

Prospekt

Helvetia (CH) Swiss Property Fund

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

2. März 2023

Ausgabe von Fondsanteilen gegen Bezugsrecht

Fondsdomizil

Schweiz

Fondsleitung

Helvetia Asset Management AG
Steingraben 41
Postfach
4002 Basel

Depotbank

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
Postfach
8010 Zürich

Inhaltsverzeichnis

1. Eckdaten	3
2. Bezugsangebot	4
3. Informationen über den Helvetia (CH) Swiss Property Fund	7
4. Informationen über die Fondsleitung	11
5. Informationen über die Depotbank	12
6. Informationen über Dritte	12
7. Risiken	13
8. Weitere Informationen	15

Anhänge

Anhang 1

Fondsvertrag mit Anhang Helvetia (CH) Swiss Property Fund

Anhang 2

Jahresbericht per 30.09.2022

Anhang 3

Liegenschaftsliste des zu übernehmenden Portfolios der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG

Der vorliegende Prospekt mit integriertem Fondsvertrag samt Anhängen (zusammen der «Prospekt») bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds Helvetia (CH) Swiss Property Fund (nachstehend auch der «Fonds» oder der «Immobilienfonds»).

Potenzielle Anleger werden gebeten, den Prospekt und insbesondere das Kapitel «Risiken» sorgfältig durchzulesen.

Dieser Prospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS, vormals Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt.

1. Eckdaten

Emissionsvolumen	bis zu CHF 170'000'000
Bezugsverhältnis	4:1/vier bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von einem neuen Anteil
Bezugs- bzw. Ausgabepreis	CHF 106.00 netto je Anteil
Art der Emission	Die Emission wird kommissionsweise («best-effort»-Basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt.
Anzahl bestehende Anteile	6'500'000
Anzahl neu Anteile	maximal 1'625'000
Bezugsfrist	7. März 2023 bis 20. März 2023, 12.00 Uhr (MEZ)
Bezugsrechtshandel	Es findet kein Bezugsrechtshandel statt.
Zeichnungsfrist	7. März 2023 bis 22. März 2023, 12.00 Uhr (MEZ)
Stichtag Zuteilung der Bezugsrechte	6. März 2023 (nach Handelsschluss)
Bezugsrechtsabgang (Ex-Tag)	7. März 2023
Bekanntgabe der Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile	23. März 2023
Liberierung der neuen Anteile	28. März 2023
Handelswährung	CHF (Schweizer Franken)
Verwendung des Emissionserlöses	Mit dem zusätzlichen Eigenkapital wird im Rahmen der Anlagepolitik des Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte investiert.
Fondsleitung	Helvetia Asset Management AG, Basel
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Lead Manager	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Valor/ISIN	Anteil Valor: 51383832 / ISIN: CH0513838323 Bezugsrecht Valor: 124783725 / ISIN: CH1247837250

2. Bezugsangebot

2.1 Rechtsgrundlage und Art der Emission

Die Helvetia Asset Management AG in Basel hat als Fondsleitung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund die Emission von maximal 1'625'000 neuen Anteilen beschlossen. Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile von 6'500'000 auf maximal 8'125'000 Anteile.

Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen oder diese zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt zu dann festzulegenden Konditionen (welche den Ausgabepreis zuzüglich dem Wert des Bezugsrechts reflektieren) im Markt zu platzieren. Zeichnungsaufträge von Anlegern werden während der Zeichnungsfrist von den jeweiligen Banken entgegengenommen.

Die Helvetia Gruppe als Ankerinvestorin beabsichtigt die geplante Transaktion zur Erreichung des Zielvolumens bei Bedarf zu unterstützen.

Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die neuen Anteile werden zu den in den folgenden Kapiteln aufgeführten Bedingungen angeboten.

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, die Emission jederzeit vor der Liberierung abzubrechen.

2.2 Bezugsfrist

Die Bezugsfrist läuft vom 7. März bis 20. März 2023, 12.00 Uhr (MEZ). Später eingereichte Ausübungserklärungen werden nicht mehr berücksichtigt. Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderrüflich.

2.3 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 7. März bis 22. März 2023, 12.00 Uhr (MSZ). Später eingereichte Zeichnungen werden nicht mehr berücksichtigt. Die Zeichnung ist unwiderrüflich.

2.4 Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein Bezugsrecht zugeteilt. Vier (4) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von einem (1) neuen Anteil des Helvetia (CH) Swiss Property Fund gegen Bezahlung des Bezugs- bzw. Ausgabepreises in bar.

2.5 Bezugs- bzw. Ausgabepreis

Der Bezugs- bzw. Ausgabepreis je Anteil beträgt CHF 106.00 netto.

Der Bezugs- bzw. Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag (siehe § 17 Ziff. 3) festgelegt. Die Liegenschaften des Immobilienfonds wurden durch den ständigen Schätzungsexperten per 30. September 2022 geschätzt. Diese Schätzungen bildeten die Grundlage für die Berechnung des Bezugs- bzw. Ausgabepreises. Der Bezugs- bzw. Ausgabepreis basiert auf dem Nettoinventarwert je Anteil (nach Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022) per 30. September 2022. Im Ausgabepreis eingeschlossen sind zudem:

- Einkauf in den laufenden Ertrag (für die Periode vom 1. Oktober 2022 bis 28. März 2023),
- Kaufnebenkosten (beinhaltet Handänderungskosten, Grundbuchgebühren und Notariatstaxen),
- Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung und/oder der Depotbank in Höhe von 1.5% (§ 18 Ziff. 1 Fondsvertrag).

2.6 Zuteilung der Bezugsrechte

Die Bezugsrechte werden den Anlegern durch deren Depotbank eingebucht. Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 6. März 2023 (nach Handelsschluss); ab dem 7. März 2023 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

2.7 Bezugsrechtshandel

Es findet kein offizieller Bezugsrechtshandel statt.

2.8 Ausübung des Bezugsrechts

Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der jeweiligen Depotbank zu erfolgen.

Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionsanteile möglich).

2.9 Nicht ausgeübte Bezugsrechte

Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte werden durch die Fondsleitung in dem Umfang entgolten, wie durch neue oder über ihre Bezugsrechte hinaus zeichnende Investoren Anteile gezeichnet haben werden. Werden nicht alle Anteile nicht ausgeübter Bezugsrechte platziert, so erfolgt die Abgeltung der nicht ausgeübten Bezugsrechte auf einer pro-rata Basis. Die Abgeltung berechnet sich gemäss folgender Formel (Durchschnitt der Geldkurse des Fondsanteils während der Bezugsfrist abzüglich Ausgabepreis geteilt durch 4). Ergibt die Berechnung keinen positiven Wert, beträgt der Wert des Bezugsrechts null.

2.10 Zuteilung der neuen Anteile

Sollte nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte am Ende der Zeichnungsfrist die Nachfrage nach neuen Anteilen das Angebot übersteigen, so wird die Fondsleitung über die Zuteilung und allfälligen Kürzungen nach objektiven Kriterien entscheiden.

Die Bekanntgabe der Zuteilung erfolgt frühestens am 23. März 2023.

2.11 Liberierung und Lieferung

Die Liberierung und Lieferung der neu ausgegebenen Anteile des Helvetia (CH) Swiss Property Fund erfolgt am 28. März 2023.

Die über diese Platzierung emittierten Anteile werden über die SIX SIS AG geliefert.

2.12 Handel der Anteile

Ein ausserbörslicher Handel der Anteile erfolgt über die Bank J. Safra Sarasin Ltd.
Real Estate Hub Switzerland
Alfred-Escher-Strasse 50
CH-8022 Zürich
Tel.: +41 (0)58 317 37 70
E-Mail: real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com

2.13 Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3–5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG beschränkt.

2.14 Verurkundung/Depotpflicht

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilsscheines zu verlangen.

Die Anteile müssen bei einer Bank in der Schweiz verbucht werden.

2.15 Ausschüttungsberechtigung

Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Fonds für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023.

2.16 Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös dient der Fondsleitung für den Erwerb eines Immobilien-Portfolios von 8 Liegenschaften der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel, zuhanden des Fonds gegen Barzahlung.

Die Transaktionskosten (inkl. Kaufkommissionen) werden dem Fondsvermögen belastet. Für die Übertragung der 8 Liegenschaften hat die FINMA der Fondsleitung am 26. Januar 2023 eine Ausnahmegewilligung vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i.V.m. Art. 32a KKV gewährt.

2.17 Valor/ISIN

Fondsanteil

Valor: 51383832 / ISIN: CH0513838323

Bezugsrecht

Valor: 124783725 / ISIN: CH1247837250

2.18 Verkaufsrestriktionen

Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des Helvetia (CH) Swiss Property Fund in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form qualifizierten Anlegerinnen und Anlegern in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten. In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von Anteilen des Helvetia (CH) Swiss Property Fund von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein.

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Helvetia (CH) Swiss Property Fund im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Der Immobilienfonds wird nur in der Schweiz vertrieben. Es werden keine Anteile im Ausland vertrieben. Der Fonds ist nicht zugelassen für US-Personen. Der Fonds ist ausschliesslich zugelassen für «Non-U.S. Persons». Als «U.S. Person» gelten Personen, welche unter einer der folgenden Definitionen fallen:

1. Eine Person, Individuum oder Rechtsperson, welche eine «U.S. Person» ist nach Regulation S des Securities Act.
2. Eine Privatperson (Individuum), welche US-Bürger ist oder «resident alien» im Sinne des US-Steuerrechts. Aktuell ist der Begriff «resident alien» wie folgt definiert im US-Steuerrecht (U.S. income tax laws): eine Person, welche (i) eine Alien Registration Card («green card») hält, ausgestellt von «U.S. Immigration and Naturalization Service», oder (ii) den «substantial presence»-Test erfüllt. Der «substantial presence»-Test ist grundsätzlich erfüllt, sofern (i) die Person im laufenden Jahr mindestens 31 Tage in den USA war und (ii) die Summe aller Tage, an welchen die Person im laufenden Jahr in den USA war, $\frac{1}{3}$ der Tage im vorangegangenen Jahr und $\frac{1}{6}$ der Tage im davor liegenden Jahr insgesamt 183 Tage überschreitet.
3. Mit Blick auf Rechtspersonen (nicht Individuen) (i) eine Gesellschaft, Kommanditgesellschaft oder andere Rechtsperson, die in den USA organisiert oder domiziliert ist oder den Hauptsitz ihrer Geschäftstätigkeit in den USA hat, (ii) ein Trust, welcher (a) ein US-Gericht als Aufsicht über die Administration des Trusts hat und (b) eine oder mehrere US-Personen hat, die Kontrolle ausüben oder alle substantiellen Entscheide treffen, und (iii) Erbmassen, welche US-Steuern unterliegen, unabhängig von Lokation/Quelle.

4. Eine Gesellschaft/Rechtsperson, gegründet für die passive Verwaltung von Vermögen wie beispielsweise Commodity Pools, Investmentgesellschaften oder ähnliche Vehikel (ausgenommen Pensionskassen für Mitarbeiter, Direktoren und Geschäftsführer, organisiert und mit Sitz ausserhalb der Vereinigten Staaten von Amerika), bei der 10% oder mehr des wirtschaftlichen Eigentums, gemessen an den Anteilsscheinen, gehalten werden durch US-Personen oder welche grundsätzlich gegründet wurde mit dem Zweck, Investitionen zu ermöglichen durch U.S. Personen in einem Commodity Pool, bei welchem der Verwalter ausgenommen ist von bestimmten Auflagen des «Part 4 of 27/27 the Rules of the U.S. Commodity Futures Trading Commission» durch seine Teilnahme als Nicht-US-Person.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

2.19 Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

2.20 Publikation

Mitteilungen, die Änderungen oder Ergänzungen der Angebotsbedingungen aus diesem Prospekt beinhalten, bilden je einen Zusatz zum Prospekt und sind infolgedessen integrierende Bestandteile dieses Prospekts.

3. Informationen über den Helvetia (CH) Swiss Property Fund

3.1 Allgemeine Angaben zum Fonds

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG. Der Fondsvertrag wurde von der Helvetia Asset Management AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Zürcher Kantonalbank als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 24. Februar 2020 sowie mit Änderung vom 8. April 2021 genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Die FINMA hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Begehren der Fondsleitung und der Depotbank bewilligt, dass die Vorschriften über:

- a) die Pflicht zur Erstellung eines Prospekts und eines vereinfachten Prospekts;
- b) die Pflicht zur Einzahlung in bar;
- c) die Pflicht, im Zusammenhang mit der Einbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen;
- d) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichts; auf den Immobilienfonds nicht anwendbar sind.

3.2 Anlegerkreis

Als Anleger des Helvetia (CH) Swiss Property Fund sind ausschliesslich qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3–5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG zugelassen, d. h.

- a) Finanzintermediäre nach dem Bankengesetz vom 8. November 1934 (BankG), dem Finanzinstitutsgesetz vom 15. Juni 2018 (FINIG) und dem KAG;
- b) Versicherungsunternehmen nach dem VAG;
- c) ausländische Kunden, die einer prudenziellen Aufsicht unterstehen wie die Personen nach a) und b);
- d) Zentralbanken;
- e) Öffentlich-rechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie;
- f) Unternehmen mit professioneller Tresorerie;
- g) Grosse Unternehmen;
- h) für vermögende Privatkunden errichtete private Anlagestrukturen mit professioneller Tresorerie.

Vermögende Privatkunden und für diese errichtete private Anlagestrukturen können schriftlich oder in anderer durch Text nachweisbarer Form erklären, dass sie als professionelle Kunden gelten wollten (Opting-out).

Gemäss Art. 10 Abs. 3ter KAG gelten als qualifizierte Anleger auch Privatkunden, für die ein Finanzintermediär nach Art. 4 Abs. 3 lit. a FIDLEG oder ein ausländischer Finanzintermediär, der einer gleichwertigen prudenziellen Aufsicht untersteht, im Rahmen eines auf Dauer angelegten Vermögensverwaltungs- oder Anlageberatungsverhältnisses Vermögensverwaltung oder Anlageberatung erbringt, sofern sie nicht erklärt haben, nicht als solche gelten zu wollen (Opting-out).

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar respektive der Sacheinlage(n) (siehe § 17 Fondsvertrag) eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

3.3 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für ertragsorientierte, qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3–5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG mit einem langfristigen Anlagehorizont, welche über eine moderate Risikobereitschaft verfügen. Durch den Immobilienfonds partizipieren die Anleger indirekt an der Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes, indem sie in ein diversifiziertes Portfolio von qualitativ hochwertiger Bausubstanz an gut bis sehr guten Makro-/Mikrolagen investieren.

Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes resp. des Kurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

3.4 Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel des Helvetia (CH) Swiss Property Fund besteht hauptsächlich darin, durch direkte Anlagen im Schweizer Immobiliensektor eine angemessene Gesamtrendite zu erzielen.

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird. Bei kommerziellen Liegenschaften liegt der Fokus auf den Hauptkategorien Büro/Dienstleistungen, Handel, Gewerbe/Industrie, Archiv/Lager und Parkplätze.

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Fondsleitung kann das Vermögen dieses Immobilienfonds in die nachfolgenden Anlagen innerhalb der Schweiz investieren. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Indirekte Investitionen sind möglich.

Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen (siehe § 8 Ziff. 2 und § 15 Ziff. 4 des Fondsvertrages):

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör
Als Grundstücke gelten:
 - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
 - Kommerziell genutzte Liegenschaften;
 - Bauten mit gemischter Nutzung;
 - Stockwerkeigentum;

- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

- b) Anteile an anderen Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, die an einer Börse oder einen anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von §19 des Fondsvertrages Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

- c) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen (siehe §8 Ziff. 3 des Fondsvertrages).

3.5 Aussichten

Aufgrund der vorherrschenden konjunkturellen Unsicherheit gekoppelt mit steigenden Zinsen ist eine weitere Akzentuierung in der Investoren-Selektivität bei Immobilienanlagen festzustellen. In diesem Marktumfeld werden Core-Immobilien und insbesondere Wohnimmobilien mit nachhaltigen Cashflows favorisiert.

Die komfortable Situation auf den Mietermärkten für Wohnimmobilien, angetrieben von einer starken Bevölkerungsentwicklung und einer moderaten Neubauaktivität, deutet darauf hin, dass sich die Ertragskomponente von Immobilien positiv entwickeln wird. Zudem kommt im aktuellen inflationären Umfeld der inhärente Inflationsschutz von Immobilien mittels Indexierung oder Anpassung des Referenzzinssatzes zum Tragen.

Im Rahmen der vorliegenden Kapitalerhöhung erfolgt der Kauf eines hochwertigen Liegenschafts-Portfolios im Umfang von 8 Liegenschaften. Die Liegenschaften zeichnen sich durch eine auf das Bestandesportfolio abgestimmte Objekt- und Lagequalität mit hoher Ertrags- und Wertstabilität aus. 63% (ohne dazugehörige Parkplätze) der Erträge stammen aus Wohnnutzungen.

Mit dem Portfolio-Ankauf wird ein weiterer Grundstein für ein im Hinblick auf Liegenschafts- sowie Lagequalität hochwertiges Immobilien-Portfolio gelegt. Durch die breite Diversifikation in Bezug auf Marktregionen und Mieter bietet das Portfolio eine hohe Ertragsstabilität. Insbesondere vor dem Hintergrund anspruchsvollerer Mietmärkte erachtet die Fondsleitung das Portfolio im Schweizer Marktumfeld als sehr gut positioniert.

Die Fondsleitung plant einen sukzessiven Ausbau des Immobilien-Portfolios mittels Übertragung von attraktiven und renditeträchtigen Liegenschaften aus dem Portfolio der Helvetia Versicherungen, Zukäufen am Markt sowie gezielten Investitionen in den aktuellen Bestand. Der angestrebte Portfolioausbau und die weiteren Wachstumsschritte des Fonds sollen über Kapitalerhöhung und/oder mittels Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden.

3.6 Lancierung und Geschäftsjahresabschluss

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund wurde am 03. Juni 2020 lanciert.

Der Geschäftsjahresabschluss per 30. September 2022 liegt zum Emissionszeitpunkt vor.

3.7 Kapitalveränderung seit der Lancierung

Mit Liberierung per 3. Juni 2020 wurden erfolgreich 4'500'000 Anteile emittiert. Die Emission erfolgte zum Ausgabepreis von CHF 102.00 pro Anteil und war mit einer Ausgabekommission von 2% zugunsten der Fondsleitung und/oder der Depotbank verbunden. Durch die Emission flossen dem Fonds Eigenmittel im Umfang von CHF 450'000'000 zu. Die Mittel wurden zum Erwerb der ersten Liegenschaftstranche verwendet.

Mit der Kapitalerhöhung und Liberierung per 31. März 2022 wurden erfolgreich 2'000'000 neue Anteile emittiert. Die Emission erfolgte zum Ausgabepreis von CHF 105.00 pro Anteil und war mit einer Ausgabekommission von 2% zugunsten der Fondsleitung und/oder der Depotbank verbunden. Durch die Kapitalerhöhung flossen dem Fonds Eigenmittel im Umfang von CHF 203'469'109 zu. Die Mittel wurden zum Erwerb der zweiten Liegenschaftstranche verwendet.

Die Mittel dieser Emission sollen zum Erwerb einer dritten Liegenschaftstranche der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG gemäss Anhang 3 verwendet werden.

3.8 Entwicklung des Nettofondsvermögens und des Nettoinventarwerts pro Anteil

Per Ende Geschäftsjahr 2020/2021 resultierte ein Nettoanlagevermögen (NAV) von CHF 465'313'302. Das Nettoanlagevermögen (NAV) hat sich infolge der Kapitalerhöhung per Ende März 2022 um 203'469'109 erhöht. Hinzu kommt der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2021/2022 sowie eine Reduktion des Nettoanlagevermögens aufgrund der ausgeschütteten Dividende. Das Nettoanlagevermögen (NAV) per 30. September 2022 lag bei CHF 675'668'188.

Der Nettoinventarwert pro Anteil lag nach dem ersten verkürzten Geschäftsjahr 2020 per 30. September 2020 bei CHF 98.03 und für das Geschäftsjahr 2020/2021 per 30. September 2021 bei CHF 103.40. Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt per 30. September 2022 bei CHF 103.95, was einer Anlagerendite von 4.11 % entspricht.

3.9 Kursentwicklung seit der Lancierung

Schlusskurs	Geld (ausserbörslich)	Anteile im Umlauf
30.09.2020	CHF 106.00	4'500'000
31.03.2021	CHF 117.00	4'500'000
30.09.2021	CHF 126.00	4'500'000
30.09.2022	CHF 114.00	6'500'000

3.10 Ausschüttungsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2019/2020 war aufgrund der Lancierung am 03.06.2020 auf 120 Tage verkürzt. Auf eine Ausschüttung wurde deshalb verzichtet. Der gesamte zur Verteilung verfügbare Erfolg von CHF 4'174'659 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Der zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Erfolg des Geschäftsjahres 2020/2021 betrug CHF 15'975'000, was einer Ausschüttung von CHF 3.55 pro Anteil entspricht. Die Ausschüttungsrendite auf Basis des ausserbörslichen Kurses (CHF 126.00, Stand 30. September 2021) betrug damit 2.82 % und es resultierte eine Ausschüttungsquote von 124.99 %.

Der zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Erfolg des Geschäftsjahres 2021/2022 betrug CHF 17'875'000, was einer Ausschüttung von CHF 2.75 pro Anteil entspricht. Die Ausschüttungsrendite auf Basis des ausserbörslichen Kurses (CHF 114.00, Stand 30. September 2022) betrug damit 2.41 % und es resultierte eine Ausschüttungsquote von 99.65 %.

3.11 Käufe und Verkäufe

Neben dem Erwerb der Liegenschaften der zweiten Tranche wurden im Geschäftsjahr 2021/2022 weder zusätzliche Käufe noch Verkäufe getätigt.

3.12 Fondsdomizil

Schweiz

3.13 Fondsleitung

Helvetia Asset Management AG, Basel

3.14 Depotbank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

3.15 Vergütungen/Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten richten sich nach dem Fondsvertrag mit Anhang (siehe § 18 und § 19 des Fondsvertrages sowie Ziff. 5.3 des Anhangs zum Fondsvertrag).

3.16 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis 30. September.

3.17 Verwendung des Erfolgs

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorge-tragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorge-tragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden (siehe § 22 des Fondsvertrages).

3.18 Relevante Steuervorschriften

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 (DBG) sowie dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) 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.

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

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

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. Es ist Sache des Anlegers bzw. der an einem Erwerb der Anteile interessierten Personen, sich bei qualifizierten Beratern über die sie treffenden steuerlichen Folgen zu informieren. Keinesfalls können die Fondsleitung und/oder die Depotbank eine Verantwortung für die den Anleger treffenden individuellen Steuerfolgen übernehmen.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

■ **FATCA:**

Der Immobilienfonds wird bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed – Compliant Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») gemeldet.

■ **Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch, «AIA»):**

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

3.19 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Gestützt auf die Bewilligung der Aufsichtsbehörde gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG besteht keine Pflicht, im Zusammenhang mit Sacheinlagen die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten (siehe § 17 Ziff. 1 des Fondsvertrages).

Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen (siehe § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages).

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt und sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können (vgl. § 17 Ziff. 2 des Fondsvertrages). Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Unter bestimmten ausserordentlichen Umständen kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben (siehe § 17 Ziff. 5 des Fondsvertrages). Solange die Rückzahlung der Anteile aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

3.20 Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken (CHF) berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf eine Einheit der Rechnungseinheit des Anlagefonds gerundet.

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gemäss § 16 des Fondsvertrages berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang des Fondsvertrages ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile über die Bank J. Safra Sarasin AG (BJSS) sicher.

3.21 Ausgabe- und Rücknahmekommission

Die Ausgabekommission beträgt maximal 5% des Nettoinventarwertes. Die Rücknahmekommission beträgt maximal 2% des Nettoinventarwertes (siehe § 18 des Fondsvertrages i.V.m. Ziff. 5.3 des Anhangs zum Fondsvertrag).

3.22 Bekanntmachungen

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im Fondsvertrag mit Anhang und im jeweils letzten Jahresbericht enthalten. Der Fondsvertrag mit Anhang und der Jahresbericht können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch (siehe Ziff. 5.4 des Anhangs zum Fondsvertrag).

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise beziehungsweise den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.com. Die Preise werden mindestens monatlich auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.com publiziert.

Kursrelevante Veränderungen werden den Anlegern in den Publikationsorganen mitgeteilt.

3.23 Weitere Angaben zum Fonds

Alle weiteren Angaben zum Helvetia (CH) Swiss Property Fund gehen im Detail aus dem Fondsvertrag mit Anhang hervor (siehe Anhang 1 zu diesem Prospekt).

4. Informationen über die Fondsleitung

4.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Für die Fondsleitung zeichnet die Helvetia Asset Management AG verantwortlich. Seit 2019 ist sie als Aktiengesellschaft mit Sitz in Basel im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt seit dem 25. April 2019 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100 % einbezahlt.

Die Fondsleitung ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Helvetia Holding AG, St. Gallen, welche ihrerseits an der SIX Swiss Exchange kotiert ist.

4.2 Adresse

Helvetia Asset Management AG
Steinengraben 41
Postfach
4002 Basel

4.3 Verwaltungsrat

- Thomas Vonaesch, Präsident des Verwaltungsrats, extern und nicht operativ
- André Keller, Vizepräsident des Verwaltungsrats, operativ
- Annelis Lüscher Hämmerli, Mitglied des Verwaltungsrats, nicht operativ

4.4 Geschäftsleitung

- Patrick Stampfli, Chief Executive Officer (CEO)
- Alfonso Tedeschi, Leiter Portfoliomanagement & Vertrieb
- Beat Tanner, Leiter Legal & Compliance

4.5 Delegation der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide werden nicht delegiert.

4.6 Delegation von Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat folgende Teilaufgaben delegiert:

- Fondsbuchhaltung an Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen,
- Bautreuhand, Liegenschaftsverwaltung, Stellvertretung Legal & Compliance der Fondsleitung, Finanzbuchhaltung der Fondsleitung, allgemeine Management-Dienstleistungen an Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG, St. Gallen.

Die Beauftragten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in den jeweiligen Aufgabenbereichen. Die genaue Ausführung der Aufträge zwischen der Helvetia Asset Management AG und den Beauftragten regeln abgeschlossene Verträge.

5. Informationen über die Depotbank

5.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Die Bank wurde im Jahr 1870 als selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich gegründet.

5.2 Haupttätigkeit

Die Depotbank deckt alle Bereiche des Bankgeschäfts ab. Zu den Kerngeschäften zählen das Finanzierungsgeschäft, das Anlage- und Vermögensverwaltungsgeschäft, der Handel und der Kapitalmarkt sowie das Passiv-, Zahlungsverkehrs- und Kartengeschäft (Universalbank).

5.3 Dritt- und Sammelverwahrung

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Aufbewahrung des Fondsvermögens nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften. Die Dritt- und Zentralverwahrung, soweit sie bei diesem Fonds zur Anwendung gelangt, bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach §4 Ziff. 5 des Fondsvertrags. Die Depotbank haftet für den von einem Dritt- oder Zentralverwahrer verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweist, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist per 30. Juni 2014 bei den US-Steuerbehörden als «Reporting Financial Institution under a Model 2 IGA» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» sowie Section 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code einschliesslich diesbezüglicher Erlasse gemeldet.

6. Informationen über Dritte

6.1 Zahlstelle

Zahlstelle ist
Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
Postfach
8010 Zürich

6.2 Prüfgesellschaft

Als Prüfgesellschaft amtet
KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
8036 Zürich

6.3 Fondsbuchhaltung

Die Fondsbuchhaltung erfolgt durch
Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102
Postfach
3072 Ostermündigen 1

6.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexpertin ernannt
Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Verantwortliche Experten:

- Reto Stiefel, Director Wüest Partner AG
- Zafer Köroglu, Manager Wüest Partner AG

Die Schätzungsexpertin zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und verfügt über umfassende Marktkenntnisse. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln zwischen der Fondsleitung und der Schätzungsexpertin abgeschlossene Verträge.

6.5 Liegenschaftsverwaltung

Die Liegenschaftsverwaltung erfolgt durch
Helvetia Schweizerische
Versicherungsgesellschaft AG
Dufourstrasse 40
9001 St. Gallen

6.6 Bautreuhand

Die Bautreuhandleistungen erfolgen durch
Helvetia Schweizerische
Versicherungsgesellschaft AG
Dufourstrasse 40
9001 St. Gallen

6.7 Ausserbörslicher Handel

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist nicht an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile des Immobilienfonds über die Bank J. Safra Sarasin AG (BJSS) sicher. Kommunikation in Verbindung mit den Käufen und Verkäufen von Anteilen sind wie folgt an die BJSS zu richten

Bank J. Safra Sarasin Ltd.
Real Estate Hub Switzerland
Alfred-Escher-Strasse 50
CH-8022 Zürich

Tel.: +41 (0)58 317 37 70

E-Mail: real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com

7. Risiken

7.1 Allgemein

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund unterliegt den Anleger-schutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Anteilen am Immobilienfonds erwägen, sollten die nachstehenden, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung der Anteilswerte führen.

7.2 Risiken aufgrund der «best effort»-Emission

Die Emission wird kommissionsweise (auf «best effort»-Basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt. Sofern nicht alle Bezugsrechte ausgeübt werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation «Ausgabe von Immobilienfondsanteilen» der Swiss Funds & Asset Management Association vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018)) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.

7.3 Investitionsrisiken

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund investiert in Immobilienwerte in der Schweiz und ist somit von Entwicklung der Schweizer Konjunktur und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei Liegenschaften führen; als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise Änderungen der Teuerungsrate oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich in Frage. Auch können negative Entwicklungen im Ausland zu einem negativen Marktumfeld führen.

7.4 Leerstandsrisiken

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund investiert überwiegend in Wohnliegenschaften und kommerziell genutzte Liegenschaften und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig.

7.5 Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts

In der Vergangenheit wies der Immobilienmarkt zyklische Strukturen auf. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote führen zu einer Reduktion der

Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen hat deren Erhöhung zur Folge. Diese Einflussfaktoren könnten auch negative Auswirkungen auf den Helvetia (CH) Swiss Property Fund haben. Es können keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort sehr unterschiedlich erfolgen kann.

7.6 Zinsentwicklung

Zinsveränderungen, insbesondere die Veränderung des Hypothekarzinses, können negative Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Bewertung der gehaltenen Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge haben. Gemäss KAG/KKV darf allerdings die maximale Schuldenbelastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen (§ 14 Ziff. 2 des Fondsvertrages).

7.7 Chancen und Risiken bei Neubauten

Gemäss Fondsvertrag kann die Fondsleitung zur Beschaffung von Kapitalanlagen für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen (§ 8 Ziff. 3 des Fondsvertrages). Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über eine längere Zeit notwendig machen und es kann ebenfalls eine längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen. Überdies sind mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, alle einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden.

7.8 Beschränkte Liquidität und Aufbau des Portfolios

Der schweizerische Immobilienmarkt kann sich bei gewissen Objekten durch eine beschränkte Liquidität auszeichnen, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf beziehungsweise Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

7.9 Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilien-Portfolios können Veränderungen der Mieterstruktur, der Geld- und Kapitalmarktzinsen, der Liegenschaftsqualität sowie andere Faktoren, wie z. B. die Teuerungsentwicklung, demografische Entwicklung, Bonitätsrisiken der Mieter oder neue Anforderungen der Mieterschaft, die Bewertung des Fondsvermögens und somit die Wertentwicklung der Anteile stark beeinflussen.

7.10 Epidemien und Pandemien

Negative konjunkturelle Entwicklungen können auch infolge von Epidemien und Pandemien entstehen und zu einem negativen Umfeld für Immobilien führen, dies kann sich nachteilig auf die Portfolioentwicklung sowie den ausserbörslichen Kurs der Anteile des Fonds auswirken.

7.11 Bisherige Wertentwicklung

Eine Steigerung des Anteilsurses in der Vergangenheit ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft. Die in der Vergangenheit erzielte Performance bietet keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7.12 Gesetze und Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit die Bewertung des Fondsvermögens und somit die Wertentwicklung der Anteile beeinflussen.

7.13 Handel der Anteile

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile des Immobilienfonds über die Bank J. Safra Sarasin (BJSS) sicher. Eine beschränkte Liquidität ist nicht ausgeschlossen und die Kurse der Anteile könnten erheblich schwanken. Bei der Kursstellung im Rahmen des ausserbörslichen Handels können die Markt-Kurse erheblich von den effektiven oder indikativen Nettoinventarwerten der Anteile abweichen. Die Entwicklung der Marktpreise der Anteile reflektiert zudem häufig die allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte und nicht die spezifische Entwicklung des Immobilien-Portfolios des Fonds.

Allfällig berechnete indikative Nettoinventarwerte beruhen in der Regel nicht auf Neuschätzungen der Liegenschaften des Immobilienfonds und reflektieren auch nicht die Entwicklung der Marktpreise der Anteile.

8. Weitere Informationen

8.1 Kontakte

Fondsleitung

Helvetia Asset Management AG
Steinengraben 41
Postfach
4002 Basel
E-Mail: h-am@helvetia.ch
www.helvetia-am.ch

Depotbank

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
Postfach
8010 Zürich

Lead Manager

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
Postfach
8010 Zürich

Im Zusammenhang mit dieser Emission wurde die Zürcher Kantonalbank als Lead Manager mandatiert. In dieser Rolle verfasst sie für die Erbringung der Platzierungsleitung auch einen eigenen Research Report. Daneben wird die Helvetia Asset Management AG im Rahmen ihrer eigenen Vertriebstätigkeit selbst auf einzelne potenzielle Kunden zugehen.

8.2 Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

Die Helvetia Asset Management AG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des vorliegenden Prospekts und erklärt hiermit, dass die darin enthaltenen Angaben ihres Wissens richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Dieser Prospekt und der Fondsvertrag mit Anhang können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

Basel, 2. März 2023

Die Fondsleitung

Helvetia Asset Management AG

Die Depotbank

Zürcher Kantonalbank

8.3 Sonstige Dokumente und weitere Anhänge

Der vorliegende Prospekt umfasst den Fondsvertrag mit Anhang in deutscher Sprache und den geprüften Jahresbericht per 30. September 2022 (siehe «Anhang 1» und «Anhang 2» zu diesem Prospekt). Beide Dokumente können auch kostenlos bei der Fondsleitung separat bezogen werden.

Einen weiteren Bestandteil des zu diesem Prospekt bildet das Liegenschaftsverzeichnis des zu übernehmenden Portfolios der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG (vgl. «Anhang 3»).

Anhang 1 – Fondsvertrag mit Anhang Helvetia (CH) Swiss Property Fund

Fondsvertrag mit Anhang

Helvetia (CH) Swiss Property Fund

Vertraglicher Immobilienfonds schweizerischen Rechts
für qualifizierte Anleger

April 2021

Fondsleitung

Helvetia Asset Management AG
Steingraben 41
Postfach
4002 Basel

Depotbank

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
Postfach
8010 Zürich

Inhaltsverzeichnis

I Grundlagen	3	VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	15
§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank	3	§ 22	15
II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	4	VIII Publikationen des Immobilienfonds	16
§ 2 Der Fondsvertrag	4	§ 23	16
§ 3 Die Fondsleitung	4	IX Umstrukturierung und Auflösung	17
§ 4 Die Depotbank	4	§ 24 Vereinigung	17
§ 5 Die Anleger	5	§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung	17
§ 6 Anteile und Anteilklassen	6	X Änderung des Fondsvertrages	18
III Richtlinien der Anlagepolitik	7	§ 26	18
A Anlagegrundsätze	7	XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand	19
§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften	7	§ 27	19
§ 8 Anlagepolitik	7	Anhang	20
§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel	7		
B Anlagetechniken und -instrumente	8		
§ 10 Effektenleihe	8		
§ 11 Pensionsgeschäfte	8		
§ 12 Derivate	8		
§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten	9		
§ 14 Belastung der Grundstücke	9		
C Anlagebeschränkungen	9		
§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen	9		
IV Berechnung des Nettoinventarwertes, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Schätzungsexperten	10		
§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Bezug von Schätzungsexperten	10		
§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel	10		
V Vergütungen und Nebenkosten	12		
§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger	12		
§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	12		
VI Rechenschaftsablage und Prüfung	14		
§ 20 Rechenschaftsablage	14		
§ 21 Prüfung	14		

I Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank

1. Unter der Bezeichnung Helvetia (CH) Swiss Property Fund besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die Helvetia Asset Management AG, Basel.
3. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.
4. Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 dieses Fondsvertrags beschränkt.
5. Die FINMA hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Begehren der Fondsleitung und der Depotbank bewilligt, dass die Vorschriften über
 - a) die Pflicht zur Erstellung eines Prospekts und eines vereinfachten Prospekts;
 - b) die Pflicht zur Einzahlung in bar;
 - c) die Pflicht, im Zusammenhang mit der Einbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen;
 - d) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichts;auf den Immobilienfonds nicht anwendbar sind.
6. Im Rahmen der Lancierung des Immobilienfonds übertrug die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel, der Fondsleitung zuhanden des Immobilienfonds in Anwendung der Ausnahmebestimmung von Art. 63 Abs. 4 KAG i.V.m. Art. 32a KKV ein Liegenschaftenportfolio von bis zu 29 Liegenschaften gegen Barzahlung. Die Liegenschaften wurden durch den unabhängigen Schätzungsexperten bewertet und deren Übertragung durch die FINMA bewilligt.
7. Anstelle des Prospekts gibt die Fondsleitung im Anhang zu diesem Fondsvertrag den Anlegern ergänzende Angaben, namentlich über eine allfällige Delegation von Anlageentscheiden und weiteren Teilaufgaben der Fondsleitung, sowie allgemeine Angaben über die Fondsleitung, die Depotbank, die Zahlstellen, den Vertriebsträger und die Prüfgesellschaft sowie über die Vergütungen und Nebenkosten des Anlagefonds.

II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern¹ einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über die Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Kunden.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Verwalter von Kollektivvermögen delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.

Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an eine Person im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und der zuständigen ausländischen Aufsichtsbehörde abgeschlossen wird.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).

5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kauf- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kauf- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwart innert den üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwart nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.

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

3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten, aufbewahrten und vertretenen kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über die von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
 - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Anhang enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Anhang über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.

7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kauf- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG und Art. 10 Abs. 3ter KAG.

Als qualifizierte Anleger gelten gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG professionelle Kunden nach Art. 4 Abs. 3 – 5 oder nach Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG:

- a) Finanzintermediäre nach dem Bankengesetz vom 8. November 1934 (BankG), dem Finanzinstitutsgesetz vom 15. Juni 2018 (FINIG) und dem KAG;
- b) Versicherungsunternehmen nach dem VAG;
- c) ausländische Kunden, die einer prudenziellen Aufsicht unterstehen wie die Personen nach a) und b);
- d) Zentralbanken;
- e) Öffentlich-rechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie;
- f) Unternehmen mit professioneller Tresorerie;
- g) Grosse Unternehmen;
- h) für vermögende Privatkunden errichtete private Anlagestrukturen mit professioneller Tresorerie.

Vermögende Privatkunden und für diese errichtete private Anlagestrukturen können schriftlich oder in anderer durch Text nachweisbarer Form erklären, dass sie als professionelle Kunden gelten wollten (Opting-out).

Gemäss Art. 10 Abs. 3ter KAG gelten als qualifizierte Anleger auch Privatkunden, für die ein Finanzintermediär nach Art. 4 Abs. 3 lit. a FIDLEG oder ein ausländischer Finanzintermediär, der einer gleichwertigen prudenziellen Aufsicht untersteht, im Rahmen eines auf Dauer angelegten Vermögensverwaltungs- oder Anlageberatungsverhältnisses Vermögensverwaltung oder Anlageberatung erbringt, sofern sie nicht erklärt haben, nicht als solche gelten zu wollen. Die Erklärung muss schriftlich oder in anderer durch Text nachweisbarer Form vorliegen.

Die Fondsleitung stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.

Zu diesem Zweck verpflichtet die Fondsleitung die Finanzintermediäre, die mit der Durchführung der Emission oder des Handels beauftragt sind, den Anlegerkreis zu beachten. Die Depotbank überprüft die verwahrten Bestände in der Weise, dass sie die Verwahrungsstellen bestätigen lässt, dass die verbuchten Anleger die Voraussetzungen der Anlage erfüllen.

2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziffer 8 ff. vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag 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 kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal 3 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Anhangs erworben haben oder halten;
 - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
2. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

III Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. 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. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wiederherzustellen.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird. Bei kommerziellen Liegenschaften liegt der Fokus auf den Hauptkategorien Büro/Dienstleistungen, Handel, Gewerbe/Industrie, Archiv/Lager und Parkplätze. Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Fondsleitung kann das Vermögen dieses Immobilienfonds in die nachfolgenden Anlagen innerhalb der Schweiz investieren. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Indirekte Investitionen sind möglich.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Grundstücke einschliesslich Zubehör.

Als Grundstücke gelten:

 - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
 - Kommerziell genutzte Liegenschaften;
 - Bauten mit gemischter Nutzung;
 - Stockwerkeigentum;
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

- b) Anteile an anderen Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.
- c) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf Derivate einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag mit Anhang genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt. Die Fondsleitung setzt Derivate nur zum Zwecke der Absicherung von Zinsrisiken ein.
2. Bei der Risikomessung gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
 - a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
 - b) Credit Default Swaps (CDS);
 - c) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswerts oder einem absoluten Betrag abhängen;
 - d) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswerts abhängt.
4. Der Einsatz von Derivaten ist in seiner ökonomischen Wirkung einem Verkauf (engagementreduzierendes Derivat) eines Basiswerts ähnlich.
5.
 - a) Bei engagementreduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zugrunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
 - b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
 - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
 - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
 - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
6. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:
 - a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden, ungeachtet des Verfalls der Derivate («Netting»), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit den erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.
 - b) Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzusichernde Vermögenswert, so ist für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a, die Voraussetzung zu erfüllen («Hedging»), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen, und die Absicherungsstrategie muss auch unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.
 - c) Derivate, die zur reinen Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und nicht zu einer Hebelwirkung führen oder zusätzliche Marktrisiken beinhalten, können ohne die Anforderungen gemäss Bst. b bei der Berechnung des Gesamtengagements aus Derivaten verrechnet werden.
 - d) Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig. Wandelanleihen dürfen bei der Berechnung des Engagements aus Derivaten unberücksichtigt bleiben.
7. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
8.
 - a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder deren Garant eine hohe Bonität aufzuweisen.
 - b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

- c) Ist für ein OTC-Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessenen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells, gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.
- d) Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen, und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20 % des Nettoinventarwerts entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.
9. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25 % des Fondsvermögens betragen.
4. Der Anteil an Wohnnutzung muss mindestens 50 % des Fondsvermögens betragen.
5. Im weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30 %;
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30 %;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10 %;
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, bis höchstens 25 %;
 - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40 %;
 - f) Anlagen in Hotels mit Saisonbetrieben und Fabrikliegenschaften sind jedoch nicht zulässig.

IV Berechnung des Nettoinventarwertes, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken (CHF) berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS-Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 Schweizer Franken gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Gestützt auf die Bewilligung der Aufsichtsbehörde gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG besteht keine Pflicht, im Zusammenhang mit Sacheinlagen die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich oder in anderer Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Bei ausserbörslichem Handel erfolgt mindestens eine wöchentliche Kursstellung. Der Anhang zu diesem Fondsvertrag regelt die Einzelheiten.

Bei der Kursstellung durch die Bank oder den Effektenhändler können allerdings die marktmässigen Kurse von den effektiven oder indikativen Nettoinventarwerten der Anteile erheblich abweichen. Dazu kommt, dass die Entwicklung der Marktpreise der Anteile häufig eine allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte reflektiert und nicht die spezifische Entwicklung des Immobilienportfolios des Immobilienfonds.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, markt-konforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf einen Schweizer Franken gerundet.
 4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
 5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
 6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
 7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
 8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet («Sacheinlage» oder «contribution in kind» genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.
- Wenn durch die Sacheinlage zusätzliche Kosten, insbesondere der Fondsleitung und der Depotbank, entstehen, sind diese durch den Anleger zu tragen.
9. Bei jeder Sacheinlage sowie im Rahmen der Lancierung des Immobilienfonds im Hinblick auf die Übernahme von Immobilienwerten durch nahestehende Personen muss zusätzlich zur Schätzung des ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesem unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufpreises der Liegenschaften sowie die Transaktionskosten bestätigen (vgl. § 16 Ziff. 2).
 10. Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlage einen Bericht zuhanden der Depotbank und der Prüfgesellschaft, welcher Angaben zu den einzelnen übernommenen Immobilienwerten und deren Wert am Übertragungstichtag der Übernahme, die Schätzberichte der ständigen Schätzungsexperten, den Bericht über die Marktkonformität des Kaufpreises des zweiten unabhängigen Schätzungsexperten sowie die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen Anteile und Angaben über einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält.
 11. Die Depotbank überprüft in jedem Einzelfall die Einhaltung der Treuepflicht und der sonstigen obgenannten Bedingungen sowie die zeitgleiche Bewertung der einzuliefernden Anlagen und der entsprechenden Fondsanteile. Sie meldet allfällige Vorbehalte oder Beanstandungen sogleich der Prüfgesellschaft. Im Jahresbericht sind sämtliche Sacheinlagetransaktionen und insbesondere auch die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen zu erwähnen.
 12. Die Prüfgesellschaft der Fondsleitung bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.
 13. Genehmigt die Fondsleitung eine Sacheinlage eines Anlegers, werden die Bezugsrechte der bestehenden Anleger aufgehoben.

Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Immobilienfonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

V Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine quartalsweise belastete Kommission von jährlich maximal 1% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (Verwaltungskommission).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.1% des Nettoinventarwertes, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.5% des Bruttobetragtes der Ausschüttung.

4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - h) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - i) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigem Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - j) Alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Verwalter von Kollektivvermögen oder die Depotbank verursacht werden.

Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Vergütungen und Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:

- Kosten bzw. Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
- Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten im Umfang von maximal 3% der Baukosten;
- Für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften im Umfang von maximal 5% der jährlichen Nettomietzinseinnahmen;
- Für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken im Umfang von maximal 2.5% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird; bei der Übernahme von Grundstücken und Liegenschaften (Sacheinlagen) kann ebenfalls eine Entschädigung von bis zu 2.5% belastet werden.

- Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entwicklungskommission von maximal 3% der Baukosten. Als Baukosten gelten dabei alle im Zusammenhang mit der Erstellung der Immobilie anfallenden Kosten mit Ausnahme der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten für das Grundstück;
 - Betriebskosten aus der Liegenschaftsverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und öffentlichrechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer, Concierges oder ähnliche Funktionen sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern diese nicht an die Mieter weiterverrechnet werden können;
 - Marktübliche Kommissionen Dritter im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken und Sacheinlagen sowie für Erstvermietungen bei Neubauten und nach Sanierung;
 - Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und/oder einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds stehen;
 - Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen, die dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden.
5. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.
6. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
7. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

V Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis 30. September.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der Asset Management Association AMAS eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds betragen; und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds betragen.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikumsorgane des Immobilienfonds sind die im Anhang genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Anhang genannten Publikationsorgan. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert.
4. Der Fondsvertrag mit Anhang sowie die jeweiligen Jahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebsträgern kostenlos bezogen werden.

IX Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst, und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
 - die Rücknahmebedingungen
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
 - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
 - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 4.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.

5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X Änderung des Fondsvertrages

§ 26

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 27

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 24. Februar 2020.
4. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 12. April 2021 in Kraft.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Genehmigt von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 8. April 2021.

Basel und Zürich

Die Fondsleitung

Helvetia Asset Management AG

Die Depotbank

Zürcher Kantonalbank

Anhang

1. Informationen über die Fondsleitung

1.1. Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Für die Fondsleitung zeichnet die Helvetia Asset Management AG verantwortlich. Seit 2019 ist sie als Aktiengesellschaft mit Sitz in Basel im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt seit dem 25. April 2019 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100 % einbezahlt.

Die Fondsleitung ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Helvetia Holding AG, St. Gallen, welche ihrerseits an der SIX Swiss Exchange kotiert ist.

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Thomas Vonaesch, Präsident des Verwaltungsrats, extern und nicht operativ
- André Keller, Vizepräsident des Verwaltungsrats, operativ
- Annelis Lüscher Hämmerli, Mitglied des Verwaltungsrats, nicht operativ

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Patrick Stampfli, Chief Executive Officer (CEO)
- Alfonso Tedeschi, Leiter Portfoliomanagement & Vertrieb
- Beat Tanner, Leiter Legal & Compliance

Die Fondsleitung wird in der Schweiz mit Auflage dieses Fonds eine kollektive Kapitalanlage verwalten.

Adresse der Fondsleitung
Helvetia Asset Management AG
Steinengraben 41
Postfach
4002 Basel

1.2. Delegation der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide des Immobilienfonds werden von der Helvetia Asset Management AG nicht delegiert.

1.3. Delegation von Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat folgende Teilaufgaben delegiert: Fondsadministration (Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen), Bautreuhand, Liegenschaftsverwaltung, Stellvertretung Legal & Compliance der Fondsleitung, Finanzbuchhaltung der Fondsleitung, allgemeine Management-Dienstleistungen (Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG, St.Gallen). Die Delegierten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in den delegierten Bereichen. Die genaue Ausführung der Aufträge zwischen der Helvetia Asset Management AG und den Beauftragten regeln abgeschlossene Verträge.

2. Informationen über die Depotbank

2.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Die Bank wurde im Jahr 1870 als selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich gegründet.

Die Depotbank deckt alle Bereiche des Bankgeschäfts ab.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Aufbewahrung des Fondsvermögens nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften. Die Dritt- und Zentralverwahrung, soweit sie bei diesem Fonds zur Anwendung gelangt, bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 5 des Fondsvertrags. Die Depotbank haftet für den von einem Dritt- oder Zentralverwahrer verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweist, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist per 30. Juni 2014 bei den US-Steuerbehörden als «Reporting Financial Institution under a Model 2 IGA» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» sowie Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code einschliesslich diesbezüglicher Erlasse gemeldet.

Des Weiteren sind die rechtlichen Bestimmungen sowie § 4 des Fondsvertrages auf die Depotbank anwendbar.

3. Regelmässiger ausserbörslicher Handel

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist nicht an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile des Immobilienfonds über die Bank J. Safra Sarasin (BJSS) sicher. Kommunikation in Verbindung mit den Käufen und Verkäufen von Anteilen ist wie folgt an die BJSS zu richten

Bank J. Safra Sarasin AG
Real Estate Hub Switzerland
General Guisan-Quai 26
8022 Zürich
Tel.: 058 317 31 22
E-Mail: real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com

Der Handel erfolgt laufend zwischen 9.00 Uhr und 17.30 Uhr an jedem offiziellen Handelstag der SIX Swiss Exchange. Die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange ist täglich von Montag bis Freitag (ausser an eidgenössischen Feiertagen) geöffnet. Geld- und Briefkurse können bei der BJSS und über Bloomberg abgerufen werden.

Die Fondsleitung darf Informationen oder Indikationen über den Nettoinventarwert bzw. über die Entwicklung des Vermögens des Immobilienfonds oder ähnliche Informationen nur an die BJSS in ihrer Funktion als Betreiberin des ausserbörslichen Handels weitergeben, sofern diese Angaben gleichzeitig den Anlegern zur Verfügung stehen.

Allfällig berechnete indikative Nettoinventarwerte beruhen in der Regel nicht auf Neuschätzungen der Liegenschaften des Immobilienfonds und reflektieren nicht die Entwicklung der Marktpreise der Anteile. Bei der Kursstellung im Rahmen des ausserbörslichen Handels können die sich marktmässig bildenden Kurse von den effektiven oder indikativen Nettoinventarwerten der Anteile erheblich abweichen. Die Entwicklung der Marktpreise der Anteile reflektiert häufig die allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte und nicht die spezifische Entwicklung des Immobilienportfolios des Immobilienfonds.

4. Informationen über Dritte

4.1. Zahlstelle

Zahlstelle ist die
Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
Postfach
8010 Zürich

4.2. Vertriebsträger

Der Vertrieb des Fonds obliegt der Helvetia Asset Management AG. Sie kann weitere Vertriebsträger ernennen.

4.3. Prüfgesellschaft

Als Prüfgesellschaft amtet
KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
8036 Zürich

4.4. Schätzungsexperten

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen.

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexpertin ernannt:

- Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich
als ständige Schätzungsexpertin

Die Wüest Partner AG wird die folgenden natürlichen Personen zur Schätzung einsetzen:

- Reto Stiefel
- und Zafer Köroglu

Die Schätzungsexpertin zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und verfügt über umfassende Marktkenntnisse. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln zwischen der Fondsleitung und der Schätzungsexpertin abgeschlossene Verträge.

5. Weitere Informationen

5.1. Nützliche Hinweise

Valorennummer	51383832
ISIN-Nummer	CH0513838323
Kotierung/Handel	Ausserbörslich
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Anteile	Werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt
Ausschüttungstermin	Innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahres
Rechnungseinheit	Schweizer Franken (CHF)

5.2. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

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.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. 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 steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

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. Es ist Sache des Anlegers bzw. der an einem Erwerb der Anteile interessierten Personen, sich bei qualifizierten Beratern über die sie treffenden steuerlichen Folgen zu informieren. Keinesfalls können die Fondsleitung und/oder die Depotbank eine Verantwortung für die den Anleger treffenden individuellen Steuerfolgen übernehmen.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

FATCA:

Der Immobilienfonds wird bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») gemeldet.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuer-sachen (automatischer Informationsaustausch, «AIA»):

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

5.3 Vergütungen und Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträger im Inland	max. 5.0%	eff. 1.5%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung	max. 2.0%	n/a
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetriffnisses	max. 0.5%	n/a

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 3 i.V.m. § 18 Ziff. 3 des Fondsvertrags):

Zuschlag zum Nettoinventarwert	eff. 1.57%
Abzug vom Nettoinventarwert	eff. 1.57%

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (auf Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Semesters)	max. 1.0% p.a.	eff. 0.6% p.a.
Depotbankkommission der Depotbank (auf Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Semesters)	max. 0.1% p.a.	eff. 0.03% p.a.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen abgeschlossen.

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

5.4. Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahresbericht enthalten.

Der Fondsvertrag mit Anhang und der Jahresbericht können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise beziehungsweise den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.com. Die Preise werden mindestens monatlich auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.com publiziert.

Kursrelevante Veränderungen werden den Anlegern in den Publikationsorganen mitgeteilt.

5.5. Verkaufsrestriktionen

Der Immobilienfonds wird nur in der Schweiz vertrieben. Es werden keine Anteile im Ausland vertrieben.

Der Fonds ist nicht zugelassen für US-Personen. Der Fonds ist ausschliesslich zugelassen für «Non-U.S. Persons». Als «U.S. Person» gelten Personen, welche unter einer der folgenden Definitionen fallen:

1. Eine Person, Individuum oder Rechtsperson, welche eine «U.S. Person» ist nach Regulation S des Securities Act.
2. Eine Privatperson (Individuum), welche US-Bürger ist oder «resident alien» im Sinne des US-Steuerrechts. Aktuell ist der Begriff «resident alien» wie folgt definiert im US-Steuerrecht (U.S. income tax laws): eine Person, welche (i) eine Alien Registration Card («green card») hält, ausgestellt von «U.S. Immigration and Naturalization Service», oder (ii) den «substantial presence»-Test erfüllt. Der «substantial presence»-Test ist grundsätzlich erfüllt, sofern (i) die Person im laufenden Jahr mindestens 31 Tage in den USA war und (ii) die Summe aller Tage, an welchen die Person im laufenden Jahr in den USA war, 1/3 der Tage im vorangegangenen Jahr und 1/6 der Tage im davor liegenden Jahr insgesamt 183 Tage überschreitet.

3. Mit Blick auf Rechtspersonen (nicht Individuen) (i) eine Gesellschaft, Kommanditgesellschaft oder andere Rechtsperson, die in den USA organisiert oder domiziliert ist oder den Hauptsitz ihrer Geschäftstätigkeit in den USA hat, (ii) ein Trust, welcher (a) ein US-Gericht als Aufsicht über die Administration des Trusts hat und (b) eine oder mehrere US-Personen hat, die Kontrolle ausüben oder alle substantiellen Entscheide treffen, und (iii) Erbschaften, welche US-Steuern unterliegen, unabhängig von Lokation/Quelle.
4. Eine Gesellschaft/Rechtsperson, gegründet für die passive Verwaltung von Vermögen wie beispielsweise Commodity Pools, Investmentgesellschaften oder ähnliche Vehikel (ausgenommen Pensionskassen für Mitarbeiter, Direktoren und Geschäftsführer, organisiert und mit Sitz ausserhalb der Vereinigten Staaten von Amerika), bei der 10% oder mehr des wirtschaftlichen Eigentums, gemessen an den Anteilscheiden, gehalten werden durch US-Personen oder welche grundsätzlich gegründet wurde mit dem Zweck, Investitionen zu ermöglichen durch U.S. Personen in einem Commodity Pool, bei welchem der Verwalter ausgenommen ist von bestimmten Auflagen des «Part 4 of 27 / 27 the Rules of the U.S. Commodity Futures Trading Commission» durch seine Teilnahme als Nicht-US-Person.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

5.6. Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen.

5.7. Gültigkeit

Der vorliegende Anhang zum Fondsvertrag Helvetia (CH) Swiss Property Fund vom April 2021 hat Gültigkeit ab 2. März 2023 und ersetzt den Anhang vom 28. Februar 2023 vollständig.

Anhang 2 – Jahresbericht per 30.09.2022

helvetia-am.ch

Helvetia (CH) Swiss Property Fund.

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anlegerinnen und Anleger.

Jahresbericht per 30.09.2022

helvetia 
Asset Management AG



Das Wichtigste in Kürze.

Eckdaten

Valorennummer		51383832	
ISIN		CH0513838323	
Gründungsjahr		2020	
		30.09.2022	30.09.2021
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	6 500 000	4 500 000
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	2 000 000	Keine
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	Keine	Keine
Rücknahmepreis	CHF	101	101
Gekündigte Anteile	Anzahl	Keine	Keine
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	103.95	103.40
Ausserbörslicher Kurs	CHF	114.00	126.00

Vermögensrechnung

		30.09.2022	30.09.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	862 760 000	548 220 000
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.68	2.89
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	873 311 799	553 356 486
Fremdfinanzierungsquote ¹	%	21.21	14.59
Fremdkapitalquote	%	22.63	15.91
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	2.45	1.63
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	%	0.52	0.11
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	675 668 188	465 313 302

Rendite und Performance

		30.09.2022	30.09.2021
Ausschüttung pro Anteil	CHF	2.75	3.55
Ausschüttungsrendite	%	2.41	2.82
Ausschüttungsquote	%	99.65	124.99
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.42	5.48
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.90	4.47
Anlagerendite	%	4.11	5.48
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.21	3.48
Performance, ausserbörslicher Kurs	%	-2.92	18.87
Agio/Disagio, ausserbörslicher Kurs	%	9.67	21.85
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	65.05	66.28
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	%	0.77	0.79
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV), ausserbörslicher Kurs	%	0.80	0.82

Erfolgsrechnung

		30.09.2022	30.09.2021
Mietzinseinnahmen	CHF	27 359 209	22 201 005
Mietausfallrate	%	2.53	2.46
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT) ²	Jahre	2.8	2.1
Unterhalt und Reparaturen	CHF	-3 316 192	-2 354 470
Nettoertrag	CHF	17 937 767	12 780 636
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	8 452 010	11 774 219
Veränderung der Liquidationssteuern	CHF	-3 529 000	-370 000
Gesamterfolg	CHF	22 860 777	24 184 855

¹ Maximale Fremdfinanzierungsquote gemäss Fondsvertrag 33.33% der Verkehrswerte.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Verträge.

Inhalt.

4 Organisation

5 Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger

6 Bericht des Portfolio Managements

13 Nachhaltigkeitsbericht

19 Finanzbericht

21 Vermögensrechnung

22 Erfolgsrechnung

25 Anhang

36 Bewertungsbericht

38 Bericht der Revisionsstelle

Verkaufsrestriktionen

Der Immobilienfonds wird ausschliesslich in der Schweiz vertrieben, und Anteile des Immobilienfonds dürfen nur innerhalb der Schweiz angeboten werden.

Dieser Immobilienfonds ist nicht zugelassen für US-Personen. Die Anteile des Immobilienfonds dürfen von Bürgerinnen und Bürgern der USA oder von Personen mit Wohnsitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie von Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder gemäss US Commodity Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als US-Personen gelten, nicht erworben werden.

Privatpersonen dürfen Anteile dieses Immobilienfonds nur erwerben, wenn sie gemäss den relevanten gesetzlichen Bestimmungen als qualifizierte Anlegerinnen oder Anleger gelten.

Disclaimer zu Sprachversionen

Der Jahresbericht des Helvetia (CH) Swiss Property Fund wird in deutscher, französischer und englischer Sprache publiziert. Sollte die französische oder die englische Übersetzung vom deutschen Originaltext abweichen oder sollten verschiedene Interpretationsmöglichkeiten bestehen, ist die deutsche Fassung verbindlich.

Organisation.

Fondsleitung

Helvetia Asset Management AG
Steinengraben 41, 4051 Basel

Verwaltungsrat

• **Thomas Vonaesch**

Präsident des Verwaltungsrates, extern und nicht operativ
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

- Credit Suisse Funds AG, Zürich,
Mitglied des Verwaltungsrates

• **André Keller**

Vizepräsident des Verwaltungsrates, operativ
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

- Helvetia Versicherungen, St. Gallen,
Group Chief Investment Officer
- MoneyPark AG, Freienbach,
Mitglied des Verwaltungsrates
- Pensionskasse der Helvetia Versicherungen, St. Gallen,
Mitglied des Stiftungsrates
- Ergänzungskasse der Helvetia Versicherungen,
St. Gallen, Mitglied des Stiftungsrates
- Vorsorgefinanzierungsstiftung der Helvetia
Versicherungen, St. Gallen, Mitglied des Stiftungsrates
- Caser (Caja de Seguros Reunidos, Compañía de
Seguros y Reaseguros S.A.), Madrid,
Mitglied des Verwaltungsrates

• **Annelis Lüscher Hämmerli**

Mitglied des Verwaltungsrates, nicht operativ
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

- Helvetia Versicherungen, St. Gallen,
Group Chief Financial Officer
- Helvetia Versicherungs-AG, Frankfurt a.M.,
Mitglied des Verwaltungsrates
- Helvetia Versicherungen AG, Wien,
Mitglied des Verwaltungsrates
- Helvetia Compagnia Italo Svizzera di Assicurazioni
sulla Vita S.p.A., Milano,
Mitglied des Verwaltungsrates
- Helvetia Holding Suizo, Madrid,
Mitglied des Verwaltungsrates
- Helvetia Compañía Suiza SA, Sevilla,
Mitglied des Verwaltungsrates
- Caser (Caja de Seguros Reunidos, Compañía de
Seguros y Reaseguros S.A.), Madrid,
Mitglied des Verwaltungsrates
- Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft
in Liechtenstein AG, Vaduz,
Präsidentin des Verwaltungsrates
- Berner Kantonalbank, Bern,
Mitglied des Verwaltungsrates

Geschäftsleitung

• **Patrick Stampfli**

CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

- Helvetia Versicherungen, St. Gallen,
Chief Operating Officer (COO) Konzernbereich Asset
Management der Helvetia Gruppe
- Finovo AG, Basel, Mitglied des Verwaltungsrates

• **Alfonso Tedeschi**

Leiter Portfolio Management & Vertrieb

Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung.

Portfolio Management

Helvetia Asset Management AG
Portfolio Manager: Alfonso Tedeschi

Delegierte Aufgaben

• **Depotbank und Zahlstelle**

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

• **Regelmässiger ausserbörslicher Handel**

Bank J. Safra Sarasin AG
Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel

• **Prüfgesellschaft**

KPMG AG
Badenerstrasse 172, 8004 Zürich

• **Akkreditierte Schätzungsexperten**

Wüest Partner AG
Bleicherweg 5, 8001 Zürich

- Reto Stiefel
- Zafer Köroglu

• **Fondsadministration**

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102, 3072 Ostermündigen

• **Liegenschaftsverwaltung**

Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG
Dufourstrasse 40, 9001 St. Gallen

Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger.

Änderung des Fondsvertrages

In der Berichtsperiode erfolgten keine Änderungen des Fondsvertrages.

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank.

Änderungen im Verwaltungsrat der Fondsleitung

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel im Verwaltungsrat der Fondsleitung.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

- Patrick Tschudin ist per 30.04.2022 aus der Geschäftsleitung ausgeschieden. Am 01.05.2022 hat Patrick Stampfli als neues Mitglied der Geschäftsleitung die Funktion des CEO übernommen.
- Michel Molinari ist per 31.05.2022 aus der Geschäftsleitung ausgeschieden. Am 01.06.2022 hat Alfonso Tedeschi als neues Mitglied der Geschäftsleitung die Funktion als Leiter Portfolio Management & Vertrieb übernommen.

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Kreuzlingen, Döbelistrasse

Baujahr: 2010

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 20'640'000



Bericht des Portfolio Managements.

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2021/2022

Wachstum und Diversifikation basierend auf den strategischen Zielen

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund kann für das dritte Geschäftsjahr 2022 ein erfreuliches Jahresergebnis präsentieren. Im Zentrum steht die im Frühjahr 2022 erfolgte Kapitalerhöhung in Höhe von brutto CHF 210 Mio. Im Zuge dieser konnten zehn Liegenschaften aus dem Bestand von Helvetia Versicherungen erworben werden, welche die strategischen Ziele von Wachstum und Diversifikation nachhaltig festigen.

Auf Basis eines soliden Nettoertrags von CHF 17.94 Mio. sowie von nicht realisierten Kapitalgewinnen von CHF 8.45 Mio. resultierte nach Abzug der Liquiditätssteuern ein Gesamterfolg von CHF 22.86 Mio. Dies entspricht einer Anlagerendite von 4.11%.

Entwicklung operatives Ergebnis

Der überwiegende Wohnanteil von rund 82% des Sollmietetrag trug wiederum zur sehr stabilen Weiterentwicklung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund bei. Die Mietzinseinnahmen belaufen sich auf CHF 27.36 Mio. Die Mietausfallrate innert Jahresfrist liegt bei unterdurchschnittlichen 2.53% (2021: 2.46%). Bei der EBIT-Marge gab es eine leichte Reduktion auf 65.05% (2021: 66.28%), was zum grössten Teil auf höhere Kosten für Unterhalt und Reparaturen zurückzuführen ist. Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} GAV) reduzierte sich auf 0.77% (2021: 0.79%). Der erwirtschaftete Nettoertrag im Geschäftsjahr 2022 entspricht CHF 2.76 pro Anteil.

Entwicklung Kurs und Performance

Aufgrund der vorherrschenden konjunkturellen Unsicherheit, gepaart mit steigenden Zinsen, haben kotierte Immobilienanlagen im laufenden Jahr starke Kursverluste notiert. So haben sich die Agios der kotierten Immobilienfonds von 41.5% (31.12.2021) auf 12.8% (30.09.2022) zurückgebildet. Sinkende Aktien- und Obligationenwerte haben bei Multi-Asset-Investitionen zu einer überhöhten Immobilienquote geführt. Für die Rückführung in die festgelegten Limiten wurden in einer ersten Phase liquide Immobilienanlagen, wie kotierte Immobilienfonds- und -gesellschaften, veräussert.

Vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022 verzeichnete der Helvetia (CH) Swiss Property Fund auf Basis der Entwicklung des OTC-Kurses eine negative Performance von -2.92%. Damit übertraf er den für kotierte schweizerische Immobilienfonds relevanten Benchmark SXI® Real Estate Funds Broad TR, der im gleichen Zeitraum eine negative Performance von -16.08% verzeichnete.

Entwicklung Inventarwert und Ausschüttung

Der Inventarwert pro Anteil konnte im vergangenen Jahr von CHF 103.40 auf CHF 103.95 gesteigert werden. Der Verkehrswert der Liegenschaften erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 314.54 Mio. (57.37%) auf CHF 862.76 Mio. Das Wachstum des Verkehrswerts ist weitgehend auf den Kauf von 10 Liegenschaften im Frühjahr 2022 mit einem Wert von CHF 298.21 Mio. zurückzuführen. Die übrige Veränderung in Höhe von CHF 16.33 Mio. basiert auf den unabhängigen Bewertungen des beauftragten Schätzers über das Gesamtportfolio per Ende September 2022. Hauptsächlich Werttreiber in den Schätzungen war die weiterhin intakte Investorennachfrage nach Renditeimmobilien mit Fokus Wohnen an guten Lagen, welche die verwendeten Diskontierungssätze noch einmal leicht sinken liess.

Für das laufende Geschäftsjahr wurde eine Ausschüttung in Höhe von CHF 2.75 pro Anteil festgelegt. Somit werden insgesamt 94.49% des zur Verteilung verfügbaren Erfolgs an die Anlegerinnen und Anleger ausgeschüttet. Auf Basis des OTC-Kurses von CHF 114.00 per 30.09.2022 ergibt sich eine erfreuliche Ausschüttungsrendite von 2.41%.

Die erste Ausschüttung des Fonds von CHF 3.55 setzte sich aus dem Gewinnvortrag aus dem Geschäftsjahr 2020 von CHF 0.93 pro Anteil und einer Ausschüttung des aufgelaufenen Ertrags aus dem Geschäftsjahr 2021 von CHF 2.62 pro Anteil zusammen. Somit konnte die Ausschüttung gegenüber dem Vorjahr effektiv erhöht werden.

Anlageziel und Anlagepolitik

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund investiert in attraktive Immobilienwerte in der Schweiz, vorwiegend in Gross- und Mittelstädten und deren Agglomerationen. Der Hauptanteil des Portfolios wird in Liegenschaften mit Wohnnutzung investiert, ergänzt um gemischt genutzte und kommerzielle Liegenschaften.

Der Fonds hält die Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz werden beim Immobilienfonds selbst besteuert und sind somit beim Anteilsinhaber oder der Anteilsinhaberin grundsätzlich steuerfrei.

Der Portfolioaufbau wird nach Möglichkeit weiter aus dem Versicherungsbestand von Helvetia Versicherungen erfolgen. Daneben sollen zukünftig auch selektive Zukäufe am Markt getätigt werden.

Das Anlageziel des Helvetia (CH) Swiss Property Fund besteht in der langfristigen Sicherung einer attraktiven Cash-Flow-Rendite.

Ausblick Geschäftsjahr 2023

Die Fondsleitung beabsichtigt, das Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2023 auszubauen. Zeitpunkt und Grösse des geplanten Wachstums werden stark von den Marktbedingungen abhängig sein. Die Interessen der Anlegerinnen und Anleger und der nachhaltige langfristige Erfolg des Fonds werden bei der Weiterentwicklung im Zentrum stehen. Zu diesem Zweck ist per Ende März 2023 eine Kapitalerhöhung geplant. Der Emissionserlös kann wiederum für die Akquisition eines breit diversifizierten Immobilienportfolios mit hohem Wohnanteil aus dem Bestand von Helvetia Versicherungen genutzt werden.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Immobilienmarkt Schweiz

Die Schweizer Wirtschaft erholt sich weiter gut von den wirtschaftlichen Einschränkungen während der Covid-19-Pandemie. Dies hat zu einem starken Beschäftigungswachstum, einer historisch niedrigen Arbeitslosenquote und einem dynamischen Konsumverhalten geführt. Nichtsdestotrotz ist das aktuelle Umfeld von hoher Unsicherheit geprägt und es besteht das Risiko eines wirtschaftlichen Rückschlags. Die Schweiz ist, ebenso wie ihre europäischen Nachbarn, mit einem starken Anstieg der Inflation und bereits erfolgten wie wohl auch künftigen Erhöhungen der Zinssätze konfrontiert.

Zudem ist derzeit eine rückläufige Neubautätigkeit festzustellen. Dies ist unter anderem auf die erhebliche Baupreisteuerung und teilweise auf höhere Anleiherenditen zurückzuführen. Ungeachtet dessen bleibt das Interesse an Direktinvestitionen in bestehende Immobilien gross und die Zahlungsbereitschaft verharret auf hohem Niveau.

Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt befindet sich trotz vorherrschender Unsicherheit in einer ausgesprochen vorteilhaften Lage. Im 2. Quartal 2022 sind die durchschnittlichen Schweizer Angebotsmieten im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0.6% gestiegen.

Dies ist vor allem auf zwei Gründe zurückzuführen: Einerseits hat die Nachfrage wegen des starken einwanderungsinduzierten Bevölkerungswachstums zugenommen. Im 1. Quartal 2022 nahm die ständige Wohnbevölkerung im Vergleich zum 1. Quartal 2021 um mehr als 73'000 Personen zu, was über den Werten der Vorjahre liegt. Andererseits hat sich die Zahl der inserierten Wohnungen gemäss Wüest Partner schweizweit um 15.4% reduziert. Zudem gibt es Anzeichen dafür, dass vorerst keine zusätzlichen Impulse beim Neubau von Wohnungen zu erwarten sind. Die Zahl der neubaubewilligten Mietwohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken (-1.1%). Dies manifestiert sich auch in einer rückläufigen Leerstandsquote. Diese liegt schweizweit bei 1.31%, was einem Rückgang um 0.23 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr entspricht. In der Schweiz stehen somit fast 10'000 Wohnungen weniger leer als im Vorjahr. Die Inflation und die steigenden Zinsen dürften im nächsten Jahr zu einer Erhöhung des Referenzzinssatzes führen. Eine erste Erhöhung könnte bereits im März 2023 stattfinden. Diese würde Mieten, welche auf dem bestehenden Referenzzinssatz von 1.25% verharren, um rund 3% erhöhen. Dies untermauert den impliziten Inflationsschutz von Wohnimmobilien.

Geschäftsflächenmarkt

Der Schweizer Büroflächenmarkt profitiert von einem dynamisch wachsenden Arbeitsmarkt. So hat sich im vergangenen Jahr die Beschäftigtenzahl im 3. Sektor um 2.2% erhöht. Dies ist auch der Grund, weshalb sich der Markt grundsätzlich stabil entwickelt hat.

Es zeigen sich aber auch Veränderungen im Markt, unter anderem bei den Laufzeiten der neu abgeschlossenen Mietverträge. Während sie sich vor der Covid-19-Pandemie stabil entwickelt hatten, liessen sich im Jahr 2021 sinkende Vertragslaufzeiten erkennen. Die mittleren Mieten für inserierte Büroflächen lagen im ersten Quartal 2022 um 2.4% tiefer als noch im Vorjahresquartal.

Bei den Verkaufsflächen setzt sich derzeit der Abwärtstrend fort und die Angebotsmieten reduzierten sich gemäss Wüest Partner im Vergleich zum Vorjahr um 5.3%. Haupttreiber dieser Entwicklung dürften weiterhin die strukturellen Herausforderungen im Detailhandel sein.

Zürich, Bristenstrasse/Hohlstrasse/Saumackerstrasse

Baujahr: 1964

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 70'090'000



Immobilienportfolio

Lagen

Beim Portfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund handelt es sich um ein regional breit diversifiziertes Portfolio bestehend aus 39 Renditeimmobilien in 14 Kantonen. Geografisch erstrecken sich die Liegenschaften in einem Korridor vom Genfersee bis zum Bodensee. Der Fokus liegt dabei auf den näheren Agglomerationen von Grossstädten und regionalen Zentren, wobei sieben Objekte bzw. 27% des Portfoliowerts in grossen Schweizer Zentren zu finden sind (Basel, Genf, Lausanne und Zürich). Weitere zwölf Liegenschaften bzw. 29% der Marktwerte befinden sich, nach der Gemeindetypologie von Wüest Partner, in mittleren und kleinen Schweizer Städten.

Lage der Liegenschaften



Liegenschaften nach Kantonen

in % Marktwerte Portfolio

Zürich	24%
Bern	11%
Luzern	11%
St. Gallen	8%
Aargau	7%
Basel-Stadt	6%
Waadt	6%
Basel-Land	5%
Freiburg	5%
Genf	5%
Thurgau	5%
Solothurn	4%
Wallis	2%
Neuenburg	1%

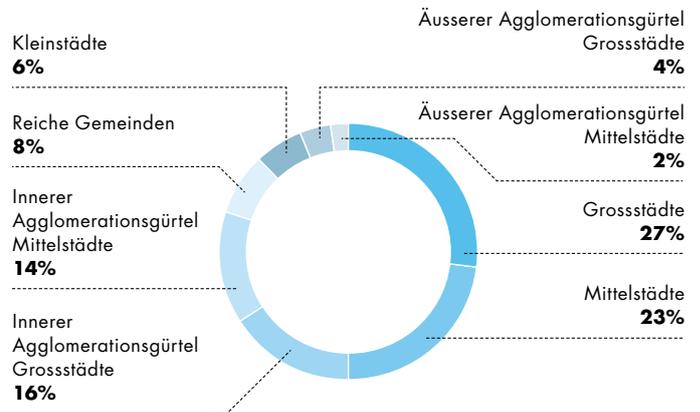
Die verbleibenden 44% der Marktwerte sind an guten Mikrolagen in den Agglomerationen der Städte alloziert.

Gemessen am Marktwert liegen rund 60% der Liegenschaften in den Regionen Zürich (24%), Nordwestschweiz (22%) und Ostschweiz (13%). Die weiteren Objekte verteilen sich mehrheitlich auf die Regionen Genfersee (11%), Innerschweiz (11%), Bern (11%) und Westschweiz (6%). Die Südschweiz ist mit einem Anteil von 2% mit einer Liegenschaft im Kanton Wallis relativ schwach vertreten.

Insgesamt machen die Liegenschaften in den wirtschaftlich starken Kantonen Zürich (24%), Luzern (11%), Basel-Stadt (6%), Waadt (6%) und Genf (5%) über die Hälfte des Portfoliowerts aus.

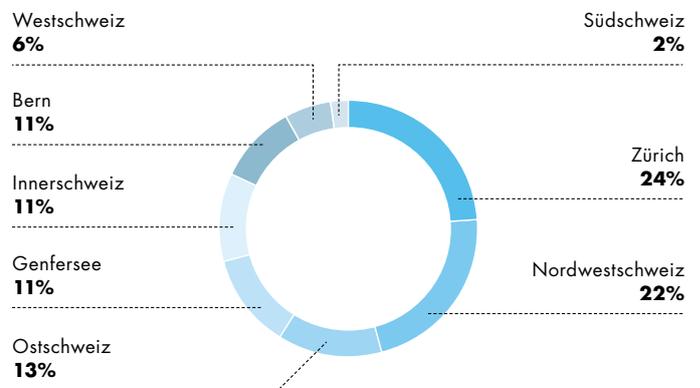
Liegenschaften nach Gemeindetypologie

in % Marktwerte Portfolio



Liegenschaften nach Monitoring-Regionen

in % Marktwerte Portfolio



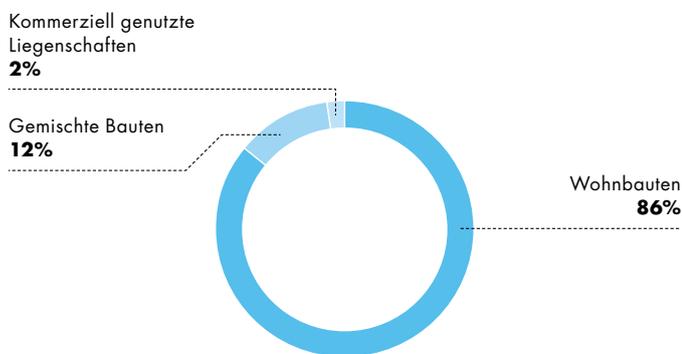
Nutzung

Das Immobilienportfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist stark durch die Wohnnutzung geprägt. Bei 32 der 39 Liegenschaften (86% der Marktwerte) handelt es sich um Wohnbauten. Sechs weitere Liegenschaften sind gemischte Bauten, die sich in Gross- und Mittelstädten befinden (12% der Marktwerte). Zudem hält der Fonds eine kommerziell genutzte Liegenschaft (2% der Marktwerte).

Per 30.09.2022 entfallen 82.2% der jährlichen Sollmiete auf Wohnobjekte, gefolgt von Parkplätzen mit 7.9%. Lediglich 9.7% der Sollmiete entfallen auf die kommerziellen Nutzungskategorien Büro (4.1%), Gewerbe (2.2%), Verkauf (2.9%) und Restaurants (0.5%).

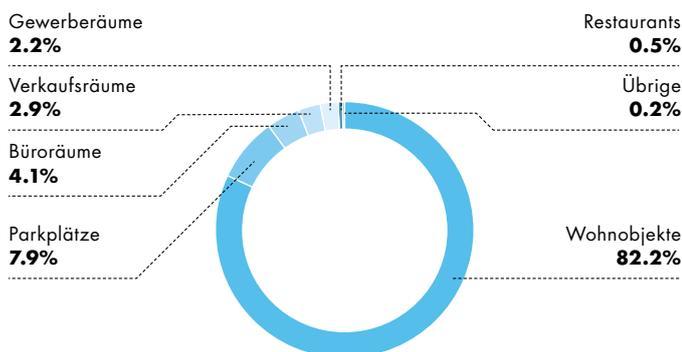
Liegenschaften nach Liegenschaftstyp

in % Marktwerte Portfolio



Soll-Mietertrag nach Nutzung

in % Sollmiete Portfolio

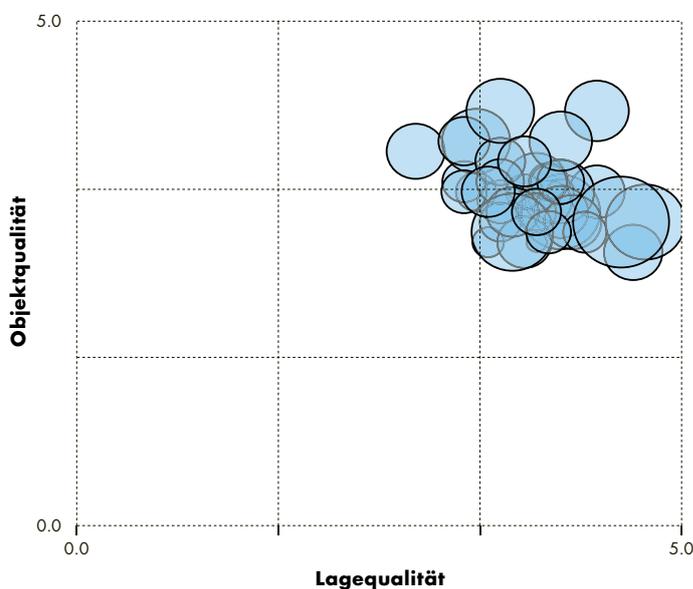


Lage und Gebäudequalität

Die Liegenschaften befinden sich überwiegend in sehr gut erschlossenen, wirtschaftlich starken Regionen, die für Immobilieninvestoren und Mieter als attraktiv gelten. Neben den vorteilhaften Makrolagen sind die Objekte gut an die öffentliche sowie private Verkehrsinfrastruktur angebunden und verfügen über eine für die Mieterschaft ansprechende Umgebung mit einem breiten Dienstleistungsangebot. Diese Aussagen werden durch die unabhängigen Schätzungsexperten von Wüest Partner bestätigt, welche die durchschnittliche Makrolage des Immobilienportfolios mit 4.3 und die Mikrolage mit 3.6 beurteilen (5 = beste Note, 1 = schlechteste Note). Dies entspricht einem marktwertgewichteten Gesamtagerating von 3.9 (Vorjahr 3.7).

Marktmatrix Wüest Partner

Punktgrösse entspricht dem relativen Marktwert im Portfolio



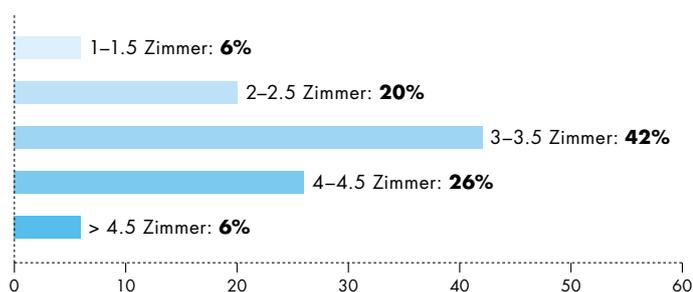
Um ein erfolgreiches Mietangebot bereitzustellen, ist neben der Lage eine auf die Nachfrage angepasste Objektqualität gefordert. Wüest Partner attestiert den Liegenschaften insgesamt eine Objektqualität von 3.3 (5 = beste Note, 1 = schlechteste Note). Der Objektstandard wird mit einem Rating von 3.1 als durchschnittlich erachtet, was der Struktur des mittelständischen Portfolios entspricht. Die Liegenschaften sind insgesamt in einem guten Zustand (Wüest Partner Rating 3.5) und werden zweckmässig genutzt (Wüest Partner Rating 3.3).

Wohnungsmix und Mietpreisstruktur

Das Portfolio verfügt über einen Wohnungsbestand von 1'575 Wohnungen (Vorjahr 1'114 Wohnungen) und zeigt eine für den Schweizer Immobilienmarkt typische Verteilung nach Zimmeranzahl. 68% des Bestandes bestehen aus 3- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen, 26% entfallen auf 1- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen und 6% auf Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern.

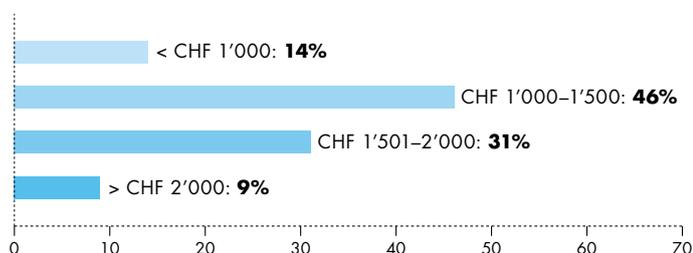
Verteilung nach Wohnungsgrösse

in % Wohnungsbestand Portfolio



Verteilung Nettomiete pro Monat

in % Wohnungsbestand Portfolio

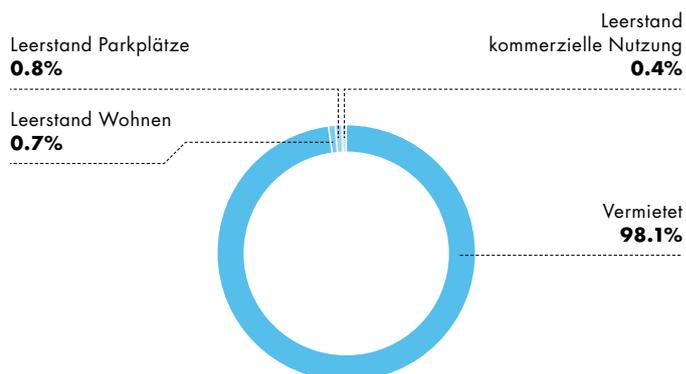


Die Mietpreise der Wohnungen sind mehrheitlich im mittleren Preissegment angesiedelt. Bei rund 60% der Wohnungen liegt die monatliche Nettomiete bei maximal CHF 1'500. Lediglich 9% der Wohnungen verzeichnen einen Mietzins von mehr als CHF 2'000 pro Monat.

Die Mietpreisstruktur, die gute Lage- und Objektqualität sowie ein aktives Asset Management führen zu einem sehr tiefen Wohnungsleerstand von 0.7% resp. 11 Wohnungen per 30.09.2022 (Vorjahr 19 Wohnungen).

Leerstand pro Nutzungsart per 30.09.2022

in % Sollmiete Portfolio



Freiburg, Boulevard de Pérolles

Baujahr: 1932

Nutzung: Gemischt

Verkehrswert: CHF 13'580'000



Nachhaltigkeitsbericht.

ESG-Ansatz¹

Im Rahmen der Corporate Responsibility übernimmt die Helvetia Asset Management AG Verantwortung für die Auswirkungen ihrer Entscheidungen und Aktivitäten in den Bereichen Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt. Sei es als Investorin, als Unternehmen oder als Corporate Citizen – die Helvetia Asset Management AG verfolgt eine nachhaltige Wertschöpfung mit transparenten und ethischen Verhaltensweisen, geprägt durch das Verantwortungsbeusstsein gegenüber ihren Interessengruppen.

Die Nachhaltigkeitsstrategie, welche für die Helvetia Asset Management AG und den Helvetia (CH) Swiss Property Fund zur Anwendung kommt, orientiert sich an der übergeordneten Group Sustainability & Responsible Investment Strategie der Helvetia Gruppe. Letztere beruht auf zwei strategischen Zielen: der systematischen Integration von ESG-Kriterien für alle Assetklassen sowie der Ausrichtung des Anlageportfolios am Netto-Null-Ziel für Treibhausgasemissionen bis 2050.

Für das Immobilienmanagement wurde basierend auf diesen Leitplanken eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, welche alle drei Nachhaltigkeitsdimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft berücksichtigt und in den gesamten Immobilienlebenszyklus integriert.

Vision

Die Helvetia Asset Management AG ist überzeugt, dass eine optimale Performance langfristig nur durch ein nachhaltiges Management der Immobilien über den ganzen Lebenszyklus möglich ist, indem gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Kriterien in Entscheidungen mitberücksichtigt werden. Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien minimieren Risiken und sichern die langfristige Werterhaltung zugunsten der Anlegerinnen und Anleger. Die Helvetia Asset Management AG wird dadurch gleichzeitig ihrer Verantwortung gegenüber ihren Stakeholdern sowie auch gegenüber der Umwelt und Gesellschaft gerecht.

Mission

Als verantwortungsvolle Immobilienmanagerin kümmert sich die Helvetia Asset Management AG aktiv um relevante Nachhaltigkeitsaspekte, wirtschaftet umsichtig und pflegt einen partnerschaftlichen und serviceorientierten Umgang mit ihren Stakeholdern. Durch die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie stellt sie sicher, dass die Qualität der von ihr verwalteten Anlagen für Investoren und Mieter langfristig gesteigert wird, und schafft dadurch ein attraktives Produktangebot, welches auch in Zukunft eine angemessene Rendite erzielen soll.

Grundsätze

- **Integration von Nachhaltigkeitszielen in die Portfolio- und Objektstrategie**
- **Sicherstellung der Ausgewogenheit zwischen Rendite und ökologischen und gesellschaftlichen Zielen**
- **Nutzung der Nachhaltigkeitskennwerte zur transparenten Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern**
- **Sicherstellung der langfristigen Zukunftsfähigkeit gegenüber kurzfristiger Gewinnmaximierung**

¹ Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund qualifiziert nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der AMAS-Selbstregulierungsrichtlinie vom 26. September 2022. Der im Kapitel dargestellte ESG-Integrations-Ansatz führt nicht dazu, dass das Kollektivvermögen nachhaltig im Sinne der AMAS-Selbstregulierung ist oder als nachhaltig verwaltet gilt.

Nachhaltigkeitsziele und Massnahmenplanung

Zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit des Helvetia (CH) Swiss Property Fund wurden sechs Nachhaltigkeitsziele entwickelt und ein darauf abgestimmtes Massnahmenpaket definiert.



Verringerung der Treibhausgasemissionen im Betrieb

Der Fokus für die Verringerung der Treibhausgasemissionen soll auf die Bestandesgebäude gerichtet werden, bei welchen die grösste Wirkungskraft erzielt wird. Das Portfolio soll schrittweise überprüft und der Anteil der Liegenschaften mit erneuerbaren Energieträgern erhöht werden.

Massnahmen

- Energetische Gebäudesanierungen
- Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger
- Ausbau von Photovoltaikanlagen



Verringerung des Energie- und Wasserbedarfs

Den grössten Anteil des Schweizer Energieverbrauchs machen Gebäude und deren Nutzerinnen und Nutzer aus. Die Helvetia Asset Management AG erkennt das Potenzial zur Energie- und Wasserreduktion in ihrem Portfolio und setzt sich das Ziel, den Verbrauch zu reduzieren.

Massnahmen

- Energetische Gebäudesanierungen
- Betriebsoptimierungen
- Einbau wassersparender Strahlregler



Ausbau der umweltschonenden Mobilität

Die Lagen und die Gebäudekonzepte sollen die umweltschonende Mobilität begünstigen, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Hierfür werden insbesondere die E-Mobilität und das Fahrradfahren gefördert.

Massnahmen

- Bedürfnisanalyse E-Mobilität und Fahrradparkplätze
- Ausbau von Parkplätzen für E-Autos sowie von Fahrradabstellplätzen



Senkung der Betriebskosten

Die eigentümergeitigen Betriebskosten und die Nebenkosten sollen mittels Benchmarkings fortlaufend überprüft und unter Berücksichtigung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten laufend optimiert resp. gesenkt werden.

Massnahmen

- Benchmarking der eigentümergeitigen Betriebskosten und der Nebenkosten
- Betriebsoptimierungen
- Zentralisierung der Energiebeschaffung
- Optimierung der Datenerfassung



Steigerung der Nutzerzufriedenheit

Das Angebot der Helvetia Asset Management AG soll stets die Ansprüche der Nutzerinnen und Nutzer anvisieren, sodass anhand der Angebots- und Qualitätssteuerung die Nutzerzufriedenheit erhöht werden kann. Dies soll insbesondere durch die Erhöhung des akustischen, visuellen und thermischen Komforts sowie der Innenraumluftqualität in Gebäuden und Wohnungen erzielt werden.

Massnahmen

- Durchführung von Mieterumfragen (alle 3 Jahre)
- Mieterkampagne zur Sensibilisierung hinsichtlich Nachhaltigkeit



Optimierung der Kommunikation mit Stakeholdern

Eine zielgruppengerechte Kommunikation erhöht die Transparenz und die Zufriedenheit der Stakeholder. Die Kommunikation hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten soll mindestens einmal jährlich erfolgen.

Massnahmen

- Jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Mittelfristig: Teilnahme an einem etablierten ESG-Rating

Umsetzung der Massnahmen

Die Massnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wurden so ausgewählt, dass diese bei einer Umsetzung über die nächsten Jahre mit einem optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnis den grösstmöglichen Effekt erzielen können.

Folgende Massnahmen wurden bereits umgesetzt oder befinden sich in Planung:

ESG-Monitoring

- Um sämtliche Nachhaltigkeits-Messgrössen zentralisiert zu überwachen und analysieren, wurde ein dynamisches Cockpit entwickelt, das spezifische Analysen auf Portfolio- und Objektebene zulässt und für die Massnahmenplanung zielgerichtet eingesetzt wird.

PV-Anlagen

- Das gesamte Portfolio wurde hinsichtlich des Potenzials von Photovoltaik-Anlagen analysiert und der Ausbau von Solaranlagen wurde überprüft.
- Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei Photovoltaik-Anlagen in Riehen und St. Gallen umgesetzt.
- Vier weitere Vorprojekte sind bereits in Planung und werden im kommenden Geschäftsjahr ausgearbeitet.

E-Mobilität und Fahrrad

- Basierend auf einer Bedarfsanalyse wurde der Einbau von Parkplätzen für E-Autos sowie der weitere Ausbau von Fahrradabstellplätzen definiert.
- Im Geschäftsjahr 2022 wurden vier E-Ladestationen in den beiden Liegenschaften in Biel sowie in Solothurn und Buchs installiert.
- Zudem wurden drei Liegenschaften mit zusätzlichen Fahrradabstellplätzen versehen.
- Für das neue Geschäftsjahr ist der Einbau von E-Parkplätzen in vier weiteren Liegenschaften vorgesehen.

Energieträgertausch

- Basierend auf dem Alter der Heizungsanlagen wird der Zustand der Anlagen ermittelt sowie die Umstellung auf non-fossile Energieträger geprüft.
- Bereits im Geschäftsjahr 2021 konnte so die Liegenschaft in Riehen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden (zuvor Gas).
- Für das Geschäftsjahr 2022 war der Ersatz einer Gasheizung durch eine Pelletheizung in Zürich vorgesehen. Das Projekt musste jedoch aufgrund von Lieferengpässen sowie fehlenden Ressourcen bei Heizungsinstallateuren ins Jahr 2023 verschoben werden.

Betrieboptimierungen

- Um die energetische Effizienz im Immobilienpark zu steigern, wurden bei fünf Liegenschaften erste energetische Betriebsoptimierungen durchgeführt.
- Bei zwei dieser Liegenschaften sind im neuen Geschäftsjahr Folgebegehungen geplant, da diese weiteres Energiesparpotenzial ausweisen.
- Im neuen Geschäftsjahr werden fünf weitere Liegenschaften hinsichtlich Einsparungspotenzialen geprüft.

Mieterumfrage und Mietersensibilisierung

- Im vergangenen Geschäftsjahr wurde eine Mieterbefragung beim französischsprachigen Teilportfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund durchgeführt.
- Um die Kontinuität sicherzustellen und uns laufend zu verbessern, wird im Jahr 2023 die nächste Befragung des Deutschschweizer Teilportfolios vorgenommen.
- Im Spätsommer 2022 wurden unsere Mieter/-innen mittels einer Mieterkampagne auf Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert.

CO₂-Emissionen und Energieverbrauch

Ist-Analyse

Den wichtigsten Beitrag zur Erreichung der Umwelt- und Klimaziele leistet die Reduktion der CO₂-Emissionen sowie des Energieverbrauchs. Für das Portfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Funds wurden im Jahr 2021 unter anderen die untenstehenden Messgrößen erhoben, welche sich an den Definitionen der umweltrelevanten Kennzahlen aus der AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) orientieren.

Die Helvetia Asset Management AG verfolgt hinsichtlich Treibhausgasemissionen das Netto-Null-Ziel 2050. Dies hat zur Folge, dass ambitionierte Ziele für «Energieverbrauch» und «Anteil erneuerbare Energie» definiert wurden. Diese sind aus dem Netto-Null-Ziel abgeleitet.

Umweltrelevante Kennzahlen¹

Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds gemäss AMAS Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds»

		Ist 2020	Ist 2021	Ziel 2050
Abdeckungsgrad Strom	%	87.4	37.4	100
Abdeckungsgrad Wärme	%	86.2	51.1	100
Energieverbrauch ²	MWh	18 126	17 399	0
Energieintensität	kWh/m ²	114.7	110.1	15
Treibhausgas-emissionen	kg CO ₂ e	3 342 192	3 341 415	0
Intensität der CO ₂ -Emissionen	kg CO ₂ e/m ²	22.5	21.4	0
Energieträgermix (Anteil erneuerbare Energie)	%	11.6	12.4	100

¹ Ungeprüft.

² Ziel 2050 ist von der Fläche abhängig und deshalb nur in Energieintensität (nächste Zeile) festgelegt.

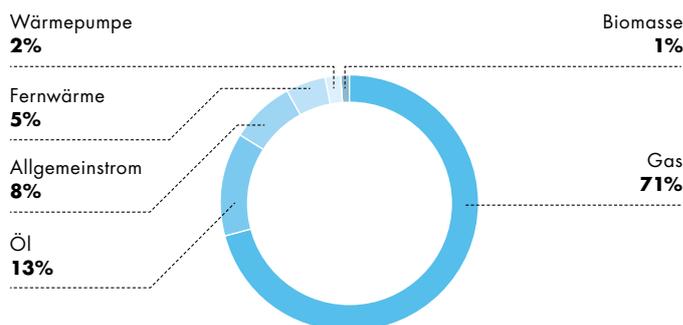
Das Portfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund verursacht zurzeit CO₂-Emissionen pro m² Energiebezugsfläche (EBF) von 21.4 CO₂/m², was leicht unter denjenigen des Schweizer Gebäudeparks (23.7 CO₂/m²) liegt. Mit 110 kWh/m² liegt das Portfolio in Sachen Energieintensität ebenso leicht unter dem Schweizer Mittel von 113.7 kWh/m². Der aktuelle Anteil an erneuerbarer Energie liegt mit 12.4% im Schweizer Durchschnitt von 13%³.

Der Energiemix des Portfolios basiert zurzeit auf vorwiegend fossilen Energieträgern. Eine strikte Umstellung auf erneuerbare Energien wurde in die langfristig ausgerichtete Investitionsplanung bereits integriert, welche auch für die Berechnung der Absenkpfade berücksichtigt wurde.

³ Die Angaben zum Schweizer Gebäudepark basieren auf dem FM Monitor 2021 und berücksichtigen ein Sample von ca. 5'000 Liegenschaften.

Energiemix

in % Energieverbrauch Immobilienportfolio



Methodischer Hintergrund

- Die Verbrauchsdaten basieren auf den Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2020 und 2021. Ein Grossteil der Nebenkosten werden unterjährig per Ende Juni abgeschlossen, was mit sich bringt, dass für die zweite Hälfte des Jahres 2021 nur sehr wenige Datenpunkte vorhanden sind. Dies spiegelt sich im tieferen Abdeckungsgrad für 2021 wider.
- Für Monate, für die keine effektiven Verbrauchsdaten vorliegen, wurden modellbasierte Schätzungen vorgenommen. Dabei werden entweder Vorjahresdaten verwendet (sofern vorhanden) oder eine Benchmark eingesetzt, welche aus den Kennwerten von SIA2040 (Szenario Neubau 2010) abgeleitet sind.
- Die Daten sind ausserdem klimakorrigiert und die Flächenangaben weisen die Energiebezugsfläche (EBF) aus.
- Mieterstrom ist (noch) nicht im Datensatz enthalten. Es werden also Scope 1 und Scope 2 ausgewiesen.

Absenkpfade

Für die Herleitung der Absenkpfade für Treibhausgasemissionen sowie den Energieverbrauch wurden verschiedene Szenarien mit unterschiedlicher Eingriffstiefe modelliert. Die untenstehenden Abbildungen illustrieren das Szenario der zehnjährigen Investitionsplanung. Diese Darstellung beinhaltet zudem die nachgelagerten Sanierungsmassnahmen bis 2050. Die zusätzlichen Massnahmen wurden auf Basis der Lebensdauer der Bauteile bis ins Jahr 2050 berücksichtigt (Gebäudehülle 35 Jahre, Heizung 25 Jahre). Die Massnahmen umfassen energetische Gebäudesanierungen (Hüllensanierung, Basis 70kWh/m²), den Ersatz von fossilen durch non-fossile Energieträger (Wärmepumpen oder Fernwärme), die Installation von Solaranlagen sowie energetische Betriebsoptimierungen.

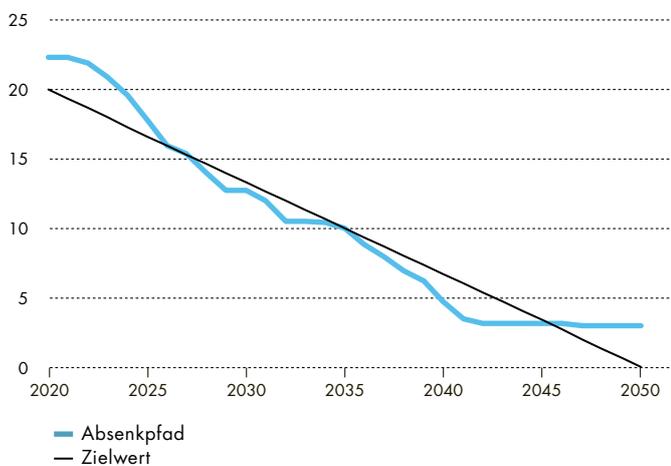
Nachfolgend sind die sich daraus ergebenden Absenkpfade für Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch dargestellt. Die schwarze Linie stellt den Verlauf der Zielsetzungen bis ins Jahr 2050 dar. Der blaue Absenkpfad widerspiegelt den tatsächlichen resp. geschätzten Verbrauch basierend auf den geplanten Massnahmen. Dementsprechend ist die Zielerreichung davon abhängig, dass der

Absenkpfad den Zielwert nicht überschreitet. Die aufgezeigten Absenkpfade berücksichtigen den aktuellen Stand der Massnahmen- und Investitionsplanung. In einem jährlichen Zyklus wird diese Planung basierend auf den sich laufend verändernden Rahmenbedingungen weiter ausgearbeitet, um so die Erreichung der langfristigen Ziele sicherzustellen.

Die Berechnung der CO₂-Intensität entspricht einer konservativen Abschätzung, da angenommen wurde, dass erneuerbare Energien bis 2050 nicht vollumfänglich CO₂-neutral bereitgestellt werden können. Weiterhin wurden keinerlei technologische Effizienzsteigerungen bis 2050 für Wärmepumpen, anlagentechnische Komponenten und PV-Anlagen unterstellt, sondern die Berechnungen auf Basis von aktuell üblichen Wirkungsgraden erstellt. Aufgrund dieser Annahmen und Randbedingungen kann das Ziel «klimaneutraler Betrieb 2050» rechnerisch noch nicht vollständig eingehalten werden, was einer konservativen Annahme entspricht. Sollte 2050 ein klimaneutraler Betrieb auf Basis realer Verbrauchswerte noch nicht erreicht sein, sind die verbleibenden Restemissionen durch Zukauf von Ökostrom oder in Form von CO₂-Zertifikaten zu kompensieren.

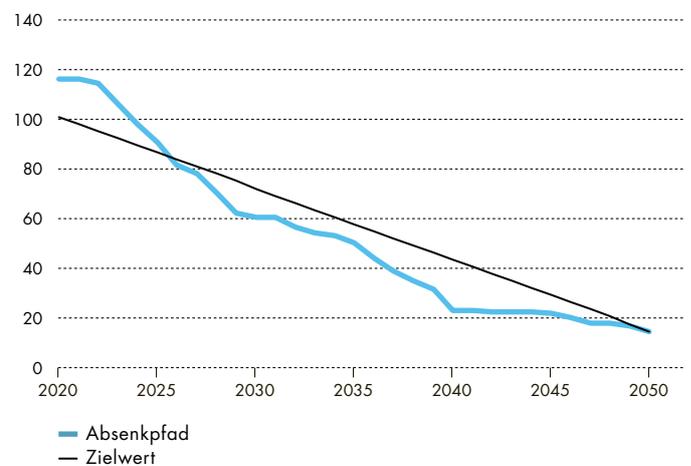
CO₂-Absenkpfad Gesamtportfolio

CO₂-Emissionen in kg/m²



Energie-Absenkpfad Gesamtportfolio

Energieverbrauch in kWh/m²



Binningen, Schafmattweg

Baujahr: 1966

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 20'830'000



Finanzbericht.

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Bewertung der Liegenschaften

Für das Immobilienportfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund wurde durch den unabhängigen Schätzungsexperten per 30.09.2022 ein Marktwert von total CHF 862.76 Mio. ermittelt. Im Vergleich zum Marktwert der Liegenschaften per 30.09.2021 entspricht dies einer Erhöhung um CHF 314.54 Mio. bzw. von 57.37%. Ein Grossteil dieser Wertveränderung ist auf den Zukauf von 10 Liegenschaften in Höhe von CHF 298.21 Mio. zurückzuführen. Die übrigen CHF 16.33 Mio. sind auf positive Wertveränderungen durch die unabhängigen Bewertungsexperten/-expertinnen von Wüest Partner zurückzuführen. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheit erfreuten sich hochqualitative Renditeliegenschaften mit Fokus Wohnen einer weiterhin intakten Nachfrage. Dies hat die Bewertungsexperten/-expertinnen dazu veranlasst, die verwendeten realen Diskontierungssätze im Vergleich zum Vorjahr zu senken.

Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz in den Bewertungen beträgt 2.68% und bewegt sich in einer Bandbreite von 2.20% bis 3.10%. Die Bruttoanfangsrendite über sämtliche Liegenschaften liegt gemäss Bewertungsbericht bei 3.88%.

Finanzierung

Zur Finanzierung des Liegenschaftsportfolios wurden per 30.09.2022, nebst dem Fonds zugeflossenen Eigenmitteln, Hypotheken in der Höhe von CHF 183 Mio. verwendet. Die Fremdfinanzierungsquote per Ende Geschäftsjahr beträgt 21.21%. Der Zinsaufwand für hypothekarisch besicherte Kredite im Geschäftsjahr 2022 beläuft sich auf CHF 0.47 Mio. Die Verzinsung der Fremdfinanzierung per Stichtag 30.09.2022 entspricht 0.52%. Die gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 2.45 Jahre und hat gegenüber dem Vorjahr um 0.8 Jahre zugenommen.

Steuern und Abgaben

Der Steueraufwand im Geschäftsjahr 2022 beträgt CHF 1.65 Mio. Nebst dem Steueraufwand wurden die geschätzten Liquidationssteuern auf CHF 4.22 Mio. erhöht (Vorjahr: CHF 0.69 Mio.). Die starke Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist damit zu begründen, dass die Abschreibungen gemäss OR leicht höher ausfallen und die Verkehrswerte aufgrund der diesjährigen Bewertungen nun deutlich über den Anschaffungskosten liegen.

Entwicklung NAV

Das Nettofondsvermögen (NAV) per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich insgesamt auf CHF 675.67 Mio. (CHF 103.95 pro Anteil), was einer Zunahme um CHF 210.35 Mio. bzw. 45.21% entspricht. Diese starke Zunahme ist weitgehend auf den erwähnten Kauf eines Immobilienportfolios und die zur Finanzierung durchgeführte Kapitalerhöhung im Frühjahr 2022 zurückzuführen. Nebst dieser Portfolioerweiterung trugen der Nettoertrag von CHF 17.94 Mio. und die Aufwertung der Liegenschaften zur positiven Entwicklung des NAV bei. Der ausserbörsliche Kurs ist innert Jahresfrist um 9.52% gesunken, woraus ein Agio auf dem NAV von 9.67% per 30.09.2022 resultiert.

Käufe und Verkäufe

Im Frühjahr 2022 wurde ein attraktives Bestandesportfolio aus 10 Liegenschaften aus dem Portfolio von Helvetia Versicherungen übernommen. Dieses fügt sich nahtlos in die bisherige Qualitätsstrategie des Fonds ein, welche eine hohe Ertrags- und Wertstabilität ins Zentrum stellt. Die Diversifikation bezüglich Lagen, Liegenschaftsalter und Mieterdurchmischung konnte weiter erhöht werden und es wurden die Grundlagen für eine mittelfristige Kotierung des Fonds geschaffen.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Mieteinnahmen und Vermietung

Die Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich auf insgesamt CHF 27.36 Mio. Im gleichen Zeitraum verzeichnete der Helvetia (CH) Swiss Property Fund Mietausfälle von insgesamt CHF 0.71 Mio., was einer Mietausfallrate von 2.53% entspricht. Die Mietausfälle setzten sich zu 97% aus Leerständen zusammen. Die verbleibenden 3% stehen in Zusammenhang mit Verlusten aus Forderungen.

Die Mieterstruktur des Immobilienfonds ist breit diversifiziert und weist keine Klumpenrisiken auf. Auf die zehn grössten Mieter entfallen lediglich 4.2% der Sollmiete (Vorjahr 5.0%), wobei der grösste Mieter im Portfolio einen Anteil von 1.0% hat (Vorjahr 1.4%). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der gewerblichen Verträge (WAULT) beträgt 2.8 Jahre.

Operative Kosten

Die Kosten für Unterhalt und Reparaturen bei den Liegenschaften belaufen sich in der Berichtsperiode auf insgesamt CHF 3.32 Mio. bzw. 11.79% der Sollmiete des Portfolios. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich im Geschäftsjahr 2022 auf CHF 0.94 Mio. bzw. 3.36% der Sollmiete.

Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden eine Leitungssanierung für die Liegenschaft in Genf sowie verschiedene Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit (vergl. Abschnitt Nachhaltigkeit) durchgeführt. Die Kosten für Bauteilsanierungen, Nachhaltigkeitsmassnahmen und Instandsetzungen von Mietobjekten nach Mieterwechseln beliefen sich auf insgesamt CHF 1.38 Mio., wobei CHF 1.06 Mio. bzw. 77% als wertvermehrend klassifiziert wurden. Die verbleibenden, nicht wertvermehrenden Investitionen von CHF 0.32 Mio. sind in der Position Unterhalt und Reparaturen enthalten.

Fondsbezogener Aufwand

Der Betriebsaufwand (reglementarische Vergütungen, Schätzungs- und Prüfaufwand sowie Verwaltungsaufwand) im Geschäftsjahr belief sich auf total CHF 5.54 Mio. Dies entspricht einer TER_{REF} GAV von 0.77%.

St. Gallen, Bahnhofstrasse/Blumenbergplatz

Baujahr: 1933

Nutzung: Kommerziell

Verkehrswert: CHF 14'620'000



Vermögensrechnung.

Aktiven

in CHF	30.09.2022	30.09.2021
Bankguthaben auf Sicht	5 240 008	1 865 514
Grundstücke		
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0	0
Wohnbauten	739 330 000	470 550 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	14 620 000	0
Gemischte Bauten	108 810 000	77 670 000
Total Grundstücke	862 760 000	548 220 000
Sonstige Vermögenswerte	5 311 791	3 270 971
Gesamtfondsvermögen	873 311 799	553 356 486

Passiven

in CHF	30.09.2022	30.09.2021
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	0	0
Darlehen und Kredite	0	0
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-55 000 000	-32 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-10 421 611	-7 350 184
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-128 000 000	-48 000 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	679 890 188	466 006 302
Geschätzte Liquidationssteuern	-4 222 000	-693 000
Nettofondsvermögen	675 668 188	465 313 302
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	465 313 302	441 128 447
Bezahlte Ausschüttungen	-15 975 000	0
Saldo aus dem Anteilsverkehr	203 469 109	0
Gesamterfolg	22 860 777	24 184 855
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	675 668 188	465 313 302

Anzahl Anteile im Umlauf

Stück	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	4 500 000	4 500 000
Ausgegebene Anteile	2 000 000	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende des Berichtsjahres	6 500 000	4 500 000
in CHF	30.09.2022	30.09.2021
Nettoinventarwert pro Anteil	103.95	103.40

Erfolgsrechnung.

Ertrag

in CHF	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
Erträge der Bankguthaben	40	0
Mietzinseinnahmen	27 359 209	22 201 005
Sonstige Erträge	9 649	1 610
Aktiviert Bauzinsen	0	0
Negativzinsen	-6 083	-446
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	2 487 032	0
Total Ertrag	29 849 847	22 202 169

Aufwand

in CHF	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-465 743	-104 976
Sonstige Passivzinsen	-7 660	-6 481
Erhaltene Negativzinsen	10 375	9 223
Baurechtszinsen	0	0
Unterhalt und Reparaturen	-3 316 192	-2 354 470
Liegenschaftsverwaltung:		
Verwaltungsaufwand	-1 885	0
Liegenschaftsaufwand	-943 889	-859 267
Steuern und Abgaben	-1 646 279	-1 795 866
Schätzungs- und Prüfaufwand	-106 237	-79 426
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-4 280 005	-3 282 432
die Depotbank	-167 806	-149 789
die Immobilienverwalterin	-986 487	-798 050
Market Maker	0	0
Sonstige Aufwendungen	-272	0
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Total Aufwendungen	-11 912 080	-9 421 533
Nettoertrag	17 937 767	12 780 636
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
Realisierter Erfolg	17 937 767	12 780 636
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	8 452 010	11 774 219
Veränderung der Liquidationssteuern	-3 529 000	-370 000
Gesamterfolg	22 860 777	24 184 855

Verwendung des Erfolgs

in CHF	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17 937 767	12 780 636
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	980 295	4 174 659
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	18 918 062	16 955 295
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-17 875 000	-15 975 000
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	1 043 062	980 295

Ertragsausschüttung

in CHF, Ausschüttungsdatum 16.12.2022, Zahlungsdatum 19.12.2022	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
An alle Anteilscheininhaber/-innen	17 875 000	15 975 000
Brutto pro Anteil	2.75	3.55
Abzüglich eidg. Verrechnungssteuer	0	0
Netto pro Anteil	2.75	3.55

St. Gallen, Bahnhofstrasse/Blumenbergplatz

Baujahr: 1933

Nutzung: Kommerziell

Verkehrswert: CHF 14'620'000



Anhang.

Kennzahlen

Die AMAS-Kennzahlen wurden gemäss AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022) berechnet.

in %	30.09.2022	30.09.2021
Mietausfallrate	2.53	2.46
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	21.21	14.59
Ausschüttungsrendite	2.41	2.82
Ausschüttungsquote	99.65	124.99
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.05	66.28
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	0.77	0.79
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)	0.80	0.82
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.42	5.48
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.90	4.47
Agio	9.67	21.85
Performance, ausserbörslicher Kurs	-2.92	18.87
Anlagerendite	4.11	5.48

Umweltrelevante Kennzahlen¹

Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds gemäss AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds».

		Ist 2021	Ist 2020
Abdeckungsgrad Strom	%	37.4	87.4
Abdeckungsgrad Wärme	%	51.1	86.2
Energieverbrauch	MWh	17 399	18 126
Energieintensität	kWh/m ²	110.1	114.7
Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ e	3 341 415	3 342 192
Intensität der CO ₂ -Emissionen	kg CO ₂ e/m ²	21.4	22.5
Energieträgermix (Anteil erneuerbare Energie)	%	12.4	11.6

¹ Ungeprüft.

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

in CHF	30.09.2022	30.09.2021
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine

Angaben über kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate oder Derivate

Keine.

Angaben über Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Keine.

Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Keine.

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Keine.

Mietzinseinnahmen pro Mieterin bzw. Mieter, grösser als 5%

Keine.

Hinweis auf Soft Commission Agreements

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen oder Vereinbarungen betreffend Retrozessionen in Form von «Soft Commission Agreements» geschlossen.

Geschäfte mit Nahestehenden

Mit Verfügung vom 04.02.2022 hat die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) in Anwendung von Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i.V.m. Art. 32a KKV eine Ausnahme vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen betreffend die Übernahme von Immobilienwerten der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel, bewilligt. Die Fondsleitung untersteht der Auflage, diese Transaktion im Jahresbericht des Immobilienfonds zu erwähnen: Im Rahmen der Kapitalerhöhung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund («Immobilienfonds») übertrug die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel, der Helvetia Asset Management AG, Basel, zuhanden des Immobilienfonds durch Vermögensübertragung gemäss Art. 69 ff. FusG ein Liegenschaftenportfolio von 10 Liegenschaften. Die Übertragung der Liegenschaften erfolgte durch Barzahlung und nicht als Sacheinlage gegen Ausgabe von Fondsanteilen. Die beiden Gesellschaften sind nahestehende juristische Personen i.S.v. Art. 63 KAG. Die Immobilienwerte, welche Gegenstand dieser Transaktion waren, sind unter «Veränderungen im Bestand» aufgeführt.

Die Fondsleitung bestätigt, dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Keine.

Nettofondsvermögen

in CHF	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020 ¹
Nettofondsvermögen	675 668 188	465 313 302	441 128 447
Anzahl Anteile	6 500 000	4 500 000	4 500 000
Nettoinventarwert pro Anteil	103.95	103.40	98.03

¹ Das Geschäftsjahr 2020 war verkürzt aufgrund der Lancierung am 03.06.2020 und umfasste 120 Tage.

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

Gemäss § 16 des Fondsvertrages («Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten») wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Der Inventarwert wird auf CHF 0.01 gerundet.

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand der dynamischen Ertragswertmethode «Discounted-Cashflow-Methode (DCF)» geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt werden würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten bestmöglich im Interesse der Anlegerinnen und Anleger genutzt. Dies kann zu Abweichungen bei den Bewertungen führen. Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

Zürich, Bristenstrasse/Hohlstrasse/Saumackerstrasse

Baujahr: 1964

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 70'090'000



Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite

Während des Geschäftsjahres 2022 hat der Helvetia (CH) Swiss Property Fund folgende Kredite erhalten. Die Zinssätze sind während der gesamten Laufzeit fix.

Laufende Kredite

	Betrag (in CHF)	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz (in %)
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten				
Fester Vorschuss	3 000 000	05.09.22	03.10.22	0.48
Fester Vorschuss	52 000 000	05.09.22	03.10.22	0.37
Langfristige Verbindlichkeiten				
Fälligkeit innerhalb von 1 bis 5 Jahren				
Festhypothek	24 000 000	03.06.20	03.06.24	0.19
Festhypothek	24 000 000	03.06.20	03.06.24	0.20
Festhypothek	40 000 000	01.04.22	01.04.26	0.71
Festhypothek	40 000 000	01.04.22	01.04.28	0.94
Total	183 000 000			

Abgelaufene Kredite

	Betrag (in CHF)	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz (in %)
Fester Vorschuss	6 000 000	03.09.21	04.10.21	0.08
Fester Vorschuss	26 000 000	03.09.21	04.10.21	-0.03
Fester Vorschuss	6 000 000	04.10.21	03.11.21	0.08
Fester Vorschuss	26 000 000	04.10.21	03.11.21	-0.03
Fester Vorschuss	6 000 000	03.11.21	03.12.21	0.08
Fester Vorschuss	26 000 000	03.11.21	03.12.21	-0.03
Fester Vorschuss	6 000 000	03.12.21	03.01.22	0.08
Fester Vorschuss	26 000 000	03.12.21	03.01.22	-0.04
Fester Vorschuss	6 000 000	03.01.22	03.02.22	0.08
Fester Vorschuss	13 000 000	16.12.22	03.02.22	-0.04
Fester Vorschuss	26 000 000	03.01.22	03.02.22	-0.04
Fester Vorschuss	6 000 000	03.02.22	03.03.22	0.08
Fester Vorschuss	39 000 000	03.02.22	03.03.22	-0.04
Fester Vorschuss	6 000 000	03.03.22	01.04.22	0.08
Fester Vorschuss	39 000 000	03.03.22	01.04.22	-0.03
Fester Vorschuss	6 000 000	01.04.22	03.05.22	0.08
Fester Vorschuss	56 000 000	01.04.22	03.05.22	-0.05
Fester Vorschuss	6 000 000	03.05.22	03.06.22	0.08
Fester Vorschuss	54 000 000	03.05.22	03.06.22	-0.04
Fester Vorschuss	6 000 000	03.06.22	04.07.22	0.08
Fester Vorschuss	52 000 000	03.06.22	04.07.22	0.00
Fester Vorschuss	40 000 000	04.07.22	03.08.22	0.08
Fester Vorschuss	18 000 000	04.07.22	03.08.22	0.42
Fester Vorschuss	6 000 000	03.08.22	05.09.22	0.48
Fester Vorschuss	52 000 000	03.08.22	05.09.22	0.25

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsvertrag Maximalsätze angegeben sind

Zulasten der Anlegerinnen und Anleger

in %	30.09.2022		30.09.2021	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im Inland (in % des Nettoinventarwertes)	2.00	5.00	N.a.	5.00
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im Inland (in % des Nettoinventarwertes)	N.a.	2.00	N.a.	2.00
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrages	N.a.	0.50	N.a.	0.50

Zulasten des Fondsvermögens

in %	30.09.2022		30.09.2021	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Jährliche Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens)	0.60	1.00	0.60	1.00
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten)	N.a.	3.00	N.a.	3.00
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	3.60	5.00	3.60	5.00
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird)	1.50	2.50	N.a.	2.50
Entwicklungskommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken (in % der Baukosten)	N.a.	3.00	N.a.	3.00
Jährliche Depotbankkommission der Depotbank (in % des Nettoinventarwertes)	0.03	0.10	0.03	0.10
Kommission der Depotbank für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anlegerinnen und Anleger (in % des Bruttobetrag der Ausschüttung)	0.09	0.50	N.a.	0.50

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

in CHF	30.09.2022
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	N.a.

Liegenschaftsinventar

per 30.09.2022

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten (in CHF)	Verkehrswert (in CHF)
Wohnbauten						
Allschwil	Bettenstrasse 22/24	Basel-Land	1967	Alleineigentum	9 415 848	9 632 000
Basel	Gundeldingerstrasse 131	Basel-Stadt	1932	Alleineigentum	4 826 398	5 041 000
Basel	Horburgstrasse 21, Badenweilerstrasse 28, Müllheimerstrasse 173/175	Basel-Stadt	2004	Alleineigentum	33 797 220	33 500 000
Biel/Bienne	Brüggstrasse 83/87	Bern	1977	Alleineigentum	12 048 407	11 800 000
Biel/Bienne	Fliederweg 4/6/10/12	Bern	2010	Alleineigentum	13 765 756	13 660 000
Binningen ¹	Schafmattweg 47	Basel-Land	1966	Alleineigentum	21 149 171	20 830 000
Genf	Chemin Frank-Thomas 34/36/38/40	Genf	1989	Alleineigentum	45 204 209	46 870 000
Gockhausen	Spirackerstrasse 25/27/29/31/33/35/37/39/41/ 43/45/47/49/51/53	Zürich	1998	Alleineigentum	17 174 683	18 280 000
Gockhausen	Spirackerstrasse 20/22/24/26, Meisenrain 1	Zürich	1997	Alleineigentum	15 935 589	16 530 000
Kreuzlingen ¹	Döbelistrasse 8a/8b	Thurgau	2010	Alleineigentum	21 060 928	20 640 000
Kriens	Wichlernstrasse 6/8/10/12/14/16	Luzern	1993	Alleineigentum	21 844 317	22 290 000
Lausanne	Chemin des Aubépines 6/8	Waadt	1952	Alleineigentum	23 319 635	25 320 000
Lutry	Route de Taillepied 47/49/59/61	Waadt	1975	Alleineigentum	22 757 615	22 910 000
Luzern ¹	Spannortstrasse 5, Bleicherstrasse 29	Luzern	1967	Alleineigentum	48 131 906	47 420 000
Lyss	Rosengasse 3/3a/3b	Bern	1979	Alleineigentum	11 087 316	11 440 000
Meggen	Eiholzmatte 4	Luzern	2002	Alleineigentum	10 832 065	11 090 000
Muttenz	Gartenstrasse 13	Basel-Land	1968	Alleineigentum	9 291 921	9 434 000
Obfelden ¹	Stehli-Seiden-Areal 8-11	Zürich	2016	Alleineigentum	29 281 906	29 270 000
Perlen	Haslirainstrasse 10/10a/12/12a	Luzern	2010	Alleineigentum	14 756 871	14 920 000
Riehen	Esterliweg 135, Lachenweg 3/5	Basel-Stadt	1964	Alleineigentum	14 714 949	14 780 000
Romanel- sur-Lausanne	Chemin de Covatannaz 16	Waadt	1970	Alleineigentum	7 310 621	6 976 000
Romanshorn	Gottfried-Keller-Strasse 1/3/5/7/9/11/13/15/17	Thurgau	1990	Alleineigentum	21 624 059	20 210 000
Rorschacherberg ¹	Resedastrasse 3/5-8/10	St. Gallen	1984	Alleineigentum	17 974 877	17 700 000
Schlieren	Kalktarrenstrasse 1-11/13, Nassackerstrasse 24/26	Zürich	1955	Alleineigentum	21 326 198	21 720 000
Schliern b. Köniz	Talbodenstrasse 15	Bern	1990	Alleineigentum	2 588 043	2 687 000
Solothurn	Josef Müller-Strasse 2/4/6/8	Solothurn	2010	Alleineigentum	33 686 919	34 920 000
St. Gallen	Schönbüelpark 1/3/5/7	St. Gallen	2011	Alleineigentum	33 508 253	34 330 000
Staufen	Kulmerweg 12a/12b/14a/14b	Aargau	2014	Alleineigentum	18 801 839	19 280 000
Tafers	Maggenbergmatte 1/3/7/9	Freiburg	2009	Alleineigentum	25 377 579	25 080 000
Zollikofen ¹	Bim Hasel 1-7/9/11/13/15/17/ 19/20/22/24	Bern	1981	Alleineigentum	51 794 992	50 290 000
Zürich ¹	Bristenstrasse 3/5/7/9, Hohlstrasse 561, Saumackerstrasse 2/4/6/8/10	Zürich	1964	Alleineigentum	70 680 997	70 090 000
Zürich	Scheideggstrasse 123/125	Zürich	2012	Alleineigentum	28 154 068	30 390 000
Total					733 225 157	739 330 000

¹ Im Rahmen der Kapitalerhöhung per 1. April 2022 aus dem Bestand der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG erworbene Liegenschaften.

Bewertungskategorie: Sämtliche Immobilienanlagen entsprechen der Kategorie «Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden» nach Art. 84 Abs. 2 lit. c KKV-FINMA.

Soll-Mietertrag (in CHF)	Mietzinsausfälle (in CHF)	Mietzins- ausfälle (in %)	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) (in CHF)	Woh- nungen (Anzahl)	Parkplätze (Anzahl)	Wohnen (m ²)	Büro/Praxis (m ²)	Verkäufe (Restaurant) /Läden (m ²)	Gewerbe (m ²)	Übrige Mietfläche (m ²)	Total Mietfläche (m ²)
339 415	9 150	2.70	330 265	19	33	1 716	0	0	0	12	1 728
166 632	0	0.00	166 632	6	0	768	0	0	0	0	768
1 320 611	27 111	2.05	1 293 500	48	43	4 806	0	0	1 387	34	6 227
515 334	12 325	2.39	503 009	32	40	2 609	0	0	0	18	2 627
597 556	22 228	3.72	575 328	32	18	3 130	0	0	0	15	3 145
375 023	20 971	5.59	354 053	41	49	3 200	0	0	0	4	3 204
2 001 224	54 032	2.70	1 947 192	57	125	5 113	1 078	0	204	24	6 419
710 920	23 196	3.26	687 724	23	44	2 368	0	0	0	65	2 433
650 439	25 969	3.99	624 470	25	39	2 724	0	0	0	101	2 825
386 466	9 150	2.37	377 316	32	48	3 328	0	0	0	48	3 376
860 190	27 539	3.20	832 651	48	68	4 362	0	0	0	241	4 603
964 455	7 410	0.77	957 045	86	23	4 050	0	0	0	0	4 050
928 375	25 985	2.80	902 390	41	52	4 356	0	0	0	90	4 446
745 857	1 790	0.24	744 067	88	47	6 163	416	103	72	13	6 767
464 797	6 726	1.45	458 071	31	31	2 294	0	0	9	48	2 351
398 690	4 531	1.14	394 159	20	25	1 486	0	0	79	0	1 565
328 693	7 633	2.32	321 060	20	17	1 435	0	0	91	22	1 548
493 200	6 918	1.40	486 283	38	81	3 538	0	0	35	0	3 573
604 875	19 805	3.27	585 070	26	58	2 809	0	0	92	8	2 909
572 378	8 102	1.42	564 276	27	29	2 371	0	0	0	69	2 440
312 970	2 734	0.87	310 237	24	30	1 408	0	0	0	0	1 408
1 028 750	33 432	3.25	995 318	69	90	6 207	0	0	0	487	6 694
383 856	27 135	7.07	356 721	40	72	4 008	0	0	0	114	4 122
982 070	3 801	0.39	978 269	82	18	4 816	0	0	0	0	4 816
134 388	0	0.00	134 388	9	6	633	0	0	0	0	633
1 317 261	1 725	0.13	1 315 536	66	66	5 841	0	0	0	126	5 967
1 320 195	58 767	4.45	1 261 428	64	76	6 348	0	0	0	0	6 348
790 195	4 938	0.62	785 258	40	43	3 337	0	0	0	0	3 337
1 046 867	4 703	0.45	1 042 165	60	76	5 033	0	0	0	51	5 084
935 467	13 874	1.48	921 593	97	140	8 198	0	0	0	279	8 477
1 047 317	4 297	0.41	1 043 020	91	72	6 484	0	895	276	59	7 714
969 329	42 887	4.42	926 442	18	56	2 123	0	0	0	0	2 123
23 693 793	518 859	2.19	23 174 933	1 400	1 615	117 062	1 494	998	2 245	1 928	123 727

Liegenschaftsinventar (Fortsetzung)

per 30.09.2022

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten (in CHF)	Verkehrswert (in CHF)
-----	---------	--------	---------	---------------	------------------------------	--------------------------

Kommerziell genutzte Liegenschaften

St. Gallen ¹	Bahnhofstrasse 2, Blumenbergplatz 1	St. Gallen	1933	Alleineigentum	14 929 318	14 620 000
Total					14 929 318	14 620 000

Gemischte Bauten

Buchs	Brauereiweg 7, Mitteldorfstrasse 35/37/39, Weierweg 2	Aargau	1974	Alleineigentum	27 467 176	27 280 000
Freiburg ¹	Boulevard de Pérolles 18	Freiburg	1932	Alleineigentum	13 767 776	13 580 000
Neuenburg	Rue des Parcs 46	Neuenburg	1992	Alleineigentum	11 909 940	12 170 000
Oftringen ¹	Zimmereiweg 4-7	Aargau	2009	Alleineigentum	16 277 216	16 120 000
Sitten	Avenue de Pratifori 5/7	Wallis	1992	Alleineigentum	15 019 974	15 410 000
Zürich	Signaustrosse 14, Forchstrasse 50/52	Zürich	1940	Alleineigentum	22 660 427	24 250 000
Total					107 102 508	108 810 000

Angefangene Bauten

Keine

Bauland

Keines

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

per 30.09.2022

	Gestehungskosten (in CHF)	Verkehrswert (in CHF)
Wohnbauten	733 225 157	739 330 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	14 929 318	14 620 000
Gemischte Bauten	107 102 508	108 810 000
Bauland (einschliesslich Abbruch und angefangener Objekte)	0	0
Total Liegenschaften	855 256 983	862 760 000
Bankguthaben auf Sicht		5 240 008
Sonstige Vermögenswerte		5 311 791
Gesamtfondsvermögen		873 311 799

¹ Im Rahmen der Kapitalerhöhung per 1. April 2022 aus dem Bestand der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG erworbene Liegenschaften.

Bewertungskategorie: Sämtliche Immobilienanlagen entsprechen der Kategorie «Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden» nach Art. 84 Abs. 2 lit. c KKV-FINMA.

Soll-Mietertrag (in CHF)	Mietzinsausfälle (in CHF)	Mietzins- ausfälle (in %)	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) (in CHF)	Woh- nungen (Anzahl)	Parkplätze (Anzahl)	Wohnen (m ²)	Büro/Praxis (m ²)	Verkäufe (Restaurant) /Läden (m ²)	Gewerbe (m ²)	Übrige Mietfläche (m ²)	Total Mietfläche (m ²)
267 620	12 530	4.68	255 090	4	0	374	1 431	289	110	7	2 211
267 620	12 530	4.68	255 090	4	0	374	1 431	289	110	7	2 211

1 250 197	111 139	8.89	1 139 058	33	127	2 293	1 818	1 070	2 023	339	7 543
299 597	0	0.00	299 597	14	5	1 529	522	431	340	0	2 822
652 599	9 877	1.51	642 722	28	42	2 093	477	377	864	71	3 882
365 808	23 580	6.45	342 228	23	54	2 924	677	0	577	0	4 178
764 750	19 906	2.60	744 844	34	87	2 555	454	758	309	22	4 098
827 828	16 201	1.96	811 627	39	13	2 607	108	322	56	0	3 093
4 160 778	180 702	4.34	3 980 077	171	328	14 001	4 056	2 958	4 169	432	25 616

Soll-Mietertrag (in CHF)	Mietzinsausfälle (in CHF)	Mietzins- ausfälle (in %)	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) (in CHF)	Woh- nungen (Anzahl)	Parkplätze (Anzahl)	Wohnen (m ²)	Büro/Praxis (m ²)	Verkäufe (Restaurant) /Läden (m ²)	Gewerbe (m ²)	Übrige Mietfläche (m ²)	Total Mietfläche (m ²)
23 693 793	518 859	2.19	23 174 933	1 400	1 615	117 062	1 494	998	2 245	1 928	123 727
267 620	12 530	4.68	255 090	4	0	374	1 431	289	110	7	2 211
4 160 778	180 702	4.34	3 980 077	171	328	14 001	4 056	2 958	4 169	432	25 616
0	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28 122 191	712 091	2.53	27 410 100	1 575	1 943	131 437	6 981	4 245	6 524	2 367	151 554

Veränderungen im Bestand

01.10.2021 bis 30.09.2022

Ort	Adresse	Art der Liegenschaft	Eigentumsübertragung
Käufe im Rahmen der Kapitalerhöhung¹			
Binningen	Schafmattweg 47	Wohnen	01.04.2022
Freiburg	Boulevard de Pérolles 18	Gemischt	01.04.2022
Kreuzlingen	Döbelistrasse 8a/8b	Wohnen	01.04.2022
Luzern	Spannortstrasse 5, Bleicherstrasse 29	Wohnen	01.04.2022
Obfelden	Stehli-Seiden-Areal 8-11	Wohnen	01.04.2022
Ofringen	Zimmereiweg 4-7	Gemischt	01.04.2022
Rorschacherberg	Resedastrasse 3/5-8/10	Wohnen	01.04.2022
St. Gallen	Bahnhofstrasse 2, Blumenbergplatz 1	Kommerziell	01.04.2022
Zollikofen	Bim Hasel 1-7/9/11/13/15/17/19/20/22/24	Wohnen	01.04.2022
Zürich	Bristenstrasse 3/5/7/9, Hohlstrasse 561, Saumackerstrasse 2/4/6/8/10	Wohnen	01.04.2022

Weitere Käufe

Keine

Verkäufe

Keine

¹ Im Rahmen der Kapitalerhöhung per 1. April 2022 aus dem Bestand der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG erworbene Liegenschaften.

Bewertungskategorie: Sämtliche Immobilienanlagen entsprechen der Kategorie «Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden» nach Art. 84 Abs. 2 lit. c KKV-FINMA.

Kreuzlingen, Döbelistrasse

Baujahr: 2010

Nutzung: Wohnen

Verkehrswert: CHF 20'640'000



Bewertungsbericht.

Auftrag

Gemäss Kollektivanlagegesetz (KAG, in Kraft seit 01.01.2007) sind die von Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Die Liegenschaften des Helvetia (CH) Swiss Property Fund wurden per 01. Januar 2020 von unabhängigen, von der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten einzeln bewertet, wobei bei allen 29 Liegenschaften eine Besichtigung vor Ort erfolgte. Im Herbst 2020 und 2021 erfolgte eine Wiederbewertung sowie die Besichtigung von neun bzw. acht Liegenschaften. Im Rahmen der vorliegenden Updatebewertung per 30.09.2022 erfolgte bei zwölf der 39 Liegenschaften eine Besichtigung vor Ort.

Wüest Partner ist als akkreditierter Schätzungsexperte von der Fondsleitung mit der Durchführung und Leitung der Bewertungen beauftragt. Dazu gehören die Bewertung und Besichtigung der jeweiligen Liegenschaften, die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie die Zusammenstellung und das Controlling der Ergebnisse aller Bewertungen. Die Helvetia Asset Management AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, einer Besichtigung vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Wüest Partner als bei der FINMA akkreditierter Schätzungsexperte hat das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagegesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV), den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) sowie den Richtlinien der Swiss Valuation Standards entsprechen (welche wiederum konform zu den RICS-Richtlinien sind) und im Einklang stehen mit den in der Schweiz bzw. für Schweizer Immobilienfonds branchenüblichen Bewertungsstandards.

Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten oder latenter Steuern.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Betriebs- und Unterhaltskosten werden aufgrund von Erfahrungswerten der Vergangenheit, genehmigten Budgets sowie Benchmarkwerten bestimmt. Die geschätzten zukünftigen Instandsetzungskosten basieren auf Benchmarks und Kostenmodellen (Lebenszykluskosten). Die zukünftigen Mieterträge werden anhand von umfangreichen Marktdaten (Angebots- und Abschlussmieten) sowie von Vergleichsobjekten eingeschätzt. Dabei werden ggf. in der Bewertung einkalkulierte Sanierungsmassnahmen mitberücksichtigt; d.h. bei einkalkulierten massgeblichen Sanierungen verstehen sich die Marktmietpotenziale nach Ausführung dieser baulichen Massnahmen. Bei zeitlich begrenzten Mietverträgen wurden für die Zeit nach Vertragsablauf die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren potenziellen Mieterträge eingesetzt. Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.

Den Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzen sie die zu erwartenden künftigen Cashflows ein und legen den Diskontierungssatz liegenschaftsspezifisch fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der nachhaltigen Fortführung der heutigen Nutzung und des heutigen Bestandes erstellt.

Bewertungsergebnisse

Der Marktwert aller 39 bewerteten Liegenschaften beträgt per 30.09.2022 CHF 862.76 Mio.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Netto-Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 30.09.2022 wird mit 2.68% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.20% bis 3.10% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 3.88%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt seine Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Wüest Partner AG
Zürich, 30. September 2022



Andreas Ammann
Partner



Zafer Köroglu
Manager

Bericht der Revisionsstelle.



KPMG AG
Financial Services
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
www.kpmg.ch

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Helvetia (CH) Swiss Property Fund

Bericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetia (CH) Swiss Property Fund bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben (Seiten 21-34 des Geschäftsberichts) gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen

KPMG AG

Markus Schunk
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Stamm
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 1. Dezember 2022

Helvetia Asset Management AG

Steingraben 41, 4051 Basel

T +41 58 280 19 00

www.helvetia-am.ch



Anhang 3 – Liegenschaftsliste des zu übernehmenden Portfolios von Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG

Ort	Strasse	Kanton	Nutzung	Baujahr	Wohnanteil	Bruttorendite
Morges	Rue Saint-Louis 2, 2a, 2b	VD	Gemischte Liegenschaft	2004	39%	3.91%
Sion (Pont-de-la-Morge)	Rue des Pommiers 29	VS	Wohnen	2015	92%	4.14%
Münsingen	Bahnhofplatz 1, 1a	BE	Kommerziell genutzte Liegenschaft	1910	33%	4.05%
Therwil	Im Hofacker 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	BL	Wohnen	2001	84%	3.69%
Baden (Dättwil AG)	Pilgerstrasse 14, 16, 18, 20	AG	Wohnen	1981	93%	4.00%
Hunzenschwil	Juraweg 2, 4; Hauptstrasse 7a, 7b	AG	Wohnen	2016	80%	3.74%
Dübendorf	Wallisellenstrasse 5, 5a, 7, 7a	ZH	Kommerziell genutzte Liegenschaft	2004	33%	3.41%
Frauenfeld	Teuchelwiesstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12; General-Weber-Strasse 6, 8, 10	TG	Wohnen	1966	93%	3.50%

