Document d'informations clés

Objectif

Ce document vous fournit des informations clés sur ce produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un support de marketing. Ces informations sont exigées par la loi pour vous aider à comprendre la nature, les risques, les coûts ainsi que les gains et pertes potentiels de ce produit, et pour vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom du produit/ISIN	Baloise Swiss Property Fund (le **Produit**); ISIN CH0414551033; dans la monnaie de la classe de parts CHF
Fabricant du Produit	**Helvetia Asset Management AG**, Aeschengraben 21, 4002 Bâle. Pour en savoir plus, veuillez appeler +41 58 285 28 28 ou consulter www.swissfunddata.ch.
Autorité compétente	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) – est responsable de la surveillance de Helvetia Asset Management AG concernant le présent document d'informations clés

Ce document a été préparé le 2 novembre 2026.

Vous êtes sur le point d'acheter un Produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce Produit?

Type: Le Produit est un fonds d'investissement régi par le droit suisse dans la catégorie «Fonds immobiliers», telle que définie par la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

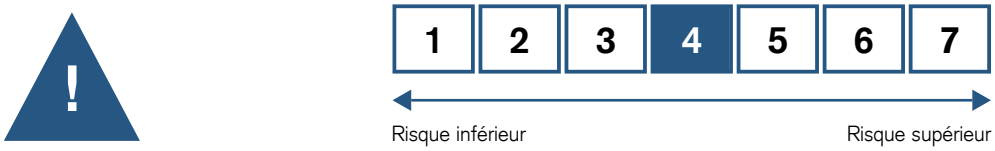
Durée: Ce Produit n'a pas de date d'échéance. Le Fonds a été constitué pour une durée indéterminée. La Société de gestion est en droit de liquider, fusionner ou repositionner unilatéralement le Produit à tout moment si le Produit ne peut plus être géré dans l'intérêt des investisseurs. La somme perçue par l'investisseur en cas de résiliation anticipée peut être inférieure au montant investi.

Objectifs: L'objectif de placement du fonds immobilier suisse Baloise consiste principalement à générer un rendement continu stable grâce à des investissements directs dans l'immobilier suisse, qui se trouvent dans une bonne situation et présentent une grande stabilité des revenus et de la valeur. Le fonds poursuit la stratégie d'acquérir des biens immobiliers dans toute la Suisse afin de les conserver à long terme et d'optimiser leur potentiel de rendement. Une large diversification régionale ainsi qu'une diversification sectorielle à moyen et long terme avec au moins 50% de logements et au maximum 50% d'immeubles commerciaux sont recherchées. Les immeubles résidentiels comprennent également les résidences pour personnes âgées, les logements avec assistance et les résidences pour étudiants. Pour les immeubles commerciaux, l'accent est mis à moyen terme sur les principales catégories de bureaux/services, commerce, industrie, archives/entrepôts et places de parking. La direction du fonds suit en outre une politique de placement durable pour le fonds. A cet égard, elle a décidé de soutenir les objectifs climatiques de la Confédération. Par conséquent, la politique de placement durable vise pour l'essentiel à réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie du portefeuille immobilier total (100%) au fil du temps ainsi qu'à économiser les ressources utilisées (sources d'énergie fossile et renouvelable ainsi que l'eau). La politique de placement durable repose sur trois piliers: souci du climat, intégration ESG, exclusion.
Le Baloise Swiss Property Fund détient des immeubles en propriété foncière directe et n'utilise aucun produit dérivé.
L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).

Investisseurs de détail visés: Ce produit est destiné aux investisseurs professionnels et institutionnels, ainsi qu'aux investisseurs non professionnels sophistiqués ayant une connaissance et une expérience suffisantes des placements collectifs de capitaux et des produits similaires, capables de supporter une perte d'avoirs modérée et ayant un horizon de placement à long terme.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter?

(A) Indicateur synthétique de risque



L'Indicateur de risque suggère que vous conserviez le Produit pendant 5 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'Indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce Produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce Produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés. Nous avons classé ce Produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne et le scénario dans lequel les conditions de marché défavorables plausible. **Attention au risque de change** si votre monnaie de référence est différente de la monnaie du Produit. Vous pourriez recevoir des paiements dans une monnaie différente, le rendement final que vous obtiendrez dépend donc du taux de change entre les deux monnaies. Les investisseurs doivent noter que le Produit peut être exposé à d'autres risques tels que des risques opérationnels, de contrepartie, politiques, de durabilité et juridiques qui ne sont pas inclus dans l'indicateur synthétique de risque. Ce Produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas du marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

d6468e59-6ec4-4e97-b2ea-69325f24b807

(B) Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du Produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. **Ce que le Produit vous rapportera dépend des aléas de marché. L'évolution des marchés est incertaine et ne peut être prévue avec exactitude.**

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés sont des illustrations fondées sur la pire performance, la performance moyenne et la meilleure performance du Produit / d'un indice de référence approprié au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient suivre une évolution très différente.

Le scénario de stress montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée:		**5 ans**	
Exemple de placement:		CHF 10 000	
Scénarios		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 5 ans** (période de détention recommandée)
Scénario de stress	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**CHF 5 820** -41,8%	**CHF 4 853** -13,5%
Ce type de scénario s'est produit pour un placement SXI Real Estate Funds Broad (TR) entre 07.2018-07.2023.			
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**CHF 7 040** -29,6%	**CHF 8 649** -2,9%
Ce type de scénario s'est produit pour un placement SXI Real Estate Funds Broad (TR) entre 01.2019-01.2024.			
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**CHF 9 474** -5,3%	**CHF 9 671** -0,7%
Ce type de scénario s'est produit pour un placement SXI Real Estate Funds Broad (TR) entre 10.2016-10.2021.			
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**CHF 11 230** 12,3%	**CHF 12 127** 3,9%

Que se passera-t-il si Helvetia Asset Management AG n'est pas en mesure de payer?

L'investisseur de ce Produit ne subira aucune perte financière due à un défaut de Helvetia Asset Management AG, car le Fonds est considéré comme une entité autonome avec des actifs indépendants. Les pertes ne sont pas couvertes par un système d'indemnisation des investisseurs ou de garantie.

Que va me coûter cet investissement?

La personne qui vous vend ce Produit ou vous conseille à son sujet peut vous facturer des frais supplémentaires. Le cas échéant, cette personne vous informera au sujet de ces frais et vous montrera leur incidence sur votre investissement.

Coûts sur la durée

Les tableaux indiquent les montants déduits de votre investissement pour couvrir les différents types de frais. Ces sommes dépendent du montant de votre investissement, de la période de détention du Produit ainsi que de sa performance. Les montants indiqués ici sont des illustrations fondées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes de placement possibles.

Hypothèses retenues:

- La première année, vous récupérez le montant que vous avez investi initialement (rendement annuel de 0%). Pour les autres périodes de détention, nous avons supposé que la performance du Produit correspondait au scénario intermédiaire
- CHF 10 000 sont investis

	Si vous sortez après 1 an	**Si vous sortez après 5 ans** (période de détention recommandée)
Coûts totaux	CHF 1 164	CHF 1 662
Incidence annuelle des coûts (*)	11,6%	3,1%

(*) Cette illustration montre comment les frais réduisent votre rendement chaque année au cours de la période de détention. Elle indique par exemple que si vous vous retirez à la fin de la période de détention recommandée, votre rendement moyen prévisionnel par année s'élèvera à 2,4% avant les frais et -0,7% après les frais.

d6468e59-6ec4-4e97-b2ea-69325f24b807

Composition des coûts

Frais ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	5,0% de la valeur de votre investissement à l'entrée.	CHF 500
Coûts de sortie	5,0% de la valeur de votre investissement avant qu'il ne vous soit versé.	CHF 526
Frais récurrents prélevés chaque année		
Commissions de gestion et autres charges administratives ou frais d'exploitation	0,8% de la valeur de votre investissement par an.	CHF 99
Frais de transaction	0,4% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des frais encourus lorsque nous achetons et vendons des investissements sous-jacents pour le Produit. Le montant réel variera en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	CHF 39
Frais accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions de performance	Ce Produit ne donne lieu à aucune commission de performance.	non applicable

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?

Période de détention recommandée: 5 ans

La période de détention recommandée est calculée sur la base de l'indicateur de risque global présenté ci-dessus. Conformément à l'objectif de placement décrit ci-dessus, le produit est conçu pour un horizon de placement à long terme. Il s'agit d'un produit ouvert. Les investisseurs peuvent exiger le rachat de leurs parts à la fin de chaque exercice, dans le respect d'un délai de douze mois. Les parts du fonds sont cotées à la Bourse suisse Swiss SIX Exchange et sont négociées chaque jour boursier.

Comment puis-je formuler une réclamation?

Toute réclamation concernant la personne ayant assuré le conseil ou la vente du Produit peut être directement adressée à la personne en question ou à la banque. Toute réclamation concernant le Produit ou le présent document peut être transmise par écrit à l'adresse suivante: Helvetia Asset Management AG, Aeschengraben 21, 4002 Bâle. Les investisseurs sont priés de noter qu'une réclamation peut également être adressée par e-mail à h-am@helvetia.ch ou qu'ils peuvent se rendre sur le site Web www.helvetia-asset-management.com.

Autres informations pertinentes

Ce document d'informations clés ne contient pas toutes les informations relatives à ce Produit. Plus d'informations sur Baloise Swiss Property Fund, le prospectus avec règlement du fonds intégré et son dernier rapport annuel et semestriel, ainsi que les prix actuels du Produit, peuvent être obtenus gratuitement en allemand langue, auprès de Helvetia Asset Management AG, des distributeurs agréés ou par Internet sur www.swissfunddata.ch. Vous y trouverez également des informations sur les performances des 4 dernières années.

Les calculs des scénarios de performance passés, mis à jour chaque mois, sont disponibles sur www.swissfunddata.ch.

Les informations contenues dans le présent document d'informations clés ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente du Produit et ne sauraient dispenser l'investisseur de consulter individuellement sa banque ou son conseiller. Toute version mise à jour de ce document d'informations clés sera publiée sur: www.swissfunddata.ch.

Le dépositaire de ce Produit est: UBS Switzerland AG, Zurich

d6468e59-6ec4-4e97-b2ea-69325f24b807