



### Société de gestion

**DWS Group** est un gestionnaire d'actifs spécialisé dans l'immobilier et les placements alternatifs, avec plus de 50 ans d'expérience dans le secteur immobilier. Ce gestionnaire d'actifs international qui emploie quelque 350 spécialistes de l'immobilier est présent sur 27 sites à travers le monde. Avec environ 70 milliards de dollars d'actifs immobiliers sous gestion et plus de 600 investisseurs institutionnels dans ce segment, la plateforme immobilière « core » de DWS est l'une des plus importantes de ce type dans le monde.

**Les groupes de placements IST IMMOBILIER GLOBAL USD et IST IMMOBILIER GLOBAL HEDGED CHF offrent aux investisseurs la possibilité de se positionner sur les marchés immobiliers étrangers. Etant donné que les cycles de marché varient selon les régions, l'immobilier étranger présente un potentiel de diversification intéressant par rapport au marché immobilier suisse et offre des possibilités de rendement plus élevé d'un point de vue global. Le portefeuille se concentre sur les principaux marchés immobiliers du monde, à savoir les Etats-Unis, l'Europe et l'Asie.**

### Pourquoi investir dans cette classe d'actifs ?

Les investissements immobiliers constituent un élément important des portefeuilles des caisses de pension. En tant que valeurs réelles, ils offrent une certaine protection contre l'inflation, surtout si l'évolution des loyers est liée aux indices du renchérissement. Les revenus locatifs génèrent des flux de trésorerie généralement constants, jetant ainsi les bases de rendements de distribution attractifs.

En pratique, on constate que les caisses de pension suisses se sont concentrées jusqu'ici très fortement sur le marché immobilier national et ont donné la priorité aux objets résidentiels. L'adjonction de biens immobiliers étrangers au portefeuille entraîne une meilleure diversification et une focalisation plus marquée sur les immeubles commerciaux situés dans les principaux centres économiques des Etats-Unis, d'Europe et d'Asie.

### Pourquoi choisir le produit d'IST ?

- Portefeuille largement diversifié géré selon une stratégie active, composé de plus de 150 immeubles « core »
- Concentration des investissements dans les principaux centres économiques du monde
- Gérant de portefeuille expérimenté et plateforme immobilière « core » globale créée il y a 50 ans
- Analyse immobilière globale pour l'allocation aux secteurs et sous-régions.
- Processus de sélection éprouvé en plusieurs étapes

### Processus d'investissement

Le processus d'investissement se fonde sur les perspectives stratégiques semestrielles pour les divers secteurs et régions, lesquelles sont complétées par une analyse de l'allocation par pays. Sur la base de ces deux analyses, le gestionnaire de portefeuille élabore une stratégie d'allocation, qui est présentée lors de la réunion semestrielle du comité d'investissement et soumise à son approbation. Le comité d'investissement est composé de représentants d'IST et des grandes caisses de pension investissant dans le fonds. La stratégie est ensuite mise en œuvre par le gestionnaire de portefeuille dans trois fonds cibles régionaux largement diversifiés (Etats-Unis, Europe, Asie). Des éléments top-down et bottom-up sont intégrés dans le processus de placement. L'approche descendante inclut les objectifs en matière de risque, de rendement et de liquidité ainsi que les décisions d'allocation stratégique (style, région, secteur) et les compléments tactiques (exploitation des cycles du marché, faisabilité/opportunités d'investissement). Elles sont complétées par des analyses de marché et de localisation et par l'évaluation des objets respectifs selon une approche ascendante. Ces facteurs sont également pris en compte en cas de vente. Une analyse immobilière globale constitue un élément important d'un investissement en portefeuille sur l'ensemble du cycle de vie du produit.

## Univers de placement et approche

Les groupes de placements IST IMMOBILIER GLOBAL USD et IST IMMOBILIER GLOBAL HEDGED CHF investissent indirectement dans des biens immobiliers à travers le monde. La liquidité restreinte des trois fonds cibles régionaux (Etats-Unis, Europe, Asie) gérés par la SICAV SIF luxembourgeoise (« IST Global Real Estate Programme ») se traduit généralement par une volatilité moindre par rapport aux véhicules de placement cotés en bourse. Les fonds cibles non cotés investissent dans les secteurs clés des bureaux, du commerce de détail, de l'industrie/la logistique et du logement. Toutefois, dans certains cas, ils peuvent également investir dans d'autres sous-secteurs (par exemple, les parkings, les loisirs, l'hôtellerie, les soins de santé). Les investissements sont principalement réalisés dans des biens immobiliers du segment « Core/Core+ » avec des baux à long terme et des taux d'occupation élevés.

## Informations sur le groupe de placements

Gérant du fonds	DWS Group GmbH & Co. KGaA
Dès	décembre 2016
Lancement	décembre 2016
Indice de référence	aucun
Monnaies	USD, couvert CHF
Distribution	aucune, capitalisation
Banque dépositaire	Banque Lombard Odier & Cie SA
Société de révision	Ernst & Young

## Souscriptions et rachats

	Cat. III
Liquidité	Trimestrielle/préavis de 6 mois pour la fin d'un trimestre
Souscription/rachat	Dernier jour de négoce de mars, juin, septembre et décembre
Valeur Souscription/rachat	Communiquée au moment de l'appel de capitaux/10 jours ouvrables bancaires après la publication de la VNI
N° de valeur	34.217.428 (USD) / 37.905.094 (CHF)
ISIN	CH0342174288 (USD) / CH0379050948 (CHF)
Investissement minimum	> USD/CHF 1 Mio.
TER KGAST/CAFP <sup>1</sup> en % p.a.	1.31 (USD) / 1.30 (CHF)
Dont TER fonds cibles <sup>2</sup> en % p.a.	1.16 (USD) / 1.13 (CHF)
Frais d'achat/de vente en % <i>restent dans le groupe de placements</i>	0.20/0.05 (USD) / 0.25/0.10 (CHF)

<sup>1</sup> Le ratio des charges d'exploitation TER KGAST/CAFP comprend l'entier des frais avec pour exceptions les coûts de transactions ainsi que le droit de timbre et les taxes de bourse; au 30.09.2022

<sup>2</sup> Le TER fonds cibles est composé du TER de chaque fonds cible pondéré par son poids, respectivement des fonds institutionnels de IST. Le chiffre indiqué correspond à la valeur du dernier TER calculé. Il est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse dans le futur.

### IST en bref

Constituée en 1967 par 12 institutions de prévoyance en tant qu'organisation à but non lucratif, IST est la première fondation d'investissement indépendante de Suisse. Elle gère au 30.09.2022 et pour le compte de environ de 500 investisseurs une fortune d'environ de 9.1 mia de CHF, cette dernière étant répartie sur 45 groupes de placements (actions, obligations, hypothécaires, immobilier, produits bilanciés, alternatifs, infrastructure). IST vise une croissance qualitative et ciblée au profit de ses investisseurs. Elle tire parti de son positionnement de premier plan sur le marché, de son indépendance, de son infrastructure performante et de son réseau de partenaires triés sur le volet.

## Objectif de placement et structure du portefeuille

L'objectif de placement consiste principalement à générer un revenu stable à long terme et des flux de trésorerie réguliers avec un portefeuille d'investissements immobiliers diversifié au niveau mondial dans le segment « Core/Core+ ». L'objectif de rendement net est de 5-7% p.a. en USD.

## Gérant du portefeuille

**Hugo Vere**, Senior Portfolio Manager, est responsable du mandat. Il a rejoint DWS en 2014 et a 23 ans d'expérience professionnelle. Auparavant, Hugo Vere était consultant pour l'immobilier asiatique chez Guidance Investments en Malaisie et responsable des fonds asiatiques à Hong Kong chez Invista Real Estate Investment Management. Il a commencé sa carrière chez Dunlop Heywood et est titulaire d'une licence (avec mention) en immobilier et finance de la Cass Business School, City University of London. Il est également membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

### IST Investmentstiftung

Manessestrasse 87 | 8045 Zürich  
Tel 044 455 37 00 | Fax 044 455 37 01  
info@istfunds.ch | istfunds.ch

### IST Fondation d'investissement

Avenue Ruchonnet 2 | 1003 Lausanne  
Tél 021 311 90 56 | Fax 044 455 37 01  
info@istfunds.ch | istfunds.ch

### Clause de non-responsabilité

La documentation relative aux groupes de placements d'IST Fondation d'investissement n'a qu'un caractère informatif et ne constitue ni une recommandation d'achat, ni une incitation à souscrire des droits des groupes de placements qui y sont mentionnés. Les principes généraux de placement et les directives de placement édictées pour chaque groupe de placements peuvent être obtenus sur demande auprès d'IST Fondation d'investissement, Manessestrasse 87, 8045 Zurich ou téléchargés sur le site istfunds.ch. Veuillez lire attentivement cette documentation et prendre en considération les aspects liés aux risques. La valeur des placements et les produits sont susceptibles de diminuer. Les performances passées ne fournissent pas nécessairement une indication quant aux performances futures.