

Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen

Einmalige Veröffentlichung

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

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Die Helvetia Asset Management AG, Basel, als Fondsleitung und die Zürcher Kantonalbank, Zürich, als Depotbank des Immobilienfonds beabsichtigen, den Fondsvertrag 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 Änderungen und auf die damit verbundene Einwendungsfrist aufmerksam gemacht.

Die geplanten Änderungen des Fondsvertrags des Immobilienfonds betreffen die Erweiterung des Anlegerkreises auf nicht-qualifizierte Anleger mit der Absicht, den Immobilienfonds in einem zweiten Schritt an der Börse zu kotieren.

Zu diesem Zweck sind nachfolgende Änderungen im Fondsvertrag vorgesehen:

### **I Grundlagen**

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

§ 1 Ziff. 4 wird angepasst. Aufgrund der Erweiterung des Anlegerkreises werden die gewährten Befreiungen für einen Anlagefonds für qualifizierte Anleger rückgängig gemacht. Im Einzelnen werden die folgenden Befreiungen aufgehoben:

- die Pflicht zur Erstellung eines Prospekts und eines vereinfachten Prospekts gemäss Art. 50 Finanzdienstleistungsgesetz (FINIG);
- die Pflicht, im Zusammenhang mit der Einbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen;
- die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichts.

Die FINMA hat zudem auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank den Anlagefonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar gemäss Art. 78 Abs. 4 KAG befreit.

§ 1 Ziff. 5 des Fondsvertrags, wonach die Fondsleitung anstelle des Prospekts im Anhang zum Fondsvertrag ergänzende Angaben gibt, wird aufgehoben.

## **II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien**

### **§ 3: Die Fondsleitung**

§ 3 Ziff. 7 wird aufgehoben.

### **§ 4: Die Depotbank**

In § 4 Ziff. 5 wird neu festgehalten, dass der Prospekt, anstelle des Anhangs, Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken enthält.

### **§ 5: Die Anleger**

§ 5 Ziff. 1 des Fondsvertrags wird wie folgt geändert:

*„Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.“*

In § 5 Ziff. 8 wird der Anhang durch den Prospekt ersetzt.

## **III Richtlinien der Anlagepolitik**

### **§ 7: Einhaltung der Anlagevorschriften**

In § 7 Ziff. 1 wird der nachfolgende Satz gestrichen: *„Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen“.*

### **§ 8: Anlagepolitik**

In § 8 Ziff. 1 wird der Satz gestrichen, dass indirekte Investitionen möglich sind.

In § 8 Ziff. 2 wird ausserdem der nachfolgende Absatz b) gestrichen:

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

*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.“*

Dazu wird der Begriff „Absenkungspfade“ durch „Absenkpfade“ ersetzt.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Nachhaltigkeitsansatz, die Nachhaltigkeitsstrategie, die Nachhaltigkeitsziele und Absenkpfade sowie der Massnahmenplan und das Messkonzept im Prospekt und nicht mehr im Anhang näher beschrieben werden.

Weiter wird der Abdeckungsgrad jeweils im Jahresbericht publiziert.

## **§ 12: Derivate**

In § 12 wird neu festgehalten, dass die Fondsleitung keine Derivatgeschäfte tätigt. Die übrigen Ausführungen zu den Derivaten werden gelöscht.

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

In Ziff. 5 wird lit. d) vollumfänglich gelöscht.

In Ziff. 5 lit. f) wird der Begriff "mit Saisonbetrieben" gelöscht.

## **§ 16: Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten**

In § 16 Ziff. 2 wird neu festgehalten, dass die Fondsleitung mindestens auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen lässt.

Ausserdem wird hinzugefügt, dass die Fondsleitung im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds eine solche Überprüfung des Verkehrswerts vornehmen lassen kann.

## **§ 17: Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel**

Der zweite Satz von § 17 Ziff. 1 des Fondsvertrags, wonach gestützt auf die Bewilligung der Aufsichtsbehörde gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG keine Pflicht besteht, im Zusammenhang mit Sacheinlagen die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten, wird durch folgenden Satz ersetzt: *„Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht jedoch keine Pflicht, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.“*

Die letzten beiden Sätze von § 17 Ziff. 2 des Fondsvertrags lauten neu wie folgt: *„Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler mit Sitz in der Schweiz einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.“*

Im dritten Absatz von § 17 Ziff. 8 des Fondsvertrags wird neu festgehalten, dass die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten nicht dem Fondsvermögen belastet werden dürfen. Der Satz, wonach zusätzliche Kosten, die durch die Sacheinlage, insbesondere der Fondsleitung und der Depotbank entstehen, durch den Anleger zu tragen sind, wird aufgehoben.

## **V Vergütungen und Nebenkosten**

### **§ 18: Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger**

In § 18 Ziff. 1 und Ziff. 2 wird neu festgehalten, dass der jeweils zurzeit massgebliche Höchstsatz aus dem Prospekt ersichtlich ist (nicht mehr aus dem Anhang).

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

In § 19 Ziff. 1 wird im zweiten Satz die Ergänzung vorgenommen, dass der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission neu ebenfalls im Halbjahresbericht ersichtlich ist.

Unter § 19 Ziff. 4 wird eine neue Bestimmung lit. k) eingefügt, wonach die Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der Kosten haben, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds stehen.

§ 19 Ziff. 6 lit. d) werden die Kosten einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds herausgestrichen und neu unter § 19 Ziff. lit. k) subsumiert.

## **VI Rechenschaftsablage und Prüfung**

### **§ 20: Rechenschaftsablage**

§ 20 wird um folgende Ziff. 4 ergänzt:

*„Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.“*

## **VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen**

In § 22 Ziff. 1 wird neu festgehalten, dass auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden kann, wenn der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als einen Schweizer Franken pro Anteil betragen.

## **VIII Publikationen des Immobilienfonds**

### **§ 23:**

In § 23 Ziff. 1 wird der Anhang durch den Prospekt ersetzt.

Im ersten Satz von § 23 Ziff. 3 wird der Anhang durch Prospekt ersetzt. Zudem wird neu hinzugefügt, dass die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, im Prospekt festgelegt werden.

§ 23 Ziff. 4 des Fondsvertrags lautet neu wie folgt:

*„Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebsstellen kostenlos bezogen werden.“*

Schliesslich werden einzelne weitere Anpassungen und Aktualisierungen des Fondsvertrags formeller Natur vorgenommen, die sich aufgrund der Erweiterung des Anlegerkreises auf nicht qualifizierte Anleger und aufgrund des Inkrafttretens des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) ergeben. Diese tangieren die Interessen der Anleger nicht und werden daher nicht veröffentlicht.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2<sup>bis</sup> 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 durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die Änderungen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Anlegerkreises beschränken.

**Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt dieser Veröffentlichung 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.**

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, die Vertragsänderungen im Wortlaut und die letzten Jahresberichte des Immobilienfonds können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

Basel, 2. Mai 2024

**Die Fondsleitung**

Helvetia Asset Management AG  
Steinengraben 41  
CH-4002 Basel

**Die Depotbank**

Zürcher Kantonalbank  
Bahnhofstrasse 9  
CH-8010 Zürich