

## Basisinformationsblatt

---

### Zweck

Dieses Basisinformationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produktes zu verstehen und es mit anderen Produkten zu vergleichen.

---

### Produkt

Produktname/ISIN/Währung	Good Buildings Swiss Real Estate Fund, ISIN CH0142902003, in CHF
ProduktHersteller	BERNINVEST AG, Schönburgstrasse 19, 3000 Bern 22
Produktgenehmigung	Der Fondsvertrag des Good Buildings Swiss Real Estate Fund unterliegt gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. a KAG der Genehmigungspflicht durch die FINMA. Mit Verfügung vom 11. Juli 2011 wurde die Genehmigung erteilt.
Webseite / Telefon	www.berninvest.ch / +41 31 818 55 55
Zuständige Aufsichtsbehörde	Der Ersteller unterliegt der prudentiellen Aufsicht durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.
Erstellung des BIB	Dieses Dokument wurde am 19. April 2024 erstellt.

---

### Warnhinweis

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach und möglicherweise schwer zu verstehen ist.

---

### Um welche Art von Produkt handelt es sich?

<b>Art</b>	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 («KAG»).
<b>Renditefaktoren</b>	Die wichtigsten Faktoren, welche die Rendite bestimmen, sind die Mietzinseinnahmen, die Betriebskosten der Liegenschaften, die Marktwertveränderungen der zugrunde liegenden Vermögenswerte und die Kosten des Produktes.
<b>Ermittlung der Rendite</b>	Die Ermittlung der verschiedenen Renditen erfolgt gemäss der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13. September 2016 der AMAS. Die Nettorendite steigt bei steigenden Nettoerträgen und gleichbleibenden Verkehrswerten der Immobilien.
<b>Anlagepolitik und -ziele</b>	Das Anlageziel des Good Buildings Swiss Real Estate Fund besteht in dem langfristigen Aufbau eines Portfolios von Wohn- und Geschäftsimmobiliën. Mit einer aktiven Neubautätigkeit sowie durch die Instandsetzung bestehender Liegenschaften soll das Portfolio der sich ändernden Nachfrage im Immobiliensektor gerecht werden.
<b>Anlageobjekte</b>	Der Good Buildings Swiss Real Estate Fund hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Während Alleineigentum angestrebt wird, kann gerade bei Grossprojekten zur Risikodiversifikation auch ein Miteigentumsanteil erworben werden, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Zulässig sind sodann Erwerb von Liegenschaften im Baurecht wie auch Erwerb von Stockwerkeigentum.
<b>Anleger-Zielgruppe</b>	Dieser Anlagefonds eignet sich für Privatanleger mit gewissen Anlagekenntnissen, die mögliche Anlageverluste tragen können. Dieser Anlagefonds setzt sich die Werterhaltung zum Ziel und wird an der Börse gehandelt. Er erfüllt mittelfristige Anlagebedürfnisse und sollte erst aufgrund einer Angemessenheitsprüfung erworben werden.
<b>Laufzeit</b>	Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit. Die Anleger können Ihren Anteil 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 oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages herbeiführen (siehe § 25 Ziff. 1 und 2 des Fondsvertrages).

---

### Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

<b>Emittentenrisiko</b>	Das Vermögen des Good Buildings Swiss Real Estate Fund ist von Gesetzes wegen vom Vermögen des Emittenten ausgedockert. Das Fondsvermögen haftet damit nicht für die Verbindlichkeiten des Emittenten.
<b>Marktrisiko</b>	Der Good Buildings Swiss Real Estate Fund kann im Umfang von bis zu einem Drittel des Verkehrswertes der Immobilien Kredite aufnehmen. Steigende Hypothekarzinsen bedeuten zusätzliche Kosten für das Produkt. Diese Kostensteigerung kann sich negativ auf die am Immobilienmarkt gezahlten Preise auswirken. Der Wert des Produktes korreliert direkt mit diesen Marktveränderungen. Steigt das Zinsniveau rasch an, könnten sich zudem Probleme bei der Refinanzierung ergeben, sodass Objekte zu unvorteilhaften Preisen liquidiert werden müssten.
<b>Liquiditätsrisiko</b>	Die Erzielung des Marktpreises von Immobilien setzt oftmals einen längeren Verkaufsprozess voraus. Daher kann die Rücknahme der Anteile gegen Auszahlung von Geld geraume Zeit in Anspruch nehmen. Ein Verkauf unter Zeitdruck führt zudem zu einem tieferen Verkaufserlös.

## Fremdwährungsrisiko

Sämtliche Liegenschaften befinden sich in der Schweiz. Die Bewertungen, Geldflüsse aus Verbindlichkeiten und die liquiden Guthaben und Forderungen sind in Schweizer Franken. Somit besteht kein systematisches Fremdwährungsrisiko.

## Kündigungs- und Wiederanlagerisiko

Da die Fondsleitung oder Depotbank die Auflösung des Immobilienfonds jederzeit unter Einhaltung einer Frist von zwei Monaten herbeiführen kann, besteht das Risiko, Geld entgegennehmen zu müssen. Um das Risikoprofil des Gesamtanlagevermögens beizubehalten, muss der Anleger eine neue Möglichkeit der Anlage finden. Überdies kann eintreten, dass eine grosse Anzahl von Anlegern gleichzeitig Rücknahmeanträge stellt. Im Extremfall führt dies zur Auflösung des Produktes. Ein solcher Verkaufsdruck würde sich negativ auf die erzielbaren Verkaufserlöse auswirken.

## Performance-Szenarien

Zukünftige Marktentwicklungen können nicht präzise vorhergesagt werden. Die dargestellten Szenarien sind nur Beispiele für einige mögliche Ergebnisse basierend auf den jüngsten Renditen. Die tatsächliche Rendite kann geringer ausfallen.

### Anlage CHF 10'000

		Anlagerendite p.a.		1 Jahr		4 Jahr		7 Jahre
<b>Optimistisches Szenario</b>	ohne Gesamtkosten	6.00 %	CHF	10'600	CHF	12'625	CHF	15'036
	mit Gesamtkosten	6.00 %	CHF	9'722	CHF	11'513	CHF	13'690
<b>Mittleres Szenario</b>	ohne Gesamtkosten	4.50 %	CHF	10'450	CHF	11'925	CHF	13'609
	mit Gesamtkosten	4.50 %	CHF	9'572	CHF	10'813	CHF	12'263
<b>Pessimistisches Szenario</b>	ohne Gesamtkosten	-1.00 %	CHF	9'900	CHF	9'606	CHF	9'321
	mit Gesamtkosten	-1.00 %	CHF	9'022	CHF	8'494	CHF	7'975

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 1, 4 und 7 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie CHF 10'000 anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können diese mit den Szenarien von andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung aufgrund früherer Wertänderungen dieses Investments; sie sind kein exakter Indikator. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Produkt halten. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten.

## Was geschieht, wenn BERNINVEST AG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Anlegern, die in dieses Produkt investiert haben, drohen bei einem Zahlungsausfall der Fondsleitung keine finanziellen Verluste, da die Vermögenswerte des Fonds als Sondervermögen gelten und nicht von einer möglichen Insolvenz des Herstellers betroffen sind.

## Welche Kosten entstehen?

Die Renditeminderung (Reduction in Yield – RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts für drei verschiedene Haltedauern, wobei in jedem Fall das mittlere Szenario aus den Performance-Szenarien als Grundlage dient. Die Beträge beinhalten mögliche Gebühren, die bei vorzeitigem Ausstieg anfallen. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie CHF 10'000 anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen. Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr einlösen	Wenn Sie nach 4 Jahren einlösen	Wenn Sie nach 7 Jahren einlösen
<b>Anlage CHF 10'000</b>			
<b>Gesamtkosten</b>	CHF 878	CHF 1'112	CHF 1'346
Auswirkung auf die Rendite (RIY) pro Jahr	8.78%	2.78%	1.92%

## Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der Haltedauer erhalten könnten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.
- Es werden keine weiteren Vertriebsgebühren dem Immobilienfonds belastet.

<b>Einmalige Kosten</b>	<b>Einstiegskosten</b>	4.00%	Auswirkung der Kosten, die Sie zahlen müssen, wenn Sie Ihre Anlage tätigen (maximaler Kommissionssatz bei der Ausgabe neuer Anteile).
	<b>Ausstiegskosten</b>	4.00%	Auswirkung der Kosten, die anfallen, wenn Sie aus Ihrer Anlage aussteigen (maximaler Kommissionssatz bei der Rücknahme von Anteilen).
<b>Laufende Kosten</b>	<b>Portfolio-Transaktionskosten</b>	0.00%	Auswirkungen der Kosten, die dafür anfallen, dass wir für den Fonds zugrunde liegende Anlagen kaufen und verkaufen.
	<b>Sonstige laufende Kosten</b>	0.78%	Auswirkungen der Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Anlageverwaltung abziehen (TER <sub>REF</sub> -GAV)

### Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

**Mindesthaltedauer:** Das Produkt hat keine feste Laufzeit. Wir empfehlen das Halten der Anlage für mindestens 7 Jahre. Die Anleger können Ihren Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung Ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Bei einer kurzen Haltedauer wirken sich die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen stärker auf die Gesamtperformance aus als bei einer längeren Dauer. Im Normalfall kann der Anleger jedoch das Produkt bzw. den Fonds jederzeit auf dem Sekundärmarkt verkaufen.

**Handelbarkeit:** Der Ersteller stellt unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange sicher.

---

### Wie kann ich mich beschweren?

Eine Beschwerde hinsichtlich der für die Beratung oder den Verkauf eines Produkts zuständigen Person kann direkt an diese Person oder die Bank gerichtet werden. Eine Beschwerde hinsichtlich des Produkts oder dieses Dokuments kann unter folgender Adresse erhoben werden: BERNINVEST AG, Schönburgstrasse 19, Postfach, 3000 Bern 22 oder per E-Mail an [audit@berninvest.ch](mailto:audit@berninvest.ch).

---

### Sonstige wichtige Angaben

Dieses Basisinformationsblatt enthält nicht alle Informationen zu diesem Produkt. Weitere Informationen über den Good Buildings Swiss Real Estate Fund, den Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag und den aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht können kostenlos in deutscher Sprache bei der BERNINVEST AG angefordert werden oder online unter [www.berninvest.ch](http://www.berninvest.ch). Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf des Produkts dar und ersetzen keine individuelle Beratung durch die Bank oder den Berater des Anlegers. Die neueste Version dieses Basisinformationsblatts ist erhältlich unter: [www.berninvest.ch](http://www.berninvest.ch) und [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).