

Attraktive Immobilien-Schweiz-Palette der IST

Die im Jahr 2003 erfolgten Lancierungen von **IST IMMO OPTIMA SCHWEIZ** und **IST IMMO INVEST SCHWEIZ** bildeten den Grundstein des inzwischen auf sieben Anlagegruppen angewachsenen Immobilienangebots der IST. Die verwalteten Vermögen belaufen sich auf CHF 1.35 Mrd. und umfassen direkte und indirekte Anlagen im In- und Ausland.

Immobilien Schweiz

Indirekte Anlagen

- IST IMMO OPTIMA SCHWEIZ
- **IST IMMO INVEST SCHWEIZ**

Direkte Anlagen

- **IST IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN**
- **IST IMMOBILIEN SCHWEIZ FOKUS**

Immobilien Ausland

Indirekte Anlagen

- IST GLOBAL REIT

Direkte Anlagen

- IST IMMOBILIEN GLOBAL USD
- IST IMMOBILIEN GLOBAL HEDGED CHF

4. Dezember 2018
Spesenfreie Zeichnung
Bis 14.00 Uhr

In dieser Ausgabe lesen Sie:

Attraktive Immobilien-Schweiz-Palette der IST

IST IMMO OPTIMA SCHWEIZ

Neuer Portfolio Manager:
Swiss Finance & Property AG

IST3 INFRASTRUKTUR GLOBAL:

Erfolgreiches 3. Closing

Nachhaltigkeit bei der IST

SVVK-Kriterien in indexierten
Anlagegruppen bereits umgesetzt

Veranstaltungen der IST

Innerhalb dieses breit diversifizierten Immobilien-Schweiz-Angebots lassen sich die beiden indirekten, aktiv verwalteten Anlagegruppen nach ihrer Ausrichtung unterscheiden: **IST IMMO OPTIMA SCHWEIZ** investiert als einziges Produkt in diesem Segment in börsenkotierte Schweizer Immobilienfonds, während **IST IMMO INVEST SCHWEIZ** seinen Fokus auf Anlagestiftungen legt. **IST IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN** und **IST IMMOBILIEN SCHWEIZ FOKUS** investieren hingegen direkt in Einzelimmobilien, unterscheiden sich jedoch hinsichtlich ihrer geografischen Ausrichtung und Anlagestrategie.

Anlagegruppen mit klarer Positionierung

IST IMMO INVEST SCHWEIZ (IIS)

IIS investiert überwiegend in Anlagestiftungen mit Schwerpunkt auf Wohnbauten. Die Anlagegruppe ist breit diversifiziert engagiert in einem Liegenschaftenportfolio, dessen Wert CHF 20 Mrd. übersteigt. Der Fokus liegt auf qualitativem und nachhaltigem Wachstum.

IST IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN (ISW)

ISW verfolgt hauptsächlich einen Core-/Core plus-Ansatz, mit ergänzenden Value-added- und opportunistischen Strategien zur langfristigen Ertragssicherung. Das auf die Deutschschweiz ausgerichtete Portfolio legt den Fokus auf «bezahlbaren Wohnraum».

IST IMMOBILIEN SCHWEIZ FOKUS (ISF)

Dieser Anlagegruppe liegt eine Core Plus-Strategie zu Grunde, kann aber auch durch Objekte im Core-Bereich ergänzt werden. Der geografische Schwerpunkt liegt auf der Léman-Region, dem Grossraum Zürich und der Nordwestschweiz. Hinsichtlich Nutzung wird auf Wohnimmobilien fokussiert.

Komplementäres, langjährig erfahrenes Team

Die Verwaltung der drei Anlagegruppen nimmt das sehr erfahrene Portfolio- und Asset-Management-Team der IST wahr. Dieses wird im



Investitionsprozess von Anlagekomitees unterstützt, die sich aus renommierten externen Immobilienfachleuten zusammensetzen.

- **Stephan Auf der Maur**, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder (SVIT), DAS Pensionskassen Management (HSLU); über 25 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich, davon über 15 Jahre als Asset- und Portfoliomanager von diversen Immobilienfonds und -anlagegruppen.
- **Ana Dobrovoljac**, dipl. Architektin ETH Zürich, Nachdiplom in Betriebswirtschaft und Management (ZHAW, Executive MBA); über 20 Jahre

Erfahrung im Immobilienbereich, u.a. als Portfolio Managerin und im Bereich Immobilien-Consulting.

- **Michel Winkler**, Certified International Investment Analyst (CIIA), Chartered Alternative Investment Analyst (CAIA), MAS in Real Estate der Universität Zürich; über 20 Jahre Erfahrung im Fund Research und Produkt-/Portfoliomanagement.
- **Reza Oliai**, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder (SVIT); über 30 Jahre Tätigkeit im Immobilienbereich mehrheitlich bei Versicherungen und Banken u.a. als Asset Manager für grosse Immobilienportfolios.

Fazit

Die IST verfügt über ein überzeugendes, breites Angebot im Bereich Immobilien Schweiz, das, ergänzt durch die auf ausländische Immobilien ausgerichteten Anlagegruppen, die Bedürfnisse der Schweizer Pensionskassen abdeckt. Neben dem breiten Produktangebot gewährleistet das erfahrene und komplementär zusammengesetzte Team von Immobilienspezialisten die notwendige Fach- und Sachkenntnis für eine optimale Verwaltung von Liegenschaftensportfolios.

Weitere Informationen zu den Anlagegruppen finden Sie unter www.istfunds.ch

IST IMMO OPTIMA SCHWEIZ

Neuer Portfolio Manager: Swiss Finance & Property AG

Aufgrund wesentlicher personeller Veränderungen beim bisher verantwortlichen Portfolio Manager GAM wurde das Mandat neu ausgeschrieben. Der Stiftungsrats hat nach eingehender Prüfung entschieden, Swiss

Finance & Property AG (SFP) mit der Verwaltung der Anlagegruppe zu betrauen. Der Wechsel in der Verantwortung erfolgte per Anfang Oktober 2018. Die Anlagerichtlinien bleiben unverändert in Kraft.

SFP wurde 2001 gegründet und hat sich seither eine starke Position im Schweizer Markt erarbeitet. Als Vermögensverwalterin ist sie spezialisiert auf das Management von Immobilienportfolios. Über 75 Mitarbeiter verwal-



ten in Fonds und Mandaten Immobilien im Wert von über CHF 5 Mrd. Im Bereich indirekte Immobilienanlagen werden knapp CHF 1.7 Mrd. betreut. Die IST hat sich aufgrund des breiten und sehr erfahrenen Teams von Port-

folio Managern/Analysten sowie dem ausgewiesenen Leistungsausweis für SFP entschieden. Die durchschnittliche Industrieerfahrung der involvierten Teammitglieder beträgt rund 13 Jahre. SFP überzeugte mit der Tiefe ihres

Researchs und den fundierten Kenntnissen des Immobilienmarktes Schweiz. Wir sind überzeugt, mit SFP einen kompetenten Partner für die weitere erfolgreiche Bewirtschaftung von **IST IMMO OPTIMA SCHWEIZ** selektiert zu haben.

IST3 INFRASTRUKTUR GLOBAL: Erfolgreiches 3. Closing



Grösster Waldwindpark Bayerns: Windpark Notos, Deutschland

Im Rahmen einer weiteren Öffnung der Anlagegruppe konnten mit dem 3. Closing per 30. September 2018 die gesamten Kapitalzusagen von CHF 445 Millionen auf CHF 784 Millionen erhöht werden. Erfreulicherweise gelang es dabei, nebst bestehenden Anlegern auch neue Investoren aus der Deutschschweiz und der Romandie für diese Anlageklasse zu gewinnen. Dies verdeutlicht das wachsende Interesse von Schweizer Pensionskassen an Infrastrukturanlagen im Allgemeinen und an **IST3 INFRASTRUKTUR GLOBAL** im Bereich privater Infrastruktur-Eigenkapitalinvestitionen im Speziellen.

Das bislang zugesagte Kapital von CHF 445 Millionen konnte in den letzten vier Jahren dank 18 abgeschlossener

Transaktionen fast vollständig abgerufen und erfolgreich investiert werden. Meilensteine im fortlaufenden Auf- und Ausbau des Portfolios sind der Erwerb einer Minderheitsbeteiligung an einer der bedeutendsten Schweizer Gaspipelines sowie die erst kürzlich erfolgreich abgeschlossenen Akquisitionen des grössten Waldwindparks in Bayern und eines der grössten Solarparks in Brandenburg. Insgesamt konnte das für **IST3 INFRASTRUKTUR GLOBAL** verantwortliche und sich im weiteren Ausbau befindliche Team ein Infrastrukturportfolio aufbauen, welches den Anlegern einen gewissen Inflationschutz und stabile Geldflüsse bietet.

Die im Jahr 2014 als Evergreen lancierter Anlagegruppe **IST3 INFRASTRUK-**

TUR GLOBAL investiert breit diversifiziert und defensiv ausgerichtet in Infrastrukturanlagen in OECD-Ländern mit geringem politischen Risiko. Im Rahmen unseres alternativen Anlageangebots zielt **IST3 INFRASTRUKTUR GLOBAL** darauf ab, Schweizer Pensionskassenkapital zu bündeln und mit einem Fokus auf in Betrieb befindliche Infrastrukturanlagen in den Bereichen Transport, Energieerzeugung und -versorgung, Wasserver- und -entsorgung, Kommunikation und Soziale Infrastruktur zu investieren. Die Investitionen erfolgen direkt, über Einzelanlagefonds oder Kollektivanlagen (Primär- und Sekundärfonds). Dabei sollen keine Direktinvestitionen in den Sektoren Atomenergie, Gefängnisse und Militär getätigt werden.

Nachhaltigkeit bei der IST

SVVK-Kriterien in indexierten Anlagegruppen bereits umgesetzt

Die Berücksichtigung nachhaltiger Werte in den unterschiedlichsten Bereichen der Gesellschaft hat sich in den letzten Jahren deutlich akzentuiert. Ausgelöst durch politische Debatten ist auch der Druck auf Vorsorgeeinrichtungen gestiegen, diese Aspekte in den Anlageentscheidungsprozess und die Portfoliokonstruktion aufzunehmen.

Nachhaltigkeit als komplexes Thema

Der Einbezug von ESG-Kriterien (E = Environment, S = Social, G = Governance) ist wegen den vielen darunter subsumierten Faktoren sehr komplex. Die individuellen Meinungen divergieren stark und erschweren das Finden eines allgemein anerkannten Standards, auch angesichts der individuell möglichen Gewichtung der Kriterien. Wir sind der Ansicht, dass verantwortungsvolles Investieren langfristig belohnt wird und der Umwelt und der Gesellschaft als Ganzes zugutekommen. In der Selektion der Manager legen wir bereits heute Wert darauf, dass der Portfolio Manager sich der UN PRI-Initiative verpflichtet hat (PRI = Principles for Responsible Investments). Diese zielt darauf ab, ein besseres Verständnis der Auswirkungen von Investitionsentschei-

den auf Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsthemen herbeizuführen. Unterzeichner der PRI-Initiative verpflichten sich zur Einhaltung von sechs Prinzipien, deren Details sie im Anhang unseres Monatsberichts oder unter www.unpri.org finden können. Die Unterzeichnung der UN PRI ist jedoch erst ein erster Schritt. In der Umsetzung der Prinzipien verfolgen die von der IST mandatierten Vermögensverwalter unterschiedliche Ansätze, die zu vergleichen sehr komplex ist und eine Beurteilung schwierig machen. Die IST hat deshalb entschieden, sich an der Ausschlussliste des SVVK-ASIR zu orientieren.

Praxisorientierter Ansatz der IST

Der SVVK-ASIR (Schweizerischer Verein für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen) vereint sehr grosse, vor allem öffentlich-rechtliche sowie dem Bund nahestehende Pensionskassen und Sozialinstitutionen. Der Verein bezweckt die Erbringung von Dienstleistungen für seine Mitglieder, damit sie im Rahmen ihrer Anlageentscheide die Verantwortung gegenüber Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft ganzheitlich wahrnehmen können¹⁾. Mit seinem normativen Ansatz prüft der SVVK die Vereinbarkeit von An-

lageentscheiden mit der schweizerischen Gesetzgebung und von der Eidgenossenschaft abgeschlossenen Abkommen. Mit seinen prominenten, kapitalstarken und potentiell einflussreichen Mitgliedern kann der SVVK eine führende Stellung in der Durchsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten einnehmen und als Vorbild für die Schweiz einen allgemein akzeptierten Standard erreichen. Wir unterstützen diesen verantwortungsvollen und zukunftsorientierten Ansatz und werden die Ausschlussliste des SVVK künftig in unseren Anlageentscheidungsprozess integrieren. Die bisher bereits in den indexierten Anlagegruppen erfolgte Umsetzung wird in einem nächsten Schritt auf die restliche Produktpalette der IST Investmentstiftungen erweitert.

1) siehe www.svkk-asir.ch/ueber-uns

Veranstaltungen 2019

- 24.01.2019 **Anlegersammlung 2018**
in Zürich, Migros Herdern
- 28.03.2019 **IST Roundtable**
«Insurance Linked Strategies» in Zürich
- 04.04.2019 **IST Roundtable**
in Lausanne
- 11.04.2019 **IST Insight** in Zürich

Veranstaltungen der IST

Regionale Präsenz der IST

Im Juni und im September fanden in der Romandie (Neuchâtel, Sion, Fribourg), im Tessin (Lugano, Bellinzona) und in der Deutschschweiz (Zürich, Bern) regionale Veranstaltungen der IST statt. Die breite Themenpalette, präsentiert durch hochkarätige Fachreferenten, stiess wiederum auf reges Interesse seitens Pensionskassenverantwortlichen. Unterlagen zu den Veranstaltungen können unter www.istfunds.ch heruntergeladen werden.

Anlegerversammlung 2018

Erstmals findet eine gemeinsame Anlegerversammlung der IST, IST2 und IST3 statt. Diese wird am 24.01.2019 im Tanzwerk 101 bei der Migros Herdern in Zürich durchgeführt. Teil des Rahmenprogramms bildet eine hochinteressante, geführte Besichtigung der Frischeplattform Herdern. Die Einladung zur Veranstaltung wird den Anlegern der IST Investmentstiftungen Ende November zugesandt.



IST Aktuell
Ausgabe November 2018

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

IST Fondation d'investissement
Avenue Ruchonnet 2 | 1003 Lausanne
Tél 021 311 90 56 | Fax 044 455 37 01
info@istfunds.ch | www.istfunds.ch