

# IST dispose d'une gamme attractive de produits immobiliers

Les groupes de placements **IST IMMO OPTIMA SUISSE** et **IST IMMO INVEST SUISSE** lancés en 2003 constituent la base de notre offre immobilière qui comprend aujourd'hui sept produits. Les actifs sous gestion se montent à CHF 1.35 mrd et se composent de placements directs et indirects en Suisse et à l'étranger.

## Immobilier domestique

Placements indirects

- IST IMMO OPTIMA SUISSE
- **IST IMMO INVEST SUISSE**

Placements directs

- **IST IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE**
- **IST IMMOBILIER SUISSE FOCUS**

## Immobilier étranger

Placements indirects

- IST GLOBAL REIT

Placements directs

- IST IMMOBILIER GLOBAL USD
- IST IMMOBILIER GLOBAL HEDGED CHF

**4 décembre 2018**  
Souscriptions sans frais  
jusqu'à 14h00

### Cette édition aborde les sujets suivants :

#### IST dispose d'une gamme attractive de produits immobiliers

##### IST IMMO OPTIMA SUISSE

Nouveau gestionnaire de portefeuille : Swiss Finance & Property AG

##### IST3 INFRASTRUCTURE

**GLOBAL** : un 3<sup>e</sup> closing réussi

##### La durabilité chez IST

Groupes de placements indicels adaptés aux critères de l'ASIR

##### Manifestations

Au sein de l'offre immobilière largement diversifiée en Suisse, les deux groupes de placements indirects gérés activement se différencient au niveau de leur orientation : **IST IMMO OPTIMA SUISSE** est le seul produit du segment investi en fonds immobiliers suisses cotés, tandis qu'**IST IMMO INVEST SUISSE** se concentre sur les fondations de placement. **IST IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE** et **IST IMMOBILIER SUISSE FOCUS** investissent en revanche directement dans des objets isolés, mais se différencient au niveau de leur orientation géographique et de leur stratégie de placement.

### Positionnement clair des groupes de placements

#### IST IMMO INVEST SUISSE (IIS)

IIS investit dans des fondations de placement détenant principalement des immeubles résidentiels. Le portefeuille immobilier de ce groupe de placements bien diversifié représente une valeur supérieure à CHF 20 mrd. L'accent est mis sur une croissance qualitative pérenne.

#### IST IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE (ISW)

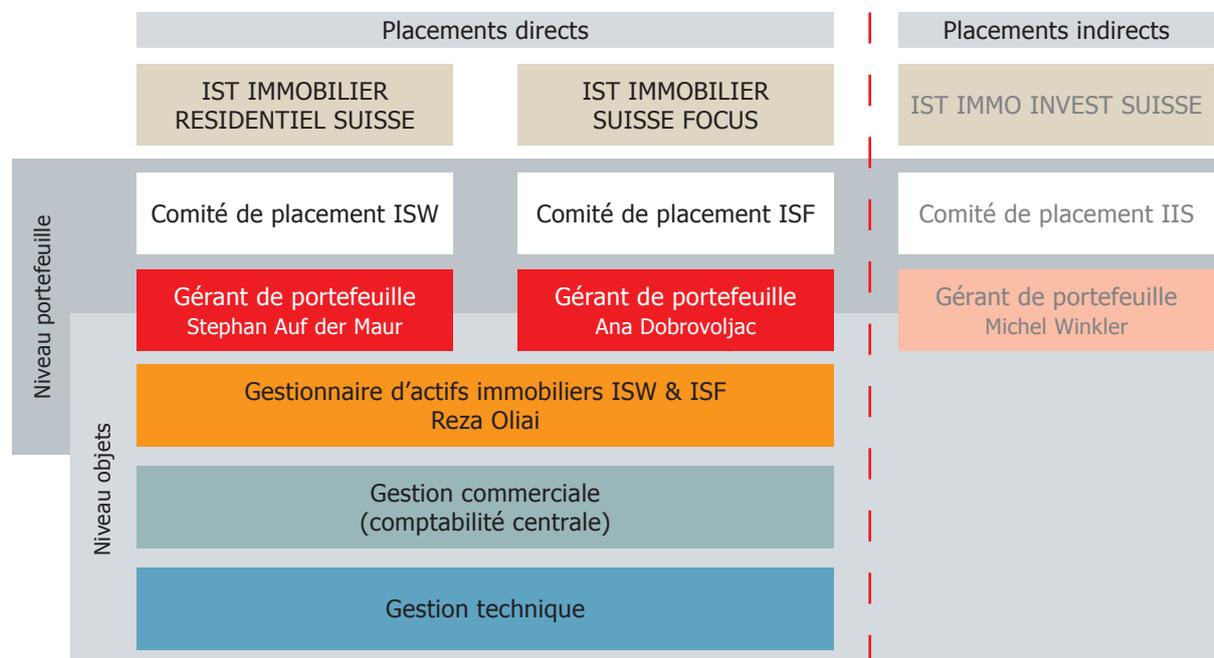
Le groupe de placements ISW est principalement géré selon une approche Core/ Core Plus, complétée par des stratégies Value-added et Opportunistic garantissant une rentabilité à long terme. Ce portefeuille investi en Suisse alémanique se concentre sur les logements à loyer abordable.

#### IST IMMOBILIER SUISSE FOCUS (ISF)

Ce groupe de placements est géré selon une stratégie Core Plus, mais des objets Core entrent également en ligne de compte à titre de complément. L'accent géographique est placé sur la région lémanique, l'agglomération zurichoise et le nord-ouest de la Suisse. Du point de vue de l'affectation, le portefeuille se focalise sur l'immobilier résidentiel.

### Une équipe expérimentée et complémentaire

Les trois groupes de placements sont gérés par une équipe expérimentée de



gérants de portefeuille et d'actifs. Cette dernière est soutenue dans le processus d'investissement par des comités d'investissement composés de spécialistes immobiliers externes réputés.

- **Stephan Auf der Maur**, fiduciaire immobilier avec diplôme fédéral (SVIT); DAS en management de caisses de pension (HSLU); plus de 25 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier, dont 15 ans dans la gestion de fonds/ groupes de placements et d'actifs immobiliers.
- **Ana Dobrovoljac**, architecte diplômée EPFZ, Executive MBA en

gestion d'entreprise et en management (ZHAW); plus de 20 d'expérience, notamment dans la gestion de portefeuille et le conseil immobilier.

- **Michel Winkler**, Certified International Investment Analyst (CIIA), Chartered Alternative Investment Analyst (CAIA), MAS in Real Estate de l'Université de Zurich; plus de 20 ans d'expérience dans la recherche en fonds de placement et gestion de produits/portefeuilles.
- **Reza Oliai**, fiduciaire immobilier avec diplôme fédéral (SVIT); plus de 30 ans d'activité dans le domaine

de l'immobilier auprès de compagnies d'assurance et de banques, notamment dans la gestion d'actifs pour d'importants portefeuilles immobiliers.

### Conclusion

L'offre convaincante et diversifiée d'IST dans le secteur immobilier suisse couvre, en combinaison avec les placements immobiliers à l'étranger, tous les besoins des caisses de pensions helvétiques. Notre équipe expérimentée et complémentaire de spécialistes dispose des connaissances professionnelles et de l'expertise requises pour une gestion optimale de portefeuilles immobiliers.

## IST IMMO OPTIMA SUISSE

### Nouveau gestionnaire de portefeuille: Swiss Finance & Property AG

Le mandat a été remis au concours en raison des nombreux changements au sein de l'effectif de l'ancien gérant de fortune GAM. Après un examen approfondi, le Conseil de fondation a décidé de confier la gestion du groupe de

placements à Swiss Finance & Property AG (SFP). Le transfert des responsabilités a eu lieu au début du mois d'octobre 2018. Les directives de placement demeurent inchangées. La société SFP spécialisée dans la ges-

tion de portefeuilles immobiliers a été fondée en 2001 et occupe aujourd'hui une position forte sur le marché suisse. Quelque 75 collaborateurs gèrent, dans le cadre de fonds de placement ou de mandats, des actifs immobiliers repré-



sentant une valeur supérieure à CHF 5 mrd. Dans le segment des placements immobiliers indirects, les actifs sous gestion totalisent près de CHF 1.7 mrd. IST a été convaincue par l'équipe bien diversifiée et très expérimentée de gestionnaires et d'analystes ainsi que

par l'excellent historique de performance de SFP. Les membres de l'équipe peuvent se prévaloir d'une expérience de la branche d'en moyenne 13 ans. La profondeur de la recherche de SFP et ses vastes connaissances du marché immobilier

domestique ont également fait pencher la balance. Nous sommes persuadés d'avoir choisi avec SFP un partenaire à même de pouvoir nous appuyer dans le développement futur de notre groupe de placements.

## IST3 INFRASTRUCTURE GLOBAL : un 3<sup>e</sup> closing réussi



Plus grand parc éolien forestier de Bavière : parc éolien Notos, Allemagne

A la suite de la troisième période de souscriptions clôturée au 30 septembre 2018, les promesses de capital globales se sont accrues à CHF 784 millions. Le cercle des investisseurs s'est sensiblement élargi grâce aux souscriptions de nouveaux investisseurs suisses alémaniques et romands. Cette évolution témoigne de l'intérêt croissant manifesté par les institutions de prévoyance suisses pour les placements en infrastructures en général, et pour **IST3 INFRASTRUCTURE GLOBAL** en particulier dans le segment des investissements privés de capitaux propres dans des infrastructures.

Les promesses de capital des deux premières périodes de souscriptions pour un volume global de CHF 445

millions ont été quasiment entièrement investies ces 4 dernières années par le biais de 18 transactions. L'achat d'une part minoritaire dans l'un des principaux gazoducs suisses ainsi que la toute récente acquisition du plus grand parc éolien forestier de Bavière et de l'un des plus importants parcs solaires d'Allemagne constituent des étapes clés de la construction et de l'extension continue du portefeuille. L'équipe responsable du groupe de placements dont les ressources sont régulièrement étoffées a construit un portefeuille offrant aux investisseurs une certaine protection contre l'inflation ainsi que des flux de trésorerie stables.

Le groupe de placements **IST3 INFRASTRUCTURE GLOBAL** lancé en 2014

sous la forme d'un véhicule collectif de type «evergreen» regroupe les avoirs de caisses de pension suisses en vue d'investir, moyennant un faible risque politique, dans des placements en infrastructures situées dans les pays de l'OCDE. Le portefeuille se compose d'investissements directs, de fonds à investissement unique et de placements collectifs (fonds primaires et secondaires), l'accent étant placé sur les infrastructures en exploitation dans les domaines des transports, de la production d'énergie, de l'alimentation en énergie, de l'approvisionnement en eau, de l'élimination des eaux usées, de la communication et des infrastructures sociales. Aucun investissement direct n'est effectué dans l'énergie nucléaire, les prisons et le militaire.

# La durabilité chez IST

## Groupes de placements indiciaires adaptés aux critères de l'ASIR

La prise en compte des critères de développement durable dans les divers domaines de la société a considérablement gagné en importance ces dernières années. Les débats politiques ont accentué la pression sur les institutions de prévoyance pour qu'elles intègrent ces aspects dans leur processus décisionnel en matière d'investissement et lors de la construction des portefeuilles.

### La durabilité est un thème complexe

En raison des nombreux facteurs pris en considération, l'inclusion des critères ESG (E = Environnement, S = Social, G = Gouvernance) est une tâche complexe. Les opinions personnelles divergent fortement et compliquent l'élaboration d'une norme généralement reconnue, d'autant que ces critères peuvent être pondérés individuellement. Nous sommes d'avis que l'investissement responsable est payant à long terme et profite à l'environnement et à la société dans son ensemble. Lors de la sélection des gestionnaires, nous donnons la préférence à ceux qui ont adhéré à l'initiative UN PRI (PRI = Principles for Responsible Investments). Cette initiative vise à créer une meilleure compréhension de l'importance financière des questions environnemen-

tales, sociales et de gouvernance. Les signataires de l'initiative UN PRI s'engagent à respecter six principes présentés en détail dans l'annexe à notre rapport mensuel ou sous [www.unpri.org](http://www.unpri.org).

La signature des principes ne constitue cependant qu'une première étape. Pour les mettre en œuvre, les gestionnaires de fortune mandatés par IST suivent des approches différentes difficilement comparables, ce qui complique leur appréciation. Aussi, IST a décidé de s'appuyer sur la liste d'exclusion de l'association suisse pour des investissements responsables (SVVK-ASIR).

### Approche pragmatique

L'association suisse pour des investissements responsables (SVVK-ASIR) réunit de grandes caisses de pension et institutions sociales, principalement de droit public et proches de l'État. Elle a pour but de fournir des prestations à ses membres afin qu'ils puissent entièrement répondre à leur responsabilité de gérer leurs placements dans le respect de l'environnement, de la société civile et de l'économie<sup>1</sup>. Se fondant sur une approche normative, l'ASIR vérifie la compatibilité des décisions d'investissement avec la législation suisse et les accords conclus par la Confédération.

Avec ses membres de premier plan potentiellement influents et disposant de moyens financiers importants, l'ASIR occupe une position dominante dans la mise en application des aspects du développement durable et l'établissement d'une norme bien acceptée pouvant servir de modèle en Suisse. Nous soutenons cette approche responsable tournée vers l'avenir et intégrons désormais la liste d'exclusion de l'ASIR à nos processus décisionnels en matière d'investissement. Cette pratique déjà mise en œuvre pour les groupes de placements indiciaires sera étendue aux autres produits de la gamme dans une prochaine étape.

1) voir [www.svvk-asir.ch/fr/portrait/](http://www.svvk-asir.ch/fr/portrait/)

### Calendrier 2019

- 24.01.2019 **Assemblée des investisseurs 2018** à Zurich, Migros Herdern
- 28.03.2019 **IST Table ronde** «Insurance Linked Strategies» à Zurich
- 04.04.2019 **IST Table ronde** à Lausanne
- 11.04.2019 **IST Insight** à Zurich

## Manifestations

### Présence régionale

En juin et en septembre, des manifestations régionales ont eu lieu en Suisse romande (Neuchâtel, Sion, Fribourg), au Tessin (Lugano, Bellinzone) et en Suisse alémanique (Zurich, Berne). La grande diversité des thèmes présentés par des orateurs de renom ont à nouveau suscité un vif intérêt parmi les participants. Les documents relatifs à ces manifestations peuvent être téléchargés sous [www.istfunds.ch](http://www.istfunds.ch).

### Assemblée des investisseurs 2018

Une assemblée commune des investisseurs d'IST, IST2 et IST3 sera organisée la première fois le 24.01.2019 au Tanzwerk 101 sur le site de Migros Herdern à Zurich. Une visite intéressante de la plateforme-fraîcheur de Herdern est prévue dans le cadre du programme récréatif. Les investisseurs recevront l'invitation à la manifestation vers la fin novembre.



IST Actuel  
Edition novembre 2018

IST Investmentstiftung  
Manessestrasse 87 | 8045 Zürich  
Tel 044 455 37 00 | Fax 044 455 37 01  
[info@istfunds.ch](mailto:info@istfunds.ch) | [www.istfunds.ch](http://www.istfunds.ch)

IST Fondation d'investissement  
Avenue Ruchonnet 2 | 1003 Lausanne  
Tél 021 311 90 56 | Fax 044 455 37 01  
[info@istfunds.ch](mailto:info@istfunds.ch) | [www.istfunds.ch](http://www.istfunds.ch)