

Berninvest

**VEREINFACHTER PROSPEKT**

**GOOD BUILDINGS**  
Swiss Real Estate Fund

**ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN RECHTS  
ART: IMMOBILIENFONDS**

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über die kollektive Kapitalanlage. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag geregelt. Diese regeln u.a. die Rechte des Anlegers<sup>1</sup>, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und der Depotbank sowie die Anlagepolitik der kollektiven Kapitalanlage. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt zu konsultieren. Die Jahres- und Halbjahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind bei der Fondsleitung und der Depotbank kostenlos erhältlich.

## INFORMATIONEN ÜBER DEN IMMOBILIENFONDS

### Anlageziel

Das Anlageziel des Good Buildings Swiss Real Estate Fund besteht in dem langfristigen Aufbau eines Portfolios von nachhaltigen Wohn- und Geschäftsimmobiliën. Mit einer aktiven Neubautätigkeit sowie durch die Instandsetzung bestehender Liegenschaften soll das Portfolio der sich ändernde Nachfrage im Immobiliensektor gerecht werden.

### Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz inklusiv Zugehör und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen. Miteigentum ist als Immobilienwert zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Der Good Buildings Swiss Real Estate Fund hält Immobilien in direktem Grundbesitz.

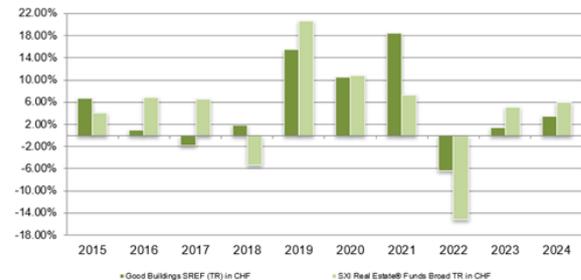
Zudem wird angestrebt, einen nachhaltigen und angemessenen Ertrag auszuschütten.

### Risikoprofil des Anlagefonds

Ausführliche Informationen zu den hier genannten Risiken enthält der ausführliche Prospekt. Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in den Veränderungen der Kapitalmarkt- und Hypothekenzinsen, in der Veränderung des Angebots und der Nachfrage nach Immobilienobjekte, in den Risiken bei der Erstellung von Neubauten wie Altlasten und Leerständen bei der Erstvermietung wegen mangelnder Nachfrage, in den Umweltrisiken, in den Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarktes, in der Änderung von Gesetzen und Vorschriften und ungenügender Liquidität im schweizerischen Immobilienmarkt.

Dazu ist zu beachten, dass die bisherige Kursentwicklung keine Garantie für die zukünftige Wertveränderung ist. Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

### Performance bis 31.04.2024



2021	2022	2023	2024 YTD	Ø p.a. 5 Jahre
18.49%	-6.38%	1.44%	3.41%	6.94%

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung des Anlagefonds. Diese hängt davon ab, wie sich die Märkte entwickeln und wie erfolgreich der Asset Manager die Anlagepolitik umsetzt.

### Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Good Buildings Swiss Real Estate Fund sind eine mittel- bis langfristige Kapitalanlage, welche für alle Anleger als Beimischung zu den bestehenden Finanzanlagen bzw. als Alternative zur Direktanlage in Immobilien offen steht. Der Wert des Fonds richtet sich nach dem jeweiligen Marktwert der Anlagen. Änderungen der Immobilienwerte, Schwankungen der Zinssätze, deren Auswirkungen auf die Entwicklung der Mietzinseinnahmen sowie andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren können den Wert der Fondsanteile beeinflussen. Eine mittlere Risikofähigkeit und die Bereitschaft die Anteile mittelfristig zu halten, bilden das ideale Anlegerprofil. Die Anleger müssen damit rechnen, dass der Nettoinventarwert der Fondsanteile zeitweilig erheblich schwankt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Wert über eine längere Zeitperiode hinweg fällt. Es besteht keine Gewähr, dass der Anleger einen bestimmten Ertrag erzielt und er die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann.

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

## Ausschüttungspolitik

Der Nettoertrag des Anlagefonds wird jährlich innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres spesenfrei in der Rechnungswährung Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet (siehe Steuerliches (Anlagefonds)).

## Anteilklassen

Der Anlagefonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

## WIRTSCHAFTLICHE INFORMATIONEN

### Vergütungen und Nebenkosten

Beim Erwerb und der Rückgabe direkt beim Anleger anfallende Vergütungen und Nebenkosten	2023	2022	2021
Ausgabekommission Maximum	4.00%	4.00%	4.00%
Ausgabekommission Effektiv	0.00%	0.00%	2.75%
Rücknahmekommission Maximum	4.00%	4.00%	4.00%
Nebenkosten	gemäss § 18 des Fondsvertrags		

Laufend dem Fondsvermögen belastete Vergütungen und Nebenkosten	2023	2022	2021
Verwaltungskommission der Fondsleitung Maximum	0.60%	0.60%	0.60%
Verwaltungskommission der Fondsleitung Effektiv	0.50%	0.50%	0.50%
Kommission der Depotbank Maximum	0.10%	0.10%	0.10%
Kommission der Depotbank Effektiv	0.06%	0.06%	0.06%
Vergütungen und Nebenkosten	gemäss § 19 des Fondsvertrags		

Total Expense Ratio (TER)	2023	2022	2021
TER <sub>REF</sub> (GAV)	0.78%	0.78%	0.79%
TER <sub>REF</sub> (MV)	0.98%	0.93%	0.86%

### Gebührenvereinbarung und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarung abgeschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» abgeschlossen.

## Steuerliches (Anlagefonds)

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

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

### Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz)

In der Schweiz domizilierte Anleger können die auf inländischen Erträge in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

### Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil im Ausland)

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit. Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

## DEN HANDEL BETREFFENDE INFORMATIONEN

### Preispublikation

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

### Art und Weise des Erwerbs und der Rücknahme von Anteilen

Der ordentliche Handel der Anteile findet im Segment „Kollektive Anlagen“ der SIX Swiss Exchange statt.

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

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 7 Fondsvertrag).

## KURZDARSTELLUNG DES ANLAGEFONDS

Gründungsjahr des Anlagefonds	2011 nach schweizerischem Recht
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Valorenummer	14290200
ISIN	CH0142902003
Rechnungseinheit	Schweizer Franken
Anteile	Die Anteile werden nur buchmässig geführt.
Laufzeit (des Anlagefonds)	unbeschränkt
Fondsleitung	BERNINVEST AG, Bern
Fondsmanager	Nunzio Lo Chiatto
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Immobilienverwaltungen

Adimmo AG  
Cogestim SA  
Consenta Bewirtschaftungen AG  
GOLDINGER Immobilien AG  
H&B Real Estate AG,  
Niederer AG  
Redinvest AG

Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Bern

Aufsichtsbehörde

Eidgenössische Finanzmarktaufsicht  
FINMA, Bern

### Kontaktstellen

BERNINVEST AG  
Schönburgstrasse 19  
Postfach 70  
CH-3000 Bern 22  
Tel. +41 31 818 55 55  
[info@berninvest.ch](mailto:info@berninvest.ch)  
[www.berninvest.ch](http://www.berninvest.ch)

Bank J. Safra Sarasin AG  
Elisabethenstrasse 62  
Postfach  
CH-4002 Basel  
Tel. +41 58 317 37 70  
[real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com](mailto:real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com)  
[www.jsafrasarasin.ch](http://www.jsafrasarasin.ch)

Bern / Basel, 19. April 2024

Die Fondsleitung  
BERNINVEST AG

Die Depotbank  
Bank J. Safra Sarasin AG