

**Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»)**  
*Einmalige Veröffentlichung*

Mitteilung an die Anleger des

**Helvetica Swiss Commercial Fund**

(vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds»)

und des

**Helvetica Swiss Opportunity Fund**

(vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds»)

betreffend

**Vereinigung und Vereinigungsplan**

Die Helvetica Property Investors AG, Zürich, als Fondsleitung, und die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel, als Depotbank, informieren die Anleger des Helvetica Swiss Opportunity Fund (übertragender Immobilienfonds) und des Helvetica Swiss Commercial Fund (übernehmender Immobilienfonds) über die beabsichtigte Vereinigung der beiden Immobilienfonds mit Zustimmung der Depotbank und nach der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA («FINMA») und legen nachfolgend den Vereinigungsplan mit allen erforderlichen Angaben vor. Die Immobilienfonds sollen am 20. Juni 2025 mit Wirkung per 30. April 2025 vereinigt werden.

<b>Übertragender Immobilienfonds</b>	<b>Übernehmender Immobilienfonds</b>
Helvetica Swiss Opportunity Fund	Helvetica Swiss Commercial Fund

Die Fondsleitung vereinigt mit Zustimmung der Depotbank die obigen Immobilienfonds, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die beteiligten Immobilienfonds bewertet, die Umtauschverhältnisse berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile an dem übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Die Anteile werden an der SIX Swiss Exchange kotiert. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst, und die fondsvertraglichen Bestimmungen des übernehmenden Immobilienfonds gelten auch für den übertragenden Immobilienfonds.

In Übereinstimmung mit § 24 des jeweiligen Fondsvertrags der zu vereinigenden Immobilienfonds werden die Anleger mittels dieser Mitteilung über die beabsichtigte Vereinigung und den Vereinigungsplan informiert.

**1. Zeitpunkt der Vereinigung**

30. April 2025 basierend auf den geprüften Nettoinventarwerten per 30. April 2025. Die Vereinigung wird voraussichtlich am 20. Juni 2025 rückwirkend auf den 30. April 2025 vollzogen. Als erster Handelstag des vereinigten Immobilienfonds ist der 23. Juni 2025 geplant.

**2. Vereinigungsmöglichkeit**

In Übereinstimmung mit Art. 114 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen («KKV») sieht § 24 des jeweiligen Fondsvertrags der zu vereinigenden Immobilienfonds die Möglichkeit der Vereinigung vor.

**3. Fondsleitung**

Gemäss Art. 114 Abs. 1 lit. b KKV können Immobilienfonds vereinigt werden, wenn sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden. Sowohl der übertragende Immobilienfonds als auch der übernehmende Immobilienfonds werden von der Helvetica Property Investors AG, Zürich, als Fondsleitung verwaltet.

**4. Gründe zur Vereinigung**

Ziel der Vereinigung der Immobilienfonds ist es, einen grösseren Immobilienfonds mit entsprechender Marktbreite (Liquidität) und Strahlkraft am Markt zu schaffen und damit verbunden eine kosteneffizientere Bewirtschaftung des Immobilienfonds im Interesse der Anleger zu ermöglichen. Die geplante Vereinigung soll zudem eine breitere Risikodiversifikation für die Anleger ermöglichen.

**5. Anlagepolitik, Risikoverteilung und mit der Anlage verbundene Risiken**

Nach der Genehmigung und dem Inkrafttreten der in separaten Publikationen veröffentlichten Änderungen des Fondsvertrags des Helvetica Swiss Opportunity Fund und des Helvetica Swiss Commercial Fund stimmen die Anlagepolitik, die Risikoverteilungsvorschriften sowie die mit den Anlagen verbundenen Risiken des übertragenden Immobilienfonds und des übernehmenden Immobilienfonds grundsätzlich überein.

**6. Einsatz von Derivaten, Pensionsgeschäfte und Effektenleihe**

Gemäss § 10 des Fondsvertrags dürfen sowohl für den übertragenden Immobilienfonds als auch für den übernehmenden Immobilienfonds keine Effektenleihe-Geschäfte getätigt werden.

Gemäss § 11 des Fondsvertrags dürfen weder für den übertragenden Immobilienfonds noch für den übernehmenden Immobilienfonds Pensionsgeschäfte getätigt werden.

Gemäss § 12 des Fondsvertrags setzen weder der übertragende Immobilienfonds noch der übernehmende Immobilienfonds Derivate ein.

**7. Verwendung des Nettoertrags und der Kapitalgewinne**

Nach der bereits erfolgten Genehmigung und dem Inkrafttreten der Änderungen des Fondsvertrags des Helvetica Swiss Opportunity Fund stimmen die Bestimmungen betreffend die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten beim übertragenden Immobilienfonds und beim übernehmenden Immobilienfonds grundsätzlich überein.

**8. Anteilklassen**

Der übertragende Immobilienfonds und der übernehmende Immobilienfonds sind nicht in Anteilklassen unterteilt.

**9. Art, Höhe und Berechnung der Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen**

Nach der bereits erfolgten Genehmigung und dem Inkrafttreten der Änderungen des Fondsvertrags des Helvetica Swiss Opportunity Fund stimmen die auf den übertragenden Immobilienfonds sowie die auf den übernehmenden Immobilienfonds anwendbaren Bestimmungen betreffend Art, Höhe und Berechnung der Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen grundsätzlich überein.

**10. Rücknahmebedingungen**

Die Rücknahmebedingungen der zu vereinigenden Immobilienfonds stimmen überein.

**11. Laufzeit des Vertrags und Auflösung**

Der übertragende Immobilienfonds und der übernehmende Immobilienfonds bestehen auf unbestimmte Zeit. Beim übertragenden und dem übernehmenden Immobilienfonds können die Fondsleitung oder die Depotbank die Auflösung durch Kündigung des Kollektivanlagevertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.

**12. Rechnungseinheit**

Sowohl der übertragende Immobilienfonds als auch der übernehmende Immobilienfonds haben die Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF).

### **13. Bewertungsmethoden, Berechnung des Umtauschverhältnisses und Übernahme der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten**

Die angewandten Bewertungsmethoden stimmen überein. Die Bewertung der beteiligten Immobilienfonds, die Berechnung des Umtauschverhältnisses sowie die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds erfolgen voraussichtlich am 20. Juni 2025 basierend auf den Bewertungen (NAV) per 30. April 2025.

### **14. Kosten**

Weder den Immobilienfonds noch den Anlegern erwachsen aus der Vereinigung Kosten. Vorbehalten bleiben gemäss § 24 Ziff. 2 Bst. e des Fondsvertrags die Kosten gemäss § 19 Ziff. 4. Unter diese Vorbehalte können u.a. die folgenden Kosten subsumiert werden:

- Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Vereinigung des Immobilienfonds;
- Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen der Vereinigung des Immobilienfonds;
- Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.

### **15. Zustimmung der Depotbank zur Vereinigung**

Mit Schreiben vom 28. Januar 2025 hat die Depotbank ihre Zustimmung zur Vereinigung der Immobilienfonds mitgeteilt.

### **16. Vollzug der Vereinigungen**

In Übereinstimmung mit § 24 Ziff. 7 des Fondsvertrags meldet die Fondsleitung der FINMA den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

### **17. Zwischenausschüttungen**

In Übereinstimmung mit dem jeweiligen Fondsvertrag kann die Fondsleitung beim übertragenden Immobilienfonds und bei dem übernehmenden Immobilienfonds vor der Vereinigung Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

### **18. Erster Handelstag des vereinigten Helvetica Swiss Commercial Fund**

Der erste Handelstag des vereinigten Helvetica Swiss Commercial Fund ist auf den 23. Juni 2025 vorgesehen. Die für die technische Umsetzung der Vereinigung

erforderlichen Schritte erfolgt über das Wochenende vom 21./22. Juni 2025. Eine Aussetzung des Anteilshandels an der SIX Swiss Exchange ist nicht erforderlich.

**19. Stellungnahme der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft**

Die kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, hat mit Schreiben vom 24. Januar 2025 bestätigt, dass nach ihrer Auffassung die Voraussetzungen für die geplante Vereinigung gemäss Art. 95 Abs. 1 Bst. a KAG, Art. 114 und 115 KKV sowie § 24 des jeweiligen Fondsvertrags erfüllt sind.

**20. Recht der Anleger auf Kündigung und Rückzahlung der Anteile**

Die Fondsvertragsbestimmungen geben dem Anleger das Recht, den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zu kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar zu verlangen.

**21. Steuerfolgen aufgrund der Vereinigungen**

Der Umtausch der Anteile wird für Umsatzabgabezwecke auf Stufe des Anlegers als abgabefreie Rückgabe und als abgabefreie Ausgabe der inländischen Titel behandelt. Eine allfällige Zwischenausschüttung von Erträgen im Vorfeld der Vereinigungen an die Anleger unterliegt grundsätzlich der Schweizerischen Verrechnungssteuer von 35%. Die allfällige Zwischenausschüttung sowie der Tausch der Anteile infolge Vereinigung können zu Steuerfolgen für die Anleger führen und richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Die Vereinigung hat auf Ebene der Immobilienfonds selber keine Steuerfolgen. Die Steuerneutralität der Fondsvereinigung wurde mittels Rulings mit den zuständigen Steuerbehörden gesichert.

**22. Publikationsorgan und Publikation des Vollzugs der Vereinigung**

Der Helvetica Swiss Commercial Fund und der Helvetica Swiss Opportunity Fund sehen die elektronische Plattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) als Publikationsorgan vor. Die Fondsleitung publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in diesem Publikationsorgan.

**23. Darstellung der Net Asset Value / Kurse (Agios / Disagios) des Helvetica Swiss Commercial Fund und des Helvetica Swiss Opportunity Fund seit dem 31. Dezember 2023**

Datum	Helvetica Swiss Opportunity Fund (jeweils NAV / Kurs)	Agio /Disagio	Helvetica Swiss Commercial Fund (jeweils NAV / Kurs)	Agio /Disagio
31.12.2023	114.94 / 103.00	-10.39%	114.80 / 75.80	-33.97%
30.06.2024	105.63 / 96.50	-8.64%	109.40/ 86.40	-21.03%
31.12.2024	n.a. / 95.00	n.a.	n.a. / 99.20	n.a.

#### 24. Sonstige Informationen über die Immobilienfonds

Information per letzten Abschluss	Helvetica Commercial Fund	Swiss Opportunity Fund
Datum des letzten Jahresabschlusses	31. Dezember 2024	
Datum des letzten Halbjahresabschlusses	30. Juni 2024	
Datum des Abschlusses für die Vereinigung	30. April 2025	
Geplante Dekotierung des Helvetica Swiss Opportunity Fund	n/a	20. Juni 2025
Geplanter erster Handelstag des vereinigten Fonds	23. Juni 2025	
Aktuelle Anzahl Immobilien	26	11

#### 25. Verfügbare Dokumente

Die Prospekte und Fondsverträge der Immobilienfonds sind kostenlos bei der Fondsleitung erhältlich.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können.

Dieser Publikationstext wird am 28. Februar 2025 auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) veröffentlicht. Erläuterungen zur Vereinigung erfolgen auch anlässlich der Präsentationen der Jahresergebnisse 2024 der Helvetica

Immobilienfonds am 5. März 2025 in Zürich, am 6. März 2025 in Genf, am 7. März 2025 in Basel und am 11. März 2025 in Neuchâtel.

Zürich und Basel, 28. Februar 2025

**Fondsleitung**

Helvetica Property Investors AG  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich

**Depotbank**

Bank J. Safra Sarasin AG  
Elisabethenstrasse 62  
4002 Basel