

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Helvetia (CH) Swiss Property Fund

Vertraglicher Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Juni 2024

Fondsleitung

Helvetia Asset Management AG
St. Alban-Anlage 26
Postfach
4002 Basel

Depotbank

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
Postfach
8010 Zürich

Teil 1 – Prospekt

Dieser Prospekt wurde in Übereinstimmung mit dem Finanzdienstleistungsgesetz («FIDLEG») und dazugehörigen Finanzdienstleistungsverordnung («FIDLEV») erstellt. Gemäss Art. 51 Abs. 3 FIDLEG ist für den Prospekt von kollektiven Kapitalanlagen keine Prüfung durch eine schweizerische Prüfstelle erforderlich. Aus diesem Grund wurde bzw. wird dieser Prospekt nicht gemäss Art. 51 FIDLEG von einer schweizerischen Prüfstelle geprüft oder genehmigt. Vorbehalten bleiben Anpassungen des Prospekts aufgrund einer Aktualisierung des Musterprospekts für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland AMAS.

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt (BIB) und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds. Der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht sind integrierender Bestandteil dieses Prospekts.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im Basisinformationsblatt (BIB) oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1. Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag Helvetia (CH) Swiss Property Fund 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 20. Februar 2020 genehmigt und am 3. Juni 2020 lanciert. Die Öffnung des Immobilienfonds für alle Anleger wurde mit Verfügung vom 5. Juni 2024 genehmigt und per 25. Juni 2024 in Kraft gesetzt.

1.2. Laufzeit

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

1.3. 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 domizilierte Anleger¹ 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:

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.

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.

1.4. Rechnungsjahr

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

1.5. Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist KPMG AG, Badenerstrasse 172, Postfach, 8036 Zürich.

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

1.6. Anteile

Die Anteile repräsentieren fondsvertragliche Forderungen gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und Ertrag des Immobilienfonds. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen. Die Stückelung beträgt 1 Anteil. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht diese im Publikationsorgan. 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.

1.7. Kotierung und Handel

Die Anteile des Immobilienfonds sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile an der SIX Swiss Exchange sicher.

Die Fondsleitung stellt zusätzlich einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile des Immobilienfonds über die Bank J. Safra Sarasin AG sicher.

1.8. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

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

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

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme 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 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Die Höhe der Ausgabe- und Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12.4 des Prospekts ersichtlich. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf einen Schweizer Franken gerundet.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effekthändler in den Publikumsorganen.

1.9. Verwendung der Erträge

Entsprechend der Verteilungspolitik des Helvetia (CH) Swiss Property Fund soll der Nettoertrag des Immobilienfonds jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet werden. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausüttungen 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 beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen 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.

1.10. Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.10.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Helvetia (CH) Swiss Property Fund besteht in erster Linie in der Erwirtschaftung eines stabilen laufenden Ertrages sowie die Generierung von positiven Wertveränderungen durch direkte Investitionen in schweizerische Immobilien. Das Anlageziel des Helvetia (CH) Swiss Property Fund erstreckt sich demnach über die gesamte Schweiz und strebt dabei eine breite regionale Diversifikation an. Bei Anlageentscheidungen werden sowohl Risiko- als auch Renditeüberlegungen berücksichtigt. Besonders hervorzuheben ist die Einbindung einer Nachhaltigkeitsstrategie, die die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt – in den gesamten Immobilienlebenszyklus integriert. Dieser umfassende Ansatz zeigt, dass die Fondsleitung nicht nur finanzielle Ziele verfolgt, sondern auch einen nachhaltigen Fokus in ihre Anlagestrategie einbezieht, um einen Beitrag zu sozialen, wirtschaftlichen und Umweltbelangen zu leisten.

1.10.2 Anlagepolitik

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilien mit Fokus in Mittelstädten und deren Agglomerationen in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird. Der Hauptanteil des Portfolios wird in Liegenschaften mit Wohnnutzung investiert, ergänzt um gemischt genutzte und kommerzielle Liegenschaften. 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 Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).

1.10.3 Nachhaltiges Investieren und Klima-Ausrichtung

1.10.3.1 Nachhaltigkeitsansatz

Die Fondsleitung strebt mit dem Nachhaltigkeitsansatz «Klima-Ausrichtung» eine Verbesserung hinsichtlich der definierten Nachhaltigkeitsziele an mit dem Ziel, den ökologischen Fussabdruck über die Zeit zu verringern. Zwecks Verringerung des Treibhausgasausstosses und des Energieverbrauchs verfolgt die Fondsleitung insbesondere die jeweiligen Absenkpfade.

1.10.3.2 Nachhaltigkeitsstrategie

Für das Immobilienmanagement beachtet die Fondsleitung eine Nachhaltigkeitsstrategie, welche die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt berücksichtigt und in den gesamten Immobilienlebenszyklus integriert. Das Thema nachhaltiges Investieren ist ein noch junger Bereich der Finanzwirtschaft. Der rechtliche und regulatorische Rahmen ist entsprechend noch in der Entwicklungsphase. Ausserdem entstehen fortlaufend neue Methoden und die Verfügbarkeit von Daten verbessert sich ständig, was sich auf die nachfolgend beschriebene Umsetzung und Überwachung der Nachhaltigkeitsstrategie auswirken kann.

1.10.3.3 Nachhaltigkeitsziele und Massnahmenplan

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.

Um die Erreichung der definierten Zielgrössen sicherstellen zu können, wurde ein Massnahmenplan aufgestellt. 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 Massnahmen sind in folgende fünf Kategorien eingeteilt:

1. Analysen: Diese Massnahmen haben ausschliesslich analytischen Charakter und schaffen die relevanten Grundlagen, daraus weitere Massnahmen abzuleiten (z.B. bauliche Massnahmen).
2. Prozesse: Integration der Nachhaltigkeitsziele in bestehende Prozesse zur Sicherstellung der Umsetzung.
3. Bauliche Massnahmen: Alle Massnahmen, welche bauliche Konsequenzen oder Installationen mit sich ziehen.
4. Tools: Massnahmen und Tools, welche helfen, die Nachhaltigkeitsziele umzusetzen.
5. Reportings: Kommunikation aller Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit über diverse Kanäle.

Die abgeleiteten Massnahmen werden im ausführlichen Massnahmenplan inkl. Zeitplanung und Kostenschätzung jeweils für den Zeitraum von 3 Jahren detailliert dargestellt. Die Investitionsmassnahmen werden im Rahmen des Budgetierungsprozesses in die 10-Jahres Investitionsplanung des Immobilienfonds aufgenommen.

1.10.3.4 Absenkpfade

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 abzusehen sind, berücksichtigt. Die Massnahmen umfassen energetische Gebäudesanierungen, den Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger, die Installation von Solaranlagen sowie energetische Betriebsoptimierungen.

1.10.3.5 Reduktion der Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch

Bezüglich der Treibhausgasemissionen wird für das Jahr 2050 die Zielgrösse von 0 kg CO₂/m² Energiebezugsfläche (EBF) angestrebt. 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 CO₂neutral 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 klimaneutraler 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. Dies bedeutet, dass der Energieverbrauch des Portfolios bis 2050 um 85% reduziert werden muss.

1.10.3.6 Messkonzept

Um die Nachhaltigkeitsziele strukturiert anzugehen, wurde ein Messkonzept 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.

Messgrösse (KPI)	Messeinheit	2030	2040	2050
Treibhausgas-Emissionen	kg CO ₂ /m ² EBF/Jahr	13	6	0
Energieverbrauch	kWh/m ² EBF/Jahr	70	43	15
Anteil erneuerbarer Energie	%	39	70	100
Wasserverbrauch	m ³ /m ² EBF/Jahr	0.95	0.90	0.80
Nutzerzufriedenheit	Score (1–5)	mind. 4.0	mind. 4.0	mind. 4.0
Barrierefreiheit	% der Wohnungen	65	75	85
Elektromobilität	Anteil% der Innenparkplätze	10	Zu definieren	Zu definieren
Fahrradabstellmöglichkeiten	Anzahl Velo-PP/Person	0.80	0.90	1.00

EBF: Energiebezugsfläche

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.

Erläuterung der einzelnen Mess- und Zielgrössen:

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.

1.10.3.7 Berichterstattung

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

1.10.3.8 Risiken im Zusammenhang mit dem verfolgten Nachhaltigkeitsansatz

Die Fondsleitung bezieht Energieverbrauchsdaten von den von ihr beauftragten Liegenschaftsbewirtschaftern sowie von weiteren Drittanbietern. Es besteht somit eine Abhängigkeit von Rechtzeitigkeit und Qualität dieser Daten. Eine gewisse Fehlerquote bzw. eine nicht vollständige Datenabdeckung kann trotz angemessener Kontrollprozesse nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Bei der Bewertung einer Anlage hinsichtlich ESG-Faktoren sind eine gewisse Subjektivität und ein gewisser Ermessensspielraum unumgänglich.

Das Umsetzen der Nachhaltigkeitsstrategie dieses Immobilienfonds kann zu erhöhten Instandsetzungsinvestitionen und Instandhaltungskosten führen.

Die regulatorischen Rahmenbedingungen zur Nachhaltigkeit sind derzeit noch nicht vollständig konkretisiert und ein allgemeiner Standard noch nicht etabliert. Die diesbezügliche Einschätzung kann sich im Laufe der Zeit daher noch verändern.

1.10.4 Der Einsatz von Derivaten

Derzeit verzichtet die Fondsleitung auf den Einsatz von Derivaten als Anlagetechnik.

1.11. Nettoinventarwert

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

1.12. Vergütungen und Nebenkosten

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

Verwaltungskommission der Fondsleitung:
max. 1 % p.a. eff. 0.60 % p.a.

(auf der Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals)

Die Verwaltungskommission wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds.

Depotbankkommission der Depotbank
max. 0.1 % p.a. eff. 0.03 % p.a.

(auf der Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals)

Die Depotbankkommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

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

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 Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

1.12.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER_{REF}) betrug:

2022: TER_{REF} GAV: 0.77 % TER_{REF} MV: 0.80 %

2023: TER_{REF} GAV: 0.76 % TER_{REF} MV: 0.95 %

1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen in Bezug auf die Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus keine Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebsstellen im In- und Ausland
max. 3 % eff. 1.5 %

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebsstellen im In- und Ausland
max. 2 % n/a

Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetreffnisses
max. 0.5 % n/a

1.12.5 Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») geschlossen.

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

1.12.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

1.13. Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt (BIB) und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebsstellen kostenlos bezogen werden.

1.14. Rechtsform des Anlagefonds

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

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.

1.15. Die wesentlichen Risiken

Allgemein

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund unterliegt den Anlegerschutzvorschriften des KAG. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen. Anleger, die den Kauf von Immobilienfondsanteilen des Helvetia (CH) Swiss Property Fund in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Helvetia (CH) Swiss Property Fund und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu Verminderung des Anteilswertes (bis zu einem Totalverlust) führen. Insbesondere bestehen die folgenden Faktoren, Risiken und Ungewissheiten:

Es muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses in der Vergangenheit kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Der Wert der Anlagen kann sowohl steigen als auch fallen. Der Anleger kann einen teilweisen oder im Extremfall sogar vollumfänglichen Verlust erleiden.

Risiken in der Wertentwicklung von Immobilienanlagen

Die Wertentwicklung und Marktgängigkeit der Immobilienanlagen unterliegen vielen Faktoren, die ausserhalb der Kontrolle des Helvetia (CH) Swiss Property Fund stehen. Als Beispiele seien das Marktrisiko, ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ungünstige lokale Marktbedingungen, Leerstandsrisiken und Risiken in Verbindung mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien erwähnt.

Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund investiert in Immobilienwerte in der gesamten Schweiz. Die Wirtschaftlichkeit des Fonds wird daher durch die Entwicklung der Schweizer Konjunktur und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann zum Beispiel zu höheren Leerständen bei Liegenschaften führen. Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie beispielsweise Änderungen der Teuerungsrate oder die Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich abhängig.

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts

Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt. Derzeit sind die Immobilienpreise in der Schweiz im Allgemeinen historisch betrachtet relativ hoch. Eine Korrektur der Immobilienpreise nach unten kann daher in Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Risiken, die sich aus der Standortgebundenheit ergeben können

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

Leerstandsrisiken

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund investiert überwiegend in Wohnliegenschaften und kommerziell genutzte Liegenschaften. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann zum Beispiel einen erheblichen Einfluss auf die Vermietbarkeit der durch den Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften und damit einhergehend zu höheren und länger andauernden Leerständen führen. Dies wiederum schmälert den Ertrag und kann die Bewertung der Liegenschaften negativ beeinflussen.

Risiken, die sich aufgrund von Fremdfinanzierung ergeben können

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund kann die getätigten Anlagen im Rahmen der für den Fonds geltenden Kreditlimite fremdfinanzieren. Insbesondere darf die Fondsleitung für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen. Zudem darf die Fondsleitung Grundstücke verpfänden. Die Fremdfinanzierung kann im Idealfall die Rendite für die Anleger steigern. Demgegenüber kann sich aufgrund einer Fremdfinanzierung das Risiko (und damit ein potentieller Verlust) für die Anleger erhöhen. Ein höherer Fremdfinanzierungsgrad kann demnach sowohl allfällige Wertsteigerungen als auch mögliche Wertverluste des zugrundeliegenden Immobilienportfolios des Helvetia (CH) Swiss Property Fund verstärken.

Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung/Inflation

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen, jedoch kann zur Wahrung der Liquidität die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben (§ 14 Ziff. 2 des Fondsvertrags).

Risiken, die sich aufgrund von Verstössen gegen die Anlagevorschriften ergeben können

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Fondsleitung bei der Vermögensverwaltung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund de facto

Anlagen vornimmt, welche dem Prospekt und den Anlagevorschriften des Fonds widersprechen (z.B. betreffend Fremdfinanzierung). Verstösse gegen die Anlagevorschriften können für den Helvetia (CH) Swiss Property Fund regulatorische oder zivilrechtliche Konsequenzen haben oder die Risiken (und damit potentielle Verluste) für die Anleger erhöhen. Die Fondsleitung ist jedoch bemüht, derartige Szenarien zu verhindern.

Erstellen von Bauten

Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.

Beschränkte Liquidität und Aufbau des Portfolios

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich grundsätzlich durch eine eingeschränkte Liquidität aus, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Aufgrund der beschränkten Liquidität besteht ebenso das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z.B. durch die Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Liegenschaften, grösseren Objekten oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist. Dies kann sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken.

Bewertungsrisiken

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig, welche nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung unterliegen. Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios 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 der Anteile stark beeinflussen.

Umweltrisiken

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn i. d. R. auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens führen.

Risiken von «best effort»-Emissionen

Emissionen können kommissionsweise («best effort» Basis) durchgeführt werden. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile (ex Bezugsrecht) kann aufgrund des jeweils geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet werden. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation der Asset Management Association Switzerland AMAS zur Ausgabe von Immobili-

enfondsanteilen 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 solcher Emissionen entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.

Nachhaltigkeitsrisiken

In jedem Stadium des Anlagelebenszyklus von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken entstehen, namentlich beim Erwerb, Grundeigentum und bei der Überbauung und Renovierung. Nachhaltigkeitsrisiken, welche den Wert einer bestimmten Liegenschaft oder eines Portfolios von Immobilienanlagen negativ beeinflussen können, betreffen insbesondere die folgenden Aspekte:

- Umwelt (Environmental): Extreme Wetterbedingungen und Risiken im Zusammenhang mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen (sog. physisches Klimarisiko), wie z.B. Überschwemmungen; Produktion von Abfall und Emission von Treibhausgas; Umweltverschmutzungsereignisse; Schädigung der Biodiversität.
- Soziales (Social): Sicherheitsprobleme im Bauwesen und bei Baumaterialien; Vorfälle im Bereich Gesundheit und Sicherheit, wie z.B. Verletzungen und Todesfälle.
- Governance (Governance): Versäumnis, neue Vorschriften, Steuern oder Industriestandards, einschliesslich der damit verbundenen Übergangsrisiken, zu erkennen und zu verstehen, um nachhaltige Aktivitäten und Praktiken im Anlagelebenszyklus von Immobilien zu bewahren oder zu fördern, wie z.B. Mindestanforderungen an die Energieeffizienz und die Energieeinsparung, die eingeführt werden können.

Besondere Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen

Das Fehlen etablierter Standards und harmonisierter Definitionen im Bereich des nachhaltigen Investierens kann zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen in der Festlegung und Umsetzung nachhaltiger Anlageziele führen, was die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte erschweren kann. Die fehlende standardisierte Taxonomie lässt der Fondsleitung ein gewisses subjektives Ermessen bei der Ausgestaltung und Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess, dessen Ausübung nur eingeschränkt nachvollziehbar ist.

Die Fondsleitung basiert ihren Analyseprozess sodann auf von Drittanbietern bezogenen Daten (z.B. Energie-Monitoring, ESG Benchmarks, Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate, Energieausweise), deren Erhebung und Evaluation durch den jeweiligen Anbieter aufgrund eigener Prozesse bestimmt werden und deren Richtigkeit und Vollständigkeit von der Fondsleitung nur eingeschränkt überprüfbar sind. Die Verfügbarkeit von Daten zu Mietliegenschaften ist unter Umständen von der Zustimmung Dritter abhängig. Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung des Immobilienfonds beeinflussen. Entsprechend kann sich das Vermögen des Immobilienfonds im Vergleich zu einem ähnlichen Anlagefonds mit Immobilienanlagen, bei dem Anlagen ohne Berücksichtigung von ESG-Faktoren getätigt werden, anders entwickeln.

Preisbildung am Sekundärmarkt

Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und die Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über

dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio).

Der vorübergehende und ausnahmsweise Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 5), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahrs zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5 in Verbindung mit § 17).

Bisherige Wertentwicklung

Eine Steigerung des Anteilskurses in der Vergangenheit stellt keinen Indikator für die laufende und zukünftige Entwicklung dar. Performedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Wettbewerb und politische Rahmenbedingungen

Veränderungen in der Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Geschäftsimmobilien, könnten zu einem verstärkten Wettbewerb und einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

Veränderungen an den internationalen Finanzmärkten, geopolitische Veränderungen und insbesondere das Verhältnis der Schweiz zur Europäischen Union («EU») – Stichworte «bilaterale Verträge» und «Rahmenabkommen» – können Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt und damit das Portfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund haben. So kann insbesondere das zurzeit ausserordentliche Zinsumfeld zu einem erhöhten Investitionsdruck und damit verbunden höheren Preisen und tieferen Renditen auf dem Schweizer Immobilienmarkt führen. Zukünftige Entscheide von Notenbanken oder Behörden haben unter Umständen ebenfalls Einfluss auf den Schweizer Immobilienmarkt, können doch solche Entscheide den Investitionsdruck in den Immobilienmarkt weiter verstärken oder auch abrupt beenden. Generell kann wirtschaftliche Unsicherheit zu einer erheblichen Senkung der Nachfrage führen.

Auch allfällige Diskussionen über die sogenannte «Lex Koller» und/oder eine allfällige Umsetzung von Verschärfungen derselben können zu einem Abflauen der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt führen. Andererseits könnte beispielsweise eine zusätzliche Öffnung des Arbeitsmarktes und/oder eine teilweise oder vollständige Öffnung des schweizerischen Immobilienmarktes für ausländische Investoren zu einer erheblichen Steigerung der Nachfrage führen.

Gesetze oder 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 der Anteile beeinflussen.

Mögliche Interessenkonflikte

Die Fondsleitung und deren Gruppengesellschaften können im Zusammenhang mit dem Helvetia (CH) Swiss Property Fund u.U.

verschiedene Funktionen ausüben. Insbesondere ist die Fondsleitung auch für die Vermögensverwaltung des Fonds zuständig sowie als Vertriebsstelle desselben tätig. Obschon die Fondsleitung ausreichend Zeit und Ressourcen zur Erfüllung ihrer Aufgaben einplant und überdies einen Teil ihrer Aufgaben an Dritte delegiert hat, arbeiten die bei der Fondsleitung verantwortlichen Personen nicht ausschliesslich für den Helvetia (CH) Swiss Property Fund. Zudem ist die Helvetia Gruppe ebenfalls im Bereich der Immobilienanlagen und weiteren Dienstleistungen im Finanzbereich tätig. Aufgrund dieser Konstellationen können sich potentielle oder tatsächliche Interessenkonflikte ergeben. Die Fondsleitung ergreift adäquate Massnahmen, um derartige Interessenkonflikte zu reduzieren bzw. zu verhindern. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte interne Massnahmen getroffen haben, um potentielle oder tatsächliche Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass Interessenkonflikte auftreten und sich zum Nachteil der Anleger auswirken.

1.16. Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt für den Immobilienfonds ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Gemäss den Bestimmungen des Fondsvertrages (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages) können die Anleger ihre Anteile jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend dieser Rücknahmefrequenz überwacht die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen. In Szenarioanalysen und Stresstests wird die Resilienz des Immobilienfonds in Bezug auf Liquiditätsrisiken geprüft. Die Resultate werden analysiert und falls notwendig Massnahmen definiert, um potenzielle Liquiditätserfordernisse zu erfüllen. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Immobilienfonds mindestens jährlich.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1. Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Helvetia Asset Management AG. Die Helvetia Asset Management AG wurde am 25. April 2019 gegründet. Seit 8. Mai 2019 ist sie als Aktiengesellschaft mit Sitz und Hauptverwaltung in Basel im Fondsgeschäft tätig.

2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet seit dem 3. Juni 2020 eine kollektive Kapitalanlage.

Die Summe der verwalteten Vermögen belief sich am 31. Dezember 2023 auf CHF 1'089'097'777.

Weiter erbringt die Fondsleitung per 31. Dezember 2023 insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Fondsgeschäft für schweizerische kollektive Kapitalanlagen, namentlich für Immobilienfonds;
- Anlageberatung sowie Assetmanagement (Vermögensverwaltung), Bauherrenvertretung und das Transaktionsmanagement für Vorsorgeeinrichtungen, namentlich für Immobilien-Portfolios;

- Anbieten und das Werben von kollektiven Kapitalanlagen der von der Fondsleitung verwalteten kollektiven Kapitalanlagen in der Schweiz im Sinne des FIDLEG;
- Betreuung der Projekte im Hinblick auf die schrittweise Überführung von Teilen des Bereichs Asset Management der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG sowie der Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG (nachstehend auch die «Helvetia Versicherungen») auf die Fondsleitung. Die Projektbetreuung umfasst die Führung und Betreuung der Mitarbeitenden und Teams des Ressorts Operations & Business Transformation der Helvetia Versicherungen, welche für die entsprechenden Projekte zur Überführung tätig sind;
- weitere Tätigkeiten für Helvetia Gruppe.

Adresse der Fondsleitung:
 Helvetia Asset Management AG
 St.Alban-Anlage 26
 Postfach
 4002 Basel
<https://www.helvetia.com/ch/asset-management/de/home.html>

2.3. Verwaltungs- und Leitorgane

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- 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;
 - Helvetia Global Solutions AG, Vaduz, Mitglied des Verwaltungsrates;
 - 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.
- Annelise 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., Mailand, 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.

Die Geschäftsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Patrick Stampfli, CEO. Relevante Tätigkeit ausserhalb der Fondsleitung:
 - Finovo AG, Basel, Mitglied des Verwaltungsrates;
 - Gesinca Consultora SA, Madrid, Präsident des Verwaltungsrates.
- Alfonso Tedeschi, Leiter Portfolio Management & Vertrieb. Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung.
- Beat Tanner, Leiter Legal, Compliance & Risk. Keine relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung.

2.4. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

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 Helvetia Asset Management AG ist eine zu 100 % beherrschte Tochtergesellschaft der Helvetia Holding AG, St. Gallen, welche ihrerseits an der SIX Swiss Exchange AG kotiert ist.

2.5. Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Anlageentscheide werden nicht delegiert.

Folgende Teilaufgaben sind durch die Fondsleitung delegiert worden:

- Fondsadministration an Huwiler **Treuhand AG, Ostermundigen**
- Bautreuhand, Liegenschaftsverwaltung, Finanzbuchhaltung der Fondsleitung, Acquisition und Transaktion Management, allgemeine Management-Dienstleistungen an **Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG, St.Gallen**

Die Delegierten zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung in der Ausübung dieser Tätigkeiten aus. Die genaue Ausführung der Aufträge zwischen der Fondsleitung und den Beauftragten regeln abgeschlossene Verträge.

2.6. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

3. Informationen über die Depotbank

3.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Sie ist eine selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich. Die Zürcher Kantonalbank wurde am 15. Februar 1870 gegründet und ist als Universalbank tätig.

3.2. Weitere Angaben zur Depotbank

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt das Risiko mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das 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 Fondsvertrages. 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.

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 Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als «Reporting Financial Institution under Model 2 IGA» im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

4. Informationen über Dritte

4.1. Zahlstellen

Zahlstelle ist die Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, Postfach, 8010 Zürich.

4.2. Vertreter

Die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds erfolgt durch die Fondsleitung.

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertreter mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds zu beauftragen.

4.3. Beratung betreffend Anlageentscheide

Es erfolgt keine Beratung betreffend Anlageentscheide durch Dritte.

4.4. Schätzungsexperten

Die Fondsleitung muss den Wert jedes Grundstücks, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen.

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich, als Schätzungsexpertin beauftragt. Die Wüest Partner AG 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.

Innerhalb der Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Reto Stiefel, verantwortlicher Experte, Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich;
- und Zafer Köroglu, zweiter verantwortlicher Experte.

5. Weitere Informationen

5.1. Nützliche Hinweise

Valorennummer: 51383832
Rechnungseinheit: CHF

5.2. Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter <https://www.helvetia.com/ch/asset-management/de/home.html> abgerufen 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.

Veröffentlichungen des Nettoinventarwertes erfolgen für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Fondsanteilen getätigt werden. Die Nettoinventarwerte sind derzeit auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert.

5.3. Versicherungen 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. Zusätzlich wurden besondere Vereinbarungen hinsichtlich der Versicherung von besonderen Ereignissen, wie z.B. Erdbebenschäden, getroffen.

5.4. Verkaufsrestriktionen

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

Der Fonds ist nicht zugelassen für U.S. 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 U.S. Steuerrechts. Aktuell ist der Begriff «resident alien» wie folgt definiert im U.S. 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 in einem laufenden Kalenderjahr, sofern (i) die Person mindestens 31 Tage in den USA war im entsprechenden Jahr und (ii) die Summe der Anzahl Tage, in welchen die Person im laufenden Jahr in den USA war und 1/3 der Tage im vorangegangenen Jahr und 1/6 der im davor gehenden Jahr im Gesamten 183 Tage überschreitet.
3. Mit Blick auf Rechtspersonen (nicht Individuen), (i) eine Gesellschaft, Kommanditgesellschaft oder andere Rechtsperson, organisiert oder domiziliert in den USA oder seinen Hauptsitz der 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 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, Investment Gesellschaften oder ähnliche Vehikel (ausgenommen Pensionskassen für Mitarbeiter, Direktoren und Geschäftsführer organisiert und mit Sitz ausserhalb der Verei-

nigten Staaten von Amerika) bei der 10% oder mehr des wirtschaftlichen Eigentums, gemessen an den Anteilsscheinen, gehalten werden durch U.S. Personen oder welche grundsätzlich gegründet wurde mit dem Zweck, Investitionen zu ermöglichen durch U.S. Personen in einem Commodity Pool, bei welchen der Verwalter ausgenommen ist von bestimmten Auflagen des «Part 4 of the Rules of the U.S. Commodity Futures Trading Commission» durch seine Teilnahme als nicht-U.S. Person.

6. Weitere Anlageinformationen

6.1. Bisherige Ergebnisse

Die bisherigen Ergebnisse der kollektiven Kapitalanlage sind den geprüften Jahresabschlüssen bzw. den ungeprüften Halbjahresabschlüssen in den Anhängen zu entnehmen.

6.2. Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. 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.

7. Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Teil 2 – Fondsvertrag

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

II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern² 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 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.
3. 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 Be-

willigungen 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.

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 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.

²Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

§ 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 Gegenwert innert den üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
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 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.
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 Prospekt 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 Prospekt 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 nicht beschränkt.
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 Depotbank, die Fondsleitung 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 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 Prospekts 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.
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.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - 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) 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 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.
- Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen beachtet die Fondsleitung bei ihren Anlageentscheidungen 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 Anlageentscheids 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 Absenkpfade.

Nachhaltigkeitsziele

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

- 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.
- Verringerung des Energie- und Wasserbedarfs:** Der Energie- und Wasserverbrauch soll mittels energetischer Gebäudesanierungen, Betriebsoptimierungen, dem Einbau wassersparender Strahlregler etc. reduziert werden.
- 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.

- 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.

Absenkpfade

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 abzusehen 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 klimaneutraler 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.

Im Prospekt werden der Nachhaltigkeitsansatz, die Nachhaltigkeitsstrategie, die Nachhaltigkeitsziele und Absenkpfade sowie der Massnahmenplan und das Messkonzept näher beschrieben.

Der Abdeckungsgrad wird jeweils im Jahresbericht publiziert.

5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher.

§ 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 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 tätigt keine Derivatgeschäfte.

§ 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) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40 %.
 - e) Anlagen in Hotels 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 mindestens auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Ver-

kehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Zudem kann sie im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds eine solche Überprüfung des Verkehrswertes vornehmen lassen. 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 Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite 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. 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 Asset Management Association Switzerland (AMAS) Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. 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.
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 an-

fallenden 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. Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht jedoch keine Pflicht, 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 mit Sitz in der Schweiz einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt 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. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme 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.

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. 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.

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden. 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.

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 Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höch-

stens 3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt 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 Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. 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).

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

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 Prospekt sowie dem Jahres- und Halbjahresbericht 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 Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfungsgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;

- 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;
 - 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 Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden;
 - k) Kosten im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds.
5. 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 die den Interessen der Anleger dienenden Abklärungen;
 - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
 6. 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 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.
7. 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.
 8. Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
 9. 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.
 10. 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.

VI 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. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. 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 allenfalls auf sie anwendbaren 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 einen Schweizer Franken pro Anteil 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. Publikumsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt 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 Prospekt genannten Publikationsorgan. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert.
4. 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.
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.

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.

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 bzw. Mitteilung 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 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.

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 19. September 2023.
4. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 25. Juni 2024 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 5. Juni 2024.

Basel und Zürich

Die Fondsleitung
Helvetia Asset Management AG

Die Depotbank
Zürcher Kantonalbank

