

IST Immobilien Schweiz Wohnen

Neue Anlagegruppe für direkte Immobilien-Anlagen in der Schweiz

Die Nachfrage nach Immobilienanlagen seitens der Pensionskassen ist aufgrund der attraktiven Renditen ungebrochen. Investitionsmöglichkeiten in entsprechende Anlagestiftungen sind allerdings zur Zeit beinahe unmöglich. Mit der Lancierung der neuen Anlagegruppe IST IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN bietet sich Pensionskassen nun die Möglichkeit, ohne Agio direkt in Schweizer Wohnimmobilien zu investieren.

In dieser Ausgabe lesen Sie:

Neue Anlagegruppe für direkte Immobilien-Anlagen in der Schweiz

Grosse Pensionskassen investieren in Infrastruktur

Schweizer Aktien: Produktpalette der IST

IST MIXTA OPTIMA

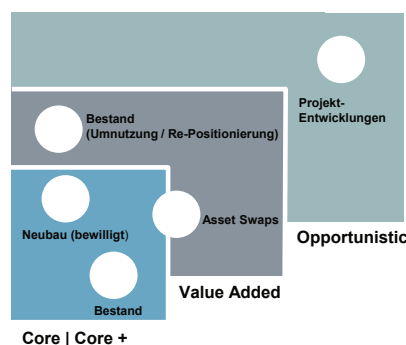
Die IST Investmentstiftung für Personalvorsorge und die Fundamenta Group bündeln ihre Kompetenzen im Bereich Direktanlagen Immobilien Schweiz und lancieren gemeinsam die Anlagegruppe IST IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN (ISW). Die neue Anlagegruppe spricht die langfristig ausgerichteten Anlagebedürfnisse Schweizer Vorsorgeeinrichtungen an und verfolgt den Aufbau eines diversifizierten Immobilien-Portfolios. Die Ausrichtung der Investitionen wird auf bezahlbaren Wohnraum unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzerbedürfnisse gelegt. Geographisch wird der Schwerpunkt in der Deutschschweiz liegen. Im Anlagefokus stehen überzeugende Neubauprojekte, attraktive Bestandsliegenschaften und

Objekte mit Entwicklungspotenzial, welche langfristig stabile und nachhaltige Erträge generieren sollen.

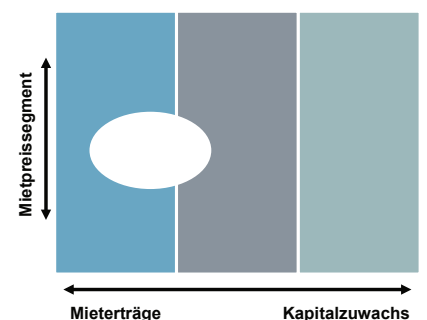
Anlageansatz und Umsetzung

Das Anlageziel der neuen Anlagegruppe besteht in der Erreichung eines marktgerechten Ertrags durch Kaufen, Halten und aktivem Bewirtschaften von Schweizer Immobilien im Direktbesitz. Dazu verfolgt die Anlagegruppe hauptsächlich einen Core/Core plus-Ansatz. Ergänzend werden Value-Added- und opportunistische Strategien zur langfristigen Ertragssicherung eingesetzt. Der Portfolioaufbau erfolgt sowohl über Neubauprojekte wie auch Bestandsliegenschaften. Im Sinne eines erweiterten Dienstleistungs-

Akquisitionsfelder



Zielfortfolio nach Ertragsausrichtung



angebotes sollen Anleger insbesondere im Rahmen von Asset Swaps (Sacheinlagen) Zugriff auf das erweiterte Kompetenzumfeld erhalten und somit von den Synergien dieser neuen Partnerschaft profitieren.

Ganzheitlicher Anlageprozess

Der Stiftungsrat der IST legt die Anlagestrategie fest und wählt die Mitglieder des unabhängigen Investment-Committee (IC). Es umfasst aktuell vier Immobilienspezialisten. Diese prüfen und genehmigen die Investitionsanträge des Portfolio Managers und deren Kompatibilität mit der Anlagestrategie und den Anlagerichtlinien. Bei einem positiven Entscheid des IC erfolgt die Abwick-

lung der Transaktion gemeinsam mit der Fundamenta Group. Letztere zeichnet anschliessend für die Bewirtschaftung der Objekte verantwortlich. Die Erfahrung und Stärke von beiden unabhängigen und etablierten

Unternehmen – bewährte Infrastruktur und Organisation der IST und Fachkompetenz der Fundamenta Group im Bereich Immobilien-Management – kommen in der neuen Anlagegruppe zum Ausdruck.

Wichtiges auf einen Blick

Lancierung	2. Quartal 2014
Nutzung	Primär Wohnen (>70%)
Geographischer Fokus	Deutschschweiz
Portfoliomanager	Fundamenta Real Estate Asset Management AG
Schätzungsexperte	Jones Lang LaSalle AG
Revisionsgesellschaft	Ernst & Young AG
Zielrendite	> 4.0% (nach Aufbauphase)
Bewertung NAV	Monatlich
TER ISA ex ante	0.65% (im Durchschnitt auf investiertes Kapital)

IST3 Infrastruktur Global

Grosse Pensionskassen investieren in Infrastruktur

Die sehr tiefen Zinsen im Schweizer Obligationenbereich zwingen die Pensionskassen, sich nach alternativen Investitionsmöglichkeiten umzusehen. Eine attraktive Gelegenheit bieten Investitionen in bestehende Infrastrukturanlagen, die stabile und regelmässige Ausschüttungen von laufenden Erträgen aus dem operativen Geschäft tätigen.

Die IST Investmentstiftung für Personalvorsorge (IST) lanciert per 30. Juni 2014 über die neu gegründete IST3 Investmentstiftung die Anlagegruppe INFRASTRUKTUR GLOBAL. Die Erstinvestoren repräsentieren eine Gruppe von Schweizer Pensionskassen, die sich 2013 entschlossen haben, gemeinsam eine eigene Infrastruktur-Plattform aufzusetzen, um global und kosteneffizient in Infrastrukturanlagen zu investieren. Zu diesem Zweck wurde die neue, auf die Bedürfnisse von Vorsorgeeinrichtungen zugeschnittene Anlagegruppe

IST3 INFRASTRUKTUR GLOBAL unter dem Dach einer unabhängigen und nicht gewinnorientierten Anlagestiftung gegründet. Zu den Gründern gehören namhafte Schweizer Vorsorgeeinrichtungen wie die Luzerner PK, Migros-PK, PKE Pensionskasse Energie und die PK Roche. Der Stiftungsrat der neuen IST3 setzt sich dabei aus Investorenvertretern zusammen, er legt die Anlagestrategie fest und wählt die Mitglieder des Anlagekomitees. Letzteres gewährleistet aufgrund seiner sorgfältig ausgewählten Mitglieder und deren überzeugender Fachkompetenz eine vertiefte Analyse möglicher Investitionen. Neben Vertretern aus der Gruppe Schweizer Pensionskassen konnten renommierte, unabhängige Infrastrukturspezialisten für das Anlagekomitee gewonnen werden, die dank ihrer Internationalität und weitreichenden Kenntnisse im Infrastrukturbereich einen wertvollen Beitrag leisten. Über eine Evergreen-Struktur, die der langfristigen Ausrichtung von Investi-

tionen in dieser Anlageklasse Rechnung trägt, wird vor allem direkt in Infrastrukturanlagen investiert. Zusätzlich sollen Sekundärfondsanteile gekauft werden, um eine Abschwächung des J-Curve-Effekts zu erwirken. Für beide Investitionsstrategien wird mit renommierten Beratern zusammengearbeitet. Der Fokus der neuen Anlagegruppe liegt auf bestehenden Infrastrukturanlagen (Brownfield) in den Bereichen Transport, Versorgung, Energie, Kommunikation und sozialer Infrastruktur unter Ausschluss von Atom, Gefängnissen und Militär. Alle Investitionen sollten anerkannten Nachhaltigkeitskriterien genügen. Die regionale Diversifikation erfolgt über politisch stabile Länder innerhalb der OECD mit dem erklärten Ziel eines signifikanten Anteils in der Schweiz. Gerade in der Schweiz will sich dieser PK-Verband als präferierter und direkter Ansprechpartner und Investor für zukünftige Schweizer Infrastrukturprojekte positionieren.

Attraktive Renditen und vorteilhafte Diversifikation

Die Anlagegruppe ist primär auf laufende Ausschüttungen ausgerichtet und nicht auf Kapitalgewinne. Dabei wird darauf geachtet, dass die Ausschüttungen grösstmöglich inflationsgeschützt sind und jährlich eine Rendite von ca. 5% erzielen. Die Aufbauphase des Portfolios sollte nach 3–4 Jahren abgeschlossen sein. Das erste Closing ist für den 30. Juni 2014 festgesetzt. Weitere Closings sind geplant und hängen von den angebotenen Investitionsmöglichkeiten und der Nachfrage im Markt ab. Durch die Anlagegruppe IST3 INFRASTRUKTUR GLOBAL kann eine Schweizer Pensionskasse langfristig und diversifiziert in eine sehr interessante Anlageklasse investieren, deren Gesamtkosten durch den hohen Anteil an Direktanlagen (bis zu 80%) weit tiefer sein werden als bei vergleichbaren Anlagevehikeln. Besonders hervorzuheben ist die anlegerfreundliche Ausgestaltung der Gebühren, die auf dem investierten und nicht auf dem

Wichtiges auf einen Blick

Hauptziel	Stabilität & Sicherheit der Cash-Flows
Anfangsvolumen	CHF 300 Mio. verbindlich zugesagten Kapitals
Anlagehorizont / Struktur	Evergreen-Struktur mit gleichgesinnten schweizerischen Pensionskassen in Form einer Anlagestiftung nach Schweizer Recht
Zielrendite in CHF netto	Primär auf laufende Cash-Flows ausgerichtet; Ausschüttungsrendite p. a. netto: 4–6%
Form der Investitionen	Fokus: Eigenkapitalinvestitionen – Primär- und Sekundärfonds (20–40%) – Direktinvestitionen, (60–80%) – Greenfield- (0–20%) und Brownfield-Infrastrukturanlagen (80–100%)
Investitionsperiode	3–4 Jahre
Zugrundeliegende Anlagen	Grundsätzlich operativ (laufende Cash-Flows), sektorabhängig Konstruktionsrisiken bis maximal 20% des Portfolios zulässig
Leverage	Generell gelten die Vorschriften der ASV
Inflationsschutz	Inflationsschutz wird angestrebt (Ziel: > 50%)

zugesagten Kapital basieren. Damit kann auch der Investitionsdruck reduziert werden. Mit der direkten Einflussnahme von Investoren im Stiftungsrat

auf die Strategie, die Anlagerichtlinien und das Anlagekomitee ist sichergestellt, dass die Interessen der Anleger jederzeit gebührend vertreten sind.

Schweizer Aktien: Produktpalette der IST

Seit Gründung der IST im Jahre 1967 bilden Schweizer Aktien einen wichtigen Pfeiler in unserem Produktangebot. Dieses ist seit 2007 kontinuierlich gewachsen und präsentiert heute den Anlegern eine überdurchschnittlich gute Auswahl für die Deckung ihres Bedarfes an Anlagen in Schweizer Aktien.

Bereits in den 80er-Jahren wurde das Nebenwerte-Portfolio lanciert. Seit 2007 erlebt das Segment der Schweizer Aktien mit den Anlagegruppen SPI PLUS, ALTERNATIVES INDEXING und MINIMUM VARIANZ weitere Bereicherungen. Um sich ein differenziertes Bild machen zu können, ist es wichtig die Eigenschaften der einzelnen Anlagegruppen zu kennen, um deren Möglichkeiten für den optimalen Einsatz aufzeigen zu können. Die Kombination von **AKTIEN SCHWEIZ SMI INDEXIERT** und **AKTIEN SCHWEIZ ERGÄNZUNGSWERTE** ist die ideale

Lösung für diejenigen, die Large Caps kostengünstig indexiert abbilden und mit einer aktiven Small Cap-Strategie Alpha erzielen wollen. Dieser Core-Satellite-Ansatz hat sich bei vielen Anlegern etabliert. Dabei können sie die Gewichtung der beiden Kollektivgefässe selbständig bestimmen und steuern so die Zusammensetzung des Portfolios bezüglich Ausrichtung auf den Schweizer Markt resp. dessen Standardindex SPI. Das Treffen der taktischen Entscheidung bedeutet auch die Übernahme der Verantwortung für den Allokationsentscheid durch den Anleger.

Bei Verwendung von **AKTIEN SCHWEIZ SPI PLUS** hingegen wird die Entscheidung bezüglich Titelselektion und Kapitalisierungen an den Portfolio Manager delegiert. Der historische Tracking Error von <1 unterstreicht die indexnahe Positionierung des Portfolios, welches mit rund 60 Titeln breit diversifiziert ist und ca. 90% der Schweizer Börsenkapitalisierung abdeckt. Mit seinen Vorzügen bildet es eine direkte Konkurrenz zu der zuvor beschriebenen Kombination von Large und Small Caps. Die Anlagegruppe eignet sich sehr gut für die Abbildung der Schweizer Aktien in einer Vorsorgeeinrichtung, insbesondere für jene Anleger, die sich weder mit der Titelselektion noch mit der Verteilung auf Gross-, Mittel- und Kleinkapitalisierungen auseinandersetzen wollen.

Performanceübersicht Anlagegruppen AKTIEN SCHWEIZ per Ende Mai 2014 Kategorie I, netto, nach Kosten

	YTD	2013	3 Jahre*	5 Jahre*	Vol. 3 Jahre
SMI INDEXIERT	8.77 %	23.44 %	12.88 %	13.16 %	10.92 %
ERGÄNZUNGSWERTE	8.93 %	35.83 %	11.44 %	17.78 %	11.80 %
SPI PLUS	9.84 %	25.30 %	12.12 %	12.66 %	10.77 %
MINIMUM VARIANZ** (seit 10/2013)	8.62 %	–	–	–	–
ALTERN. INDEXING (seit 10/2010)	8.37 %	27.05 %	9.82 %	–	11.15 %

*annualisiert; **Kategorie III

Auf einer anderen Zielsetzung basiert die Strategie von **AKTIEN SCHWEIZ MINIMUM VARIANZ**. Der Fokus liegt auf der Erreichung eines tieferen Risikoprofils im Vergleich zu einer indexorientierten Strategie. Mit rund 40 Titeln ist das Portfolio für den Schweizer Markt ebenfalls gut diversifiziert, ohne Klumpenrisiken auf Titel- oder Sektorebene. Die maximale Gewichtung von 10 % eines Titels führt zu einer Verlagerung von den

Schwergewichten des SPI hin zu den Nebenwerten. Im Schnitt liegt ihr Anteil zwischen 35–40%. Die Anlagegruppe kann als Einzellösung für das Segment der Schweizer Aktien eingesetzt werden. Besonders geeignet ist sie aber für Anleger, die ein tieferes Risikoprofil suchen oder mit einem beschränkten Risikobudget agieren. Von den drei Anlagegruppen, für die der SPI das Anlageuniversum bildet, hat **AKTIEN SCHWEIZ ALTERNATIVES**

INDEXING den grössten Anteil an Mid und Small Caps. Der regelbasierte Ansatz fokussiert auf die 75 grösstkapitalisierten Unternehmen der Schweizer Börse (ca. 97 % der gesamten Marktkapitalisierung). Ausgangsbasis für die Strategie ist ein gleichgewichtetes Portfolio, ergänzt um einen Korrekturfaktor, der die Börsenkapitalisierung berücksichtigt. Jährlich wird das Universum der 75 grössten Unternehmen neu bestimmt und die Rebalancierung des Portfolios erfolgt quartalsweise. Die sehr breite Diversifikation dieser Anlagegruppe ist vergleichbar mit **AKTIEN SCHWEIZ SPI PLUS**, allerdings mit geringerem Risiko. Aufgrund des Anlageansatzes resultiert gegenüber dem SPI jedoch ein höherer Tracking Error (ca. 4%). Die Strategie eignet sich deshalb mehr als Ergänzung zu einem SMI-Portfolio. Die von der IST angebotenen Produkte sind differenziert und gestatten dem Anleger, die für ihn am besten geeignete Strategie zu wählen.

MIXTA OPTIMA: Erfreuliche Performance

Die anhaltend positive Entwicklung auf der Aktienseite kam in den ersten 5 Monaten des Jahres nicht wirklich überraschend, wurden doch allseits immer wieder die im Vergleich zu den Aktien unattraktiven Alternativen hervorgehoben. Seit Mitte März haben sich auch die Emerging Markets deutlich erholt und liegen mittlerweile performancemässig vor dem MSCI World. Noch deutlich besser schlossen lediglich die Schwei-

zer Aktien ab. Eher überraschend dürfte die erfreuliche Entwicklung der Obligationen sowohl im Heimmarkt wie auch im Auslandsbereich gewesen sein. Der Renditerückgang führte zu sehr positiven Ergebnissen, die zu Beginn des Jahres wohl kaum jemand erwartet hatte. Der Währungseinfluss auf die Performance blieb gering. Einzig das GBP und der JPY erstarkten spürbar gegenüber dem CHF. Die Immobilienfonds

konnten die Scharte vom letzten Jahr ausbügeln und erreichten wieder den Höchststand aus dem Jahr 2012.

Performanceübersicht MIXTA OPTIMA per Ende Mai 2014 Kategorie I, netto, nach Kosten

	YTD	2013	3 Jahre*	5 Jahre*	10 Jahre*
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 BVG 93	4.66 %	3.58 %	5.62 %	5.67 %	4.00 %

*annualisiert

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, im Juni 2014

Tiefere Gebühren für indexierte Anlagegruppen

An die Anleger der IST Investmentstiftung

Wir freuen uns, Sie an dieser Stelle darüber informieren zu können, dass ab 1. Juli 2014 die Gebühren für die folgenden indexierten Anlagegruppen gesenkt und die Konditionen entsprechend angepasst werden:

Globe Index	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III	Kategorie G
Valor	96'700	2'903'088	2'903'090	2'256'493
ISIN	CH0000967007	CH0029030886	CH0029030902	CH0022564931
Investitionsgrösse in CHF	< 10 Mio.	10–30 Mio.	30–50 Mio.	> 50 Mio.
TER _{KGAST} in % p. a. per 30.9.2013	0.36	0.26	0.21	0.16
NEU ab 1.7.2014: Investitionsgrösse in CHF	< 10 Mio.	10–50 Mio.	50–100 Mio.	> 100 Mio.
TER ex ante in % p. a.	0.25	0.19	0.125	0.085

America Index	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III	Kategorie G
Valor	456'992	2'903'095	2'903'097	2'256'502
ISIN	CH0004569924	CH0029030951	CH0029030977	CH0022565029
Investitionsgrösse in CHF	< 10 Mio.	10–30 Mio.	30–50 Mio.	> 50 Mio.
TER _{KGAST} in % p. a. per 30.9.2013	0.35	0.25		0.15
NEU ab 1.7.2014: Investitionsgrösse in CHF	< 10 Mio.	10–50 Mio.	50–100 Mio.	> 100 Mio.
TER ex ante in % p. a.	0.25	0.19	0.125	0.085

Europe Index	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III	Kategorie G
Valor	456'993	2'903'099	2'903'101	2'256'507
ISIN	CH0004569932	CH0029030993	CH0029031017	CH002565078
Investitionsgrösse in CHF	< 10 Mio.	10–30 Mio.	30–50 Mio.	> 50 Mio.
TER _{KGAST} in % p. a. per 30.9.2013	0.36	0.26		0.16
NEU ab 1.7.2014: Investitionsgrösse in CHF	< 10 Mio.	10–50 Mio.	50–100 Mio.	> 100 Mio.
TER ex ante in % p. a.	0.25	0.19	0.125	0.085

Pacific Index	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III	Kategorie G
Valor	456'994	2'903'107	2'903'108	2'256'511
ISIN	CH0004569940	CH0029031074	CH0029031082	CH002565110
Investitionsgrösse in CHF	< 10 Mio.	10–30 Mio.	30–50 Mio.	> 50 Mio.
TER _{KGAST} in % p. a. per 30.9.2013	0.36	0.26	0.21	0.16
NEU ab 1.7.2014: Investitionsgrösse in CHF	< 10 Mio.	10–50 Mio.	50–100 Mio.	> 100 Mio.
TER ex ante in % p. a.	0.25	0.19	0.125	0.085

Für weiterführende Fragen stehen Ihnen unsere Kundenbetreuer selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Ihre IST Investmentstiftung für Personalvorsorge

IST Investmentstiftung für Personalvorsorge

Steinstrasse 21 | 8036 Zürich

Tel. 044 455 37 00 | Fax 044 455 37 01

info@istfunds.ch | www.istfunds.ch