IST

T4 | 2024

IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE

IST IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE est un groupe de placements géré activement qui investit directement dans des biens immobiliers situés en Suisse. Le portefeuille se caractérise par un positionnement clair et une large diversification régionale en Suisse alémanique grâce à une politique d'investissement sélective. Il investit directement dans des projets de construction, des immeubles existants attrayants et des objets présentant un potentiel de développement. Les institutions de prévoyance ont ainsi la possibilité de participer à l'évolution d'une stratégie immobilière tournée vers l'avenir et axée sur le long terme.

Pourquoi investir dans cette classe d'actifs ?

Les placements en valeurs réelles avec des risques calculables constituent une source de rendement incontournable et stable pour les institutions de prévoyance. Du fait de sa faible corrélation avec d'autres classes d'actifs et de sa faible volatilité, l'immobilier suisse offre des caractéristiques de diversification optimales.

Ce groupe de placements se focalise d'une part sur le besoin croissant de logements abordables et, d'autre part, sur l'évolution des besoins des utilisateurs en raison des évolutions sociétales et démographiques. L'environnement macroéconomique ainsi que la forte demande de logements à moyen et long terme renforcent l'attractivité de cette classe d'actifs.

Accent résidentiel

Environ 90 % des logements situés dans les zones urbaines, reflétant ainsi la tendance à l'urbanisation

Rendement attractif des cash flows

Stratégie résidentielle générant un rendement solide des cash flows de près de 3.2 %.

Portefeuille d'objets récents / rénovés

Plus de 50% des objets ont été construits ou rénovés dans les 10 dernières années, avec un impact positif sur la consommation énergétique

Gestion orientée sur la satisfaction des locataires

Prise en compte des besoins des locataires avec pour corollaire un faible taux de perte sur loyers

Pourquoi opter pour le produit d'IST ?

- Portefeuille diversifié selon les régions, les types d'utilisation et la taille des objets, avec un accent sur la Suisse alémanique
- Mix équilibré de logements (du point de vue du standard de construction et de la taille) répondant aux besoins des locataires
- Politique d'investissement prudente contribuant à l'obtention d'un rendement stable
- Evaluation régulière et conservatrice des immeubles en portefeuille
- Equipe de spécialistes immobiliers pouvant se prévaloir d'une grande expérience et de vastes compétences tout au long de la chaîne de valeur
- Possibilité d'effectuer des apports en nature (asset swaps)

Caractéristiques du produit

Le groupe de placements IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE investit au minimum 70 % de sa fortune dans des immeubles d'habitation situés principalement en Suisse alémanique, en veillant à assurer une diversification appropriée. Il suit une stratégie « Core / Core + ».

La direction de projets assurée à l'interne et la gestion active du portefeuille immobilier visent une rentabilité optimisée. La collaboration avec des régies immobilières locales permet de tenir compte des spécificités régionales et contribue à faciliter la location et à améliorer la qualité des immeubles.

Pour nos investissements immobiliers directs, nous avons développé une stratégie de durabilité qui s'applique à l'ensemble du parc immobilier et à la gestion des actifs, de l'acquisition des biens à la gérance immobilière, en passant par la rénovation et l'assainissement des objets.

T4 | 2024

IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE

Informations sur le groupe de placements

Promoteur	IST Fondation d'investissement
Lancement	Octobre 2014
Evaluation	Mensuelle
Engagements de capital / rachats	Selon périodes de souscription définies / prospectus
Numéro de valeur	24.522.912
ISIN	CH0245229122
Montant de l'investissement	Min. CHF 1 mio.
TER_{ISA} GAV / NAV au 30.09.2024 (ex post)	0.37 % / 0.49 %
Frais achat / vente en %	1.0 % en faveur du groupe de placements

Objectif de placement

L'objectif de placement consiste à réaliser un rendement stable et conforme au marché en achetant, en détenant et en gérant activement (« buy and manage ») des biens immobiliers suisses en propriété directe.

Gérant de portefeuille

Le volume du groupe de placements IST IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE se monte à CHF 470 millions. Il est géré par IST Fondation d'investissement. L'équipe immobilière composée de 5 personnes est placée sous la direction de Stephan Auf der Maur. Stephan est au bénéfice de plus de 30 ans d'expérience dans le domaine. Avant de rejoindre IST en 2018, il a été gérant d'un fonds immobilier coté et de 2 groupes de placements immobiliers chez Credit Suisse.

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 31.12.2024 et pour le compte de environ de 420 investisseurs une fortune d'environ de 10 mia de CHF, cette dernière étant répartie sur 47 groupes de placements (actions, obligations, hypothécaires, immobilier, produits balancés, 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.

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.