

**Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 („KAG“)**  
*Einmalige Veröffentlichung*

Mitteilung an die Anleger des

**Helvetica Swiss Opportunity Fund**

(vertraglicher Anlagefonds der Art „Immobilienfonds“ für «qualifizierte Anleger»)

Die Helvetica Property Investors AG, Zürich, als Fondsleitung, und die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel, als Depotbank, beabsichtigen, vorbehältlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA («FINMA»), gemäss Art. 27 KAG die nachfolgend erwähnten Änderungen im Fondsvertrag des Helvetica Swiss Opportunity Fund vorzunehmen:

**1. Vorbemerkungen zu den Fondsvertragsänderungen und der Kotierung des Helvetica Swiss Opportunity Fund sowie der geplanten Vereinigung des Helvetica Swiss Opportunity Fund mit dem Helvetica Swiss Commercial Fund**

Es ist geplant, den Helvetica Swiss Opportunity Fund im 1. Quartal 2025 mit dem von der gleichen Fondsleitung verwalteten und an der SIX Swiss Exchange kotierten Helvetica Swiss Commercial Fund (vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds») zu vereinen (siehe hierzu im Detail die separate Publikation betreffend die Vereinigung mit dem Vereinigungsplan, die voraussichtlich im November 2024 auf der Plattform der Swiss Fund Data AG, [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch), veröffentlicht wird).

Im Hinblick auf die Vereinigung beabsichtigt die Fondsleitung u.a., die Beschränkung des Anlegerkreises aufzuheben und den Anlegerkreis neu auch auf nicht qualifizierte Anleger zu erweitern. **Die Fondsvertragsänderungen des Helvetica Swiss Opportunity Fund unterliegen der Genehmigung der FINMA.**

Das Inkrafttreten der Fondsvertragsänderung des Helvetica Swiss Opportunity Fund ist für den September 2024 geplant. Eine Genehmigung des Helvetica Swiss Opportunity Fund durch die FINMA kann nur erfolgen, wenn der Helvetica Swiss Opportunity Fund zu diesem Zeitpunkt nicht qualifizierten Anlegern offenstehen kann. Diese Voraussetzung ist dann gegeben, wenn der Helvetica Swiss Opportunity Fund keine der derzeit noch im Fondsvertrag vorgesehenen Ausnahmen mehr beanspruchen wird. Die Ausgestaltung des Helvetica Swiss Opportunity Fund als Immobilienfonds für nicht qualifizierte Anleger ist u.a. eine Voraussetzung für die Kotierung des Helvetica Swiss Opportunity Fund und damit die Vereinigung mit dem Helvetica Swiss Commercial Fund. Im Hinblick auf die Vereinigung

wird auch der Fondsvertrag des Helvetica Swiss Commercial Fund geändert (siehe dazu im Detail die separate Publikation der Fondsvertragsänderung des Helvetica Swiss Commercial Fund, abrufbar ab dem 4. Juni 2024 auf der Plattform der Swiss Fund Data AG, [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

## 2. Erweiterung des Anlegerkreises

Der Anlegerkreis des Helvetica Swiss Opportunity Fund ist derzeit auf qualifizierte Anleger gemäss § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrags beschränkt. Es ist geplant, die Anteile des Helvetica Swiss Opportunity Fund nach dem Inkrafttreten des neuen Fondsvertrags an der SIX Swiss Exchange zu kotieren.

In diesem Zusammenhang werden insbesondere die folgenden Änderungen vorgenommen:

- a) Auf die Beschränkung des Anlegerkreises auf qualifizierte Anleger gemäss § 5 Ziff. 1 wird künftig verzichtet. Der Kreis der Anleger ist nicht mehr beschränkt (§ 1 Ziff. 1 und § 5 Ziff. 1).
- b) Die Bestimmung gemäss § 1 Ziff. 5 Bst. a), wonach die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG den Helvetica Swiss Opportunity Fund von der Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes befreit hat, wird gestrichen. Entsprechend wird neu ein Halbjahresbericht, der innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht wird (§ 20 Ziff. 4), erstellt. In diesem Zusammenhang wird in § 19 Ziff. 1 und § 24 Ziff. 8 nebst dem Jahresbericht neu auch der Halbjahresbericht genannt.
- c) Im Hinblick auf die geplante Börsenkotierung des Helvetica Swiss Opportunity Fund und zur Vorbereitung der Vereinigung des Helvetica Swiss Opportunity Fund mit dem Helvetica Swiss Commercial Fund wird künftig auf die Sicherstellung eines ausserbörslichen Handels von Anteilen des Helvetica Swiss Opportunity Fund verzichtet. Entsprechend werden die Bestimmungen gemäss § 1 Ziff. 4, § 3 Ziff. 6 und § 6 Ziff. 6 gestrichen. In diesem Zusammenhang wird zudem der zweite Absatz von § 17 Ziff. 2 dahingehend ergänzt, dass die Fondsleitung ferner über eine Bank oder ein Wertpapierhaus mit Sitz in der Schweiz einen regelmässigen *börslichen oder* ausserbörslichen Handel des Immobilienfondsanteile sicherstellt (Ergänzungen sind kursiv dargestellt). Der letzte Satz des zweiten Absatzes von § 17 Ziff. 2, wonach bei ausserbörslichem Handel mindestens eine wöchentliche Kursstellung erfolgt, wird gestrichen.

In Bezug auf die Nebenkosten wird § 19 Ziff. 4 Bst. I) dahingehend ergänzt, dass Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen ausserbörslichen Handels durch eine Bank oder eines Wertpapierhauses *bzw. Kosten und Honorare im Zusammenhang mit einem börslichen Handel* (inkl. Market Making),

dem Vermögen des Helvetica Swiss Opportunity Fund belastet werden können (Ergänzungen sind *kursiv* dargestellt).

### **3. Weitere Änderungen des Fondsvertrages**

#### **3.1 § 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank**

Gemäss § 1 Ziff. 5 hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank den Helvetica Swiss Opportunity Fund in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG für einen bestimmten Zeitraum von den Pflichten befreit, (i) die Belastung aller zum Fondsvermögen gehörigen Grundstücke auf durchschnittlich maximal ein Drittes des Verkehrswertes zu beschränken (§ 1 Ziff. 5 Bst. b)), (ii) die Anlagen nach Art. 87 Abs. 1 KKV auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen (§ 1 Ziff. 5 Bst. c)), (iii) dass der Verkehrswert eines Grundstückes nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen darf (§ 1 Ziff. 5 Bst. d)), und (iv) dass Baurechtsgrundstücke maximal 30% des Fondsvermögens ausmachen dürfen (§ 1 Ziff. 5 Bst. e)). Diese von der FINMA genehmigten Ausnahmen werden nicht länger benötigt. Entsprechend werden § 1 Ziff. 5 Bst. b) bis e) gestrichen.

#### **3.2 § 7 Einhaltung der Anlagevorschriften**

In § 7 Ziff. 1 werden die Bestimmungen, wonach der Helvetica Swiss Opportunity Fund die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen muss, wobei genehmigte Ausnahmen von der Pflicht zur Einhaltung der Anlagebeschränkungen vorbehalten bleiben, gestrichen. § 7 Ziff. 1 lautet neu wie folgt:

*«Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.»*

#### **3.3 § 8 Anlagepolitik**

Das Anlageziel des Helvetica Swiss Opportunity Fund im ersten Absatz von § 8 Ziff. 1 wird angepasst und lautet neu wie folgt:

*«Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz. Die Fondsleitung beabsichtigt, das Vermögen dieses Immobilienfonds schwergewichtig in kommerziell genutzte Liegenschaften (inkl. Spezialimmobilien) in verschiedenen Regionen innerhalb der Schweiz mit einem Fokus auf Wirtschaftszentren zu*

*investieren. Darüber kann der Immobilienfonds in andere zulässige Liegenschaften, mit einem beschränkten Fokus auf Immobilien im Bereich Wohnimmobilien, investieren.»*

Der zweite Absatz von § 8 Ziff. 1, wonach sich die Anlagetätigkeit auf das Gebiet der Schweiz beschränkt, wird gestrichen.

Die Anlagepolitik des Helvetica Swiss Opportunity Fund wird in § 8 Ziff. 2 Bst. a) dahingehend ergänzt, dass als Grundstücke neu auch Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen, gelten und somit als Anlagen des Helvetica Swiss Opportunity Fund zugelassen sind. In diesem Zusammenhang wird in § 8 eine neue Ziff. 5 eingefügt, wonach der Wohnanteil insgesamt höchstens 30% betragen darf.

In § 8 Ziff. 2 wird zudem ergänzt, dass *Miteigentum* zulässig ist, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt (Ergänzung ist *kursiv* dargestellt).

### **3.4 § 14 Belastung der Grundstücke**

Die von der FINMA genehmigte Ausnahme in Bezug auf die Beschränkung der Belastung aller Grundstücke auf maximal ein Drittel wird nicht länger benötigt (siehe auch Ziff. 3.1 oben). Entsprechend wird der nachstehend aufgeführte, zweite Absatz von § 14 Ziff. 2 gestrichen.

*«Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat von diesem Grundsatz eine Ausnahme während der ersten fünf Jahre seit der Lancierung des Fonds bewilligt. Hiernach darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt bis maximal die Hälfte des Verkehrswertes nicht übersteigen.»*

### **3.5 § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen**

Im Zusammenhang mit der Ergänzung der Anlagepolitik des Helvetica Swiss Opportunity Fund, wonach neu auch Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen, als Anlagen des Helvetica Swiss Opportunity Fund zugelassen sind (siehe hierzu Ziff. 3.3 oben), wird in § 15 Ziff. 4 lit. f eine neue Anlagebeschränkung eingefügt, wonach der Wohnanteil insgesamt höchstens 30% betragen darf.

Die FINMA hat den Helvetica Swiss Opportunity Fund gemäss dem zweiten Absatz von § 15 Ziff. 4 für einen bestimmten Zeitraum von der Pflicht gemäss § 15 Ziff. 2, wonach die Anlagen auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen sind, befreit. Gemäss dem dritten Absatz von § 15 Ziff. 4 wurde der Helvetica Swiss Opportunity Fund für einen bestimmten Zeitraum von der Pflicht gemäss § 15 Ziff. 3, wonach der Verkehrswert eines Grundstückes nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen darf, befreit. Im Weiteren wurde der

Helvetica Swiss Opportunity Fund gemäss dem vierten Absatz von § 15 Ziff. 4 für einen bestimmten Zeitraum von der Pflicht gemäss § 15 Ziff. 4 lit. b, wonach Baurechtsgrundstücke höchstens 30% des Fondsvermögens ausmachen dürfen, befreit. Diese von der FINMA genehmigten Ausnahmen werden nicht länger benötigt (siehe hierzu auch Ziff. 3.1 oben). Entsprechend werden der zweite, dritte und vierte Absatz von § 15 Ziff. 4 gestrichen.

### **3.6 § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens**

In § 19 Ziff. 6 lit. a wird die Gebühr für den Kauf und Verkauf von Grundstücken von maximal 3% auf maximal 1.5% des Kaufs- oder Verkaufspreises gesenkt.

## **4. Formelle Änderungen**

Es werden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht berühren und daher nicht veröffentlicht werden (beispielsweise sprachliche Anpassungen wie Anpassungen der Terminologie, Konkretisierungen, Anpassungen von Verweisen, Anpassungen an der Aufzählungsreihenfolge).

## **5. Rechtliche Hinweise**

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2<sup>bis</sup> der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) informieren wir die Anleger darüber, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die in Art. 35a Abs. 1 Bst. a - g KKV aufgeführten Angaben beschränkt. Damit unterliegen die unter den Ziff. 2 sowie 3.1 bis 3.6 hiervoor aufgeführten Änderungen der Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA.

Im Weiteren weisen wir die Anleger in Übereinstimmung mit Art. 27 Abs. 3 KAG darauf hin, dass sie gegen die vorstehenden Fondsvertragsänderungen innert 30 Tagen nach der Publikation bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, CH-3003 Bern, Einwendungen erheben oder dass sie unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können, sofern diese nicht gestützt auf Art. 27 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 41 Abs. 1<sup>bis</sup> KKV vom Einwendungsrecht ausgenommen sind.

Die Fondsvertragsänderungen im Wortlaut sowie die weiteren Fondsdokumente können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

Dieser Publikationstext wird am 4. Juni 2024 auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) veröffentlicht.

Zürich und Basel, 4. Juni 2024

**Fondsleitung**

Helvetica Property Investors AG  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

**Depotbank**

Bank J. Safra Sarasin AG  
Elisabethenstrasse 62  
4002 Basel