



**IST IMMO INVEST SCHWEIZ ist eine aktiv verwaltete Anlagegruppe, welche indirekt in Schweizer Immobilien investiert. Die Investitionen erfolgen in schweizerische kollektive Anlageinstrumente. Der Fokus liegt auf Anlagestiftungen, die hauptsächlich in Wohnbauten investieren. Anlagen in börsenkotierten Immobilien-Anlagefonds sind ebenfalls zugelassen. Rendite, Portfoliostruktur, Diversifikation, Qualität des Managements, Kosten und Anlagestrategie bilden die Hauptkriterien für die Selektion der Anlagegefässe.**

### Warum diese Anlageklasse?

Investitionen in Realwerte mit kalkulierbaren Risiken bilden eine essenzielle und stabile Renditequelle für Schweizer Vorsorgeeinrichtungen. Darüber hinaus weisen sie eine tiefe Volatilität sowie eine geringe Korrelation zu anderen Anlageklassen auf und sind diversifizierend für das Gesamtportfolio. Dank breit gefächerter Anlagen werden unterschiedliche regionale und sektorale Entwicklungen geglättet. Anhaltend hohe Zuwanderungsraten und das steigende Bedürfnis nach mehr Wohnraum und höherem Ausbaustandard stützen die Attraktivität der Anlageklasse. Darüber hinaus steigern die im Vergleich zu langjährigen Obligationen interessante Rendite sowie die konservative Bewertung der Immobilien die Attraktivität dieser Anlagen.

### Warum das Produkt der IST?

- Mehr als zwei Jahrzehnte erfolgreicher Leistungsausweis
- Breit investiertes Portfolio nach Regionen, Sektoren und Nutzungsarten
- Manager-Diversifikation durch Fund-of-Funds-Konzept
- Investitionen in schweizerische kollektive Anlageinstrumente vorzugsweise ohne Agio mit Schwergewicht in Wohnen
- Erfahrenes Team von Analysten, bewährter Manager-Selektionsprozess und Anlagekomitee mit ausgewiesenen Immobilienspezialisten

### Was kennzeichnet unsere Anlagegruppe?

Die wichtigsten Kriterien bei der Auswahl der Anlagegefässe sind die Rendite, die Portfoliostruktur, Diversifikation, das Qualität des Managements, die Gebühren sowie die Anlagestrategie.

Der fundierte, unabhängige und transparente Prozess basiert auf dem bewährten Manager-Selektionsprozess der IST und wird durch einen fortlaufenden, mehrstufigen Risikokontrollprozess komplettiert.



- Anlageziel
- Anlagelimiten
- Regulatorische Anforderungen
- Anlageuniversum
- Benchmark etc.

- Screening des Marktes
- Verwendung interner und externer Datenbanken
- Kontakte zu Anlagestiftungen
- Analyse bestehender und neuer Anlageprodukte hinsichtlich Positionierung (Regionen, Sektoren, Grösse, Mieterstruktur etc.) und Investierbarkeit
- Erstellung DD-Report

- Prüfung des Due Dilligence-Reports
- Entscheid bezüglich Eignung für Immo Invest Schweiz und Investition

- Anlage der zu investierenden Mittel
- Beachtung möglicher Zuteilungsbeschränkungen

### Portfolio Manager

Die IST Investmentstiftung beschäftigt 37 Mitarbeitende in Zürich und Lausanne. Die Höhe der von ihr ausschliesslich für Vorsorgeeinrichtungen verwalteten Vermögen beträgt rund CHF 10 Mrd. (31.12.2024). Auf die Anlagegruppe IST IMMO INVEST SCHWEIZ entfallen Anlagen von rund CHF 880 Mio. (NAV).

### Anlageziel

Das Anlageziel besteht in der Erwirtschaftung marktgerechter Erträge sowie eines langfristigen und stetigen Vermögenszuwachses durch Investitionen in Portfolios mit direkten Immobilienanlagen in der Schweiz.

### Informationen zur Anlagegruppe

Portfolio Manager	IST Investmentstiftung (seit Juli 2013)
Lancierung	Juni 2003
Benchmark	KGAST-Index
Währung	CHF
Ausschüttung	Thesaurierend
Depotbank	Bank Lombard Odier & Cie AG
Revisionsgesellschaft	Ernst & Young

### Zeichnungen und Rücknahmen

	Kat. I	Kat. II	Kat. III
Liquidität	Monatlich		
Zeichnung / Rücknahme	Monatlich / Jährlich		
Valuta Zeichnung / Rücknahme	siehe Prospekt		
Valor	2.903.122	2.903.120	2.733.869
ISIN	CH0029031223	CH0029031207	CH0027338695
Investitionsgrösse	< CHF 10 Mio.	CHF 10–30 Mio.	> CHF 30 Mio.
TER KGAST <sup>1</sup> in % p.a.	0.95	0.85	0.76
davon TER Zielfonds <sup>2</sup> in % p.a.	0.55	0.55	0.55
Spesen Kauf / Verkauf in % verbleiben in der Anlagegruppe	< 5.00	< 5.00	< 5.00

<sup>1</sup> Die Betriebsaufwandquote TER KGAST deckt sämtliche Kosten mit Ausnahme der Transaktionskosten und der transaktionsbezogenen steuerlichen Abgaben ab; per 30.09.2024

<sup>2</sup> Die TER Zielfonds entsprechen den gewichteten TER der unterliegenden Publikumsfonds bzw. der institut. Fonds der IST. Die Angabe entspricht der Höhe des zuletzt berechneten TER, ohne Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft.

- Berücksichtigung in der Reihenfolge ihres Eintreffens («First come - first served»-Prinzip)
- Monatliche Ausgabe von Anteilen, jeweils am letzten Bankarbeitstag jeden Monats (Fraktionen möglich)
- Jährliche Rücknahme von Anteilen, jeweils auf Ende Kalenderjahr (31.12.), Kündigungsfrist 12 Monate (bei Umplatzierungsmöglichkeit schnellere Abwicklung)
- Abwicklung (Settlement) der Ausgaben und Rücknahmen erfolgt in der Regel auf das relevante Ausgabe- und Rücknahmedatum

#### 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 31.12.2024 für ihre gegenwärtig rund 420 Anleger ein Vermögen von rund CHF 10 Mrd., welches in 47 Anlagegruppen (Aktien, Obligationen, Hypotheken, 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.