



Immobilien-Anlagestiftung

# Halbjahresbericht 2001/2002

1. April 2001 – 30. September 2001

## Halbjahresbericht 2001/2002

Wir freuen uns, Ihnen den Bericht zum ersten Semester des Geschäftsjahres 2001/2002 vorlegen zu dürfen und Sie über die wichtigsten Entwicklungen der IST Immobilien-Anlagestiftung zu informieren.

Gerade im zurückliegenden Halbjahr zeigte sich erneut, wie die Beimischung von Immobilienanlagen zum Gesamtportefeuille, vor allem von Ansprüchen an Anlagestiftungen, von Nutzen für das Gesamtportefeuille sein kann.

Die Liegenschaftsmärkte entwickelten sich im ersten Halbjahr positiv. Die IST Immobilien-Anlagestiftung vermochte in diesem Umfeld ihre Portfolios auszubauen und die Ertragssituation zu verbessern. Gleichzeitig konnte der Fremdfinanzierungsgrad vermindert werden. Bereits bevor die Resultate der periodischen Wiederbewertung in der zweiten Jahreshälfte vorliegen, lässt sich feststellen, dass der Wert von Objekten in den bedeutenden Wirtschaftszentren anstieg, insbesondere an den gesuchten zentralen Lagen. Für das zweite Semester ist die Weiterentwicklung von der allgemeinen Konjunkturerwicklung abhängig.

Das Wachstum der Sondervermögen der IST Immobilien-Anlagestiftung ist vor allem auf einen erfreulichen Mittelzufluss zurückzuführen. Dazu trugen sowohl die wiederangelegten Ausschüttungen als auch Neuzeichnungen bei. Dies bestärkt uns, den eingeschlagenen Weg konsequent weiter zu verfolgen:

- Renditeoptimierung durch Fokussierung auf Objekte in den wichtigsten Wirtschaftsräumen
- Sicherheit durch breite Diversifikation
- Anlageflexibilität durch Sondervermögen für Wohn- und Geschäftsliegenschaften
- Kostengünstige Leistungen durch professionelle Verwaltung und eine effiziente Administration

Kennwerte pro Sondervermögen	31. März 2001	30. September 2001
Marktwert der Liegenschaften		
- W (Wohnliegenschaften)	300'540'000	311'818'336 (+ 3,75 %)
- G (Geschäftsliegenschaften)	365'516'900	376'109'636 (+ 2,90 %)
Nettovermögen		
- W (Wohnliegenschaften)	254'161'010	259'396'925 (+ 2,06 %)
- G (Geschäftsliegenschaften)	284'160'246	288'790'749 (+ 1,63 %)
Anspruchsbestand		
- W (Wohnliegenschaften)	595'282	634'200 (+ 6,54 %)
- G (Geschäftsliegenschaften)	777'591	822'521 (+ 5,78 %)
Inventarwerte zzgl. aufgelaufener Ertrag 01/02		
- W (Wohnliegenschaften)	408,50	418,89 (+ 2,54 %)
- G (Geschäftsliegenschaften)	351,13	358,64 (+ 2,14 %)

Markus Strauss, Direktor

IST Immobilien-Anlagestiftung  
Steinstrasse 21, 8003 Zürich  
Telefon: 01 455 37 30  
Telefax: 01 455 37 31

**Allgemeine Entwicklung des Sondervermögens**

Dem Sondervermögen sind aus Neuzeichnungen in erfreulichem Umfang Mittel zugeflossen. Diese und die zu 52.5% spesenfrei wiederangelegten Ausschüttungen wurden für Investitionen in laufende Sanierungsobjekte und zum Abbau der hypothekarischen Belastung verwendet.

Das Objekt an der Rebgasse 54 in Basel wurde mit Wirkung per 1. April 2001 veräussert. Das Projekt an der Schaffhauserstrasse 366 – 372 in Zürich wurde termingerecht fertiggestellt.

Eine Liegenschaft an der Avenue de la Praille 35 – 37 in Genf wurde per 1. Juli 2001 als Sacheinlage übernommen.

Der Erwerb einer Reihe von weiteren Objekten wurde geprüft. Keines der Objekte hätte jedoch eine qualitative oder quantitative Optimierung des bestehenden Liegenschaftenbestandes bewirkt, sodass auf weitere Investitionen verzichtet wurde.

Der Marktwert der Liegenschaften im Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) ist auf CHF 311'818'336.– gestiegen. Die Zunahme ist vor allem auf die getätigten Investitionen im Raum Genf zurückzuführen.

Der Fremdfinanzierungsgrad konnte weiter von 16,13% auf 13,61% gesenkt werden.

Die Ertragssituation verbesserte sich leicht. Die Entwicklung der Erträge und Kosten dürfte die im Budget vorgesehene Ausschüttung ermöglichen.

**Projekte / Akquisitionen / Investitionen**

Ort	Lage	Anteil	Marktwert	Bemerkungen
Zürich	Schaffhauserstrasse 366 – 372	100%	8'904'000	aktuell, im Bau
Carouge	Avenue de la Praille 35 – 37	100%	9'505'000	Sacheinlage

**Devestitionen**

Ort	Lage	Anteil	Marktwert	Bemerkungen
Basel	Rebgasse	100%	2'500'000	per 1. April 2001

**Anspruchsbestand**

Die Zahl der ausgegebenen Ansprüche nahm um 38'918 Stück auf 634'200 (+6,54 %) zu. Dieses Wachstum kam vor allem dank der Wiederanlage von Ausschüttungen durch die bestehenden Mitglieder sowie durch Neuzeichnungen zustande.

**Entwicklung eines Anspruchs**

Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenem Ertrag hat sich von CHF 408,50 auf CHF 418,89 erhöht.

Investitionen

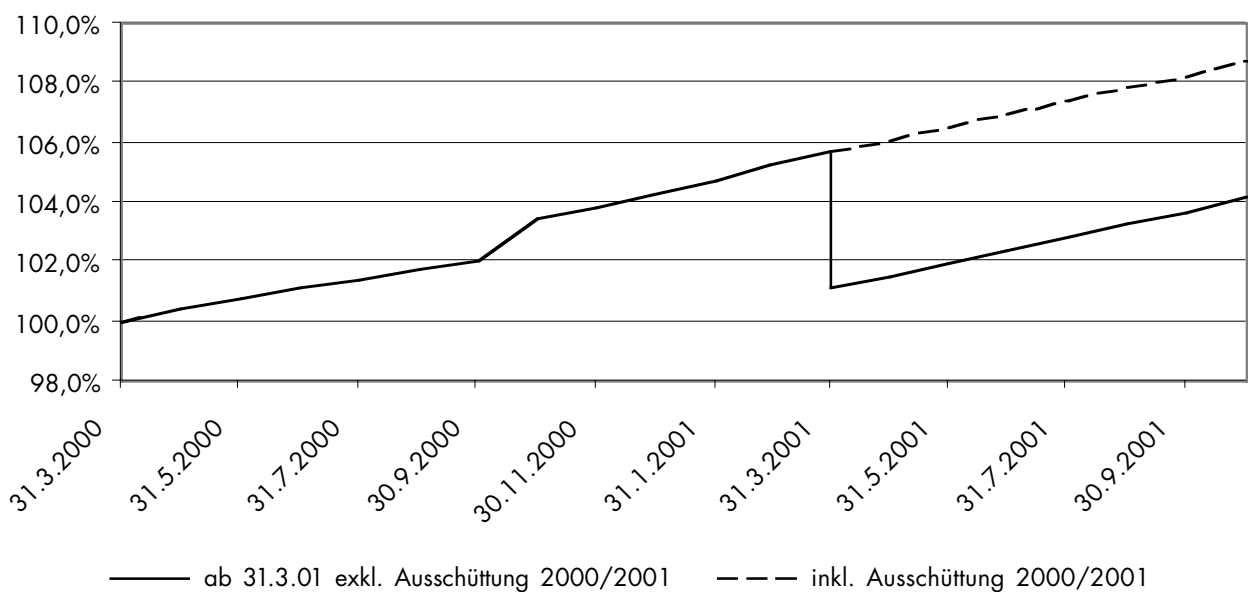


Zürich, Schaffhauserstrasse 366 – 372,  
Die Sanierung dieses Objektes wurde termingerecht abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung waren alle Wohnungen vermietet.



Carouge, Avenue de la Praille 35 – 37,  
Die 1984 erbaute Liegenschaft wurde Anfang Juli in vollvermietetem Zustand übernommen. Die Liegenschaft umfasst im Erdgeschoss einen Gewerbeteil. Der Wohnungsmix der 29 Einheiten entspricht der heutigen Nachfrage nach grösseren Wohnungen.

Wertenwicklung eines Anspruchs des Sondervermögens W



**Allgemeine Entwicklung des Sondervermögens**

Der Liegenschaftenbestand wurde mittels der hohen Wiederanlagequote von 77,7%, Neuzeichnungen zum reduzierten Spesensatz sowie weiteren Zeichnungen ausgebaut und optimiert. Gleichzeitig konnte der Fremdfinanzierungsgrad weiter vermindert werden.

Der Marktwert der Liegenschaften stieg unter Berücksichtigung der Veränderungen von CHF 365'516'900,- auf CHF 376'109'635,70. Diese Zunahme ist auf die vorgenommenen Akquisitionen zurückzuführen.

Der Fremdfinanzierungsgrad sank von 29,17% auf 20,32%.

Im ersten Halbjahr konnten an verschiedenen Miteigentums-Liegenschaften die Beteiligungen ausgebaut werden. Dieser Ausbau erfolgte einerseits durch Sacheinlagen von Mitgliedern, andererseits durch direkt erworbene Anteile.

Es wurden weitere Investitionsmöglichkeiten geprüft, sie hätten jedoch keine Optimierung des Bestandes bewirkt.

**Projekte / Akquisitionen**

Ort	Lage	Anteil	Marktwert	Bemerkungen
Mels	Rietbrüehl – Fachmarktzentrum	100 %	25'415'000	lauf. Bauinvestition
Bern	Bolligenstrasse	1 %	149'680	Sacheinlage
Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	3 %	2'657'842	Miteigentum

**Anspruchsbestand**

Die Zahl der ausgegebenen Ansprüche stieg um 44'930 auf 822'521 (+5,78%). Die positive Entwicklung kam vor allem dank der erfreulich hohen Wiederanlagequote und bedeutender Neuzeichnungen zustande.

**Ertragsentwicklung**

Das Budget für das laufende Geschäftsjahr wurde per 30. September 2001 einer umfassenden Prüfung unterzogen. Die Ertragssituation konnte im ersten Halbjahr leicht verbessert werden. Die Entwicklung der voraussichtlichen Ausschüttung entspricht dem Budget.

**Entwicklung eines Anspruchs**

Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenem Ertrag hat sich von CHF 351,13 auf CHF 358,64 erhöht.

### Sanierungen

Chêne-Bougeries, Ch. de la Montagne

Die Sanierung des Objektes ist im Gange und wird in der ersten Jahreshälfte 2002 abgeschlossen. Aufgrund der gesteigerten Attraktivität konnten die wesentlichen Mietverhältnisse neu geregelt werden. Die baulich bedingten Leerstände werden bis zum Ende der Sanierungsarbeiten abgebaut.

### Neuinvestitionen / laufende Projekte

Der Anlageausschuss hat in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2001/2002 folgende Investitionen vorgenommen:

#### Alleineigentum



Mels, Fachmarktzentrum

Der Bau des Fachmarktzentrums schreitet zügig voran und ermöglicht die Vorverlegung des Eröffnungstermins von August 2002 auf März 2002. Das Objekt mit einer Gesamtmietfläche von 12'800 m<sup>2</sup> ist dank des attraktiven Standortes bereits vollständig vermietet. Hauptmieter ist Möbel Pfister AG, die übrigen Flächen konnten an weitere Detailhandelsunternehmungen vermietet werden.

#### Miteigentum



Bern, Bolligenstrasse

Durch eine Sacheinlage wurde der Anteil an dieser Liegenschaft von 5% auf 6% ausgebaut. Es handelt sich um ein Objekt in der Nähe des BEA Messegeländes mit guten Zukunftschancen. Es liegt im Entwicklungsschwerpunkt Wankdorf und gehört damit zu den sich positiv entwickelnden Stadtteilen in der Bundeshauptstadt.

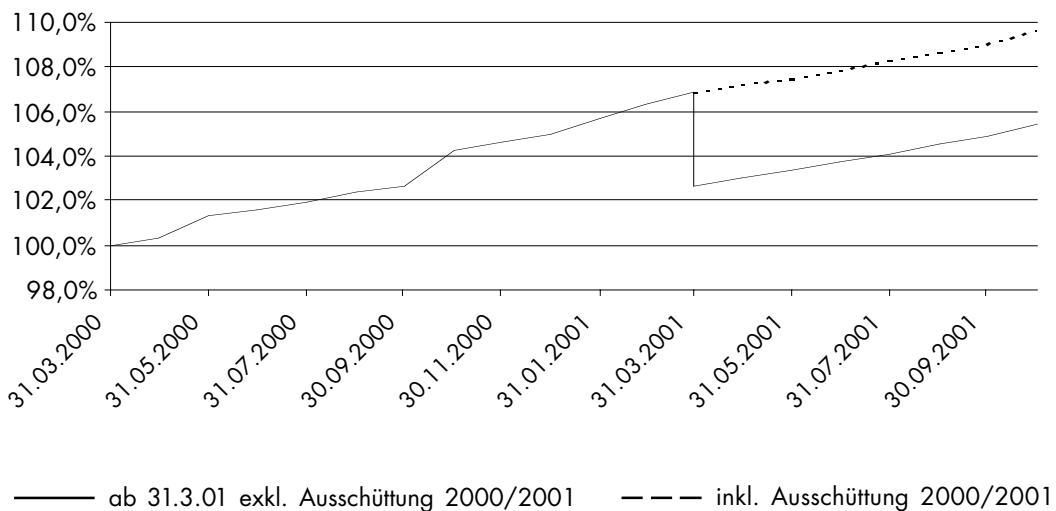
Neuinvestitionen / laufende Projekte

Miteigentum



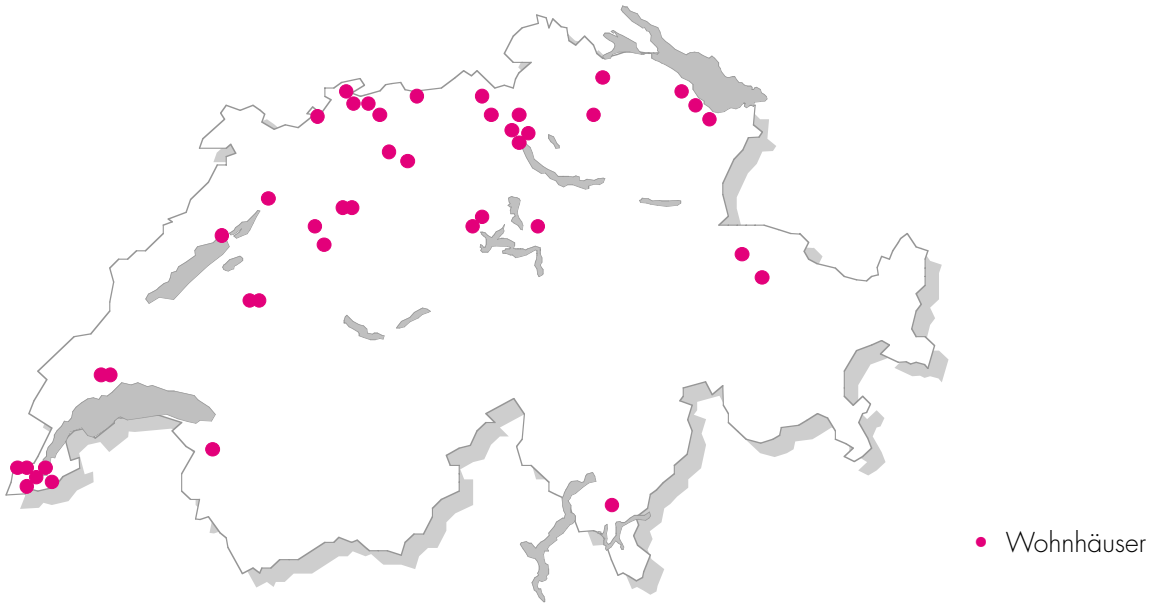
Zürich, Sihlbrücke am Stauffacher  
 Das Objekt liegt an prominenter Lage am Zürcher Stauffacherplatz. Es profitiert einerseits von einer hervorragenden Erreichbarkeit. Andererseits bietet es ein dynamisches Geschäftsumfeld an einer ausgeprägten Passantenlage und ist ein idealer Standort für Verkaufsnutzung. Durch den Erwerb von zusätzlichen 3% erhöhte sich der Gesamtanteil auf 12,5%.

Wertentwicklung eines Anspruchs des Sondervermögens G



# Verteilung der Anlagen der Sondervermögen der IST Immobilien-Anlagestiftung

W (Wohnliegenschaften)



G (Geschäftsliegenschaften)

