



IMMO OPTIMA SUISSE (IOS)

Sommaire

1.	Vue d'ensemble du groupe de placements IMMO OPTIMA SUISSE	2
2.	Directives de placement	2
3.	Organisation du groupe de placements	4
4.	Droits	4
5.	Distribution des produits	5
6.	Valorisation	5
7.	Commission, frais et dépenses	5
8.	Informations sur les risques	6
9.	Information des investisseurs	6
10.	Numéro de valeur / ISIN	7
11.	Modifications	7
12.	Entrée en vigueur	7

IMMO OPTIMA SUISSE (IOS)

Le groupe de placements IOS fait partie des catégories « Immobilier » au sens de l'art. 53, al. 1, let. c OPP2 et « Immobilier suisse » au sens de l'art. 55, let. c OPP 2.

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 IMMO OPTIMA SUISSE (IOS). En cas de contradictions, la loi, la jurisprudence, 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 est géré par IST. Les statuts, le règlement et le prospectus ainsi que le dernier rapport annuel ou mensuel peut être obtenu gratuitement auprès d'IST ou consulté sur le site Internet de la fondation 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, statuts d'IST).

1. Vue d'ensemble du groupe de placements IOS

Le groupe de placements IOS offre à ses investisseurs un accès aisé à un portefeuille de placements immobiliers indirects largement diversifiés. Le groupe de placements IOS se compose de parts de fonds immobiliers exclusivement investis en Suisse qui respectent les exigences de l'art. 56, al. 2 OPP 2, présentent une diversification appropriée et sont soumis à des obligations d'information et de renseignements étendus.

IOS est conçu comme un fonds de fonds qui investit dans des fonds immobiliers suisses cotés en bourse.

2. Directives de placement

2.1 Stratégie d'investissement

IMMO OPTIMA SUISSE est un groupe de placements géré activement. Il investit dans des fonds immobiliers cotés à la Bourse suisse et négociés régulièrement. L'indice de référence du groupe de placements IOS est le SXI Real Estate Funds Broad Index (SWIIT).

2.2 Objectif de placement

L'objectif de placement consiste à réaliser une performance supérieure à celle de l'indice de référence grâce à une gestion active des investissements.

Afin d'obtenir une structure risque/rendement optimale par rapport à l'indice de référence, le portefeuille est géré selon les critères suivants:

- Diversification régionale et par type d'objets

- Sélection systématique des divers fonds de placement selon un modèle d'évaluation propriétaire.

2.3 Restrictions de placement

- Les dispositions suivantes sont applicables :
- Les principaux critères de sélection des placements, resp. de réallocation des actifs sont suivants :
 - Rendement
 - Valorisation
 - Liquidité
 - Diversification
 - Coûts
 - Financement étranger
 - Stratégie d'investissement et politique de placement
- Les placements collectifs doivent présenter une diversification adéquate (art. 56, al. 2 OPP 2) et être soumis à des obligations d'information et de renseignements étendues.
- Les investissements sont effectués dans des fonds de placement dont au moins 75% de la fortune sont investis dans des biens immobiliers situés en Suisse.
- Les pondérations des différents fonds immobiliers au sein de l'indice de référence servent de grandeur de référence pour le groupe de placements. La pondération maximale d'un fonds peut dépasser d'au maximum 5 % la pondération au sein de l'indice de référence.
- Le groupe de placements doit être investi dans au moins 15 fonds immobiliers.
- Les placements directs ne sont pas admis.
- Les investissements dans des placements collectifs avec une structure de fonds de fonds ne sont pas autorisés.
- Le groupe de placements est en principe entièrement investi. Il est possible de déroger temporairement à cette règle si des conditions particulières du marché l'exigent. Pour des raisons tactiques et de marché, la part des liquidités ne peut être supérieure à 20 % de la fortune du groupe de placements.
- Les dépôts à terme, les placements monétaires et les avoirs en compte en francs suisses sont conservés auprès de banques suisses de premier ordre.
- Le groupe de placements IOS ne peut lever lui-même des fonds étrangers et ne peut donc générer aucun effet de levier supplémentaire. Le taux de nantissement des fonds immobiliers détenus par le groupe de placements ne peut dépasser en moyenne un tiers de la fortune du groupe de placements.

- La monnaie de calcul du groupe de placements est le franc suisse.

3. Organisation du groupe de placements

3.1 Conseil de fondation

Le Conseil de fondation édicte les directives de placement. Il peut par ailleurs déléguer des tâches de contrôle au comité du Conseil de fondation Placements Traditionnels (CCF-PT). Il nomme la direction et le directeur et sélectionne le gérant de portefeuille.

3.2 Direction et gestion du portefeuille

IST est responsable de la gestion du groupe de placements. Ses autres tâches incluent 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.

Le gestionnaire du portefeuille du groupe de placements est la société Swiss Finance & Property Funds AG (SFP), Zurich. SFP est soumise à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA. En tant que gestionnaire de portefeuille, SFP est responsable envers IST des décisions de placement, de la gestion et de l'administration du portefeuille ainsi que de l'établissement des rapports y afférents.

3.3 Banque dépositaire

La banque dépositaire du groupe de placements IOS est la Banque Lombard Odier & Cie SA, Genève.

3.4 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 se caractérise par une structure ouverte et n'a pas de durée déterminée (structure evergreen).

4.2 Emission et rachat de droits

Les souscriptions et les rachats de droits peuvent être annoncés chaque jour de négoce (=T+0). Les ordres correspondants doivent parvenir à IST au plus tard à 14h. Les ordres de souscription ou de rachat reçus après ce délai sont reportés au jour de négoce suivant. Les transactions sont décomptées le jour de négoce suivant (=T+1).

4.3 Prix d'émission et de rachat

Le prix d'émission d'un droit correspond à la valeur d'inventaire par droit, majorée des commissions et frais résultant en moyenne de l'achat de placements à la suite d'une souscription de

droits. Le prix de rachat d'un droit correspond à la valeur d'inventaire d'un droit, déduction faite des commissions et frais résultant en moyenne de la vente de placements à la suite d'une rétrocession de droits.

4.4 Catégories de droits

Différentes catégories de droits peuvent être émises.

5. Distribution des produits

Le groupe de placements IOS ne verse en principe pas de distributions. L'ensemble des produits et des plus-values en capital sont réinvestis au fur et à mesure. Dans des cas exceptionnels, le CF peut décider de verser des distributions. Le cas échéant, c'est lui qui fixe la périodicité et le montant de la distribution.

6. Valorisation

La fortune nette du groupe de placements IOS correspond à la valeur de marché des fonds immobiliers ainsi que des autres actifs, après déduction des éventuels engagements.

La valeur nette d'inventaire du groupe de placements IOS est calculée sur la base des informations disponibles pour chaque jour de négoce.

7. Commissions, frais et dépenses

Les frais et dépenses ci-après conduisent à une diminution du rendement réalisable par les investisseurs sur leurs droits.

7.1 Frais de gestion

La commission de gestion d'au maximum 0.20% p.a. est perçue sur la VNI et sert à rémunérer le gérant de portefeuille pour la gestion du groupe de placements IOS (commission de base).

7.2 Frais de transaction

L'achat et la vente de fonds immobiliers engendrent des frais de transaction pouvant avoir une incidence sur la performance du groupe de placements.

7.3 Autres frais et dépenses

Des droits de garde sont en outre perçus par la banque dépositaire et IST facture par ailleurs des frais de gestion et de distribution.

Les commissions, frais et dépenses ci-avant peuvent être adaptés en raison de variation des marchés ou des frais.

Le ratio TER est publié chaque année conformément aux directives en vigueur.

8. Informations sur les risques

La description ci-après des risques pour le groupe de placements IOS n'est pas exhaustive. Ces risques sont énumérés dans un ordre choisi librement qui ne renseigne pas sur la probabilité de leur survenance, ni sur leurs répercussions. Les autres risques qui ne sont pas encore connus actuellement ou qui ne sont pas considérés comme pertinents pour le moment peuvent également avoir une influence. Chacun de ces risques est susceptible d'avoir une incidence négative sur la situation financière ou la rentabilité du groupe de placements IOS.

Les principaux risques sont les suivants :

8.1 Risques liées à l'évolution des taux d'intérêt

Les variations des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux ont une incidence directe sur les taux hypothécaires et les taux d'escompte. Ces taux peuvent à leur tour avoir une influence directe sur les coûts de financement, l'évolution des revenus locatifs et la valeur des fonds immobiliers.

8.2 Risques liés aux fluctuations du marché

Tout comme les actions, les fonds immobiliers cotés sont exposés aux fluctuations des marchés. Ils présentent donc un risque de fluctuation de cours plus important que les placements immobiliers basés sur la VNI.

9. Information des investisseurs

La fondation informe mensuellement les investisseurs sur l'évolution du groupe de placements IOS. 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

	Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III
Numéro de valeur	1'478'761	2'903'115	2'903'116
ISIN	CH0014787615	CH0029031157	CH0029031165

11. Modifications

Les modifications du prospectus sont proposées par le CCF-PT et approuvées par le Conseil de fondation d'IST. Le prospectus modifié est immédiatement expédié à tous les investisseurs du groupe de placements sous une forme appropriée.

12. Entrée en vigueur

Le présent prospectus est entré en vigueur avec la décision du Conseil de fondation du 28 août 2019 et remplace les directives de placement du 24 septembre 2018.

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