

Helvetia Anlagestiftung

Prospekt

Anlagegruppe Immobilien Romandie

Inhaltsverzeichnis

1	Informationen über die Helvetia Anlagestiftung	2
2	Anlagekonzept	2
2.1	Anlagestrategie und -ziele	2
2.2	Anlagerichtlinien.....	3
3	Organisation.....	4
3.1	Anlegerversammlung.....	4
3.2	Stiftungsrat	4
3.3	Geschäftsführung.....	4
3.4	Anlageausschuss Immobilien.....	4
3.5	Portfolio Manager.....	4
3.6	Schätzungsexperten	4
3.7	Due Diligence Verfahren.....	5
3.8	Depotstelle	5
3.9	Buchführungsstelle	5
3.10	Revisionsstelle.....	5
4	Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	5
4.1	Ausgabe von Ansprüchen	5
4.2	Kapitalzusagen.....	5
4.3	Erwerbs- und Rücknahmepreis	5
4.4	Rücknahme von Ansprüchen	5
4.5	Beschränkung von Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.....	5
4.6	Zession von Ansprüchen	5
4.7	Sacheinlagen	5
5	Nettovermögen der Anlagegruppe	6
6	Gebühren, Kosten und Aufwendungen	6
6.1	Managementgebühr.....	6
6.2	Kauf- und Verkaufskommission.....	6
6.3	Immobilienbewirtschaftung.....	6
6.4	Bauherren-Treuhand (inkl. Bauherrenvertretung)	6
6.5	Weitere Kosten und Aufwendungen.....	6
7	Risikohinweise	6
7.1	Liquiditätsrisiken	6
7.2	Standortrisiken	6
7.3	Projektrisiken.....	6
7.4	Risiken, die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können.....	7
7.5	Umweltrisiken.....	7
7.6	Bewertungsrisiken.....	7
7.7	Zinsrisiken	7
7.8	Strategierisiken	7
7.9	Risiken, die sich aus der Anlage in kotierte Immobilienanlagen ergeben können	7
8	Weitere Informationen.....	7
8.1	Allgemeine Angaben.....	7
8.2	Änderungen.....	8
8.3	Inkrafttreten	8
8.4	Branchenverband KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)	8

1 Informationen über die Helvetia Anlagestiftung

Die Patria Anlagestiftung wurde am 23.08.1993 in Basel gegründet. Im Jahr 2007 wurde die Patria Anlagestiftung in Helvetia Anlagestiftung umfirmiert. Die Stiftung hat ihren Sitz in Basel. Die Helvetia Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Artikel 53 g ff. BVG und Artikel 80 ff. ZGB. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegelder. Anleger können ausschliesslich in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen werden. Die Anlagestiftung untersteht der Aufsicht der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV).

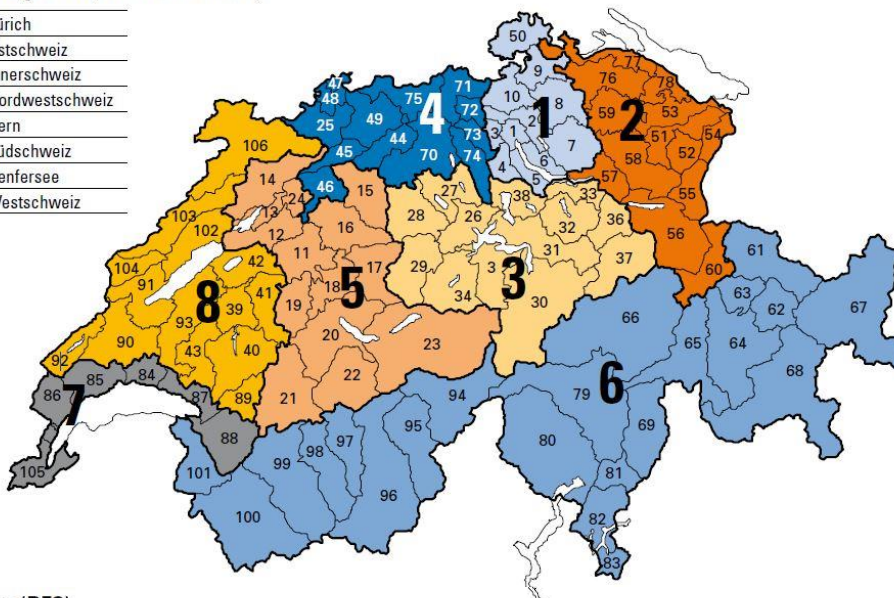
2 Anlagekonzept

2.1 Anlagestrategie und -ziele

Die Anlagegruppe Immobilien Romandie der Helvetia Anlagestiftung kauft, entwickelt und hält Immobilien in den MS-Regionen der Wüest und Partner-Monitoring-Regionen 7 (Genfersee) und 8 (Westschweiz) sowie in den MS-Regionen 98 (Sierre), 99 (Sion), 100 (Martigny) und 101 (Monthey/St-Maurice) mit dem Ziel einen nachhaltigen Mehrwert auf Investitionen zu sichern und zu erwirtschaften. Das durch die Anleger anvertraute Vorsorgevermögen wird gemeinschaftlich in direkt gehaltene Immobilien angelegt, die unter Einhaltung der Grundsätze und Richtlinien des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und der zugehörigen Ausführungsbestimmungen erworben werden.

Monitoring-Regionen (Wüest & Partner)

1	Region Zürich
2	Region Ostschweiz
3	Region Innerschweiz
4	Region Nordwestschweiz
5	Region Bern
6	Region Südschweiz
7	Region Genfersee
8	Region Westschweiz



MS-Regionen (BFS)

1	Zürich	28	Willisau	55	Werdenberg	82	Lugano
2	Glattal/Furttal	29	Entlebuch	56	Sarganserland	83	Mendrisio
3	Limmattal	30	Uri	57	Linthgebiet	84	Lausanne
4	Knonauseramt	31	Innerschwyz	58	Toggenburg	85	Morges/Rolle
5	Zimmerberg	32	Einsiedeln	59	Wil	86	Nyon
6	Pfannenstiel	33	March	60	Bündner Rheintal	87	Vevey/Lavaux
7	Zürcher Oberland	34	Sarneraatal	61	Prättigau	88	Aigle
8	Winterthur	35	Nidwalden/Engelberg	62	Davos	89	Pays d'Enhaut
9	Weinland	36	Glarner Mittel-/Unterland	63	Schanfigg	90	Gros-de-Vaud
10	Zürcher Unterland	37	Glarner Hinterland	64	Mittelbünden	91	Yverdon
11	Bern	38	Zug	65	Domleschg/Hinterrhein	92	La Vallée
12	Erlach/Seeland	39	La Sarine	66	Surselva	93	La Broye
13	Biel/Seeland	40	La Gruyère	67	Engiadina bassa	94	Goms
14	Jura bernois	41	Sense	68	Oberengadin	95	Brig-Östliches Raron
15	Oberaargau	42	Murten	69	Mesolcina	96	Visp-Westliches Raron
16	Burgdorf	43	Glâne/Vevyese	70	Aarau	97	Leuk
17	Oberes Emmental	44	Olten/Gösgen/Gäu	71	Brugg/Zurzach	98	Sierre
18	Aaretal	45	Thal	72	Baden	99	Sion
19	Schwarzwasser	46	Solothurn	73	Rohrdorf/Mutschellen	100	Martigny
20	Thun/Innertport	47	Basel-Stadt	74	Freiamt	101	Monthey/St-Maurice
21	Saanen/Oberes Simmental	48	Unteres Baselbiet	75	Fricktal	102	Neuchâtel
22	Kandertal	49	Oberes Baselbiet	76	Thurtal	103	La Chaux-de-Fonds
23	Oberland-Ost	50	Schaffhausen	77	Untersee/Rhein	104	Val-de-Travers
24	Grenchen	51	Appenzell Ausserrhoden	78	Oberthurgau	105	Genève
25	Laufental	52	Appenzell Innerrhoden	79	Tre Valli	106	Jura
26	Luzern	53	St. Gallen/Rorschach	80	Locarno		
27	Sursee/Seetal	54	Rheintal SG	81	Bellinzona		

Die Anlagegruppe Immobilien Romandie investiert zu mind. drei Vierteln in Wohnimmobilien und max. zu einem Viertel in kommerziell genutzte Liegenschaften. Möglich sind auch Investitionen in gemischt genutzte Liegenschaften. Der Anteil von ca. drei Vierteln Wohnen sollte nach Möglichkeit nicht unterschritten werden. Investitionen in Objekte im Baurecht oder Stockwerkeigentum und Miteigentum sind nicht ausgeschlossen.

Investiert wird hauptsächlich in neuere Immobilien. Sanierungsbedürftige Liegenschaften werden nur erworben, wenn durch gezielte Sanierungen die nachhaltigen Erträge gesichert werden können. Auch besteht die Möglichkeit Grundstücke mit dem Ziel einer Projektentwicklung zu erwerben.

Das Anlageziel ist mittel- bis langfristig sich der Rendite der Benchmark (KGAST Immo-Index) anzunähern. Ausschlaggebend für den Investitionsentscheid sind die Lage, die Entwicklungs- und Wachstumschancen, die Ortschaft, die Bauqualität der Immobilie und der Nutzungsmix.

Investitionen im Ausland werden nicht getätigt.

Die Anlagestrategie der Anlagegruppe Immobilien Romandie wird durch den Stiftungsrat der Helvetia Anlagestiftung im Rahmen der Anlagerichtlinien Immobilien Romandie festgelegt und durch den Anlageausschuss Immobilien umgesetzt.

2.2 Anlagerichtlinien

Die Anlagegruppe Immobilien Romandie investiert unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze der Anlagerichtlinien in den MS-Regionen der Wüest und Partner-Monitoring-Regionen 7 (Genfersee) und 8 (Westschweiz) sowie in den MS-Regionen 98 (Sierre), 99 (Sion), 100 (Martigny) und 101 (Monthey/St-Maurice) unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung bevorzugt in direkt gehaltene Liegenschaften. Der Schwerpunkt der Anlagetätigkeit liegt bei den Wohnimmobilien und beträgt mind. drei Viertel. Max. ein Viertel wird in Immobilien mit kommerzieller Nutzung investiert. Zulässig sind auch Mischliegenschaften.

Zugelassen sind:

- a. Wohnhäuser (inkl. Stockwerkeigentum);
- b. Wohnbauten im Baurecht (bis höchstens 30% des Anlagevermögens);
- c. Geschäftshäuser (inkl. Stockwerkeigentum, auch im Baurecht bis max. 30% des Anlagevermögens);
- d. Mischliegenschaften;
- e. Angefangene Bauten;
- f. Sanierungsbedürftige Objekte;
- g. Unbebaute Grundstücke, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Bebauung erfüllen;
- h. Liegenschaften in Miteigentum und in Stockwerkeigentum (bis max. 30% des Anlagevermögens); bei Stockwerkeigentum muss die Stiftung die Mehrheit der Stockwerkanteile erwerben und an der Stockwerkeigentümersammlung über die Mehrheit der Stimmen verfügen;
- i. Kollektive Anlagen und Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. d BVV2, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient (max. 20% des Anlagevermögens);
- j. Schuldbriefe und/oder vertragliche Grundpfandrechte.

Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Der Erwerb von Aktien einer Immobiliengesellschaft, Anteile an Immobilienfonds und Ansprüche an Anlagestiftungen sind möglich (max. 20% des Anlagevermögens).

Investitionen in Baurechtliegenschaften dürfen maximal 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Die Anlagegruppe investiert in verschiedene Immobilienobjekte mit einer nach Objekten, Art und Lage angemessenen Diversifikation. Der Verkehrswert eines Objekts darf maximal 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück. Die zukünftige Handelbarkeit resp. Verkaufsfähigkeit eines Einzelobjekts muss gewährleistet sein.

Ein Fremdfinanzierungsgrad von maximal einem Drittel des Verkehrswertes der Grundstücke ist zulässig.

Zur Liquiditätssteuerung kann die Anlagegruppe in entsprechendem Masse Liquidität halten. Diese kann wie folgt gehalten werden:

- a. Kasse bzw. Guthaben bei schweizerischen Banken sowie der Post. Das Mindestrating soll BBB- (Standard & Poor's), Baa3 (Moody's) oder BBB- (Fitch) betragen;
- b. Anlagen im Geldmarkt einschliesslich kollektiver Anlagen im Geldmarkt. Das kurzfristige Mindestrating des Emittenten soll A-1 (Standard & Poor's), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen;
- c. Obligationenanlagen mit einer Laufzeit von bis zu 12 Monaten. Das Mindestrating des Emittenten soll A (Standard & Poor's), A2 (Moody's) oder A (Fitch) betragen;
- d. Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, der Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken und der Pfandbriefbank schweizerischer Hypothekarinstitute. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben kann das Vermögen auch in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldern in der Schweiz mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.

Die Benchmark der Anlagegruppe ist der KGAST Immo-Index.

Während der Portfolioaufbauphase, d.h. während maximal vier Jahren nach der Lancierung, kann in begründeten Ausnahmefällen von den Maximallimiten abgewichen werden.

Die Sacheinlage ist möglich, wenn die Immobilien mit der Anlagestrategie vereinbar sind, die Interessen der übrigen Anleger der Anlagegruppe nicht beeinträchtigt werden und der Handel zum vom unabhängigen Schätzungsexperten der Anlagestiftung festgestellten Wert stattfindet und dieser durch eine zweite Person, die ebenfalls ein von der Stiftung unabhängiger Schätzungsexperte ist, überprüft wurde.

(Stand: Dezember 2016)

3 Organisation

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat, der Anlageausschuss Immobilien, die Geschäftsführung und die Revisionsstelle.

3.1 Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung regelt sämtliche für die Stiftung massgeblichen Bereiche, namentlich die Stiftungsorganisation, die Anlagetätigkeit und die Anlegerrechte. Insbesondere beschliesst sie über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung von Statut und Reglement, wählt die Mitglieder des Stiftungsrates und die Revisionsstelle, genehmigt die Jahresberichte des Stiftungsrates und die Jahresrechnung, nimmt den Bericht der Revisionsstelle entgegen und erteilt Décharge.

3.2 Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsleitende Organ der Stiftung. Im Rahmen des Stiftungszwecks verfügt er über sämtliche Kompetenzen, soweit diese nicht nach Gesetz oder Statut der Anlegerversammlung zustehen. Er vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art der Zeichnungsberechtigung. Er delegiert bestimmte Aufgaben – insbesondere Geschäftsführung und Anlagetätigkeit – an natürliche oder juristische Personen. Er erlässt die Anlagerichtlinien, das Organisationsreglement sowie weitere Reglemente. Er beschliesst über sämtliche wichtigen Vereinbarungen und Änderung derselben. Er wählt die Schätzungsexperten und die Depotbank. Gemäss Art. 11 von Statut und Reglement sowie Art. 8 Abs. 2 der Verordnung über die Anlagestiftungen dürfen höchstens ein Drittel der Mitglieder mit der Geschäftsführung oder Vermögensverwaltung betraut sein.

- Donald Desax, Präsident, Helvetia Sammelstiftung für Personalvorsorge, Mitglied der Konzernleitung und Leiter Berufliche Vorsorge Schweiz von Helvetia Versicherungen
- Jürg Rieder, Pensionskasse der Helvetia Versicherungen, Portfoliomanager Wertschriftenmanagement Schweiz von Helvetia Versicherungen
- Walter Heidelberger, ehemaliger Geschäftsführer der Pensionskasse der Lienhard Office Group
- Thomas Hofmann, Hofinvest Consulting GmbH, Vermögensverwalter und Unternehmensberater
- Dr. Brigitte Guggisberg, WWZ Forum, Universität Basel, Geschäftsführerin
- Tony Ronchi, trimag Treuhand-Immobilien AG, Verwaltungsratspräsident, Dipl. Immobilien-Treuhänder, MAS Real Estate Mgt.

3.3 Geschäftsführung

Der Stiftungsrat bestimmt eine Geschäftsführung und deren Leiter und umschreibt deren Aufgaben und Kompetenzen im Organisationsreglement. Für die mit der Geschäftsführung betrauten Personen gelten die massgeblichen rechtlichen Bestimmungen. Namentlich müssen sie einen guten Ruf geniessen, Gewähr für eine einwandfreie Geschäftsführung bieten und die erforderlichen fachlichen Qualifikationen aufweisen. Sie sind verpflichtet, die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zur Integrität und Loyalität einzuhalten. Die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel hat vom Stiftungsrat die Geschäftsführung übertragen erhalten.

3.4 Anlageausschuss Immobilien

Der Stiftungsrat bestimmt einen Anlageausschuss, der im Rahmen des Organisationsreglements und der Anlagerichtlinien seine Aufgaben wahrnimmt und die Anlagen tätig und überwacht.

- Daniel Keller, Präsident, Burkhardt+Partner Basel, Leiter Projektentwicklung
- Bernhard Gysin, dietziker Partner Baumanagement AG, Projekmanager und Projektleiter Bautreuhand
- Jürg Haller, Post Immobilien Management und Services AG, Leiter Akquisition & Handel
- Dr. David Hersberger, Inhaber Hersberger Experts, Real Estate Valuation
- Bruno Schweinzer, Geschäftsführer und Inhaber BSchweinzer GmbH

Der Anlageausschuss hat im Rahmen der Anlagerichtlinien die Anlageentscheide zu treffen und zu überwachen. Die Anlageentscheide bis max. CHF 30 Mio. Anlagevolumen erfolgen durch den Anlageausschuss Immobilien. Anlageentscheide über der Kompetenzlimite des Anlageausschusses Immobilien bedürfen der Genehmigung des Stiftungsrates.

3.5 Portfolio Manager

Der Portfolio Manager ist verantwortlich für die Führung und Bewirtschaftung des Liegenschaftenportfolios sowie die Steuerung und Überwachung der einzelnen Immobilientransaktionen. Im Weiteren erstellt der Portfolio Manager quartalsweise einen Bericht über die Zusammensetzung und Resultate des Portfolios. Er ist verantwortlich für die Führung und Kontrolle der beauftragten Liegenschaftsverwaltung und den technischen Unterhalt. Diese Aufgaben kann er auch an Spezialisten vor Ort delegieren.

Der Stiftungsrat hat Orox Asset Management AG, Genf, das Portfolio- und Assetmanagement Mandat erteilt.

3.6 Schätzungsexperten

Die Stiftung muss jedes Grundstück, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen. Der Verkehrswert der Grundstücke wird grundsätzlich einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft.

Die Anlagestiftung lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind. Nach der Fertigstellung der Bauten lässt die Anlagestiftung den Verkehrswert schätzen.

Schätzungsexperten für die Anlagegruppe Immobilien Romandie sind KPMG AG, Real Estate, Zürich und Jones Lang LaSalle AG, Zürich.

3.7 Due Diligence Verfahren

Das Due Diligence Verfahren beinhaltet eine eingehende qualitative und quantitative Analyse der Grundstücke. Dabei werden insbesondere finanzielle, betriebswirtschaftliche, rechtliche, steuerliche, technische sowie umweltspezifische Aspekte geprüft. Nach Abschluss der Transaktion wird jede Immobilienanlage überwacht und mind. jährlich neu bewertet.

3.8 Depotstelle

Als Depotstelle für die Anlagegruppe Immobilien Romandie ist die Notenstein La Roche Privatbank AG, St. Gallen, verantwortlich.

3.9 Buchführungsstelle

Die Buchführungsstelle und die Ausarbeitung der Bewertungen erfolgen durch die Complementa Investment-Controlling AG, St. Gallen.

3.10 Revisionsstelle

Die Revisionsstelle BDO AG, Zürich, überprüft die Tätigkeiten des Stiftungsrates und der von diesem Beauftragten auf ihre Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit den Anforderungen der Aufsichtsbehörde sowie mit den Bestimmungen des Statuts, sämtlicher Reglemente und der Anlagerichtlinien; ferner prüft sie in diesem Sinne die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet Bericht an die Anlegerversammlung.

4 Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

4.1 Ausgabe von Ansprüchen

Die Ausgabe von Ansprüchen ist grundsätzlich jederzeit möglich. Jeder Anleger kann, vorbehaltlich anderer Beschlussfassung durch den Stiftungsrat, beliebig viele Ansprüche erwerben.

Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch die Emission neuer Ansprüche seitens der Stiftung. Der Handel von Ansprüchen ist bezüglich der Entgegennahme von Kapitalzusagen frei. Ansprüche können zu den vom Stiftungsrat bestimmten Ausgabeterminen erworben werden. Der Stiftungsrat bestimmt den Zeitpunkt, bis zu welchem Anträge zum Erwerb von Ansprüchen berücksichtigt werden können. Eine Emission von Ansprüchen kann nicht erfolgen, solange die Rücknahme in der betreffenden Anlagegruppe aufgeschoben ist.

4.2 Kapitalzusagen

Die Stiftung kann bei Immobilienanlagegruppen verbindliche, auf einen festen Betrag lautende Kapitalzusagen entgegennehmen. Rechte und Pflichten aus Kapitalzusagen entstehen für den Anleger und die Stiftung erst nach Zustimmung durch den Stiftungsrat. Der Stiftungsrat ist bezüglich der Entgegennahme von Kapitalzusagen frei.

Über Abrufe von Kapital im Rahmen verbindlicher Kapitalzusagen entscheidet die Geschäftsführung.

Jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen wurde, hat ein Recht auf Teilnahme an jedem Kapitalabruf, dies in proportionaler Höhe zu den Teilnahmerechten der anderen Anleger nach Massgabe der insgesamt noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen. Im Gegenzug ist jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen wurde, verpflichtet, bis maximal zur Höhe seiner Kapitalzusage Kapitalabrufen der Stiftung proportional (Verhältnis der jeweiligen Kapitalzusage in Relation zur gesamten Höhe Kapitalzusagen) nachzukommen.

4.3 Erwerbs- und Rücknahmepreis

Der Erwerbspreis eines Anspruchs entspricht dem Wert eines Anspruchs zum Ausgabetermin zuzüglich einer durch den Stiftungsrat festgelegten Erwerbsgebühr. Diese dient der Deckung der mit dem Erwerb verbundenen Kosten (Gebühren, Steuern u.a.) und wird der jeweiligen Anlagegruppe ganz oder teilweise gutgeschrieben. Der Rücknahmepreis eines Anspruchs entspricht dem Wert eines Anspruchs abzüglich einer durch den Stiftungsrat festgelegten Rücknahmegebühr. Diese dient der Deckung der mit der Rücknahme verbundenen Kosten (Gebühren, Steuern u.a.) und wird der jeweiligen Anlagegruppe ganz oder teilweise gutgeschrieben.

4.4 Rücknahme von Ansprüchen

Die Anleger können auf die vom Stiftungsrat bestimmten Rücknahmetermine hin die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche in bar verlangen. Der Stiftungsrat bestimmt den Zeitpunkt, bis zu welchem Aufträge für die Rücknahme von Ansprüchen berücksichtigt werden können. Die Auszahlung erfolgt spätestens innerhalb eines Monats nach dem Rücknahmetermin. Der Preis für die Rücknahme von Ansprüchen bestimmt sich nach deren Wert.

Rücknahmen können grundsätzlich jederzeit bei der Helvetia Anlagestiftung angemeldet werden. Bei Zessionsmöglichkeit (vgl. Art. 20, Reglement) erfolgt die Abrechnung mit dem Nettoinventarwert des jeweiligen folgenden Quartalsendes.

4.5 Beschränkung von Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Der Stiftungsrat oder die Geschäftsführung können die Ausgabe von Ansprüchen im Interesse der in einer Anlagegruppe investierten Anleger vorübergehend einstellen (insbesondere bei Anlagegruppe mit wenig liquiden Anlagen). Rücknahmen sind in allen Anlagegruppen jederzeit möglich. Dem Stiftungsrat wird die Befugnis eingeräumt, unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen aufgrund schwer liquidierbarer Anlagen, die Rücknahme von Ansprüchen aller oder einzelner Anlagegruppen bis zu zwei Jahre aufzuschieben. Der Stiftungsrat kann bei der Bildung einer Anlagegruppe in begründeten Fällen eine Haltefrist von höchstens fünf Jahren festlegen.

4.6 Zession von Ansprüchen

Die Ansprüche sind nicht frei handelbar. In begründeten Einzelfällen sowie für wenig liquide Anlagegruppen ist die Zession von Ansprüchen unter der Voraussetzung einer vorgängigen Zustimmung der Geschäftsführung zulässig.

4.7 Sacheinlagen

Die Sacheinlage ist möglich, wenn die Immobilien mit der Anlagestrategie vereinbar sind, die Interessen der übrigen Anleger der Anlagegruppe nicht beeinträchtigt werden und der Handel zum vom unabhängigen Schätzungsexperten der Anlagestiftung festgestellten Wert stattfindet und dieser durch eine zweite Person, die ebenfalls ein von der Stiftung unabhängiger Schätzungsexperte ist, überprüft wurde.

5 Nettovermögen der Anlagegruppe

Das Nettovermögen einer Anlagegruppe berechnet sich aus dem Wert der Aktiven zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um bestehende Verbindlichkeiten sowie um die bei der Veräusserung von Liegenschaften voraussichtlich anfallenden Steuern. Die Bewertung der Aktiven und Passiven erfolgt gemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung von Swiss GAAP FER 26 und den Vorgaben der Aufsichtsbehörde.

Direktanlagen in Immobilien werden mittels der Discounted Cashflow Methode (DCF-Methode) mindestens jährlich durch einen unabhängigen Schätzungsexperten bewertet.

6 Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

6.1 Managementgebühr

Die Managementgebühr von maximal 0.435% p.a. (zzgl. MWST) wird auf dem Gesamtvermögen der Anlagegruppe Immobilien Romandie erhoben und entschädigt den Portfolio Manager sowie die Verwaltung für das Management der Anlagegruppe (Basisgebühr).

6.2 Kauf- und Verkaufskommission

Beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie auf allen eingebrachten Sachwerten (Sacheinlage) belastet der Transaktionsmanager der Anlagegruppe für die Entschädigung seiner Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken resp. bei der Sacheinlage eine Kommission im Umfang von max. 1.5% (zzgl. MWST) vom Transaktionspreis.

6.3 Immobilienbewirtschaftung

Das Bewirtschaftungshonorar beträgt max. 3.5% der jährlichen Netto-Mietzins-Einnahmen (IST).

6.4 Bauherren-Treuhand (inkl. Bauherrenvertretung)

Bauherren-Treuhand Gebühren betragen zwischen 1.25% bis 1.75% des Bauvolumens (zzgl. MWST) in Abhängigkeit der jeweiligen Komplexität des Bauherren-Treuhand-Mandates.

6.5 Weitere Kosten und Aufwendungen

Eine Verminderung der Rendite auf den Ansprüchen der Anlagegruppe kann insbesondere durch die Anlagegruppe gehaltenen Bauprojektvorhaben oder Realisierungen von Neubauten und Sanierungen entstehen. Ebenfalls können zusätzliche Kosten, Aufwendungen und Steuern beim Kauf / Verkauf entstehen.

Des Weiteren werden der Anlagegruppe nebst den ordentlichen Liegenschaftsaufwendungen, Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden, belastet (ausserordentliche Schätzungskosten, Bautreuhandgebühren, Verwaltungshonorare, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Anwalts- und Gerichtskosten, Maklergebühren, Revisionskosten, Aufsichtsabgaben, etc.).

7 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals.

Die nachfolgend umschriebenen Risiken sind nicht die einzigen, die für die Geschäftstätigkeit der Anlagegruppe relevant sind. Die Reihenfolge der Aufzählung der in diesem Prospekt erwähnten Risiken ist frei gewählt und sagt nichts über die Gewichtung betreffend Eintrittswahrscheinlichkeit oder Auswirkung aus. Zusätzliche Risiken, die zurzeit noch nicht bekannt sind oder welche zurzeit als nicht relevant erachtet werden, können ebenfalls einen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben. Jedes dieser Risiken könnte die Geschäftstätigkeit, die finanzielle Lage oder die Rentabilität der Anlagegruppe negativ beeinflussen.

Im Einzelnen bestehen u.a. die folgenden Risiken:

7.1 Liquiditätsrisiken

Investitionen in Immobilien sind i.d.R. illiquid und langfristiger Natur. Dem Stiftungsrat wird die Befugnis eingeräumt, unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen aufgrund schwer liquidierbarer Anlagen, die Rücknahme von Ansprüchen aller oder einzelner Anlagegruppen bis zu zwei Jahren aufzuschieben.

7.2 Standortrisiken

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Aufgrund der Regionenbegrenzung (siehe Ziff. 2.1 Anlagestrategie und -ziele) innerhalb der Schweiz ist eine sorgfältige Auswahl und Analyse der Liegenschaften besonders wichtig, um die standortmässig beschränkte Diversifikation zu entschärfen. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

7.3 Projektrisiken

Durch Auflagen von Behörden sowie Probleme bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können zeitliche Verzögerungen entstehen. Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen. Folgende Elemente können sich negativ auf die Ertragssituation eines Bauprojektes auswirken: Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten verursachen können. Im Zusammenhang mit Problemen bei der Vermietung neu erstellter Liegenschaften können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

7.4 Risiken, die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können

Die Mieterträge von Liegenschaften sind konjunkturellen Schwankungen und mieterrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt in der Regel direkt von der aktuellen Wirtschaftslage und Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Faktoren haben einen direkten Einfluss auf die Leerstandsquote sowie auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

7.5 Umweltrisiken

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn 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 Anlagegruppenvermögens führen.

7.6 Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die per Stichtag von den Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

7.7 Zinsrisiken

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- und Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilien haben.

7.8 Strategierisiken

Die Anlagegruppe kann in Entwicklungsliegenschaften investieren und sorgt für die Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilien. Ferner kann sie Projektentwicklungen, Neubauprojekte sowie Umbauten, wie etwa Aufstockungen, realisieren. Dabei bemüht sie sich, etwaige Baurisiken so weit als möglich zu minimieren, in dem sie mit Totalunternehmern entsprechende Vereinbarungen abschliesst. Diese sehen typischerweise Zahlungen vor, welche an dem Baufortschritt geknüpft sind. Weiter versucht die Anlagegruppe jeweils Erfüllungsgarantien zu erhalten. Im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten können trotzdem Verzögerungen, Baukostenüberschreitungen, Nichterfüllung von Bauleistungen, Bauhandwerkerpfandrechte und alle damit verbundenen finanziellen Ausfallrisiken und Zusatzkosten entstehen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass nach Vollendung der Potenzialentwicklung oder der Um- oder Neubauten kein adäquater Nutzer gefunden werden kann. Die Massnahmen setzen erhebliche Investitionen der Anlagegruppe voraus, die erst nach einer gewissen Zeit Erträge generieren, wobei aber keine Garantie dafür besteht, dass tatsächlich Erträge erzielt werden können. All diese Faktoren können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Anlagegruppe auswirken.

7.9 Risiken, die sich aus der Anlage in kotierte Immobilienanlagen ergeben können

Beteiligungen an kotierten Immobilienaktiengesellschaften sind volatil als direkte Anlagen.

8 Weitere Informationen

8.1 Allgemeine Angaben

Anlageklasse	Immobilien
Region	Romandie, MS-Regionen der W&P-Monitoring-Regionen 7 (Genfersee) und 8 (Westschweiz) sowie in den MS-Regionen 98 (Sierre), 99 (Sion), 100 (Martigny) und 101 (Monthey/St-Maurice)
Nutzung	Mind. ¾ Wohnen, max. ¼ kommerzielle Nutzung
Benchmark	KGAST Immo-Index
Portfoliomanager	Orox Asset Management AG, Genf
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern
Publikation NAV	Quartalsweise
Geschäftsjahr	01.01. bis 31.12.
Ausschüttungspolitik	Thesaurierend

Valor	30120010
ISIN	CH0301200108
Bloomberg	IMMROMD SW
Mindestzeichnung	CHF 100 000
Zeichnung	Die Anlagegruppe ist bis auf weiteres für Zeichnungen offen. Die Anzahl Ansprüche werden zum nächsten publizierten Nettoinventarwert pro Anspruch verrechnet.
TER _{ISA} (GAV) 2018 ¹	0.75%
TER _{ISA} (NAV) 2018 ¹	0.93%

¹ Berechnung nach KGAST-Vorgaben, inkl. MWST annualisiert. Die aktuellsten TER-Angaben können der Website www.helvetia-anlagestiftung.ch entnommen werden.

8.2 Änderungen

Änderungen des Prospektes werden von der Geschäftsführung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

8.3 Inkrafttreten

Der vorliegende Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrates per 05.12.2016 in Kraft.

8.4 Branchenverband KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

Die Helvetia Anlagestiftung ist Mitglied der KGAST. Mitglieder der KGAST müssen hohen Qualitätsanforderungen genügen. KGAST-Mitglied kann nur werden, wer ein hohes Mass an Kostentransparenz aufweist.

Die Kennzahlen der KGAST decken die wichtigsten immobilienpezifischen Risiko-/Renditeaspekte ab. Die obligatorischen Kennzahlen werden auch für die Anlagegruppe Immobilien Romandie berechnet, von der Revisionsstelle der Anlagegruppe geprüft und mindestens einmal jährlich im Rahmen des Jahresberichtes offengelegt.