

## IMMO INVEST SCHWEIZ (IIS)

### Inhaltsverzeichnis

1.	Die Anlagegruppe IMMO INVEST SCHWEIZ im Überblick	2
2.	Anlagerichtlinien	2
3.	Organisation der Anlagegruppe	4
4.	Ansprüche	4
5.	Ausschüttung der Erträge	5
6.	Bewertung	5
7.	Gebühren, Kosten und Aufwendungen	5
8.	Risikohinweise	6
9.	Information der Anleger	7
10.	Valorenummer / ISIN	7
11.	Änderungen	7
12.	Inkrafttreten	7

## IMMO INVEST SCHWEIZ (IIS)

Diese Anlagegruppe IIS gehört zur Kategorie „Immobilien“ gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. c BVV 2 und zur Kategorie «Schweizer Liegenschaften» gemäss Art. 55 Bst. c BVV 2.

Die im Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien der IST Investmentstiftung (nachstehend „IST“ genannt), die Emittentin der Anlagegruppe IMMO INVEST SCHWEIZ (IIS) ist. Bei Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtspraxis, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie Änderungen derselben dem Prospekt vor.

Verwalterin der Anlagegruppe ist die IST. Statuten, Reglement und Prospekt sowie die aktuellen Jahres- bzw. Monatsberichte können bei der IST kostenlos bezogen oder auf der Homepage unter [www.istfunds.ch](http://www.istfunds.ch) abgerufen werden.

Als Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zugelassen (Art. 6, Statuten IST).

### 1. Die Anlagegruppe IIS im Überblick

Die Anlagegruppe IIS ermöglicht ihren Anlegern einen einfachen Zugang zu einem breit diversifizierten Portfolio von indirekten Immobilienanlagen. Die Anlagegruppe IIS tätigt Investitionen in kollektive Anlageinstrumente, welche ausschliesslich Anlagen in Immobilien in der Schweiz tätigen und welche die Anforderungen nach Art. 56 Abs. 2 BVV 2 einhalten, angemessen diversifiziert und mit ausreichenden Informations- und Auskunftspflichten versehen sind.

### 2. Anlagerichtlinien

#### 2.1 Anlagestrategie

IMMO INVEST SCHWEIZ ist eine aktiv verwaltete Anlagegruppe. Die Anlagegruppe IIS richtet die Investitionen primär auf Anlagestiftungen aus, welche hauptsächlich in Wohnbauten investieren. Daneben sind auch schweizerische börsenkotierte Immobilien-Beteiligungsgesellschaften und nicht kotierte Immobilien-Anlagefonds zugelassen. Die Anlagen erfolgen in der ganzen Schweiz. Die Hauptkriterien zur Auswahl von Anlagegefässen sind:

- Rendite
- Portfoliostruktur
- Diversifikation
- Qualität des Managements
- Kosten und
- Anlagestrategie

Die Anlagegruppe IIS wird nicht gegen eine Benchmark verwaltet. Für vergleichende Darstellungen wird allerdings der KGAST-Immobilienindex herangezogen.

## 2.2 Anlageziel

Das Anlageziel besteht darin, marktgerechte Erträge sowie einen langfristigen und stetigen Vermögenszuwachs zu erwirtschaften.

## 2.3 Anlagerestriktionen

Es gelten folgende Bestimmungen:

- Kollektivanlagen müssen angemessen diversifiziert (Art. 56 Abs. 2 BVV 2) und mit ausreichenden Informations- und Auskunftspflichten versehen sein.
- Der Anteil einer kollektiven Anlage ist auf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe zu beschränken, sofern die kollektive Anlage nicht:
  - der Aufsicht der FINMA untersteht oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist;
  - von einer schweizerischen Anlagestiftung aufgelegt wurde.
- Maximal 20% der Anlagegruppe IIS dürfen in schweizerische börsenkotierte Immobilien-Beteiligungsgesellschaften, kotierte und/oder nicht kotierte Immobilien-Anlagefonds investiert werden.
- Der Anteil pro Immobilien-Beteiligungsgesellschaft darf 5% des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten.
- Mindestens 60% der Anlagegruppe IIS müssen in Wohnbauten investiert sein. Ergänzend kann bis maximal 40% in gemischte Liegenschaften und Büro-, Verkaufs-, Industrieobjekte, Spezialbauten (z.B. Studenten-/Seniorenheime, Logistik-Immobilien etc.) sowie Bauland investiert werden.
- Direktanlagen sind nicht zulässig.
- Investitionen in Kollektivanlagen mit einer Dachfondsstruktur sind nicht zulässig.
- Anlagen mit Nachschusspflicht sind verboten.
- Festgelder, Geldmarktanlagen und Kontoguthaben in Schweizer Franken werden bei erstklassigen Banken in der Schweiz unterhalten.
- Die Anlagegruppe IIS darf selber kein Fremdkapital aufnehmen und somit keine zusätzliche Hebelwirkung erzeugen.
- Rechnungseinheit der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken.

### 3. Organisation der Anlagegruppe

#### 3.1 Stiftungsrat

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien. Er kann zudem Kontrollfunktionen an den Stiftungsratsausschuss Traditionelle Anlagen (STRA-TA) delegieren. Er ernennt die geschäftsführende Stelle (Geschäftsführung) und den Geschäftsführer. Er wählt zudem den Portfoliomanager.

#### 3.2 Geschäftsführung und Portfoliomanagement

Die IST ist für die Verwaltung und das Portfoliomanagement der Anlagegruppe zuständig. Weitere Aufgaben sind die Nettoinventarwertberechnung und Buchführung der Anlagegruppe. Sie kann gewisse Aufgaben an Dritte delegieren.

#### 3.3 Depotbank

Als Depotbank für die Anlagegruppe IIS fungiert die Bank Lombard Odier & Cie., Genf.

#### 3.4 Revisionsstelle

Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 ASV.

### 4. Ansprüche

#### 4.1 Struktur und Laufzeit

Die Anlagegruppe hat eine offene Struktur und selbst keinen Endzeitpunkt (Evergreen-Struktur).

#### 4.2 Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Ausgabe von Ansprüchen ist jederzeit möglich. In der Regel erfolgt sie tranchenweise, wobei die Geschäftsführung über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum bestimmt. Die Anteile können in Bruchteile zerlegt werden.

Unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten können die Anleger die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche auf das Ende des Geschäftsjahres (30.09.) verlangen. Einmal eingereichte Rücknahmegesuche können nicht mehr zurückgezogen werden.

Die Abwicklung (Settlement) der Ausgaben erfolgt in der Regel auf das relevante Ausgabedatum, die der Rückgaben bis spätestens 15 Bankarbeitstage nach Ende des Geschäftsjahres.

Die Geschäftsführung kann nach ihrem alleinigen Ermessen und im Interesse der Anleger die Rücknahme- und Abwicklungsfrist verkürzen.

Der Stiftungsrat kann die Rücknahme von Ansprüchen bei Vorliegen ausserordentlicher Umstände (z.B. ungenügende Marktliquidität, Vermeidung von Liquiditätsengpässen) für längstens 24 Monate aufschieben.

Der Rücknahmepreis entspricht dem am Ende der Aufschubfrist gültigen Rücknahmepreis. Während der Aufschubfrist bleiben alle Anlegerrechte bestehen.

#### 4.3 Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Ausgabepreis eines Anspruchs entspricht dem jeweiligen Inventarwert pro Anspruch zuzüglich Spesen und Abgaben, die aus dem Kauf von Anlagen infolge Zeichnung von Ansprüchen durchschnittlich entstehen. Der Rücknahmepreis eines Anspruchs entspricht dem jeweiligen Inventarwert pro Anspruch abzüglich den Spesen und Abgaben, die aus dem Verkauf von Anlagen infolge von Rückgaben von Ansprüchen durchschnittlich entstehen.

#### 4.4 Anspruchsklassen

Es können verschiedene Anspruchsklassen emittiert werden.

#### 4.5 Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegt zusätzlich folgenden Einschränkungen:

- Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann die Anlagegruppe für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden.
- In begründeten Fällen können unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung der Geschäftsführung Ansprüche unter den Anlegern zediert werden.

### 5. Ausschüttung der Erträge

Die Anlagegruppe IIS tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert. Der STRA-TA kann im Ausnahmefall Ausschüttungen beschliessen. Er entscheidet in diesem Fall über die Periodizität und die Höhe der Ausschüttung.

### 6. Bewertung

Das Nettovermögen der Anlagegruppe IIS ergibt sich aus dem Marktwert der einzelnen Immobilienbeteiligungen, zuzüglich sonstiger Vermögenswerte, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten.

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe IIS wird auf der Grundlage der jeweils vorliegenden Informationen monatlich berechnet.

### 7. Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

#### 7.1 Managementgebühr

Die Managementgebühr von maximal 0.15% p.a. wird auf dem NAV erhoben und entschädigt den Portfoliomanager für das Management der Anlagegruppe IIS (Basisgebühr).

## 7.2 Transaktionskosten

Beim Kauf und Verkauf von Anlagestiftungen/Fonds entstehen Transaktionskosten, welche die Performance der Anlagegruppe beeinflussen.

## 7.3 Weitere Kosten und Aufwendungen

Als weitere Kosten fallen Depotgebühren bei der Bank sowie Verwaltungs- und Distributionsgebühren bei der IST an.

Die vorgenannten Gebühren, Kosten und Aufwendungen können aufgrund von Markt- oder Kostenveränderungen angepasst werden.

Die Kennzahl TER wird jeweils in den Berichterstattungen gemäss den gültigen Richtlinien offengelegt.

## 8. Risikohinweise

Die nachfolgende Umschreibung der Risiken für die Anlagegruppe IIS ist nicht abschliessend. Die Reihenfolge der Aufzählung ist frei gewählt und sagt nichts über die Gewichtung betreffend Eintrittswahrscheinlichkeit oder Auswirkung aus. Zusätzliche Risiken, die zurzeit noch nicht bekannt sind oder welche zurzeit als nicht relevant erachtet werden, können ebenfalls einen Einfluss haben. Jedes dieser Risiken könnte die finanzielle Lage oder die Rentabilität der Anlagegruppe IIS negativ beeinflussen.

Im Einzelnen bestehen u.a. die folgenden Risiken:

### 8.1 Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- und Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilien-Anlagestiftungen, Immobilien-Anlagefonds respektive Immobilien-Beteiligungsgesellschaften haben.

### 8.2 Liquiditätsrisiken

Die unterliegenden Immobilien-Anlagestiftungen sind nicht täglich handelbar und es besteht kein standardisierter Sekundärmarkt. Es besteht somit die Möglichkeit, dass die Liquidität eingeschränkt sein kann und die Rücknahme der Ansprüche verzögert wird.

### 8.3 Risiken im Zusammenhang mit den Marktschwankungen

Börsenkotierte Immobilien-Anlagefonds und Immobilien-Beteiligungsgesellschaften unterliegen ähnlichen Marktschwankungen wie Aktien und weisen daher im Vergleich zu NAV-basierten Immobilienanlagen höhere Schwankungsrisiken auf.

## 9. Information der Anleger

Über die Entwicklung der Anlagegruppe IIS wird den Anlegern durch die Stiftung monatlich Bericht erstattet. Die Berichterstattung beinhaltet, u.a. die folgenden ungeprüften Angaben:

- Allokation nach geografischer Lage und Nutzung
- Anzahl Investments
- NAV der Anlagegruppe, NAV pro Anspruch
- Wertentwicklung der Ansprüche
- Kosten und Aufwendungen

Statuten, Stiftungsreglement, Anlagerichtlinien, Prospekt sowie die jeweiligen Monatsberichte werden im Internet unter [www.istfunds.ch](http://www.istfunds.ch) als PDF-Dateien zum Download veröffentlicht. Die oben erwähnten Dokumente sowie die Jahresberichte (inkl. testierte Jahresrechnung) und allfällige weitere Unterlagen können auch bei der Geschäftsführung der IST kostenlos bezogen werden.

## 10. Valoren Nummer / ISIN

	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
Valoren Nummer	2'903'122	2'903'120	2'733'869
ISIN	CH0029031223	CH0029031207	CH0027338695

## 11. Änderungen

Änderungen des Prospekts werden vom STRA-TA beantragt und vom Stiftungsrat der IST genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

## 12. Inkrafttreten

Der vorliegende Prospekt wurde am 05.05.2020 vom Stiftungsrat genehmigt und ersetzt den Prospekt vom 23.08.2018.