

## Basisinformationsblatt (BIB)

### Zweck

Dieses Basisinformationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Finanzinstrument (das "Produkt") zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen und es mit anderen Produkten zu vergleichen.

### Produkt

<b>Name des Produkts</b>	Helvetica Swiss Commercial Fund (der "Fonds")
<b>ISIN / Währung</b>	CH0335507932 / CHF
<b>Name des Erstellers</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, 8002 Zürich («Fondsleitung»)
<b>Aufsichtsbehörde</b>	Die Fondsleitung ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt.
<b>Produktgenehmigung</b>	Der Fondsvertrag unterliegt gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. a KAG der Genehmigungspflicht durch die FINMA. Mit Verfügung vom 21. Juli 2016, wurde die Genehmigung erteilt.
<b>Kontakt</b>	<a href="http://www.helvetica.com">www.helvetica.com</a> +41 43 544 70 80 <a href="mailto:office@helvetica.com">office@helvetica.com</a>
<b>Erstellungsdatum</b>	Dieses Dokument wurde erstmals am 30.12.2022 erstellt und letztmals am 07.12.2023 überarbeitet.

### Warnhinweis

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

### Um welche Art von Produkt handelt es sich?

#### Art

Der Fonds ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

#### Renditefaktoren

Die wichtigsten Faktoren, welche die Rendite bestimmen, sind die Nettoerträge (Mietzinseinnahmen), die Betriebskosten der Liegenschaften, die Marktwertveränderungen und die

Bewertungsanpassungen der Liegenschaften sowie die Kosten des Fonds.

### Ermittlung der Rendite

Die Ermittlung der Rendite erfolgt gemäss der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13. September 2016 der Asset Management Association Switzerland (AMAS). Die Anlagerendite entspricht der Veränderung des Nettofondsvermögens (inkl. Neubewertungen der Immobilien) unter der Annahme, dass die Erträge unmittelbar wieder im Fonds angelegt werden. Die Ausschüttungsrendite definiert sich demzufolge gemäss der nahestehenden Formel. Die Nettoerträge steigen bei steigenden Nettoerträgen und gleichbleibenden Verkehrswerten der Immobilien.

Ausschüttungsrendite in % = (Bruttoausschüttung effektiv / Börsen- bzw. Marktkurs der Anteile Ende Periode) x 100.

### Anlagepolitik und Anlageziele

Die Fondsleitung investiert das Vermögen des Fonds in kommerzielle Renditeliegenschaften in den Schweizer Wirtschaftszentren an guten Lagen mit guter Erschliessung für den öffentlichen und privaten Verkehr. Sektoral liegt der Schwerpunkt auf Büro und Gewerbeliegenschaften mit mehreren Mietern und gemischten Nutzungen. Das Anlageziel des Fonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Erzielung angemessener Ausschüttungen.

### Laufzeit

Der Fonds ist auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

### Kotierung

Der Fonds ist ein an der SIX Swiss Exchange («SIX») kotierter Immobilienfonds. Die Anleger können ihre Anteile börsentäglich an der SIX kaufen und verkaufen. Alternativ können Anleger ihre Anteile jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten bei der Fondsleitung kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Fonds zum Nettoinventarwert (zuzüglich etwaiger Rücknahmekosten) in bar verlangen.

Die Fondsleitung oder die Depotbank können den Fonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist auflösen.

### Aufschiebung der Rückzahlung

**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.

### Ausschüttungen

Der Immobilienfonds ist ein ausschüttender Fonds. Die Erträge werden spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres ausgeschüttet.

### Zielgruppe und Zielmarkt

Der Fonds steht sämtlichen Anlegern offen. Er eignet sich für Anleger in der Schweiz mit einem langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie eine hohe Wertstabilität sowie einen laufenden Ertrag suchen.

### Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Der Fonds untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die unten aufgeführten beispielhaften Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

#### Emittentenrisiko

Das Vermögen des Produktes ist von Gesetzes wegen vom Vermögen der Fondsleitung ausgesondert. Das Fondsvermögen haftet nicht für Verbindlichkeiten der Fondsleitung.

#### Marktrisiko

Der Fonds investiert in Immobilien und -projekte in der Schweiz. Er 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 vom Fonds 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 den Fonds ebenfalls negativ beeinflussen. Steigt das Zinsrisiko rasch an, könnten sich zudem Probleme bei der Refinanzierung ergeben, sodass Objekte zu unvorteilhaften Preisen liquidiert werden müssten.

#### Liquiditätsrisiko

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 des Fonds darstellen. Dies wiederum kann einen Einfluss auf die Anlagerendite haben. Auf Bargeldguthaben bei Banken sind gegebenenfalls Negativzinsen zu bezahlen.

#### Fremdwährungsrisiko

Es besteht kein Fremdwährungsrisiko.

#### Kündigungs- und Wiederanlagerisiko

Es kann sein, dass eine grosse Anzahl von Anlegern gleichzeitig Rücknahmeanträge stellt. Im Extremfall führt dies zur

Auflösung des Produktes. Ein solcher Verkaufsdruck wird sich negativ auf die erzielbaren Verkaufserlöse auswirken.

Die Fondsleitung oder Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds jederzeit unter Einhaltung einer Frist von einem Monat herbeiführen. Dadurch besteht für den Anleger das Risiko, Geld entgegen nehmen zu müssen und eine neue Möglichkeit der Anlage zu finden.

#### Performancerisiko

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie viel Anleger in den nächsten 1, 5 und 10 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückhalten könnten, wenn sie CHF 10'000 in Anteile des Produktes anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich ihre Anlage unter Berücksichtigung der effektiv angewandten Kommissionssätze entwickeln könnte. Sie sind nur ein Hinweis auf mögliche Wertentwicklungen, die auf in der Vergangenheit erzielten Renditen basiert, und sind somit keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung des Produktes. Die angegebenen Zahlen enthalten möglicherweise nicht alle Kosten, namentlich nicht die Kosten die Anleger an Berater oder Vertriebspartner zahlen. Die Zahlen berücksichtigen nicht die persönliche Steuersituation der Anleger, die sich ebenfalls auf die Höhe der Rückzahlung auswirken kann.

### Performance Szenarien

Szenario		Anlage- rendite p.a.	Halte- dauer 1 Jahr	Halte- dauer 5 Jahre	Halte- dauer 10 Jahre
Optimis- tisch	Ohne / mit Gesamt- kosten	7.0%	10'700 10'420	14'026 12'764	19'672 16'448
Neutral/ Mittel	Ohne / mit Gesamt- kosten	2.0%	10'200 9'920	11'041 10'001	12'190 10'103
Pessimis- tisch	Ohne / mit Gesamt- kosten	-3.0%	9'700 9'420	8'587 7'739	7'374 6'052

### Was geschieht, wenn die Fondsleitung nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Die Vermögenswerte des Fonds stellen ein gesetzliches Sondervermögen dar und sind nicht von einer möglichen Insolvenz der Fondsleitung betroffen. Im Falle eines Zahlungsausfalls der Fondsleitung drohen den Anlegern keine finanziellen Verluste.

### Welche Kosten entstehen?

#### Gesamtkosten

Die Renditeminderung (Reduction in Yield, RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige und laufende Kosten berücksichtigt. Bei einem Erwerb von Anteilen im Rahmen einer Kapitalerhöhung fällt zusätzlich die Ausgabekommission sowie ein Zuschlag zum Nettoinventarwert an. Bei einer Rückgabe von Fondsanteilen

fällt zusätzlich eine Rücknahmekommission sowie allenfalls ein Abzug vom Nettoinventarwert an. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts bei drei verschiedenen Haltedauern. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie CHF 10'000 anlegen. Je nach Szenario kann die Höhe der Kosten leicht variieren. In der Tabelle unten wird vom neutralen Szenario ausgegangen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

#### Kosten im Zeitverlauf

Anlage CHF 10'000	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre
Szenario Gesamtkosten	280	849	1'322
Ertragsminderung (RIY) pro Jahr	2.80%	2.00%	1.90%

#### Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten könnten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

#### Einmalige Kosten

Ausgabe-kommission	Höchstens 5% des Nettoinventar-werts	Diese Kosten können bei einer Emission anfallen und sind im Ausgabepreis inbegriffen.
Rücknahme-kommission	Höchstens 5% des Nettoinventar-werts	Diese Kosten fallen an, wenn Sie die Anteile an die Fondsleitung zurückgeben, und werden vom Preis abgezogen.
Zuschlag zum Nettoinventar-wert	Höchstens 5%	Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen.
Abzug vom Nettoinventar-wert	Höchstens 5%	Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus dem Verkauf von Anlagen erwachsen.
Kommission für den Ankauf und Verkauf von Grundstücken	Höchstens 1.5% des Kaufs- oder Verkaufs-preises	Kommissionen, die dafür anfallen, dass die Fondsleitung für den Fonds Grundstücke kauft oder verkauft.
Kommission für die Erstellung von Bauten, Renovationen und Umbauten	Höchstens 4% der Baukosten	Kommissionen, die dafür anfallen, dass die Fondsleitung für den Fonds Bauten erstellt sowie Liegenschaften umbaut oder renoviert.

#### Laufende Kosten

Sonstige Kosten	1.79%	Unter diese Kosten fallen u.a. die Verwaltungskommission und die Depotbankkommission sowie die sonstigen in §19 des Fondsvertrags aufgeführten Kosten (TER REF MV).
-----------------	-------	---

#### Vertriebsgebühr

Mit der einmaligen Erhebung der Ausgabekommission sind die Kosten für Vertriebstätigkeiten abgegolten. Weitere Vertriebsgebühren sind nicht vorgesehen.

#### Hinweis

Die einmaligen Kosten fallen nur beim Kauf oder Verkauf von Anteilen über die Fondsleitung an. Die Anteile des Fonds können an der SIX Swiss Exchange börsentäglich zum Börsenkurs ohne Zusatzkosten gekauft oder verkauft werden. Einzige Ausnahme bilden mögliche Transaktionsgebühren Dritter (z.B. der beauftragten Bank).

#### Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

##### Mindestheldauer

Empfohlen ist das Halten dieses Produkts für mindestens fünf Jahre. Das ist der Zeitraum, in dem eine Anlage in dem Produkt erwartungsgemäss die Gewinnschwelle erreicht. Bitte beachten Sie, dass diesbezüglich keine Garantie abgegeben wird. Je stärker die tatsächliche Haltedauer von der empfohlenen Haltedauer des Produkts abweicht, desto stärker kann auch das tatsächliche Gewinn- bzw. Verlustpotential von den Produktannahmen abweichen. Abhängig von den Bedürfnissen und Einschränkungen kann es sein, dass eine abweichende Haltedauer für den Anleger zu empfehlen ist.

##### Desinvestitionsverfahren

Die Fondsleitung kann die gekündigten Anteile vorzeitig zurückerzahlen, wenn der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt und sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können. 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.

##### Handelbarkeit

Die Anteile des Fonds sind an der SIX Swiss Exchange AG kotiert und werden börsentäglich gehandelt.

#### Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden zum Produkt oder zur Fondsleitung können die Anleger direkt an den Kundenberater oder die Fondsleitung richten:

Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, 8002 Zürich, E-Mail: office@helvetica.com.

Zudem besteht die Möglichkeit, sich an die Ombudsstelle zu wenden:

OFS Ombud Finance Suisse, 16 Boulevard des Tranchées, 1206 Genf, E-Mail: contact@ombudfinance.ch

#### Sonstige zweckdienliche Informationen

Informationen zum Immobilienfonds, den Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sowie weitere Informationen erhalten Sie kostenlos von der Fondsleitung, der Depotbank oder online unter [www.helvetica.com](http://www.helvetica.com).

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf des Produkts dar.