



GOOD BUILDINGS
Swiss Real Estate Fund

**Rapport semestriel
non audité
2024**

Impressum

Éditeur

BERNINVEST AG
Direction du fonds, Berne
www.berninvest.ch

Conception

Augenweide Kommunikation GmbH
www.augenweide.swiss



Sommaire

04

**Le fonds
en un coup
d'œil**

05

Chiffres clés

06

Organes

07

**Portefeuille
immobilier**

08

**Comptes
semestriels**

14

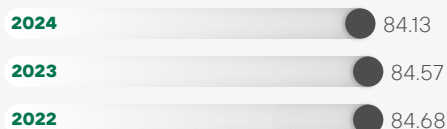
**Registre des
immeubles**

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

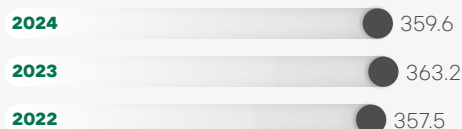
84.13

Part des immeubles résidentiels
en %



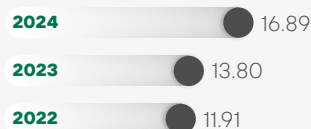
359.6

Fortune totale du fonds
en mio CHF



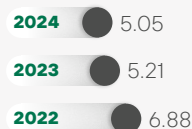
16.89

Agio
en %



5.05

Quote-part de perte sur loyer
en %



Chiffres clés

	Données en	30 juin 2024	30 juin 2023	30 juin 2022
Chiffres clés du rendement				
Performance	%	5.64	1.05	- 10.23
Rendement de placement	%	1.64	1.55	1.59
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	70.16	68.20	68.44
Rendement net des immeubles construits	%	3.64	3.50	3.58
Rendement des fonds propres (ROE)	%	1.70	1.61	1.64
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1.41	1.33	1.24
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a	n/a
Coefficient de distribution (Payout Ratio)	%	n/a	n/a	n/a
Chiffres clés du financement				
Proportion des financements tiers	%	25.80	26.95	26.16
Proportion des capitaux tiers	%	29.09	30.00	29.34
Coûts des financements tiers	CHF	665'848	629'029	182'648
Durée résiduelle des financements tiers	Années	3.10	3.30	3.91
Taux d'intérêt des financements tiers	%	1.41	1.54	0.41
Chiffres clés des marchés financiers				
Agio	%	16.89	13.80	11.91
Capitalisation boursière	CHF	298'100'000	289'300'000	282'700'000
Négociabilité (Ø chiffre d'affaires par jour)	CHF	293'621	249'309	280'116
Cours de clôture au 30 juin	CHF	135.50	131.50	128.50
Cours boursier maximum	CHF	137.50	135.50	149.50
Cours boursier minimum	CHF	127.00	115.30	124.60
Chiffres clés du compte de patrimoine				
Valeur vénale des immeubles	CHF	355'023'000	359'455'860	353'824'000
Valeur comptable des immeubles	CHF	333'709'434	339'141'813	337'265'367
Fortune totale du fonds	CHF	359'616'214	363'170'429	357'541'281
Patrimoine net du fonds (Net Asset Value)	CHF	255'015'542	254'218'550	252'623'112
Chiffres clés du compte de pertes et profits				
Cash-flow	CHF	4'420'150	4'154'850	4'235'115
Bénéfice net	CHF	4'397'339	4'176'021	4'218'409
Gains/pertes en capital réalisés	CHF	-	-	-
Gains/pertes en capital non réalisés	CHF	-	-	-
Résultat total	CHF	4'397'339	4'176'021	4'218'409
Revenus locatifs	CHF	7'761'197	7'658'626	7'190'344
Quote-part de perte sur loyer	%	5.05	5.21	6.88
Coûts de l'entretien ordinaire	CHF	644'143	703'552	575'929
Coûts de l'entretien ordinaire en % des loyers nets	%	8.30	9.19	8.01
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) GAV	%	0.79	0.79	0.79
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) MV	%	0.96	0.99	0.91
Chiffres clés des parts du fonds				
Valeur nette d'inventaire au 30 juin	CHF	115.92	115.55	114.83
Prix de rachat d'une part	CHF	112.20	111.90	111.20
Distribution	CHF	4.00	4.00	4.00
Parts au 1 ^{er} janvier		2'200'000	2'200'000	2'200'000
Dépenses		-	-	-
Rachats		-	-	-
Parts au 30 juin		2'200'000	2'200'000	2'200'000

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

Organe de révision

Ernst & Young AG, Berne

Agent de souscription et payeur

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
Cogestim SA, Lausanne
Consenta Bewirtschaftungen AG, Gerlafingen
GOLDINGER Immobilien AG, Saint-Gall
H&B Real Estate AG, Zurich
Niederer AG, Ostermundigen
Redinvest Immobilien AG, Sursee

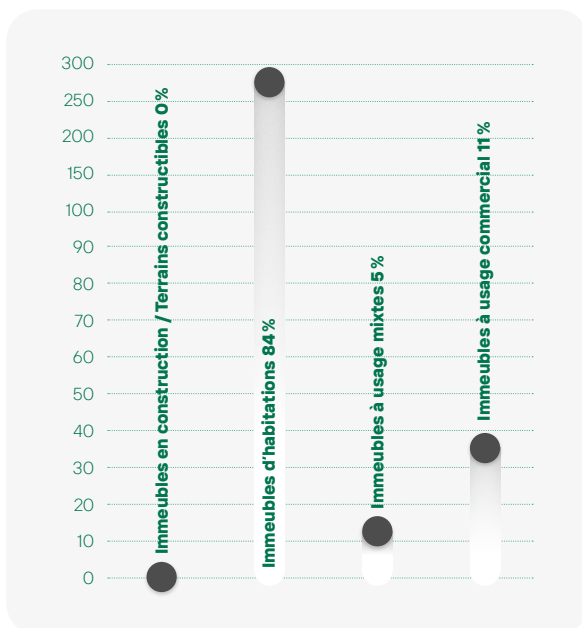
Données de base

N° de valeur 14 290 200
ISIN CH0142902003

Portefeuille immobilier

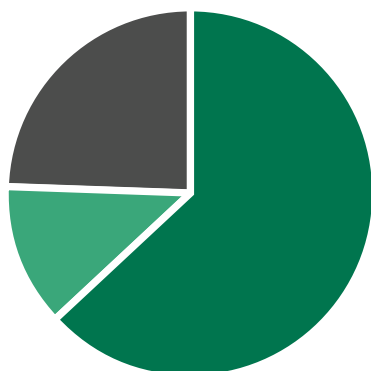
Répartition par valeurs vénales

en mio CHF



Structure d'âge des biens immobiliers

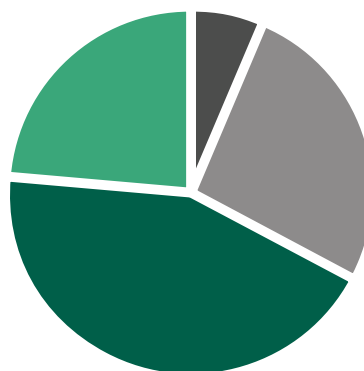
en %



- **63.06%**
jusqu'à 15 ans
- **12.55%**
de 15 à 30 ans
- **24.39%**
plus de 30 ans

Répartition par types d'appartement

en %



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

Compte de fortune

	30 juin 2024 pour les valeurs vénales en CHF	30 juin 2023 pour les valeurs vénales en CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	650'633.86	345'513.41
Immeubles, divisés en:		
– Immeubles d'habitations	298'671'000.00	284'229'000.00
<i>dont en propriété par étages</i>	17'757'000.00	18'157'000.00
– Immeubles à usage commercial	39'747'000.00	38'974'000.00
– Immeubles à usage mixtes	16'605'000.00	16'483'000.00
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction	–	19'769'859.60
Total des parcelles	355'023'000.00	359'455'859.60
Autres actifs	3'942'580.13	3'369'055.72
Fortune totale du fonds	359'616'213.99	363'170'428.73
Passifs		
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	58'200'000.00	63'400'000.00
Autres engagements à court terme	7'648'576.49	7'706'745.59
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	33'400'000.00	33'470'000.00
Total du passif	99'248'576.49	104'576'745.59
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	260'367'637.50	258'593'683.14
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	5'352'096.00	4'375'133.00
Fortune nette du fonds	255'015'541.50	254'218'550.14
Nombre de parts en circulation		
État 1 ^{er} janvier	2'200'000.00	2'200'000.00
Dépenses	–	–
Rachats	–	–
État 30 juin	2'200'000.00	2'200'000.00
Valeur d'inventaire d'une part	115.92	115.55
Informations sur le bilan		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	–	–
Montant du compte des provisions pour réparations futures	910'270.00	910'270.00
Montant du compte des provisions diverses	79'062.89	56'252.15
Montant du compte des recettes prévues pour être réinvesties	–	–
Nombre de parts dénoncées pour la fin du prochain exercice	Aucune	Aucune
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	259'401'554.79	258'852'258.71
Distribution annuelle ordinaire	–8'800'000.00	–8'800'000.00
Résultat total	4'397'339.07	4'176'021.48
Provisions pour réparations futures		
– Attribution	–	–
– Retraits	–	–
Augmentation/réduction des autres provisions	16'647.64	–9'730.05
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	–	–
Fortune nette du fonds au terme de la période comptable	255'015'541.50	254'218'550.14

Compte de résultat

	01.01.2024 – 30.06.2024 en CHF	01.01.2023 – 30.06.2023 en CHF
Compte de produits		
Revenus des avoirs bancaires et postaux	-	-
Produits des valeurs mobilières à court terme	-	-
Loyers (rendements bruts)	7'761'196.60	7'658'625.55
Intérêts intercalaires actifs	-	-
Autres revenus	14'737.55	20'079.45
Participation des souscripteurs aux revenus nets cours	-	-
Total des produits	7'775'934.15	7'678'705.00
Compte de charge		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	665'847.76	629'028.52
Autres intérêts créditeurs	1'380.18	6'595.70
Intérêts sur droits de superficie	-	-
Entretien et réparations		
- Entretien ordinaire	644'142.52	703'551.58
- Entretien extraordinaire	22'414.35	68'169.85
Administration des immeubles		
- Frais liés aux immeubles	268'530.07	325'217.12
- Frais d'administration	-	-
Impôts et taxes		
- Impôts ordinaire	358'000.00	343'000.00
Frais d'estimation et de contrôle	40'010.70	45'103.00
Amortissement des immeubles	-	-
Provisions pour réparations futures		
- Dépôts	-	-
- Prélèvement	-	-
Rémunérations conformément au contrat de fonds		
- à la direction du fonds	898'360.00	906'761.00
- à la banque dépositaire	77'604.50	76'827.50
- au gestionnaire de biens immobiliers	388'060.00	382'931.00
Autres charges	14'245.00	15'498.25
Attribution de revenus en cours lors du rachat de parts	-	-
Total des charges	3'378'595.08	3'502'683.52
Résultat net	4'397'339.07	4'176'021.48
Gains et pertes en capitaux réalisés	-	-
Résultat réalisé	4'397'339.07	4'176'021.48
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	-	-
Résultat total	4'397'339.07	4'176'021.48

Dettes non courantes

Dettes non courantes – 1 à 5 ans

Type de crédit	Durée du	au	Montant en CHF	Taux d'intérêt
Hypothèque fixe	01.04.19	31.03.29	12'000'000	1.056%
Hypothèque fixe	01.01.21	06.05.29	6'400'000	0.700%
Total des dettes non courantes – 1 à 5 ans			18'400'000	

Dettes non courantes – plus de 5 ans

Type de crédit	Durée du	au	Montant en CHF	Taux d'intérêt
Hypothèque fixe	31.12.21	31.12.36	15'000'000	0.670%
Total des dettes non courantes – plus de 5 ans			15'000'000	
Total des dettes non courantes			33'400'000	

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

	30 juin 2024 en CHF	30 juin 2023 en CHF
Achats de terrains à bâtir	5'980'000	–
Contrats de construction et investissements dans les immeubles	–	345'000

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	06.06.24	08.07.24	24'300'000	1.640%
Avance à terme fixe	28.06.24	31.07.24	23'900'000	1.640%
Emprunt	29.05.24	30.08.24	10'000'000	1.470%
Hypothèque fixe	01.04.19	31.03.29	12'000'000	1.056%
Hypothèque fixe	01.01.21	06.05.29	6'400'000	0.700%
Hypothèque fixe	31.12.21	31.12.36	15'000'000	0.670%
Hypothèques en cours / Avances à terme fixe / Emprunts			91'600'000	

Hypothèques échues / Avances à terme fixe / Emprunts

Type de crédit	Durée du	au	Montant en CHF	Taux d'intérêt
Avance à terme fixe	06.12.23	08.01.24	7'500'000	2.130%
Emprunt	27.10.23	29.01.24	10'000'000	1.900%
Avance à terme fixe	29.12.23	31.01.24	24'800'000	2.123%
Avance à terme fixe	08.01.24	06.02.24	7'500'000	2.123%
Avance à terme fixe	29.01.24	06.02.24	10'000'000	2.180%
Emprunt	31.08.23	29.02.24	10'000'000	2.000%
Avance à terme fixe	31.01.24	29.02.24	24'200'000	2.123%
Avance à terme fixe	06.02.24	06.03.24	17'500'000	2.123%
Avance à terme fixe	29.02.24	28.03.24	24'200'000	2.092%
Avance à terme fixe	06.03.24	08.04.24	17'000'000	2.027%
Avance à terme fixe	28.03.24	30.04.24	24'200'000	1.884%
Avance à terme fixe	08.04.24	06.05.24	16'500'000	1.881%
Avance à terme fixe	26.04.24	06.05.24	8'800'000	1.930%
Emprunt	29.02.24	29.05.24	10'000'000	1.900%
Avance à terme fixe	30.04.24	31.05.24	24'200'000	1.880%
Avance à terme fixe	06.05.24	06.06.24	24'500'000	1.880%
Avance à terme fixe	31.05.24	28.06.24	23'600'000	1.839%

Autres données importantes

Transactions avec des proches	La direction du fonds confirme que des transactions avec des proches ont été effectués à des conditions conformes au marché.
Recette locative par locataire supérieure à 5%	Aucune
Organisme officiel de paiement des coupons	Banque J. Safra Sarasin AG, Bâle
Informations sur les dérivés	Aucune
Méthode d'évaluation	Méthode Discounted Cashflow (méthode DCF)
Principes d'évaluation et de calcul de la valeur d'inventaire nette	Au sens de l'art. 88 al. 2 LPCC Art. 88, des art. 92 et 93 LPCC et des directives de la AMAS pour les fonds immobiliers, les biens immobiliers du fonds sont régulièrement estimés par des experts agréés par les autorités de surveillance selon 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 judiciaire. 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)

Aucune

Achats d'immeubles terminés

Aucune

Ventes de biens

Aucune

Immeubles en construction

Aucune

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
a) Rémunérations de la direction du fonds				
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	0.50%	0.60%	0.50%	0.60%
Commission pour les efforts dans la construction d'immeubles, les rénovations et les transformations sur la base des coûts de construction	2.50%	3.00%	2.50%	3.00%
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	n/a	3.00%	n/a	3.00%
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)	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
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	n/a	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	4.00%	n/a	4.00%
b) Indemnités de la banque dépositaire				
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	0.06%	0.10%	0.06%	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	
Constructions terminées (y compris le terrain)										
Immeubles d'habitations										
Aegerten	Grenzstrasse 12-20	BE	2015/16	43	9	22	12	-	-	-
Brügg	Erlenstrasse 6/8/10/10B	BE	1973	33	2	31	-	-	-	-
Granges	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	-
Saint-Gall	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 Immeubles d'habitations										
Granges	Girardstrasse 17/19	SO	2012	40	20	20	-	-	-	4
dont en propriété par étages										
Immeubles à usage mixtes										
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 Immeubles à usage mixtes										
Immeubles à usage commercial										
Burgdorf	Buchmattstrasse 5	BE	2013	-	-	-	-	-	-	1
Stein am Rhein	Kaltenbacherstrasse 32	SH	2013	-	-	-	-	-	-	1
Zürich	Hermetschloostrasse 77	ZH	1963	1	-	-	1	-	-	30
Total Immeubles à usage commercial										
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 %
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