

Mitteilung an die Anleger des Helvetia (CH) Swiss Property Fund

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Änderung des Fondsvertrags mit Anhang

Die Helvetia Asset Management AG, Basel, als Fondsleitung und die Zürcher Kantonalbank, Zürich, als Depotbank des Anlagefonds beabsichtigen, den Fondsvertrag mit Anhang des «Helvetia (CH) Swiss Property Fund» im Sinne von Art. 27 KAG und unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) zu ändern.

Die betroffenen Anleger werden mittels dieser Publikation auf die Änderung und auf die damit verbundene Einsprachefrist aufmerksam gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit dieser Fondsvertragsänderung bereits am 30. Juni 2022 eine Publikation erfolgt ist. Aufgrund nachträglicher Änderungswünsche der FINMA werden mittels dieser Publikation der Einfachheit halber sämtliche Änderungen im Vergleich zum letzten von der FINMA genehmigten Fondsvertrag vom April 2021 nochmals publiziert. Die vom 30. Juni 2022 erfolgte Publikation ist mithin gegenstandlos.

A. Änderungen im Fondsvertrag

Der Fondsvertrag wird angepasst an den neuen Musterfondsvertrag der Asset Management Association Switzerland (AMAS), welcher die Änderungen im Zusammenhang mit dem Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) reflektiert. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Anpassungen formeller und sprachlicher Natur.

Ausserdem wird der Fondsvertrag im Wesentlichen in Bezug auf die Umsetzung des Nachhaltigkeitsziels und der Nachhaltigkeitspolitik des Anlagefonds ergänzt.

Zudem werden namentlich die Angaben zu den Vergütungen und Nebenkosten aktualisiert.

Zu den einzelnen Änderungen wird auf nachfolgende Änderungen verwiesen:

I Grundlagen

1. Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank (§1)

Der §1 lautet neu wie folgt:

- «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. Die FINMA hat auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG von folgenden Vorschriften befreit:*

- a) die Pflicht zur Erstellung eines Prospekts und eines vereinfachten Prospekts gemäss Art. 50 Finanzdienstleistungsgesetz (FINIG);
- b) die Pflicht zur Einzahlung in bar gemäss Art. 78 Abs. 4 KAG;
- 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.

5. Anstelle des Prospekts macht die Fondsleitung im Anhang zu diesem Fondsvertrag ergänzende Angaben, namentlich über eine allfällige Delegation von Anlageentscheiden und weiteren Teilaufgaben der Fondsleitung, sowie allgemeine Angaben über die Fondsleitung, die Depotbank, die Zahlstellen, die Verreiber und die Prüfgesellschaft sowie über die Vergütungen und Nebenkosten des Anlagefonds.»

II Rechten und Pflichten der Vertragsparteien

2. Die Fondsleitung (§3)

In Ziff. 2 werden die Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht der Fondsleitung neu wie folgt umschrieben:

«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 legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über die von Dritten zugeflossenen Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige Vermögenswerte Vorteile.»

Die in Ziff. 3 festgehaltene Regelungen zur Übertragung (vorher Delegation) werden umformuliert und lauten neu wie folgt:

«Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, 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 Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.»

3. Die Depotbank (§4)

In Ziff. 4 werden die Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht der Depotbank neu wie folgt umschrieben:

«...Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten 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.»

4. Die Anleger (§5)

In Ziff. 1 wird der erste Absatz wie folgt geändert:

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

Ziff. 8 erfuh eine geringe Ergänzung in Bezug auf steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland und lautet neu wie folgt:

«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 im In- oder Ausland zeitigen kann;*
- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen 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).»*

III Richtlinien der Anlagepolitik

5. Anlagepolitik (§8)

Der §8 wird in Ziff. 2 lit. b um folgenden Satz ergänzt:

«Bei der Investition in Zielfonds ist sicherzustellen, dass es sich beim Zielfonds um ein von der FINMA als nachhaltig genehmigtes Finanzprodukt handelt.»

Der §8 wird weiter um die folgenden neuen Ziffern ergänzt:

Ziff. 4:

«Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen beachtet die Fondsleitung bei ihren Anlageentscheiden eine Nachhaltigkeitsstrategie, welche die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt berücksichtigt und in den gesamten Immobilienlebenszyklus integriert. Auf Basis der Nachhaltigkeitsstrategie wurden Nachhaltigkeitsziele definiert und zwecks deren Erreichung ein Massnahmenplan festgelegt. Die darin enthaltenen Massnahmen wurden so ausgewählt, dass diese bei einer Umsetzung über die nächsten Jahre mit einem optimalen Kosten-/ Nutzenverhältnis den grösstmöglichen Effekt erzielen können. Die definierte nachhaltige Anlagepolitik gilt für das Gesamtportfolio und nicht jede Anlage muss bereits zum Zeitpunkt des Anlageentscheidens bestimmte Effizienzkriterien erfüllen. Entscheidend ist, dass die in der Anlagepolitik festgelegten Vorhaben auf Ebene Gesamtportfolio erfüllt sind.

Die Fondsleitung strebt mit dem Nachhaltigkeitsansatz "Klima-Ausrichtung" ihres Portfolios eine Verringerung des ökologischen Fussabdrucks sowie eine Verbesserung hinsichtlich der verfolgten Nachhaltigkeitsziele an. Insbesondere verfolgt die Fondsleitung zwecks der Verringerung des Treibhausgasausstosses und des Energieverbrauchs jeweilige Absenkungspfade.

Nachhaltigkeitsziele

Basierend auf der Nachhaltigkeitsstrategie der Fondsleitung wurden die nachfolgend aufgeführten Nachhaltigkeitsziele definiert.

1. Verringerung der Treibhausgasemissionen: Der Fokus für die Verringerung der Treibhausgasemissionen soll auf Bestandsgebäude gelegt werden, wo die grösste Wirkungskraft liegt. Das Portfolio soll schrittweise überprüft und der Anteil der Liegenschaften mit erneuerbaren Energieträgern erhöht werden. Zudem soll bei Heizungssanierungen auf erneuerbare Energieträger gesetzt werden. Als Massnahmen sind namentlich energetische Gebäudesanierungen, der Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger sowie der Ausbau von Photovoltaikanlagen vorgesehen.
2. Verringerung des Energie- und Wasserbedarfs: Der Energie- und Wasserverbrauch soll mittels energetischer Gebäudesanierungen, Betriebsoptimierungen, dem Einbau wassersparender Strahlregler etc. reduziert werden.
3. Ausbau der umweltschonenden Mobilität: Die Lage und das Gebäudekonzept sollen die umweltschonende Mobilität begünstigen, um den motorisierten Individualverkehr entsprechend zu reduzieren. Zu diesem Zweck werden insbesondere die E-Mobilität und das Fahrradfahren gefördert. Dies soll unter anderem mittels einer Bedürfnisanalyse betreffend E-Mobilität und Veloparkplätze, dem Ausbau von Parkplätzen für E-Autos sowie von Fahrradabstellplätzen erreicht werden.
4. Steigerung der Nutzerzufriedenheit: Die Nutzerzufriedenheit soll insbesondere durch die Erhöhung des akustischen, visuellen und thermischen Komforts sowie der Innenraumluftqualität in Gebäuden und Wohnungen erzielt werden. Die Massnahmen sehen unter anderem auch die Durchführung von Mieterumfragen und Mieterkampagnen zur Sensibilisierung hinsichtlich Nachhaltigkeit vor.

Absenkungspfade

Der Fonds bezieht sich bei den zu erreichenden Zielen hinsichtlich Treibhausgasemissionen auf das Netto-Null-Ziel aus der Responsible Investment-Strategie der Helvetia Gruppe. Dies hat zur Folge, dass auch ambitionierte Ziele für "Energieverbrauch" und "Anteil erneuerbare Energie" getroffen werden müssen. Diese sind aus dem Netto-Null-Ziel abgeleitet.

Für die Herleitung der Absenkpfade für Treibhausgasemissionen sowie den Energieverbrauch wurden verschiedene Szenarien mit unterschiedlicher Eingriffstiefe modelliert. Aus der langfristigen Zielsetzung wurden die 10-Jahres-Investitionsplanung ergänzt sowie die nachgelagerten Sanierungsmassnahmen, welche auf Grund der Lebensdauer der Bauteile bis ins Jahr 2050 abzu-sehen sind, berücksichtigt. Die Massnahmen umfassen energetische Gebäudesanierungen, den Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger, die Installation von Solaranlagen sowie energetische Betriebsoptimierungen.

Bezüglich der Treibhausgasemissionen wird für das Jahr 2050 die Zielgrösse von 0 kg CO₂/m² Energiebezugsfläche (EBF) angestrebt. Für das Jahr 2030 liegt die Zwischenzielgrösse bei 13 kg CO₂/m² EBF und für das Jahr 2040 bei 6 kg CO₂/m² EBF. Dies bedeutet, dass die Treibhausgasintensität des Portfolios bis 2050 um 100% reduziert werden muss.

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 eher konservativen Annahme entspricht. Sollte 2050 ein kli-

maneutraler Betrieb auf Basis realer Verbrauchswerte noch nicht erreicht sein, sind die verbleibenden Restemissionen in Form von CO₂-Zertifikaten zu kompensieren. Die Kompensation mit CO₂-Zertifikaten wird ausschliesslich für potenzielle Restemissionen im Jahr 2050 in Betracht gezogen, die nicht weiter reduzierbar sind. Es ist wichtig zu betonen, dass die Ausstellung von Zertifikaten nur in Ausnahmefällen erfolgt und nicht die übliche Vorgehensweise darstellt. Alle Anstrengungen werden unternommen, um in erster Linie andere Massnahmen zur Emissionsreduzierung zu ergreifen.

Bezüglich Energieverbrauch wird für das Jahr 2050 die Zielgrösse von 15 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) angestrebt. Für das Jahr 2030 liegt die Zwischenzielgrösse bei 70 kWh/m² EBF und für das Jahr 2040 bei 43 kWh/m² EBF. Dies bedeutet, dass Energieverbrauch des Portfolios bis 2050 um 85% reduziert werden muss.

Bezüglich Anteil der erneuerbare Energien wird bis zum Jahr 2050 ein Grad von 100% angestrebt. Für das Jahr 2030 liegt die Zwischenzielgrösse bei 39% und für das Jahr 2040 bei 70%.

Messkonzept

Um die definierten Nachhaltigkeitsziele strukturiert anzugehen, wurde ein Messkonzept inkl. Massnahmenplan mit entsprechenden Messgrössen (KPIs) entwickelt, anhand dessen in Zukunft das Monitoring und die Ableitung wie auch die Wirksamkeitsmessung von daraus abgeleiteten Massnahmen erfolgen können. Für diese Messgrössen wurde Mitte 2020 zum ersten Mal der aktuelle Ist-Zustand des Immobilienportfolios ermittelt und daraus Ziele für die nächsten Jahre (kurzfristig), aber auch Jahrzehnte (langfristig) abgeleitet. Der Ist-Zustand des Portfolios wird jährlich neu ermittelt.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Messkonzepts und die Messung der KPIs stellt eine systematische Datenerfassung dar. Dafür werden unter anderem diverse Liegenschafts-, Verbrauchs- und Kostendaten erfasst, die von der Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG bezogen werden, und in eine Datenbank eingespeist. Innerhalb der Datenbank finden die Auswertungen (Ist-Analyse, Absenkpfade) statt sowie auch die Massnahmenplanung und Anknüpfung an marktübliche Benchmarks. Diese Datengrundlage wird im nächsten Schritt für das Erstellen resp. Aktualisieren des Nachhaltigkeits-Cockpits verwendet. Dieser Prozess findet in einer jährlichen Periodizität statt.

Bei den erhobenen Daten handelt es sich insbesondere um folgende Informationen:

- Liegenschaftsdaten: ID-Nummer, Adresse, Liegenschaftstyp, Baujahr und Flächen
- Verbrauchsdaten (Medium, Öl, Gas, FW, Wasser, etc.), Verbrauch, Einheit, Periode, Datenquelle
- Kostendaten: Eigentümerkosten, Nebenkosten, Kontonummer, Saldo, Periode
- Mieterumfrage: Ergebnisse aus der letzten Mieterumfrage
- Weitere Daten: Anteil Barrierefreiheit, Anzahl Parkplätze mit/ohne Ladestation, Anzahl Veloparkplätze

Die oben erwähnten Daten werden verwendet, um die definierten KPIs zu berechnen.

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgt im Rahmen des Jahresberichtes des Immobilienfonds auf Stufe des Gesamtportfolios. Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie kann zu erhöhtem Investitions- und Verwaltungsaufwand führen.

In Ziff. 5.7 des Anhangs werden der Nachhaltigkeitsansatz, die Nachhaltigkeitsstrategie, die Nachhaltigkeitsziele und Absenkungspfade sowie der Massnahmenplan und das Messkonzept näher beschrieben.

Der Abdeckungsgrad wird jeweils im Jahres- und Halbjahresbericht publiziert».

Ziff. 5:

«Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher.»

6. Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel (§9)

In Ziff. 4 wird das Postguthaben als kurzfristig verfügbares Mittel gestrichen.

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

7. Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten (§16)

In Ziff. 6 wird das Postguthaben gestrichen. Die neue Ziff. 6 lautet wie folgt:

«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.»

In Ziff. 7 wird die anwendbare Richtlinie aktualisiert (vormals SFAMA; neu AMAS). Sie lautet neu wie folgt:

«Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland (AMAS) Richtlinie für die Immobilienfonds.»

Die Ziff. 8 lautet neu wie folgt:

«Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.»

8. Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel (§17)

In Ziff. 3 wird eine Änderung betreffend die Belastung der Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen vorgenommen. Die Ziff. 3 lautet neu wie folgt:

«Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet. 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 bei Rücknahmen jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen. 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.»

Die Ziff. 8 wurde an die Formulierung des Musterfondsvertrags der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angepasst. Die Ziff. 8 lautet neu wie folgt:

«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.

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.

Wenn durch die Sacheinlage zusätzliche Kosten, insbesondere der Fondsleitung und der Depotbank, entstehen, sind diese durch den Anleger zu tragen.

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Marktwert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.»

Die Ziff. 9 bis 13 werden ersatzlos gestrichen.

V Vergütungen und Nebenkosten

9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (§18)

Die Ziff. 1 und 2 wurden an die Formulierung des Musterfondsvertrags der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angepasst. In Ziff. 1 wurde der Höchstsatz der Ausgabekommission (bisher höchstens 5% des Nettoinventarwertes) angepasst. Die Ziff. 1 und 2 lauten neu wie folgt:

- «1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit 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 Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2% des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.»*

Ziff. 3 lautet neu wie folgt:

«Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3).»

10. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (§19)

Der §19 wird aktualisiert; die Kostenpositionen werden dabei neu gegliedert und teilweise neu bezeichnet. Die aktualisierten Passagen lauten neu wie folgt:

Ziff. 1.

«Für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds quartalsweise eine Kommission von jährlich maximal 1% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).

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

Ziff. 4.a)

«Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;»

Ziff. 4.b)

«Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;»

Ziff. 4.d)

«Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;»

Ziff. 4.e)

«Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;»

Ziff. 4.j)

«Alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.»

Ziff. 5 lautet neu wie folgt:

«Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank 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 Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;*
- b) Marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierung;*
- c) Marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;*
- d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, Löhne, Sozialleistungen sowie öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer, Concierges oder ähnliche Funktionen sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;*
- e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;*

- f) *Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.»*

Ziff. 6 lautet neu wie folgt:

«Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

- a) *Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2.5% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;*
- b) *Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, sowie Entwicklung von unbebauten Grundstücken, bis zu 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;*
- c) *Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Nettomietzinseinnahmen;*
- d) *Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und/oder einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds stehen;*
- e) *Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen, die dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden.»*

Ziff. 7 lautet neu wie folgt:

«Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.»

Eine neue Ziff. 8 lautet wie folgt:

«Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.»

Die neue Ziff. 9 entspricht der bisherigen Ziff. 6.

Die neue Ziff. 10 entspricht der bisherigen Ziff. 7.

VI Rechenschaftsablage und Prüfung

11. Prüfung (§21)

Der §21 wird zwecks Klarheit wie folgt präzisiert:

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

VIII Publikationen des Immobilienfonds

12. (§23)

Der §23 wird minimal wie folgt aktualisiert:

- «1. Publikumsorgan des Immobilienfonds ist das im Anhang genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des 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 Liquidation 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 Vertreibern kostenlos bezogen werden.»

VIII Publikationen des Immobilienfonds

13. Vereinigung (§24)

In Ziff. 5 wird eine minimale Ergänzung vorgenommen. Die Ziff. 5 lautet neu wie folgt:

«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 bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.»

X Änderung des Fondsvertrages

14. (§26)

Es wird eine minimale Ergänzung vorgenommen. Der §26 lautet neu wie folgt:

«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 bzw. Mitteilung 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.»

B. Formelle Änderungen und Aktualisierungen

Es werden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen im Fondsvertrag vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht tangieren und daher nicht veröffentlicht werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 und 2 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 Bst. a–g KKV erstreckt. Die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA beschränkt sich somit auf die Änderungen in den Buchstaben A.4 und A.5 sowie in Buchstabe B.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen nach dieser Publikation bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, Postfach, 3003 Bern, gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags Einwendungen erheben oder unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können.

Die Vertragsänderungen im Wortlaut, der Fondsvertrag mit Anhang sowie die letzten Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

Basel, 2. August 2023

Die Fondsleitung

Helvetia Asset Management AG
Steinengraben 41
CH-4002 Basel

Die Depotbank

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
CH-8010 Zürich