

Créer de la valeur ajoutée en diversifiant les placements immobiliers à l'étranger



qu'en Suisse, les transactions conclues sur une période de 12 mois représentent en moyenne € 3.4 milliards depuis 2008, le volume des transactions à l'étranger s'établit à environ € 500 milliards par an.

2. Potentiel de rendement intéressant

Par rapport au taux de rendement d'acquisition compris entre 2 % et 3 % en Suisse, la plupart des immeubles « Core » en Europe peuvent être acquis avec un rendement de départ de 3,5 % à 4,5 % et les taux de rendement d'acquisition sont encore légèrement plus élevés aux Etats-Unis (env. 5 %) et en Australie (>6 %). Globalement, les investisseurs qui se tournent vers l'étranger peuvent espérer un rendement compris entre 5 et 7 % p.a. (en USD).

3. Avantage de la diversification régionale

A l'avenir, les investisseurs suisses pourront à nouveau mieux profiter des avantages de la diversification. Ces derniers n'étaient plus significatifs ces dernières années, car selon l'indice IPD/MSCI, le marché suisse était l'un des seuls au monde à ne pas avoir connu de correction durant la crise financière mondiale. Or, les chiffres témoignent d'une diminution continue de la corrélation entre la Suisse et l'étranger depuis 2013, une évolution qui s'explique principalement par le manque de dynamisme du marché suisse des bureaux. La bulle immobilière des années 1990 a également mis en évidence la nécessité d'une diversification du portefeuille.

4. Liquidité accrue et choix sectoriel plus large

Les portefeuilles immobiliers des investisseurs institutionnels suisses se composent d'une forte proportion d'objets résidentiels. Au sein de l'indice IPD/

Pendant longtemps, les investisseurs immobiliers suisses n'ont pas vraiment eu l'opportunité d'envisager un renforcement de leur engagement à l'étranger. Grâce au « super cycle » qui se poursuit sur les marchés des capitaux et de la location immobilière depuis la fin des années 1990, les valeurs vénales ont continué d'augmenter régulièrement même durant la crise financière mondiale, les pertes de loyer sont restées anecdotiques et des rendements stables ont pu être dégagés. Les conditions deviennent cependant plus difficiles pour procéder à de nouvelles acquisitions et il en résulte une dilution du rendement des objets en portefeuille. C'est pourquoi les caisses de pension sont toujours plus nombreuses à s'intéresser aux investissements à l'étranger. Ces derniers leur apportent quatre avantages principaux :

1. Un marché nettement plus vaste

Du fait de la forte concurrence, de nombreux investisseurs éprouvent depuis des années des difficultés à investir le capital prévu pour le marché domestique. Une stratégie de placement globale élargit considérablement les possibilités : alors

6 décembre 2016
Souscriptions sans frais
jusqu'à 14h00

Cette édition aborde les sujets suivants:

Créer de la valeur ajoutée en diversifiant les placements immobiliers à l'étranger

Private Equity : corrélation plus faible et amélioration de la diversification du portefeuille

Insurance Linked Strategies : défier les tempêtes

Actualité & Nouveautés chez IST



Wüest & Partner représentatif du secteur immobilier, la part des immeubles d'habitation atteint près de 47%, alors qu'elle ne dépasse pas 16% dans le Global Fund Index de MSCI. Si la surpondération des segments défensifs comme les immeubles d'habitation revêt une importance stratégique pour les investisseurs frileux à l'égard du risque, elle témoigne aussi de l'absence de possibilités de placement dans des segments de croissance comme la logistique ou les bureaux en milieu urbain. Une diversification peut être réalisée plus rapidement aux Etats-Unis ou en Asie,

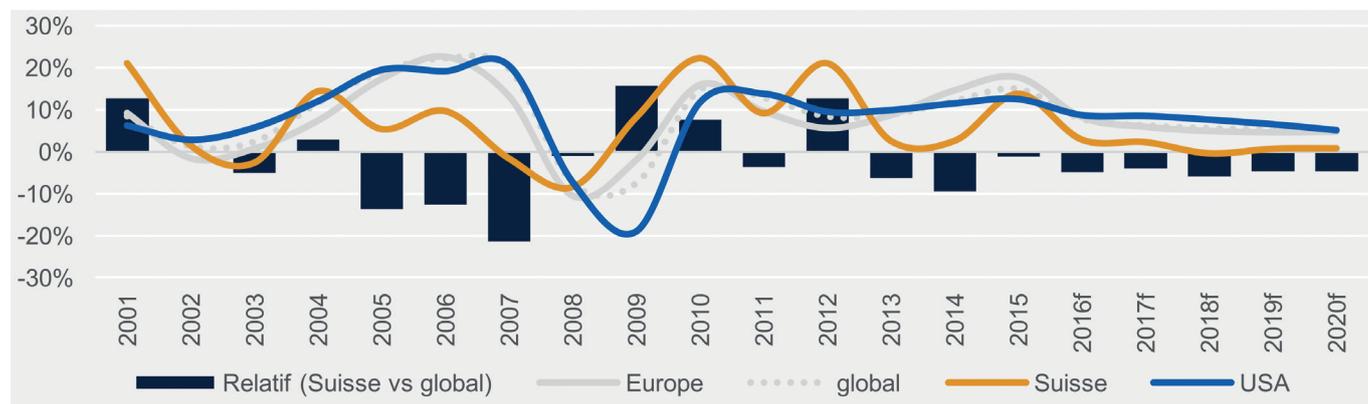
où les marchés de l'investissement se caractérisent par une liquidité nettement supérieure. Actuellement, des opportunités d'entrer sur le marché s'offrent notamment en Espagne, aux Pays-Bas et en Allemagne, en particulier sur le marché du logement, ainsi que sur le marché de la logistique aux Etats-Unis et en Corée du Sud, et sur le marché des bureaux en Australie. En revanche, Londres, Varsovie et Séoul présentent pour l'heure un profil de rendement/risque désavantageux. Mais à moyen terme, ces marchés devraient aussi entrer dans un nouveau

cycle et offrir des opportunités d'entrée intéressantes.

Nouvelle proposition d'investissement

Le groupe de placements **IST IMMOBILIER GLOBAL USD** offre aux caisses de pension suisses un accès avantageux et fiscalement optimisé à des placements immobiliers diversifiés à l'échelle mondiale. Ce portefeuille immobilier international est géré par la société Deutsche Asset Management, un prestataire de renom qui couvre l'ensemble du marché mondial et dispose d'une expérience de plus de 40 ans.

Rendement total* (bureaux, prime) en comparaison internationale



Source : Deutsche AM Research, CBRE, PMA, IPD, JLL REIS, Q1, 2016.; P=prévision; (indications en monnaie locale, à défaut de précision)
* Rendement brut du marché : hors influence des effets de financement, hors commissions et frais au niveau du portefeuille

Private Equity : corrélation plus faible et amélioration de la diversification du portefeuille

Le private equity est une classe d'actifs investissant principalement dans des entreprises non cotées. Les investisseurs en private equity exercent une influence active et prépondérante sur l'orientation stratégique et l'activité commerciale d'une entreprise, le but étant d'en accroître la valeur sur le long terme. Il convient de faire une distinction entre les stratégies de rachat (buyout), d'expansion et de redressement (situation spéciales ou distressed debt). Les investissements en private equity sont généralement illiquides.

En revanche, l'univers de placement est bien plus vaste que celui des placements cotés et dans l'idéal, il est possible d'encaisser une prime d'illiquidité d'en moyenne 300 points de base p.a. sur la durée d'un investissement. La faible corrélation entre les investissements en private equity et les marchés publics peut en outre contribuer à améliorer la diversification d'un portefeuille. Elaborés conjointement avec Adveq et plusieurs grandes caisses de pension suisses, le prospectus et les directives de placement du nouveau groupe de

placements **IST3 PRIVATE EQUITY EUR** ont été et approuvés par le Conseil de fondation et la CHS PP. L'accent est mis sur les stratégies de rachat de petites et moyennes entreprises (y compris situations de turn-around) et sur le capital-risque, avec une focalisation géographique sur les Etats-Unis, (30% à 50%), l'Europe (30% à 50%) et la Suisse en particulier (10% à 30%). La stratégie est mise en œuvre à travers des investissements en fonds primaires ou secondaires, ainsi que des investissements directs et des co-investissements. Le



groupe de placements effectue ses investissements par l'intermédiaire d'une société présentant la forme juridique d'une société en commandite écossaise (SCE) dont le siège est à Edimbourg. La société en commandite a été constituée exclusivement pour le groupe de placements IST3, qui est son unique commanditaire / investisseur. Adveq est une entreprise suisse dont le siège est à Zurich et qui est présente sur trois continents avec des bureaux à

New York, Francfort, Londres, Jersey, Beijing, Shanghai et Hongkong. Fondée en 1997 et réglementée par la FINMA, la société gère actuellement une fortune de quelque USD 6.5 milliards pour le compte d'investisseurs institutionnels. Grâce au regroupement d'avoires de caisses de pensions suisses sur la plateforme de services d'IST3, les clients profitent d'effets d'échelle sous la forme de commissions de gestion et d'administration réduites. IST3 offre un produit

unique en son genre sur le marché suisse, investissant environ 20 % de sa fortune sur le marché domestique. En tant que fonds de fonds, **IST3 PRIVATE EQUITY EUR** se caractérise par ailleurs par une excellente diversification. Le groupe de placements est libellé en EUR et son rendement net attendu est de 12 % (après TER). Le **1^{er} closing aura lieu le 31 janvier 2017** et d'autres closings sont prévus dans les 12 mois suivants.

Insurance Linked Strategies : défier les tempêtes



Le 30 novembre 2015, IST a lancé le nouveau groupe de placements **IST INSURANCE LINKED STRATEGIES USD** en collaboration avec le gestionnaire de portefeuille londonien Securis Investment Partners LLP, sélectionné à l'issue d'un processus en plusieurs étapes. Ces dix dernières années, ce gérant basé à Londres s'est imposé comme un fournisseur de solutions ILS aussi bien dans le domaine des catastrophes naturelles que dans le secteur Vie. Securis gère actuellement une fortune supérieure à USD 3.4 milliards sur la base de mandats ou sous la forme de fonds de placement. Cette entreprise qui emploie environ 50 collaborateurs est soumise à la surveil-

lance de la SFA. Son siège est à Londres et elle exploite des succursales en Suisse, aux Etats-Unis et aux Bermudes. Avant de procéder à la sélection du gérant, les premiers investisseurs ont élaboré avec IST et les experts ILS de SIGLO les directives de placement de cet instrument qui se différencie clairement des autres produits disponibles sur le marché. Au fil du temps, les dommages qui ne sont pas survenus dans le domaine des catastrophes naturelles ont entraîné une érosion des marges, en particulier pour les Cat Bonds titrisés. Securis avait donc pour mandat de conclure de nouveaux contrats d'assurance lucratifs pour divers risques

d'assurance (catastrophes naturelles, assurance vie, dommages causés par l'homme), principalement dans le domaine négocié de gré à gré (OTC). Trois délais de souscription par an (novembre, février, mai) ont été fixés pour constituer le portefeuille en tenant compte des spécificités des rondes de renouvellement des contrats sur le marché de l'assurance. A la clôture des souscriptions à fin février 2016, nous avons également lancé le groupe de placement **IST INSURANCE LINKED STRATEGIES HEDGED CHF**, couvert contre franc suisse comme son nom l'indique. A ce jour, les deux groupes de placements représentent un volume d'investissement consolidé de USD 140 millions et la construction du portefeuille est pratiquement achevée. Avec une performance nette de frais de 5.33 % en USD à la fin octobre 2016, les objectifs fixés pour 2016 ont été largement atteints. Le portefeuille se caractérise par une excellente diversification et les contrats d'assurance renouvelables en majorité annuellement offrent une grande flexibilité et permettent de gérer activement le portefeuille. Une commission de gestion attrayante a pu être négociée avec le gérant grâce au placement groupé des avoires de moyennes et grandes caisses de pension. Le produit convient aussi bien comme solution isolée que comme complément à d'autres produits ILS.

Actualité & Nouveautés chez IST

IST OBLIGATIONS EMERGING MARKETS (OEM) :

nouveau gestionnaire de portefeuille

A la mi-juillet 2016, un changement de gestionnaire de portefeuille a eu lieu pour OEM avec la réattribution du mandat à Lazard Asset Management. Avec un volume de placements supérieur à USD 14 milliards dans des stratégies en titres à revenu fixe des marchés émergents, Lazard fait partie des poids lourds de ce segment et affiche un solide historique de performance. La stratégie de Lazard se focalise sur les 25 principaux pays émergents et le portefeuille présente donc une diversification plus large que l'indice de référence JPM GBI EM Global Diversified, qui ne couvre que 19 pays.

L'approche appelée « managed risk » vise à limiter la contribution maximale au risque de chaque pays par rapport au benchmark. Avec cette approche, les paris sont donc moins marqués qu'avec l'ancien gérant. Il en résultera une diminution de la marge d'erreur et une performance plus stable. Les frais modérés sont également attrayants pour les investisseurs. Si le TER s'établissait encore à 0.84% en début d'année pour la catégorie I, il ne se montera plus qu'à 0.76% à l'avenir. En outre, les investisseurs ont profité d'un rendement de 12.5% jusqu'à la fin septembre.

IST3 Infrastructure Debt (IK) :

lancement d'un nouveau groupe de placements

Le nouveau groupe de placements IK de la Fondation d'investissement IST3 a été lancé avec succès à la fin septembre 2016 avec des engagements de capital de USD 156.7 millions. IK investit dans des emprunts de sociétés de projets d'infrastructure. L'objectif de placement est de dégager des revenus stables et réguliers (flux de trésorerie) avec un portefeuille bien diversifié et ne présentant qu'une faible corrélation avec les cycles conjoncturels, de

préserver le capital engagé et de maximiser la prime d'illiquidité. Le groupe de placements IK investit dans des prêts, des obligations et d'autres titres de dette à taux d'intérêt fixe ou variable négociés sur le marché primaire ou secondaire.

BlackRock Investment Management (UK) Ltd. est responsable de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement, des vérifications de due diligence et de la surveillance des investissements, ainsi que la composition du portefeuille du groupe de placements IK. D'autres groupes de placements poursuivant la même stratégie sont susceptibles d'être lancés ultérieurement.

IST ACTIONS SUISSES VALEURS COMPLÉMENTAIRES (ASE) :

excellente performance du nouveau gérant

Depuis qu'il a repris la responsabilité de la gestion du groupe de placements ASE début mars 2016, le nouveau gérant de portefeuille Vontobel Asset Management a réalisé une performance convaincante, en ligne avec les excellents résultats obtenus depuis de nombreuses années. La performance de 14.97% réalisée jusqu'à la fin septembre 2016 pour la catégorie I surclasse de 3% exactement celle de l'indice de référence. Avec ses 50 positions, le portefeuille est comme par le passé largement diversifié, focalisé sur les entreprises de croissance occupant une position dominante sur leur marché et construit selon une approche bottom-up.

Le départ prometteur avec l'équipe de Vontobel et Marc Hänni n'a pas échappé à nos investisseurs. Depuis la mi-mars 2016, ce groupe de placements a en effet enregistré un afflux d'argent frais de quelque CHF 50 millions. Nous considérons cela comme un gage de confiance confortant le bien-fondé de notre choix et récompensant la bonne performance de notre gérant.

Manifestations

Assemblée des investisseurs le 24.11.2016

La 50^{ème} assemblée des investisseurs d'IST Fondation d'investissement pour la prévoyance en faveur du personnel et la 9^{ème} assemblée des investisseurs de la Fondation IST2 auront lieu le 24 novembre prochain. Cette année, la manifestation se déroulera dans les locaux d'Emil Frey Classic Cars à Safenwil. L'exposition spéciale consacrée aux lignes de produits et à l'histoire de Jaguar ainsi que la visite de l'atelier de voitures de collection d'Emil Frey Classic Cars constitueront les moments forts de cet événement. Les investisseurs d'IST et d'IST2 recevront une convocation à l'assemblée par courrier séparé.

Calendrier 2017

- 5.4.2017 **IST Insight** à Zurich
- 6.4.2017 **IST Insight** à Lausanne
- 31.5.2017 **Jubilé « IST fête ses 50 ans »** à Berne
- 1.6.2017 **IST Roundtable** à Bellinzona
- 1.6.2017 **IST Roundtable** à Lugano
- 22.8.2017 **IST Roundtable** à Neuchâtel
- 25.8.2017 **IST Roundtable** à Sion
- 1.9.2017 **IST Roundtable** à Fribourg
- 13.9.2017 **IST Focus** à Zurich
- 14.9.2017 **IST Focus** à Berne
- 15.9.2017 **IST Focus** à St-Gall



IST Actuel
Edition novembre 2016

IST Investmentstiftung für Personalvorsorge
Manessestrasse 87 | 8045 Zürich
Tel 044 455 37 00 | Fax 044 455 37 01
info@istfunds.ch | www.istfunds.ch

IST Fondation d'investissement pour la prévoyance en faveur du personnel
Rue de Langallerie 1 | 1003 Lausanne
Tél 021 311 90 56 | Fax 044 455 37 01
info@istfunds.ch | www.istfunds.ch