



IMMO INVEST SUISSE (IIS)

Sommaire

1.	Vue d'ensemble du groupe de placements IMMO INVEST 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	6
8.	Informations sur les risques	6
9.	Information des investisseurs	7
10.	Numéro de valeur / ISIN	7
11.	Modifications	7
12.	Entrée en vigueur	8

IMMO INVEST SUISSE (IIS)

Le groupe de placements IIS 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 INVEST SUISSE (IIS). 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 peuvent être obtenus gratuitement auprès d'IST ou consultés 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 IMMO INVEST SUISSE

Le groupe de placements IIS offre à ses investisseurs un accès aisé à un portefeuille domestique de placements immobiliers indirects largement diversifiés. Il participe à des placements collectifs qui investissent exclusivement dans des valeurs immobilières en Suisse, 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 étendues.

2. Directives de placement

2.1 Stratégie d'investissement

IMMO INVEST SUISSE est un groupe de placements géré activement. Ses placements se concentrent sur des fondations de placement investissant principalement dans des immeubles d'habitation. Les sociétés de participations immobilières suisses cotées et les fonds de placement immobiliers suisses non cotés sont également admis. Les placements sont situés sur l'ensemble du territoire suisse. Les principaux critères de sélection des véhicules de placement sont les suivants :

- Rendement
- Structure du portefeuille
- Diversification
- Qualité du management
- Coûts et
- Stratégie d'investissement

Le groupe de placements IIS n'est pas adossé à un indice de référence. L'indice immobilier de la KGAST/CAFP est cependant utilisé à titre de comparaison.

2.2 Objectif de placement

L'objectif de placement consiste à dégager un rendement conforme au marché et une plus-value en capital stable sur le long terme.

2.3 Restrictions de placement

Les dispositions suivantes sont applicables :

- 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.
- La part d'un placement collectif est limitée à 20% de la fortune du groupe de placements si cet instrument n'est pas :
 - soumis à la surveillance de la FINMA ou autorisé à la vente en Suisse par cette instance;
 - émis pas une fondation de placement suisse.
- Au maximum 20% du groupe de placements IIS peuvent être investis dans des sociétés de participations immobilières suisses cotées et/ou en fonds de placements immobiliers suisses non cotés.
- La part d'une société de participations immobilières ne doit pas dépasser 5% de la fortune du groupe de placements.
- Au minimum 60% de la fortune du groupe de placements IIS doivent être investis dans des immeubles d'habitation. A titre de complément, au maximum 40% de la fortune peuvent être investis dans des objets à affectation mixte, des immeubles de bureaux, des surfaces commerciales, des locaux industriels et des constructions spéciales (par ex. logements pour étudiants/seniors, centres logistiques, etc.) ainsi que dans du terrain à bâtir.
- Les placements directs ne sont pas admis.
- Les investissements dans des placements collectifs avec une structure de fonds de fonds ne sont pas autorisés.
- Les placements assortis d'une obligation d'effectuer des versements supplémentaires sont interdits.
- Les dépôts à terme, les placements monétaires et les avoirs en compte du groupe de placements sont effectués ou tenus auprès de banques de premier ordre en Suisse.
- Le groupe de placements IIS n'a pas le droit d'emprunter des capitaux étrangers et ne peut donc pas créer lui-même un effet de levier supplémentaire.
- 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.

3.3 Banque dépositaire

La banque dépositaire du groupe de placements IIS 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

L'émission de droits est possible à tout moment. Elle a en principe lieu par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de nouveaux droits à émettre, la date d'émission ainsi que la date de valeur et de clôture des souscriptions. Les droits peuvent être divisés en fractions.

Les droits sont en principe rachetés trimestriellement le dernier jour ouvrable bancaire du trimestre.

La demande de rachat doit parvenir à la direction au plus tard 2 mois avant la date pertinente. Les demandes de rachat parvenant à la direction après ce délai sont remboursées à la fin du trimestre suivant.

Les souscriptions de droits sont en principe traitées à la date d'émission pertinente et les rachats au plus tard 15 jours ouvrables bancaires après la fin du trimestre.

La direction peut raccourcir le délai de rachat et de traitement à son entière discrétion si cela est dans l'intérêt des investisseurs.

Dans des circonstances exceptionnelles (par ex. marché peu liquide, liquidités insuffisantes), le Conseil de fondation peut reporter le rachat de droits d'au maximum 24 mois.

Le rachat est alors décompté au prix de rachat valable à la fin du délai de report. Les investisseurs conservent tous leurs droits pendant le délai de report.

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 émis.

4.5 Restrictions supplémentaires lors de l'émission et du rachat de droits

Les restrictions supplémentaires suivantes s'appliquent lors de l'émission et du rachat de droits :

- En l'absence d'opportunités de placement, le groupe de placements peut être temporairement fermé aux souscriptions.
- Dans des cas justifiés, les cessions de droits entre les investisseurs sont admises à condition que la direction ait préalablement donné son accord.

5. Distribution des produits

Le groupe de placements IIS 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 CCF-PT 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 IIS correspond à la valeur vénale des participations immobilières ainsi que des autres actifs, après déduction des éventuels engagements.

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

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 0.15% p.a. est perçue sur la VNI et sert à rémunérer le gérant de portefeuille pour la gestion du groupe de placements IIS (commission de base).

7.2 Frais de transaction

L'achat et la vente de droits/parts de fondations de placement/fonds de placement 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 IIS 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 IIS.

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 le prix des droits/parts des fondations de placements immobiliers, des fonds immobiliers et des sociétés de participations immobilières.

8.2 Risques de liquidité

Les droits de fondations de placements immobiliers sous-jacentes ne sont pas négociables quotidiennement et il n'existe pas de marché secondaire standardisé. Par conséquent, il se peut que la liquidité soit insuffisante et que le rachat de droits doive être reporté.

8.3 Risques liés aux fluctuations du marché

Tout comme les actions, les fonds de placement immobiliers et les sociétés de participations immobilières cotées sont exposés à des fluctuations de cours. Ils présentent donc un risque de fluctuation 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 IIS. 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	2'903'122	2'903'120	2'733'869
ISIN	CH0029031223	CH0029031207	CH0027338695

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 expédié sans délai à tous les investisseurs du groupe de placements sous une forme appropriée.



12. Entrée en vigueur

Le présent prospectus est entré en vigueur le 23 août 2018 et remplace les directives de placement du 24 janvier 2007.

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