



IMMO OPTIMA SCHWEIZ (IOS)

Inhaltsverzeichnis

1.	Die Anlagegruppe IMMO OPTIMA SCHWEIZ im Überblick	2
2.	Anlagerichtlinien	2
3.	Organisation der Anlagegruppe	4
4.	Ansprüche	4
5.	Ausschüttung der Erträge	5
6.	Bewertung	5
7.	Gebühren, Kosten und Aufwendungen	5
8.	Risikohinweise	5
9.	Information der Anleger	6
10.	Valorenummer / ISIN	6
11.	Änderungen	7
12.	Inkrafttreten	7

IMMO OPTIMA SCHWEIZ (IOS)

Diese Anlagegruppe IOS gehört zur Kategorie „Immobilien“ gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. c BVV 2 und zur Kategorie «Immobilien» gemäss Art. 55 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 IMMO OPTIMA SCHWEIZ (IOS) 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 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 IOS im Überblick

Die Anlagegruppe IOS ermöglicht ihren Anlegern einen einfachen Zugang zu einem breit diversifizierten Portfolio von indirekten Immobilienanlagen. Die Anlagegruppe IOS tätigt Investitionen in Immobilien-Anlagefonds, welche ausschliesslich Anlagen in Immobilien in der Schweiz tätigen und welche die Anforderungen nach Art. 56 Abs. 2 BVV 2 einhalten, angemessen diversifiziert und mit ausreichenden Informations- und Auskunftspflichten versehen sind.

Vom Konzept her ist IOS ein Fund-of-Funds mit Anlagen in kotierten Schweizer Immobilienfonds.

2. Anlagerichtlinien

2.1 Anlagestrategie

IMMO OPTIMA SCHWEIZ ist eine aktiv verwaltete Anlagegruppe. Die Anlagegruppe IOS investiert in Immobilien-Anlagefonds, welche an der Schweizer Börse kotiert sind und regelmässig gehandelt werden. Benchmark für die Anlagegruppe IOS ist der SXI Real Estate Broad Index (SWIIT).

2.2 Anlageziel

Das Anlageziel besteht darin, die Performance der Benchmark durch aktive Bewirtschaftung zu übertreffen.

Um eine optimale Risiko-Ertrags-Struktur gegenüber der Benchmark erzielen zu können, wird das Portfolio anhand der nachstehend aufgeführten Kriterien bewirtschaftet:

- Diversifikation nach Regionen und Objektarten

- Systematische Selektion der einzelnen Anlagefonds nach einem proprietären Bewertungsmodell

2.3 Anlagerestriktionen

Es gelten folgende Bestimmungen:

- Die systematische Auswahl bzw. Umschichtung der einzelnen Anlage beruht auf folgenden Hauptkriterien:
 - Rendite
 - Bewertung
 - Liquidität
 - Diversifikation
 - Kosten
 - Fremdfinanzierung
 - Anlagestrategie und Anlagepolitik
- Kollektivanlagen müssen angemessen diversifiziert (Art. 56 Abs. 2 BVV 2) und mit ausreichenden Informations- und Auskunftspflichten versehen sein.
- Die Investitionen erfolgen in Anlagefonds, deren Vermögen zu mindestens 75% aus Grundstücken in der Schweiz bestehen.
- Die Benchmarkgewichtungen der einzelnen Immobilienfonds gelten als Richtwert für die Anlagegruppe. Die maximale Gewichtung eines einzelnen Fonds darf die Benchmarkgewichtung um höchstens 5%-Punkte übersteigen.
- Die Anlagegruppe muss in mindestens 15 Immobilienfonds investiert sein.
- Direktanlagen sind nicht zulässig.
- Investitionen in Kollektivanlagen mit einer Dachfondsstruktur sind nicht zulässig.
- 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 20% der Anlagegruppe nicht übersteigen.
- Festgelder, Geldmarktanlagen und Kontoguthaben in Schweizer Franken werden bei erstklassigen Banken in der Schweiz unterhalten.
- Die Anlagegruppe IOS darf selber kein Fremdkapital aufnehmen und somit keine zusätzliche Hebelwirkung erzeugen. Die Belehnungsquote der in der Anlagegruppe enthaltenen Immobilienfonds darf im Durchschnitt ein Drittel des Anlagegruppenvermögens nicht überschreiten.

- Rechnungseinheit der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken.

3. Organisation der Anlagegruppe

3.1 Stiftungsrat

Der Stiftungsrat (STR) erlässt die Anlagerichtlinien. Er kann zudem Kontrollfunktionen an den Stiftungsratsausschuss Traditionelle Anlagen (STRA-TA) delegieren. Er ernennt die geschäftsführende Stelle (Geschäftsführung) und den Geschäftsführer. Er wählt zudem den Portfoliomanager.

3.2 Geschäftsführung und Portfoliomanagement

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 Swiss Finance & Property AG (SFP), Zürich selektioniert. SFP untersteht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Als Portfolio Manager ist SFP 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 IOS fungiert die Bank Lombard Odier & Cie., Genf.

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 an jedem Handelstag (=T+0) angemeldet werden. Deren Anmeldung muss spätestens um 1400 Uhr bei der IST vorliegen. Später eintreffende Zeichnungen oder Rücknahmen werden auf den nächsten Handelstag verschoben. Die Abrechnung erfolgt am nächsten Handelstag (=T+1).

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 Spesen und Abgaben, die aus dem Verkauf von Anlagen infolge von Rückgaben von Ansprüchen durchschnittlich entstehen.

4.4 Anspruchsklassen

Es können verschiedene Anspruchsklassen emittiert werden.

5. Ausschüttung der Erträge

Die Anlagegruppe IOS 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 IOS ergibt sich aus dem Marktwert der einzelnen Immobilienfonds, zuzüglich sonstiger Vermögenswerte, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten.

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe IOS wird auf der Grundlage der jeweils vorliegenden Informationen für jeden Handelstag 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 0.20% p.a. wird auf dem NAV erhoben und entschädigt den Portfoliomanager für das Management der Anlagegruppe IOS (Basisgebühr).

7.2 Transaktionskosten

Beim Kauf und Verkauf von Immobilienfonds 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 IOS 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 IOS 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-Anlagefonds haben.

8.2 Risiken im Zusammenhang mit den Marktschwankungen

Börsenkotierte Immobilien-Anlagefonds 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 IOS 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 istfunds.ch als PDF-Dateien zum Download veröffentlicht. Die oben erwähnten Dokumente sowie die Jahresberichte (inkl. testierte Jahresrechnung) und allfällige weitere Unterlagen können auch bei der Geschäftsführung der IST kostenlos bezogen werden.



10. Valoren Nummer / ISIN

	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
Valoren Nummer	1'478'761	2'903'115	2'903'116
ISIN	CH0014787615	CH0029031157	CH0029031165

11. Änderungen

Änderungen des Prospekts werden vom STRA-TA beantragt und vom Stiftungsrat der IST genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

12. Inkrafttreten

Der Prospekt tritt nach dem Stiftungsratsbeschluss vom 28.08.2019 in Kraft und ersetzt die Anlagegerichtlinien vom 24.09.2018.