

IST renforce ses mesures dans le domaine de la durabilité

La durabilité gagne sans cesse en importance, aussi bien sur le plan social, réglementaire et économique que dans le domaine des placements. La Charte et stratégie d’IST Fondation d’investissement (IST) intègre déjà les facteurs ESG (environnement, social, gouvernance) depuis de nombreuses années. En 2021, les thèmes ESG ont été discutés à plusieurs reprises au sein du Conseil de fondation et de son comité « Stratégie d’entreprise & Organisation ». Les décisions prises concernant le lancement de nouvelles initiatives visent à renforcer durablement et à long terme le cadre ESG d’IST.



Mise en œuvre des critères ESG à tous les niveaux

Les facteurs ESG sont pris en compte à presque tous les niveaux, que ce soit au sein de l’entreprise, dans le dialogue avec les parties prenantes, lors de l’exercice des droits de vote en Suisse et à l’étranger, lors de l’application de critères d’exclusion dans la gestion de portefeuille ou, encore, dans l’approche « best in class » utilisée pour la sélection des gérants.

Outre la mise en œuvre au sein de l’entreprise, IST s’attache à promouvoir durablement la position de la Suisse en tant que site de premier plan pour les

investissements durables et soutient cette démarche par son adhésion à Swiss Sustainable Finance (SSF). Elle accompagne ainsi activement les évolutions réglementaires dans ce domaine et veille à ce que toutes les exigences correspondantes soient mises en œuvre en temps opportun.

Prise en compte des intérêts des investisseurs sur la base d’un sondage auprès des clients

En juin 2021, IST a mené une enquête ESG auprès de ses clients, à laquelle un nombre réjouissant d’investisseurs ont participé, confirmant ainsi l’actualité et l’importance de ce thème. L’objectif était de mieux comprendre l’état de la mise en œuvre des mesures ESG au sein des institutions de prévoyance ainsi que les attentes de ces dernières à l’égard d’IST. Les principaux résultats peuvent être résumés comme suit :

- La plupart des caisses de pension utilisent encore des indices de référence classiques et seules un peu moins de 20 % d’entre elles utilisent des indices de référence ESG.

Cette édition aborde les sujets suivants :

IST renforce ses mesures dans le domaine de la durabilité	1
Nouveau groupe de placements	
IST2 PRETS HYPOTHECAIRES RESIDENTIELS SUISSES (WHS)	3
IST3 INFRASTRUCTURE GLOBAL – la plateforme se développe constamment	4
Exercice fructueux pour le groupe de placements IST IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE (ISW)	5
Divers	6
Calendrier 2022	6



¹ IST soutient les Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations unies;

² participation active au programme « Material Risk Engagement » de Sustainalytics; inclusion d’autres initiatives d’engagement non répertoriées séparément

- Les critères ESG sont de plus en plus souvent appliqués lors de la sélection des gérants.
 - Les approches ESG les plus fréquentes sont les exclusions, l'engagement et l'investissement d'impact.
 - Une importance grandissante est accordée aux rapports ESG. Un reporting sur le CO₂ est attendu pour toutes les classes d'actifs, toutefois avec des nuances : 75 % des caisses de pension interrogées attendent un reporting sur le CO₂ pour les actions et les obligations et 49 % d'entre elles pour les placements alternatifs. Toutefois, l'état de la mise en œuvre au sein des caisses de pension reste en deçà des attentes.
 - Outre le reporting sur le CO₂, une déclaration sur la réalisation des objectifs climatiques de Paris (trajectoire de température) au niveau du portefeuille est également attendue, toutefois avec des taux d'approbation un peu plus faibles.
- Les réponses fournies ont donné des impulsions importantes et nous ont



encouragés à développer notre cadre ESG. En particulier dans les domaines de l'établissement de rapports et de l'engagement, IST a investi des montants substantiels dans des prestations de service et des bases de données de fournisseurs externes afin d'améliorer encore ces aspects.

Plantation d'arbres en guise de remerciement durable

En guise de remerciement pour la participation à l'enquête ESG, IST s'est engagée à planter un arbre pour chaque réponse au questionnaire. La direction a en outre décidé d'arrondir le nombre d'arbres à planter à 100. Ces arbres ont été plantés le 11 novembre à Autafond, dans le canton de Fribourg.

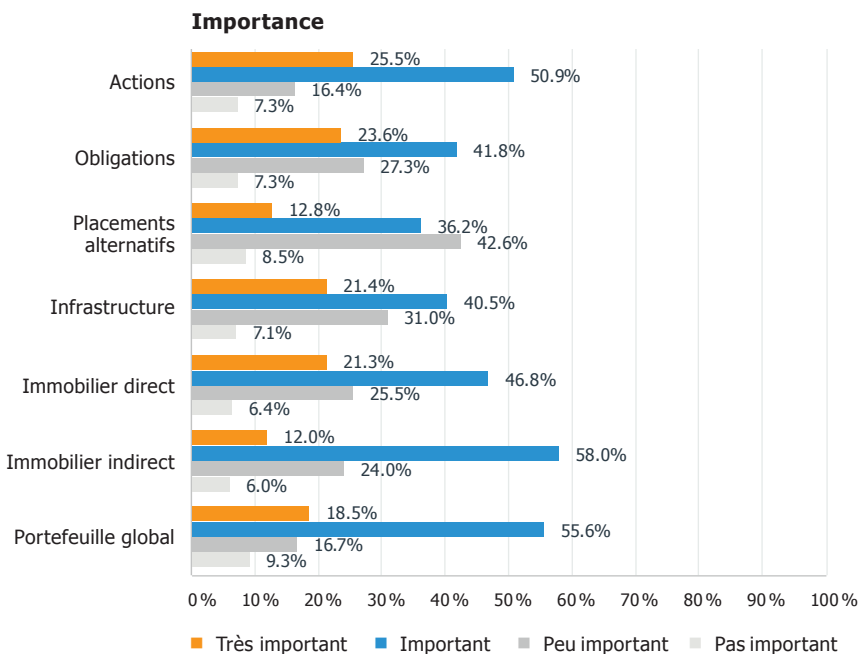


Engagement et exclusions

Au sein de ses groupes de placements, IST se concentre sur l'engagement et complète son approche par des exclusions. A long terme, influencer le comportement des entreprises sur les questions ESG favorise davantage la transition vers une économie neutre en carbone que la simple exclusion des entreprises à forte empreinte carbone. Ce constat nous a motivés à participer aux initiatives d'engagement de Sus-

Importance d'un reporting sur le CO₂ au niveau des classes d'actifs, resp. du portefeuille global

Réponses: 57 Pas de réponse: 29



Source : IST Résultats sondage ESG 2021

tainalytics et de les promouvoir. Ces initiatives sont les suivantes :

- Engagement de réduire les risques importants (Material Risk Engagement) : une discussion est engagée avec les entreprises affichant le risque ESG le plus élevé selon la notation de Sustainalytics afin de les inciter à réduire leur rating de risque ESG en introduisant des mesures concrètes.
- Engagement thématique : en complément à l'approche analytique qui sous-tend l'engagement de réduire les risques importants, IST a décidé de participer à l'initiative «Sustainable Forests and Finance» de Sustainalytics. Cette initiative vise à introduire au cours des trois prochaines années des améliorations

en vue d'une gestion durable des forêts chez les producteurs d'huile de palme, de soja, de bétail, etc., ainsi que chez les distributeurs et les banques qui financent ces activités.

Nouvelle extension du reporting

IST s'est fixé pour objectif de développer son reporting sur ses activités ESG et sur son approche en la matière tant au niveau de l'entreprise que des groupes de placements.

Au niveau de l'entreprise, les mesures suivantes sont prévues :

- Développement du dossier sur la durabilité existant en un rapport de durabilité exhaustif.
- Mise en ligne d'un site Internet dédié à l'ESG istfunds.ch/esg-ist/ et con-

tenant une description des activités ESG pertinentes ainsi que divers documents sur les thèmes ESG d'IST.

- Ajout d'un rapport sur les activités d'engagement au rapport sur l'exercice des droits de vote liés aux actions suisses et étrangères.

Au niveau des groupes de placements, il revêt la forme suivante :

- Fiches produit ESG renseignant sur les normes appliquées par les gérants. Pour les placements traditionnels, ces fiches ont été complétées avec les rapports et les notations ESG de MSCI.
- Des rapports spécifiques sont prévus pour les placements immobiliers directs, les placements alternatifs et l'infrastructure.

Nouveau groupe de placements **IST2 PRETS HYPOTHECAIRES RESIDENTIELS SUISSES (WHS)**

Alternative intéressante aux obligations en CHF

Dans le segment des placements traditionnels, les hypothèques jouent un rôle de plus en plus important en tant que complément aux portefeuilles obligataires en francs suisses. Deux possibilités s'offrent en principe aux caisses de pension, à savoir les placements directs et les placements indirects. L'accord de prêts hypothécaires directs nécessite une équipe interne qui se charge non seulement de l'examen, du suivi et du traitement du crédit (servicing), mais également de la génération d'hypothèques (sourcing), afin que la taille stratégique puisse être atteinte dans le portefeuille global. Si la caisse choisit une solution indirecte, ces activités sont externalisées, ce qui permet d'investir relativement rapidement grâce au grand nombre de produits disponibles.

De grandes caisses de pension regroupent leurs intérêts

Le groupe de placements WHS d'IST2 Fondation d'investissement a été

développé en collaboration avec d'importantes caisses de pension et lancé avec succès sur la plateforme de services IST en novembre 2021. L'accent est mis sur les hypothèques de premier rang pour des biens immobiliers occupés par leur propriétaire dans toute la Suisse. Tous les types de prêts hypothécaires (taux fixe, taux variable, basés sur le marché monétaire) d'une durée de 2 à 15 ans peuvent être accordés. Le groupe de placements se caractérisera par une large diversification du point de vue des échéances, des types d'hypothèque et des régions. En cas de vente d'un bien immobilier et contrairement à la pratique, le groupe de placements n'appliquera aucune pénalité pour la résiliation anticipée du prêt.

Prestataires externes expérimentés

La société Avobis Invest AG, avec laquelle IST entretient déjà une relation d'affaires de longue date, a été choisie comme partenaire pour la gestion et le service du portefeuille.

HypoPlus (aujourd'hui Credaris AG), une société du groupe Comparis, a été mandatée pour le sourcing. HypoPlus offre des conseils complets, compétents et personnalisés fournis par une vingtaine de spécialistes hypothécaires.

Structure tarifaire intéressante

Grâce au regroupement des actifs de plusieurs caisses de pension en vue d'investir en commun dans des prêts hypothécaires résidentiels, des conditions intéressantes ont pu être négociées avec les prestataires. Le rendement visé est de 45-55 pb après coûts (TER ex-ante 26 pb). Le groupe de placements est conçu comme un fonds « evergreen » avec des possibilités de souscription mensuelles, les rachats de droits étant eux limités par la disponibilité de liquidités.

IST3 INFRASTRUCTURE GLOBAL – la plateforme se développe constamment

Aperçu

La stratégie **IST3 INFRASTRUCTURE GLOBAL** («IST3 IG»), qui constitue un élément de l'offre d'IST, vise à investir directement et indirectement des capitaux propres sur le marché privé des placements en infrastructures à long terme, cela dans tous les sous-secteurs des infrastructures et dans l'ensemble des pays de l'OCDE. IST3 IG n'a pas d'échéance fixe et est structuré comme un fonds de type «evergreen», avec un horizon de placement correspondant au cycle de vie des actifs. Par conséquent, le rendement des dividendes prime sur les plus-values en capital.

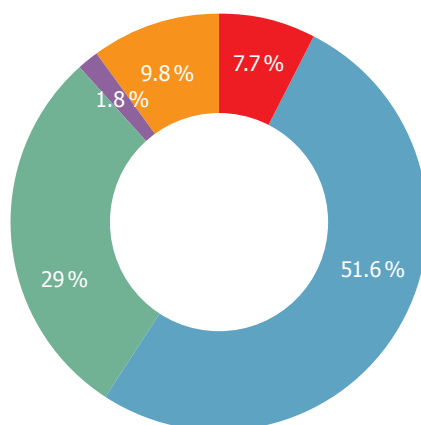
La classe d'actifs des infrastructures

Depuis son lancement en décembre 2014 jusqu'en avril 2021, le groupe de placements IST3 IG faisait partie de la catégorie des placements alternatifs. En avril 2021, la CHS PP a confirmé qu'il pouvait être classifié dans la nouvelle catégorie «Placements en infrastructures», une décision qui permet à certains de nos clients d'allouer une partie de leurs actifs à cette nouvelle catégorie de placements.

Le portefeuille et l'équipe chargée de sa gestion

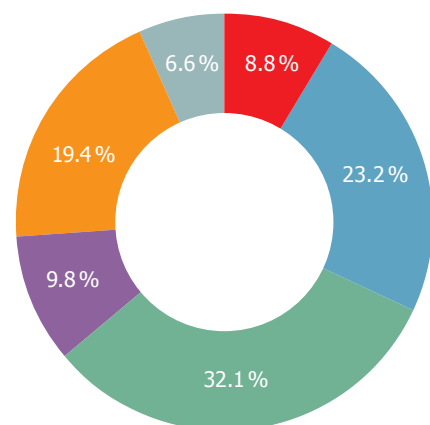
L'équipe chargée des placements en infrastructures chez IST, qui se compose désormais de sept personnes et a été continuellement étoffée depuis 2014, a conclu avec succès plus de 25 transactions au cours de ces dernières années. Il en résulte un portefeuille largement diversifié présentant une orientation défensive. Les deux graphiques ci-après offrent une vue d'ensemble de la composition géographique et sectorielle du portefeuille (en % de la valeur nette d'inventaire au T2 2021).

Allocation géographique



- Suisse
- Nord-Ouest de l'Europe
- Amérique du Nord
- Australie, Nouvelle-Zélande, Japon
- Europe du Sud & autres

Allocation sectorielle



- Transport
- Production d'énergie
- Transmission/distribution/stockage d'énergie
- Eau et eaux usées
- Télécommunications
- Infrastructures sociales

Performance

Du fait de sa bonne diversification, le portefeuille d'IST3 IG s'est également avéré résistant à la crise du Covid-19 jusqu'à présent. L'allocation au secteur des transports, qui a été le plus touché par la pandémie, était constamment inférieure à 10 % et le portefeuille ne comprend aucun placement dans des aéroports. Parmi les grands gagnants, citons notamment les investissements dans les infrastructures de télécommunications et dans les installations de transmission d'énergie basées sur la disponibilité. Seul le segment des fonds du marché secondaire s'est nettement déprécié. En 2020, il a réalisé une performance en monnaies locales de -2,4 % (hors coûts de couverture de change). Au 1^{er} semestre 2021, de bons résultats ont été réalisés dans presque tous les domaines, comme en témoigne la performance de +4,2 % en monnaies locales (hors coûts de couverture de change). Ce résultat s'explique par des refinancements réussis ainsi que par des effets de rattrapage liés à la réou-

verture progressive de l'économie dans les différents pays, régions et secteurs.

Perspectives

Une performance positive conforme au profil de risque est également attendue au 2^e semestre 2021, notamment en raison de la vente de parcs solaires au Japon et du refinancement de centres de données en Amérique du Nord. S'agissant des acquisitions, l'équipe d'IST3 IG travaille actuellement sur plusieurs transactions, dont certaines sont proches de leur finalisation. Par conséquent, une grande partie des promesses de capital encore ouvertes du groupe de placements pourrait être appelée d'ici la fin de l'année, sous réserve du résultat de l'examen final. Aussi, l'équipe prépare actuellement la prochaine levée de fonds (6^e closing). Selon le planning actuel, IST3 IG sera ouvert aux nouveaux engagements de capital entre mars et septembre 2022. L'objectif du prochain closing est d'augmenter les engagements de capital de CHF 816 millions à plus de CHF 1,0 milliard.

Exercice fructueux pour le groupe de placements IST IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE (ISW)

L'exercice 2020/21 particulièrement mouvementé se solde par un bon résultat. Plusieurs facteurs y ont contribué. Le rendement des placements est d'une part passé de 3,43 % à 4,21 %. La réévaluation (variation de valeur moins variation des impôts latents sur les gains immobiliers) représente 1,33 %. D'autre part, le taux de vacance a sensiblement diminué, passant de 7,45 % à 4,43 %. Cette amélioration s'explique principalement par le changement de gérance immobilière dans le nord-ouest de la Suisse et en Suisse centrale. Les nouvelles régies immobilières ont été en mesure de louer les objets vacants plus rapidement grâce à leur proximité du marché local et à une intensification des activités de location. L'intérêt accru manifesté pour les appartements situés dans des zones non urbaines en raison de la situation actuelle et des possibilités de télétravail a également contribué à cette évolution.

D'autres indicateurs ont également connu une amélioration réjouissante par rapport à l'année précédente. La marge d'exploitation est ainsi passée de 75,15 % à 77,47 %, le TER_{ISA} GAV s'établit à 0,43 % et le TER_{ISA} NAV à 0,54 % (année précédente : 0,44 % et 0,59 % respectivement). La commission de gestion a par ailleurs été réduite de 0,15 % à 0,10 % au 1^{er} juin 2021. Le rendement des fonds propres et le rendement du capital investi s'inscrivent également en hausse. La diversification du portefeuille du groupe de placements ISW a encore été améliorée avec l'acquisition des immeubles résidentiels de Frick (AG), Wald (ZH) et Oberentfelden (AG) ainsi que de l'immeuble à affectation mixte de Frauenfeld (TG). La valeur vénale du portefeuille est passée de CHF 295,8 millions à CHF 359,0 millions à la suite de ces acquisitions. Tous les

engagements de capital ouverts des investisseurs ont été entièrement appelés au 30 juin 2021 afin de financer les achats précités. Grâce aux fonds propres apportés, le coefficient d'endettement est passé de 22,77 % à 19,72 % d'une année à l'autre. Le rendement net des objets achetés se situe entre 3,1 % et 3,5 %. Les modifications apportées au prospectus permettront désormais de procéder à des augmentations de capital. Cela signifie que les investisseurs ne devront plus présenter les engagements de capital ouverts dans leur propre rapport de gestion.

La durabilité au sein du groupe de placements

La durabilité est un thème très important pour IST et donc aussi pour le groupe de placements ISW. Quatre

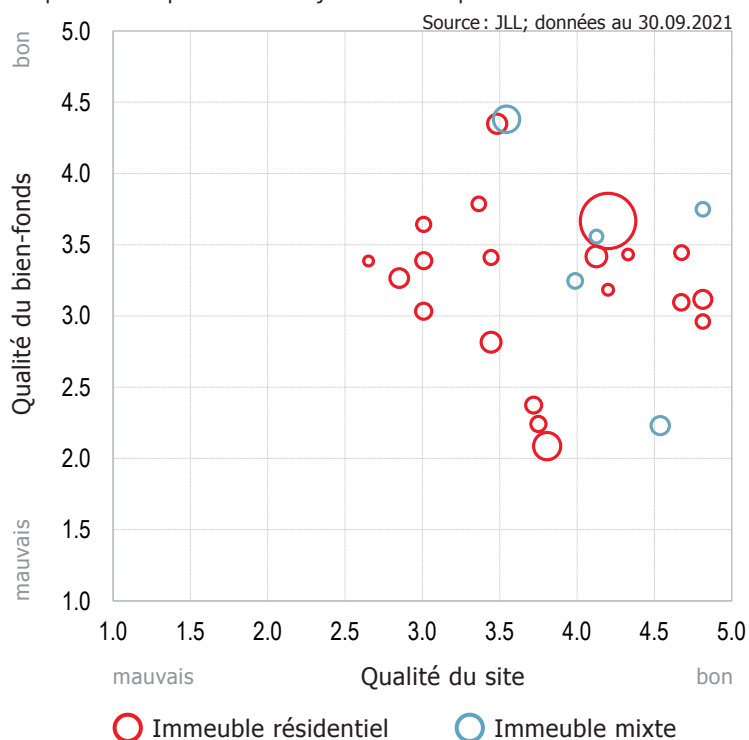
immeubles représentant 40 % de la valeur du portefeuille sont certifiés Minergie®. En outre, 13 des 26 objets en portefeuille disposent déjà d'un chauffage neutre en CO₂ (pompe à chaleur, chauffage à distance, pellets). A partir de fin novembre 2021 au plus tard, les installations photovoltaïques d'une puissance totale de 260 kWc/an récemment mises en service produiront de l'électricité solaire pour la consommation propre de 3 immeubles et généreront en passant un rendement de plus de 4 %.

Renforcement de l'équipe immobilière

L'équipe s'est renforcée avec l'arrivée en cours d'exercice de Nico Dahlmann au 1^{er} septembre 2020, un spécialiste en charge de la partie transactionnelle des portefeuilles.

IST Immobilier Résidentiel Suisse – matrice de qualité

Chaque cercle représente un objet détenu en portefeuille



Divers

Personnel

Nous sommes heureux d'accueillir Mauro Miggiano en tant que responsable de la gestion balancée (groupes de placements **MIXTA OPTIMA** et mandats). Il succède à Hanspeter Vogel, qui a largement contribué au développement des produits de la famille **MIXTA OPTIMA** au cours des 20 dernières années et nous quitte au 31 décembre pour une retraite bien méritée. Nous sommes convaincus d'avoir trouvé en Mauro Miggiano un successeur très compétent qui sera en mesure de pérenniser le succès de notre gestion balancée.

TERs revus à la baisse

Réduction des commissions

Après une première série de réductions des frais en février, les commissions de gestion d'autres groupes de placements ont été réduites le 1^{er} août 2021. Ces remises qui totalisent environ 1,2 million de francs cette année profiteront entièrement aux investisseurs des fondations d'investissement IST. La maîtrise constante des coûts, la négociation de meilleures conditions avec les gérants

mandatés et l'amélioration continue de l'efficacité d'IST contribuent à accroître l'attrait des groupes de placements auprès des investisseurs existants et potentiels. Le règlement tarifaire actuel est publié et disponible sous istfunds.ch

Fiches produit ESG de MSCI

Dans le cadre du renforcement de nos activités ESG et de l'introduction d'un reporting transparent en la matière, des documents supplémentaires relatifs aux groupes de placements ont été publiés pour la première fois à la fin du 3^e trimestre. Nous avons mené une analyse approfondie des fournisseurs de données ESG au terme de laquelle la société MSCI a été sélectionnée. Nous sommes ainsi en mesure de publier des rapports ESG détaillés permettant de vous livrer des informations tant qualitatives que quantitatives sur le positionnement de nos groupes de placements traditionnels. Ils sont publiés à l'adresse istfunds.ch/produits-cours/

Relevé de dépôt au 31 décembre

Vous recevrez au cours de la première quinzaine de janvier prochain le relevé de dépôt arrêté au 31 décembre 2021. Il sera accompagné de la déclaration d'intégrité et de loyauté.

Clause de non-responsabilité

La documentation relative aux groupes de placements de la Fondation d'investissement IST 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 de la Fondation d'investissement IST, 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.

Calendrier 2022

- 27.01.2022 **Assemblée des Investisseurs 2021, Sika Schweiz AG, Zurich**
- 07.04.2022 **Rencontre de Printemps, Lausanne**
- 16.08.2022 **Les Rencontres de la Rentrée, Neuchâtel**
- 01.09.2022 **Les Rencontres de la Rentrée, Sion**
- 02.09.2022 **Les Rencontres de la Rentrée, Fribourg**
- 22.09.2022 **Incontri Estivi, Bellinzona / Lugano**
- 06.10.2022 **Rencontre d'Automne, Genève**



IST Actuel
Edition Novembre 2021

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