



IST GLOBAL REIT (GR)

Sommaire

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



IST GLOBAL REIT (GR)

Ce groupe de placements fait partie de la catégorie « Immobilier » 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 principes de placement d'IST Fondation d'investissement (ci-après « IST »), qui est l'émettrice du groupe de placements GLOBAL REIT (GR). En cas de contradictions, la loi, la jurisprudence qui en découle, les statuts, le règlement et les principes 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, les principes de placement, les directives de placement 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. Aperçu du groupe de placements GR

Le groupe de placements GR offre à ses investisseurs un accès aisé à un portefeuille international de placements immobiliers largement diversifiés. IST Global REIT investit dans des sociétés de participations immobilières. Celles-ci peuvent être constituées sous la forme d'une société immobilière ou d'un Real Estate Investment Trust (REIT) ou présenter une structure similaire. Le but de ces structures (ci-après « sociétés de participations immobilières ») est d'investir dans l'immobilier. Les placements doivent être cotés en bourse et faire l'objet d'un négoce régulier et liquide.

Le groupe de placements GR investit indirectement dans des biens immobiliers jouissant d'une bonne situation, avec des baux à loyer de longue durée et un taux de location élevé. La stratégie d'investissement se focalise sur la réalisation de plus-values en capital plutôt que sur la génération d'un rendement du cash-flow attrayant. Le groupe de placements GR n'a aucune influence sur la sélection des immeubles dans lesquelles les sociétés de participations immobilières investissent. A travers ses investissements dans les sociétés de participations immobilières, le gérant de portefeuille définit l'allocation des actifs entre les diverses régions et pays ainsi que les principaux types d'affectation comme les bureaux, le commerce de détail, l'industrie/la logistique et le secteur résidentiel, mais d'autres types d'affectation peuvent aussi entrer en ligne de compte (par ex. parkings, loisirs, hôtellerie, secteur de la santé).

2. Directives de placement

2.1. *Stratégie d'investissement*

GLOBAL REIT est un groupe de placements géré activement, adossé à l'indice GRP 250. De plus amples informations sur l'indice sont disponibles sous www.globalpropertyresearch.com ou peuvent être demandées à IST.

Les investissements sont effectués à l'aide d'un modèle d'évaluation et de sélection développé tout exprès par le gérant de portefeuille. Le portefeuille est construit selon un modèle de « cluster » et se compose actuellement de 19 clusters. Les pondérations au sein du portefeuille correspondent approximativement aux pondérations du cluster dans le benchmark, ce qui permet de neutraliser dans une large mesure les risques macroéconomiques et de change.

2.2. *Objectif de placement*

L'objectif de placement consiste à dégager, sur le long terme, une performance supérieure à celle de l'indice de référence grâce à une gestion active du portefeuille.

2.3. *Restrictions de placement*

Les dispositions suivantes sont applicables :

- Le groupe de placements GR investit dans des actions et des titres de participation de sociétés immobilières cotées.
- Du point de vue géographique, les placements se concentrent sur les pays industrialisés d'Amérique du Nord, d'Europe, d'Asie et du bassin Pacifique.
- Pour obtenir une structure de risque/rendement optimal, le portefeuille doit être bien diversifié par région et par type d'affectation.
- Le portefeuille se compose d'au minimum 40 titres. Une grande attention est accordée à la liquidité de ces titres.
- Les investissements sont effectués dans des titres cotés auprès d'une bourse reconnue et font l'objet d'un négoce régulier et public.
- La marge d'erreur ex-ante du groupe de placements ne dépasse pas 4%.
- L'écart maximal par rapport à la pondération d'un titre au sein de l'indice de référence ne doit pas dépasser 15 points de pour-cent.
- L'écart maximal par rapport à la pondération des divers types d'affectation au sein de l'indice de référence (industrie / commerce / habitation / logistique, etc.) ne doit pas dépasser 20 points de pour-cent.
- La position maximale par société ne doit pas dépasser la pondération de l'indice de référence majorée de 5 points de pourcentage.

- Au maximum 10% de la fortune totale peuvent être investis dans des titres cotés ne faisant pas partie de l'univers de l'indice de référence. De manière générale, ces placements doivent contribuer à optimiser la structure de rendement/risque et à améliorer la diversification. La limite de 5% par titre d'une même société s'applique pour les investissements hors de l'univers du benchmark.
- Les investissements dans des placements collectifs avec une structure de fonds de fonds ne sont pas autorisés.
- Les investissements dans des placements collectifs peuvent représenter jusqu'à 100% de la fortune du groupe de placements.
- Les placements collectifs doivent être diversifiés de façon appropriée (art. 56, al. 2 OPP 2) et soumis à des devoirs d'information et de renseignement suffisamment étendus. La part des placements collectifs est limitée à 20% de la fortune groupe de placements si le placement collectif n'est pas :
 - soumis à la surveillance de la FINMA ou autorisés à la vente en Suisse par cette instance
 - émis par une fondation de placement suisse.
- Les placements assortis d'une obligation d'effectuer des versements supplémentaires sont interdits.
- Le groupe de placements est en principe entièrement investi. Il est possible de s'écarter temporairement de ce principe si la situation du marché l'exige. La part des liquidités détenues pour des raisons tactiques ou techniques ne doit pas dépasser 10% de la fortune du groupe de placements.
- 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 GR 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.
- Le risque de change contre le franc suisse n'est pas couvert.

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 à un comité du Conseil de fondation (CCF). Il nomme la direction et le directeur et choisit le gérant de portefeuille.

3.2. *Direction et gestion du portefeuille*

IST est responsable de la gestion du groupe de placements. 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.

La société Van Lanschot Kempen Investment Management, Amsterdam a été sélectionnée en qualité de gérant du portefeuille du groupe de placements. Van Lanschot Kempen est soumis à l'autorité de surveillance néerlandaise. En sa qualité de gérant du portefeuille, Van Lanschot Kempen est responsable de prendre les décisions de placement, de gérer et suivre le portefeuille et d'établir des rapports périodiques sur ses activités à l'intention d'IST.

3.3. *Banque dépositaire*

La banque dépositaire du groupe de placements GR 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. Parts

4.1. *Structure et durée*

La structure du groupe de placements est ouverte et ce dernier n'a pas de durée déterminée (structure evergreen).

4.2. *Emission et rachat de parts*

Les ordres de souscription et de rachat de parts du groupe de placements peuvent être transmis quotidiennement. Ils doivent parvenir à IST avant 14h00. Les ordres de souscription ou de rachat reçus ultérieurement sont traités le jour de négoce suivant.

4.3. *Prix d'émission et de rachat*

Le prix d'émission d'une part correspond à la valeur d'inventaire par part, majorée des commissions et frais résultant en moyenne de l'achat de placements à la suite d'une souscription de parts. Le prix de rachat d'une part correspond à la valeur d'inventaire d'une part, déduction faite des commissions et frais résultant en moyenne de la vente de placements à la suite d'une rétrocession de parts.

5. Distribution des produits

Le groupe de placements 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 Conseil de fondation peut décider de verser des distributions. Le cas échéant, c'est lui qui fixe la périodicité et le montant de la distribution.

6. Evaluation

La fortune nette du groupe de placements 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 est calculée quotidiennement.

7. Commissions, frais et dépenses

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

7.1. *Frais de gestion*

La commission de gestion d'au maximum 0.75% p.a. est perçue sur la valeur de marché des actifs en portefeuille et sert à rémunérer le gérant de portefeuille pour la gestion du groupe de placements (commission de base).

7.2. *Frais de transaction*

L'achat et la vente de titres 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 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 le risque

La description ci-après des risques pour le groupe de placements GR n'est pas exhaustive. Ils 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.

Les principaux risques sont les suivants :

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

Les variations des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux ont un impact direct sur les taux hypothécaires et sur 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 biens immobiliers.

8.2. Risques liés aux monnaies étrangères

Etant donné que le risque de change n'est pas couvert, le groupe de placements GR est soumis aux fluctuations des monnaies étrangères contre le franc suisse, ce qui peut entraîner des pertes de change inattendues.

8.3. Risques liés aux fluctuations du marché

Tout comme les actions, les sociétés de participations immobilières cotées à une bourse sont exposées à des fluctuations de cours. Elles 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. 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'une part
- Evolution du cours des parts
- Frais et dépenses

10. Numéro de valeur / ISIN

	Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III
Numéro de valeur :	37'905'098	37'905'101	37'905'102
ISIN :	CH0379050989	CH0379051011	CH0379051029

11. Modifications

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



Prospectus

12. Entrée en vigueur

Le présent prospectus est entré en vigueur le 2 novembre 2017 par la décision du Conseil de fondation d'IST. Il a été modifié le 27.10.2026.