

IST IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN (ISW)

Inhaltsverzeichnis

1.	Die Anlageklasse Immobilien	2
2.	Anlagerichtlinien	3
3.	Struktur der Anlagegruppe und involvierte Parteien	5
4.	Ansprüche	7
5.	Thesaurierung der Erträge	10
6.	Nettoinventarwert	10
7.	Gebühren, Kosten und Aufwendungen	10
8.	Risikohinweise	12
9.	Information der Anleger	14
10.	Valorennummer / ISIN	14
11.	Änderungen	14
12.	Inkrafttreten	15
13.	Glossar	16

IST IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN (ISW)

Diese Anlagegruppe gehört zur Kategorie „Immobilien“ gemäss Art. 53 Abs. 1 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 IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN 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, Anlagerichtlinien und Prospekte sowie die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Monatsberichte der IST können bei der IST Investmentstiftung kostenlos bezogen werden. Als Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zugelassen.

1. Die Anlageklasse Immobilien

Die Anlageklasse Immobilien umfasst in der Regel Grundstücke im Allein- und Miteigentum (inkl. Stockwerkeigentum), Bauten im Baurecht sowie Bauland. Immobilien dienen vielfältigen Zwecken. Aus Sicht der Kapitalanlage werden insbesondere folgende Arten von Immobilienanlagen unterschieden:

- Wohnbauten
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Kommerziell genutzte Grundstücke
- Bauland und Abbruchobjekte
- Spezialbauten (z.B. Altersheime)

Immobilienanlagen generieren dank Mieteinnahmen regelmässige Erträge und bieten die Möglichkeit einer Wertsteigerung. Die Anlageklasse Immobilien zeichnet sich in der Regel durch eine stabile Wertentwicklung und geringe Wertschwankungen aus. Immobilien korrelieren nur schwach mit anderen Anlageklassen und wirken sich grundsätzlich stabilisierend auf ein diversifiziertes Vermögen aus. Immobilien sind standortgebunden und die Marktgängigkeit ist abhängig von der Lage, der Nutzungsart, der Qualität sowie der Liquidität des Marktes. Die Erträge aus den Immobilien sind insbesondere abhängig von der Konjunktur, der Bevölkerungsentwicklung, der Beschäftigung und vom Zinsniveau.

2. Anlagerichtlinien

2.1 *Anlagestrategie*

ISW verfolgt hauptsächlich einen core / core-plus Ansatz. Ergänzend setzt ISW value-added und opportunistische Strategien zur langfristigen Wertsteigerung ein. Das Portfolio soll über Neubaulprojekte wie auch Bestandsliegenschaften aufgebaut werden. Sacheinlagen durch Anleger (Asset Swaps) sind ebenfalls möglich.

Durch eine direkte Projektsteuerung (Identifizierung, Entwicklung, Realisierung) sowie eine aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios soll die Rentabilität nachhaltig gesteigert werden. Dies soll durch ein ganzheitliches aktives Portfolio Management in Zusammenarbeit mit ausgewiesenen Spezialisten gewährleistet werden. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Der Lage (Makro-/Mikrolage, Anbindung an den öffentlichen Verkehr) und der Qualität der Immobilie werden grosse Wichtigkeit beigegeben, weil davon grundsätzlich die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential abhängen.

2.2. *Anlageziel*

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag mittels Halten und aktivem Bewirtschaften von Immobilien zu erreichen.

2.3. *Anlageuniversum*

Die Anlagegruppe ISW investiert primär direkt in Immobilien in der Schweiz. Neben Wohnimmobilien können in beschränktem Umfang auch Immobilien mit gewerblicher Nutzung erworben werden. Eine angemessene Verteilung nach Regionen und Lagen steht dabei im Vordergrund

Daneben können auch Liegenschaften mittels Beteiligung an kotierten Immobilienaktiengesellschaften und Immobiliengesellschaften im Alleineigentum oder Beteiligungen an Kollektivanlagen erworben werden.

2.4. *Anlagerestriktionen*

Es gelten folgende Bestimmungen:

- Anlagen in Wohnimmobilien müssen mindestens 70% des Nettosollmietertrags ausmachen.
- Anlagen in Immobilien mit gemischter und/oder kommerzieller Nutzung (Büros, Verkauf, Logistik, Gewerbe) sind insgesamt bis zu einer Gesamtquote von max. 30% des Nettosollmietertrags erlaubt.
- Neben dem Halten von Immobilien im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum ist auch der Erwerb und die Abgabe dauernder Rechte (Baurecht) zulässig.

- Der Verkehrswert von Grundstücken in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen, darf gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- Bauland, angefangene Bauten, Bauprojekte und laufende Totalanierungen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- Das Vermögen muss gut diversifiziert sein. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
- Die liquiden Mittel (CHF) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei inländischen Schuldern gehalten werden. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben oder bei fehlenden Anlagemöglichkeiten kann das Vermögen auch in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldnern in der Schweiz mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.
- Bei Geldmarktanlagen muss das kurzfristige Rating des Schuldners mindestens ein A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Als Mindestanforderung beim Erwerb gilt für Obligationenanlagen ein A (S&P), A2 (Moody's) oder A (Fitch). Das Durchschnittsrating der Obligationen muss mindestens A+ (S&P), A1 (Moody's) oder A+ (Fitch) betragen. Das Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.
- Der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, die primär in Immobilien in der Schweiz investieren sowie Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, ist zulässig.
- Das Halten von Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, ist zulässig. Die Immobiliengesellschaften müssen im Alleineigentum gehalten sein.
- Die indirekten Immobilienanlagen dürfen zusammen max. 10% des Vermögens ausmachen.

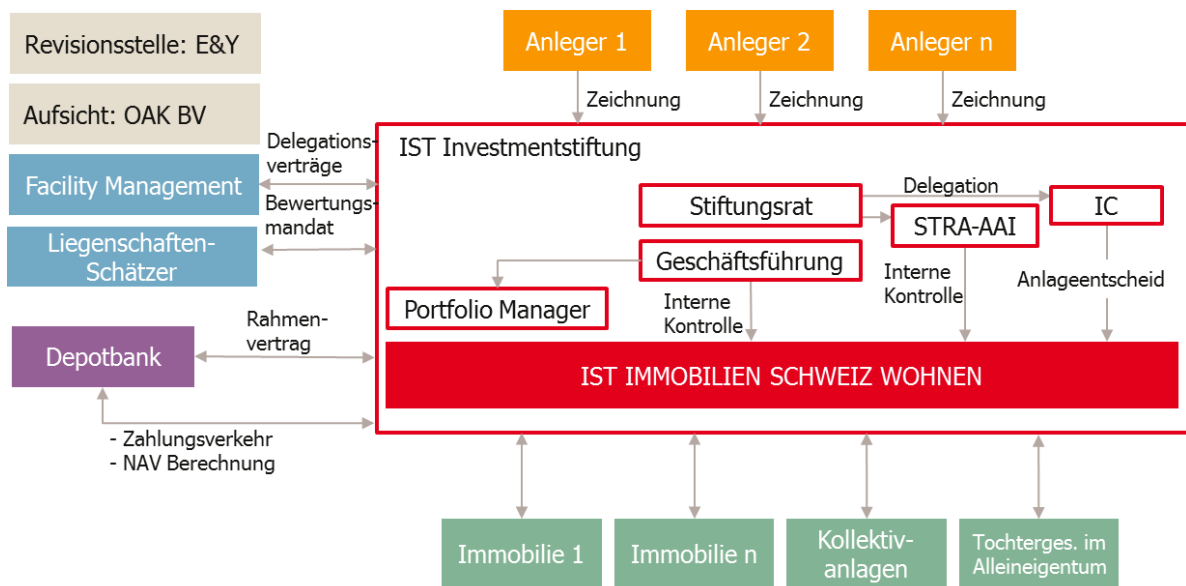
Von den vorangehenden Anlagerestriktionen kann in der Aufbauphase (5 Jahre ab erstem Investment) abgewichen werden. Nach den 5 Jahren darf von den Anlagerichtlinien nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Stiftungsrat der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

2.5 Belehnung von Grundstücken

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig und richtet sich nach Art. 27, Absatz 5 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften nach Art. 33 (ASV) oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, 1/3 des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnungsgrenze kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anlegerinnen und Anleger liegt. Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

3. Struktur der Anlagegruppe und involvierte Parteien

Die nachstehende Abbildung zeigt eine Übersicht der Organisationsstruktur und Funktionen, welche im Folgenden detailliert beschrieben werden:



3.1. Stiftungsrat

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien. Er ernennt die geschäftsführende Stelle (Geschäftsführung) und den Geschäftsführer. Er wählt das Investment Committee (nachstehend „IC“ genannt). Er kann Aufgaben und Kompetenzen an Dritte übertragen, soweit diese nicht unmittelbar mit der obersten Leitung der Anlagestiftung verbunden sind und sie nach Gesetz, Statuten und Reglement nicht ausdrücklich als nicht übertragbar qualifiziert sind.

Die Kontrolle über die Einhaltung der Anlagerichtlinien wird vom Stiftungsratsausschuss Alternative Anlagen & Immobilien (STRA-AAI) wahrgenommen. Bei Unstimmigkeiten werden sowohl der Stiftungsrat der IST als auch die Revisionsstelle umgehend informiert, damit gegebenenfalls korrigierende Massnahmen getroffen werden können.

3.2. Geschäftsführung

Die IST ist für die Verwaltung der Anlagegruppe, Abwicklung und Aufbewahrung der Kaufverträge, Grundpfandverschreibungen etc. zuständig. Weitere Aufgaben sind die Nettoinventarwertberechnung und Buchführung der Anlagegruppe. Sie kann gewisse Aufgaben an Dritte delegieren.

3.3. Investment Committee (IC)

Das IC ist verantwortlich für die Umsetzung der Anlagestrategie und entscheidet über die Anlagen der Anlagegruppe. Das IC entscheidet über Erwerb, Belehnung und Veräusserung von Liegenschaften und bewilligt Massnahmen für Objektstrategien innerhalb des vom Stiftungsrat vorgegebenen Rahmens.

Das IC besteht aus mindestens drei Mitgliedern, die jeweils für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt werden. Sie sind wieder wählbar. Der Stiftungsrat der IST achtet bei der Zusammensetzung des IC auf die erforderliche Ausbildung und Erfahrung im Immobiliensegment sowie einen guten Leumund.

Der Stiftungsrat der IST wählt die Mitglieder und den Präsidenten des IC und regelt deren Entschädigung; im Übrigen konstituiert sich das IC selber.

Das IC beschliesst mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit hat der Präsident den Stichentscheid. Das IC wählt einen Sekretär, welcher die Tätigkeiten des IC koordiniert und über die Sitzungen Protokoll führt. Das IC rapportiert periodisch, mindestens aber zweimal jährlich, dem STRA-AAI über seine Tätigkeit. Die Mitglieder des IC sind für die Anlagestiftung nicht zeichnungsberechtigt.

3.4. Portfolio Manager

Der Portfolio Manager ist verantwortlich für die Führung und Bewirtschaftung des Liegenschaftensportfolios sowie die Steuerung und Überwachung der einzelnen Immobilientransaktionen. Im Weiteren erstellt der Portfolio Manager quartalsweise einen Bericht über die Zusammensetzung und Resultate des Portfolios. Er ist verantwortlich für die Liegenschaftsverwaltung und den technischen Unterhalt. Diese Aufgaben kann er auch an Spezialisten vor Ort delegieren.

Derzeit und bis 31.12.2018 hat der Stiftungsrat die Fundamenta Real Estate Asset Management AG (FREAM) mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung des Immobilien-Portfolios betraut. Ab 1.1.2019 wird das Portfolio Management durch die IST wahrgenommen.

3.5. *Schätzungsexperten*

Jede Immobilie muss vor dem Erwerb oder Verkauf durch mindestens einen unabhängigen und befähigten Schätzungsexperten bewertet werden. Der Verkehrswert der Immobilie wird grundsätzlich einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft. Bei Projekten müssen die voraussichtlichen Kosten auf Marktkonformität und Angemessenheit geprüft werden.

Der ständige und unabhängige Schätzungsexperte sowie allenfalls weitere zugezogene Liegenschaftenschätzer sind im Jahresbericht der IST aufgeführt.

3.6. *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 Geschäftsführung der Anlagestiftung führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

4.3. *Ausgabe von Ansprüchen*

Die Ausgabe von Ansprüchen ist jederzeit möglich. In der Regel erfolgt sie tranchenweise, wobei die Geschäftsführung nach Rücksprache mit dem Portfoliomanager über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum bestimmt.

Der Gegenwert des Ausgabepreises ist in der Regel in bar zu erbringen. Er kann mit Zustimmung der Geschäftsführung auch als Sacheinlage erbracht werden.

Bei der Entgegennahme von neuen Kapitalzusagen nach dem ersten Closing wird folgendermassen vorgegangen:

- Die Abgabe neuer Kapitalzusagen wird zuerst den bestehenden Anlegern proportional zu ihrem bestehenden Anteil an der Anlagegruppe angeboten;
- Besteht danach noch Kapitalbedarf, wird neuen Anlegern die Möglichkeit für Kapitalzusagen gegeben.

4.4. Zeichnungsmitteilung

Die Anleger der Anlagegruppe verpflichten sich zu einer unwiderruflichen, auf einen festen Betrag lautenden Kapitalzahlung (Kapitalzusage / Commitment) gegenüber der Anlagegruppe. Zu diesem Zweck muss jeder Anleger eine schriftliche Kapitalzusage abgeben. Damit verpflichtet er sich unwiderruflich zur fristgerechten Bedienung der Kapitalabrufe. Die Kapitalzusage gilt für die auf dem Zeichnungsschein aufgeführte Dauer (max. 24 Monate).

Kapitalabrufe können im Rahmen der jeweiligen Kapitalverpflichtung von der Stiftung unter Einhaltung einer vorgegebenen Frist abgerufen werden. Anleger, die der angesetzten Zahlungsfrist nicht Folge leisten, werden von der Anlagestiftung umgehend schriftlich informiert und erhalten eine letzte Aufforderung zur Überweisung des ausstehenden Betrags unter Gewährung einer weiteren Zahlungsfrist von maximal 10 Tagen. Der Anleger haftet für den entstandenen Schaden und hat für den Verzug den zurzeit geltenden Zinssatz von 5% zu entrichten.

Die Stiftung behält sich im Vertrag zur Kapitalzusage Rechte vor, um im Interesse der Anlagegruppe gegen säumige Schuldner vorzugehen, inklusive der Möglichkeit, mit einem Abschlag die Ansprüche des säumigen Anlegers zwangsweise zurückzunehmen und/oder zusammen mit der offenen Kapitalzusage an andere Anleger zu übertragen.

4.5. Ausgabepreis

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.

4.6. Kündigungsfrist und Rücknahmeprozess

Nach Ablauf der Haltefrist und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten können die Anleger die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche auf das Ende eines Kalenderjahres verlangen. Einmal eingereichte Rücknahmegesuche können nicht mehr zurückgezogen werden.

Alle in einer Kündigungsperiode eingegangenen Rücknahmegesuche werden gleichbehandelt. Können Rücknahmegesuche aufgrund mangelnder Liquidität nicht vollständig befriedigt werden, so werden sie auf den nächsten Termin vorgetragen. Die Geschäftsführung kann die Rücknahme von Ansprüchen abweichend von der Kündigungsfrist oder vom Rücknahmedatum gewähren, sofern eine Umplatzierung bei anderen Anlegern möglich ist. Sie beachtet dabei den Grundsatz der Gleichbehandlung.

Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die Rücknahme von Ansprüchen bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Falls nach der zweijährigen Aufschubfrist die Bedienung der Rückgabe lediglich unter Inkaufnahme von grossen Abschlägen auf den Anlagen oder aufgrund der mangelnden Liquidität der Anlagen nicht möglich ist, können nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rückgaben weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

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.

4.7. 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.

4.8. Sacheinlagen

Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn die eingebrachten Immobilien mit der Anlagepolitik und den Anlagerichtlinien vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Sacheinlagen werden zum Nettoinventarwert im Zeitpunkt der Einbringung abgewickelt.

Der Portfoliomanager erstellt einen Bericht, der die eingelieferten Immobilien einzeln aufführt und der den Verkehrswert zum Übertragungszeitpunkt, die Anzahl der als Gegenleistung übertragenen Ansprüche sowie einen allfälligen Barausgleich enthält.

Die Bewertung von Sacheinlagen erfolgt grundsätzlich nach der Discounted-Cash-Flow-Methode, falls angezeigt nach einer anderen anerkannten Methode.

Der Wert einer Sacheinlage wird durch mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperten bestätigt. Sämtliche Experten müssen die erforderliche Qualifikation aufweisen und unabhängig sein.

5. Thesaurierung der Erträge

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

6. Bewertung

Das Nettovermögen der Anlagegruppe ergibt sich aus dem Marktwert der Grundstücke, zuzüglich sonstiger Vermögenswerte, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie bei der Liquidation von Liegenschaften wahrscheinlich anfallenden Steuern.

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie wird jeweils beim Kauf sowie alle 12 Monate über den Gesamtbestand nach der Discounted-Cash-Flow-Methode oder einer anderen anerkannten Bewertungsmethode vorgenommen. Bei Bauprojekten wird die Bewertung nach aufgelaufenen Anschaffungskosten vorgenommen. Nach Fertigstellung des Baus muss der Verkehrswert der Immobilie geschätzt werden.

Die Besichtigung der Grundstücke durch den Schätzer ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

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 0.35% p.a. (plus Mehrwertsteuer) wird nur auf den ertragsgenerierenden Bestandesliegenschaften (cashflow-generierende Liegenschaften) der Anlagegruppe erhoben und entschädigt den Portfolio Manager für das Management der Anlagegruppe (Basisgebühr). Diese Gebühr deckt die Managementdienstleistungen wie Portfolio- und Assetmanagement, Administration etc. und die Kosten für die Betreuung der Anleger.

7.2. Kauf- und Verkaufskommission

Beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie auf allen eingebrachten Sachwerten (Sacheinlage) belastet der Portfolio Manager der Anlagegruppe für die Entschädigung seiner Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken resp. bei der Sacheinlage eine Kommission im Umfang von max. 2% (plus Mehrwertsteuer) des Kauf- resp. Verkaufspreises.

7.3. Baumanagement und Projektentwicklung

Als Entschädigung für Baumanagement, Bautreuhand und Bauherrenvertretung im Rahmen von Renovationen, Neubauten und sonstigen Projektrealisierungen erhält der Portfolio Manager für seine Dienstleistungen eine Entschädigung von max. 1.5% p.a. (plus Mehrwertsteuer) der jeweiligen Gesamtbaukosten bzw. Erstellungskosten. Allfällige zusätzliche Kosten für Projektentwicklung werden fallweise festgelegt.

7.4. Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung

Die durch Dritte erbrachten Verwaltungstätigkeiten werden der Anlagegruppe gemäss den jeweiligen separaten Verträgen in Rechnung gestellt. Die Entschädigung der ordentlichen Verwaltung beträgt max. 4.25% (plus Mehrwertsteuer) der jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen.

7.5. Weitere Kosten und Aufwendungen

Eine Verminderung der Rendite auf den Ansprüchen der Anlagegruppe entsteht insbesondere durch die von der Anlagegruppe gehaltenen Bauprojektvorhaben oder Realisierungen von Neubauten und Sanierungen. Ebenfalls können zusätzliche Kosten, Aufwendungen und Steuern beim Kauf / Verkauf entstehen.

Des Weiteren werden der Anlagegruppe nebst den ordentlichen Liegenschaftsaufwendungen, Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden belastet (Verwaltungshonorare, Anwalts- und Gerichtskosten, Revisionskosten etc.).

Erwirbt die Anlagegruppe Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen fallen hier zusätzlich Verwaltungskommissionen auf denselben an und werden in die Kennzahl TER ISA miteinbezogen.

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

Die Kennzahl TER ISA wird jeweils im Jahresbericht gemäss den gültigen Richtlinien offengelegt.

8. Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals.

Die nachfolgend umschriebenen Risiken sind nicht die einzigen, die für die Geschäftstätigkeit der Anlagegruppe ISW relevant sind. Die Reihenfolge der Aufzählung der in diesem Prospekt erwähnten Risiken 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 auf die Geschäftstätigkeit haben. Jedes dieser Risiken könnte die Geschäftstätigkeit, die finanzielle Lage oder die Rentabilität der Anlagegruppe negativ beeinflussen.

Im Einzelnen bestehen u.a. die folgenden Risiken:

8.1. Risiken, die sich aus der fehlenden Liquidität ergeben können

Investitionen in Immobilien sind i.d.R. illiquid und langfristiger Natur.

8.2. Risiken, die sich aus der Standortgebundenheit ergeben können

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

8.3. Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland und Bauprojekte ergeben können

Durch Auflagen von Behörden sowie Problemen bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können zeitliche Verzögerungen entstehen. Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen. Folgende Elemente können sich negativ auf die Ertragssituation eines Bauprojektes auswirken: Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten verursachen können. Im Zusammenhang mit Problemen bei der Vermietung neu erstellter Liegenschaften können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

8.4. Risiken, die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können

Die Mieterträge von Liegenschaften sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt in der Regel direkt von der aktuellen Wirtschaftslage und Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Faktoren haben einen direkten Einfluss auf die Leerstandsquote sowie auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

8.5. Umweltrisiken

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen.

Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Anlagegruppenvermögens führen.

8.6. Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die per Stichtag von den Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

8.7. 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 haben.

8.8. Risiken, die sich aus der Anlage in kotierte Immobilienanlagen ergeben können

Beteiligungen an kotierten Immobilienaktiengesellschaften sind volatil als direkte Immobilien.

8.9. Risiken, die sich aus der Strategie ergeben können

Die Anlagegruppe kann in Entwicklungsliegenschaften investieren und sorgt für die Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilien. Ferner kann sie Projektentwicklungen, Neubauprojekte sowie Umbauten, wie etwa Aufstockungen, realisieren. Dabei bemüht sie sich, etwaige Baurisiken so weit als möglich zu minimieren, in dem sie mit Totalunternehmern entsprechende Vereinbarungen abschliesst. Diese sehen typischerweise Zahlungen vor, welche an dem Baufortschritt geknüpft sind. Weiter versucht die Anlagegruppe jeweils Erfüllungsgarantien zu erhalten. Im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten können trotzdem Verzögerungen, Baukostenüberschreitungen, Nichterfüllung von Bauleistungen, Bauhandwerkerpfandrechte und alle damit verbundenen finanziellen Ausfallrisiken und Zusatzkosten entstehen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass nach Vollendung der Potenzialentwicklung oder der Um- oder Neubauten kein adäquater Nutzer gefunden werden kann. Die Massnahmen setzen erhebliche Investitionen der Anlagegruppe voraus, die erst nach einer gewissen Zeit Erträge generieren, wobei aber keine Garantie dafür besteht, dass tatsächlich Erträge erzielt werden können. All diese Faktoren können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Anlagegruppe auswirken.

9. Information der Anleger

Über die Entwicklung der Anlagegruppe 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 als pdf-Dateien zum Download veröffentlicht. Die oben erwähnten Dokumente sowie die letzten Jahresberichte (inkl. testierte Jahresrechnung) und allfällige weitere Unterlagen können auch bei der Geschäftsführung der IST Investmentstiftung kostenlos bezogen werden.

10. Valorenummer / ISIN

Valorenummer: 24522912
ISIN: CH0245229122

11. Änderungen

Änderungen des Prospektes werden von der Geschäftsführung der IST beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

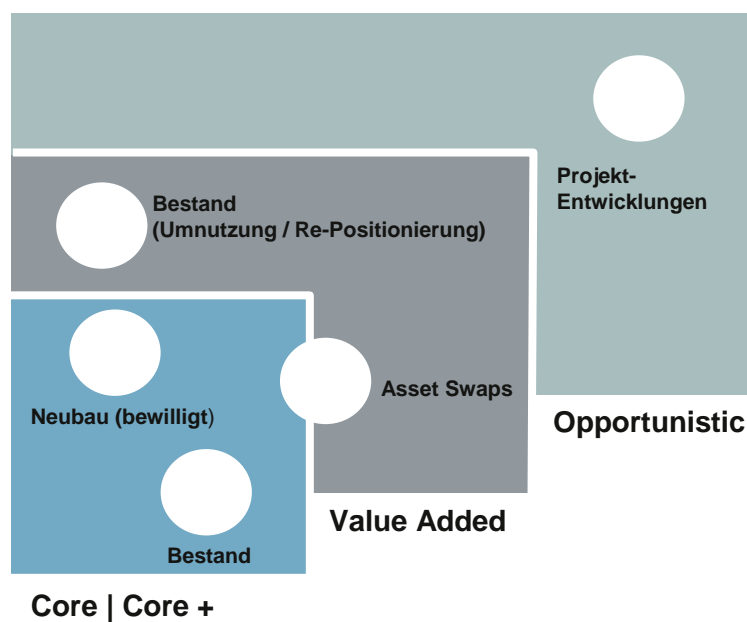


12. Inkrafttreten

Der vorliegende Prospekt wurde am 23.08.2018 vom Stiftungsrat genehmigt und ersetzt den Prospekt vom 01.02.2014.

13. Glossar

Nachstehende Grafik stellt die in der Anlagegruppe möglichen Strategien dar. Das Portfolio ist auf die core / core-plus Strategie fokussiert (>70%). Value added und opportunistic sind Strategien, die ergänzend beigemischt werden können. Anzumerken bleibt, dass Liegenschaften, die in der value added respektive opportunistic Strategie zugeordnet sind, nach erfolgter Realisierung und erfolgreicher Vermietung ins core / core-plus Portfolio übergehen.



Core | Core-Plus

Anlage in bestehende und vermietete Objekte mit nachhaltigem und stabilem Ertragspotenzial

Value added

Anlage in Liegenschaften mit der Absicht, durch geeignete Massnahmen (Neupositionierung, Umnutzung) deren Ertrags- und Wertpotenzial langfristig zu steigern

Opportunistic

Anlagen in Liegenschaften (insb. Projektentwicklungen) mit hohem Wertsteigerungspotenzial