

IST GLOBAL REIT (GR)

Inhaltsverzeichnis

1.	Die Anlagegruppe GLOBAL REIT im Überblick	2
2.	Anlagerichtlinien	4
3.	Organisation der Anlagegruppe	4
4.	Ansprüche	5
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

IST GLOBAL REIT (GR)

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 GLOBAL REIT (GR) 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 abgerufen werden.

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

1. Die Anlagegruppe GR im Überblick

Die Anlagegruppe GR ermöglicht ihren Anlegern einen einfachen Zugang zu einem breit diversifizierten, globalen Portfolio von Immobilienanlagen. Die Anlagegruppe GR tätigt Investitionen in Immobilien-Beteiligungsgesellschaften. Diese können als Immobilien-Aktiengesellschaften, Real Estate Investment Trust (REIT) oder nach ähnlichen legalen Strukturen aufgesetzt sein. Der Zweck dieser Strukturen (nachstehend als Immobilien-Beteiligungsgesellschaften bezeichnet) besteht in der Anlage in Immobilien. Die Börsenkotierung und ein regelmässiger und liquider Handel sind Voraussetzungen für eine Anlage.

Die Anlagegruppe GR investiert indirekt in Immobilien an guten Lagen mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad. Dabei steht die Erzielung von Kapitalgewinnen gegenüber der Erzielung einer guten Cashflow-Rendite im Vordergrund. Die Anlagegruppe GR kann keinen Einfluss darauf nehmen, in welche Immobilien die Immobilien-Beteiligungsgesellschaften investieren. Der Portfolio Manager steuert mittels Investition in die Immobilien-Beteiligungsgesellschaften die Allokation in die einzelnen Regionen resp. Länder sowie in die wesentlichen Nutzungsarten Büros, Einzelhandel, Industrie/Logistik und Wohnen, in Einzelfällen jedoch auch über weitere Nutzungen (z.B. Parking, Freizeit, Hotellerie, Gesundheitswesen).

2. Anlagerichtlinien

2.1. Anlagestrategie

GLOBAL REIT ist eine aktiv verwaltete auf den GRP 250 Index ausgerichtete Anlagegruppe. Nähere Informationen zur Benchmark können auf www.globalpropertyresearch.com abgerufen oder bei der IST angefragt werden.

Die Anlagen erfolgen aufgrund eines vom Portfolio Manager entwickelten proprietären Bewertungs- und Selektionsmodells. Die Portfoliokonstruktion basiert auf einem «Cluster-Modell», bestehend aus zurzeit 19 Clusters. Die Gewichtungen im Portfolio entsprechen ungefähr den Gewichtungen des Clusters in der Benchmark, was Währungs- und makroökonomische Risiken weitgehend neutralisiert.

2.2. Anlageziel

Das Ziel besteht darin, durch aktive Bewirtschaftung des Portfolios die Benchmark langfristig zu übertreffen.

2.3. Anlagerestriktionen

Es gelten folgende Bestimmungen:

- Die Anlagegruppe GR investiert in Aktien und aktienähnliche Wertpapiere (Titel) von börsenhandelnden Immobiliengesellschaften.
- Die geografischen Schwerpunkte liegen in den Industrieländern Nordamerikas, Europas, Asiens und des Pazifiks.
- Um eine optimale Risiko-/Ertragsstruktur zu erreichen, muss das Portfolio nach Regionen und Nutzungsarten gut diversifiziert sein.
- Das Portfolio muss mindestens 40 Titel beinhalten. Der Liquidität eines Titels ist genügend Beachtung zu schenken.
- Die Anlagen erfolgen in Titel, welche an einer Wertpapierbörse kotiert sind, an der regelmässig und öffentlich gehandelt wird.
- Der ex-ante Tracking Error der Anlagegruppe darf 4% nicht übersteigen.
- Die maximale Abweichung von der Benchmarkgewichtung pro Land darf 15%-Punkte nicht überschreiten.
- Die maximale Abweichung von der Benchmarkgewichtung pro Nutzungsart (Geschäft / Retail / Wohnen / Logistik etc.) darf 20%-Punkte nicht überschreiten.
- Die maximale Position pro Titel darf 5% des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten.
- Maximal 10% des Gesamtvermögens können in kotierte Titel ausserhalb des Benchmark-Universums investiert werden. Generell werden mit diesen Anlagen eine Optimierung der Rendite/Risikostruktur sowie eine höhere Diversifikation angestrebt. Für Anlagen ausserhalb der Benchmark gilt die Gesellschaftsbegrenzung von 5% pro Titel.
- Investitionen in Kollektivanlagen mit einer Dachfondsstruktur sind nicht zulässig.
- Anlagen in Kollektivanlagen sind bis zu 100% des Vermögens der Anlagegruppe zulässig.

- Die 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.
- Anlagen mit Nachschusspflicht sind verboten.
- Die Anlagegruppe ist grundsätzlich voll investiert. Von diesem Grundsatz kann vorübergehend abgewichen werden, sofern besondere Marktverhältnisse dies erfordern. Dabei darf der Anteil der liquiden Mittel aus markttechnischen und taktischen Gründen 10% der Anlagegruppe nicht übersteigen.
- Festgelder, Geldmarktanlagen und Kontoguthaben in Schweizer Franken werden bei erstklassigen Banken in der Schweiz unterhalten.
- Die Anlagegruppe GR darf kein Fremdkapital aufnehmen und somit selbst keine zusätzliche Hebelwirkung erzeugen.
- Rechnungseinheit der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken.
- Es findet keine Währungsabsicherung gegen den Schweizer Franken statt.

3. Organisation der Anlagegruppe

3.1. *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 zudem den Portfolio Manager.

3.2. *Geschäftsführung und Portfolio Management*

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

Als Portfolio Manager für die Anlagegruppe wurde Kempen Capital Management, Amsterdam selektioniert. Kempen untersteht der niederländischen Finanzaufsicht. Als Portfolio Manager ist Kempen für die Anlageentscheide, die Führung und Bewirtschaftung des Portfolios sowie der damit zusammenhängenden Berichterstattung gegenüber der IST verantwortlich.

3.3. *Depotbank*

Als Depotbank für die Anlagegruppe GR fungiert Lombard Odier, Genf.

IST Investmentstiftung

Manessestrasse 87 | 8045 Zürich

Tel. 044 455 37 00 | Fax 044 455 37 01

info@istfunds.ch | istfunds.ch

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

Zeichnungen und Rücknahmen von Ansprüchen in der Anlagegruppe können täglich angemeldet werden. Deren Anmeldung muss spätestens um 1400 Uhr bei der IST vorliegen. Später eintreffende Zeichnungen oder Rücknahmen werden auf den nächsten Handelstag verschoben.

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.

5. Ausschüttung 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 einzelnen Immobilienbeteiligungen, zuzüglich sonstiger Vermögenswerte, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten.

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird auf der Grundlage der jeweils vorliegenden Informationen täglich 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 0.75% p.a. wird auf dem Kurswert des Portfoliovermögens erhoben und entschädigt den Portfolio Manager für das Management der Anlagegruppe (Basisgebühr).

7.2. *Transaktionskosten*

Beim Kauf und Verkauf von Titeln 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 GR 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 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 haben.

8.2. *Risiken, die sich aus den Fremdwährungen ergeben können*

Da keine Währungsabsicherungen erfolgen, ist die Anlagegruppe GR den Schwankungen der Fremdwährungen gegen den Schweizer Franken unterworfen. Dies kann zu unerwarteten Währungsverlusten führen.

8.3. Risiken im Zusammenhang mit den Marktschwankungen

Börsenkotierte 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 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. Valorennummer / ISIN

	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
Valorennummer:	37'905'098	37'905'101	37'905'102
ISIN:	CH0379050989	CH0379051011	CH0379051029

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 tritt durch Beschluss des Stiftungsrats der IST Investmentstiftung per 2. November 2017 in Kraft.