



**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

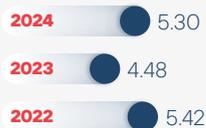
16

Liegenschafts-
inventar

Der Fonds auf einen Blick

5.30

Mietzinsausfallrate
in %



1'685.8

Gesamtfondsvermögen
in Mio. CHF



75.17

EBIT-Marge
in %



0.57

Fondsbetriebsaufwandquote
(TER_{REF}) GAV in %



Kennzahlen

	Angaben in	30. Juni 2024	30. Juni 2023	30. Juni 2022
Kennzahlen der Rentabilität				
Performance	%	7.13	5.55	-9.31
Anlagerendite	%	2.16	1.90	2.24
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	75.17	72.68	75.71
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.63	3.68	3.63
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.10	1.95	1.99
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	1.51	1.42	1.33
Ausschüttungsrendite (Barrendite)	%	n/a	n/a	n/a
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	n/a	n/a	n/a
Kennzahlen der Finanzierung				
Fremdfinanzierungsquote	%	27.19	29.52	27.43
Fremdkapitalquote	%	34.45	36.93	34.93
Fremdfinanzierungskosten	CHF	3'457'126	2'535'481	1'131'347
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	3.61	3.42	4.50
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	1.27	1.38	0.55
Kennzahlen der Finanzmärkte				
Agio	%	14.02	12.12	18.58
Börsenkapitalisierung	CHF	1'260'000'000	1'142'400'000	1'192'800'000
Marktgängigkeit (Ø Umsatz pro Tag)	CHF	871'632	564'838	775'676
Schlusskurs per 30. Juni	CHF	210.00	204.00	213.00
Höchster Börsenkurs	CHF	219.00	230.90	248.47
Tiefster Börsenkurs	CHF	189.50	185.00	196.40
Kennzahlen zur Vermögensrechnung				
Verkehrswerte der Liegenschaften	CHF	1'604'925'247	1'597'037'911	1'505'069'614
Buchwerte der Liegenschaften	CHF	1'420'781'331	1'434'548'876	1'357'645'561
Gesamtfondsvermögen	CHF	1'685'774'374	1'615'671'615	1'545'940'509
Nettofondsvermögen (Net Asset Value)	CHF	1'105'024'494	1'018'930'164	1'005'942'180
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung				
Cashflow	CHF	23'828'919	20'075'023	23'177'565
Nettoertrag	CHF	22'297'592	20'223'860	20'060'576
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-	-	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	962'000	-	181'826
Gesamterfolg	CHF	23'259'592	20'223'860	20'242'402
Mietzinseinnahmen	CHF	33'994'063	32'218'534	31'255'001
Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	%	5.30	4.48	5.42
Ordentlicher Unterhalt	CHF	2'902'476	2'624'710	2'706'675
Ordentlicher Unterhalt in % der Nettomietzinsen	%	8.54	8.15	8.66
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) GAV	%	0.57	0.57	0.58
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) MV	%	0.80	0.81	0.72
Kennzahlen zu den Anteilen				
Nettoinventarwert per 30. Juni	CHF	184.17	181.95	179.63
Rücknahmewert eines Anteils	CHF	179.20	177.00	174.80
Ausschüttung	CHF	6.60	6.60	6.60
Anteile am 1. Januar		5'600'000	5'600'000	5'200'000
Ausgaben		400'000	-	400'000
Rücknahmen		-	-	-
Anteile am 30. Juni		6'000'000	5'600'000	5'600'000

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

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

Organisation

Fondsleitung

BERNINVEST AG
Schönburgstrasse 19
CH-3000 Bern 22

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

Verwaltungsrat

Präsident

Reto Kuhn, Zürich

Vizepräsident

Stefan Schürmann, Cossonay-Ville

Mitglied

Bertrand de Sénépart, Pully

Geschäftsleitung

Vorsitzender der Geschäftsleitung

Nunzio Lo Chiatto, Rüfenacht BE

Mitglied der Geschäftsleitung

Dejan Dukov, Gurmels

Depotbank

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Bern

Zeichnungs- und Zahlstelle

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Schätzungsexperten

Thomas Graf, Bern
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

Thomas Welti, Oberengstringen
MAS UZH Real Estate

Mathias Rychener, Bern
Architekt FH / Immobilienbewerter CAS FH

Immobilienverwaltungen

Adimmo AG, Basel
Akineta Immobilien AG, Olten
AS Immobilien AG, Mühleberg
Cogestim SA, Lausanne
Consenta Bewirtschaftungen AG, Gerlafingen
GOLDINGER Immobilien AG, St. Gallen
H&B Real Estate AG, Zürich
Immoschwab AG, Murten
KONImmo AG, Bern
Naef Immobilier SA, Genève
Niederer AG, Ostermundigen
Redinvest Immobilien AG, Sursee

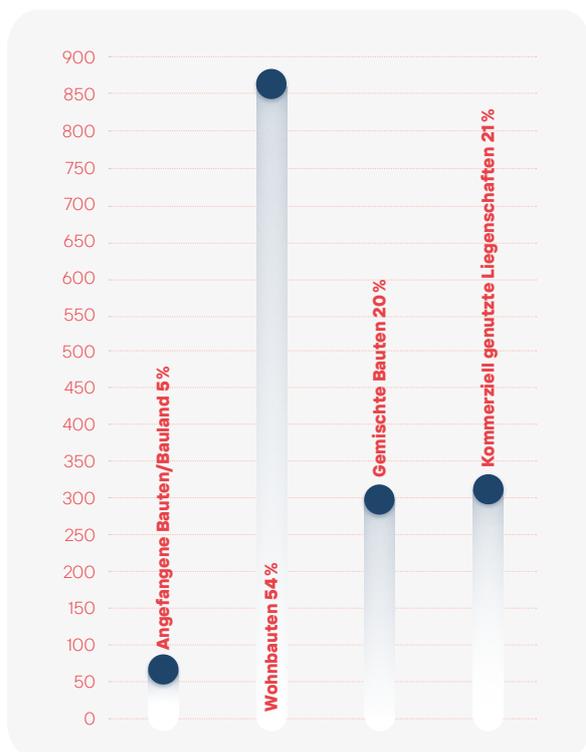
Stammdaten

Valoren Nr. 277 010
ISIN CH0002770102

Immobilienportfolio

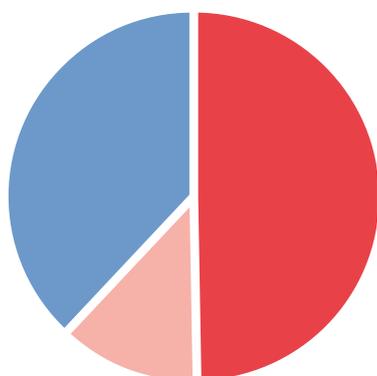
Aufteilung nach Verkehrswerten

in Mio. CHF



Altersstruktur der Immobilien

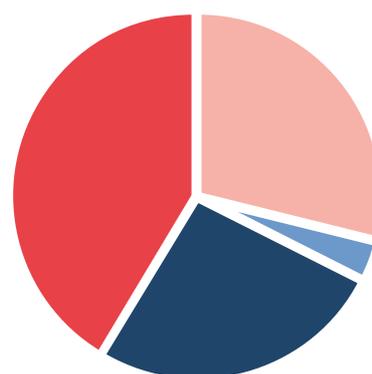
in %



- **49.88%**
bis 15 Jahre
- **12.31%**
15 bis 30 Jahre
- **37.81%**
älter als 30 Jahre

Aufteilung nach Wohnungstypen

in %



- **26.00%**
648 Wohnungen
< 3 Zimmer
- **41.33%**
1'030 Wohnungen
3-3.5 Zimmer
- **28.97%**
722 Wohnungen
4-4.5 Zimmer
- **3.70%**
92 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	2'349'109.65	1'106'176.80
Grundstücke		
– Wohnbauten	863'920'000.00	851'194'000.00
davon im Baurecht	35'090'000.00	34'787'000.00
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	338'939'800.00	265'899'700.00
davon im Baurecht	28'749'000.00	27'242'000.00
– Gemischte Bauten	328'640'000.00	329'524'000.00
– Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	73'425'447.10	150'420'211.14
– Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellten Darlehen	–	–
Total Grundstücke	1'604'925'247.10	1'597'037'911.14
Mieterausbauten und Zugehör	60'477'987.98	253'192.51
Sonstige Vermögenswerte*	18'022'029.45	17'274'334.96
Gesamtfondsvermögen	1'685'774'374.18	1'615'671'615.41
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	150'300'000.00	240'400'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	41'036'823.28	31'997'506.23
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	286'000'000.00	231'000'000.00
Total Verbindlichkeiten	477'336'823.28	503'397'506.23
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'208'437'550.90	1'112'274'109.18
Geschätzte Liquidationssteuern	103'413'057.00	93'343'945.00
Nettofondsvermögen	1'105'024'493.90	1'018'930'164.18
Anzahl Anteile im Umlauf		
Stand 1. Januar	5'600'000.00	5'600'000.00
Ausgaben	400'000.00	–
Rücknahmen	–	–
Stand 30. Juni	6'000'000.00	5'600'000.00
Nettoinventarwert pro Anteil	184.17	181.95
Informationen zur Bilanz		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	7'764'000.00	7'764'000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	48'567'000.00	51'600'174.95
Höhe des Kontos diverse Rückstellungen	587'402.23	523'074.98
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	1'045'226'211.61	1'035'589'685.97
Ausschüttung	–36'960'000.00	–36'960'000.00
Gesamterfolg	23'259'592.04	20'223'859.81
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
– Zuweisung	1'467'000.00	–
– Entnahme	–	–
Zu-/Abnahme übrige Rückstellungen	11'690.25	76'618.40
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	72'020'000.00	–
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1'105'024'493.90	1'018'930'164.18

* Mieterausbauten und Zugehör werden ab dem Berichtsjahr 2023 gesondert ausgewiesen.

Erfolgsrechnung

	01.01.2024 – 30.06.2024 in CHF	01.01.2023 – 30.06.2023 in CHF
Ertrag		
Erträge der Bank- und Postguthaben	1'058'318.89	132'082.12
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	–	–
Mietzinseinnahmen	33'994'063.06	32'218'533.95
Aktivierete Bauzinsen	–	–
Sonstige Erträge	3'294'625.03	92'996.32
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'312'000.00	–
Total Erträge	39'659'006.98	32'443'612.39
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'457'125.50	2'535'481.27
Sonstige Passivzinsen	2'892.78	1'372.42
Baurechtszinsen	479'680.00	371'623.50
Unterhalt und Reparaturen		
– ordentlicher Unterhalt	2'902'475.76	2'624'709.89
– ausserordentlicher Unterhalt	508'226.66	276'768.85
Liegenschaftsverwaltung aufgeteilt in:		
– Liegenschaftsaufwand	1'049'463.37	927'417.03
– Verwaltungsaufwand	52'225.66	69'072.44
Steuern und Abgaben**		
– Liegenschaftssteuern	405'482.05	440'950.80
– Direkte Steuern und Abgaben	131'783.00	377'775.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	95'713.67	97'739.10
Abschreibungen auf Grundstücken	–	–
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
– Zuweisung	1'467'000.00	–
– Entnahme	–	–
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	2'096'054.00	2'003'996.00
– die Depotbank	532'630.00	512'945.00
– die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	2'039'644.00	1'933'112.00
Sonstige Aufwendungen	2'141'018.50	46'789.28
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	–	–
Total Aufwand	17'361'414.95	12'219'752.58
Nettoertrag der Rechnungsperiode	22'297'592.04	20'223'859.81
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–	–
Realisierter Erfolg	22'297'592.04	20'223'859.81
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	962'000.00	–
Gesamterfolg	23'259'592.04	20'223'859.81

** Steuern und Abgaben werden ab dem Berichtsjahr 2023 neu aufgeteilt in Liegenschaftssteuern/Direkte Steuern und Abgaben.

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	257'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	376'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	600'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.03.26	367'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.03.26	400'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.26	450'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.26	250'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.12.26	1'000'000	1.160%
Festhypothek	03.08.17	31.07.27	35'000'000	0.951%
Festhypothek	05.04.22	30.09.27	700'000	1.160%
Festhypothek	31.10.23	31.10.27	20'000'000	2.030%
Festhypothek	01.12.17	30.11.27	75'000'000	0.951%
Festhypothek	31.12.23	31.12.27	40'000'000	1.560%
Festhypothek	01.02.18	31.01.28	30'000'000	0.951%
Festhypothek	05.04.22	13.04.28	400'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	03.09.28	320'000	1.160%
Festhypothek	01.07.19	30.06.29	20'000'000	1.138%
Total langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre			225'120'000	

Langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Festhypothek	05.04.22	06.02.30	880'000	1.160%
Festhypothek	01.07.21	30.06.36	20'000'000	0.689%
Festhypothek	31.12.21	31.12.36	40'000'000	0.670%
Total langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren			60'880'000	
Total langfristige Verbindlichkeiten			286'000'000	

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	-	-
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	-	42'900'000

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	05.06.24	05.07.24	6'500'000	1.870%
Fester Vorschuss	28.06.24	05.07.24	8'000'000	1.620%
Fester Vorschuss	28.06.24	31.07.24	25'200'000	1.620%
Fester Vorschuss	28.06.24	31.07.24	17'000'000	1.640%
Fester Vorschuss	30.06.24	31.07.24	68'600'000	1.771%
Anleihe	31.08.21	30.08.24	5'000'000	0.000%
Anleihe	29.05.24	29.11.24	20'000'000	1.630%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	257'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	376'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	600'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.03.26	367'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.03.26	400'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.26	450'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.26	250'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.12.26	1'000'000	1.160%
Festhypothek	03.08.17	31.07.27	35'000'000	0.951%
Festhypothek	05.04.22	30.09.27	700'000	1.160%
Festhypothek	31.10.23	31.10.27	20'000'000	2.030%
Festhypothek	01.12.17	30.11.27	75'000'000	0.951%
Festhypothek	31.12.23	31.12.27	40'000'000	1.560%
Festhypothek	01.02.18	31.01.28	30'000'000	0.951%
Festhypothek	05.04.22	13.04.28	400'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	03.09.28	320'000	1.160%
Festhypothek	01.07.19	30.06.29	20'000'000	1.138%
Festhypothek	05.04.22	06.02.30	880'000	1.160%
Festhypothek	01.07.21	30.06.36	20'000'000	0.689%
Festhypothek	31.12.21	31.12.36	40'000'000	0.670%
Total laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen			436'300'000	

Abgelaufene Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen / Darlehen

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	05.12.23	05.01.24	9'200'000	2.070%
Fester Vorschuss	31.12.23	05.01.24	60'000'000	2.070%
Fester Vorschuss	29.12.23	31.01.24	30'200'000	2.120%
Fester Vorschuss	31.12.23	31.01.24	56'400'000	2.044%
Fester Vorschuss	18.01.24	31.01.24	500'000	2.090%
Fester Vorschuss	05.01.24	06.02.24	9'700'000	2.110%
Anleihe	30.11.23	29.02.24	20'000'000	2.062%
Fester Vorschuss	29.01.24	29.02.24	11'100'000	2.090%
Fester Vorschuss	31.01.24	29.02.24	29'100'000	2.100%
Fester Vorschuss	31.01.24	29.02.24	56'400'000	2.044%
Fester Vorschuss	06.02.24	05.03.24	9'300'000	2.110%
Darlehen	05.01.24	28.03.24	40'000'000	1.850%
Fester Vorschuss	29.02.24	28.03.24	40'200'000	2.060%
Fester Vorschuss	29.02.24	31.03.24	56'400'000	2.016%
Anleihe	04.10.23	04.04.24	10'000'000	2.080%
Fester Vorschuss	05.03.24	05.04.24	8'100'000	2.030%
Fester Vorschuss	28.03.24	30.04.24	27'200'000	1.870%
Fester Vorschuss	28.03.24	30.04.24	17'000'000	1.884%
Darlehen	28.03.24	30.04.24	40'000'000	1.850%
Fester Vorschuss	31.03.24	30.04.24	56'400'000	1.805%
Fester Vorschuss	04.04.24	30.04.24	7'000'000	1.805%
Fester Vorschuss	26.04.24	30.04.24	24'000'000	1.805%
Fester Vorschuss	05.04.24	06.05.24	7'800'000	1.870%
Fester Vorschuss	29.02.24	29.05.24	20'000'000	1.900%
Fester Vorschuss	30.04.24	31.05.24	27'500'000	1.860%
Fester Vorschuss	30.04.24	31.05.24	17'000'000	1.880%
Fester Vorschuss	30.04.24	31.05.24	87'400'000	1.800%
Fester Vorschuss	24.05.24	31.05.24	14'600'000	1.860%
Fester Vorschuss	06.05.24	05.06.24	7'500'000	1.870%
Darlehen	30.04.24	28.06.24	40'000'000	1.620%
Fester Vorschuss	31.05.24	28.06.24	24'000'000	1.840%
Fester Vorschuss	31.05.24	28.06.24	17'000'000	1.822%
Fester Vorschuss	24.06.24	28.06.24	1'200'000	1.630%
Fester Vorschuss	31.05.24	30.06.24	31'900'000	1.771%

Weitere wesentliche Angaben

Geschäfte mit Nahestehenden	Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit Nahestehenden zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden.
Angaben über Derivate	Keine
Mietzinseinnahmen pro Mieter/innen grösser als 5%	Keine
Immobilien Gesellschaften des Fonds	Das Aktienkapital der Immobilien Gesellschaft Manuela AG gehört ausnahmslos zu 100% der BERNINVEST AG handelnd für den Immobilienfonds Immo Helvetic. Das Aktienkapital der Lentia Liegenschaften AG gehört zu 70% der BERNINVEST AG handelnd für den Immobilienfonds Immo Helvetic.
Offizielle Couponszahlstelle	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Bewertungsmethode	Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode)
Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes	Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Marktwert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Marktwert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Grundstückskäufe und -verkäufe

Käufe von Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

Reiden	Brüelmatte Süd	Ausübung Kaufrechtsvertrag
--------	----------------	----------------------------

Käufe von fertigen Liegenschaften

Baden	Im Grund 16	Gewerberäumlichkeiten
-------	-------------	-----------------------

Verkäufe

Keine		
-------	--	--

Angefangene Bauten

Bulle	Rue de Champ-Barby 61	Gewerberäumlichkeiten – Planung für Ersatzbau
Reiden	Brüelmatte Süd	109 Wohnungen

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 Gesamt-fondsvermögens der Rechnungsperiode	0.25 %	0.25 %	0.25 %	0.25 %
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2.50 %	2.50 %	2.50 %	2.50 %
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1.50 %	1.50 %	n/a	1.50 %
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	2.75 %	4.00 %	n/a	4.00 %
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurück-genommenen Anteile	n/a	2.00 %	n/a	2.00 %
b) Vergütungen an die Depotbank				
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank auf Basis des durchschnittlichen Nettofondsvermögens	0.10 %	0.10 %	0.10 %	0.10 %

Liegenschaftsinventar per 30. Juni 2024

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen				Kommerz. Objekte
					<3 Zimmer	3-3.5 Zimmer	4-4.5 Zimmer	>5 Zimmer	
Angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)									
Bulle	Rue de Champ-Barby 61	FR		-	-	-	-	-	-
Reiden	Brüelmatte Süd	LU		-	-	-	-	-	-
Total angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)									
Fertig gestellte Bauten inkl. Land Wohnbauten									
Adlikon	Eichelackerstr. 15-21/Steinstr. 40-44	ZH	1978	57	-	11	46	-	1
Adlikon	Steinstrasse 64/66/68	ZH	1978	24	2	4	18	-	-
Aeschi SO	Schulhausstrasse 2/6	SO	1990	14	1	6	6	1	4
Aeschi SO	Schulhausstrasse 4	SO	2012	13	4	7	2	-	-
Allschwil	Baselmattweg 66/68	BL	1969	14	2	10	2	-	-
Ardon	Rue des Billionnaires 9-9B	VS	2004	13	-	1	12	-	-
Balsthal	Fluhackerstrasse 7/9	SO	1990	16	-	10	6	-	-
Basel	Eisenbahnweg 12	BS	1934	15	11	3	1	-	-
Belp	Eichenweg 15-25/Hohlenstr. 3-9/Birkenweg	BE	2012	81	48	23	9	1	31
Belp	Montenachweg 2/4/10/12/14/16	BE	1965	45	9	33	-	3	-
Bern	Blumenbergstrasse 47/49	BE	1965	30	16	9	5	-	1
Bern	Konsumstrasse 13-19	BE	1988	40	27	9	4	-	5
Biel	Zollhausstrasse 16	BE	2014	15	4	5	6	-	-
Clarens	Rue de Jaman 9/Av. Mayor-Vauthier 11-13	VD	1962	57	-	36	21	-	-
Corcelles-près-Payerne	Rte du Chêne 1/Rte de Bitternaz 1	VD	1979	9	-	3	-	6	-
Corseaux	Chemin des Cornalles 21/25	VD	1974	12	3	5	4	-	-
Crissier	Ch. des Acacias 5	VD	1964	16	12	4	-	-	-
Düdingen	Halta 22/24/26/28/30/32/34/36/38	FR	2021	150	45	68	37	-	-
Effretikon	Weierstrasse 26-30	ZH	1973	32	8	16	8	-	-
Eiken	Grendelweg 11/13	AG	1988	17	3	6	5	3	-
Flawil	Oberer Goldbachweg 4/6	SG	2013	22	11	11	-	-	-
Fribourg	Av. du Midi 15	FR	1974	15	8	-	6	1	2
Fribourg	Rue de la Neuveville 2	FR	1954	14	8	6	-	-	3
Genève	Rue Jean-Dassier 14	GE	1900	8	-	-	8	-	4
Grenchen	Bergstrasse 2/4	SO	1972	35	7	7	14	7	-
Grenchen	Bergstrasse 6	SO	1991	9	-	3	6	-	-
Gunzgen	Niderfeld 2/4	SO	1994	24	8	8	8	-	-
Hinterkappelen	Kappelenring 56A/B	BE	1978	30	-	-	30	-	-
Horgen	Kalkofenstrasse 8-12	ZH	1970	24	-	12	12	-	-
Huttwil	Spitalstrasse 18A/B/C	BE	2009	18	3	3	9	3	-
Interlaken	Aenderbergstrasse 19/21/23	BE	1962	24	-	12	12	-	-
Interlaken	Waldeggrasse 22B/C	BE	1979	22	7	10	4	1	-
Kehrsatz	Flugplatzstr. 1/Mättelistr. 2/4	BE	1963	26	7	19	-	-	-
Köniz	Lilienweg 48/50	BE	1973	34	-	14	20	-	-
Köniz	Wilkerstrasse 50-78	BE	2008	115	13	38	57	7	-
Konolfingen	Chisenmattweg 16-20B/28-28B	BE	2015	90	13	44	29	4	-
Langendorf	Franziskanerstrasse 9/11	SO	2012	22	6	14	2	-	-
Langenthal	Rumiweg 38/40/42	BE	2005	33	-	-	21	12	-

Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	SOLL-Mietertrag in CHF	IST-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfall in CHF	Leerstand in %
-	-	51'030'633	51'243'263	60'000	60'000		0.00%
-	-	22'152'676	22'182'184	-	-		0.00%
		73'183'309	73'425'447	60'000	60'000	0	0.00%
85	143	21'419'210	25'465'000	542'792	532'617		1.87%
41	65	6'907'000	8'465'000	242'756	241'836		0.38%
21	39	2'800'000	3'436'000	104'304	71'028		31.90%
14	27	4'250'000	4'815'000	115'988	112'559		2.96%
8	22	5'500'000	5'649'000	121'312	107'727		11.20%
24	37	4'567'000	4'927'000	122'517	121'732		0.64%
20	36	3'040'595	3'773'000	121'445	112'595		7.29%
4	19	5'900'000	5'823'000	105'353	105'353		0.00%
115	227	50'730'000	54'338'000	1'228'283	1'172'569		4.54%
16	61	4'272'359	8'516'000	288'477	285'229		1.13%
19	50	3'836'900	8'945'000	234'871	229'173		2.43%
71	116	18'339'000	22'077'000	506'714	486'180		4.05%
18	33	5'550'000	6'734'000	157'620	152'975		2.95%
9	66	13'837'000	17'524'000	415'764	415'764		0.00%
15	24	2'525'000	2'741'000	72'697	72'697		0.00%
16	28	7'425'000	7'236'000	133'143	127'943		3.91%
12	28	3'161'000	4'019'000	100'316	99'841		0.47%
158	308	70'020'000	75'150'000	1'695'477	1'640'950		3.22%
34	66	5'990'000	7'834'000	228'177	228'077		0.04%
32	49	3'763'972	5'006'000	142'100	142'100		0.00%
29	51	7'200'000	8'348'000	190'056	186'936		1.64%
17	34	7'000'000	7'138'000	160'892	160'112		0.48%
4	21	3'995'000	4'603'000	116'892	112'937		3.38%
-	12	4'500'000	5'193'000	121'608	121'608		0.00%
54	89	6'239'400	7'186'000	223'438	186'150		16.69%
17	26	3'260'000	2'331'000	81'892	79'099		3.41%
48	72	6'490'313	6'218'000	198'212	196'307	325	1.13%
34	64	5'658'685	9'306'000	270'250	267'044		1.19%
27	51	5'438'000	8'341'000	200'497	200'497		0.00%
29	47	6'712'089	5'577'000	171'017	151'293		11.53%
18	42	3'361'779	5'796'000	142'964	141'966		0.70%
22	44	7'630'000	8'368'000	200'130	200'130		0.00%
9	35	3'682'700	7'004'000	177'930	175'294		1.48%
36	70	9'255'437	12'936'000	306'118	304'306		0.59%
131	246	40'700'000	56'116'000	1'388'052	1'365'456		1.63%
88	178	34'264'000	42'074'000	993'026	979'421		1.37%
22	44	7'670'000	8'657'000	206'165	194'090		5.86%
60	93	11'100'000	13'348'000	367'994	345'551		6.10%

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen				Kommerz. Objekte
					<3 Zimmer	3-3.5 Zimmer	4-4.5 Zimmer	>5 Zimmer	
Lyss	Libellenweg 14/16	BE	1970	32	8	16	8	-	-
Lyss	Zeughausstrasse 45/47/49	BE	1970	18	8	6	4	-	-
Moosseedorf	Moosbühlstrasse 35-39	BE	1985	20	-	7	12	1	-
Moosseedorf	Moosstrasse 26/26A/28/28A/28B	BE	2014	30	14	10	6	-	-
Moudon	Ch. du Champ du Gour 9/11	VD	1976	21	4	13	4	-	1
Münchenbuchsee	Seedorfweg 21/23	BE	1995	16	4	8	4	-	-
Murten	Merlachfeld 115/139/161/181	FR	2008	51	8	14	23	6	3
Niederwangen	Schürlirain 42/44	BE	1993	17	7	5	5	-	-
Payerne	Rue d'Yverdon 21	VD	1987	16	6	6	4	-	5
Perroy	Ch. de Sous-Craux 10A/B/C	VD	2002	14	-	3	7	4	-
Pont-de-la-Morge	Rue des Pommiers 6	VS	2009	6	-	-	5	1	-
Regensdorf	Watterstrasse 100/102	ZH	1960	13	1	11	-	1	1
Rohr/Aarau	Trieschäckerstrasse 1-36	AG	2013	124	8	86	30	-	-
Rothrist	Parkweg 10/12/14	AG	2010	22	3	18	1	-	-
Schönbühl	Holzgasse 37/39	BE	1984	14	3	7	4	-	-
Seftigen	Ahornweg 3	BE	1979	9	-	3	6	-	-
Steffisburg	Glockentalstrasse 4-10	BE	1976	58	8	27	18	5	28
Stein	Unterfeldstrasse 2-16	AG	2006	70	8	13	45	4	-
Sursee	Mühlehofstrasse 1-9	LU	2006	44	8	8	28	-	-
Thun	Frutigenstrasse 61C/D/G/H	BE	1965	28	8	20	-	-	-
Worb	Vechigenstrasse 30-36	BE	1967/2018	23	3	14	3	3	-
Worb	Vechigenstrasse 38-44	BE	1967	24	3	18	3	-	-
Worblaufen	Lindenhofstrasse 4/6/10/12	BE	1966/2014	112	56	56	-	-	-
Zuchwil	Gartenstrasse 25/25A/27/27A	SO	2021	64	37	23	4	-	-
Total Wohnbauten									
Worblaufen	Lindenhofstrasse 4/6/10/12	BE	1966/2014	112	56	56	-	-	-
davon im Baurecht									
Gemischte Bauten									
Arbon	Rebhaldenstr. 6/8/St. Gallerstr. 6/Rosengartenstr. 1/3/5	TG	2012	74	25	32	17	-	8
Bern	Schönburgstrasse 19	BE	1974	20	8	4	-	8	1
Laupen	Bahnweg 2A-F/Zollgässli 1A-C/Murtenstr. 16C-E	BE	2015	74	29	36	8	1	70
Münchenstein	Baselstrasse 71	BL	1989	20	12	4	4	-	14
Spreitenbach	Industriestrasse 109/Kreuzackerstrasse 3	AG	2019	19	-	5	9	5	7
Suhr	Suhreparkweg 2/4/6/8/Bernstr. Ost 50/52	AG	2018	93	41	49	3	-	29
Thun	Obere Hauptgasse 78	BE	1959	1	-	-	-	1	8
Total gemischte Bauten									

Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	SOLL-Mietertrag in CHF	IST-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfall in CHF	Leerstand in %
34	66	7'250'000	9'850'000	251'129	245'948		2.06%
11	29	4'700'000	4'701'000	120'304	120'304		0.00%
38	58	6'314'497	6'881'000	175'263	170'935		2.47%
32	62	11'640'000	13'004'000	305'807	300'913		1.60%
15	37	4'843'000	5'967'000	164'005	160'393		2.20%
25	41	5'429'280	5'340'000	144'769	144'589		0.12%
113	167	17'800'000	24'837'000	595'906	578'876		2.86%
20	37	4'800'000	5'823'000	168'739	164'289		2.64%
16	37	5'239'406	5'298'000	154'532	152'622		1.24%
34	48	9'627'000	10'366'000	235'967	235'967		0.00%
9	15	2'412'000	2'354'000	60'201	58'826		2.28%
23	37	4'100'000	6'680'000	157'170	157'170		0.00%
110	234	53'582'000	55'914'000	1'348'673	1'307'970		3.02%
31	53	14'170'000	15'779'000	376'550	366'556		2.65%
16	30	3'690'900	4'299'000	116'633	114'289		2.01%
11	20	1'750'000	2'306'000	67'916	67'496		0.62%
95	181	32'300'000	32'750'000	615'614	557'270		9.48%
118	188	23'030'000	32'731'000	805'920	796'194		1.21%
80	124	15'025'000	19'111'000	478'840	471'160		1.60%
25	53	5'285'000	7'536'000	191'006	189'366		0.86%
18	41	3'880'000	7'683'000	187'289	187'049		0.13%
18	42	3'009'100	5'508'000	162'691	157'999		2.88%
36	148	25'020'000	35'090'000	900'736	895'833	1'700	0.73%
67	131	25'284'000	28'476'000	591'226	578'421		2.17%
		722'682'622	863'920'000	20'890'274	20'318'580	2'025	2.75%
36	148	25'020'000	35'090'000	900'736	895'833	1'700	0.73%
		25'020'000	35'090'000	900'736	895'833	1'700	0.73%
280	362	67'500'000	70'890'000	1'614'195	1'557'721		3.50%
46	67	8'279'400	14'379'000	336'837	332'497		1.29%
209	353	63'300'000	72'326'000	1'797'621	1'746'636	129	2.84%
73	107	18'450'000	19'480'000	458'993	446'297		2.77%
28	54	36'161'000	35'087'000	670'674	426'436	16'531	38.88%
280	402	115'500'000	113'308'000	2'175'757	1'986'543		8.70%
4	13	3'040'000	3'170'000	113'060	92'300		18.36%
		312'230'400	328'640'000	7'167'137	6'588'431	16'660	8.31%

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen				Kommerz. Objekte
					<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Kommerziell genutzte Liegenschaften									
Baden	Im Grund 16	AG	1968	-	-	-	-	-	1
Bern	Morgenstrasse 131	BE	1991	-	-	-	-	-	41
Bern	Schwanengasse 10/12	BE	1958	-	-	-	-	-	25
Bern	Steigerhubelstrasse 3	BE	1991	-	-	-	-	-	19
Erlach	Stadtgraben 5/5A/7/7A	BE	1946	1	-	-	-	1	1
Ilanz	Poststrasse 4/Glennerstr. 23/Bahnhofstr. 30	GR	2018	31	14	12	5	-	26
Lenzburg	Ringstrasse West 23	AG	1947	-	-	-	-	-	1
Lyss	Bahnhofstr. 7-13/Bielstr. 14	BE	1985	41	19	10	12	-	66
Kaiseraugst	Wurmisweg 241	AG	2023	-	-	-	-	-	1
Köniz	Könizstrasse 157	BE	2010	-	-	-	-	-	1
Kriens	Arsenalstrasse 21	LU	2001	-	-	-	-	-	8
Winterthur	Im Hölderli 10	ZH	1991	-	-	-	-	-	14
Total kommerziell genutzte Liegenschaften									
Bern	Schwanengasse 10/12	BE	1958	-	-	-	-	-	25
davon im Baurecht									
Gesamttotal									

Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	SOLL-Mietertrag in CHF	IST-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfall in CHF	Leerstand in %
67	68	13'545'000	14'266'000	317'500	317'500		0.00%
203	244	42'250'000	42'896'000	1'397'572	867'344		37.94%
-	25	23'220'000	28'749'000	837'450	836'490		0.11%
70	89	18'193'000	14'404'000	503'209	499'619		0.71%
-	2	6'410'000	6'370'000	137'000	137'000		0.00%
178	209	44'000'000	51'279'000	1'190'768	1'190'288		0.04%
-	1	49'900'000	50'122'800	175'001	175'001		0.00%
142	249	32'500'000	38'084'000	1'044'592	865'149		17.18%
-	-	53'400'000	54'685'000	1'062'500	1'062'500		0.00%
12	13	1'870'000	2'414'000	82'594	82'594		0.00%
99	107	10'887'000	15'535'000	460'388	442'970		3.78%
121	135	16'510'000	20'135'000	550'966	550'597		0.07%
		312'685'000	338'939'800	7'759'539	7'027'052	0	9.44%
-	25	23'220'000	28'749'000	837'450	836'490		0.11%
		23'220'000	28'749'000	837'450	836'490	0	0.11%
		1'420'781'331	1'604'925'247	35'876'950	33'994'063	18'685	5.30%

Berninvest

