

## IST Investmentstiftung

### **IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN (ISW)**

Die Anlagegruppe IST Immobilien Schweiz Wohnen (nachstehend „Anlagegruppe ISW“ genannt) ist eine aktiv verwaltete Anlagegruppe, welche direkt in Schweizer Immobilien investiert.

Diese Anlagegruppe gehört zur Kategorie „Immobilien“ gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. c BVV 2.

Die im Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Stiftungs-Statuten, dem Stiftungs-Reglement und den Anlagegrundsätzen der IST Investmentstiftung (nachstehend „IST“ genannt), die Emittentin und Verwalterin der Anlagegruppe ISW ist. Bei Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtspraxis, Stiftungs-Statuten, Stiftungs-Reglement und Anlagegrundsätze sowie Änderungen derselben dem Prospekt vor.

Stiftungs-Statuten, Stiftungs-Reglement, Anlagerichtlinien, Anlagegrundsätze und Prospekte sowie die jeweils 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, Stiftungs-Statuten IST).

## 1. Die Anlageklasse Immobilien

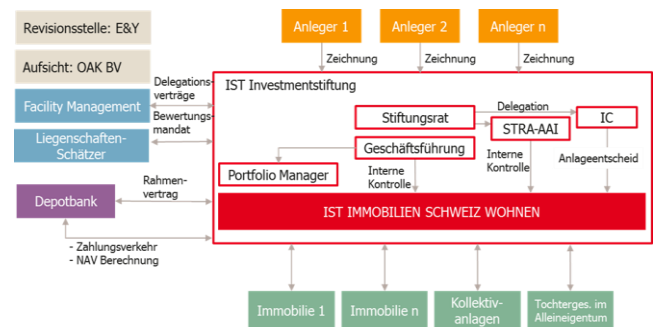
Die Anlageklasse Immobilien umfasst in der Regel Grundstücke im Allein- und Miteigentum (inkl. Stockwerkeigentum), Bauten im Baurecht sowie Bauland. Immobilien dienen vielfältigen Zwecken. Aus Sicht der Kapitalanlage werden insbesondere folgende Arten von Immobilienanlagen unterschieden:

- Wohnbauten
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Kommerziell genutzte Grundstücke
- Bauland und Abbruchobjekte
- Spezialbauten (Sondernutzungen, 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. Die Anlagegruppe ISW im Überblick

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



### 2.1 Stiftungsrat

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien. Er kann zudem Kontrollfunktionen an einen Stiftungsratsausschuss (STRA) delegieren. Er ernennt die geschäftsführende Stelle (Geschäftsführung) und den Geschäftsführer. Er wählt das Investment Committee (nachstehend „IC“ genannt), dessen Vorsitzenden und bestimmt deren Entschädigung. Er kann Aufgaben und Kompetenzen an Dritte übertragen, soweit diese nicht unmittelbar mit der obersten Leitung der Anlagestiftung verbunden sind und sie nach Gesetz, Stiftungs-Statuten und Stiftungs-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.

### 2.2 Geschäftsführung

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

## 2.3 Investment Committee (IC)

Das IC ist verantwortlich für die Umsetzung der Anlagestrategie und entscheidet über die Anlagen der Anlagegruppe ISW. 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 vom Stiftungsrat 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.

Das IC beschliesst mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Über die Sitzungen wird Protokoll geführt.

Die Mitglieder des IC sind für die Anlagestiftung nicht zeichnungsberechtigt.

## 2.4 Der Portfoliomanager

Der Portfoliomanager ist verantwortlich für die Führung und Bewirtschaftung des Liegenschaften-Portfolios sowie die Steuerung und Überwachung der einzelnen Immobilientransaktionen. Im Weiteren erstellt der Portfoliomanager 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. Das Portfoliomanagement wird durch die IST wahrgenommen.

## 2.5 Schätzungsexperten

Jede Immobilie muss vor dem Erwerb oder Verkauf durch mindestens einen unabhängigen und befähig-

ten 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 Schätzungsexperten sind im Jahresbericht der IST aufgeführt.

## 2.6 Revisionsstelle

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

## 3. Anlagerichtlinien

### 3.1 Anlagestrategie

Die Anlagegruppe ISW verfolgt hauptsächlich einen core/core-plus Ansatz. Ergänzend setzt die Anlagegruppe ISW value-added und opportunistische Strategien zur langfristigen Wertsteigerung ein. Das Portfolio soll in Neubauprojekte wie auch Bestandsliegenschaften investieren. 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 Portfoliomanagement 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 beigemessen, weil davon grundsätzlich die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential abhängen.

## 3.2 Anlageziel

Das Anlageziel besteht darin, mittels Kaufens, Halten und aktivem Bewirtschaften von Liegenschaften im Direkteigentum in der Schweiz einen marktgerechten Ertrag zu erreichen.

## 3.3 Anlageuniversum

Die Anlagegruppe ISW investiert primär direkt in Immobilien in der Schweiz. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein- oder Miteigentum, um Bauten im Baurecht oder auch um unbebaute Grundstücke handeln. 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 Immobilienaktiengesellschaften und Immobiliengesellschaften im Alleineigentum oder Beteiligungen an Kollektivanlagen erworben werden.

## 3.4 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.
- Unbebaute Grundstücke sind nur zulässig, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.

- Der Verkehrswert von Grundstücken in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen, darf gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe ISW betragen.
- Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe ISW betragen.
- Das Vermögen muss gut diversifiziert sein. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe ISW 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 Schuldern 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 Einsatz von Derivaten ist unter Beachtung von Art. 56a BVV 2 nur erlaubt, sofern diese zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt werden.
- 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.
- Investitionen mit Nachschusspflichten, die über das ursprüngliche Investment hinausgehen, sind nicht erlaubt.
- Anlagen in börsenkotierte Immobilienaktiengesellschaften sind nicht zulässig.

Von den Anlagerichtlinien darf 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.

### 3.5 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 ISW 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 ISW betragen.

## 4. Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die IST führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

### 4.1 Struktur und Laufzeit

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

### 4.2 Ausgabe von Ansprüchen

Die Ausgabe von Ansprüchen im Rahmen einer Kapitalerhöhung oder durch Entgegennahme von Kapitalzusagen ist jederzeit möglich. In der Regel erfolgt sie tranchenweise, wobei die IST über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilungsmethode bei Überzeichnung, 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 IST auch als Sacheinlage erbracht werden.

### 4.3 Ausgabepreis

Der Ausgabepreis entspricht dem jeweiligen Inventarwert pro Anspruch zuzüglich Spesen und Abgaben, die aus dem Kauf von Anlagen infolge Zeichnung von Ansprüchen durchschnittlich entstehen.

Es können verschiedene Anspruchsklassen emittiert werden.

#### 4.4 Kündigungsfrist und Rücknahmeprozess

Unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 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 IST 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 der Spesen und Abgaben, die aus dem Verkauf von Anlagen infolge von Rückgaben von Ansprüchen durchschnittlich entstehen. Bei einem Aufschub ist das am Ende der Aufschubfrist gültige Nettovermögen bzw. der gültige Nettoinventarwert massgebend.

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

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

Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegen zusätzlich folgenden Einschränkungen:

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

#### 4.6 Zeichnungs- und Rücknahmekommissionen

Die Zeichnungs- und Rückgabekommissionen sind auf maximal je 5% beschränkt und werden an die Marktbedingungen angepasst. Sämtliche Zeichnungs- und Rückgabekommissionen werden dem Vermögen der Anlagegruppe ISW gutgeschrieben.

#### 4.7 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 der Anlagegruppe ISW im Zeitpunkt der Einbringung abgewickelt.

Zur Deckung der Nebenkosten aus Sacheinlagen kann ein Aufschlag erhoben werden.

Der Portfoliomanager erstellt einen Bericht, der die eingelieferten Immobilien einzeln aufführt und deren 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. Ausschüttung/ Reinvestition

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

## 6. Bewertung

Das Nettovermögen der Anlagegruppe ISW 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 ISW 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. wird nur auf den ertrags-generierenden Bestandesliegenschaften (Cashflow-generierende Liegenschaften) der Anlagegruppe ISW erhoben und entschädigt den Portfoliomanager für das Management (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 Portfoliomanager der Anlagegruppe ISW für die Entschädigung seiner Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken resp. bei der Sacheinlage eine Kommission im Umfang von max. 2% 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 Portfoliomanager für seine Dienstleistungen eine Entschädigung von max. 2% p.a. 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 ISW gemäss den jeweiligen separaten Verträgen in Rechnung gestellt. Die Entschädigung der ordentlichen Verwaltung beträgt



max. 4. 5% (plus Mehrwertsteuer) der jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen.

## 7.5 Weitere Kosten und Aufwendungen

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

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

Erwirbt die Anlagegruppe ISW 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 ISW 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 ISW 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 kommen 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 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 erzielendem 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 volatiler als direkte Immobilien.

## 8.9 Risiken, die sich aus der Strategie ergeben können

Die Anlagegruppe ISW 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 ISW 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 ISW 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 ISW auswirken.

## 9. Berichterstattung

Über die Entwicklung der Anlagegruppe ISW 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 ISW, NAV pro Anspruch
- Wertentwicklung der Ansprüche
- Kosten und Aufwendungen

Darüber hinaus veröffentlicht die IST innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres einen Jahresbericht. Dieser enthält unter anderem die Jahresrechnung und den Bericht der Revisionsstelle.

## 10. Valorenummer/ ISIN

Valorenummer: 24.522.912  
 ISIN: CH0245229122

## 11. Änderungen

Der Stiftungsrat kann den Prospekt anpassen. Gemäss Artikel 37 Absätze 3 und 4 ASV werden alle Änderungen des Prospekts veröffentlicht und der Aufsichtsbehörde zugestellt. Sie kann Auflagen machen und jederzeit die Behebung von Mängeln verlangen.

## 12. Inkrafttreten

Der Prospekt tritt nach Stiftungsratsbeschluss der IST vom 01.02.2014 in Kraft mit Änderungen vom 23.08.2018, 29.04.2021 und 26.04.2024.

## 13. Definitionen

**Core/ Core plus:** Anlagen in bestehende und vermietete Objekte mit nachhaltigem und stabilem Ertragspotenzial.

**Value Added:** Anlagen 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.