



Prospectus

IST2 Fondation d'investissement

IMMO INVEST SUISSE (IIS)

Le groupe de placements IST2 Immo Invest Suisse (ci-après « Groupe de placements IIS ») est géré activement et investit de manière indirecte dans l'immobilier domestique.

Le groupe de placements IIS fait partie de la catégorie « Immobilier » au sens de l'art. 53, al. 1, let. c OPP 2.

Les indications figurant dans le prospectus se fondent sur les statuts, le règlement et les directives de placement d'IST2 Fondation d'investissement (ci-après « IST2 »), qui est l'émettrice du groupe de placements 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.

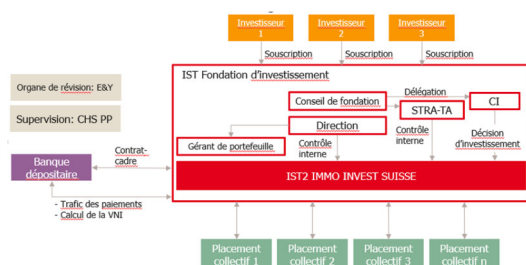
Les statuts, le règlement et le prospectus ainsi que le dernier rapport annuel ou mensuel peuvent être obtenus gratuitement auprès d'IST ou consultés sur le site Internet de la fondation à l'adresse www.istfunds.ch.

Le cercle des investisseurs se limite aux institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôt domiciliées en Suisse (art. 6, statuts d'IST2).

1. Vue d'ensemble du groupe de placements IIS

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 étendus.

L'illustration ci-dessous offre une vue d'ensemble de la structure d'organisation et des fonctions décrites en détail ci-après :



1.1 Conseil de fondation

Le Conseil de fondation édicte les directives de placement. Il peut déléguer des tâches de contrôle à un comité du Conseil de fondation (STRA). Il nomme la direction et le directeur. Il peut déléguer des tâches et des compétences à des tiers, pour autant que celles-ci ne soient pas directement liées à la direction suprême de la fondation d'investissement et qu'elles ne soient pas expressément qualifiées de non transmissibles en vertu de la loi, des statuts et du règlement.

Le contrôle du respect des directives de placement est assuré par le comité du Conseil de fondation « Placements traditionnels » (STRA-TA). En cas de divergences, le Conseil de fondation et l'organe de

révision sont immédiatement informés afin que des mesures correctives puissent être prises.

1.2 Direction et gestion de portefeuille

IST est responsable de l'administration et de la gestion du portefeuille du groupe de placements IIS. Ses autres tâches incluent le calcul de la VNI et la tenue de la comptabilité du groupe de placements IIS. Elle peut déléguer certaines tâches à des tiers.

1.3. Comité d'investissement (CI)

Le CI est responsable de la mise en oeuvre de la stratégie de placement et décide des supports d'investissement du groupe de placements IIS. Il décide de l'acquisition et de la vente des véhicules de placement.

Le CI se compose d'au moins trois membres, élus par le Conseil de fondation pour un mandat d'un an. Ils sont rééligibles. Lors de la composition du CI, le Conseil de fondation veille à ce que les membres disposent de la formation et de l'expérience nécessaires dans le segment de l'immobilier et qu'ils soient au bénéfice d'une bonne réputation.

Le CI prend ses décisions à la majorité des voix exprimées. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante. Les réunions sont consignées dans un procès-verbal.

1.4 Organe de révision

Les tâches de l'organe de révision sont régies par l'art. 10 OPP.

2. Directives de placement

2.1 Stratégie d'investissement

Le groupe de placements IIS 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 étendus.
- La part d'un placement collectif est limitée à 20% de la fortune du groupe de placements IIS si cet instrument n'est pas :
 - soumis à la surveillance de la FINMA ou autorisé à la vente en Suisse par cette instance;
 - émis par 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 IIS.
- 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/séniors, 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 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. Emission et rachat de droits

IST émet et rachète les droits.

3.1 Structure et durée

Le groupe de placements IIS n'a pas de date de fin (structure persistante ou « Evergreen »).

3.2 Emission de droits

L'émission de droits est possible à tout moment. Elle a en principe lieu par tranches. IST détermine le nombre de nouveaux droits à émettre, la date d'émission ainsi que la date de valeur et de clôture des souscriptions.

La contre-valeur du prix d'émission doit en règle générale être versée en espèces. Avec l'accord d'IST, elle peut également être apportée en nature.

3.3 Prix d'émission

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.

Différentes catégories de droits peuvent être émis.

3.4 Délai de préavis et processus de rachat

Les investisseurs peuvent demander le rachat de tout ou partie de leurs droits pour la fin d'une année civile moyennant un préavis de 12 mois. Une fois soumises, les demandes de rachat ne peuvent plus être retirées.

Toutes les demandes de rachat reçues au cours d'une période de résiliation sont traitées de la même manière. Si les demandes de rachat ne peuvent pas être entièrement satisfaites en raison d'un manque de liquidités, elles sont reportées à la prochaine échéance. IST peut accorder le rachat de droits en dérogeant au délai de préavis ou à la date de rachat, dans la mesure où un remplacement auprès d'autres investisseurs est possible, en respectant le principe d'égalité de traitement.

Dans des circonstances exceptionnelles, notamment en cas de manque de liquidités, le rachat de droits

peut être différé de deux ans au maximum. Si, passé ce délai, le rachat n'est pas possible en raison de fortes décotes sur les placements ou d'un manque de liquidités, le rachat peut encore être reporté. D'autres options peuvent également être examinées après consultation des investisseurs et information de l'autorité de surveillance.

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. En cas de report, la fortune nette ou la VNI en vigueur à la fin de la période de report est déterminante.

Le traitement (Settlement) des émissions de droits est généralement effectué à la date d'émission correspondante, celui des rachats au plus tard 15 jours ouvrables après la fin d'une année civile.

3.5 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 IIS 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.

3.6 Commissions d'émission et de rachat

Les commissions d'émission et de rachat sont limitées à 5% chacune et sont adaptées aux conditions du marché. Elles sont systématiquement créditées au groupe de placements IIS.

3.7 Apports en nature

Un apport en nature n'est autorisé que si les placements apportés sont compatibles avec la politique et les directives de placement et ne portent pas atteinte aux intérêts des autres investisseurs.

Les apports en nature sont traités à la VNI du groupe de placements IIS au moment de l'apport.

Une majoration peut être appliquée pour couvrir les frais accessoires liés aux apports en nature.

Le gérant de portefeuille établit un rapport détaillant les placements livrés en indiquant leur valeur vénale au moment du transfert, le nombre de droits transférés en contrepartie ainsi qu'un éventuel règlement en espèces.

La valorisation des apports en nature s'effectue en principe sur la base de la VNI du véhicule d'investissement concerné, calculée à la date de référence de l'apport.

4. Distributions/ réinvestissements

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 STRA-TA peut décider de verser des distributions. Le cas échéant, c'est lui qui fixe la périodicité et le montant de la distribution.

5. 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.

6. Commissions, frais et dépenses

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

6.1 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).

6.2 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. En outre, des commissions de gestion supplémentaires sont prélevées sur les même fonds et sont prises en compte dans le ratio TER ISA.

6.3 Autres frais et dépenses

Des droits de garde sont perçus par la banque dépositaire et IST facture 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 ISA est publié dans le rapport annuel conformément aux directives en vigueur.

7. Informations sur les risques

Le prix auquel les droits sont rachetés dépend notamment de l'évolution future du groupe de placements IIS. En cas d'évolution défavorable, l'investisseur court le risque de perdre tout ou partie du capital qu'il a investi.

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 surveillance, 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 :

7.1 Risques liés 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.

7.2 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.

7.3 Risques liés aux fluctuations du marché

Tout comme les actions, les fonds de placement immobiliers et les sociétés de participations immobilières cotés sont exposés à des fluctuations de cours. Ils présentent donc un risque de fluctuation plus important que les placements immobiliers basés sur la VNI.

8. Reporting

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 IIS et d'un droit
- Evolution du cours des droits
- Frais et dépenses

IST publie un rapport annuel dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice. Ce rapport contient entre autres les comptes annuels et le rapport de l'organe de révision.

9. Numéros de valeur / ISIN

Catégorie I	145.102.169	CH1451021690
Catégorie II	145.102.291	CH1451022912
Catégorie III	145.102.520	CH1451025204
Catégorie G	145.102.597	CH1451025972

10. Modifications

Le Conseil de fondation peut adapter le prospectus. Toutes les modifications sont publiées et envoyées à l'autorité de surveillance conformément à l'art. 37, al. 3 et 4 OFP. Celle-ci peut imposer des modifications et exiger à tout moment que les défauts soient corrigés.

11. Entrée en vigueur

Le prospectus entre en vigueur sur décision du Conseil de fondation d'IST du 09.05.2025 avec les modifications du 19.08.2026.