

## Feuille d'information de base (FIB)

### But

La présente feuille d'information de base vous fournit des informations essentielles concernant cet instrument financier (le «produit»). Elle ne constitue pas un document publicitaire. Ces informations sont prescrites par la loi pour vous aider à comprendre la nature, le risque et les coûts de ce produit ainsi que les gains et pertes possibles qui y sont associés et à le comparer avec d'autres produits.

### Produit

<b>Nom du produit</b>	Helvetica Swiss Commercial Fund (le «fonds»)
<b>ISIN / Devise</b>	CH0335507932 / CHF
<b>Auteur de la feuille</b>	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, 8002 Zurich («direction du fonds»)
<b>Autorité de surveillance</b>	La direction du fonds est soumise au contrôle de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).
<b>Approbation du produit</b>	En vertu de l'art. 15, al. 1, let. a LPCC, le contrat de fonds est soumis à l'approbation par la FINMA. L'approbation a été accordée par décision du 21 juillet 2016.
<b>Contact</b>	<a href="https://www.helvetica.com">Helvetica.com</a> +41 43 544 70 80 <a href="mailto:office@helvetica.com">office@helvetica.com</a>
<b>Date d'élaboration</b>	Le présent document a été élaboré pour la première fois le 30 décembre 2022. La dernière révision date du 5 mars 2025.

### Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit complexe, qui peut être difficile à comprendre.

### De quel type de produit s'agit-il?

#### Type

Ce fonds est un fonds de placement de droit suisse du type «fonds immobilier» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

#### Facteurs de rendement

Les principaux facteurs d'influence du rendement sont les revenus nets (revenus locatifs), les coûts d'exploitation des propriétés, les variations de la valeur de marché et les

ajustements de l'évaluation des propriétés ainsi que les frais de gestion du fonds.

### Détermination du rendement

Le rendement est déterminé conformément à l'«Information spécialisée Indices des fonds immobiliers» du 13 septembre 2016 de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Le rendement des placements correspond à la variation de la fortune nette du fonds (y compris les ajustements de l'évaluation des biens immobiliers) sur la base d'une hypothèse de réinvestissement immédiat des revenus dans le fonds. La distribution est donc définie selon la formule ci-dessous, sachant que le rendement net augmente avec les revenus nets, à valeur vénale constante des biens immobiliers:  
Rendement sur distribution en % = (distribution brute effective / cours de la bourse ou du marché des parts en fin de période) × 100.

### Politique et objectifs de placement

La direction du fonds investit la fortune du fonds dans des immeubles de rendement commerciaux dans les centres économiques de Suisse bien situés et bien desservis par les transports publics et privés. Au niveau sectoriel, l'accent est mis sur les bureaux et les immeubles commerciaux à plusieurs locataires et à usages mixtes. L'objectif de placement du fonds consiste principalement à préserver les actifs à long terme et à réaliser des distributions adéquates.

### Durée

Le fonds est créé pour une durée indéterminée.

### Cotation

Le fonds est un fonds immobilier coté à la SIX Swiss Exchange («SIX»). Les investisseurs peuvent acheter et vendre des parts chaque jour de négociation à la SIX. Les investisseurs peuvent également demander le remboursement de leurs parts auprès de la direction du fonds pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de douze mois et exiger le paiement de leur part du fonds à la valeur nette d'inventaire (frais de rachat éventuels en sus) en espèces.

La direction du fonds ou la banque dépositaire peuvent dissoudre le fonds en résiliant le contrat de fonds moyennant un préavis d'un mois.

### Report du remboursement

**La direction du fonds peut, dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, différer temporairement et exceptionnellement le remboursement des parts:**

- si un marché qui constitue la base de l'évaluation d'une partie importante de la fortune du fonds est fermé ou si les transactions sur un tel marché sont limitées ou suspendues;
- en cas d'urgence politique, économique, militaire, monétaire ou autre;
- si des opérations deviennent impossibles pour le fonds immobilier en raison de restrictions sur les opérations de change ou d'autres restrictions sur les transferts d'actifs;
- si un grand nombre de parts sont résiliées et si, de ce fait, les intérêts des autres investisseurs peuvent être sensiblement affectés.

### Dividendes

Le fonds immobilier est un fonds de distribution. Les revenus sont distribués au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

### Groupe cible et marché visé

Le fonds est ouvert à tous les investisseurs. Il est adapté aux investisseurs en Suisse qui ont un horizon de placement à long terme et qui recherchent en premier lieu une grande stabilité de valeur ainsi qu'un revenu régulier.

### Quels sont les risques et que pourrais-je obtenir en contrepartie?

Le fonds est soumis aux prescriptions de protection des investisseurs de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Ces prescriptions peuvent éventuellement atténuer les risques énumérés ci-dessous à titre d'exemple, sans pour autant les exclure.

#### Risque d'émetteur

La loi impose la séparation des actifs du produit de ceux de la direction du fonds. La fortune du fonds ne répond pas des engagements de la direction du fonds.

#### Risque de marché

Le fonds investit dans des biens et des projets immobiliers en Suisse. Il dépend donc de l'évolution de la conjoncture et des conditions économiques générales en Suisse. Une mauvaise évolution conjoncturelle peut notamment entraîner une augmentation du taux de vacance des propriétés détenues par le fonds. Des ralentissements économiques généraux, des variations du taux d'inflation en Suisse ou une diminution de l'attractivité des principales zones économiques de Suisse en comparaison internationale peuvent également avoir une influence négative sur le fonds.

Si le risque de taux d'intérêt augmente rapidement, des problèmes de refinancement pourraient en outre survenir, de sorte qu'il pourrait s'avérer nécessaire de liquider des biens à un prix désavantageux.

#### Risque de liquidité

La liquidité du marché immobilier suisse est limitée. Concrètement, cela signifie qu'un achat ou une vente à court terme n'est possible qu'avec des concessions sur le prix d'achat, en particulier pour les biens de plus grande envergure. En raison de ces limites de liquidité sur le marché immobilier, il se peut que toutes les liquidités disponibles ne puissent pas être investies immédiatement dans des placements immobiliers directs et qu'elles représentent temporairement une position importante dans la comptabilité du fonds. Ce facteur peut avoir une influence sur le rendement des placements. Le cas échéant, des intérêts négatifs doivent être payés sur les liquidités bancaires.

#### Risque de change

Il n'existe aucun risque de change.

#### Risque de résiliation et de réinvestissement

Il se peut qu'un grand nombre d'investisseurs effectuent simultanément des demandes de rachat. Dans un cas extrême,

cela peut entraîner la liquidation du produit. Une telle pression pour vendre aura un impact négatif sur les recettes des ventes.

La direction du fonds ou la banque de dépôt peut à tout moment provoquer la dissolution du fonds immobilier en respectant un délai d'un mois. L'investisseur court ainsi le risque de devoir accepter de l'argent et trouver une autre possibilité de placement.

#### Risque de performance

Le tableau ci-dessous montre les performances possibles au cours des 1, 5 et 10 prochaines années, selon différents scénarios, pour un placement de CHF 10 000 dans des parts du produit. Les scénarios présentés reflètent l'évolution potentielle compte tenu des taux de commission effectifs. Ils ne sont qu'une indication de l'évolution possible de la valeur, basée sur les rendements obtenus dans le passé, et ne constituent donc pas une garantie de la performance future du produit. Ces valeurs peuvent ne pas inclure tous les frais, notamment les frais payés par les investisseurs aux conseillers ou aux partenaires de distribution. Les chiffres ne tiennent pas compte de la situation fiscale personnelle des investisseurs, qui peut également avoir une incidence sur le montant du remboursement.

### Scénarios de performance

Scénario		Rendement annuel des placements	Durée de détention 1 an	Durée de détention 5 ans	Durée de détention 10 ans
Optimiste	Sans / avec frais totaux	7.0%	10'700 10'433	14'026 12'845	19'672 16'656
Neutre / moyen	Sans / avec frais totaux	2.0%	10'200 9'933	11'041 10'067	12'190 10'237
Pessimiste	Sans / avec frais totaux	-5.0%	9'500 9'233	7'738 7'007	5'987 4'963

### Que se passe-t-il si la direction du fonds n'est pas en mesure d'effectuer le versement?

Les actifs du fonds constituent un patrimoine légal spécial. Ils ne sont pas affectés par une éventuelle insolvabilité de la direction du fonds. En cas de défaut de paiement de la direction du fonds, les investisseurs ne risquent aucune perte financière.

### Quels sont les frais?

#### Frais totaux

La réduction du rendement (Reduction in Yield, RIY) montre l'impact des frais totaux que vous avez payés sur l'éventuel rendement des placements. Les frais totaux comprennent les frais uniques et les frais de gestion. Si vous achetez des parts dans le cadre d'une augmentation de capital, vous devez

également payer la commission d'émission et une prime par rapport à la valeur nette d'inventaire. En cas de restitution de parts du fonds, une commission de rachat et, le cas échéant, une déduction de la valeur nette d'inventaire s'appliquent également. Les montants présentés ici correspondent aux coûts cumulés du produit pour trois durées de détention différentes. Les chiffres indiqués reposent sur une hypothèse de placement de CHF 10 000. Selon le scénario, le montant des frais peut varier légèrement. Le tableau ci-dessous se base sur le scénario neutre. Les chiffres sont des estimations et peuvent évoluer.

### Évolution des frais

Placement CHF 10 000	1 an	5 ans	10 ans
<b>Scénario Frais totaux</b>	267	731	1'024
<b>Réduction du rendement (RIY) par an</b>	2.67%	1.87%	1.77%

### Composition des frais

Le tableau ci-dessous montre

- comment les différents types de frais affectent chaque année le rendement des placements que vous pourriez obtenir à la fin de la durée de détention recommandée;
- ce que représentent les différentes catégories de frais.

### Frais uniques

<b>Commission d'émission</b>	<b>Max. 5 % de la valeur nette d'inventaire</b>	<b>Ces frais peuvent être encourus lors d'une émission et sont inclus dans le prix d'émission.</b>
<b>Commission de rachat</b>	<b>Max. 5 % de la valeur nette d'inventaire</b>	<b>Ces frais sont encourus lorsque vous restituez les parts à la direction du fonds et sont déduits du prix.</b>
<b>Supplément à la valeur nette d'inventaire</b>	<b>Max. 5 %</b>	<b>Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, qui résultent pour le fonds du placement du montant versé.</b>
<b>Déduction de la valeur nette d'inventaire</b>	<b>Max. 5 %</b>	<b>Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, qui résultent pour le fonds de la vente de placements.</b>
<b>Commission pour l'achat et la vente de terrains</b>	<b>Max. 1.5 % du prix d'achat ou de vente</b>	<b>Commissions pour l'achat ou la vente de terrains pour le fonds par la direction du fonds.</b>
<b>Commission pour la construction de bâtiments, les rénovations ou les transformations</b>	<b>Max. 4 % des coûts de construction</b>	<b>Commissions qui sont dues pour le travail occasionné à la direction du fonds lorsqu'elle construit des bâtiments et transforme ou rénove des immeubles pour le fonds.</b>

### Coûts récurrents

<b>Autres coûts</b>	<b>1.62 %</b>	<b>Ces coûts comprennent, entre autres, la commission de gestion et la commission de la banque dépositaire ainsi que les autres coûts énumérés au §19 du contrat de fonds (TER<sub>REF</sub> MV).</b>
---------------------	---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Commission de distribution

Le prélèvement unique de la commission d'émission couvre les frais des activités de distribution. Aucune autre commission de distribution n'est prévue.

### Remarque

Les coûts uniques ne sont dus qu'en cas d'achat ou de vente de parts via la direction du fonds. Les parts du fonds peuvent être achetées ou vendues sans frais supplémentaires au cours boursier chaque jour de bourse à la SIX Swiss Exchange. Font exception les éventuels frais de transaction de tiers (p. ex. la banque chargée de la transaction).

## Combien de temps dois-je détenir le placement et puis-je retirer de l'argent de manière anticipée?

### Durée de détention minimale

Il est recommandé de garder ce produit pendant au moins cinq ans. Il s'agit de la période au cours de laquelle un placement dans le produit devrait atteindre le seuil de rentabilité. Veuillez noter qu'aucune garantie n'est fournie. Plus la période de détention réelle s'écarte de la période de détention recommandée du produit, plus le potentiel de gain ou de perte réel peut s'écarter des hypothèses respectives. En fonction des besoins et des contraintes, une période de détention différente peut être recommandée à l'investisseur.

### Procédure de désinvestissement

La direction du fonds peut procéder au remboursement anticipé des parts résiliées si l'investisseur le demande par écrit lors de la résiliation et si tous les investisseurs qui ont souhaité un remboursement anticipé peuvent être satisfaits. Si l'investisseur souhaite un remboursement anticipé, il doit le demander par écrit lors de la résiliation. Le remboursement ordinaire et le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

### Négociabilité

Les parts du fonds sont cotées à la SIX Swiss Exchange SA et sont négociées quotidiennement en bourse.

## Comment déposer une réclamation?

Les investisseurs peuvent adresser leurs réclamations concernant le produit ou la direction du fonds directement à leur conseiller à la clientèle ou à la direction du fonds:

Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, 8002 Zurich, e-mail: [office@helvetica.com](mailto:office@helvetica.com).

Il est également possible de s'adresser à l'ombudsman:

OFS Ombud Finance Suisse, 16 Boulevard des Tranchées, 1206 Genève, e-mail: [contact@ombudfinance.ch](mailto:contact@ombudfinance.ch)

**Autres informations utiles**

Vous pouvez obtenir gratuitement des informations sur le fonds immobilier, le prospectus avec contrat de fonds intégré et les rapports annuels et semestriels actuels ainsi que d'autres informations auprès de la direction du fonds, de la banque de dépôt ou en ligne sur [Helvetica.com](https://www.helvetica.com).

Les informations contenues dans le présent document ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente du produit.