



**Rapport semestriel  
non audité  
2024**

# Impressum

## **Éditeur**

BERNINVEST AG  
Direction du fonds, Berne  
[www.berninvest.ch](http://www.berninvest.ch)

## **Conception**

Augenweide Kommunikation GmbH  
[www.augenweide.swiss](http://www.augenweide.swiss)



# Sommaire

**04**

**Le fonds  
en un coup  
d'œil**

**05**

**Chiffres clés**

**06**

**Organes**

**07**

**Portefeuille  
immobilier**

**08**

**Comptes  
semestriels**

**16**

**Registre des  
immeubles**

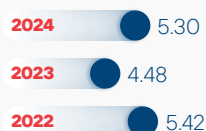
Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande.  
En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.

# Le fonds en un coup d'œil

## 5.30

**Quote-part de perte sur loyer**

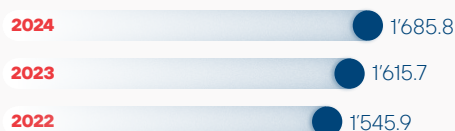
en %



## 1'685.8

**Fortune totale du fonds**

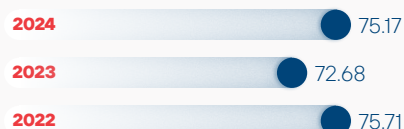
en mio CHF



## 75.17

**Marge EBIT**

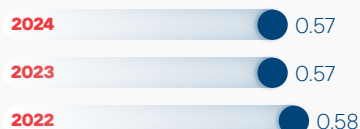
en %



## 0.57

**Quote-part des charges  
d'exploitation du fonds**

(TER<sub>REF</sub>) GAV en %



# Chiffres clés

	Données en	30 juin 2024	30 juin 2023	30 juin 2022
<b>Chiffres clés du rendement</b>				
Performance	%	7.13	5.55	-9.31
Rendement de placement	%	2.16	1.90	2.24
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	75.17	72.68	75.71
Rendement net des immeubles construits	%	3.63	3.68	3.63
Rendement des fonds propres (ROE)	%	2.10	1.95	1.99
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1.51	1.42	1.33
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a	n/a
Coefficient de distribution (Payout Ratio)	%	n/a	n/a	n/a
<b>Chiffres clés du financement</b>				
Proportion des financements tiers	%	27.19	29.52	27.43
Proportion des capitaux tiers	%	34.45	36.93	34.93
Coûts des financements tiers	CHF	3'457'126	2'535'481	1'131'347
Durée résiduelle des financements tiers	Années	3.61	3.42	4.50
Taux d'intérêt des financements tiers	%	1.27	1.38	0.55
<b>Chiffres clés des marchés financiers</b>				
Agio	%	14.02	12.12	18.58
Capitalisation boursière	CHF	1'260'000'000	1'142'400'000	1'192'800'000
Négociabilité (Ø chiffre d'affaires par jour)	CHF	871'632	564'838	775'676
Cours de clôture au 30 juin	CHF	210.00	204.00	213.00
Cours boursier maximum	CHF	219.00	230.90	248.47
Cours boursier minimum	CHF	189.50	185.00	196.40
<b>Chiffres clés du compte de patrimoine</b>				
Valeur vénale des immeubles	CHF	1'604'925'247	1'597'037'911	1'505'069'614
Valeur comptable des immeubles	CHF	1'420'781'331	1'434'548'876	1'357'645'561
Fortune totale du fonds	CHF	1'685'774'374	1'615'671'615	1'545'940'509
Patrimoine net du fonds (Net Asset Value)	CHF	1'105'024'494	1'018'930'164	1'005'942'180
<b>Chiffres clés du compte de pertes et profits</b>				
Cash-flow	CHF	23'828'919	20'075'023	23'177'565
Bénéfice net	CHF	22'297'592	20'223'860	20'060'576
Gains/pertes en capital réalisés	CHF	-	-	-
Gains/pertes en capital non réalisés	CHF	962'000	-	181'826
Résultat total	CHF	23'259'592	20'223'860	20'242'402
Revenus locatifs	CHF	33'994'063	32'218'534	31'255'001
Quote-part de perte sur loyer	%	5.30	4.48	5.42
Coûts de l'entretien ordinaire	CHF	2'902'476	2'624'710	2'706'675
Coûts de l'entretien ordinaire en % des loyers nets	%	8.54	8.15	8.66
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) GAV	%	0.57	0.57	0.58
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) MV	%	0.80	0.81	0.72
<b>Chiffres clés des parts du fonds</b>				
Valeur nette d'inventaire au 30 juin	CHF	184.17	181.95	179.63
Prix de rachat d'une part	CHF	179.20	177.00	174.80
Distribution	CHF	6.60	6.60	6.60
Parts au 1 <sup>er</sup> janvier		5'600'000	5'600'000	5'200'000
Dépenses		400'000	-	400'000
Rachats		-	-	-
Parts au 30 juin		6'000'000	5'600'000	5'600'000

Les chiffres clés ont été calculés selon les directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Des données de performance historiques ne garantissent pas une évolution similaire à l'avenir. Les revenus du fonds tout comme les valeurs des parts de fonds sont susceptibles d'augmenter, mais aussi de diminuer, et ne peuvent être garantis. Lors du rachat de parts du fonds, l'investisseur peut éventuellement recevoir un montant inférieur à celui qu'il a investi initialement.

# Organes

## Direction du fonds

BERNINVEST AG  
Schönburgstrasse 19  
CH-3000 Berne 22

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

## Conseil d'administration

### Président

Reto Kuhn, Zurich

### Vice-président

Stefan Schürmann, Cossonay-Ville

### Membre

Bertrand de Sénépart, Pully

## Direction

### Président de la direction générale

Nunzio Lo Chiatto, Rüfenacht BE

### Membre de la direction

Dejan Dukov, Cormondes

## Banque dépositaire

Banque J. Safra Sarasin AG, Bâle

## Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Berne

## Agent de souscription et de paiement

Banque J. Safra Sarasin AG, Bâle

## Experts chargés des estimations

Thomas Graf, Berne  
Agent fiduciaire diplômé

Thomas Welti, Oberengstringen  
MAS UZH Real Estate

Mathias Rychener, Berne  
Architecte HES/Expert en estimations  
immobilières CAS HES

## Gérances immobilières

Adimmo AG, Bâle  
Akineta Immobilien AG, Olten  
AS Immobilien AG, Mühleberg  
Cogestim SA, Lausanne  
Consenta Bewirtschaftungen AG, Gerlafingen  
GOLDINGER Immobilien AG, Saint-Gall  
H&B Real Estate AG, Zurich  
Immoschwab AG, Morat  
KONImmo AG, Berne  
Naef Immobilier SA, Genève  
Niederer AG, Ostermundigen  
Redinvest Immobilien AG, Sursee

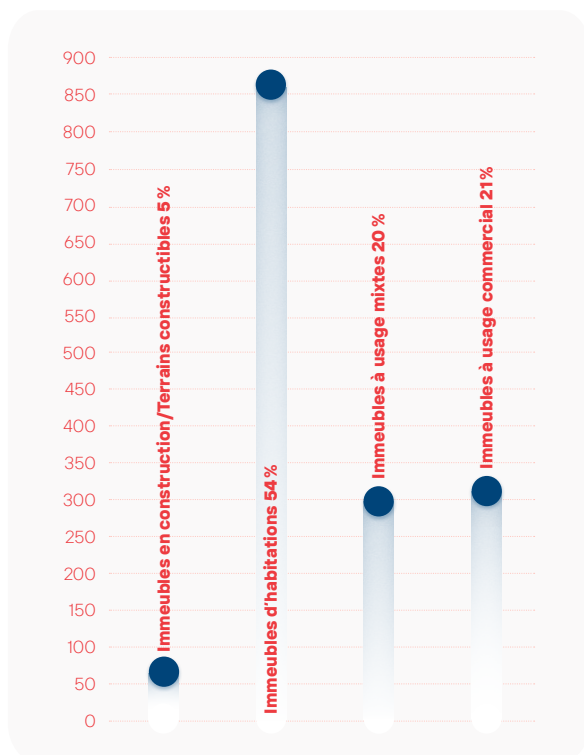
## Données de base

N° de valeur 277 010  
ISIN CH0002770102

# Portefeuille immobilier

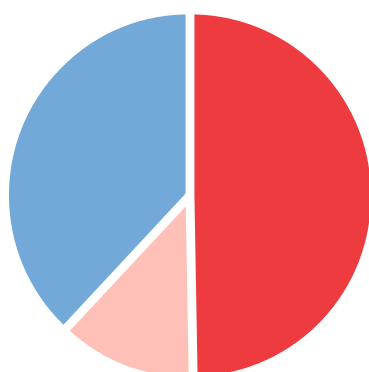
## Répartition par valeurs vénales

en mio CHF



## Structure d'âge des biens immobiliers

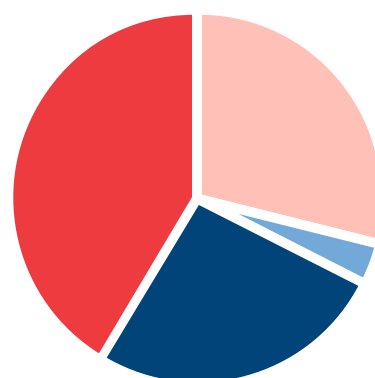
en %



- 49.88% jusqu'à 15 ans
- 12.31% de 15 à 30 ans
- 37.81% plus de 30 ans

## Répartition par types d'appartement

en %



- 26.00% 648 appartements < 3 pièces
- 41.33% 1'030 appartements 3-3.5 pièces
- 28.97% 722 appartements 4-4.5 pièces
- 3.70% 92 appartements > 5 pièces

# Compte de fortune

	<b>30 juin 2024</b> pour les valeurs vénales en CHF	<b>30 juin 2023</b> pour les valeurs vénales en CHF
<b>Actifs</b>		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	2'349'109.65	1'106'176.80
Immeubles, divisés en:		
– Immeubles d'habitations	863'920'000.00	851'194'000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	35'090'000.00	34'787'000.00
– Immeubles à usage commercial	338'939'800.00	265'899'700.00
<i>dont en droit de superficie</i>	28'749'000.00	27'242'000.00
– Immeubles à usage mixtes	328'640'000.00	329'524'000.00
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction	73'425'447.10	150'420'211.14
– Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	–	–
<b>Total des parcelles</b>	<b>1'604'925'247.10</b>	<b>1'597'037'911.14</b>
Aménagements des locataires et annexes	60'477'987.98	253'192.51
Autres actifs*	18'022'029.45	17'274'334.96
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>1'685'774'374.18</b>	<b>1'615'671'615.41</b>
<b>Passifs</b>		
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	150'300'000.00	240'400'000.00
Autres engagements à court terme	41'036'823.28	31'997'506.23
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	286'000'000.00	231'000'000.00
<b>Total du passif</b>	<b>477'336'823.28</b>	<b>503'397'506.23</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>1'208'437'550.90</b>	<b>1'112'274'109.18</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	103'413'057.00	93'343'945.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>1'105'024'493.90</b>	<b>1'018'930'164.18</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>		
État 1 <sup>er</sup> janvier	5'600'000.00	5'600'000.00
Dépenses	400'000.00	–
Rachats	–	–
État 30 juin	6'000'000.00	5'600'000.00
<b>Valeur d'inventaire d'une part</b>	<b>184.17</b>	<b>181.95</b>
<b>Informations sur le bilan</b>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	7'764'000.00	7'764'000.00
Montant du compte des provisions pour réparations futures	48'567'000.00	51'600'174.95
Montant du compte des provisions diverses	587'402.23	523'074.98
Montant du compte des recettes prévues pour être réinvesties	–	–
Nombre de parts dénoncées pour la fin du prochain exercice	Aucune	Aucune
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1'045'226'211.61	1'035'589'685.97
Distribution annuelle ordinaire	–36'960'000.00	–36'960'000.00
Résultat total	23'259'592.04	20'223'859.81
Provisions pour réparations futures		
– Attribution	1'467'000.00	–
– Retraits	–	–
Augmentation/réduction des autres provisions	11'690.25	76'618.40
Solde des mouvements de parts, hors participation des souscripteurs aux revenus courus, et de l'attribution de revenus en cours lors du rachat de parts	72'020'000.00	–
<b>Fortune nette du fonds au terme de la période comptable</b>	<b>1'105'024'493.90</b>	<b>1'018'930'164.18</b>

\* Les aménagements des locataires et annexes seront présentés séparément à partir de l'année de référence 2023.



# Compte de résultat

	01.01.2024 – 30.06.2024 en CHF	01.01.2023 – 30.06.2023 en CHF
<b>Compte de produits</b>		
Revenus des avoirs bancaires et postaux	1'058'318.89	132'082.12
Produits des valeurs mobilières à court terme	–	–
Loyers (rendements bruts)	33'994'063.06	32'218'533.95
Intérêts intercalaires actifs	–	–
Autres revenus	3'294'625.03	92'996.32
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1'312'000.00	–
<b>Total des produits</b>	<b>39'659'006.98</b>	<b>32'443'612.39</b>
<b>Compte de charge</b>		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	3'457'125.50	2'535'481.27
Autres intérêts créditeurs	2'892.78	1'372.42
Intérêts sur droits de superficie	479'680.00	371'623.50
Entretien et réparations		
– Entretien ordinaire	2'902'475.76	2'624'709.89
– Entretien extraordinaire	508'226.66	276'768.85
Administration des immeubles		
– Frais liés aux immeubles	1'049'463.37	927'417.03
– Frais d'administration	52'225.66	69'072.44
Impôts et taxes**		
– Impôts fonciers	405'482.05	440'950.80
– Impôts et taxes directs	131'783.00	377'775.00
Frais d'estimation et de contrôle	95'713.67	97'739.10
Amortissement des immeubles	–	–
Provisions pour réparations futures		
– Dépôts	1'467'000.00	–
– Prélèvement	–	–
Rémunérations conformément au contrat de fonds		
– à la direction du fonds	2'096'054.00	2'003'996.00
– à la banque dépositaire	532'630.00	512'945.00
– au gestionnaire de biens immobiliers	2'039'644.00	1'933'112.00
Autres charges	2'141'018.50	46'789.28
Attribution de revenus en cours lors du rachat de parts	–	–
<b>Total des charges</b>	<b>17'361'414.95</b>	<b>12'219'752.58</b>
<b>Résultat net</b>	<b>22'297'592.04</b>	<b>20'223'859.81</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	–	–
<b>Résultat réalisé</b>	<b>22'297'592.04</b>	<b>20'223'859.81</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	962'000.00	–
<b>Résultat total</b>	<b>23'259'592.04</b>	<b>20'223'859.81</b>

\*\* Les impôts et taxes sont désormais répartis en impôts fonciers / impôts et taxes directs à partir de l'année de référence 2023.

# Dettes non courantes

## Dettes non courantes – 1 à 5 ans

Type de crédit	Durée du	au	Montant en CHF	Taux d'intérêt
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.25	257'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.25	376'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.25	600'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	31.03.26	367'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	31.03.26	400'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.26	450'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.26	250'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	31.12.26	1'000'000	1.160%
Hypothèque fixe	03.08.17	31.07.27	35'000'000	0.951%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.09.27	700'000	1.160%
Hypothèque fixe	31.10.23	31.10.27	20'000'000	2.030%
Hypothèque fixe	01.12.17	30.11.27	75'000'000	0.951%
Hypothèque fixe	31.12.23	31.12.27	40'000'000	1.560%
Hypothèque fixe	01.02.18	31.01.28	30'000'000	0.951%
Hypothèque fixe	05.04.22	13.04.28	400'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	03.09.28	320'000	1.160%
Hypothèque fixe	01.07.19	30.06.29	20'000'000	1.138%
<b>Total des dettes non courantes – 1 à 5 ans</b>			<b>225'120'000</b>	

## Dettes non courantes – plus de 5 ans

Type de crédit	Durée du	au	Montant en CHF	Taux d'intérêt
Hypothèque fixe	05.04.22	06.02.30	880'000	1.160%
Hypothèque fixe	01.07.21	30.06.36	20'000'000	0.689%
Hypothèque fixe	31.12.21	31.12.36	40'000'000	0.670%
<b>Total des dettes non courantes – plus de 5 ans</b>			<b>60'880'000</b>	
<b>Total des dettes non courantes</b>			<b>286'000'000</b>	

# Obligations financières

Montant global des obligations financières après la date du rapport pour l'achat de terrains à bâtir ainsi que pour les contrats de construction et les investissements dans les immeubles

	<b>30 juin 2024</b> en CHF	<b>30 juin 2023</b> en CHF
Achats de terrains à bâtir	-	-
Contrats de construction et investissements dans les immeubles	-	42'900'000

# Hypothèques à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques

## Hypothèques en cours / Avances à terme fixe / Emprunts

Type de crédit	Durée du	au	Montant en CHF	Taux d'intérêt
Avance à terme fixe	05.06.24	05.07.24	6'500'000	1.870%
Avance à terme fixe	28.06.24	05.07.24	8'000'000	1.620%
Avance à terme fixe	28.06.24	31.07.24	25'200'000	1.620%
Avance à terme fixe	28.06.24	31.07.24	17'000'000	1.640%
Avance à terme fixe	30.06.24	31.07.24	68'600'000	1.771%
Emprunt	31.08.21	30.08.24	5'000'000	0.000%
Emprunt	29.05.24	29.11.24	20'000'000	1.630%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.25	257'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.25	376'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.25	600'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	31.03.26	367'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	31.03.26	400'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.26	450'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.06.26	250'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	31.12.26	1'000'000	1.160%
Hypothèque fixe	03.08.17	31.07.27	35'000'000	0.951%
Hypothèque fixe	05.04.22	30.09.27	700'000	1.160%
Hypothèque fixe	31.10.23	31.10.27	20'000'000	2.030%
Hypothèque fixe	01.12.17	30.11.27	75'000'000	0.951%
Hypothèque fixe	31.12.23	31.12.27	40'000'000	1.560%
Hypothèque fixe	01.02.18	31.01.28	30'000'000	0.951%
Hypothèque fixe	05.04.22	13.04.28	400'000	1.160%
Hypothèque fixe	05.04.22	03.09.28	320'000	1.160%
Hypothèque fixe	01.07.19	30.06.29	20'000'000	1.138%
Hypothèque fixe	05.04.22	06.02.30	880'000	1.160%
Hypothèque fixe	01.07.21	30.06.36	20'000'000	0.689%
Hypothèque fixe	31.12.21	31.12.36	40'000'000	0.670%
<b>Hypothèques en cours / Avances à terme fixe / Emprunts</b>			<b>436'300'000</b>	

## Hypothèques échues / Avances à terme fixe / Emprunts / Prêts

Type de crédit	Durée du	au	Montant en CHF	Taux d'intérêt
Avance à terme fixe	05.12.23	05.01.24	9'200'000	2.070%
Avance à terme fixe	31.12.23	05.01.24	60'000'000	2.070%
Avance à terme fixe	29.12.23	31.01.24	30'200'000	2.120%
Avance à terme fixe	31.12.23	31.01.24	56'400'000	2.044%
Avance à terme fixe	18.01.24	31.01.24	500'000	2.090%
Avance à terme fixe	05.01.24	06.02.24	9'700'000	2.110%
Emprunt	30.11.23	29.02.24	20'000'000	2.062%
Avance à terme fixe	29.01.24	29.02.24	11'100'000	2.090%
Avance à terme fixe	31.01.24	29.02.24	29'100'000	2.100%
Avance à terme fixe	31.01.24	29.02.24	56'400'000	2.044%
Avance à terme fixe	06.02.24	05.03.24	9'300'000	2.110%
Prêt	05.01.24	28.03.24	40'000'000	1.850%
Avance à terme fixe	29.02.24	28.03.24	40'200'000	2.060%
Avance à terme fixe	29.02.24	31.03.24	56'400'000	2.016%
Emprunt	04.10.23	04.04.24	10'000'000	2.080%
Avance à terme fixe	05.03.24	05.04.24	8'100'000	2.030%
Avance à terme fixe	28.03.24	30.04.24	27'200'000	1.870%
Avance à terme fixe	28.03.24	30.04.24	17'000'000	1.884%
Prêt	28.03.24	30.04.24	40'000'000	1.850%
Avance à terme fixe	31.03.24	30.04.24	56'400'000	1.805%
Avance à terme fixe	04.04.24	30.04.24	7'000'000	1.805%
Avance à terme fixe	26.04.24	30.04.24	24'000'000	1.805%
Avance à terme fixe	05.04.24	06.05.24	7'800'000	1.870%
Avance à terme fixe	29.02.24	29.05.24	20'000'000	1.900%
Avance à terme fixe	30.04.24	31.05.24	27'500'000	1.860%
Avance à terme fixe	30.04.24	31.05.24	17'000'000	1.880%
Avance à terme fixe	30.04.24	31.05.24	87'400'000	1.800%
Avance à terme fixe	24.05.24	31.05.24	14'600'000	1.860%
Avance à terme fixe	06.05.24	05.06.24	7'500'000	1.870%
Prêt	30.04.24	28.06.24	40'000'000	1.620%
Avance à terme fixe	31.05.24	28.06.24	24'000'000	1.840%
Avance à terme fixe	31.05.24	28.06.24	17'000'000	1.822%
Avance à terme fixe	24.06.24	28.06.24	1'200'000	1.630%
Avance à terme fixe	31.05.24	30.06.24	31'900'000	1.771%

# Autres données importantes

<b>Transactions avec des proches</b>	La direction du fonds confirme que des transactions avec des proches ont été effectués à des conditions conformes au marché.
<b>Informations sur les dérivés</b>	Aucune
<b>Recette locative par locataire supérieure à 5%</b>	Aucune
<b>Sociétés immobilières du fonds</b>	Le capital-actions de la société immobilière Manuela AG appartient sans exception à 100% à BERNINVEST AG agissant pour le compte du fonds immobilier Immo Helvetic. Le capital-actions de Lentia Liegenschaften AG appartient à 70% à BERNINVEST AG agissant pour le compte du fonds immobilier Immo Helvetic.
<b>Organisme officiel de paiement des coupons</b>	Banque J. Safra Sarasin AG, Bâle
<b>Méthode d'évaluation</b>	Méthode Discounted Cashflow (méthode DCF)
<b>Principes d'évaluation et de calcul de la valeur d'inventaire nette</b>	Conformément à l'art. 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) pour les fonds immobiliers, les biens immobiliers du fonds sont régulièrement estimés par des experts en estimations immobilières indépendants, accrédités auprès de l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de la valeur de rendement. L'évaluation détermine le prix probablement atteint en cas de revente judiciaire au moment de l'estimation. La valeur du marché des terrains du patrimoine du fonds doit faire l'objet d'une estimation par un expert lors de l'achat ou de la vente de terrains du patrimoine du fonds ainsi qu'à la fin de chaque exercice. La valeur du marché des différents objets immobiliers correspond à un prix probablement atteint dans le cadre de transactions commerciales habituelles, en supposant un comportement d'achat et de vente judicieux. Dans des cas isolés, et tout particulièrement en cas d'achat et de vente de biens immobiliers du fonds, on profitera d'éventuelles opportunités dans l'intérêt du fonds. Cela peut produire des différences avec les estimations.

## Achats et ventes de terrains

### Achats de terrains constructibles (avec objets à démolir)

Reiden	Brüelmatte Süd	Exercice du contrat de droit d'achat
--------	----------------	--------------------------------------

### Achats d'immeubles terminés

Baden	Im Grund 16	Locaux commerciaux
-------	-------------	--------------------

### Ventes de biens

Aucune		
--------	--	--

### Immeubles en construction

Bulle	Rue de Champ-Barby 61	Locaux commerciaux - Planification pour un bâtiment de remplacement
Reiden	Brüelmatte Süd	109 appartements

# Indemnités réglementaires

## Informations relatives aux barèmes effectifs, dans le cas où le contrat de fonds prévoit des taux maximums

	30 juin 2024		30 juin 2023	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
<b>a) Rémunérations de la direction du fonds</b>				
Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion des actifs et la commercialisation du fonds immobilier sur la base de la fortune totale du fonds pour la période comptable	0.25 %	0.25 %	0.25 %	0.25 %
Commission pour les efforts dans la construction d'immeubles, les rénovations et les transformations sur la base des coûts de construction	2.50 %	2.50 %	2.50 %	2.50 %
Dédommagement pour les efforts dans la vente et l'achat de terrains sur la base du prix d'achat ou de vente, si un tiers n'est pas mandaté pour cela	1.50 %	1.50 %	n/a	1.50 %
Dédommagement pour la gestion des différents immeubles durant la période sous revue sur la base des revenus locatifs nets (recettes de la rente du droit de superficie incluses)	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %
Commission d'émission pour la couverture des coûts engendrés par le placement des nouvelles parts, sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	2.75 %	4.00 %	n/a	4.00 %
Commission de rachat pour la couverture des coûts engendrés par le rachat de parts, sur la base de la valeur nette d'inventaire des rachetées	n/a	2.00 %	n/a	2.00 %
<b>b) Indemnités de la banque dépositaire</b>				
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, l'exécution du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4 du contrat de fonds, sur la base de la fortune nette moyenne du fonds	0.10 %	0.10 %	0.10 %	0.10 %

# Registre des immeubles au 30 juin 2024

Localité	Rue	Canton	Année de construction	Appartements	Dimension de l'appartement				Objets commerciaux
					Pièces	<3	3-3.5	4-4.5	
<b>Immeubles en construction / Terrains constructibles (avec objets à démolir)</b>									
Bulle	Rue de Champ-Barby 61	FR		-	-	-	-	-	-
Reiden	Brüelmatte Süd	LU		-	-	-	-	-	-
<b>Total Immeubles en construction / Terrains constructibles (avec objets à démolir)</b>									

## Constructions terminées (y compris le terrain)

### Immeubles d'habitations

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	-	-
Bâle	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	-
Berne	Blumenbergstrasse 47/49	BE	1965	30	16	9	5	-	1
Berne	Konsumstrasse 13-19	BE	1988	40	27	9	4	-	5
Bienne	Zollhausstrasse 16	BE	2014	15	4	5	6	-	-
Cerlier	Länge Reben 1/3/5/7/Sunkortweg 2/4	BE	1981/1965	37	9	16	10	2	-
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	-	-	-
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
Granges	Bergstrasse 2/4	SO	1972	35	7	7	14	7	-
Granges	Bergstrasse 6	SO	1991	9	-	3	6	-	-
Guin	Halta 22/24/26/28/30/32/34/36/38	FR	2021	150	45	68	37	-	-
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	-	-



Places de parking/ Autres	Objets loués	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenu locatif attendu en CHF	Revenu locatif réel en CHF	Perte de loyer en CHF	Vacance en %
-	-	51'030'633	51'243'263	60'000	60'000		0.00%
-	-	22'152'676	22'182'184	-	-		0.00%
		<b>73'183'309</b>	<b>73'425'447</b>	<b>60'000</b>	<b>60'000</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
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%
45	82	14'510'000	14'623'000	316'151	311'006		1.63%
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%
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%
158	308	70'020'000	75'150'000	1'695'477	1'640'950		3.22%
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%

Localité	Rue	Canton	Année de construction	Appartements	Dimension de l'appartement Pièces				Objets commerciaux
					<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Langenthal	Rumiweg 38/40/42	BE	2005	33	-	-	21	12	-
Lyss	Libellenweg 14/16	BE	1970	32	8	16	8	-	-
Lyss	Zeughausstrasse 45/47/49	BE	1970	18	8	6	4	-	-
Moosseedorf	Moosbühlstrasse 35-39	BE	1985	20	-	7	12	1	-
Moosseedorf	Moosstrasse 26/26A/28/28A/28B	BE	2014	30	14	10	6	-	-
Morat	Merlachfeld 115/139/161/181	FR	2008	51	8	14	23	6	3
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	-	-
Niederwangen	Schürlirain 42/44	BE	1993	17	7	5	5	-	-
Payerne	Rue d'Yverdon 21	VD	1987	16	6	6	4	-	5
Perroy	Ch. de Sous-Craux 10A/B/C	VD	2002	14	-	3	7	4	-
Pont-de-la-Morge	Rue des Pommiers 6	VS	2009	6	-	-	5	1	-
Regensdorf	Watterstrasse 100/102	ZH	1960	13	1	11	-	1	1
Rohr/Aarau	Trieschäckerstrasse 1-36	AG	2013	124	8	86	30	-	-
Rothrist	Parkweg 10/12/14	AG	2010	22	3	18	1	-	-
Schönbühl	Holzgasse 37/39	BE	1984	14	3	7	4	-	-
Seftigen	Ahornweg 3	BE	1979	9	-	3	6	-	-
Steffisburg	Glockentalstrasse 4-10	BE	1976	58	8	27	18	5	28
Stein	Unterefeldstrasse 2-16	AG	2006	70	8	13	45	4	-
Sursee	Mühlehofstrasse 1-9	LU	2006	44	8	8	28	-	-
Thoune	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 Immeubles d'habitations

Worblaufen	Lindenhofstrasse 4/6/10/12	BE	1966/2014	112	56	56	-	-	-
------------	----------------------------	----	-----------	-----	----	----	---	---	---

### dont en droit de superficie

### Immeubles à usage mixtes

Arbon	Rebhaldenstr. 6/8/St. Gallerstr. 6/Rosengartenstr. 1/3/5	TG	2012	74	25	32	17	-	8
Berne	Schönburgstrasse 19	BE	1974	20	8	4	-	8	1
Laupen	Bahnweg 2A-F/Zollgässli 1A-C/Murtenstr. 16C-E	BE	2015	74	29	36	8	1	70
Münchenstein	Baselstrasse 71	BL	1989	20	12	4	4	-	14
Spreitenbach	Industriestrasse 109/Kreuzäckerstrasse 3	AG	2019	19	-	5	9	5	7
Suhr	Suhreparkweg 2/4/6/8/Bernstr. Ost 50/52	AG	2018	93	41	49	3	-	29
Thoune	Obere Hauptgasse 78	BE	1959	1	-	-	-	1	8

### Total Immeubles à usage mixtes

Places de parking/ Autres	Objets loués	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenu locatif attendu en CHF	Revenu locatif réel en CHF	Perte de loyer en CHF	Vacance en %
60	93	11'100'000	13'348'000	367'994	345'551		6.10%
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%
113	167	17'800'000	24'837'000	595'906	578'876		2.86%
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%
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%
		<b>722'682'622</b>	<b>863'920'000</b>	<b>20'890'274</b>	<b>20'318'580</b>	<b>2'025</b>	<b>2.75%</b>
36	148	25'020'000	35'090'000	900'736	895'833	1'700	0.73%
		<b>25'020'000</b>	<b>35'090'000</b>	<b>900'736</b>	<b>895'833</b>	<b>1'700</b>	<b>0.73%</b>
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%
		<b>312'230'400</b>	<b>328'640'000</b>	<b>7'167'137</b>	<b>6'588'431</b>	<b>16'660</b>	<b>8.31%</b>

Localité	Rue	Canton	Année de construction	Appartements	Dimension de l'appartement				Objets commerciaux
					<3	3-3.5	4-4.5	>5	

### Immeubles à usage commercial

Baden	Im Grund 16	AG	1968	-	-	-	-	-	1
Berne	Morgenstrasse 131	BE	1991	-	-	-	-	-	41
Berne	Schwanengasse 10/12	BE	1958	-	-	-	-	-	25
Berne	Steigerhubelstrasse 3	BE	1991	-	-	-	-	-	19
Cerlier	Stadtgraben 5/5A/7/7A	BE	1946	1	-	-	-	1	1
Ilanz	Poststr. 4/Glennerstr. 23/Bahnhofstr. 30	GR	2018	31	14	12	5	-	26
Lenzbourg	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
Winterthour	Im Hölzli 10	ZH	1991	-	-	-	-	-	14

### Total Immeubles à usage commercial

Berne	Schwanengasse 10/12	BE	1958	-	-	-	-	-	25
-------	---------------------	----	------	---	---	---	---	---	----

### dont en droit de superficie

### Total global

Places de parking/ Autres	Objets loués	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenu locatif attendu en CHF	Revenu locatif réel en CHF	Perte de loyer en CHF	Vacance en %
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%
		<b>312'685'000</b>	<b>338'939'800</b>	<b>7'759'539</b>	<b>7'027'052</b>	<b>0</b>	<b>9.44%</b>
-	25	23'220'000	28'749'000	837'450	836'490		0.11%
		<b>23'220'000</b>	<b>28'749'000</b>	<b>837'450</b>	<b>836'490</b>	<b>0</b>	<b>0.11%</b>
		<b>1'420'781'331</b>	<b>1'604'925'247</b>	<b>35'876'950</b>	<b>33'994'063</b>	<b>18'685</b>	<b>5.30%</b>

# Berninvest

