



**HELVETICA**

**SWISS COMMERCIAL**

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

**VEREINFACHTER PROSPEKT**

**TOWER 1**

# Helvetica Swiss Commercial

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds"

Vereinfachter Prospekt

1. April 2019

Fondsleitung:

Helvetica Property Investors AG  
Rechtsform: Aktiengesellschaft  
Sitz: Gartenstrasse 23, 8002 Zürich

Depotbank:

Banque Cantonale Vaudoise  
Rechtsform: Institut des öffentlichen Rechts  
Sitz: Place St-François 14, 1002 Lausanne

## 1 Hinweis

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über die kollektive Kapitalanlage. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag geregelt. Dieser regelt unter anderem die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und Depotbank sowie die Anlagepolitik der kollektiven Kapitalanlage. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt zu konsultieren. Die Jahres- und Halbjahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind bei der Fondsleitung, der Depotbank sowie bei allen Vertriebssträgern kostenlos erhältlich.

## 2 Anlageinformationen

### 2.1 Anlageziel

Der Helvetica Swiss Commercial (HSC) investiert vorwiegend in kommerziell genutzte Liegenschaften in der ganzen Schweiz. Das Anlageziel besteht hauptsächlich darin, marktgerechte und stabile Erträge zu erzielen. Um langfristig stabile Erträge zu erwirtschaften, investiert der Fonds in Immobilien, die jeweils zyklusangepasst überdurchschnittliche Ertragsaussichten bieten.

### 2.2 Anlagestrategie (Anlagepolitik)

Der Helvetica Swiss Commercial investiert in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz. Berücksichtigt wird dabei die geografische Lage, Nutzungsart, Alter und Bausubstanz einer Liegenschaft. Investiert wird in Grundstücke einschliesslich Zugehör, aber auch in Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens 2/3 ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Die Fondsleitung setzt keine derivativen Finanzinstrumente ein.

Rechnungswährung des Immobilienfonds ist der Schweizer Franken (CHF).

### 2.3 Risikoprofil des Immobilienfonds

Der Helvetica Swiss Commercial untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen. Wesentliche Risiken bestehen in der Veränderung der Kapitalmarktzinsen und der Inflation. Veränderungen in den Zinsen bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben. Risiken bestehen u.a. auch in Bezug auf die Veränderung des Angebots und der Nachfrage auf dem schweizerischen Immobilienmarkt sowie in der beschränkten Liquidität des schweizerischen Immobilienmarkts, in Bezug auf Ereignisse höherer Gewalt, Gerichtsverfahren und sonstige Rechtsstreitigkeiten, Gesetzes- und Praxisänderungen, konjunkturelle Entwicklungen, Liquidität, Mieterbonität, Preisbildung, Bewertung der Immobilien und der Erstellung von Bauten und Bauprojekten, IT, Umwelt, Veränderungen des Schweiz Immobilienmarktes, Wettbewerb, Zinsentwicklung und Refinanzierungen. Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt letztlich einer Einschätzung dieser Faktoren.

Die Realisierung eines oder mehrerer genannter und nicht genannter Risiken kann sich nachteilig auf die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens auswirken. Der Nettoinventarwert der Fondsanteile und die Ausschüttungsbeträge sind somit Schwankungen unterworfen. Der Wert der Anlagen kann sowohl steigen als auch fallen, der Anleger kann möglicherweise sogar weniger als seinen Einsatz zurückerhalten. Eine positive Werteentwicklung des Nettoinventarwerts und des Ausschüttungsbetrages für die Zukunft kann nicht garantieren werden.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

Ausführlichere und weitergehende Informationen zu den Risiken enthält der ausführliche Prospekt.

## 2.4 Performance des Immobilienfonds

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den geprüften Jahresabschlüssen per 31. Dezember:

		2017	2018
Nettofondsvermögen pro Anteil (NAV):	CHF	107.57	110.00
Eigenkapitalrendite (ROE):	%	7.6	5.6
Rendite des investierten Kapitals (ROIE):	%	5.2	4.3
Anlagerendite	%	7.6	5.7

Die Performance des Jahres 2017 ist nicht mit der des Jahres 2018 vergleichbar. Aufgrund der zweiten Kapitalerhöhung, durchgeführt im Dezember 2017, wurden die Anteile um 50 Prozent erhöht. Die Liberierung dieser Anteile erfolgte am 10. Januar 2018. Dies hat zur Folge, dass die Performance des Jahres 2017 positiv beeinflusst wurde.

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung des Immobilienfonds. Diese hängt davon ab, wie sich die Anlagen des Immobilienfonds entwickeln und wie erfolgreich der Asset Manager die Anlagepolitik umsetzt.

## 2.5 Profil des typischen Anlegers

Der Helvetica Swiss Commercial steht sämtlichen Anlegern offen. Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile verkraften und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen. Er ist besonders geeignet für institutionelle Anleger und private Anleger mit hohem Anlagevolumen.

## 2.6 Ausschüttungspolitik

Die Ausschüttung der Erträge erfolgt jeweils jährlich, innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres. Die Fondsleitung kann zusätzliche Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

## 2.7 Anteilsklassen

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

### 3 Wirtschaftliche Informationen

#### 3.1 Vergütungen und Nebenkosten

<b>Beim Erwerb und der Rückgabe direkt beim Anleger anfallende Vergütungen und Nebenkosten</b>	
Ausgabekommission max.	3.0%
Rücknahmekommission max.	1.5%
<b>Laufend dem Fondsvermögen belastete Vergütungen und Nebenkosten</b>	
Maximale Kommission der Fondsleitung (Verwaltungskommission, in Prozenten des Gesamtbruttofondsvermögens)	1.0%
Maximale Kommission der Depotbank (in Prozenten des Gesamtbruttofondsvermögens)	0.05%
Zuschlag zum Nettoinventarwert max.	2.5%
Abzug vom Nettoinventarwert max.	1.5%
Weitere Vergütungen und Nebenkosten	Gemäss § 19 des Fondsvertrags
<b>Fondsbetriebsaufwandquote</b>	
TER <sub>REF</sub> GAV	0.98 % (Jahresabschluss per 31. Dezember 2018)
TER <sub>REF</sub> NAV	1.36 % (Jahresabschluss per 31. Dezember 2018)

Die Verwaltungskommission verwendet die Fondsleitung für die Verwaltung des Immobilienfonds.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

#### 3.2 Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Es bestehen keine Gebührenteilungsvereinbarungen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarung bezüglich Retrozessionen in Form von so genannten „soft commissions“ geschlossen.

#### 3.3 Relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim privaten Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar. Bei Liegenschaften, die nicht vom Immobilienfonds direkt gehalten werden, sondern über die vom Immobilienfonds gehaltenen Immobiliengesellschaften, werden die Gewinn- und Kapitalsteuern nicht vom Immobilienfonds, sondern von den vom Immobilienfonds gehaltenen Immobiliengesellschaften entrichtet. Die vom Immobilienfonds aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten (bspw. kurzfristige, festverzinsliche Effekten) realisierten Kapitalgewinne sind verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden. Die im

Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizillierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer. In der Schweiz domizillierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Im Ausland domizillierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeitigen Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung beziehungsweise der Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Der Kauf oder Verkauf von Fondsanteilen unterliegt der Schweizer Umsatzabgabe, sofern ein Schweizer Effekthändler in die Transaktion involviert ist.

*Dieser Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:*

*Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):*

*Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.*

*FATCA:*

Die Fondsleitung wurde bei der US-Steuerbehörden als Certified Deemed-Compliant Advisor and Investment Manager im Sinne der Section 1471 – 1472 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlass, „FATCA“) registriert. Der Immobilienfonds wurde als Nonreporting IGA FFI qualifiziert und bei der US-Steuerbehörden mit folgender Global Intermediary Identification Number (GIIN) registriert: 27PAQV.99999.SL 756.

## 4 Den Handel betreffende Informationen

### 4.1 Fondspreispublikation

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis bzw. der Nettoinventarwert mit dem Hinweis „exklusive Kommissionen“ wird bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen durch die Fondsleitung auf der Webseite [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) publiziert. Der Nettoinventarwert und der Ausgabe- und Rücknahmepreis wird im Internet unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) monatlich jeweils am 15. Tag des Folgemonats veröffentlicht. Fällt der 15. Tag des Folgemonats auf ein Wochenende oder einen Feiertag, wird der Nettoinventarwert und der Ausgabe- und Rücknahmepreis am nächstfolgenden Werktag veröffentlicht. Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen unter <http://www.HelveticaProperty.com> abgerufen werden. Kursrelevante Veränderungen publiziert die Fondsleitung jeweils unter <http://www.HelveticaProperty.com>.

### 4.2 Art und Weise des Erwerbs und der Rücknahme von Anteilen

Eine Bank oder ein Effektenhändler mit Sitz in der Schweiz stellt für den Immobilienfonds den ausserbörslichen Handel von Anteilen sicher. Es können auch mehrere Institute mit dem ausserbörslichen Handel von Anteilen betraut werden. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen, wenn der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt und sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert der Anteile die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Anwaltskosten, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Gesamtbruttobondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

### 4.3 Kurzdarstellung des Immobilienfonds

<b>Genehmigungsdatum</b>	21.07.2016
<b>Jurisdiktion</b>	Schweiz
<b>Rechnungsjahr</b>	1. Januar bis 31. Dezember
<b>Valoren-Nummer</b>	33550793
<b>ISIN</b>	CH0335507932

<b>Laufzeit des Immobilienfonds</b>	Auf unbestimmte Zeit
<b>Delegation von Anlageentscheide</b>	Die Fondsleitung trifft die Anlageentscheide für den Anlagefonds selbst.
<b>Delegation von Teilaufgaben</b>	Folgende Teilaufgaben werden teilweise an Dritte delegiert:  Im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung stehende Aufgaben (Mietermanagement, Instandhaltung, Führen der Immobilienbuchhaltung) und bauliche Tätigkeiten (Bauten, Umbauten, Renovierungen, Umnutzungen etc.) werden teilweise an externe Dienstleister delegiert. Dazu werden je nach Immobilie und Region mit entsprechenden Dienstleistern Mandatsverträge für einzelne Immobilien geschlossen. Eine Liste mit den jeweiligen Dienstleistern pro Immobilie kann bei der Fondsleitung kostenlos bezogen werden.
<b>Handelswährung</b>	Schweizer Franken (CHF)
<b>Fondsleitung</b>	Helvetica Property Investors AG, Zürich
<b>Depotbank</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
<b>Ausserbörslicher Handel</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
<b>Prüfgesellschaft</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
<b>Aufsichtsbehörde</b>	Eidgenössische Finanzmarktaufsichtsbehörde FINMA
<b>Kontaktstelle</b>	Helvetica Property Investors AG Gartenstrasse 23, 8002 Zürich Telefon: +41 43 544 79 80 E-Mail: office@helveticaproperty.com Internet: www.HelveticaProperty.com

Zürich, [Datum]

Lausanne, [Datum]

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Die Fondsleitung  
Helvetica Property Investors AG

Die Depotbank  
Banque Cantonale Vaudoise





**Fondsleitung**

**Helvetica Property Investors AG**

Gartenstrasse 23  
CH-8002 Zürich

Tel. + 41 43 544 70 80  
[www.HelveticaProperty.com](http://www.HelveticaProperty.com)

Autorisiert und reguliert durch die Schweizer

Finanzmarktaufsicht FINMA.

