

IMMO OPTIMA SUISSE (IOS)

1. OBJECTIF ET INDICE DE REFERENCE

- **IMMO OPTIMA SUISSE** est un groupe de placements géré selon une stratégie active. Le portefeuille est structuré comme un fonds de fonds immobiliers cotés.
- L'objectif est de surpasser la performance de l'indice de référence grâce à une gestion active.
- Le benchmark est l'indice SXI Real Estate Funds TR.

2. DIRECTIVES DE PLACEMENT

- **IMMO OPTIMA SUISSE** est un fonds de fonds investi en parts de fonds immobiliers suisses négociés régulièrement.
- Afin d'optimiser la structure de rendement/risque par rapport à l'indice de référence, le portefeuille est géré sur la base des critères suivants:
 - Diversification géographique et selon le type d'affectation des objets
 - Sélection systématique des investissements selon un modèle d'évaluation.
- Les investissements sont effectués dans des fonds de placement dont la fortune se compose de biens-fonds situés en Suisse (art 54 let. c OPP2).
- La pondération des divers fonds dans l'indice constitue une valeur indicative pour le groupe de placements. Des fourchettes autour de ces valeurs sont définies par le comité de placement et peuvent être modifiées par ce dernier.
- La part maximale d'un fonds immobilier ne doit en principe pas représenter plus de 30% du groupe de placements. Si une entité économique représentant une pondération supérieure à 30% voit le jour suite à la fusion de plusieurs fonds, cette valeur est en revanche considérée comme la limite supérieure maximale.
- La sélection systématique des fonds et le passage d'un fonds à un autre reposent pour l'essentiel sur les critères suivants:
 - rendement
 - valorisation
 - liquidité

- diversification
 - coûts
 - financement étranger
 - stratégie et politique d'investissement
- Des redistributions d'actifs sont effectuées dans les limites des valeurs cibles et sous respect des fourchettes de fluctuation minimales et maximales.
 - Les investissements sont effectués à l'aide d'un modèle d'évaluation et de sélection élaboré par le gérant de fortune.
 - Le groupe de placements est en principe entièrement investi. Il est possible de s'écarter temporairement de ce principe si des conditions particulières du marché l'exigent. Pour des raisons techniques et tactiques, la part des liquidités ne peut dépasser 20% du groupe de placements.
 - Les dépôts à terme fixe, les placements monétaires et les avoirs en compte en francs suisses sont effectués, respectivement déposés auprès de banques de premier ordre en Suisse.

3. SOUSCRIPTIONS ET REMBOURSEMENTS

- Les souscriptions et les rachats se fondent sur la réglementation générale et particulière d'IST, selon art. 5 du règlement de fondation.
- Du fait de la liquidité généralement restreinte des fonds immobiliers, un délai de dénonciation de 4 semaines peut être fixé pour le remboursement de parts représentant plus de 5% de la valeur vénale du groupe de placements.

Situation au 30.11.2013