

IST IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE (ISW)

Sommaire

1.	La classe d'actifs Immobilier	2
2.	Directives de placement	3
3.	Structure du groupe de placements et parties impliquées	5
4.	Droits	7
5.	Thésaurisation des revenus	10
6.	Valeur nette d'inventaire	10
7.	Commissions, frais et dépenses	10
8.	Risques	12
9.	Information des investisseurs	14
10.	Numéro de valeur / ISIN	14
11.	Modifications	15
12.	Entrée en vigueur	15
13.	Glossaire	16

IST IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE (ISW)

Ce groupe de placements fait partie de la catégorie des « biens immobiliers » au sens de l’art. 53, al. 1, let. c OPP2.

Les indications figurant dans le prospectus se fondent sur les statuts, le règlement et les directives de placement d’IST Fondation d’investissement (ci-après „IST“), qui est l’émettrice du groupe de placements IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE. En cas de contradictions, la loi, la jurisprudence, les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que les modifications apportées à ces textes priment sur le prospectus.

Le groupe de placements est géré par IST. Les statuts, le règlement, les directives de placement et le prospectus ainsi que le dernier rapport annuel ou mensuel d’IST peuvent être obtenus gratuitement auprès d’IST. Le cercle des investisseurs se limite aux institutions de prévoyance professionnelle domiciliées en Suisse et exonérées d’impôts.

1. La classe d’actifs Immobilier

La classe d’actifs Immobilier englobe d’une manière générale les objets en propriété exclusive ou en copropriété (y c. propriété par étage), les constructions en droit de superficie ainsi que le terrain à bâtir. Les immeubles peuvent avoir des affectations diverses. Il convient notamment de faire la distinction entre les types de placements immobiliers suivants :

- Immeubles résidentiels
- Bâtiments à affectation mixte
- Objets à usage commercial
- Terrain à bâtir et constructions à démolir
- Bâtiments spéciaux (par ex. homes)

Grâce aux revenus locatifs, les placements immobiliers génèrent des produits réguliers et offrent des opportunités de plus-value. La classe d’actifs Immobilier se caractérise d’une manière générale par une évolution stable et de faibles fluctuations de valeur. Les biens immobiliers n’ont qu’une faible corrélation avec les autres classes d’actifs et exercent globalement un effet stabilisateur sur un portefeuille bien diversifié. Les immeubles sont des objets fixes et leur négociabilité dépend de la situation, du type d’affectation, de la qualité de la construction ainsi que de la liquidité du marché. Le rendement immobilier dépend notamment de la conjoncture, de l’évolution démographique, de la situation de l’emploi et du niveau des taux d’intérêt.

2. Directives de placement

2.1 *Stratégie d'investissement*

Le groupe de placements ISW est en principe géré selon une stratégie « Core / Core + ». Des stratégies « Value added » et « Opportunistic » sont utilisées à titre de complément afin d'assurer la croissance du capital à long terme. Le portefeuille investit aussi bien dans des projets de construction que dans des objets existants. Les investisseurs peuvent également effectuer des apports en nature (échanges d'actifs ou « asset swaps »).

Le pilotage direct des projets (recherche, développement, réalisation) et une gestion active du portefeuille immobilier contribuent à améliorer durablement la rentabilité. Cet objectif est atteint grâce à une approche de gestion de fortune globale, en collaboration avec des spécialistes chevronnés. Les sites sont choisis en fonction d'aspects comme les cycles du marché immobilier, le potentiel économique, les prévisions conjoncturelles et les contextes politique, juridique et fiscal. Une grande attention est en outre accordée à la situation macro et microéconomique des sites, à la desserte par les transports publics et à la qualité des immeubles, car ces facteurs ont non seulement une influence sur la capacité bénéficiaire à long terme et sur le potentiel de plus-value des objets, mais facilitent aussi la location.

2.2. *Objectif de placement*

L'objectif de placement consiste à dégager un rendement stable grâce à une gestion active des immeubles en portefeuille.

2.3. *Univers de placement*

Le groupe de placements ISW investit en principe directement dans des biens immobiliers situés en Suisse. Mis à part les immeubles résidentiels, le portefeuille peut également détenir des objets à usage commercial. Les placements sont bien diversifiés du point de vue des régions et de la situation.

Le groupe de placements peut également acquérir des immeubles en propriété exclusive au travers de participations dans des sociétés foncières ou des sociétés immobilières cotées, ou en achetant des parts de placements collectifs.

2.4. *Restrictions de placement*

Les dispositions suivantes sont applicables :

- Les placements dans des immeubles résidentiels génèrent au minimum 70% du produit théorique net des loyers.
- Au maximum 30% du produit théorique net des loyers peuvent être générés par des placements dans des immeubles mixtes ou à usage commercial (bureaux, vente, logistique, artisanat et industrie).

- Mis à part l'acquisition d'immeubles en propriété exclusive, en copropriété ou en propriété par étage, l'achat et la vente de droits permanents (droits de superficie) sont également autorisés.
- La valeur vénale des biens immobiliers en copropriété sans majorité des parts de copropriété et des voix ne doit pas représenter plus de 30 % de la fortune totale du groupe de placements.
- Le terrain à bâtir, les constructions commencées, les projets de construction et les travaux de rénovation totale en cours ne doivent pas représenter plus de 30% de la fortune totale du groupe de placements.
- Le portefeuille se caractérise par une large diversification. La valeur vénale d'un bien immobilier ne doit pas représenter plus de 15% de la fortune du groupe de placements. Les lotissements construits selon les mêmes principes ainsi que les parcelles adjacentes sont considérées comme un seul et unique bien immobilier.
- Les liquidités (CHF) peuvent être détenues sous la forme d'avoirs en banque à vue ou à terme ou, encore, de placements monétaires (y c. obligations présentant une durée résiduelle d'au max. 12 mois) auprès de débiteurs domestiques. En vue de la réalisation de projets de construction ou en l'absence de possibilités de placement, la fortune peut également être investie en titres de créance de débiteurs suisses libellés en CHF et présentant une durée résiduelle d'au maximum 24 mois.
- Pour les placements monétaires, le rating à court terme des débiteurs doit être d'au minimum A-1 (S&P), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch). L'exigence minimale au moment de l'acquisition d'une obligation est un rating de A (S&P), A2 (Moody's) ou A (Fitch). Le rating moyen des obligations doit être d'au minimum A+ (S&P), A1 (Moody's) ou A+ (Fitch). Les titres ayant été rétrogradés après leur acquisition peuvent être conservés, pour autant que cela soit dans l'intérêt des investisseurs.
- L'acquisition de parts de fonds immobiliers suisses ou de droits de fondations de placement dont la fortune est principalement investie dans des biens immobiliers situés en Suisse ainsi que d'actions de sociétés d'investissement immobilier suisses cotées à une Bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est autorisée.
- Le groupe de placements peut investir dans des sociétés immobilières dont le but exclusif est l'acquisition, la vente, la mise en location et l'affermage de leurs propres biens immobiliers en Suisse. Ces sociétés immobilières doivent être détenues en propriété exclusive.
- Les placements immobiliers indirects ne doivent pas représenter ensemble plus de 10% de la fortune.

Des écarts par rapport à ces restrictions de placement sont tolérés durant la phase de construction du portefeuille (5 ans à partir du premier investissement). Passé ce délai, il n'est possible de s'écarter de ces restrictions que dans des cas isolés si les intérêts des investisseurs

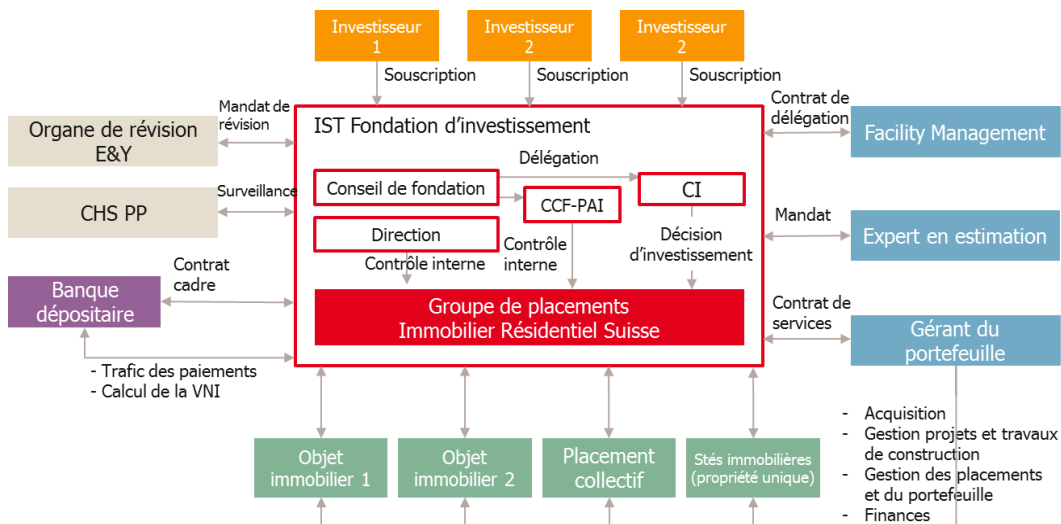
l'exigent et pour autant que le Conseil de fondation ait donné son approbation. Les écarts doivent être mentionnés et justifiés dans l'annexe aux comptes annuels.

2.5 Mise en gage de biens immobiliers

La mise en gage de biens immobiliers est autorisée conformément aux dispositions de l'art. 27, al. 5 de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP). Le taux de nantissement moyen de tous les immeubles détenus directement par le groupe de placements ou par l'intermédiaire de sociétés affiliées au sens de l'art. 33 (OFP) ou dans le cadre de placements collectifs ne doit pas dépasser 1/3 de la valeur vénale des biens immobiliers. La limite de la mise en gage peut être augmenté à 50%, exceptionnellement et temporairement, si cela est nécessaire pour préserver la liquidité et est dans l'intérêt des investisseurs. La valeur des placements collectifs dont le taux de nantissement est supérieur à 50% ne doit pas dépasser 20% de la fortune du groupe de placements.

3. Structure du groupe de placements et parties impliquées

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



3.1. Conseil de fondation

Le Conseil de fondation édicte les directives de placement. Il nomme la direction et le directeur. Il élit le comité d'investissement (ci-après „CI”). Il peut déléguer des tâches et des compétences à des tiers, pour autant que celles-ci ne soient pas en lien direct avec la direction suprême de la fondation de placement ou expressément qualifiées d'intransmissibles par la loi, les statuts et le règlement.

Le contrôle du respect des directives de placement incombe au comité du Conseil de fondation Placements alternatifs et Immobilier (CCF-PAI). Le Conseil de fondation d'IST et l'organe de révision doivent être informés immédiatement des éventuelles irrégularités, afin que des mesures correctives puissent être engagées sans délai si nécessaire.

3.2. Direction

IST est responsable de la gestion du groupe de placements, de la conclusion des transactions et de la conservation des contrats d'achat, des hypothèques, etc. Ses autres tâches englobent le calcul de la valeur nette d'inventaire et la tenue de la comptabilité du groupe de placements. La fondation peut déléguer certaines tâches à des tiers.

3.3. Comité d'investissement (CI)

Le CI est responsable de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du choix des investissements du groupe de placements. Le CI décide de l'acquisition, de la mise en gage et de l'aliénation des immeubles et approuve, dans le cadre fixé par le Conseil de fondation, les mesures destinées à concrétiser des stratégies spécifiques à un objet.

Le CI se compose d'au moins trois membres élus chacun pour un mandat d'une durée d'un an. Ces derniers sont rééligibles. Lors de la composition du CI, le Conseil de fondation d'IST s'assure que les personnes choisies disposent de la formation et de l'expérience requises dans le domaine de l'immobilier et qu'elles jouissent d'une bonne réputation.

Le Conseil de fondation d'IST élit les membres et le président du CI et règle leur rémunération; pour le reste, le CI se constitue lui-même.

Le CI statue à la majorité des voix exprimées. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante. Le CI élit un secrétaire chargé de coordonner les activités de cet organe et de tenir un procès-verbal de ses séances. Le CI établit des rapports d'activité périodiques à l'intention du CCF-PAI, au minimum deux fois par an. Les membres du CI ne peuvent pas engager la fondation de placement par leur signature.

3.4. Gérant du portefeuille

Le gérant du portefeuille est responsable de la tenue et de la gestion du portefeuille immobilier ainsi que de la réalisation et de la surveillance des transactions immobilières. Il établit en outre un rapport trimestriel sur la composition du portefeuille et la performance des placements. Il est responsable de la gérance immobilière et de l'entretien technique. Il peut également déléguer des tâches à des spécialistes sur place.

En ce moment et jusqu'au 31.12.2018, le Conseil de fondation a chargé Fundamenta Real Estate Asset Management SA (FREAM) de la constitution et de la gestion du portefeuille immobilier. Dès le 1.1.2019, la gestion du portefeuille sera assurée par IST.

3.5. *Experts chargés des estimations*

Avant une acquisition ou une vente, la valeur de chaque immeuble doit être estimée par au moins un expert indépendant qualifié. La valeur vénale de chaque bien immobilier est en principe estimée une fois par an par l'expert indépendant. Dans le cas de projets, l'adéquation des coûts prévisionnels et leur conformité au marché doivent être vérifiées.

Le nom de l'expert permanent indépendant et des autres estimateurs immobiliers éventuellement mandatés sont mentionnés dans le rapport annuel d'IST.

3.6. *Organe de révision*

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

4. Droits

4.1. *Structure et durée*

Le groupe de placements présente une structure ouverte et n'a pas de durée déterminée (structure persistante ou de type « evergreen »).

4.2. *Emission et rachat de droits*

La direction de la fondation de placement émet et rachète les droits.

4.3. *Emission de droits*

Les droits peuvent être émis à tout moment. L'émission est en principe effectuée par tranches; la direction fixe le nombre de nouveaux droits à émettre, la date d'émission ainsi que les dates de décompte et de valeur d'entente avec le gérant du portefeuille.

Le prix d'émission doit en principe faire l'objet d'un règlement en espèces. Avec l'approbation de la direction, il peut également être réglé sous la forme d'un apport en nature.

La procédure est la suivante en ce qui concerne la réception de nouvelles promesses d'apport après la première émission :

- La possibilité d'effectuer de nouvelles promesses d'apport est d'abord offerte aux investisseurs existants du groupe de placements, proportionnellement à leur participation;
- Si des apports de capitaux supplémentaires sont nécessaires, la possibilité de faire des promesses d'apport est ensuite offerte aux nouveaux investisseurs.

4.4. *Annonce de souscription*

Les investisseurs du groupe de placements s'engagent envers ce dernier à effectuer un apport en capital irrévocable d'un montant fixe (promesse d'apport). Chaque investisseur doit faire une promesse écrite qui l'engage irrévocablement à répondre à l'appel de capital dans le délai fixé. La durée de validité de la promesse d'apport est celle qui figure sur le formulaire ad hoc (max. 24 mois).

Les promesses de capital peuvent être appelées par la fondation moyennant le respect d'un délai prédéfini, dans le cadre de l'engagement de souscription. La fondation contacte immédiatement par écrit les investisseurs qui ne remplissent pas leur engagement dans le délai fixé et leur envoie une dernière sommation de virer le montant dû dans un délai d'au maximum 10 jours. L'investisseur est responsable des dommages occasionnés par le retard et doit s'acquitter d'un intérêt de 5% sur le montant échu.

Dans le contrat de promesse de capital, la fondation se réserve le droit, dans l'intérêt des investisseurs du groupe de placements, de poursuivre les débiteurs en demeure, et de reprendre de force les droits de l'investisseur en demeure avec un disagio et/ou de les transférer à d'autres investisseurs ayant des promesses de capital ouvertes.

4.5. *Prix d'émission*

Le prix d'émission d'un droit correspond à la valeur d'inventaire d'un droit, majorée des frais et taxes générés en moyenne par l'achat d'un placement à la suite de souscriptions de droits.

4.6. *Délai de dénonciation et procédure de remboursement*

A l'expiration de la période de détention et moyennant un préavis de 6 mois, les investisseurs peuvent demander le remboursement de l'intégralité ou d'une partie de leurs droits pour la fin d'une année civile. Les demandes de remboursement reçues ne peuvent pas être retirées.

Toutes les demandes de remboursement reçues durant une période de dénonciation sont traitées sur un pied d'égalité. Si des demandes de remboursement ne peuvent pas être entièrement satisfaites faute de liquidités, elles sont reportées à la date de remboursement suivante. La direction peut rembourser des droits hors du délai de remboursement ou à une autre date si elle a la possibilité de les replacer auprès d'autres investisseurs. Tous les investisseurs sont traités sur un pied d'égalité.

Dans des circonstances exceptionnelles, en particulier lorsque les liquidités ne sont pas suffisantes, le rachat de droits peut être différé de deux ans au maximum. Si, après cette période, les droits ne peuvent être remboursés que moyennant d'importantes pertes sur les placements ou qu'un remboursement n'est pas possible faute de liquidités, d'autres options peuvent être envisagées ou le remboursement peut être reporté une nouvelle fois après consultation des investisseurs et information de l'autorité de surveillance.

Le prix de rachat d'un droit correspond à la valeur d'inventaire d'un droit après déduction des frais et taxes résultant de la vente des placements à la suite de la restitution de droits.

4.7. Restrictions supplémentaires applicables lors de l'émission et du rachat de droits

L'émission et le rachat de droits sont en outre soumis aux restrictions suivantes :

En l'absence de possibilités de placement, le groupe de placements peut être temporairement fermé aux nouvelles souscriptions.

Dans des cas justifiés, les investisseurs peuvent échanger des droits entre eux, à condition que la direction ait préalablement donné son accord.

4.8. Apports en nature

Un apport en nature n'est autorisé que si les immeubles à intégrer au portefeuille sont compatibles avec la politique d'investissement et les directives de placement et que les intérêts des autres investisseurs ne sont pas compromis.

Les apports en nature sont comptabilisés à la valeur nette d'inventaire à la date de leur intégration au portefeuille.

Le gérant du portefeuille établit un rapport comprenant un inventaire détaillé des immeubles apportés, la valeur vénale de chacun d'eux à la date du transfert, le nombre de droits reçus en contrepartie et le montant d'un éventuel règlement en espèces.

Les apports en nature sont en principe estimés selon la méthode du cash-flow actualisé (discounted cash flow ou DCF) ou selon une autre méthode si cela est indiqué.

La valeur d'un apport en nature est confirmée par au moins deux personnes physiques ou une personne morale domiciliées en Suisse expertes en estimations immobilières. Ces experts doivent présenter les qualifications requises et être indépendants.

5. Thésaurisation des revenus

Le groupe de placements ne verse en principe pas de distribution. La totalité des produits et gains en capital sont réinvestis au fur et à mesure. A titre exceptionnel, le Conseil de fondation peut décider de verser des distributions. Dans ce cas, il fixe la périodicité et le montant de la distribution.

6. Valorisation

La fortune nette du groupe de placements correspond à la valeur vénale des biens immobiliers et des autres actifs, après déduction des éventuels engagements ainsi que des impôts estimés qui seraient dus en cas de vente des immeubles.

La valeur nette d'inventaire du groupe de placements est calculée mensuellement sur la base des informations disponibles.

La valeur vénale d'un immeuble est calculée au moment de l'acquisition, puis tous les 12 mois pour l'ensemble du portefeuille selon la méthode du cash-flow actualisé ou une autre méthode d'estimation reconnue. Les projets de construction sont estimés aux coûts d'acquisition effectifs. La valeur vénale de l'immeuble est estimée une fois la construction achevée.

L'expert visite les immeubles au moins une fois tous les trois ans.

7. Commissions, frais et dépenses

Les frais et dépenses ci-après entraînent une diminution du rendement des droits pour l'investisseur.

7.1. Commission de gestion

La commission de gestion d'au maximum 0.35% p.a. (TVA en sus) n'est perçue que sur les immeubles en portefeuille qui génèrent des produits (investissement immobilier générant du cash-flow) et constitue la rémunération du gérant du groupe de placements (commission de base). Outre les prestations de gestion (gestion du portefeuille et des placements, administration, etc.), cette commission couvre également les coûts liés au suivi et au conseil offerts aux investisseurs.

7.2. Commission d'achat et de vente

Le gérant du portefeuille perçoit pour son travail une commission d'au maximum 2 % du prix d'achat ou de vente (TVA en sus) lors de l'achat ou de la vente d'immeubles ainsi que lors de l'intégration d'apports en nature dans le portefeuille.

7.3. Gestion des constructions et développement de projets

A titre de rémunération pour la gestion des constructions, la fiducie immobilière et la représentation du maître d'ouvrage lors de rénovations, de travaux de construction et la réalisation d'autres projets, le gérant du portefeuille touche une rémunération d'au maximum 1.5 % p.a. (TVA en sus) du coût total des travaux ou des coûts de construction. Les éventuels coûts supplémentaires pour le développement de projets sont fixés au cas par cas.

7.4. Régie immobilière

Les prestations de gérance immobilière fournies par des tiers sont facturées au groupe de placements sur la base de contrats distincts. La rémunération pour les tâches administratives ordinaires se monte au maximum à 4.25% (TVA en sus) du revenu locatif théorique annuel.

7.5. Autres frais et dépenses

Les investissements dans des projets de construction ou la réalisation de nouvelles constructions ou de travaux de rénovation entraînent une diminution du rendement des droits du groupe de placements. Des frais et dépenses supplémentaires ainsi que des impôts peuvent également être facturés lors de l'achat ou la vente d'un bien-fonds.

Mis à part les dépenses immobilières ordinaires, des coûts facturés par des tiers (honoraires de gérance, frais de notaire et de justice, frais de révision, etc.) peuvent également être imputés au groupe de placements.

Des commissions de gestion supplémentaires sont dues sur les parts d'autres placements collectifs de capitaux achetées par le groupe de placements. Ces commissions sont incluses dans le ratio TER ISA.

Les taux des commissions, frais et charges précités peuvent être adaptés à la suite d'une modification des coûts ou de la situation du marché.

Le ratio TER ISA est présenté dans le rapport annuel conformément aux directives en vigueur.

8. Risques

Le prix de rachat des droits dépend notamment de l'évolution future du portefeuille immobilier du groupe de placements. Dans le cas d'une évolution défavorable, il se peut que l'investisseur perde une partie ou même l'intégralité du capital engagé.

Les risques décrits ci-après ne sont pas les seuls à prendre en considération en relation avec l'activité du groupe de placements ISW. L'énumération des risques mentionnés dans ce prospectus n'est pas exhaustive et ne donne pas d'indication sur la probabilité de la survenance d'un risque ou sur les effets qui pourraient en découler. D'autres risques qui ne sont pas connus ou jugés pertinents actuellement peuvent également avoir une influence. Chacun de ces risques pourrait avoir un impact négatif sur l'activité, la situation financière ou la rentabilité du groupe de placements.

Les risques encourus sont les suivants :

8.1. Risques liés à une liquidité insuffisante

Les investissements dans l'immobilier sont généralement peu liquides et ont un caractère à long terme.

8.2. Risques liés à la localisation

Lors de la sélection des immeubles, le choix de la situation et le potentiel de développement de la localité jouent d'une manière générale un rôle important. L'attrait du bâtiment et le prix de l'immeuble dépendent aussi d'autres facteurs comme la desserte, le type d'affectation, la qualité de la construction et la fiscalité.

8.3. Risques liés aux investissements dans du terrain à bâtir ou des projets de construction

Des retards peuvent se produire en raison d'obligations imposées par les autorités ou de problèmes lors de la planification et de la réalisation de l'ouvrage. Lors de la planification, il existe un risque de dépassement du budget. Les éléments suivants peuvent avoir une influence négative sur la rentabilité d'un projet de construction et engendrer des frais d'entretien ou de rénovation plus élevés que prévu : erreurs de conception, défauts de construction ou malfaçons. Des manques à gagner peuvent survenir en cas de problèmes lors de la première location de nouveaux immeubles.

8.4. Risques liés à l'affectation des immeubles

Le produit locatif d'un immeuble est soumis aux fluctuations de la conjoncture et aux restrictions découlant du droit du bail. Les besoins de surfaces à louer dépendent en général de la situation économique et de l'évolution démographique. Ces facteurs ont une influence directe sur le taux de vacance et sur d'éventuelles pertes sur loyers sur les immeubles. Les immeubles sont en outre exposés à un risque administratif accru et à des contraintes techniques.

8.5. Risques environnementaux

Les risques environnementaux sont évalués au moment de l'acquisition d'un immeuble ou avant le début de la réalisation d'un projet immobilier. Si une pollution ou d'autres problèmes environnementaux sont constatés, les coûts qui pourraient en résulter sont pris en compte lors de l'analyse du risque et dans le calcul du prix d'achat ou justifient au contraire une renonciation à l'achat, à moins qu'un dédommagement soit convenu avec le vendeur.

La possibilité de contaminations apparaissant ultérieurement ne peut cependant pas être exclue totalement. Il pourrait en résulter des coûts d'assainissement non prévus qui auraient un impact sur la valorisation du groupe de placements.

8.6. Risques d'estimation

L'estimation des immeubles dépend de nombreux facteurs et est sujette à une appréciation subjective de divers facteurs. Cela signifie que la valeur des immeubles confirmée par les experts à la date de référence peut diverger du montant que l'on pourrait effectivement en tirer, car le prix de vente dépend de l'offre et de la demande au moment de la transaction.

8.7. Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt

Les variations des taux d'intérêt sur le marché des capitaux ont une influence directe sur les taux hypothécaires et le taux d'escompte. Ces derniers peuvent à leur tour avoir des répercussions directes sur les coûts globaux de financement, sur l'évolution des produits locatifs et sur la valeur des immeubles.

8.8. Risques liés aux investissements dans des placements immobiliers cotés

Les participations dans des sociétés immobilières cotées sont plus volatiles que les placements immobiliers directs.

8.9. Risques inhérents à la stratégie

Le groupe de placements peut investir dans des objets à développer et se charge de l'entretien et de la remise en état des immeubles. Il peut aussi développer des projets ou réaliser des projets de construction ou de transformation, par exemple des travaux d'agrandissement. Il s'efforce ce faisant de limiter au maximum les risques de construction en concluant des conventions dans ce sens avec l'entreprise générale. Ces conventions prévoient typiquement un échelonnement des paiements d'après l'avancement des travaux. Le groupe de placements

cherche par ailleurs à obtenir des garanties de bonne exécution. Cependant, des retards, des dépassements de budget, la non-exécution de prestations de construction, des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs et tous les risques de défaillance et coûts supplémentaires qui en découleraient peuvent malgré tout survenir en relation avec ces activités. Il existe en outre un risque qu'il ne soit pas possible de trouver d'utilisateur adéquat au terme des travaux de transformation ou de rénovation ou du développement du potentiel. Ces mesures exigent de la part du groupe de placements des investissements considérables qui ne sont rentables qu'après un certain temps, et il n'est absolument pas possible d'avoir une garantie que des produits pourront effectivement être dégagés. Tous ces facteurs peuvent avoir une influence négative sur les affaires, la rentabilité et la situation financière du groupe de placements.

9. Information des investisseurs

La fondation informe mensuellement les investisseurs sur l'évolution du groupe de placements ISW. Ce rapport contient notamment les indications non vérifiées suivantes :

- Répartition géographique des placements et allocation selon le type d'affectation
- Nombre de placements
- VNI du groupe de placements, VNI d'un droit
- Evolution du cours des droits
- Frais et dépenses

Les statuts, le règlement de fondation, les directives de placement, le prospectus ainsi que les rapports mensuels peuvent être téléchargés en format PDF sur le site Internet www.istfunds.ch. Les documents précités ainsi que les derniers rapports annuels (y c. les comptes annuels révisés) et d'éventuels autres documents peuvent également être obtenus sans frais auprès de la direction d'IST.

10. Numéro de valeur / ISIN

Numéro de valeur : 24522912
ISIN: CH0245229122

11. Modifications

Les modifications du prospectus sont proposées par la direction d'IST et approuvées par le Conseil de fondation. Le prospectus modifié est mis immédiatement à la disposition de tous les investisseurs du groupe de placements sous une forme appropriée.

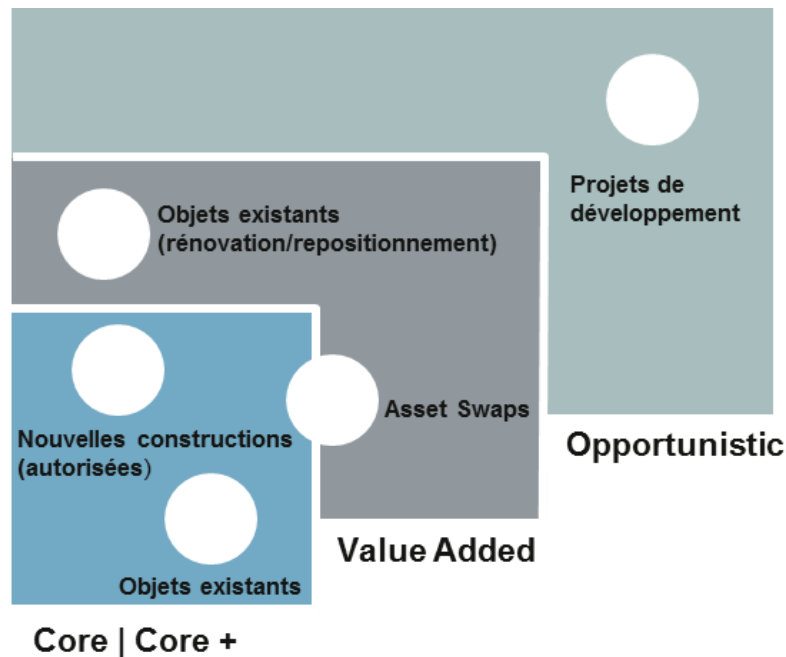
12. Entrée en vigueur

Le présent prospectus a été approuvé par le Conseil de fondation d'IST le 23.08.2018. Il remplace celui du 01.02.2014.

En cas de contestation, la version originale en langue allemande, également disponible auprès d'IST, fait foi.

13. Glossaire

Le graphique ci-après présente les stratégies pouvant être suivies par le groupe de placements. Le portefeuille est principalement géré selon une stratégie « Core / Core + » (>70%). Les stratégies « Value added » et « Opportunistic » peuvent entrer en ligne de compte à titre complémentaire. Les immeubles acquis dans le cadre d'une stratégie « Value added » ou « Opportunistic » sont intégrés au portefeuille « Core / Core + » dès que les travaux sont achevés et les surfaces louées.



Core | Core +

Investissements dans des objets existants et loués avec un potentiel de rendement stable et durable.

Value added

Acquisition d'immeubles en vue d'améliorer leur potentiel de rendement et de plus-value à long terme grâce à des mesures appropriées (repositionnement, changement d'affectation).

Opportunistic

Investissements dans des immeubles (notamment développement de projets) offrant un important potentiel de plus-value.