



Prospekt der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz

Ausgabe 2023

Helvetica Life Investment Foundation

21. März 2023

HELVETICALife

1

Allgemeine Bestimmungen

1. Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Stiftungsreglement und den Anlagerichtlinien der Helvetica Life Investment Foundation.
2. Dieser Prospekt, die Statuten, das Stiftungsreglement und die Anlagerichtlinien regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern und der Helvetica Life Investment Foundation. Die genannten Dokumente bilden insbesondere die Grundlage für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen gegenüber der Anlagestiftung. Bei Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtsprechung, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie Änderungen derselben dem Prospekt vor.

2

Anlagestiftung

1. Die Helvetica Life Investment Foundation ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 sowie Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907 und untersteht der Aufsicht des Bundes.
2. Die Helvetica Life Investment Foundation bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegeldern nach dem Prinzip der Risikoverteilung durch gemeinsame Verwaltung aller Vermögen.
3. Als Anleger der Helvetica Life Investment Foundation sind zugelassen:
 - a. Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
 - b. Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Helvetica Life Investment Foundation ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

4. Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet die Geschäftsführung.

3

Stiftungsvermögen

1. Das Stiftungsvermögen der Helvetica Life Investment Foundation setzt sich aus dem Stammvermögen und aus dem Anlagevermögen, das von den Anlegern zum Zweck der Vermögensanlage eingebracht wird, zusammen und unwiderruflich der Personalvorsorge gewidmet.
2. Das Anlagevermögen setzt sich aus gleichen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen eines oder mehrerer Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere, sondern buchhalterisch erfasste Beteiligungseinheiten. Die Verurkundung in Wertpapierform ist ausgeschlossen.

4

Immobilienanlagen

1. Immobilienanlagen generieren dank Mieteinnahmen regelmässige Erträge und bieten die Möglichkeit einer Wertsteigerung. Dadurch unterscheiden sich Immobilien grundsätzlich von anderen Anlageklassen und haben in der Regel mit diesen nur eine schwache Korrelation. Daher haben Immobilien tendenziell eine stabilisierende Wirkung auf ein breit angelegtes Vermögensportfolio. Wichtige Faktoren für den Erfolg von Immobilienanlagen sind u.a. das Bevölkerungswachstum, die Nutzungsart und/oder allfällige Umnutzungsmöglichkeiten, die Beschäftigung, die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen wie auch das Zinsniveau.
2. Immobilien als Investitionsanlage beinhalten üblicherweise Grundstücke im Allein- und Miteigentum, inklusive Stockwerkeigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland. Bei Immobilien als Kapitalanlage ist dabei insbesondere zu unterscheiden zwischen:
 - Wohnliegenschaften, kommerziell genutzte Liegenschaften und Bauten mit gemischter Nutzung;
 - Bauland oder Abbruchobjekten; sowie
 - Spezialbauten.

5

Anlagefokus und Anlagepolitik

1. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Risikoverteilung investiert die Anlagegruppe in Liegenschaften in der Schweiz. Die Anlagen erfolgen unter Einhaltung der Grundsätze und Richtlinien des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und der zugehörigen Ausführungsverordnungen, namentlich der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).
2. Die Anlagegruppe bezweckt den Erwerb, die Entwicklung, das Halten und die Veräusserung von Immobilien in der Schweiz. Dabei soll für die definierte Anlagestrategie eine markt- und risikogerechte Rendite für die Anleger erwirtschaftet werden. Eine ausgewogene Diversifikation soll durch eine Differenzierung von Regionen, Lagen und Nutzungsarten erreicht werden. Zur Ertragsoptimierung kann die Helvetica Life Investment Foundation innerhalb der in den Anlagerichtlinien vorgegebenen Grenzen Fremdkapital einsetzen.
3. Die Anlagegruppe verfolgt das Ziel, ein gemischtes Immobilienportfolio mit einem Wohnanteil von mindestens zwei Dritteln auf- und auszubauen. Dabei werden direkte oder indirekte Investitionen in Liegenschaften mit Wohn-, wie auch gewerblicher Nutzung angestrebt. Marktabhängig kann das Verhältnis zwischen Erträgen auf Wohn- und Gewerbenutzung variieren, wobei der Anteil an Wohn- oder wohnähnlicher Nutzung Übergewicht erhält.
4. Die Anlagegruppe investiert in Liegenschaften, die sich an Lagen mit einer guten Infrastruktur und einer stabilen Bevölkerungsentwicklung befinden, und konzentriert sich auf traditionelle Mietwohnungen bzw. moderne Wohnformen. Im Anlagefokus stehen sowohl neue und neuwertige Bestandesliegenschaften als auch Objekte mit Sanierungs-, Umnutzungs- oder Entwicklungspotential. Zusätzlich sollen im Sinne einer gezielten Beimischung, durch die eine langfristig orientierte Wertentwicklung unterstützt wird, Liegenschaften mit kommerziellem Charakter bzw. Bauland und Entwicklungsprojekte erworben werden. Bei den Entwicklungsprojekten handelt es sich um Entwicklungen für das eigene Portfolio (zukünftige Bestandesliegenschaften bzw. Investment Properties) oder um Entwicklungen, die für den Verkauf bestimmt sind (Promotionen bzw. Trading Properties).

5. Als erweiterte Grundlage sollen Trends, die durch ein stetig wandelndes Marktumfeld entstehen und folglich auf die Nutzermärkte wie auch auf Investorenbedürfnisse Einfluss nehmen, zur Identifikation von neuen und chancenreichen Immobilieninvestitionsformen dienen.
6. Mittels eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes verfolgt die Helvetica Life Investment Foundation das Ziel, ihren Anlegern einen nachhaltigen Mehrwert zu erwirtschaften.

6

Anlagerichtlinien

Der Stiftungsrat der Helvetica Life Investment Foundation hat folgende Anlagerichtlinien erlassen:

1 Zweck und Inhalt der Anlagerichtlinien

Artikel 1

Zweck und Inhalt

1. Die Anlagerichtlinien legen die Grundlagen des Stiftungsrates für die Anlagestrategie und deren Umsetzung fest.
2. Das oberste Ziel der Stiftung ist die gewinnorientierte Anlage und deren Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegeldern.
3. Die Anlagestrategie und deren Umsetzung werden nachstehend detailliert und nachvollziehbar hergeleitet.
4. Bei der Herleitung, Umsetzung und Überwachung der Anlagestrategie wahrt die Stiftung die Interessen ihrer Anleger.
5. Die Anlagerichtlinien werden regelmässig vom Stiftungsrat überprüft, jedoch mindestens einmal jährlich.

2 Anlagestrategie

Artikel 2

Grundlagen

Die Herleitung der Anlagestrategie basiert im Wesentlichen auf den erzielbaren Marktrenditen, einer Einschätzung der Risikofähigkeit und der Risikotoleranz der Anlagegruppe, finanzmarkttheoretisch fundierten Anlagegrundsätzen, einem definierten Anlageuniversum, den gesetzlichen Vorgaben sowie die auf das wirtschaftliche Umfeld abgestimmten Rendite Risiko-Erwartungen.

Artikel 3

Anlagegrundsätze

1. Anlagen erfolgen in Übereinstimmung mit den jeweils geltenden Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen, insbesondere denjenigen der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2).
2. Die Anlagegruppe bezweckt den Erwerb, die Entwicklung, das Halten und die Veräusserung von Immobilien in der Schweiz. Dabei soll für die definierte Anlagestrategie eine markt- und risikogerechte Rendite für die Anleger erwirtschaftet werden.

3. Eine ausgewogene Diversifikation soll durch eine Differenzierung von Regionen, Lagen und Nutzungsarten erreicht werden.
4. Zur Ertragsoptimierung kann die Stiftung innerhalb der in diesen Anlagerichtlinien vorgegebenen Grenzen Fremdkapital einsetzen.

Artikel 4

Anlagekonzept und Anlageziele

1. Investitionen erfolgen in Bestandsliegenschaften mit nachhaltigen Ertragsperspektiven wie auch in Bestandsliegenschaften mit Entwicklungspotenzial (u.a. Modernisierung, Verdichtung, Umnutzung).
2. Komplementär soll auch gezielt in Neubau- und Entwicklungsprojekte investiert werden. Diese Neubau- und Entwicklungsprojekte können für das eigene Portfolio (zukünftige Bestandesliegenschaften bzw. Investment Properties) erfolgen oder sind für den Verkauf an Dritte bestimmt (Promotionen bzw. Trading Properties). Dabei kann auch in Grundstücke investiert werden, für die noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Solche Grundstücke müssen jedoch in Bauzonen im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelegen sein und über eine entsprechende Erschliessung verfügen.
3. Als erweiterte Grundlage sollen Trends, welche durch ein stetig wandelndes Marktumfeld entstehen und folglich auf die Nutzermärkte wie auch auf Investorenbedürfnisse Einfluss nehmen, zur Identifikation von neuen und chancenreichen Immobilieninvestitionsformen dienen.
4. Mittels eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes verfolgt die Stiftung das Ziel, ihren Anlegern einen nachhaltigen Mehrwert zu erwirtschaften. Bei Investitionsentscheidungen sollen soweit möglich und sinnvoll ökologische und soziale Nachhaltigkeitsgedanken berücksichtigt werden.

Artikel 5

Risikofähigkeit und Risikotoleranz

1. Die Risikofähigkeit bezieht sich auf die objektive Fähigkeit der Anlagegruppe, trotz möglicher marktbedingter Einflüsse und den damit verbundenen Wert- und Ertragsschwankungen die langfristig festgelegten Zielvorgaben zu erreichen.

2. Die Risikotoleranz entspricht dem Überzeugungsgrad des Stiftungsrates, in welchem Ausmass Wert- und Ertragsschwankungen im Rahmen der vorliegenden Anlagerichtlinien akzeptiert werden sollen.

Artikel 6

Anlagefokus

1. Die Anlagegruppe investiert unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung grundsätzlich in direkt oder indirekt gehaltene Liegenschaften in der Schweiz.
 2. Eine ausgewogene Diversifikation soll durch eine Differenzierung von Regionen, Lagen und Nutzungsarten erreicht werden. Wichtige Auswahlkriterien für die Investitionen sind die Attraktivität und Einschätzung der Infrastruktur der jeweiligen Standorte, deren Potential wie auch die Perspektiven aufgrund der vorherrschenden Zyklen (Markt und Objekt).
 3. Die Anlagegruppe investiert in folgende Anlageklassen:
 - a. Wohnliegenschaften;
 - b. Liegenschaften mit Wohncharakter;
 - c. Kommerziell genutzte Liegenschaften;
 - d. Gemischt genutzte Liegenschaften;
 - e. Liegenschaften mit Sanierungs-, Umnutzungs- oder Entwicklungspotential;
 - f. Bewilligte Neubauprojekte;
 - g. Bewilligungsfähige Neubauprojekte;
 - h. Bauland und Entwicklungsprojekte.
 4. Liegenschaften können im Allein-, und/oder Miteigentum sowie auch im Baurecht erworben werden.
 5. Die Anlagegruppe kann Liegenschaften, welche in einer Immobiliengesellschaft (wie Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung) gehalten werden, erwerben (Share Deal), sofern die Immobilienaktiengesellschaft im Alleineigentum gehalten wird; in diesem Fall handelt es sich um eine Tochtergesellschaft mit Anlagecharakter, deren Zweck einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke bestehen darf.
 6. Anlagen in landwirtschaftliche Grundstücke sind nicht gestattet.
- a. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
 - b. Unbebaute Grundstücke sind nur zulässig, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen. Investitionen in noch nicht baubewilligte Projekte sind zulässig, sofern das Grundstück in einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelegen ist.
 - c. Der Verkehrswert von Grundstücken in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen darf gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
 - d. Anlagen in Liegenschaften mit Wohnnutzung müssen mindestens zwei Drittel von einem der beiden Werte Gesamtmiettertrag (effektiv oder geplant/voraussichtlich bei Neubauprojekten mit Leerstand) und Bilanzwert betragen.
 - e. Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen;
 - f. Anlagen in Immobilien erfolgen primär in Form von Direktanlagen. Ergänzend kann unter Beachtung der Grenzen von Art. 30 Abs. 3 ASV in Kollektivanlagen und bis zu einer Grenze von 5% pro Gesellschaft in kotierte Immobiliengesellschaften investiert werden, sofern deren Zweck einzig der direkte oder indirekte Erwerb, das Halten und der Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke und deren Überbauung in der Schweiz ist. Solche Anlagen können insgesamt bis zu einer Grenze von maximal 20% des Vermögens der Anlagegruppe vorgenommen werden.

Artikel 7

Anlagerestriktionen

1. Folgende Restriktionen sind im Rahmen der Investitionspolitik zu beachten:
 2. Die Anlagevorschriften sind grundsätzlich stets einzuhalten. Sollten sich durch Käufe oder Ver-

käufe oder markante Marktveränderungen Überschreitungen oder Abweichungen ergeben, sind die zur Wiederherstellung der reglementkonformen Situation erforderlichen Massnahmen im Sinne der Anleger und der Anlagepolitik und den Umständen entsprechend einzuleiten.

3. Im Rahmen der Aufbauphase (erste fünf Jahre seit der ersten Einzahlung von Anlagegeldern in die Stiftung) der Anlagegruppe kann von den vorliegenden Bestimmungen abgewichen werden.
4. Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrates der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

Artikel 8

Finanzanlagen

Die liquiden Mittel (CHF) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei inländischen Schuldern gehalten werden. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben oder bei fehlenden Anlagemöglichkeiten kann das Vermögen auch in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldern in der Schweiz mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.

Artikel 9

Portfoliofinanzierung

1. Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig und richtet sich nach Art. 27 Abs. 5-7 ASV.
2. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften nach Art. 33 ASV oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, ein Drittel (33.33%) des Verkehrswertes der Grundstücke nicht überschreiten.
3. Die Belehnungsgrenze kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.

Artikel 10

Bewertung und Rechnungslegung

1. Jede Liegenschaft resp. jedes Grundstück, das die Anlagestiftung erwerben oder veräussern

will, wird durch den mandatierten, unabhängigen Schätzungsexperten bewertet.

2. Der Verkehrswert der Liegenschaften wird im Rahmen des Jahresabschlusses vollumfänglich risiko- und marktgerecht durch den unabhängigen Schätzungsexperten bewertet. Die Ergebnisse werden im Geschäftsbericht offengelegt.
3. Die Bewertung erfolgt im Wesentlichen auf Basis der «Discounted-Cash-Flow»-Methode (DCF).
4. Die Buchführung, Bilanzierung und Bewertung der Aktiven und Passiven erfolgt nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER.

Artikel 11

Liquiditätsrisiko und Mindesthaltfrist von Ansprüchen

1. Auf eine genügende Liquidität wird stets geachtet, um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Der Liquiditätsbedarf wird laufend geplant und überwacht.
2. Die Anlagegruppe investiert in Immobilienanlagen in einem Ausmass, welches die Umsetzbarkeit der definierten Anlagestrategie sowie die Zahlungsfähigkeit jederzeit sicherstellt. Devestitionen sind im Rahmen der Liquiditätssteuerung jederzeit möglich.
3. Die Anlagegruppe investiert direkt in wenig liquide Anlagen wie insbesondere Liegenschaften mit Sanierungs-, Umnutzungs- oder Entwicklungspotential, bewilligte Neubauprojekte, bewilligungsfähige Neubauprojekte, sowie Bauland und Entwicklungsprojekte. Um das erhöhte Risiko von Liquiditätsengpässen minimieren zu können, beträgt die Haltedauer für Ansprüche in die Anlagegruppe ab ihrer Bildung fünf Jahre (Art. 16 Abs. 2 und 3 Stiftungsreglement).

3

Schlussbestimmungen

Artikel 12

Änderungen der Anlagerichtlinien

Die Anlagerichtlinien können durch den Stiftungsrat geändert oder ergänzt werden. Änderungen sind den Anlegern und anderen interessierten Parteien in geeigneter Form mitzuteilen.

Artikel 13

Inkrafttreten

Die vorliegenden Anlagerichtlinien treten durch Beschluss des Stiftungsrates vom 13. September 2022 per sofort in Kraft.

7

Geschäftsmodell

Die Helvetica Life Investment Foundation hat sich zur Umsetzung ihrer Strategie für ein Delegationsmodell entschieden. Sie delegiert, soweit zulässig, die Geschäftsführung und die Bewirtschaftung der Anlagegruppe an einen dafür spezialisierten Anbieter, namentlich die Helvetica Property Investors AG. Die Oberleitung wie auch die Entscheidungskompetenz bei Anlageentscheidungen obliegt der Helvetica Life Investment Foundation respektive deren dafür verantwortlichen Organen.

8

Organisation

1. Die Gesamtleitung der Helvetica Life Investment Foundation obliegt dem Stiftungsrat. Die Aufgaben des Stiftungsrates sind in der Verordnung über die Anlagestiftung (ASV), in den Statuten, im Stiftungsreglement sowie im Organisationsreglement geregelt.
2. Der Stiftungsrat besteht aus mindestens drei und maximal sieben fachkundigen Mitgliedern, die natürliche Personen sein und über einen guten Ruf verfügen müssen. Der Stiftungsrat ist jederzeit so zusammengesetzt, dass er als Gesamtgremium über ausreichend Fachwissen im Immobilienbereich verfügt. Die Stifterin, deren Rechtsnachfolger und Personen, die mit der Stifterin wirtschaftlich verbunden sind, dürfen höchstens von einem Drittel des Stiftungsrates vertreten werden.
3. Die Geschäftsführung der Helvetica Life Investment Foundation wird, soweit gesetzlich zulässig, an die Helvetica Property Investors AG delegiert. Auch das Immobilien-Management, das Investment-Management sowie das Projekt-Management wird an die Helvetica Property Investors AG delegiert.
4. Der Stiftungsrat kann zu seiner Beratung und fachlichen Unterstützung sowie zur Bearbeitung bestimmter Aufgaben Kommissionen, Fachausschüsse und Arbeitsgruppen einsetzen. Diese Gremien treten, wo nichts anderes vorgesehen ist, nach aussen nicht selbständig im Namen der Helvetica Life Investment Foundation auf.

9

Weitere Parteien

1. Sämtliche Aufträge an die nachfolgend aufgeführten Parteien werden derzeit und bis auf weiteres ausgeübt.

2. Die Liegenschaftsverwaltung wird zurzeit an dafür qualifizierte Dienstleister delegiert. Sie kann in einem späteren Zeitpunkt an die Helvetica Property Investors AG delegiert werden.
3. Zur regelmässigen Schätzung der Grundstücke und zur Prüfung der Verkehrswerte der Immobilien wird mindestens ein unabhängiger Schätzungsexperte von der Helvetica Life Investment Foundation eingesetzt. Zur Erfüllung dieser Aufgaben hat die Helvetica Life Investment Foundation die Schätzungsexperten der Wüest Partner AG, Zürich, beauftragt.
4. Die Depotbank der Helvetica Life Investment Foundation ist die Bank J. Safra Sarasin, Basel.
5. Die Aufgaben der Revisionsstelle, der PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, richten sich nach Art. 10 ASV.
6. Eine grafische Übersicht der Organisation findet sich in Anhang 1 zu diesem Prospekt.

10

Ansprüche

Die Anlagegruppe hat eine offene Struktur und selbst keinen Endzeitpunkt (Evergreen-Struktur).

11

Ausgabe, Zession und Rücknahme

1. Die Geschäftsführung beschliesst über die Ausgabe von Ansprüchen (Emissionen) sowie über die entsprechenden Modalitäten. Den bisherigen Anlegern steht dabei ein Vorwegzeichnungsrecht im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu. Beteiligt sich ein Anleger nicht oder nicht vollumfänglich an der Emission, so können die nicht übernommenen Ansprüche den übrigen Anlegern nach Massgabe ihrer Beteiligung angeboten werden.
2. Die Geschäftsführung ist berechtigt, zur Aufnahme neuer Anleger im Zusammenhang mit Sacheinlagen oder Kapitalzusagen das Vorwegzeichnungsrecht zu beschränken oder aufzuheben.
3. Die Geschäftsführung bestimmt die Art und Modalitäten der Liberierung. Zulässig sind Einlagen in Geld oder durch Sacheinlagen.
4. Der Ausgabepreis entspricht dem Inventarwert je Anspruch, zuzüglich einer Ausgabekommission, die von der Geschäftsführung festgelegt wird. Ein Teil der Ausgabekommission kann für die Bezahlung von Vertriebskommissionen an Dritte verwendet werden.

5. Für die Durchführung der Ausgabe von Ansprüchen und die Vornahme der damit allenfalls zusammenhängenden Publikationen ist die Geschäftsführung zuständig. Sie entscheidet dabei auch über die Zuteilungsmethode bei Überzeichnungen.
6. Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann die Anlagegruppe für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden.
7. Grundsätzlich können Anleger jederzeit mittels schriftlicher Mitteilung die Rücknahme und Auszahlung aller oder eines Teils ihrer Ansprüche verlangen. Der Stiftungsrat ist allerdings berechtigt, Anlagegruppen mit wenig liquiden Anlagen (u.a. Immobilien-Direktanlagen) bei deren Bildung zu befristen und für Rücknahmen zu schliessen (geschlossene Anlagegruppen).
8. Der Stiftungsrat ist berechtigt, bei der Gründung einer Anlagegruppe in begründeten Fällen eine Haltefrist von höchstens fünf Jahren festzulegen.
9. Der Geschäftsführung kann unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen aufgrund schwer liquidierbarer Anlagen, die Rücknahme von Ansprüchen aller oder einzelner Anlagegruppen bis zu 24 Monate aufschieben. Als schwer liquidierbar gelten Anlagen, die direkt in Immobilien und in Hypothekaranlagen investieren.
10. Wird die Rücknahme von Ansprüchen aufgeschoben, so sind alle betroffenen Anleger sofort und unter Angabe der Aufschubfrist darüber zu informieren. Während der Aufschubfrist bleiben sämtliche Rechte der Anleger bestehen.
11. Bei der Festsetzung des Rücknahmepreises wird auf das am Ende der Aufschubfrist gültige Nettovermögen der Anlagegruppen abgestellt. Der Rücknahmepreis entspricht dem Inventarwert pro Anspruch zum Rücknahmezeitpunkt abzüglich Spesen und Abgaben, die aus der Devestition von Anlagen infolge Rücknahme von Ansprüchen durchschnittlich entstehen.

12

Sacheinlagen

1. Sacheinlagen sind nur zulässig, wenn sie mit der Anlagestrategie der jeweiligen Anlagegruppe vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger durch die Entgegennahme von Sacheinlagen nicht beeinträchtigt werden.
2. Der Preis einer Immobilie wird durch den Schätzungsexperten bewertet, wobei diese Bewertung durch einen zweiten Schätzungsexperten überprüft wird, der über die erforderlichen Quali-

fikationen verfügt und vom ersten Schätzungsexperten sowie der Helvetica Life Investment Foundation unabhängig ist.

3. Die Helvetica Life Investment Foundation lässt den Wert der Immobilien einmal jährlich durch die Schätzungsexperten schätzen. Weichen die Bewertungen der beiden Schätzungsexperten voneinander ab, gilt der Durchschnittswert der Schätzungen. Die Geschäftsführung erstellt einen Bericht über alle erfolgten Immobiliensacheinlagen. Art, Ort, Preis und Bruttorendite bzw. zu erwartende Bruttorendite der Sacheinlagen sind pro Objekt im Anhang aufzuführen.
4. Alle Sacheinlagen werden zuhandeder Revisionsstelle protokolliert. Die Revisionsstelle prüft die zeitgleiche Bewertung der eingelieferten Sacheinlagen und der ausgegebenen Ansprüche. Bei Immobilien-Sacheinlagen prüft die Revisionsstelle zudem die gewählte Schätzungsmethode und die Art der Ermittlung und die Angemessenheit des Preises. Die Revisionsstelle bestätigt im Revisionsbericht das ordnungsgemässe Vorgehen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von Art. 20 Abs. 3 und Art. 41 Abs. 4 ASV.

13

Bewertung

1. Bei der Erstemission bestimmt die Geschäftsführung den Preis eines Anspruchs.
2. Nach der Erstemission bemisst sich der Wert (Inventarwert) eines Anspruchs nach dem jeweiligen Nettovermögen der betreffenden Anlagegruppe am Bewertungsstichtag, geteilt durch die Anzahl der bei dieser Anlagegruppe bestehenden Ansprüche.
3. Das Nettovermögen besteht aus dem Verkehrswert der Anlagen zuzüglich allfälliger Erträge und Zinsen abzüglich aller Verbindlichkeiten und der geschätzten Liquidationssteuern und -kosten.
4. Der Verkehrswert der Anlagen bemisst sich a) bei kotierten sowie anderen an einem geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelten Anlagen nach dem aktuellen Kurswert; b) bei Hypothekaranlagen nach dem Nominalwert der Forderungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsen und Kreditrisiken; c) bei Anlagen ohne aktuellen Kurswert nach dem Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf erzielt würde; d) bei Immobilien nach der letzten, durch den unabhängigen Schätzungsexperten vorgenommenen Schätzung. Der Stiftungsrat kann jederzeit eine Neuschätzung einzelner oder aller

Immobilien vornehmen lassen. Bei ersichtlichen wesentlichen Änderungen seit der letzten Schätzung von Immobilien hat eine solche vor Inventarwertberechnung zu erfolgen.

5. Das Nettovermögen und der Inventarwert eines Anlegers werden mindestens auf Ende des Geschäftsjahres sowie auf jeden Tag hin berechnet, auf welchen Ansprüche ausgegeben oder zurückgenommen werden.

14

Thesaurierung / Ausschüttung

1. Die jährlichen Nettoerträge der Anlagegruppen werden grundsätzlich nicht an die Anleger ausgeschüttet, sondern dem Kapital zugeschlagen (Thesaurierung) und laufend reinvestiert.
2. Der Stiftungsrat kann festlegen, dass in einzelnen Anlagegruppen der jährliche Nettoertrag nach Massgabe der Ansprüche an die Anleger ausgeschüttet wird.
3. Werden Erträge ausgeschüttet, so legt der Stiftungsrat die Höhe der Ausschüttung fest, wobei es ihm freisteht, zusätzlich zum Nettoertrag auch einen Anteil des Kapitalwertes auszusuchen.

15

Kapitalzusage und -abruf

1. Die Geschäftsführung kann im Hinblick auf den Erwerb von Ansprüchen Kapitalzusagen zu jedem Zeitpunkt und in beliebiger fester Höhe entgegennehmen.
2. Kapitalzusagen enthalten das unwiderrufliche und unbedingte Versprechen, auf erstes Verlangen der Geschäftsführung (Kapitalabruf) einen oder mehrere Ansprüche bis zum Betrag der Kapitalzusage gegen Einlage in Geld oder im Einverständnis mit der Geschäftsführung als Sacheinlage zu liberieren.
3. Die Geschäftsführung ist in der Entgegennahme und im Abruf von Kapitalzusagen vollkommen frei. Es besteht kein Anspruch auf vollständigen oder teilweisen Abruf einer Kapitalzusage. Der Abruf von Kapitalzusagen kann in einer oder mehreren Tranchen erfolgen. Die Kapitalzusage gilt für 24 Monate ab Eingang der Mitteilung bei der Stiftung.
4. Anleger, deren Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen worden ist, haben vorbehaltlich der Regelung bezüglich Unterschreitung des Schwellenwerts der Kapitalzusagen ein Recht auf proportionale Teilnahme an jedem Kapitalabruf im Verhältnis zu den von anderen

Anlegern noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen.

5. Für Kapitalabrufe im Rahmen getätigter Kapitalzusagen ist eine Zahlungsfrist von mindestens 10 Tagen einzuräumen, nach deren Ablauf der säumige Anleger in Verzug gerät. Im Verzugfall ist ein Verzugszins zu bezahlen, wobei der Zinssatz als Saron plus 2% ermittelt wird, mindestens jedoch 2% beträgt. Der Verzug hält an, bis der Anleger nachträglich seine Kapitalzusage leistet. Dauert der Verzug 30 Tage, so kann der Stiftungsrat den Abruf annullieren.
6. Im Annullierungsfall erlöschen das Recht und die Pflicht des säumigen Anlegers auf Teilnahme am betroffenen Kapitalabruf. Er bleibt jedoch zur Bezahlung der bis zur Annullierung aufgelaufenen Verzugszinse sowie einer Konventionalstrafe in Höhe von 5% des annullierten Kapitalabrufes verpflichtet. Die Geschäftsführung ist berechtigt, den annullierten Kapitalabruf nach den geltenden Bestimmungen den übrigen Anlegern zur Erfüllung anzubieten. Im Übrigen behält sich die Helvetica Life Investment Foundation vor, im Interesse der Anlagegruppe gegen säumige Schuldner vorzugehen. Dazu gehört die Möglichkeit, mit einem Abschlag die Ansprüche des säumigen Anlegers zwangsweise zurückzunehmen und/oder zusammen mit der offenen Kapitalzusage an andere Anleger zu übertragen.
7. Das Recht des Anlegers auf Teilnahme am Kapitalabruf von Anlegern, deren Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen worden ist, wird ausnahmsweise eingeschränkt, wenn ein Kapitalabruf dazu führen würde, dass der Rest der noch nicht abgerufenen Kapitalzusage unter einem bestimmten Schwellenwert liegt. Der Schwellenwert wird von der Geschäftsführung festgelegt und gilt für alle nach der Festlegung herausgegebenen Kapitalabrufe. Die betroffenen Kapitalzusagen bis zur Höhe des Schwellenwertes werden bei der Beteiligung an Kapitalabrufen vorab berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt die Beteiligung an Kapitalabrufen proportional.

16

Gebühren

1. Der Stiftungsrat erlässt zur Regelung der Gebühren und Kosten ein Gebühren- und Kostenreglement. Sämtliche Kosten und Gebühren verstehen sich exklusiv Mehrwertsteuer.
2. Die Helvetica Life Investment Foundation erhebt zu Gunsten der Anlagegruppe Ausgabe- und

- Rücknahmegebühren auf neu ausgegebenen und zurückgenommenen Ansprüchen, um die Ansprüche der übrigen Anleger vor Verwässerung zu schützen und um Spesen und Abgaben, die im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen oder dem Zukauf von neuen Anlagen durchschnittlich entstehen, abzudecken. Unbeschadet des Vorstehenden, kann ein Teil der Ausgabekommissionen (bis maximal 0.9% des Inventarwerts der ausgegebenen Ansprüche) zur Bezahlung von Vertriebskommissionen verwendet werden.
3. Der Maximalsatz der Ausgabe und Rücknahmekommission beträgt 5% des Inventarwertes der ausgegebenen oder zurückgenommenen Ansprüche.
 4. Bei der Abtretung von Ansprüchen zwischen Anlegern der Helvetica Life Investment Foundation oder bei Umplatzierungen (Rückgabe von Ansprüchen und sofortige Ausgabe von Ansprüchen an einen Dritten) können Ausgabe und Rücknahmekommissionen je nach Ermessen der Helvetica Life Investment Foundation reduziert werden oder ganz entfallen.
 5. Die jeweils zur Anwendung kommenden Sätze der Ausgabe- und Rücknahmegebühren werden von der Geschäftsführung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse festgesetzt. In die Beurteilung der Geschäftsführung fliesst unter anderem der jeweilige Baufortschritt oder Entwicklungsstand des Portfolios mit ein.
 6. Die Geschäftsführung beachtet bei der Festsetzung der Ausgabe- und Rücknahmekommissionen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Anleger.
 7. Die Helvetica Life Investment Foundation belastet dem Anlagevermögen zur Deckung der Kosten der mit der Geschäftsführung sowie mit der Bewirtschaftung und Administration der Anlagegruppe beauftragten Helvetica Property Investors AG eine Grundvergütung. Diese Grundvergütung beträgt maximal 0.35% per annum und entschädigt Helvetica Property Investors AG für das Management der Anlagegruppe. Leistungen im Bereich der Liegenschaftenverwaltung werden separat abgerechnet.
 8. Für die Berechnung der Grundvergütung massgeblich ist das Gesamtvermögen der Anlagegruppe.
 9. Die Grundvergütung kann monatlich erhoben und jeweils im Folgemonat durch die Beauftragte in Rechnung gestellt werden, spätestens jedoch wird sie quartalsweise erhoben und im Folgemonat in Rechnung gestellt.
 10. Zusätzlich werden der Anlagegruppe anteilsmässig nach der Höhe ihres Nettovermögens folgende Kosten belastet: Kosten der Anlegerversammlung, ordentliche Revisionskosten, Kosten der Depotbank, Aufsichtsgebühren der OAK BV, Kosten für den Druck der Geschäftsberichte sowie weitere Aufwendungen der Helvetica Life Investment Foundation (z.B. Beratungs- und Anwaltskosten, Honorare der Stiftungsräte und externer Dienstleister).
 11. Weiter werden der Anlagegruppe die Kosten der Liegenschaftsschätzung, der Anlage- und Wertchriftenbuchhaltung sowie der Nettoinventarwertberechnung und die Honorare der Mitglieder des für die Anlagegruppe zuständigen Anlageausschusses und/oder der Mitglieder etwaiger vom Stiftungsrat eingesetzter Kommissionen, Fachausschüsse und Arbeitsgruppen (sofern diese für die Anlagegruppe eingesetzt sind) und weitere allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen oder überdurchschnittlicher Aufwendungen im Interesse der Anleger der Anlagegruppe direkt belastet.
 12. Die durch Dritte oder durch Helvetica Property Investors AG erbrachten Dienstleistungen bei der kaufmännischen und technischen Liegenschaftsverwaltung werden der Anlagegruppe gemäss den jeweiligen separaten Verträgen in Rechnung gestellt. Wenn die Helvetica Property Investors AG als Geschäftsführerin diese Dienstleistungen erbringen sollte, ist sie berechtigt, maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen in Rechnung zu stellen.
 13. Für den An- und Verkauf von Anlageobjekten belastet die Helvetica Life Investment Foundation der Anlagegruppe eine Transaktionsgebühr im folgenden Umfang:
 - a. bei Kauf maximal 2% des Kaufpreises gemäss beurkundetem Kaufvertrag;
 - b. beim Verkauf maximal 1.5% des Verkaufspreises gemäss beurkundetem Kaufvertrag.
 - c. bei einer Sacheinlage maximal 1.5% des Erwerbspreises gemäss beurkundetem Übertragungsvertrag
 14. Bei Übertragungen von Anlageobjekten von einer Anlagegruppe der Helvetica Life Investment Foundation auf eine andere Anlagegruppe der Helvetica Life Investment Foundation wird keine Transaktionsgebühr erhoben.
 15. Die Transaktionsgebühr deckt die Aufwendungen der Beauftragten für den An- und Verkauf von Anlageobjekten. Die aus dem An- und Verkauf von Anlageobjekten resultierenden Nebenkosten wie Notariats- und Grundbuchgebühren, marktconforme Courtagen sowie Steuern werden der Anlagegruppe zusätzlich zur Transaktionsgebühr belastet.

16. Im Rahmen von Projektsteuerungsaufgaben bei Immobilienentwicklungen wird der Umfang der Entschädigung der Beauftragten fallweise festgelegt. Sie beträgt maximal 3% des Projektwerts.
17. Die Helvetica Life Investment Foundation weist die Verwaltungskosten jeweils in ihrem Jahresbericht mittels Betriebsaufwandquote TERISA (Gross Asset Value GAV und Net Asset Value NAV) der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) aus.
18. Eine Verminderung der Rendite auf den Ansprüchen der Anlagegruppe kann insbesondere durch direkte oder indirekte Kosten entstehen. Dazu gehören u.a. Kosten für Bauprojekte, Realisierung von Neubauten und Sanierungen der Anlagegruppe, Honorare allfälliger weiterer Experten, Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechnung und Forderungen, andere Kosten im Zusammenhang mit der technischen und administrativen Verwaltung und Instandhaltung der Anlagen wie auch Kosten für allfällig nötig werdende ausserordentliche Dispositionen, die im Interesse der Anleger getroffen werden.
19. Die vorgenannten Gebühren, Kosten und Aufwendungen können aufgrund von Markt- oder Kostenveränderungen angepasst werden.

17

Risikohinweise

Der Rücknahmepreis von Ansprüchen hängt insbesondere davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt. Für den Anleger besteht bei einer ungünstigen Entwicklung das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals. Anleger sollten deshalb erkennen, dass eine Investition in die Anlagegruppe mit Risiken verbunden ist. Eine Investition in die Anlagegruppe sollte nur von erfahrenen Anlegern getätigt werden, welche in der Lage sind, die Risiken und die Chancen einer Investition in die Anlagegruppe auch unabhängig von der Information dieses Prospekts abzuschätzen. Der Stiftungsrat kann keine Zusicherung machen, dass das Anlageziel erreicht wird. Die Anleger sind aufgefordert, sich insbesondere mit den folgenden Risiken auseinanderzusetzen:

a. Konjunkturelle Entwicklung

Die Anlagegruppe investiert in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz. Die Anlagegruppe ist mithin von der konjunkturellen Entwicklung und von den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz

abhängig. Negative konjunkturelle Entwicklungen können namentlich zu höheren Leerständen bei den von der Anlagegruppe gehaltenen Liegenschaften führen. Allgemeine wirtschaftliche Abschwächungen, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder eine verminderte Standortattraktivität der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich können die Anlagegruppe ebenfalls negativ beeinflussen.

b. Veränderungen des Schweizer Immobilienmarkts

Auf dem Schweizer Immobilienmarkt kann es zu Schwankungen bei Angebot und Nachfrage kommen, welche im Einklang mit, aber auch unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung auftreten können. Solche Schwankungen können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. So kann insbesondere ein Überangebot zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise führen. Dies kann auch negative Auswirkungen für die Anlagegruppe haben. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich sein kann. Auch bei langfristig vermieteten Immobilien gibt es keine Garantie, dass diese nach Auslaufen des Mietvertrags wieder zu mindestens ebenso guten Konditionen vermietet werden können.

c. Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien basiert auf zahlreichen Faktoren und hängt nicht zuletzt von einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren durch den Schätzungsexperten ab. Die von der Anlagegruppe per jeweiligen Stichtag festgelegten und von Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, zumal der Verkaufspreis von Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs abhängt.

d. Zinsentwicklung und Refinanzierungsrisiko

Kredit und Kapitalmarktzinssätze sind ständigen, nicht immer vorhersehbaren Veränderungen ausgesetzt. Insbesondere Veränderungen des Hypothekenzinssatzes und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und

die Entwicklung der Mieterträge wie auch auf die Finanzierungskosten haben. Es besteht das Risiko, dass die Erneuerung von Finanzierungen nicht oder nur zu höheren Kosten möglich ist.

e. **Risiken im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten und Bauprojekten.**

Die Anlagegruppe investiert in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz. Es liegt in der Natur von Projekten im Zusammenhang mit dem Bau, dem Umbau und der Renovation von Immobilien, dass diese längere Zeit in Planung und anfällig für Verzögerungen sind. Verzögerungen bei der Realisierung von Immobilienprojekten können sich insbesondere daraus ergeben, dass Baubewilligungen aufgrund von Einsprachen und anderen Rechtsmitteln lange Zeit nicht rechtskräftig werden. Auch können unvorhergesehene Schwierigkeiten mit dem zu bebauenden Grundstück oder der Bausubstanz wie auch Probleme aufseiten der Generalunternehmer oder deren Subunternehmer auftreten, auf welche die Anlagestiftung keinen Einfluss hat. Während der Realisierung des Projekts fallen keine Erträge an. Bei der Realisierung von Bauprojekten kommt es häufig zu Überschreitungen der budgetierten Kosten, etwa aufgrund behördlicher Auflagen, Unfällen, ungenügender Versicherungsdeckung, wegen unvorhergesehener Schwierigkeiten beim Bau oder aufgrund von Fehlern in der Plan- oder Ausführungsphase aufseiten der General- und Subunternehmer. Baumängel und Konstruktionsfehler können unerwartete und möglicherweise überdurchschnittliche Sanierungs- oder Unterhaltskosten verursachen, welche sich ungünstig auf die Ertragssituation auswirken. Da Bauprojekte naturgemäss über Jahre hinweg in Planung sind, kann es vorkommen, dass sich die Annahmen über die Wirtschaftlichkeit eines Projekts während dessen Realisierung verändern, etwa weil die betreffende Region an wirtschaftlicher Attraktivität einbüsst. Ertragsausfälle können auch dadurch entstehen, dass sich eine Liegenschaft nicht wie geplant vermieten oder verkaufen lässt. Je nach Grösse eines Projekts kann weiter ein beträchtliches Klumpenrisiko bestehen.

f. **Gesetzes und Praxisänderungen**

Gesetze und andere Vorschriften wie auch die Praxis von Behörden können sich ändern. Veränderungen im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über den Erwerb von

Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) können einen Einfluss auf Immobilienpreise sowie die Kosten und Erträge haben. Entsprechende Veränderungen können sich damit auch in der Bewertung des Anlagevermögens niederschlagen und sind nicht immer vorhersehbar.

g. **Gerichtsverfahren und sonstige Rechtsstreitigkeiten**

Die Anlagegruppe kann in gerichtliche und behördliche Verfahren und andere Rechtsstreitigkeiten verwickelt werden. Solche Streitigkeiten können sich namentlich im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, deren Vermietung oder der Beseitigung von Altlasten ergeben. Solchen Verfahren wohnen teilweise beträchtliche Kosten- und Reputationsrisiken inne.

h. **Mieterbonität**

Die Anlagegruppe ist von der Bonität der Liegenschaftsmieter abhängig. Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen von Mietern können aufseiten der Anlagegruppe zu Ertragsausfällen führen.

i. **Umweltrisiken**

Trotz sorgfältiger Prüfung umweltrelevanter Risiken beim Erwerb einer Liegenschaft können Altlasten unerkannt bleiben. Wenn solche Altlasten später zutage treten, kann dies zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Bewertung des Anlagevermögens führen.

j. **Wettbewerb**

Die Bewirtschaftung insbesondere von Geschäftsimmobilien kann sich verändern (Miete statt Kauf, Ausgliederung von Immobilien und/oder des Immobilienmanagements) und den Wettbewerb verstärken. Dies kann (negative) Auswirkungen auf die Preise haben und zu einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

k. **Ereignisse höherer Gewalt**

Immobilien können Elementen höherer Gewalt ausgesetzt sein, etwa Naturereignissen (z.B. Wirbelstürme, Erdbeben und Überschwemmungen), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten sowie Streiks. Nicht für alle Ereignisse besteht ein Versicherungsschutz und sofern ein solcher besteht, kann es sein, dass die Versicherung die Schäden nicht im vollen Umfang ersetzt. Entsprechende Ereignisse

können die Ertrags- und Finanzlage negativ beeinflussen.

i. Liquiditätsrisiken

Der schweizerische Immobilienmarkt ist beschränkt liquide, was sich dadurch zeigt, dass insbesondere bei grösseren Objekten ein kurzfristiger Kauf oder Verkauf nur mit entsprechenden Konzessionen beim Kaufpreis möglich ist. Die beschränkte Liquidität des Immobilienmarktes kann zur Folge haben, dass nicht alle verfügbaren flüssigen Mittel umgehend in direkte Immobilienanlagen investiert werden können und diese vorübergehend eine grössere Position in den Büchern der Gesellschaft darstellen. Dies wiederum kann einen Einfluss auf die Anlagerendite haben. Auf Bargeldguthaben bei Banken sind gegebenenfalls Negativzinsen zu bezahlen.

m. Risiken im Zusammenhang mit IT

Die Geschäftstätigkeit der Anlagegruppe ist von einer funktionierenden IT-Umgebung abhängig. Insbesondere die Datensicherheit und ein Ausbleiben von Funktionsstörungen und -unterbrechungen können nicht immer garantiert werden. Eine Verwirklichung solcher Risiken kann Auswirkungen auf die Finanzlage der Gesellschaft haben.

n. Dritt- und Sammelverwahrung

Die Helvetica Life Investment Foundation kann die Depotbank ermächtigen, Teile des Anlagevermögens Dritt- und Sammelverwahrern im In- und Ausland zu übertragen, sofern die gehörige Sorgfalt bei der Wahl und Instruktion der Verwahrer sowie bei deren Überwachung gewährleistet ist. Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Helvetica Life Investment Foundation an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Ferner birgt die Dritt- und Sammelverwahrung das Risiko, dass die Depotbank diese Dritt- und Sammelverwahrer nur beschränkt überwachen kann.

o. Risiken infolge von Interessenkonflikten

Die Helvetica Property Investors AG kann im Zusammenhang mit der Helvetica Life Investment Foundation mehrere unterschiedliche Funktionen ausüben. Insbesondere wird sie für

die Anlagegruppe als Dienstleisterin für die Anlagegruppe und auch als geschäftsführende Gesellschaft tätig. Zudem ist die Helvetica Property Investors AG selbst in der Immobilienbranche tätig. Potenzielle oder tatsächliche Interessenkonflikte können sich aufgrund dieser Konstellation ergeben. Die Helvetica Life Investment Foundation sowie die Helvetica Property Investors AG ergreifen adäquate Massnahmen, um derartige Interessenkonflikte zu verhindern bzw. zu reduzieren.

18

Steuern

Die Helvetica Life Investment Foundation ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (analog Art. 80 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 (BVG) in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) bzw. Art. 56 lit. e des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG)). Hingegen unterliegt die Anlagestiftung den Objektsteuern, Liegenschaftsteuern und Vermögensverkehrssteuern (insbesondere Grundstückgewinnsteuern und Handänderungssteuern). Die Ertragsausschüttung der Helvetica Life Investment Foundation unterliegt nicht der eidgenössischen Verrechnungssteuer. Die Ausschüttung erfolgt deshalb ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Die Ansprüche unterliegen nicht den Stempelabgaben (Emissionsabgabe und Umsatzabgabe).

19

Änderungen

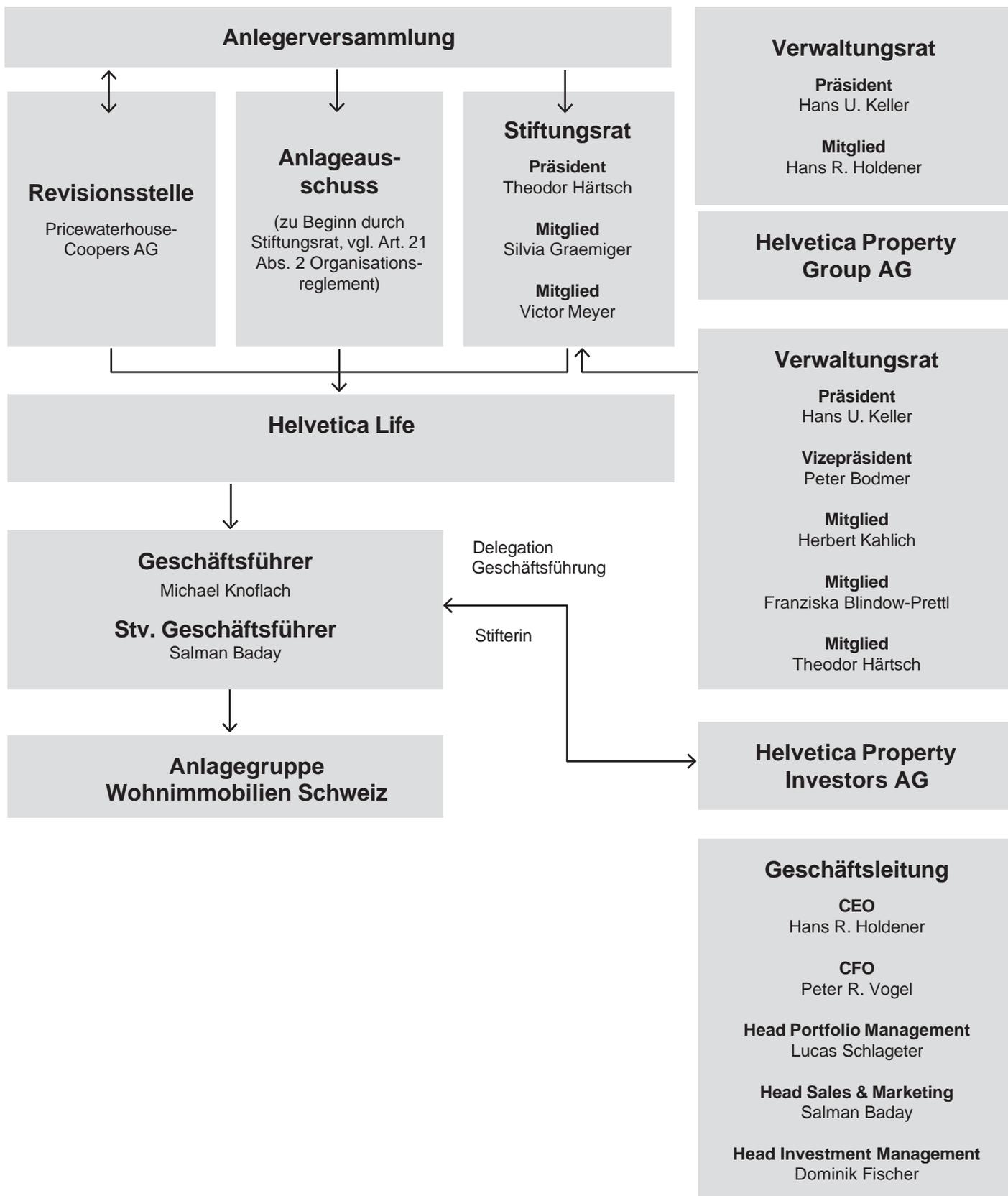
Änderungen des Prospektes werden von der geschäftsführenden Gesellschaft der Helvetica Life Investment Foundation beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

Helvetica Life Investment Foundation

Anhang

Governance inkl. Organigramme

Organigramm Helvetica Life Investment Foundation



Anlagestiftung

Helvetica Life Investment Foundation
Brandschenkestrasse 47, CH-8002 Zürich
T +41 43 544 70 80
Helveticalife.Helvetica.com