



Die Anlagegruppen **IST IMMOBILIEN GLOBAL USD** und **IST IMMOBILIEN GLOBAL HEDGED CHF** bieten den Anlegern die Möglichkeit sich im ausländischen Immobilienmarkt zu positionieren. Dank regional unterschiedlichen Marktzyklen verfügen Auslandimmobilien über ein attraktives Diversifikationspotential zum Schweizer Immobilienmarkt und eröffnen global gesehen höhere Renditechancen. Das Portfolio richtet seinen Fokus auf die weltweit wichtigsten Immobilienmärkte USA, Europa und Asien.

### Warum diese Anlageklasse?

Immobilienanlagen bilden einen bedeutenden Baustein in den Portfolios der Pensionskassen. Als Realwerte bilden sie einen gewissen Inflationsschutz, insbesondere wenn die Mietpreisentwicklung an Teuerungsindizes gebunden ist. Mit den Mieterträgen wird ein überwiegend konstanter Cashflow erzielt und damit die Basis für attraktive Ausschüttungsrenditen gelegt.

In der Realität zeigt sich, dass Schweizer Pensionskassen bisher sehr stark auf den heimischen Immobilienmarkt fokussiert waren. Die Präferenz lag bei den Wohnliegenschaften. Die Ergänzung des Portfolios mit ausländischen Immobilien führt zu einer besseren Diversifikation und einer erhöhten Orientierung hin zu kommerziellen Liegenschaften, die sich in den wichtigsten ökonomischen Zentren der USA, Europas und Asiens befinden.

### Fondsmanager

**DWS Group** ist ein auf Immobilien und alternative Anlagen spezialisierter Vermögensverwalter mit über 50 Jahren Erfahrung im Immobilienbereich. Der global ausgerichtete Vermögensverwalter ist mit seinen rund 400 Immobilienspezialisten an 20 Standorten weltweit präsent. Mit rund USD 70 Mrd. an verwalteten Immobilienvermögen und den über 600 institutionellen Anlegern in diesem Segment, bildet die Immobilien-Core-Plattform von DWS eine der weltweit grössten dieser Art.

### Warum das Produkt der IST?

- Breit diversifiziertes, aktiv verwaltetes Portfolio mit über 130 Core-Immobilien mit stabilen Cashflows
- Fokussierte Investitionen in den bedeutendsten Wirtschaftsräumen weltweit
- Erfahrener Portfolio Manager in Kombination mit 50-jähriger, globaler Immobilien-Core-Plattform
- Global ausgerichtete Immobilienanalyse für Allokation zu Sektoren und Sub-Regionen
- Detaillierter, fundierter Managerselektionsprozess

### Anlageprozess

Ausgangspunkt des Anlageprozesses bildet der halbjährlich erstellte strategische Ausblick bezüglich Sektoren und Regionen, der durch eine länderspezifische Allokationsanalyse ergänzt wird. Auf Basis dieser beiden Analysen leitet der Portfolio Manager eine Allokationsstrategie ab, die im Zuge der halbjährlich stattfindenden Sitzung des Anlageausschusses präsentiert und zur Freigabe vorgestellt wird. Dem Anlageausschuss gehören Vertreter der IST und grosser investierter Pensionskassen an. Die Umsetzung der Strategie erfolgt anschliessend durch den Portfolio Manager in drei regional ausgerichteten, diversifizierten Zielfonds (USA, Europa, Asien).

In den Investitionsprozess werden Top-down- und Bottom-up-Elemente integriert. Neben Zielvorgaben zu Risiko, Rendite und Liquidität bilden strategische Allokationsentscheide (Stil, Region, Sektor) und taktische Ergänzungen (Nutzung von Marktzyklen, Umsetzbarkeit/Investitionsmöglichkeiten) das Top-Down-Vorgehen. Diese werden bottom-up ergänzt durch Markt- und Standortanalysen und die Bewertung der jeweiligen Immobilie. Die gleichen Elemente finden auch im Falle von Veräusserungen ihre Anwendung. Die global ausgerichtete Immobilienanalyse ist über den gesamten Lebenszyklus wichtiger Bestandteil einer Investition im Portfolio.

### Anlageuniversum und Ansatz

Die Anlagegruppen IST IMMOBILIEN GLOBAL USD und IST IMMOBILIEN GLOBAL HEDGED CHF investieren weltweit indirekt in Immobilien. Die limitierte Liquidität der drei durch den Luxemburger SICAV SIF („IST Global Real Estate Programme“) gehaltenen, regionalen Zielfonds (USA, Europa, Asien) führt in der Regel zu einer geringeren Volatilität als bei börsenkotierten Anlagevehikeln. Die nicht kotierten Zielfonds investieren in die wesentlichen Sektoren Büros, Einzelhandel, Industrie/Logistik und Wohnen. In Einzelfällen kann jedoch auch in weitere Sub-Sektoren (z.B. Parking, Freizeit, Hotellerie, Gesundheitswesen) investiert werden. Die Investitionen erfolgen vorwiegend in Immobilien im Segment Core/Core+ mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad.

### Informationen zur Anlagegruppe

Fondsmanager	DWS Group GmbH & Co. KGaA
Fondsmanager seit	Dezember 2016
Lancierung	Dezember 2016
Benchmark	keine
Währungen	USD, Hedged CHF
Ausschüttung	Thesaurierend
Depotbank	Bank Lombard Odier & Cie AG
Revisionsgesellschaft	Ernst & Young

### Zeichnungen und Rücknahmen

Kat. III	
Zeichnung/Rücknahme	Quartalsweise/6 Monate auf Quartalsende
Handelstag (Zeichnung/Rücknahme)	Letzter Handelstag im März, Juni, September und Dezember
Valuta (Zeichnung/Rücknahme)	Wird bei Kapitalabruf bekannt gegeben/ 10 Bankwerkstage nach NAV Publikation
Valor	34.217.428 (USD) / 37.905.094 (CHF)
ISIN	CH0342174288 (USD) / CH0379050948 (CHF)
Investitionsgrösse	> USD/CHF 1 Mio.
TER KGAST <sup>1</sup> in % p.a.	1.24 (USD) / 1.27 (CHF)
davon TER Zielfonds <sup>2</sup> in % p.a.	0.99 (USD) / 1.00 (CHF)
Spesen Kauf/Verkauf in % <i>verbleiben in der Anlagegruppe</i>	0.25/0.05 (USD) / 0.25/0.10 (CHF)

<sup>1</sup> Die Betriebsaufwandquote TER KGAST deckt sämtliche Kosten mit Ausnahme der Transaktionskosten und der transaktionsbezogenen steuerlichen Abgaben ab; per 30.09.2019

<sup>2</sup> Die TER Zielfonds entsprechen den gewichteten TER der unterliegenden Publikumfonds respektive der institutionellen Fonds der IST. Die Angabe entspricht der Höhe des zuletzt berechneten TER und bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft.

### Anlageziel und Portfolio

Das Anlageziel besteht hauptsächlich darin, langfristig stabile Erträge und regelmässige Cashflows aus einem global diversifizierten Portfolio von Immobilienanlagen im Segment Core/Core+ zu erwirtschaften. Die Zielrendite beträgt 5-7% p.a. in USD netto.

### Portfolio Manager

**Hugo Vere**, Senior Portfolio Manager, ist für das Mandat verantwortlich. Er ist seit 2014 bei DWS und verfügt über 23 Jahre an Berufserfahrung. Davor war Hugo Vere Consultant für Asian Real Estate bei Guidance Investments in Malaysia sowie Head of Asian Funds in Hong Kong bei Invista Real Estate Investment Management. Er begann seine Karriere bei Dunlop Heywood und verfügt über einen BSc (Hons) in Real Estate & Finance der Cass Business School, City University of London. Zudem ist er Member der Royal Institution of Chartered Surveyors.

#### 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

### Über die IST Investmentstiftung

Die IST Investmentstiftung wurde 1967 von 12 Pensionskassen als Non-Profit-Organisation gegründet und ist die grösste unabhängige Stiftung für Vorsorgegelder in der Schweiz. Sie verwaltet per 31.03.2020 für ihre gegenwärtig über 500 Anleger ein Vermögen von CHF 8.8 Mrd., welches in 43 Anlagegruppen (Aktien, Obligationen, Immobilien, Mischvermögen, Alternative Anlagen, Infrastruktur) investiert ist. Die IST verfolgt eine langfristige Strategie im Dienste der beruflichen Vorsorge und ist ausschliesslich den Interessen ihrer Anleger verpflichtet.

#### Disclaimer

Alle Dokumente zu den Anlagegruppen der IST Investmentstiftung werden ausschliesslich zu Informationszwecken erstellt und sind weder eine Empfehlung noch eine Aufforderung zur Zeichnung von Anteilen der genannten Anlagegruppen. Die allgemeinen Anlagegrundsätze und die spezifischen Anlagerichtlinien für die jeweiligen Anlagegruppen sind auf Anfrage bei der IST Investmentstiftung, Manessestrasse 87, 8045 Zürich erhältlich und auf der Website [istfunds.ch](http://istfunds.ch) verfügbar. Bitte lesen Sie diese Dokumente durch, bevor Sie Anlagen tätigen, und beachten Sie die Risiken. Hinweis: Es kann nicht garantiert werden, dass die genannten Anlagegruppen ihre Ziele erreichen. Der Wert einer Anlage kann zu- oder abnehmen.