

IST Immobilier Résidentiel Suisse

Nouveau groupe de placements pour les investissements directs dans l'immobilier en Suisse

La demande des caisses de pension pour des investissements immobiliers demeure vive, car ces actifs offrent un rendement attrayant. Mais pour l'heure, les opportunités de placement par l'intermédiaire d'une fondation d'investissement sont plutôt rares. Le nouveau groupe de placements IST IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE offre aux institutions de prévoyance la possibilité d'investir directement dans des immeubles résidentiels situés en Suisse, cela sans agio.

Cette édition aborde les sujets suivants:

Nouveau groupe de placements pour les investissements directs dans l'immobilier en Suisse

De grandes caisses de pensions investissent ensemble dans les infrastructures

Notre gamme de produits dans le segment des actions suisses

IST MIXTA OPTIMA

La Fondation d'investissement pour la prévoyance en faveur du personnel IST et le groupe Fundamenta unissent leurs compétences dans le domaine des placements directs sur le marché immobilier suisse et lancent conjointement le groupe de placements IST IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE. L'objectif du nouveau groupe de placements est de construire un portefeuille immobilier bien diversifié répondant aux besoins en placement à long terme des institutions de prévoyance suisses. Les investissements se concentrent sur des immeubles résidentiels abordables, compte tenu des besoins futurs des locataires. Du point de vue géographique, l'accent est mis sur la Suisse alémanique. Le groupe de placements investit aussi bien dans des projets de construction convaincants que dans

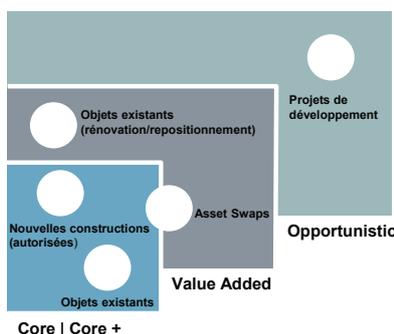
des immeubles existants et des objets possédant un potentiel de développement intéressant qui généreront des produits réguliers et durables.

Stratégie d'investissement

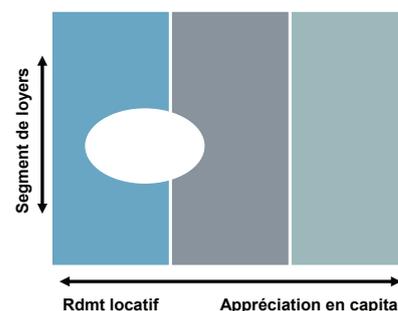
L'objectif de placement consiste à dégager un rendement conforme au marché grâce à l'acquisition, à l'exploitation et à la gestion active de biens immobiliers suisses détenus en direct. Le groupe de placements est en principe géré selon une approche «Core/ Core + ». Des stratégies «Value Added» et «Opportunistic» sont utilisées à titre de complément afin d'assurer le rendement à long terme.

Le portefeuille investit aussi bien dans des projets de construction que dans des objets existants. Les investisseurs ont également accès au centre de

Types de stratégies



Profil de performance



compétences et d'expertise ainsi créé par ce nouveau partenariat pour d'éventuels échanges d'actifs (apports en nature ou « asset swaps »).

Processus d'investissement

Le Conseil de fondation d'IST définit la stratégie d'investissement et élit les membres du comité d'investissement (CI) qui est composé actuellement de quatre spécialistes de l'immobilier. Ces derniers vérifient et approuvent les propositions de placement du gérant et s'assurent qu'elles sont compatibles avec la stratégie d'investissement et les directives de placement. Lorsque la décision du CI est positive, la transaction est ef-

fectuée en collaboration avec le groupe Fundamenta. Ce dernier est ensuite responsable de la gérance des objets. Le nouveau groupe de placements

combine ainsi l'expérience et les compétences D'IST et de Fundamenta, à savoir infrastructure et organisation éprouvées et gestion immobilière.

L'essentiel en bref

Lancement	2 ^{ème} trimestre 2014
Affectation	Principalement résidentiel (> 70 %)
Accent géographique	Suisse alémanique
Gérant du portefeuille	Fundamenta Real Estate Asset Management SA
Expert en estimation	Jones Lang LaSalle SA
Société de révision	Ernst & Young SA
Rendement visé	> 4.0 % (après la phase de constitution)
Calcul de la VNI	mensuel
TER ISA ex ante	0.65 % (en moyenne sur le capital investi)

IST3 Infrastructure Global

De grandes caisses de pensions investissent ensemble dans les infrastructures

Les taux d'intérêt bas régnant dans le secteur des obligations suisses obligent les caisses de pensions à envisager de nouvelles possibilités d'investissement. Les investissements dans les installations d'infrastructure existantes, qui génèrent des distributions stables et régulières de revenus disponibles grâce aux affaires opérationnelles, représentent une opportunité intéressante.

La Fondation d'investissement pour la prévoyance en faveur du personnel IST (« IST ») propose dès le 30 juin 2014 le nouveau groupe de placements INFRASTRUCTURE GLOBAL via la fondation d'investissement IST3 récemment créée. Le premier groupe d'investisseurs est constitué de caisses de pensions suisses, qui ont décidé en 2013 de mettre en place ensemble une plate-forme pour investir de manière globale et efficiente dans les infrastructures. Elles ont ainsi créé le nouveau groupe de placements IST3 INFRASTRUCTURE GLOBAL, taillé sur

mesure en fonction de leurs besoins, sous la forme d'une fondation de placement indépendante et à but non lucratif. Parmi les fondateurs, on compte des institutions de prévoyance suisses reconnues, telles que Luzerner PK, Migros-PK, PKE Pensionskasse Energie et PK Roche. Le Conseil de fondation d'IST3 est composé de représentants des investisseurs. Son rôle consiste à définir la stratégie de placement et à sélectionner les membres du comité d'investissement. Grâce aux compétences reconnues de ses membres, ce dernier garantit quant à lui une analyse approfondie des éventuels investissements. Outre les représentants du groupe des caisses de pensions suisses, il a été possible de convaincre des spécialistes renommés et indépendants du secteur des infrastructures de rejoindre le comité d'investissement. Ils pourront apporter une précieuse contribution de par leurs connaissances approfondies des marchés internationaux, tout particulièrement dans le secteur des infrastructures.

Les investissements principalement en direct seront opérés via une structure de type « Evergreen » qui permet au mieux de tenir compte des objectifs à long terme de cette classe d'actifs. L'objectif est également d'acquérir en complément des parts de fonds secondaires afin d'atténuer l'effet « J-Curve ». La sélection de ces investissements sera effectuée en collaboration avec des conseillers spécialisés ayant une grande expérience du secteur. Le nouveau groupe de placements se concentre sur les installations d'infrastructure existantes (« Brownfield ») dans les secteurs du transport, de l'approvisionnement, de l'énergie, de la communication et de l'infrastructure sociale, en excluant le nucléaire, les prisons et l'armée. Tous les investissements doivent satisfaire à des critères de développement durable reconnus. La diversification régionale a lieu dans des pays politiquement stables de l'OCDE, avec un objectif avoué d'investir une part significative en Suisse. En Suisse, ce regroupement d'institutions de prévoyance souhaite se positionner

en tant qu'interlocuteur et investisseur privilégié et direct pour les projets d'infrastructure domestiques dans le futur.

Des rendements intéressants et une diversification avantageuse

Le groupe de placements se concentre principalement sur la génération de revenus et moins sur les gains en capital. Dans ce cadre, une attention particulière est apportée au fait que ces revenus soient dans la mesure du possible protégés contre l'inflation et permettent un rendement annuel d'environ 5%. La phase de constitution du portefeuille devrait être terminée au bout de 3 à 4 ans. Le premier closing a été fixé au 30 juin 2014. D'autres closings sont prévus. Ils dépendront des possibilités d'investissement proposées et de la demande sur le marché.

Le groupe de placements IST3 INFRASTRUCTURE GLOBAL permet aux caisses de pensions suisses d'investir durablement et de manière diversifiée dans une classe d'actifs très intéressante, dont les coûts totaux seront largement plus faibles que ceux des instruments

L'essentiel en bref

Objectif principal	Stabilité et sécurité des cash-flows
Volume de départ	CHF 300 millions de capital ferme
Horizon de placement / structure	Structure « Evergreen » avec des caisses de pensions suisses partageant les mêmes orientations sous la forme d'une fondation de placement de droit suisse
Rendement visé net en CHF	Priorité à la distribution de dividendes et non aux gains en capital; objectif de distribution par an nette: 4-6%
Formes d'investissement	Accent: Investissements de type « equity » - Fonds primaires et secondaires (20-40%) - Investissements directs (60-80%) - Infrastructure « Greenfield » (0-20%) et « Brownfield » (80-100%)
Période d'investissement	3-4 ans
Investissements de base	Par principe opérationnels (cash-flows), risque de construction en fonction du secteur admis jusqu'à 20% max. du portefeuille
Levier	Par principe, les dispositions de l'OFP sont applicables
Protection contre l'inflation	La protection contre l'inflation fait partie des objectifs visés (objectif: > 50%)

de placement comparables en raison de la grande part de placements directs (jusqu'à 80%). A noter la structure de coûts totalement orientée investisseurs: en effet, les frais ne sont perçus que sur les investissements réalisés et non sur la somme de l'engagement global. Cette démarche permet de réduire la

pression d'investissement. L'influence directe des investisseurs du Conseil de fondation sur la stratégie, les directives de placement et le comité d'investissement permet de garantir une représentation pertinente des intérêts des investisseurs à tout instant.

Notre gamme de produits dans le segment des actions suisses

Depuis la constitution de la fondation en 1967, les actions suisses ont toujours constitué un élément important de notre offre de produits. Cette dernière a été continuellement adaptée de manière à pouvoir offrir à nos investisseurs un choix le plus large possible pour leurs investissements dans cette classe d'actifs.

Le portefeuille de valeurs secondaires a été lancé dès les années 80. Depuis 2007, le segment des actions suisses a été étoffé avec le lancement des groupes de placements ACTIONS SUISSES SPI PLUS, ACTIONS SUISSES ALTERNATIVE INDEXING et ACTIONS SUISSES MINIMUM VARIANCE. Il est important de bien connaître les caractéristiques de chacun d'eux pour se faire une image différenciée et utiliser chaque groupe de placements de manière adéquate. La combinaison des

groupes de placements **ACTIONS SUISSES INDEXEES SMI** et **ACTIONS SUISSES VALEURS COMPLEMENTAIRES** constitue la solution idéale pour tous les investisseurs qui souhaitent reproduire le segment des grandes capitalisations avec un placement avantageux adossé à un indice, tout en générant de l'alpha avec une stratégie active dans le segment des petites et moyennes capitalisations. Cette approche appelée « Core - satellite » est très prisée des investisseurs. Ces derniers

peuvent déterminer la pondération de chaque véhicule selon leurs besoins et ajuster ainsi la structure de leur portefeuille en fonction du positionnement voulu sur le marché suisse des actions, représenté par l'indice standard SPI. L'investisseur prend lui-même les décisions tactiques et est donc responsable de l'allocation des actifs. Les investisseurs qui optent pour le groupe de placements **ACTIONS SUISSES SPI PLUS** délèguent au contraire toutes les décisions (sélection des titres et pondérations) au gérant. La marge d'erreur historique de <1 souligne le positionnement proche de l'indice de ce portefeuille bien diversifié, composé d'une soixantaine de titres représentant environ 90% de la capitalisation bour-

Aperçu des performances ACTIONS SUISSES à fin mai 2014

Catégorie I, nette de frais

	YTD	2013	3 ans*	5 ans*	Vol. 3 ans
INDEXEES SMI	8.77 %	23.44 %	12.88 %	13.16 %	10.92 %
VALEURS COMPLEM.	8.93 %	35.83 %	11.44 %	17.78 %	11.80 %
SPI PLUS	9.84 %	25.30 %	12.12 %	12.66 %	10.77 %
MINIMUM VARIANCE** (depuis 10/2013)	8.62 %	–	–	–	–
ALTERN. INDEXING (depuis 10/2010)	8.37 %	27.05 %	9.82 %	–	11.15 %

*annualisée; **catégorie III

sière suisse. Ce groupe de placements constitue une alternative à la combinaison de grandes et petites capitalisations décrite au paragraphe précédent. Il convient très bien aux institutions de prévoyance désireuses de reproduire le segment des actions suisses, en particulier à celles qui ne souhaitent se soucier ni de la sélection des titres, ni de la répartition des actifs entre les grandes, les moyennes et les petites capitalisations.

L'objectif de la stratégie du segment **ACTIONS SUISSES MINIMUM VARIANCE** est différent. En effet, le gérant de ce groupe de placements cherche à obtenir un profil de risque plus faible par rapport à une stratégie adossée à un indice. Ce portefeuille composé d'en-

viron 40 titres reste bien diversifié et ne présente pas de cumul des risques, que ce soit au niveau des titres ou des secteurs économiques. La limitation de la pondération de chaque titre à 10 % au maximum conduit à un déplacement de la focalisation du portefeuille des poids lourds de l'indice SPI vers les valeurs complémentaires. La part de ces dernières représente en moyenne entre 35 et 40 %. Le groupe de placements peut être utilisé en tant que solution unique pour couvrir le segment des actions suisses et convient particulièrement bien aux investisseurs recherchant un profil de risque faible ou dont le budget de risque est limité. Parmi les trois groupes de placements

dont l'univers est représenté par le Swiss Performance Index, **ACTIONS SUISSES ALTERNATIVE INDEXING** est celui qui comporte la plus forte proportion de petites et moyennes capitalisations. La stratégie d'investissement se focalise sur les 75 plus grandes capitalisations de la Bourse suisse (env. 97 % de la capitalisation boursière totale). Les titres sont dans un premier temps équipondérés. Il est ensuite tenu compte d'un facteur d'ajustement en fonction de la capitalisation boursière.

L'univers des 75 plus grandes entreprises est redéfini chaque année. Le portefeuille est rebalancé trimestriellement. Il présente une large diversification comparable à celle du segment **ACTIONS SUISSES SPI PLUS**. Comme l'approche choisie se traduit par une proportion moins importante de grandes capitalisations, la marge d'erreur par rapport au SPI est plus importante (env. 4 %). Ce groupe de placements convient donc davantage à titre de complément à un portefeuille adossé sur l'indice SMI. Chaque investisseur peut ainsi choisir le véhicule d'investissement ou la combinaison qui correspond le mieux à ses besoins.

MIXTA OPTIMA: Bonnes performances

La bonne tenue du marché des actions n'a pas été une grande surprise depuis le début de l'année, car soutenue en grande partie par le manque d'alternatives d'investissement. Depuis mi-mars, les marchés émergents se sont repris de manière significative avec une performance qui devance le MSCI World. Les

actions suisses ont elles atteint une performance de choix. La surprise est venue du côté des obligations, tant domestiques qu'étrangères. Grâce à une baisse notoire des rendements, les performances sont très positives, ce qui n'était absolument pas attendu en début d'année. Influence négligeable des monnaies

avec pour exception un renforcement de la GBP et du JPY contre CHF. Les fonds immobiliers cotés ont effacé la baisse enregistrée en 2013 et atteint le niveau le plus haut de 2012.

Aperçu des performances MIXTA OPTIMA à fin mai 2014

Catégorie I, nette de frais

	YTD	2013	3 ans*	5 ans*	10 ans*
MIXTA OPTIMA 15	3.85 %	2.04 %	4.61 %	4.78 %	–
MIXTA OPTIMA 25	4.67 %	4.84 %	6.03 %	5.94 %	4.07 %
MIXTA OPTIMA 35	5.01 %	6.58 %	6.50 %	6.50 %	–
Pictet LPP 93	4.66 %	3.58 %	5.62 %	5.67 %	4.00 %

*annualisée

IST Investmentstiftung für Personalvorsorge
IST2 Investmentstiftung
Steinstrasse 21 | 8036 Zürich
Tel 044 455 37 00 | Fax 044 455 37 01
info@istfunds.ch | www.istfunds.ch

IST Fondation d'investissement pour la
prévoyance en faveur du personnel
IST2 Fondation d'investissement
Rue de Langallerie 1 | 1003 Lausanne
Tél 021 311 90 56 | Fax 044 455 37 01
info@istfunds.ch | www.istfunds.ch

Zürich, juin 2014

Meilleures conditions pour nos groupes de placements indiciels

Chers investisseurs,

Nous avons le plaisir de vous annoncer que nous sommes en mesure d'améliorer les conditions de nos produits indiciels suivants dès le 1^{er} juillet 2014:

Globe Index	Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III	Catégorie G
Numéro de valeur	96'700	2'903'088	2'903'090	2'256'493
ISIN	CH0000967007	CH0029030886	CH0029030902	CH0022564931
Investissement minimum en CHF	< 10 Mio.	10–30 Mio.	30–50 Mio.	> 50 Mio.
TER KGAST / CAFP en % p. a. au 30.9.2013	0.36	0.26	0.21	0.16
Nouvelles conditions dès le 1.7.2014				
Investissement minimum en CHF	< 10 Mio.	10–50 Mio.	50–100 Mio.	> 100 Mio.
TER ex ante en % p. a.	0.25	0.19	0.125	0.085

America Index	Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III	Catégorie G
Numéro de valeur	456'992	2'903'095	2'903'097	2'256'502
ISIN	CH0004569924	CH0029030951	CH0029030977	CH0022565029
Investissement minimum en CHF	< 10 Mio.	10–30 Mio.	30–50 Mio.	> 50 Mio.
TER KGAST / CAFP en % p. a. au 30.9.2013	0.35	0.25		0.15
Nouvelles conditions dès le 1.7.2014				
Investissement minimum en CHF	< 10 Mio.	10–50 Mio.	50–100 Mio.	> 100 Mio.
TER ex ante en % p. a.	0.25	0.19	0.125	0.085

Europe Index	Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III	Catégorie G
Numéro de valeur	456'993	2'903'099	2'903'101	2'256'507
ISIN	CH0004569932	CH0029030993	CH0029031017	CH002565078
Investissement minimum en CHF	< 10 Mio.	10–30 Mio.	30–50 Mio.	> 50 Mio.
TER KGAST / CAFP en % p. a. au 30.9.2013	0.36	0.26		0.16
Nouvelles conditions dès le 1.7.2014				
Investissement minimum en CHF	< 10 Mio.	10–50 Mio.	50–100 Mio.	> 100 Mio.
TER ex ante en % p. a.	0.25	0.19	0.125	0.085

Pacific Index	Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III	Catégorie G
Numéro de valeur	456'994	2'903'107	2'903'108	2'256'511
ISIN	CH0004569940	CH0029031074	CH0029031082	CH002565110
Investissement minimum en CHF	< 10 Mio.	10–30 Mio.	30–50 Mio.	> 50 Mio.
TER KGAST / CAFP en % p. a. au 30.9.2013	0.36	0.26	0.21	0.16
Nouvelles conditions dès le 1.7.2014				
Investissement minimum en CHF	< 10 Mio.	10–50 Mio.	50–100 Mio.	> 100 Mio.
TER ex ante en % p. a.	0.25	0.19	0.125	0.085

Nos conseillers se tiennent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

IST Fondation d'investissement pour la prévoyance en faveur du personnel