



IST2 Investmentstiftung

IMMO INVEST SCHWEIZ (IIS)

Die Anlagegruppe IST2 Immo Invest Schweiz (nachstehend „Anlagegruppe IIS“ genannt) ist eine aktiv verwaltete Anlagegruppe, welche indirekt 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 IST2 Investmentstiftung (nachstehend „IST2“ genannt), die Emittentin und Verwalterin der Anlagegruppe IIS 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 Investmentstiftung (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, Stiftungs-Statuten IST2).

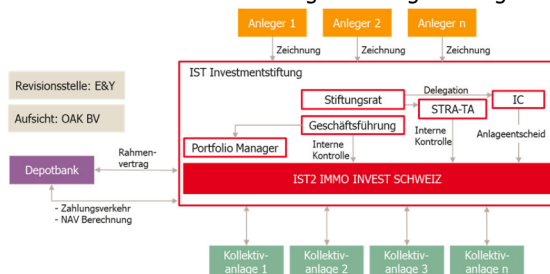
1. Die Anlagegruppe IIS im Überblick

Die Anlagegruppe IIS ermöglicht ihren Anlegern einen einfachen Zugang zu einem breit diversifizierten Portfolio von indirekten Immobilienanlagen. Die Anlagegruppe IIS tätigt Investitionen in kollektive Anlageinstrumente, 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.

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

1.1 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 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 Traditionelle Anlagen (STRA-TA) wahrgenommen. Bei Unstimmigkeiten werden sowohl der Stiftungsrat als auch

die Revisionsstelle umgehend informiert, damit gegebenenfalls korrigierende Massnahmen getroffen werden können.

1.2 Geschäftsführung und Portfoliomanagement

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

1.3. Investment Committee (IC)

Das IC ist verantwortlich für die Umsetzung der Anlagestrategie und entscheidet über die Anlagen der Anlagegruppe IIS. Das IC entscheidet über Erwerb und Veräusserung von Anlagegefässen.

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 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 Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Über die Sitzungen wird Protokoll geführt.

1.4 Revisionsstelle

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

2. Anlagerichtlinien

2.1 Anlagestrategie

Die Anlagegruppe IIS ist eine aktiv verwaltete Anlagegruppe. Sie richtet die Investitionen primär auf Anlagestiftungen aus, welche hauptsächlich in Wohnbauten investieren. Daneben sind auch schweizerische börsennotierte Immobilien-Beteiligungsgesellschaften und nicht kotierte Immobilien-

IST2 Investmentstiftung

Manessestrasse 87 | 8045 Zürich

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

info@istfunds.ch | istfunds.ch

Anlagefonds zugelassen. Die Anlagen erfolgen in der ganzen Schweiz. Die Hauptkriterien zur Auswahl von Anlagegefässen sind:

- Rendite
- Portfoliostruktur
- Diversifikation
- Qualität des Managements
- Kosten und
- Anlagestrategie

Die Anlagegruppe IIS wird nicht gegen eine Benchmark verwaltet. Für vergleichende Darstellungen wird allerdings der KGAST-Immobilienindex herangezogen.

2.2 Anlageziel

Das Anlageziel besteht darin, marktgerechte Erträge sowie einen langfristigen und stetigen Vermögenszuwachs zu erwirtschaften.

2.3 Anlagerestriktionen

Es gelten folgende Bestimmungen:

- 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 IIS 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.

- Maximal 20% der Anlagegruppe IIS dürfen in schweizerische börsennotierte Immobilien-Beteiligungsgesellschaften, kotierte und/oder nicht kotierte Immobilien-Anlagefonds investiert werden.
- Der Anteil pro Immobilien-Beteiligungsgesellschaft darf 5% des Vermögens der Anlagegruppe IIS nicht überschreiten.
- Mindestens 60% der Anlagegruppe IIS müssen in Wohnbauten investiert sein. Ergänzend kann bis maximal 40% in gemischte Liegenschaften und Büro-, Verkaufs-, Industrieobjekte, Spezialbauten (z.B. Studenten-/Seniorenheime, Logistik-Immobilien etc.) sowie Bauland investiert werden.
- Direktanlagen sind nicht zulässig.
- Investitionen in Kollektivanlagen mit einer Dachfondsstruktur sind nicht zulässig.
- Anlagen mit Nachschusspflicht sind nicht zulässig.
- Festgelder, Geldmarktanlagen und Kontoguthaben in Schweizer Franken werden bei erstklassigen Banken in der Schweiz unterhalten.
- Die Anlagegruppe IIS darf selbst kein Fremdkapital aufnehmen und somit keine zusätzliche Hebelwirkung erzeugen.
- Die Rechnungseinheit der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken.

3. Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die IST führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

3.1 Struktur und Laufzeit

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

3.2 Ausgabe von Ansprüchen

Die Ausgabe von Ansprüchen 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.

3.3 Ausgabepreis

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.

Es können verschiedene Anspruchsklassen emittiert werden.

3.4 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.

3.5 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 IIS für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden.
- In begründeten Fällen können, unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung der IST, Ansprüche unter den Anlegern zediert werden.

3.6 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 IIS gutgeschrieben.

3.7 Sacheinlagen

Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn die eingebrachten Anlagen mit der Anlagepolitik und den Anlagerichtlinien vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Sacheinlagen werden zum Nettoinventarwert der Anlagegruppe IIS im Zeitpunkt der Einbringung abgewickelt.

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

Der Portfoliomanager erstellt einen Bericht, der die eingelieferten Anlagen einzeln aufführt und der den Verkehrswert zum Übertragungszeitpunkt, die Anzahl der als Gegenleistung übertragenen Ansprüche sowie einen allfälligen Barausgleich enthält.

Die Bewertung von Sacheinlagen erfolgt grundsätzlich auf dem per Stichtag der Einbringung kalkulierten NAV des jeweiligen Anlagegefässes.

4. Ausschüttung/ Reinvestition

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

5. Bewertung

Das Nettovermögen der Anlagegruppe IIS ergibt sich aus dem Marktwert der einzelnen Immobilienbeteiligungen, zuzüglich sonstiger Vermögenswerte, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten.

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe IIS wird auf der Grundlage der jeweils vorliegenden Informationen monatlich berechnet.

6. Gebühren, Kosten und Aufwendungen

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

6.1 Managementgebühr

Die Managementgebühr von maximal 0.15% p.a. wird auf dem NAV der Anlagegruppe IIS erhoben und entschädigt den Portfoliomanager für das Management (Basisgebühr).

6.2 Transaktionskosten

Beim Kauf und Verkauf von Anlagestiftungen/Fonds entstehen Transaktionskosten, welche die Performance der Anlagegruppe beeinflussen. Zudem fallen hier zusätzlich Verwaltungskommissionen auf denselben an und werden in die Kennzahl TER ISA mitbezogen.

6.3 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 ISA wird jeweils im Jahresbericht gemäss den gültigen Richtlinien offengelegt.

7. Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Portfolio der Anlagegruppe IIS 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 IIS relevant sind. 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 IIS negativ beeinflussen.

Im Einzelnen bestehen u.a. die folgenden Risiken:

7.1 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-Anlagestiftungen, Immobilien-Anlagefonds respektive Immobilien-Beteiligungsgesellschaften haben.

7.2 Liquiditätsrisiken

Die unterliegenden Immobilien-Anlagestiftungen sind nicht täglich handelbar und es besteht kein standardisierter Sekundärmarkt. Es besteht somit die Möglichkeit, dass die Liquidität eingeschränkt sein kann und die Rücknahme der Ansprüche verzögert wird.

7.3 Risiken im Zusammenhang mit den Marktschwankungen

Börsenkotierte Immobilien-Anlagefonds und Immobilien-Beteiligungsgesellschaften unterliegen ähnlichen Marktschwankungen wie Aktien und weisen

daher im Vergleich zu NAV-basierten Immobilienanlagen höhere Schwankungsrisiken auf.

8. Berichterstattung

Über die Entwicklung der Anlagegruppe IIS 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 IIS, 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.

9. Valoren Nummer/ ISIN

Kategorie I	145102169	CH1451021690
Kategorie II	145102291	CH1451022912
Kategorie III	145102520	CH1451025204
Kategorie G	145102597	CH1451025972

10. 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.

11. Inkrafttreten

Der Prospekt tritt nach Stiftungsratsbeschluss der IST2 vom 09.05.2025 in Kraft mit Änderungen vom 19.08.2026.