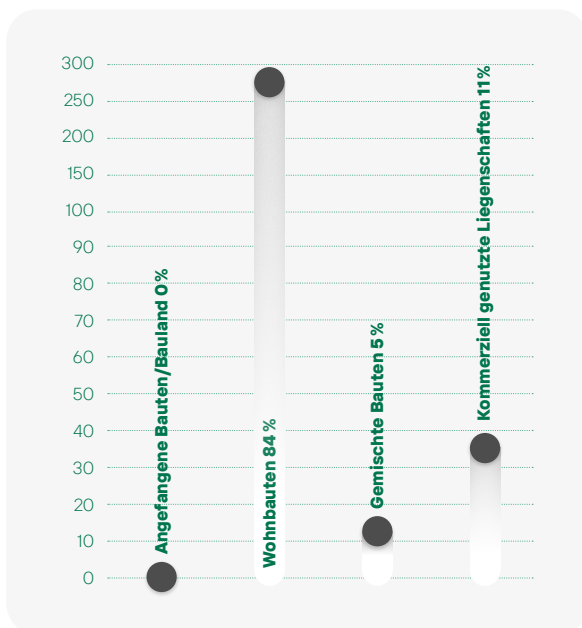
Stammdaten

Valoren Nr. 14 290 200
ISIN CH0142902003

Immobilienportfolio

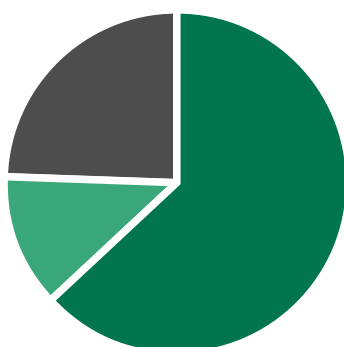
Aufteilung nach Verkehrswerten

in Mio. CHF



Altersstruktur der Immobilien

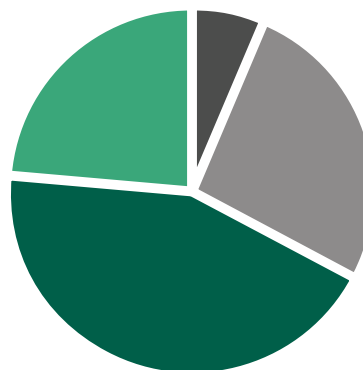
in %



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

Aufteilung nach Wohnungstypen

in %



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

Vermögensrechnung

	30. Juni 2024 zu Verkehrswerten in CHF	30. Juni 2023 zu Verkehrswerten in CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	650'633.86	345'513.41
Grundstücke		
– Wohnbauten	298'671'000.00	284'229'000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	17'757'000.00	18'157'000.00
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	39'747'000.00	38'974'000.00
– Gemischte Bauten	16'605'000.00	16'483'000.00
– Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	–	19'769'859.60
Total Grundstücke	355'023'000.00	359'455'859.60
Sonstige Vermögenswerte	3'942'580.13	3'369'055.72
Gesamtfondsvermögen	359'616'213.99	363'170'428.73
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	58'200'000.00	63'400'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	7'648'576.49	7'706'745.59
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	33'400'000.00	33'470'000.00
Total Verbindlichkeiten	99'248'576.49	104'576'745.59
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	260'367'637.50	258'593'683.14
Geschätzte Liquidationssteuern	5'352'096.00	4'375'133.00
Nettofondsvermögen	255'015'541.50	254'218'550.14
Anzahl Anteile im Umlauf		
Stand 1. Januar	2'200'000.00	2'200'000.00
Ausgaben	–	–
Rücknahmen	–	–
Stand 30. Juni	2'200'000.00	2'200'000.00
Nettoinventarwert pro Anteil	115.92	115.55
Informationen zur Bilanz		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	910'270.00	910'270.00
Höhe des Kontos diverse Rückstellungen	79'062.89	56'252.15
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	259'401'554.79	258'852'258.71
Ausschüttung	–8'800'000.00	–8'800'000.00
Gesamterfolg	4'397'339.07	4'176'021.48
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
– Zuweisung	–	–
– Entnahme	–	–
Zu-/Abnahme übrige Rückstellungen	16'647.64	–9'730.05
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	–	–
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	255'015'541.50	254'218'550.14

Erfolgsrechnung

	01.01.2024 – 30.06.2024 in CHF	01.01.2023 – 30.06.2023 in CHF
Ertrag		
Erträge der Bank- und Postguthaben	-	-
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-	-
Mietzinseinnahmen	7'761'196.60	7'658'625.55
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Sonstige Erträge	14'737.55	20'079.45
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	-	-
Total Erträge	7'775'934.15	7'678'705.00
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	665'847.76	629'028.52
Sonstige Passivzinsen	1'380.18	6'595.70
Baurechtszinsen	-	-
Unterhalt und Reparaturen		
– ordentlicher Unterhalt	644'142.52	703'551.58
– ausserordentlicher Unterhalt	22'414.35	68'169.85
Liegenschaftenaufwand aufgeteilt in:		
– Liegenschaftsaufwand	268'530.07	325'217.12
– Verwaltungsaufwand	-	-
Steuern und Abgaben		
– ordentliche Steuern	358'000.00	343'000.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	40'010.70	45'103.00
Abschreibungen auf Grundstücken	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
– Zuweisung	-	-
– Entnahme	-	-
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	898'360.00	906'761.00
– die Depotbank	77'604.50	76'827.50
– die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	388'060.00	382'931.00
Sonstige Aufwendungen	14'245.00	15'498.25
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Total Aufwand	3'378'595.08	3'502'683.52
Nettoertrag der Rechnungsperiode	4'397'339.07	4'176'021.48
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-	-
Realisierter Erfolg	4'397'339.07	4'176'021.48
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-	-
Gesamterfolg	4'397'339.07	4'176'021.48

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Festhypothek	01.04.19	31.03.29	12'000'000	1.056%
Festhypothek	01.01.21	06.05.29	6'400'000	0.700%
Total langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahren			18'400'000	

Langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Festhypothek	31.12.21	31.12.36	15'000'000	0.670%
Total langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren			15'000'000	
Total langfristige Verbindlichkeiten			33'400'000	

Zahlungsverpflichtungen

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

	30. Juni 2024 in CHF	30. Juni 2023 in CHF
Grundstückskäufe	5'980'000	–
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	–	345'000

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	06.06.24	08.07.24	24'300'000	1.640%
Fester Vorschuss	28.06.24	31.07.24	23'900'000	1.640%
Anleihe	29.05.24	30.08.24	10'000'000	1.470%
Festhypothek	01.04.19	31.03.29	12'000'000	1.056%
Festhypothek	01.01.21	06.05.29	6'400'000	0.700%
Festhypothek	31.12.21	31.12.36	15'000'000	0.670%
Total laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen			91'600'000	

Abgelaufene Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	06.12.23	08.01.24	7'500'000	2.130%
Anleihe	27.10.23	29.01.24	10'000'000	1.900%
Fester Vorschuss	29.12.23	31.01.24	24'800'000	2.123%
Fester Vorschuss	08.01.24	06.02.24	7'500'000	2.123%
Fester Vorschuss	29.01.24	06.02.24	10'000'000	2.180%
Anleihe	31.08.23	29.02.24	10'000'000	2.000%
Fester Vorschuss	31.01.24	29.02.24	24'200'000	2.123%
Fester Vorschuss	06.02.24	06.03.24	17'500'000	2.123%
Fester Vorschuss	29.02.24	28.03.24	24'200'000	2.092%
Fester Vorschuss	06.03.24	08.04.24	17'000'000	2.027%
Fester Vorschuss	28.03.24	30.04.24	24'200'000	1.884%
Fester Vorschuss	08.04.24	06.05.24	16'500'000	1.881%
Fester Vorschuss	26.04.24	06.05.24	8'800'000	1.930%
Anleihe	29.02.24	29.05.24	10'000'000	1.900%
Fester Vorschuss	30.04.24	31.05.24	24'200'000	1.880%
Fester Vorschuss	06.05.24	06.06.24	24'500'000	1.880%
Fester Vorschuss	31.05.24	28.06.24	23'600'000	1.839%

Weitere wesentliche Angaben

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

Grundstückskäufe und -verkäufe

Käufe von Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

Keine

Käufe von fertigen Liegenschaften

Keine

Verkäufe

Keine

Angefangene Bauten

Keine

Reglementarische Vergütungen

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

	30. Juni 2024		30. Juni 2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung				
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens der Rechnungsperiode	0.50%	0.60%	0.50%	0.60%
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2.50%	3.00%	2.50%	3.00%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	n/a	3.00%	n/a	3.00%
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Nettomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	n/a	4.00%	n/a	4.00%
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	n/a	4.00%	n/a	4.00%
b) Vergütungen an die Depotbank				
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank auf Basis des durchschnittlichen Nettofondsvermögens	0.06%	0.10%	0.06%	0.10%

Liegenschaftsinventar per 30. Juni 2024

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen				Kommerz. Objekte
					<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Fertig gestellte Bauten inkl. Land Wohnbauten									
Aegerten	Grenzstrasse 12-20	BE	2015/16	43	9	22	12	-	-
Brügg	Erlenstrasse 6/8/10/10B	BE	1973	33	2	31	-	-	-
Grenchen	Girardstrasse 17/19	SO	2012	40	20	20	-	-	4
Gretzenbach	Staldenacker 1/1A/1B/3/5	SO	1976/81/84	59	9	20	20	10	-
Ipsach	Ipsachstrasse 7/9A/9B/9C/9D	BE	2013	43	3	24	16	-	-
Kölliken	Egelmoosstrasse 2A/2B	AG	2019	22	8	14	-	-	-
Küttigen	Rosenbergstrasse 2/4/6/8	AG	2005	30	-	6	16	8	-
Lucens	Avenue Louis Edouard Junod 5/5A/5B	VD	2023	48	27	12	9	-	-
Niederrohrdorf	Holzrütistrasse 6E/6F/6G	AG	2006	30	-	12	15	3	-
Reinach BL	Fasanenstrasse 32	BL	1990	6	-	2	-	4	1
Reinach BL	Zihlackerstrasse 4/6/8	BL	1970	20	2	7	9	2	-
Rüfenacht BE	Alte Bernstrasse 7/9	BE	1980	26	9	8	5	4	-
Spreitenbach	Landstrasse 142-146/Kreuzäckerstrasse 1	AG	2016/17	93	20	39	24	10	10
St. Gallen	Ullmannstrasse 13A/13B/17/19/23/23A	SG	2014	62	10	26	26	-	-
Wangen an der Aare	Unterholz 12-16	BE	2015	41	14	16	8	3	-
Wohlen AG	Parkweg 10-14	AG	1984	22	3	10	9	-	-
Zuchwil	Mattenweg 2/6	SO	2014	24	6	18	-	-	-
Total Wohnbauten									
Grenchen	Girardstrasse 17/19	SO	2012	40	20	20	-	-	4
davon im Stockwerkeigentum									
Gemischte Bauten									
Adliswil	Zürichstrasse 2/Kronenstrasse 4	ZH	1994	13	13	-	-	-	9
Ostermundigen	Obere Zollgasse 29/29A/29D	BE	1984/86	12	2	5	5	-	2
Total gemischte Bauten									
Kommerziell genutzte Liegenschaften									
Burgdorf	Buchmattstrasse 5	BE	2013	-	-	-	-	-	1
Stein am Rhein	Kaltenbacherstrasse 32	SH	2013	-	-	-	-	-	1
Zürich	Hermetschloostrasse 77	ZH	1963	1	-	-	1	-	30
Total kommerziell genutzte Liegenschaften									
Gesamttotal									

Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	SOLL-Mietertrag in CHF	IST-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfall in CHF	Leerstand in %
62	105	16'312'000	18'548'000	451'972	431'820		4.46%
48	81	12'750'000	12'835'000	257'520	204'155		20.72%
40	84	18'400'000	17'757'000	373'702	290'832		22.18%
58	117	17'904'792	17'693'000	425'829	421'013		1.13%
58	101	20'650'000	20'830'000	491'111	454'101	6'010	8.76%
35	57	10'600'000	10'915'000	209'518	206'818		1.29%
41	71	15'970'000	15'868'000	356'720	351'750		1.39%
59	107	20'500'000	20'604'000	435'921	435'071		0.19%
66	96	17'800'000	18'398'000	417'940	410'310		1.83%
15	22	3'426'372	3'885'000	87'872	72'622		17.35%
21	41	10'400'000	10'115'000	208'813	208'813		0.00%
23	49	6'760'000	7'265'000	185'406	185'161		0.13%
109	212	51'100'000	58'642'000	1'251'705	1'241'986		0.78%
85	147	31'400'000	33'600'000	734'448	714'669		2.69%
48	89	16'700'000	15'577'000	369'908	349'397		5.54%
24	46	7'200'000	7'000'000	182'874	177'228		3.09%
32	56	7'500'000	9'139'000	229'638	202'362		11.88%
		285'373'164	298'671'000	6'670'897	6'358'108	6'010	4.78%
40	84	18'400'000	17'757'000	373'702	290'832		22.18%
		18'400'000	17'757'000	373'702	290'832	0	22.18%
35	57	8'807'070	10'290'000	255'361	252'121		1.27%
26	40	5'690'000	6'315'000	153'290	153'290		0.00%
		14'497'070	16'605'000	408'651	405'411	0	0.79%
48	49	3'100'000	4'134'000	101'500	101'500		0.00%
85	86	10'700'000	14'122'000	326'500	326'500		0.00%
106	137	20'039'200	21'491'000	659'744	569'677		13.65%
		33'839'200	39'747'000	1'087'744	997'678	0	8.28%
		333'709'434	355'023'000	8'167'293	7'761'197	6'010	5.05%

Berninvest



J. Safra Sarasin

Berninvest

**PROSPEKT MIT INTEGRIERTEM
FONDSVERTRAG**

GOOD BUILDINGS
Swiss Real Estate Fund

**ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN RECHTS
ART: IMMOBILIENFONDS**

Teil 1: Prospekt

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

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

1. INFORMATIONEN ÜBER DEN IMMOBILIENFONDS

1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der Good Buildings Swiss Real Estate Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der BERNINVEST AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Bank J. Safra Sarasin AG als Depotbank der Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 11. Juli 2011 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 Good Buildings Swiss Real Estate Fund besteht in dem langfristigen Aufbau eines Portfolios von nachhaltigen Wohn- und Geschäftsimmobiliën. Mit einer aktiven Neubautätigkeit sowie durch die Instandsetzung bestehender Liegenschaften soll das Portfolio der sich ändernde Nachfrage im Immobiliensektor gerecht werden.

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. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Der Good Buildings Swiss Real Estate Fund hält Immobilien in direktem Grundbesitz.

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 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.

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

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

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

1.2.4 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.3 Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Good Buildings Swiss Real Estate Fund sind eine mittel- bis langfristige Kapitalanlage, welche für alle Anleger als Beimischung zu den bestehenden Finanzanlagen bzw. als Alternative zur Direktanlage in Immobilien offen steht. 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. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

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

FATCA:

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

2. INFORMATIONEN ÜBER DIE FONDSLEITUNG

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

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

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

Die Beteiligungsverhältnisse an der Fondsleitung gestalten sich wie folgt:

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

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

Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

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

Die Geschäftsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

2.2 Delegation weiterer Teilaufgaben

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

Mit folgenden Dienstleistern wurde ein Mandatsvertrag abgeschlossen:

- Adimmo AG, Basel
- Cogestim SA, Lausanne

- Consenta Bewirtschaftungen AG, Gerlafingen
- Goldinger Immobilien AG, St. Gallen
- H&B Real Estate AG, Zürich
- Niederer AG, Ostermündigen
- Redinvest Immobilien AG, Sursee

Die externen Dienstleister zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung aus.

2.3 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

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

3. INFORMATIONEN ÜBER DIE DEPOTBANK

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

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

Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so 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, „FAT-CA“) angemeldet (GIIN: IPRKWG.00000.LE.756).

4. INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

4.1 Zahlstellen

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

4.2 Vertreter

Die Fondsleitung behält sich vor, inskünftig Vertreter zu ernennen.

4.3 Prüfgesellschaft

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

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgenden unabhängigen Schätzungsexperten beauftragt:

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

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

5. WEITERE INFORMATIONEN

5.1 Nützliche Hinweise

Valorenummer / Ticker	14290200 / GOOD
ISIN	CH0142902003
Kotierung	Im Segment «Kollektive Kapitalanlagen» der SIX Swiss Exchange
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Rechnungseinheit	Schweizer Franken
Anteile	Die Anteile werden nur buchmässig geführt.
Verwendung	Ausschüttung der Erträge
der Erträge	innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres

5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

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

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

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

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

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

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rückgabe berechneter

Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

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

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Schweizer Franken gerundet.

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

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

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

5.3 Vergütungen und Nebenkosten

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung höchstens 4,0%

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung höchstens 4,0%

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

Pauschale Verwaltungskommission der Fondsleitung (des Gesamtfondsvermögens) max. 0.80% p.a.

Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Fonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung, gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit für den Fonds, alle Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Angaben.

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

Total Expense Ratio

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

	TER _{REF} GAV	TER _{REF} MV
2021	0.79%	0.86%
2022	0.78%	0.93%
2023	0.78%	0.98%

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

Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

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

5.4 Publikationen des Immobilienfonds

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

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

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

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

5.5 Versicherungen der Immobilien

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

5.6 Verkaufsrestriktionen

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

- Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz

- b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

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

5.7 Ausführliche Bestimmungen

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

Bern / Basel, 19. August 2024

Die Fondsleitung
BERNINVEST AG

Die Depotbank
Bank J. Safra Sarasin AG

Teil 2: Fondsvertrag

I. GRUNDLAGEN

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

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

II. RECHTE UND PFLICHTEN DER VERTRAGSPARTEIEN

§ 2 Der Fondsvertrag

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

§ 3 Die Fondsleitung

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Die Depotbank

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

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

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

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

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

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

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

sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;

- c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

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

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

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

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

8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen 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.

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

§ 5 Die Anleger

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

zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

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

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

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

III. RICHTLINIEN DER ANLAGEPOLITIK

A. Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

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

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz. Der Good Buildings Swiss Real Estate Fund hält die Immobilien im direkten Grundbesitz.

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

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

Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.

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

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

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

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

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

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

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

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

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

B. Anlagetechniken und –instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

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

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

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

C. Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%.
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%.
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%.
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%.
 - 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 offenstehenden 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 offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.

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

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

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

8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten,

welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

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

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

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

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

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

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

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

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

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

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

- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;

- b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
- c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
- d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

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

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

V. VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

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

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

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung, die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben eine Pauschalkommission von jährlich maximal 0,80% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).

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

2. Nicht in der pauschalen Verwaltungskommission sind jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:

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

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

- a. Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
- b. marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
- c. marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;

- d. Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
- e. Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
- f. Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.

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

- a. Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 3.00% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
- b. Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3.00% der Baukosten;

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

6. Die Kosten nach Ziff. 2 Bst. a und Ziff. 3 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.

7. 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.

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.

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

VI. RECHENSCHAFTSABLAGE UND PRÜFUNG

§ 20 Rechenschaftsablage

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

§ 21 Prüfung

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

VII. VERWENDUNG DES ERFOLGES UND AUSSCHÜTTUNGEN

§ 22 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

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

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

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

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

VIII. PUBLIKATIONEN DES IMMOBILIENFONDS

§ 23 Publikationen des Immobilienfonds

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

IX. UMSTRUKTURIERUNG UND AUFLÖSUNG

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;

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

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

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

5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und

äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.

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

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

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

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

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

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

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

X. ÄNDERUNG DES FONDSVERTRAGES

§ 26 Änderung des Fondsvertrages

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten entsprechenden Publikation

Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND

§ 27 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

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

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

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

3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 19. August 2024 in Kraft.

4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 24. August 2022, 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