

IST Fondation d'investissement pour la prévoyance en faveur du personnel

IMMOBILIER GLOBAL USD (REG)

Groupe de placements comportant un risque particulier.

Le groupe de placements IMMOBILIER GLOBAL USD (ci-après « groupe de placements REG ») investit dans l'immobilier à travers le monde. Il présente un risque de liquidité accru par rapport aux placements traditionnels, principalement en raison de la liquidité restreinte des biens immobiliers. Les investisseurs du groupe de placements sont donc expressément rendus attentifs aux risques exposés dans le présent prospectus. Ce groupe de placements fait partie de la catégorie « Immobilier étranger » au sens de l'art. 53 al. 1, let. c OPP2. La durée du groupe de placements REG est illimitée dans le temps.

Les indications figurant dans ce prospectus se fondent sur les statuts, le règlement et les directives de placement d'IST Fondation d'investissement pour la prévoyance en faveur du personnel (ci-après « IST »), l'émettrice et administratrice du groupe de placements REG. En cas de contradictions, la loi, la jurisprudence qui en découle, les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que les modifications apportées à ces documents priment sur le prospectus.

Le groupe de placements REG est géré par IST. Les statuts, le règlement, les directives de placement et le prospectus ainsi que le dernier rapport annuel ou trimestriel d'IST peuvent être obtenus gratuitement auprès d'IST ou consultés sur son site Internet à l'adresse www.istfunds.ch.

Le cercle des investisseurs se limite aux institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôt domiciliées en Suisse (art. 6 des statuts d'IST).

1. Aperçu du groupe de placements REG

Le groupe de placements REG offre aux institutions de prévoyance exonérées d'impôt domiciliées en Suisse un accès aisé à un portefeuille international de placements immobiliers largement diversifiés.

Le groupe de placements REG se compose d'investissements dans des placements immobiliers collectifs dont la liquidité est restreinte. Cela signifie que sa volatilité est en principe plus faible que celle d'un véhicule de placement coté.

Le groupe de placements REG investit principalement dans des immeubles bien situés avec des baux à loyer de longue durée et un taux de location élevé. La stratégie d'investissement se focalise sur la génération d'un rendement locatif attrayant plutôt que la réalisation de plus-values en capital. Le groupe de placements REG n'a aucune influence sur la sélection des immeubles dans lesquels les fonds cibles investissent.

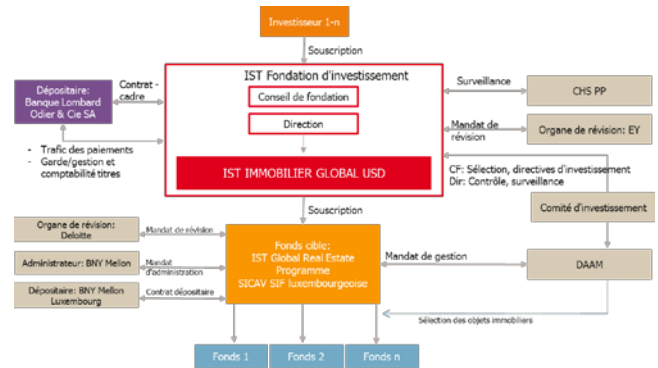
Les fonds cibles détenus par le groupe de placements REG par l'intermédiaire de la SICAV SIF luxembourgeoise (« IST Global Real Estate Programme ») sont largement diversifiés entre les principaux marchés immobiliers du monde et les principaux types d'affectation comme les bureaux, le commerce de détail, l'industrie/la logistique et le secteur résidentiel, mais d'autres types d'affectation peuvent aussi entrer en ligne de compte (p. ex. parkings, loisirs, hôtellerie, secteur de la santé). Par ailleurs, les fonds cibles ne présentent qu'un taux d'endettement relativement faible.

Les fonds cibles sont exclusivement des fonds ouverts qui ne sont limités ni du point de vue de la durée ni du point de vue du cercle des investisseurs.

2. Organisation

2.1 Structure du groupe de placements REG et parties impliquées

L'illustration ci-dessous offre une vue d'ensemble de la structure d'organisation et des fonctions décrites en détail ci-après :



2.2 Conseil de fondation

Le Conseil de fondation définit la stratégie d'investissement du groupe de placements et édicte les directives de placement. Il désigne le gestionnaire de portefeuille, les membres du comité d'investissement, la direction et le directeur. La direction rend périodiquement compte de son activité au Conseil de fondation.

Il peut déléguer à des tiers des tâches et des compétences qui ne sont pas directement liées à la direction suprême de la fondation d'investissement ou qualifiées d'intransmissibles par la loi, les statuts et le règlement.

2.3 Direction (administration)

La direction d'IST est responsable de l'administration et du contrôle du groupe de placements REG. Elle surveille le gestionnaire de portefeuille et contrôle le respect des directives de placement. Au besoin et d'entente avec le Conseil de fondation, elle engage des mesures correctives. Elle est en outre responsable de l'émission et du rachat de parts, de la tenue de la comptabilité et du calcul de la valeur nette d'inventaire du groupe de placements REG. Elle peut déléguer à des tiers certaines tâches comme le calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI).

IST détient le contrôle du groupe de placements REG et donc également de la SICAV SIF luxembourgeoise, car elle est son unique investisseur. En vertu de la clause de remboursement (voir art. 4.5), la fondation a le droit à tout moment après la phase de stabilisation de trois ans de dénoncer ses parts au remboursement sans indiquer de motif.

2.4 Comité d'investissement (CI)

Le comité d'investissement est responsable de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et décide de l'orientation tactique du groupe de placements REG.

Le CI et le gestionnaire de portefeuille se réunissent semestriellement afin de définir l'orientation tactique du groupe de placements REG.

Le CI se compose d'au minimum trois membres, élus pour un mandat d'un an. Ils sont rééligibles. Les membres du CI sont des experts immobiliers pouvant justifier de la formation et de l'expérience requises et jouissent d'une bonne réputation. Le Conseil de fondation d'IST élit les membres ainsi que le président du CI et fixe leur rémunération ; pour le reste, le CI se constitue lui-même.

Le CI statue à la majorité des voix. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante. Le CI désigne un secrétaire chargé de coordonner ses activités et de tenir le procès-verbal des séances. Le CI rend compte de ses activités au Conseil de fondation périodiquement, mais au minimum une fois par an. Les membres du CI ne peuvent pas engager la fondation d'investissement par leur signature.

2.5 La SICAV SIF luxembourgeoise

Le groupe de placements REG effectue des investissements par l'intermédiaire du fonds luxembourgeois « IST Global Real Estate Programme », qui a la forme juridique d'une SICAV SIF luxembourgeoise et est réglementé par la Commission de surveillance

du secteur financier CSSF. Le « IST Global Real Estate Programme » (ci-après SICAV SIF luxembourgeoise) est un fonds à investisseur unique dans lequel seul le groupe de placements REG peut investir. La SICAV SIF luxembourgeoise est soumise à une révision annuelle effectuée par un organe de révision reconnu et agréé.

2.6 Le gestionnaire de portefeuille

Deutsche Alternative Asset Management (Global) Limited (DAAM), dont le siège est à Londres, est le gestionnaire de portefeuille de la SICAV SIF luxembourgeoise. Cette société est chargée, en vertu d'un contrat de gestion de fortune écrit, de gérer, resp. de surveiller la SICAV SIF luxembourgeoise dans le cadre des directives de placement édictées par le Conseil de fondation. DAAM est ainsi responsable de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement, de la due diligence et de la surveillance des placements, ainsi que de la composition du portefeuille. DAAM établit un rapport à l'intention de la direction tous les trimestres, immédiatement en cas d'événement extraordinaire, et renseigne de manière détaillée sur l'évolution des fonds cibles.

DAAM peut se prévaloir de dizaines d'années d'expérience des affaires immobilières et gère avec son équipe de 400 collaborateurs sur 20 sites des placements immobiliers à travers le monde représentant une valeur totale supérieure à CHF 50 milliards.

La société DAAM est réglementée par la Financial Conduct Authority (FCA) en Grande-Bretagne et homologuée en tant que gestionnaire de portefeuille pour les placements alternatifs.

2.7 Organe de révision

Les tâches de l'organe de révision sont décrites à l'art. 10 OFP.

2.8 Banque dépositaire et administrateur

La banque dépositaire du groupe de placements REG (Banque Lombard Odier & Cie SA, Genève) est notamment responsable du décompte des achats et ventes de parts, du trafic des paiements, du calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI) du groupe de placements REG ainsi que du reporting.

La banque dépositaire de la SICAV SIF luxembourgeoise (BNY Mellon Luxembourg) et l'administrateur de la société de fonds (BNY Mellon) sont responsables de l'administration, du décompte et de la conservation des placements effectués ainsi que du calcul de la valeur nette d'inventaire de ceux-ci et de la tenue de la comptabilité.

3. Directives de placement

3.1 Univers de placement

Mis à part les liquidités, l'univers de placement se compose exclusivement de placements immobiliers à travers le monde.

3.2 Objectif de placement

L'objectif de placement consiste principalement à dégager des revenus stables sur le long terme et des flux de trésorerie réguliers avec un portefeuille de placements immobiliers du segment core/core+. Sont considérés comme des placements immobiliers core/core+ les objets loués avec un potentiel de rendement pérenne et stable et des locataires solvables ayant signé des baux de longue durée.

3.3 Instruments de placement

Le groupe de placements REG investit par l'intermédiaire de la SICAV SIF luxembourgeoise dans des fonds cibles non cotés choisis, par ex. des Private Real Estate Investment Trusts américains, des SICAV SIF luxembourgeoises ou des sociétés en commandite anglaises (liste non exhaustive).

A l'exception des véhicules de placement en cours de construction, la SICAV SIF luxembourgeoise investit dans des instruments de placement bien diversifiés investissant à l'échelle mondiale.

Le groupe de placements REG peut investir dans des instruments de placement collectifs dont le but exclusif est l'achat, la vente, la construction ou la location de ses propres biens immobiliers.

3.4 Restrictions de placement

Les restrictions ci-après se réfèrent à la totalité de la fortune du groupe de placements REG. Des écarts par rapport à ces restrictions de placement sont tolérés durant la phase de construction d'au maximum trois ans. Cette phase de construction est nécessaire pour pouvoir obtenir une large diversification entre les régions et les types d'affectation.

Les placements se concentrent sur les immeubles commerciaux (bureaux, commerce/vente, industrie/logistique). Le groupe de placements peut investir une faible proportion de sa fortune dans des immeubles résidentiels.

Les investissements dans des placements collectifs (fonds cibles) avec une structure de fonds de fonds ne sont pas autorisés.

Seuls sont admis les placements collectifs (fonds cibles) présentant une diversification adéquate au sens de l'art. 56, al. 2 OPP 2 et soumis à des obligations d'information et de renseignement suffisantes.

Pour obtenir un profil de rendement/risque optimal, le portefeuille doit être bien diversifié du point de vue des pays/régions et des types d'affectation. La valeur d'un placement immobilier ne doit pas dépasser 15% de la fortune totale du groupe de placements.

L'allocation géographique se situe dans les fourchettes suivantes :

- Amérique du Nord 35% - 50%
- Europe (hors Suisse) 25% - 40%
- Asie/Pacifique 20% - 35%
- Pays émergents 0% - 10%

L'allocation selon le type d'affectation se situe dans les fourchettes suivantes :

- Bureaux 40% - 60%
- Commerce/vente 20% - 40%
- Industrie/logistique 10% - 25%
- Résidentiel 5% - 25%
- Autres 0% - 10%

Le groupe de placements est en principe entièrement investi. Il est possible de s'écarter temporairement de ce principe si la situation du marché l'exige. La part des liquidités détenues pour des raisons tactiques ou techniques ne doit pas dépasser 10% de la fortune du groupe de placements REG. Le groupe de placements REG et la SICAV SIF luxembourgeoise n'ont pas le droit d'emprunter des fonds étrangers et ne peuvent donc pas créer eux-mêmes un effet de levier supplémentaire.

La mise en gage d'immeubles est autorisée au niveau du fonds cible. Le taux d'avance moyen ne peut cependant pas dépasser la valeur vénale des immeubles.

La valeur des placements collectifs dont le taux d'avance est supérieur à 50 % ne doit pas représenter plus de 20 % de la fortune du groupe de placements.

Les dépôts à terme, les placements monétaires et les avoirs en compte du groupe de placements sont effectués, resp. conservés auprès de banques de premier ordre en Suisse.

La monnaie de calcul du groupe de placements est le dollar américain (USD).

Le risque de change contre le franc suisse (CHF) n'est pas couvert.

Le Conseil de fondation peut modifier les directives de placement. En vertu de l'art. 17, al. 1 let. c OFP, les modifications prévues doivent être soumises à l'autorité de surveillance pour examen préalable.

3.5 Due diligence

Le gestionnaire de portefeuille met en œuvre les procédures de due diligence nécessaires avant une acquisition. Il examine et évalue de nombreux aspects, notamment de nature technique, juridique et économique.

La due diligence peut être effectuée par des spécialistes internes, mais est généralement mise en œuvre en collaboration avec des experts externes indépendants spécialisés en la matière.

4. Emission et rachat de parts

Les parts sont émises et rachetées par la direction de la fondation d'investissement. Les souscriptions sont prises en compte dans l'ordre d'arrivée.

4.1 Dates d'émission et de rachat

Les émissions et les rachats de parts sont traités trimestriellement en fin de trimestre.

Pendant les trois premières années à compter de la première clôture des souscriptions, les parts ne peuvent pas être présentées au remboursement.

4.2 Souscriptions

IST lance le groupe de placements le premier jour de souscription et ouvre ainsi la première période de souscription. L'investissement minimal est d'un million de USD. La première période de souscription se termine avec la « première clôture des souscriptions » (« closing »), dès que le nombre, resp. le montant des engagements de capital est suffisant. Après la première clôture des souscriptions, le

groupe de placements est à nouveau ouvert pour de nouvelles souscriptions, en principe trimestrielle-ment. La fixation du délai pour la clôture de la première souscription et des « closings » ultérieurs relève entièrement de la responsabilité conjointe d'IST et du gestionnaire de portefeuille.

4.3 Processus d'émission, engagements de capital et appels de capital durant la première période de souscription

Durant la première période de souscription, les investisseurs peuvent effectuer des souscriptions ou engagements de capital en continu à hauteur d'un certain montant en USD. Les engagements de capital doivent être effectués au moyen du formulaire prévu à cette fin par IST et sont fermes. Les engagements de capital sont acceptés à partir d'un volume d'un million de USD.

Si le gestionnaire de portefeuille n'identifie pas ou pas suffisamment d'opportunités d'achat, l'engagement de capital échoit au maximum 24 mois après la dernière clôture des souscriptions.

Les appels de capital sont effectués en fonction des besoins, c'est-à-dire dès que le gestionnaire de portefeuille peut effectuer dans le délai souhaité et avec une dilution minimale de la performance un ou plusieurs investissements immobiliers conformément aux directives de placement. Les appels de capital sont annoncés moyennant un préavis d'au moins 10 jours ouvrables. Tous les engagements de capital reçus avant la fin du délai de souscription sont traités de la même manière et appelés proportionnellement à l'engagement de chaque investisseur par rapport au montant total des engagements de capital.

Lors d'un appel de capital, les investisseurs reçoivent des parts pour une contrevaletur équivalente à leur promesse de capital ; la valeur d'une part et le

nombre de parts attribuées sont déterminés sur la base de la dernière valeur nette d'inventaire calculée (ci-après VNI) à la date de valeur correspondante. Les investisseurs reçoivent la confirmation de la VNI et du nombre de parts qui leur sont attribuées au plus tard 65 jours ouvrables bancaires après la date de valeur de la transaction.

4.4 Processus d'émission et engagements de capital dans le cadre des périodes de souscription ultérieures

Après la première période de souscription, resp. dans le cadre des périodes de souscription ultérieures, les investisseurs peuvent effectuer chaque trimestre des souscriptions, resp. des engagements de capital à hauteur d'un certain montant en USD. Les engagements de capital doivent être effectués au moyen du formulaire prévu à cet effet par IST.

Les engagements de capital sont possibles à partir d'un volume d'un million de USD et doivent parvenir à la fondation d'investissement au plus tard le dernier jour ouvrable avant la fin du trimestre.

Si le gestionnaire de portefeuille n'identifie pas suffisamment d'opportunités d'achat pour ses placements immobiliers, l'engagement de capital échoit après un délai d'au maximum 24 mois après la clôture des souscriptions.

Les appels de capital sont effectués en fonction des besoins, c'est-à-dire dès que le gestionnaire de portefeuille peut effectuer dans le délai souhaité et avec une dilution minimale de la performance un ou plusieurs investissements immobiliers conformément aux directives de placement. Tous les engagements de capital reçus avant la fin du délai de souscription sont traités de la même manière et appelés proportionnellement à l'engagement de chaque investisseur par rapport au montant total des engagements de capital.

Lors d'un appel de capital, les investisseurs reçoivent des parts pour une contrevaletur équivalente à leur promesse de capital ; la valeur d'une part et le nombre de parts attribuées sont déterminés sur la base de la dernière valeur nette d'inventaire calculée (ci-après VNI) à la date de valeur correspondante. Les investisseurs reçoivent la confirmation de la VNI et du nombre de parts qui leur sont attribuées au plus tard 65 jours ouvrables bancaires après la date de valeur de la transaction. Les souscriptions reçues par la fondation durant un trimestre doivent être intégralement appelées avant que des souscriptions transmises pour la fin du trimestre suivant puissent entrer en ligne de compte.

4.5 Processus de rachat et délais de dénonciation

Pendant les trois premières années à compter de la fin de la première période de souscription, les parts ne peuvent pas être présentées au rachat. Après cette phase initiale, les investisseurs peuvent annoncer des parts au rachat pour la fin d'un trimestre moyennant un préavis de 6 mois.

Le remboursement des parts est effectué dans un délai de 10 jours après le calcul de la VNI.

Le prix de rachat correspond à la VNI à la date de remboursement (fin du trimestre suivant le délai de dénonciation).

4.6 Commission de souscription et de rachat

Les commissions de souscription et de rachat sont limitées à 1% au maximum et adaptées aux conditions du marché. Toutes les commissions d'émission et de rachat sont créditées à la fortune du groupe de placements REG.

4.7 Exceptions

En raison de la faible liquidité des placements ou lorsque plus de 10% des placements en portefeuille

ne peuvent pas être estimés, le règlement de fondation prévoit que le Conseil de fondation peut reporter le rachat de parts d'au maximum 24 mois. Le Conseil de fondation a fixé un délai de report d'au maximum 12 mois jusqu'à nouvel avis. Dans de tels cas, les calculs se fondent sur l'estimation réalisée à l'expiration du délai de report.

4.8 Classes de parts

Diverses classes de parts peuvent être émises. La classe de parts proposée lors de la première souscription n'est pas la même que celle proposée pour les souscriptions ultérieures.

5. Distribution / réinvestissement

Les produits nets du groupe de placements REG ne sont en principe pas versés aux investisseurs, mais ajoutés au capital (capitalisation) et réinvestis en permanence.

Le Conseil de fondation peut décider de verser les produits nets et/ou les plus-values nettes des fonds sous-jacents aux investisseurs. Dans ce cas, il décide de la fréquence, de la date et du montant de la distribution.

6. Valorisation / fixation du prix

La fortune nette du groupe de placements REG correspond à la valeur vénale des placements y compris les autres actifs, déduction faite des éventuels engagements.

La VNI est calculée pour le dernier jour de négoce de chaque trimestre (valeur). Elle est déterminée sur la base des liquidités détenues par le groupe de placements REG et des valeurs nettes d'inventaire actuelles des fonds cibles communiquées par le gestionnaire de portefeuille. Les dispositions valables pour les placements dont le cours n'est pas fixé à une Bourse officielle s'appliquent, en ce sens que le cours correspond au prix qui pourrait être réalisés en cas de vente diligente au moment de la

valorisation dans des conditions de marché équitables.

La VNI et les prix d'émission et de rachat sont publiés sur le site Internet d'IST.

Le prix d'émission par part correspond à la valeur d'inventaire d'une part, majorée des frais et taxes occasionnés en moyenne par l'acquisition de placements à la suite de souscriptions de parts.

Le prix de rachat par part correspond à la valeur d'inventaire d'une part, déduction faite des frais et taxes occasionnés en moyenne par la vente de placements à la suite de restitutions de parts.

7. Rapports

IST rend compte trimestriellement de l'évolution du groupe de placements REG. Les rapports englobent notamment les données non vérifiées suivantes :

- Fortune du groupe de placements REG
- Valeur nette d'inventaire d'une part
- Allocation de la fortune du groupe de placements REG
- Stratégie d'investissement, types d'affectation, allocation géographique et monétaire
- Evolution quantitative
- Liste des cinq principales positions

IST publie en outre un rapport annuel dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice. Ce rapport contient notamment les comptes annuels ainsi que le rapport de l'organe de révision.

8. Commissions, frais et dépenses

Les frais de gestion, commissions et dépenses ci-après conduisent à une diminution du rendement réalisable par les investisseurs sur leurs parts.

8.1 Frais de gestion

Aucune commission de gestion n'est perçue au niveau du groupe de placements REG et de la SICAV SIF luxembourgeoise. Les frais de gestion de

fortune étant perçus au niveau du fonds cible, une double imputation est évitée. Les coûts sont calculés trimestriellement sur la base de la valeur nette d'inventaire du fonds cible.

Des frais administratifs et éventuellement d'autres coûts et débours variables sont en outre perçus au niveau des fonds cibles.

8.2 Frais administratifs du groupe de placements

Ces frais administratifs sont calculés sur la valeur nette d'inventaire du groupe de placements et couvrent notamment les coûts suivants : tenue du dépôt, administration titres, calcul de la VNI, décompte des souscriptions et des rachats de parts, établissement des rapports trimestriels et annuels, révision des comptes.

8.3 Autres frais et dépenses

En plus des commissions et frais mentionnés aux ch. 8.1 et 8.2, des frais supplémentaires tels que la rémunération des organes ou les frais de révision du groupe de placements REG sont perçus.

Les commissions, frais et dépenses mentionnés au ch. 8 peuvent être adaptés en fonction des variations des marchés.

Le ratio TER_{KGAST} est publié chaque année conformément aux directives en vigueur.

9. Informations sur les risques

9.1 Généralités

Un investissement dans le groupe de placements REG présente des risques. Ainsi, l'évolution du groupe de placements REG dépend notamment de l'évolution de la valeur des fonds cibles. Si ces derniers connaissent une évolution défavorable, l'investisseur risque de perdre tout ou partie de son capital. Il n'est pas garanti que l'objectif de placement sera atteint. L'évolution passée n'est en parti-

culier pas une garantie concernant l'évolution future. Les principaux risques pour l'investisseur sont exposés ci-après.

9.2 Risques liés à la nature des fonds cibles

Les fonds non cotés qui investissent dans l'immobilier suivent parfois des stratégies d'investissement complexes. La structure de leurs investissements peut présenter des risques différents de ceux liés à d'autres placements (p. ex. titres cotés). Les fonds cibles, resp. les placements immobiliers détenus par ces derniers sont la plupart du temps des investissements illiquides exposés à des risques opérationnels, réglementaires, financiers et d'autres risques. En conséquence, les prévisions concernant leur évolution peuvent être très incertaines. Un fonds cible peut notamment subir une perte importante, voire totale, même si le gestionnaire de portefeuille mandaté par IST évalue, sélectionne et surveille les fonds cibles dans le cadre d'une procédure de due diligence structurée qui a fait ses preuves.

9.3 Risques liés à l'évolution des placements immobiliers

L'évolution de la valeur et la négociabilité des placements immobiliers effectués par les fonds cibles dépendent de nombreux facteurs ne relevant pas de la sphère d'influence du groupe de placements REG et de ses fonds cibles. Citons à titre d'exemple une évolution défavorable de la situation économique, des conditions de marché locales adverses et des risques en lien avec l'acquisition, le financement, la possession, l'exploitation et la vente de biens immobiliers. Les placements sur les marchés immobiliers étrangers présentent notamment des risques accrus par rapport aux immeubles situés en Suisse, ce qui peut se traduire par une volatilité plus importante.

9.4 Risques liés à la liquidité restreinte du marché

Les placements physiques en biens immobiliers détenus par le groupe de placements REG sont illiquides. Dans certaines circonstances, il n'existe pas de marché uniforme. Par ailleurs, les fonds cibles acquis par le groupe de placements REG sont généralement illiquides, parce qu'ils ne sont pas cotés en Bourse et ne peuvent donc pas être vendus aussi aisément qu'un titre coté. Les fonds cibles peuvent limiter le rachat de parts et prévoir, tout comme le groupe de placements REG, un report ou une suspension des rachats dans certaines circonstances. Les investissements dans le groupe de placements REG doivent par conséquent être effectués dans une perspective à long terme.

Dans des circonstances exceptionnelles (par ex. liquidité insuffisante du marché, problèmes de trésorerie), le règlement de fondation (art. 5, al. 9) prévoit que le Conseil de fondation peut reporter le rachat de parts d'au maximum 24 mois.

9.5 Risques liés aux investissements financiers purs et aux participations indirectes

Vis-à-vis du fonds cible, le groupe de placements REG est un investisseur financier pur. Il effectue des placements indirects en acquérant des parts de fonds cibles investis sur le marché immobilier. Le groupe de placements REG n'a aucune influence sur les placements immobiliers dans lesquels le fonds cible investit.

Lors du calcul de la valeur nette d'inventaire des parts, le groupe de placements REG doit régulièrement se fier aux valorisations, resp. aux valeurs nettes d'inventaire communiquées par les fonds cibles, lesquelles sont généralement publiées avec un certain décalage dans le temps, en partie après la date d'évaluation ou de fixation du prix des parts du groupe de placements REG. Si les gestionnaires,

resp. les administrateurs des fonds cibles mettent à disposition des estimations des valeurs nettes d'inventaire des fonds cibles plus récentes que les dernières valeurs nettes d'inventaires qu'ils ont communiquées, ces estimations constituent la base de calcul de la valeur du groupe de placements REG.

Enfin, un placement indirect dans des fonds cibles, resp. dans la SICAV SIF luxembourgeoise peut engendrer des coûts supplémentaires susceptibles de réduire la performance du groupe de placements REG.

9.6 Risques de change et risque monétaire

La monnaie du groupe de placements REG est le dollar américain. Les risques de change du groupe de placements REG ne sont pas couverts. Les placements dans les fonds sont pour la plupart effectués dans les principales monnaies étrangères. La valeur actuelle d'un placement cible est soumise à des fluctuations et n'est pas toujours connue avec certitude.

9.7 Risques liés à la reddition des comptes, à la vérification de la comptabilité, à l'établissement des rapports financiers, etc.

La valeur nette d'inventaire des parts du groupe de placements REG est publiée trimestriellement. Du fait de la nature des fonds cibles et de la stratégie d'investissement du groupe de placements REG, des décalages chronologiques importants peuvent survenir entre la réception de la valeur nette d'inventaire actuelle des fonds cibles et le calcul ainsi que la publication de la nouvelle valeur nette d'inventaire des parts du groupe de placements REG.

Les conditions juridiques ainsi que les normes de publication, de présentation des comptes, de révision et de reporting applicables dans les pays où les

fonds cibles sont acquis peuvent être moins sévères ou moins complètes qu'en Suisse, ou prêter à confusion. De ce fait, il se peut que la valeur nette d'inventaire publiée par le groupe de placements REG ne reflète pas correctement la valeur d'un ou de tous les fonds cibles.

9.8 Risques de nature juridiques

Le groupe de placements REG effectue des investissements qui ne sont pas soumis à la législation suisse. Dès lors, il se peut que les droits et les obligations du groupe de placements REG s'écartent des normes applicables en Suisse. Il est en particulier possible que la protection de l'investisseur soit plus faible que celle offerte par des investissements comparables soumis au droit suisse et dont le for est en Suisse.

9.9 Risques liés à la législation sur la prévoyance professionnelle

Il incombe à l'investisseur de s'assurer auprès de ses organes (par ex. Conseil de fondation, comité d'investissement, comité de direction, etc.) que l'utilisation de placements alternatifs est compatible avec sa capacité à prendre des risques et ne met pas en péril l'objectif de prévoyance et de demander à ces derniers de définir par écrit les principes régissant les investissements, le rapport risque/rendement, le degré de corrélation par rapport à l'ensemble du portefeuille, les formes de placement, les principes d'évaluation, la liquidité et les frais.

10. Modifications

Le Conseil de fondation peut modifier le prospectus. Conformément à l'art. 37, al 3 et 4 OFP, toutes les modifications du prospectus sont publiées et communiquées à l'autorité de surveillance. Celle-ci peut imposer des conditions pour le prospectus et exiger en tout temps de la fondation de placement qu'elle remédie à des lacunes du prospectus.



Prospectus

11. Entrée en vigueur

Le prospectus est entré en vigueur le 26.08.2016 par la décision du Conseil de fondation d'IST.

12. Informations de portée générale

Banque dépositaire Banque Lombard Odier &
Cie SA

Exercice 01.10. – 30.09.

Monnaie USD

Souscription minimale USD 1 million

Toutes les indications figurant dans ce prospectus peuvent être modifiées sans préavis.

Annexe Structure d'organisation détaillée

