

IST2 INVESTMENTSTIFTUNG

WOHNBAUHYPOTHEKEN SCHWEIZ

Die Anlagegruppe WOHNBAUHYPOTHEKEN SCHWEIZ (nachstehend „Anlagegruppe WHS“ genannt) investiert schweizweit in Hypothekarforderungen. Die Anlagegruppe WHS weist ein erhöhtes Liquiditätsrisiko auf, das hauptsächlich auf die eingeschränkte Liquidität von Hypotheken zurückzuführen ist. Die Anleger werden deshalb ausdrücklich auf die in diesem Prospekt erläuterten Risiken aufmerksam gemacht. Die Anlagegruppe WHS ist der Kategorie „schweizerische Grundpfandtitel“ zuzuordnen (Art. 53 Abs. 1 Bst. B Ziff. 6 BVV 2). Die Anlagegruppe WHS hat eine zeitlich unbeschränkte Laufzeit.

Die im Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Stiftungs-Statuten, dem Stiftungs-Reglement und den Anlagerichtlinien der IST2 Investmentstiftung (nachstehend „IST2“ genannt), die Emittentin und Verwalterin der Anlagegruppe WHS ist. Bei Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtspraxis, Stiftungs-Statuten, Stiftungs-Reglement und Anlagerichtlinien sowie Änderungen derselben dem Prospekt vor.

Stiftungs-Statuten, Stiftungs-Reglement, Anlagerichtlinien und Prospekte sowie die jeweils aktuellen Jahresberichte der IST2 können bei der IST Investmentstiftung (nachstehend „IST“ genannt) kostenlos bezogen werden. Als Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zugelassen und Personen, die kollektive Anlagen der vorgenannten Einrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen (Art. 6, Stiftungs-Statuten IST2).

1. Die Anlagegruppe WHS im Überblick

Die Anlagegruppe WHS der IST2 bietet Anlegern die Möglichkeit, **schweizweit** in Hypothekarforderungen zu investieren. Nach der Aufbauphase von 24 Monaten wird die Anlagegruppe WHS eine gute Diversifikation über Schuldner, Laufzeiten und Regionen ausweisen und somit das Verlust- respektive Ausfallrisiko für den einzelnen Anleger reduzieren. Das Portfolio umfasst nur Hypotheken, welche mit Schuldbriefen oder Grundpfandverschreibungen im 1. Rang sichergestellt sind.

Als Anleger werden lediglich in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zugelassen und Personen, die kollektive Anlagen der vorgenannten Einrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Das oberste Organ der Vorsorgeeinrichtung muss über ausreichende Kenntnisse im Bereich Hypotheken verfügen und dabei insbesondere mit den Risiko-Rendite-Eigenschaften sowie der reduzierten Liquidität vertraut sein, die mit einer Investition in diese Anlagekategorie verbunden sind.

Die Anlagegruppe WHS umfasst vor allem Anlagen, die nicht am Kapitalmarkt gehandelt werden.

2. Organisation

2.1 Stiftungsrat

Der Stiftungsrat legt die Strategie der Anlagegruppe WHS fest und erlässt die Anlagerichtlinien.

Er ernennt den Vermögensverwalter, die Originatoren, den Servicer, die geschäftsführende Stelle (Geschäftsführung) und den Geschäftsführer.

2.2 Administration

Die Geschäftsführung der IST verantwortet die Administration und Kontrolle der Anlagegruppe WHS. Sie überwacht den Vermögensverwalter und überprüft die Einhaltung der Anlagerichtlinien. Bei Bedarf und in Absprache mit dem Stiftungsrat leitet sie korrigierende Massnahmen ein. Sie ist zudem für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen, die Buchführung und die Nettoinventarwertberechnung zuständig. Sie kann einzelne Aufgaben an Dritte delegieren.

2.3 Vermögensverwalter

Der Vermögensverwalter **Avobis Invest AG** (Avobis) ist mittels schriftlichem Vermögensverwaltungsvertrag mit der IST2 beauftragt, die Anlagegruppe WHS im Rahmen der vom Stiftungsrat vorgegebenen Anlagerichtlinien zu verwalten, respektive zu überwachen. Avobis ist somit für die Umsetzung der Anlagestrategie, die Überwachung der Hypotheken sowie für die Portfoliozusammensetzung verantwortlich.

Avobis erstattet vierteljährlich - bei besonderen Vorkommnissen umgehend - Bericht an die Geschäftsführung und gibt detailliert Auskunft über die Entwicklung der einzelnen unterliegenden Hypotheken.

Avobis ist von der FINMA in der Schweiz reguliert und zugelassen.

2.4 Servicer

Avobis Invest AG ist unter anderem für folgende Aufgaben zuständig:

- Analyse und Prüfung (second opinion) der eingehenden Kreditanträge (Tragbarkeit, Bonitätsbeurteilung);
- Erstellung der Kreditformalitäten;
- Führen der Kundendossiers;
- Vornehmen von Objektprüfungen und Objektschätzungen;

- Handling der Grundpfandtitel;
- Auszahlungen und Rücknahmen der Hypotheken;
- Abwicklung von Erhöhungen, Fälligkeiten, Amortisationen und Kündigungen;
- Risikomanagement des bestehenden Portfolios;
- Recovery Management;
- Sicherstellen des Inkasso- und Mahn- und Betreibungswesens;
- Verwertung des Grundpfandes;
- Bewertung der Hypotheken (mark-to-model).

2.5 Originator

Der Originator ist unter anderem für folgende Aufgaben zuständig:

- Akquisition und Beratung der Kreditnehmer. Der Kreditnehmer erhält dabei eine auf seine Situation zugeschnittene Offerte;
- Koordination mit dem Vermögensverwalter bzgl. verfügbarem Kapital;
- Zusammenstellen der Kreditdossiers;
- Vorprüfung des Kreditgesuchs;
- Vornehmen von Objektprüfungen, Objektschätzungen;
- Erstellung eines schriftlichen Kreditprotokolls (Vorprüfung, Kreditgesuch);
- Weiterleiten des Kreditdossiers an Avobis bei erfolgreicher Vorprüfung.

2.6 Revisionsstelle

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

2.7 Korrespondenzbank

Die Korrespondenzbank der Anlagegruppe WHS (Lombard Odier & Cie. SA, Genf) ist für den Zahlungsverkehr im Rahmen der Ausgaben und Rücknahmen der Ansprüche zuständig.

3. Anlagerichtlinien

3.1 Anlageuniversum

Das Anlageuniversum umfasst neben der Liquiditätshaltung (Kontoguthaben, Geldmarktanlagen, CHF Obligationen, Schweizer Pfandbriefe) durch Schuldbriefe oder Grundpfandverschreibungen besicherte Hypothekarkredite **im 1. Rang** auf Liegenschaften in der Schweiz. Alle Hypothekarkredite werden in Schweizer Franken gewährt. Als Kreditnehmer sind nur natürliche Personen mit Wohnsitz in der Schweiz akzeptiert. Nicht akzeptiert sind unter anderem, Generationenfinanzierungen und US-Personen oder US-Doppelbürger.

3.2 Anlageziel

Das Anlageziel von WHS ist die Erwirtschaftung einer marktgerechten Rendite durch stabile und sichere Zinserträge (Cash-Flows) aus einem diversifizierten Portfolio. Dabei soll das eingesetzte Kapital erhalten und eine mögliche Illiquiditätsprämie maximiert werden.

3.3 Anlageinstrumente

Die Anlagegruppe WHS investiert in fixe, variable und Geldmarkt-basierte (SARON) verzinste Hypothekarkredite in Schweizer Franken. Sie ist grundsätzlich voll investiert.

3.4 Anlagerestriktionen

Die nachfolgenden Anlagebeschränkungen beziehen sich auf das Gesamtvermögen der Anlagegruppe WHS und sind per Ende der 24 Monate laufenden Aufbauphase (beginnend mit der ersten Auszahlung

einer Hypothek) oder nach der maximal 24-monatigen Verlängerung, gemäss Beschluss des Stiftungsrates, einzuhalten. Während der Aufbauphase darf von den Anlagerestriktionen abgewichen werden (geographische Allokation, durchschnittliche Laufzeit, durchschnittliche Duration, Forderung pro Schuldner, Anteil Obligationen und Pfandbriefe). Insbesondere kann das Portfolio teilweise oder ganz aus Bargeld oder sonstigen liquiden Mitteln bestehen, die diversifiziert angelegt werden müssen.

Zum Zeitpunkt nach Abschluss der Aufbauphase sind die Anlagerichtlinien zwingend einzuhalten. Abweichungen sind nur gemäss Art. 26 Abs. 7 ASV zulässig.

Art der Hypotheken

Folgende Hypothekarkredite sind zugelassen:

- Festhypotheken: Die Laufzeiten betragen 2 – 15 Jahre
- Variable Hypotheken
- Geldmarkt-basierte Hypotheken (SARON) mit Rahmenvertrag (mindestens 2 Jahre)

Die durchschnittliche Laufzeit des Hypotheken-Portfolios darf 10 Jahre nicht überschreiten.

Die durchschnittliche Duration des Portfolios darf 10 Jahre nicht überschreiten.

Objekte

Es werden ausschliesslich Wohnliegenschaften in der Schweiz finanziert.

- Zulässige Anlagen sind:
 - a) Hypothekarkredite auf selbstgenutztes Wohneigentum. Dazu zählen auch:
 1. Objekte mit Einliegerwohnungen
 2. Objekte mit kleinem Gewerbe wie Arztpraxen/ Coiffeursalons, etc.
 3. Ferienhaus, Ferienwohnungen

b) Hypothekarkredite auf übrigen Liegenschaften:

1. Luxus-/ Liebhaber-/ denkmalgeschützte Objekte
 2. Vermietetes Stockwerkeigentum
 3. Vermietetes Einfamilienhaus
 4. Vermietete Ferienwohnung/ -haus
- Nicht zulässig sind:
 - a) Hypothekarkredite auf:
 1. Mehrfamilienhäuser
 2. Objekte mit gemischter Nutzung (Ausnahme siehe oben)
 3. Landwirtschaftsobjekte
 4. Gewerbeobjekte
 5. Bauland
 6. im Bau befindliche Objekte
 7. Liegenschaften im Baurecht oder mit Wohn- bzw. Nutzniessungsrecht

Belehnung der Objekte

Es werden Hypothekarkredite zwischen CHF 200'000.- und CHF 3'000'000.- gewährt. Zum Zeitpunkt der Gewährung des Hypothekarkredits darf die Nettobelehnung maximal folgende Limiten der Verkehrswertschätzung betragen:

- Standardobjekte: max. 67%
- Spezialobjekte (Luxus-, Liebhaber- sowie denkmalgeschützte Objekte): max. 50%
- Vermietete Objekte und Ferienobjekte: max. 50%

Die Bruttobelehnung mit entsprechenden Zusatzsicherheiten kann maximal 80% der Verkehrswertschätzung betragen.

Für jedes Objekt wird eine Verkehrswertschätzung erstellt. Dabei wird primär die hedonische Bewertung (Vergleichswert-Verfahren) angewendet. Wo nötig kann ein unabhängiger und befähigter Schätzwertexperte zugezogen werden. Bei Abweichungen gilt das Niederstwertprinzip für die Berechnung der maximalen Belehnungshöhe.

Spätere Erhöhungen der Belehnungsquote bis 80%, die durch eine Reduktion der Verkehrswertschätzung entstehen, werden zugelassen, sofern der Schuldner über eine einwandfreie Bonität verfügt. Bei einer Überschreitung der 80% sind Massnahmen wie die Einbringung von Zusatzsicherheiten, Schuldendienstmöglichkeiten oder ein Amortisationsplan umzusetzen.

Tragbarkeit

Die Tragbarkeit darf 35% bzw. 45% bei Pensions-einkommen nicht überschreiten (Gesamtkosten/ Gesamtbruttoeinkommen). Dabei kommen ein kalkulatorischer Zinssatz sowie ein kalkulatorischer Prozentsatz für den Unterhalt zur Anwendung. Diese werden von der Geschäftsführung in Abstimmung mit Avobis definiert, regelmässig überprüft und sollen branchenüblichen Standards entsprechen.

Bei selbstbewohnten Objekten mit Gewerbeanteil wie auch bei vermieteten Objekten werden die Mietzinseinnahmen für die Berechnung der Tragbarkeit nicht berücksichtigt.

Es muss ein Mindestanteil von 10% des Objektwerts aus Eigenmitteln finanziert werden, welcher nicht aus der 2. Säule oder der gebundenen Selbstvorsorge der 3. Säule a und b stammt (hartes Eigenkapital).

Geographische Allokation:

- Zürich, Ostschweiz, Innerschweiz: 0% - 80%
- Nordwestschweiz, Bern: 0% - 70%
- Südschweiz: 0% - 20%
- Genfersee, Westschweiz: 0% - 40%

Weitere Beschränkungen:

Die Forderungen pro Schuldner dürfen höchstens 10% des Gesamtvermögens betragen (Gegenpartei-enrisiko).

Auf Ebene Anlagegruppe WHS ist kein Einsatz von Fremdkapital erlaubt (Leverage). Die Anlagegruppe WHS kann für technische Zwecke kurzfristig Kredite aufnehmen, z.B. zur Überbrückung von gegenläufigen Zahlungsströmen mit unterschiedlicher Valuta.

Der Einsatz von Derivaten und Kollektivanlagen ist nicht zulässig.

Geldmarktanlagen mit maximaler Restlaufzeit von 12 Monaten und einem Minimum-Rating A-1 (S&P) bzw. P-1 (Moody's) des Emittenten sind zum Zwecke des Liquiditätsmanagements erlaubt. Sie müssen jederzeit veräusserbar sein.

Das Vermögen kann zu maximal 20% auch in auf CHF lautende fest- oder variabel verzinsliche Obligationen (inkl. Schweizer Pfandbriefe) angelegt werden. Dabei gilt ein Mindestrating auf Einzeltitel von BBB-.

Der Stiftungsrat kann die Anlagerichtlinien anpassen.

4. Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Geschäftsführung der IST führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch. Sie kann die Anlagegruppe WHS jederzeit für Zeichnungen schliessen sowie über eine (temporäre) Wiedereröffnung beschliessen.

4.1 Ausgabe

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt in der Regel auf monatlicher Basis zum Monatsultimo. An jedem Zeichnungsdatum wird ein maximales totales Zeichnungsvolumen in Abhängigkeit von den jeweils verfügbaren Anlagemöglichkeiten am Hypothekenmarkt festgelegt.

Die Zeichnungsmitteilung muss bis spätestens am 10. Bankarbeitstag vor Ende Monat bei der Geschäftsführung der IST eintreffen

Der Ausgabepreis eines Anspruchs entspricht dem jeweiligen Inventarwert (NAV) pro Anspruch zuzüglich Spesen und Abgaben, die aus dem Kauf von Anlagen infolge Zeichnung von Ansprüchen durchschnittlich entstehen. Die dem Anleger zustehende Anzahl Ansprüche werden ihm spätestens 30 Kalendertage nach Monatsende zugeteilt.

4.1.1 Erstausgabe von Ansprüchen

Erstzeichnungsaufträge werden während einer von der Geschäftsführung vorgegebenen Zeichnungsfrist entgegengenommen. In Abhängigkeit von den für die Anlagegruppe verfügbaren Anlagemöglichkeiten am Hypothekenmarkt legt die IST fest, welches Volumen bei der Erstausgabe bedient werden soll. Übersteigt das Zeichnungsvolumen der Erstzeichner das Volumen der Erstausgabe, werden die Zeichnungen proportional gekürzt. Die Zeichnungen dieser Erstzeichner werden während 24 Monaten prioritär behandelt. Dies bedeutet, dass bis zur vollständigen Investition dieser Zeichnungen keine weiteren Anleger aufgenommen werden.

4.1.2 Ordentliche Ausgabe von Ansprüchen

Ordentliche Zeichnungen werden monatlich zusammengefasst. Bei Überzeichnungen erfolgt eine proportionale Kürzung aller Zeichnungsaufträge. Zeichnungen neuer Anleger können erst berücksichtigt werden, wenn die Zeichnungen des Vormonats vollständig abgerufen wurden. Es kann eine Warteliste geführt werden („first in first served“-Prinzip).

4.2 Rücknahme

Es können während 24 Monaten ab Lancierung der Anlagegruppe WHS (erster Kapitalabruf) keine Ansprüche seitens der Anleger zurückgegeben werden.

Nach der «lock-up» Periode von 24 Monaten können Ansprüche mit einer Voranmeldefrist von 12 Monaten jeweils auf Monatsende (letzter voller Arbeitstag des Monats) zurückgegeben werden.

Die Rücknahmen erfolgen nach dem «Best-Effort»-Prinzip. Mit diesem Prinzip können die Rücknahmesuche der Anleger fair, flexibel und auf die jeweiligen Markt- und Portfoliobedingungen abgestimmt befriedigt werden. Damit wird der eingeschränkten Liquidität der Anlagen Rechnung getragen.

Dies bedeutet im Detail:

- Die IST stellt den Anlegern soweit möglich Liquidität zur Verfügung.
- Die Quellen sind: Cash, cash-nahe Anlagen, Couponzahlungen, Hypothekenrückzahlungen und -ablösungen, Rückführungen von Hypotheken.

Folgende Prinzipien werden dabei beachtet:

- Keine Verletzung der Anlagerichtlinien.
- Keine nachteilige Auswirkung auf Struktur und Performance des Anlageportfolios.
- Keine Verstösse gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Anleger.
- Übersteigen die Rücknahmen die bereitgestellte Liquidität, werden die Rücknahmen dementsprechend proportional gekürzt.

Im Falle von Kürzungen gilt folgendes Vorgehen:

- Die IST informiert die Anleger so früh wie möglich, in der Regel aber spätestens 5 Bankwerk-tage vor dem Handelstag über allfällige Kürzungen der Rücknahmen.
- Der nicht bediente Teil der Rücknahmen wird um einen Monat auf den nächsten Handelstag aufgeschoben.
- Reichen die verfügbaren Mittel auch an diesem Handelstag nicht aus, so wird erneut proportional gekürzt und um einen weiteren Monat aufgeschoben. Dieser Prozess setzt sich so lange

fort, bis alle Rücknahmen vollständig bedient sind.

- Sämtliche Rücknahmen auf einen spezifischen Handelstag werden gleich, jedoch prioritär gegenüber Rücknahmen auf einen späteren Handelstag behandelt. Somit werden Rücknahmen auf einen späteren Handelstag erst berücksichtigt, wenn die Rücknahmen vorangehender Handelstage vollständig bedient werden konnten.

Die Rücknahmeaufträge müssen bis zum Rücknahmeschluss, am letzten Bankwerktag des Monats vor dem Beginn der Kündigungsfrist bei der IST eintreffen.

Rücknahmeaufträge, welche nach diesem Stichtag bei der Geschäftsführung der IST eintreffen, gelten automatisch für den nächstfolgenden Rücknahmetermin.

Der Rücknahmepreis eines Anspruchs entspricht dem jeweiligen Inventarwert (NAV) pro Anspruch am Rücknahmetermin abzüglich der Spesen und Abgaben, die aus dem Verkauf von Anlagen infolge von Rückgaben von Ansprüchen durchschnittlich entstehen.

Rücknahmen werden spätestens 30 Kalendertage nach dem relevanten Rückgabedatum gestützt auf den an diesem Datum berechneten NAV abgerechnet.

Der Stiftungsrat der IST kann bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse die Rücknahme von Ansprüchen um bis zu zwei Jahre aufschieben.

5. Übertrag und Handel von Ansprüchen

Ein Handel mit Ansprüchen ist nicht zulässig. Die Ansprüche dürfen ohne Zustimmung der Geschäftsführung nicht abgetreten werden. Die Anleger haben in begründeten Fällen die Möglichkeit, Ansprü-

che untereinander abzutreten. Der Abtretungsvertrag ist der Anlagestiftung zur Zustimmung vorzulegen und hat das Datum der Abtretung zu nennen.

6. Ausschüttung/ Reinvestition

Die Nettoerträge der Anlagegruppe WHS werden grundsätzlich nicht an die Anleger ausgeschüttet, sondern dem Kapital zugeschlagen (Thesaurierung) und laufend reinvestiert.

Der Stiftungsrat kann beschliessen, Nettoerträge an die Anleger auszuschütten. Er entscheidet in diesem Fall über die Grundsätze der Frequenz und die Höhe der Ausschüttung.

7. Bewertung

7.1 Methodik belehnte Pfandobjekte

Grundsätzlich werden die belehnten Liegenschaften mit der hedonischen Methode bewertet. Eignet sich die Bewertung mit der hedonischen Methode für ein Objekt nicht, dann kann der Hypotheken-Servicer eine Immobilienschätzung bei einem unabhängigen und befähigten Experten in Auftrag geben. Der Hypotheken-Servicer entscheidet über die anzuwendende Bewertungsmethode.

7.2 Methodik für NAV-Berechnung

7.2.1 Variable Hypotheken

Variable Hypotheken werden jeweils zum Nominalwert geführt. Gegebenenfalls erfolgen Wertberichtigungen.

7.2.2 Geldmarkthypotheken und Festhypotheken

Geldmarkt- und Festhypotheken werden mindestens monatlich neu bewertet (mark-to-model), um die Entwicklung des Zinsniveaus seit der Auszahlung zu berücksichtigen. Der Wert einer Hypothek erhöht sich, falls sich das Zinsniveau seit der Darlehensgewährung reduziert hat. Umgekehrt reduziert sich der Wert bei einem höheren Zinsniveau. Gegebenenfalls erfolgen Wertberichtigungen.

8. Berechnung Nettoinventarwert

Der NAV der Anlagegruppe WHS ergibt sich aus dem Marktwert der Anlagen, zuzüglich sonstiger Vermögenswerte, einschliesslich der Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten, Gebühren, Kosten und Aufwendungen.

Wertberichtigungen und Ausfälle auf Hypothekenkrediten führen zu einer Anpassung des NAV.

Der NAV der Anlagegruppe WHS wird für den letzten Handelstag jedes Kalendermonats (Valuta) ermittelt. Ebenfalls werden die ausstehenden Ansprüche der Anleger monatlich berechnet und auf der Internetseite der IST publiziert.

Am Ende des Geschäftsjahres wird beides von der Revisionsstelle der IST2 geprüft. Das Rechnungsjahr der Anlagegruppe WHS umfasst einen Zeitraum von 12 Monaten und endet jeweils am 30. September.

9. Berichterstattung

Die IST2 informiert im Rahmen der monatlichen Berichterstattung und der Jahresrechnung über die Entwicklung der Anlagegruppe WHS.

Die monatliche Berichterstattung beinhaltet, unter anderem, die folgenden ungeprüften Angaben:

- Vermögen der Anlagegruppe WHS
- NAV pro Anspruch
- Entwicklung des NAV (Performance)
- Aufteilung nach Hypothekenarten
- Anzahl der Hypotheken
- Aufteilung nach Regionen
- Durchschnittliche Laufzeit und Duration des Portfolios
- Durchschnittliche Belehnung

Darüber hinaus veröffentlicht die IST2 innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres einen Jahresbericht. Dieser enthält unter anderem die Jahresrechnung und den Bericht der Revisionsstelle.

10. Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

10.1 Kosten der Vermögensverwaltung

Auf Stufe der Anlagegruppe WHS werden Vermögensverwaltungskosten monatlich rückwirkend auf dem investierten Kapital erhoben. Die Basis für die Berechnung der Vermögensverwaltungskosten ist jeweils der Durchschnitt des investierten Kapitals am letzten Tag des Vormonats und dem letzten Tag des aktuellen Monats. Diese Kosten decken die Dienstleistungen des Vermögensverwalters ab.

10.2 Kosten des Servicers

Die Kosten des Hypotheken-Servicer werden monatlich rückwirkend auf dem investierten Kapital erhoben. Die Basis für die Berechnung der Vermögensverwaltungskosten ist jeweils der Durchschnitt des investierten Kapitals am letzten Tag des Vormonats und dem letzten Tag des aktuellen Monats. Diese Kosten decken die Dienstleistungen des Servicers ab.

Es können weitere Kosten für Schätzungen und Recovery sowie Gebühren und Abgaben (z.B. Grundbuch, Notariat, Gläubigerregister) anfallen.

10.3 Kosten des Originators

Die Kosten des Originators werden für jede abgeschlossene Hypothek fällig und über die Laufzeit der Hypothek der Anlagegruppe WHS belastet.

10.4 Administrationsgebühren

Die Administrationsgebühren der IST werden auf dem NAV erhoben und decken u.a. folgende Kosten: Depotführung, Wertschriftenadministration, NAV-Berechnungen, Abwicklung von Zeichnungen und Rücknahmen, Erstellung von Monats- und Jahresberichten, usw.

10.5 Weitere Kosten und Aufwendungen

Zusätzliche Kosten und Aufwendungen wie Organentschädigungen, Anlegerversammlungen, Revision etc. werden von der Anlagegruppe WHS mitgetragen.

Sämtliche Gebühren, Kosten und Aufwendungen können jederzeit angepasst werden.

Die Kennzahl TER_{KGAST} wird jährlich nach den gültigen Richtlinien publiziert.

11. Risikohinweise

Die Anlagegruppe WHS investiert in Hypothekarkredite in der Schweiz. Dies setzt beim Anleger eine entsprechende Risikofähigkeit voraus. Der Anleger muss zudem bereit sein, auch erhebliche Bewertungsschwankungen zu tragen und ein Totalverlust bei einzelnen Anlagen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Investition in die Anlagegruppe WHS erfolgt für einen langfristigen Anlagezeitraum.

Im Einzelnen bestehen unter anderem die folgenden Risiken:

11.1 Liquiditätsrisiken/ Haltefrist

Hypothekarkredite sind illiquid und langfristiger Natur. **Während eines Jahres, nach Ablauf der «lock-up» Phase von 24 Monaten, können seitens der Anleger keine Ansprüche zurückgegeben werden. Dies gilt auch für den Fall einer bis zu 24-monatigen Verlängerung der**

Aufbauphase gemäss Beschluss des Stiftungsrates. Die Rücknahmen erfolgen nach dem «Best Effort»-Prinzip (vgl. Art. 4.2). Es besteht für die zuge teilten Ansprüche kein liquider Sekundärmarkt.

11.2 Geographische Risiken

Die Anlagegruppe WHS investiert ausschliesslich in den Schweizer Hypothekenmarkt. Es wird somit lediglich national diversifiziert.

11.3 Konjunktur- und Immobilienzyklen

Ein konjunktureller Abschwung der Schweizer Wirtschaft kann negative Folgen auf die Immobilienpreise haben, wodurch die Werthaltigkeit des Grundpfandes abnimmt.

11.4 Ausfallrisiken

Es bestehen Zins-, Hypothekar- und Pfandausfallrisiken, welche mit der Verschlechterung der Bonität des Hypothekarnehmers oder mit den Immobilienpreisen zusammenhängen.

11.5 Bewertungsrisiken

Bei der Bewertung einer einzelnen Hypothek respektive des Pfandes wird auf Modelle und Schätzungen zurückgegriffen. Der realisierbare Wert einer Hypothek kann vom effektiven Wert abweichen.

11.6 Steuerrisiken

Trotz sorgfältiger Prüfung kann nicht ausgeschlossen werden, dass aktuelle und zukünftige Steuern einen negativen Einfluss auf die Anlagegruppe WHS ausüben können.

11.7 Politische Risiken

Verstaatlichungen, Enteignungen, Verfügungsbeschränkungen, Steuern und politische Instabilität können sich negativ auswirken.

12. 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.

13. Inkrafttreten

Der Prospekt tritt nach dem Stiftungsratsbeschluss der IST2 vom **01.09.2021** in Kraft.

14. Allgemeine Informationen

Depotbank	Lombard Odier & Cie. SA
Rechnungsjahr	01.10. – 30.09.
Währung	CHF
Zeichnungsbetrag	mind. CHF 500 Tausend

Alle Angaben können jederzeit ohne Vorankündigung geändert werden.

15. Definitionen

Ansprüche: Forderungen des Anlegers gegenüber der IST2.

Net Asset Value (NAV): NAV, Nettoinventarwert oder innerer Wert, entspricht dem konsolidierten Bruttovermögen abzüglich konsolidierter Verbindlichkeiten.

SARON: Swiss Average Rate Overnight; basiert auf Transaktionen und verbindlichen Preisstellungen des Schweizer Repo-Marktes und dient als Ersatz des LIBOR.