



Immobilien-Anlagestiftung

Halbjahresbericht Geschäftsjahr 2005/2006

1. April 2005 – 30. September 2005

Einleitung	3
Generelles Marktumfeld, Wohn- und Geschäftsimmobilien	3
Zahlen in Kürze	4
Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)	5
Anspruchsbestand und -entwicklung	5
Marktwert der Liegenschaften	5
Projekte/Desinvestitionen/Investitionen	5
Übersicht über Liegenschaftenveränderungen	6
Fremdfinanzierungsgrad	7
Nettovermögen	7
Ertragsentwicklung/Ausschüttung	7
Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs	7
Wertentwicklung eines Anspruchs	8
Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)	9
Anspruchsbestand und -entwicklung	9
Marktwert der Liegenschaften	9
Projekte/Desinvestitionen/Investitionen	9
Übersicht über Liegenschaftenveränderungen	9
Fremdfinanzierungsgrad	10
Nettovermögen	10
Ertragsentwicklung/Ausschüttung	10
Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs	10
Wertentwicklung eines Anspruchs	10
Anlagen der IST Immobilien-Anlagestiftung	11
Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)	11
Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)	11

Generelles Marktumfeld

Das allgemeine wirtschaftliche Klima hat sich in den zurückliegenden Monaten positiv entwickelt. Davon konnte die Schweizer Wirtschaft profitieren, wenn auch nur in bescheidenem Umfang. Die erfreuliche Entwicklung hat an Breite gewonnen und scheint gut fundiert zu sein. Das reale Bruttoinlandprodukt ist im Vergleich zu den Vorjahresperioden gewachsen. Dass sich das insbesondere in den exportorientierten Branchen positiv ausgewirkt hat, überrascht nicht. Der Aufwärtstrend vermochte auch den privaten Konsum anzukurbeln, der sich gegenüber dem Stand vom Vorjahr deutlich erholt hat. Auf den Arbeitsmarkt dagegen sind noch keine markanten Verbesserungen zu beobachten.

Für die nähere Zukunft wird generell von einem relativ stabilen positiven Trend ausgegangen. Die Aktienwerte haben sich im Vergleich zu den Vorjahreswerten insgesamt gut weiterentwickelt, und das allgemeine Zinsniveau verharrt weiterhin auf einem tiefen Niveau. Vor diesem Hintergrund ist die Nachfrage von privaten und institutionellen Anlegern nach Immobilienanlagen unverändert lebhaft; insbesondere von Seiten privater Investoren hat die Nachfrage nach Anlageobjekten nochmals einen starken Impuls erfahren. Die Investoren profitieren dabei vor allem von den interessanten Finanzierungskonditionen. Dieser seit geraumer Zeit anhaltende Nachfrageüberhang hat dazu geführt, dass die Preise auf hohem Niveau bleiben.

Wohnimmobilien

Das grosse Interesse von privaten und institutionellen Investoren an Immobilienanlagen ist Grund dafür, dass sich die Produktion von Wohnraum schweizweit auf einem hohen Niveau eingependelt hat. Ein weiteres wichtiges Element der regen Produktionstätigkeit ist die Nachfrage nach privatem Wohneigentum, besonders in Form von Stockwerkeigentum. Die Nachfrage wurde und wird voraussichtlich weiterhin gestützt durch die zurzeit interessanten Finanzierungskonditionen. In einzelnen Publikationen ist bereits von einem anhaltenden „Wohnbau-Boom“ die Rede. Dieser hat die vormals in vielen Regionen prekäre Angebotsknappheit von Wohnraum substanziell entlastet. Als unmittelbare Folge der gestiegenen Marktliquidität haben die Leerstände leicht zugenommen. Dabei ist allerdings festzustellen, dass sich die Marktliquidität regional sehr unterschiedlich entwickelt hat. In den wirtschaftlichen Ballungsgebieten erhöhte sich die Leerstandsquote nur marginal, während sie in den wirtschaftlich etwas weniger interessanten Räumen deutlich zugelegt hat. Sie befindet sich aber über alle Regionen gesehen immer noch auf einem vergleichsweise tiefen Niveau.

Bei den Wohnliegenschaften ist die Nachfrage nach Mietwohnungen in den Zentren unverändert intensiv, und über alle Kategorien von Wohnungen und Regionen hat sich das Preisniveau erhöht. Die Entwicklung in den regionalen Teilmärkten präsentiert sich jedoch inhomogen. So sind etwa die Preise der Wohnungen mit 4,5 und 5,5 Zimmern unterdurchschnittlich gestiegen, was mit der hohen Anzahl der in jüngerer Vergangenheit realisierten Stockwerkeigentumswohnungen zusammenhängen dürfte. Die aktuelle Produktionsfreudigkeit beim Wohnraum wird aller Voraussicht nach nicht abnehmen. Und die verbesserte Konjunkturlage sowie die positive Einschätzung der weiteren Entwicklung werden dazu führen, dass das Preisniveau über alle Wohnungstypen stabil bleiben wird.

Anlageobjekte in diesem Segment dürften von den potenziellen Investoren deshalb weiterhin intensiv nachgefragt werden, womit kaum von einer Steigerung des Renditeniveaus ausgegangen werden kann. In den verfügbaren Promotionsobjekten widerspiegelt sich die geschilderte Nachfragesituation: Wie in den Vorjahren sind wir mit den knappen Angeboten und der regen Nachfrage der Investoren konfrontiert. Die Chancen, Objekte zu nachhaltig vertretbaren Konditionen erwerben zu können, schätzen wir als nicht sehr hoch ein.

Geschäftsimmobilien

Trotz der deutlich besseren Konjunkturlage und der weiterhin guten Aussichten ist die Nachfrage nach Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Verkauf noch immer verhalten. Auch im Falle einer nochmaligen Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmendaten finden Nachfrager die Möglichkeit, Kapazitätserhöhungen oder -ausdehnungen mit im Markt kurzfristig verfügbaren Raumreserven abzudecken. Die Leerstände haben gegenüber dem Vorjahr eher weiter zugenommen. Die Mieten werden seitens der Anbieter leer stehender Flächen nur partiell und mit grosser Zurückhaltung korrigiert.

Wirklich interessante Anlageobjekte in diesem Bereich sind nur in vereinzelt Fällen auf dem Markt zu finden. Die Mehrzahl der verfügbaren Anlageobjekte stammt aus Bestandesbereinigungen, oder es handelt sich um Objekte, die hinsichtlich des absehbaren Endes von bedeutenden Mietverhältnissen zur Disposition gestellt werden. Mit dem Erwerb solcher Objekte würde dann aber die Rendite- und Risikorelation unseres aktuellen Bestandes in gravierender Weise tangiert.

Für Auskünfte und eine Beratung stehen Ihnen die Partnerbanken und die Geschäftsleitung gerne zur Verfügung.

Markus Strauss, Direktor
IST Immobilien-Anlagestiftung
Steinstrasse 21, 8003 Zürich
Telefon: 044 455 37 30
Fax: 044 455 37 31

Zahlen in Kürze			Sondervermögen W	Sondervermögen G	
Valorenummer			1'049'345	1'049'349	
Marktwert Liegenschaften	31. März 2005	CHF	353'590'588	410'858'852	
	30. Sept. 2005	CHF	363'755'268	412'596'607	
	Veränderung	%	+2,87	+0,42	
Nettovermögen, per Abschluss (exkl. Ertrag, inkl. Gewinnvortrag)	31. März 2005	CHF	322'023'133	358'872'722	
	30. Sept. 2005	CHF	335'015'000	371'315'000	
	Veränderung	%	4,03	+3,47	
Hypotheken in % des Marktwertes	31. März 2005	CHF	19'550'000	42'381'250	
		%	5,53	10,32	
Hypotheken in % des Marktwertes	30. Sept. 2005	CHF	22'500'000	36'516'000	
		%	6,19	8,85	
Anspruchsbestand	31. März 2005	Anzahl	799'967	1'004'875	
	30. Sept. 2005	Anzahl	826'294	1'040'508	
	Veränderung	%	+3,29	+3,55	
Kapitalwert pro Anspruch (exkl. Ertrag, inkl. Gewinnvortrag)	31. März 2005	CHF	402,55	357,12	
	30. Sept. 2005	CHF	405,44	356,86	
	Veränderung	%	0,72	-0,07	
Ertrag pro Anspruch	2004/2005	CHF	18,35	15,96	
	1.4. bis 30.9.05*	2005/2006	CHF	9,95	7,93
	Prognose*	2005/2006	CHF	19,09	15,58
Ausschüttung pro Anspruch	2004/2005	CHF	18,35	15,95	
	Prognose*	2005/2006	CHF	19,05	15,55
Nettorendite	2004/2005	%	4,57	4,47	
	1.4. bis 30.9.05*	2005/2006	%	2,47	2,22
	Prognose*	2005/2006	%	4,74	4,36
Performance/Gesamtrendite	2004/2005	%	4,72	4,56	
	1.4. bis 30.9.05*	2005/2006	%	3,19	2,15
	Prognose*	2005/2006	%	5,65	4,29

*Werte auf der Basis des bisherigen Geschäftsjahres resp. vorbehältlich der weiteren Entwicklung gemäss aktualisiertem Budget.

Allgemeine Entwicklung des Sondervermögens

Anspruchsbestand und -entwicklung

Auf Grund der in der Einleitung geschilderten Lage auf dem Markt für Anlageobjekte konnte bislang das Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) für die Zeichnung neuer Ansprüche nicht geöffnet werden. Einzig durch die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung hat sich die Zahl der ausgegebenen Ansprüche erhöht: um 26'327 auf 826'294 (+3,29%). Die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung wurde zu 74,1% (CHF 10'876'953) ausgeschöpft.

Marktwert der Liegenschaften

Das Volumen der gehaltenen Liegenschaften hat sich dank der positiven Wertveränderung der Bestandesliegenschaften und der Investitionen in Neubauprojekte erhöht. Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften werden im Verlaufe eines Geschäftsjahres durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest & Partner AG überprüft. Die Neubewertung erfolgt unverändert in vier Tranchen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden bereits drei Viertel des Bestandes einer Neubewertung unterzogen. Die Wertveränderungen werden laufend bei der Kurswertermittlung berücksichtigt.

Der Marktwert der Liegenschaften im Sondervermögen W ist im Verlauf des ersten Halbjahres um CHF 10'164'680 auf CHF 363'755'268, das heisst um 2,87% gestiegen. Die Veränderung ergab sich aus den Mutationen auf Grund der zwischenzeitlichen Investitionen in die laufenden Neubauprojekte und Instandsetzungsprojekte der Bestandesliegenschaften sowie auf Grund der Desinvestitionen und den eingetretenen Marktwertveränderungen der Bestandesobjekte. Im Verlaufe der ersten Hälfte des Geschäftsjahres erhöhten sich die Werte der wiederbewerteten Bestandesliegenschaften um ca. CHF 3'208'400 respektive 0,97%. Neben verschiedenen positiven und negativen Veränderungen bei den wesentlichsten Ertrags- und Kostenkomponenten verbesserte sich vor allem die Risikoeinschätzung der aktuellen Bestandesliegenschaften.

Projekte/Desinvestitionen/Investitionen

Durch die unverändert grosse Nachfrage von privaten und institutionellen Investoren sind die Preise von Bestandesliegenschaften und auch von Promotionsobjekten weiter gestiegen. Zwar haben wir bereits eine grosse Zahl von möglichen Objekten einer intensiven Beurteilung unterzogen, wir konnten jedoch keine Bestandesobjekte erwerben. Der Grund dafür liegt in der Tatsache, dass die Renditen auf der Basis der als nachhaltig einzuschätzenden Mieten nach wie vor zu tief sind. Die Zahl der wirklich interessanten Angebote hat sich im Vergleich zu den vorangehenden Perioden nochmals reduziert. Bei den Neubauprojekten befinden sich in der Regel die von den Promotoren angenommenen Mieten nicht auf einem nachhaltigen Niveau. Bezieht man marktkonforme und langfristig zu erwartende Mietzinsen in die Bewertung mit ein, liegt der Angebotspreis oft deutlich über dem für uns bilanzrelevanten Marktwert. Als Konsequenz wäre bei einem Erwerb ein substanzieller Einwertungsverlust in Kauf zu nehmen.

Immerhin konnten wir ein im Bau befindliches Wohnhaus in der Westschweiz erwerben. Im Übrigen haben wir entsprechend den Planungen weitere Mittel in Instandsetzungs- und Neubauprojekte investiert. Im Zuge der Bestandesbereinigung haben wir uns von zwei nicht mehr strategiekonformen Objekten getrennt; sie konnten beide zu einem gegenüber dem Marktwert leicht höheren Preis veräussert werden.

Übersicht über Liegenschaftenveränderungen				
Ort	Lage	Anteil	Marktwert/Investition	Bemerkung
Hochdorf	Hohenrainstrasse 10-16	100%	1'919'939	Investition
Winterthur	Holzlegistrasse 47a und 47b	100%	2'013'169	Investition
Renens	Rue de la Gare 8	100%	3'728'654	Investition
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 11-22	100%	3'108'564	Innensanierung
Verkäufe				
Biel	Erlenweg 23	100%	2'362'000	per 1. Sept. 05
Goldach	Sportplatzweg 8	100%	1'472'000	per 1. Juli 05



Hochdorf, Hohenrainstrasse 10-16

Im Zuge der Realisierung dieser Überbauung mit insgesamt 56 Wohnungen in der Zentralschweiz wurden entsprechend dem Baufortschritt weitere Mittel investiert. Mittlerweile sind alle Häuser fertig gestellt. Die Erstvermietung ist im Gang und wird weiter intensiviert.



Winterthur-Wülflingen, Holzlegistrasse 47a und 47b

Die Realisierung des Mehrfamilienhauses mit insgesamt 20 Wohnungen schreitet planmässig voran. Die Fertigstellung ist auf Frühjahr 2006 geplant. Die Resonanz auf dem Markt ist beachtlich; bereits konnten ab Plan mehr als die Hälfte der Wohnungen vermietet werden. Es bestätigt sich damit unsere Politik, nur in Projekte mit einem für die Nachfrager valablen Preis-Leistungs-Verhältnis zu investieren.



Renens, Place de la Gare 8

Das Grundstück und das Projekt wurden im Verlaufe des ersten Quartals dieses Geschäftsjahres erworben. Die Realisierung des Mehrfamilienhauses mit insgesamt 22 Wohnungen läuft nach Terminplan. Die Fertigstellung ist auf Herbst 2006 vorgesehen. Auf Grund des bereits erfreulichen Baufortschrittes kann die Vermarktung in Kürze in Angriff genommen werden.



Goldach, Haini-Rennhas-Str. 11 - 22

Dieses Bestandesobjekt mit insgesamt 120 Wohnungen wird aktuell einer Sanierung unterzogen. Die Sanierung beinhaltet im Haustechnikbereich die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen von Küchen und Bäder, dabei werden auch die Sanitärzellen saniert. Erfreulicherweise haben wir trotz der laufenden Sanierung eine Vollvermietung.

Fremdfinanzierungsgrad

Der Bestand an Hypotheken erhöhte sich gegenüber dem Wert per 1. April 2005 von CHF 19'550'000 um CHF 2'950'000 auf CHF 22'500'000. Der Fremdfinanzierungsgrad hat in geringem Umfang zugenommen: von 5,53% per 1. April 2005 auf 6,19% per 30. September 2005. Die Erhöhung der Fremdverschuldung wurde wegen der vorgenommenen Investitionen in die laufenden Neubau- und Instandsetzungsprojekte erforderlich. Der Finanzbedarf für diese Projekte überstieg den Bestand an flüssigen Mitteln per Jahresbeginn und an den im bisherigen Jahresverlauf aus dem Ertragsüberschuss der Liegenschaften und der Wiederanlage zugeflossenen Mitteln.

Nettovermögen

Das Nettovermögen betrug per 1. April 2005 CHF 322'023'133. Darin ist der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung enthalten. Das Nettovermögen per 30. September 2005 betrug CHF 335'015'000. In diesem Wert ist kein Ertrag enthalten. Die Zunahme um CHF 12'991'867 ergab sich aus der Anspruchszunahme, den Investitionen und Desinvestitionen, den Marktwertveränderungen und der Veränderung der Rückstellungen im Bereich Unterhalt und Renovationen.

Ertragsentwicklung/Ausschüttung

Die Ertragssituation des Sondervermögens entwickelt sich bei den Bestandesliegenschaften weit gehend gemäss den budgetierten Werten. Die Ertragsminderung durch Leerstände für Bestandes- und Neubauprojekte beträgt voraussichtlich ca. CHF 1'090'550 oder rund 4,4% der Sollmieten. Der entsprechende Vorjahreswert beträgt 3,6% der Sollmieten. Rund zwei Drittel des voraussichtlichen Leerstandes auf den Sollmieten resultiert aus zwei fertig gestellten Neubauprojekten. Sie liegen mit den anvisierten Mietzinsen eher im oberen Bereich für die jeweilige Makro- respektive Mikrolage. Durch die beschlossenen Massnahmen hoffen wir, das Volumen der Leerstände in diesen Objekten substanziell zu reduzieren. In einem Fall konnte der Leerstand dadurch bereits wesentlich gesenkt werden. Der Leerstand ohne die beiden erwähnten Neubauprojekte in Bezug auf den Bestand beträgt 1,7%. Positiv zu erwähnen ist weiter die Tatsache, dass beim Neubauprojekt in Winterthur, mit Fertigstellungstermin per 1. April 2006, bereits rund 60% des Objektes ab Plan vermietet werden konnten.

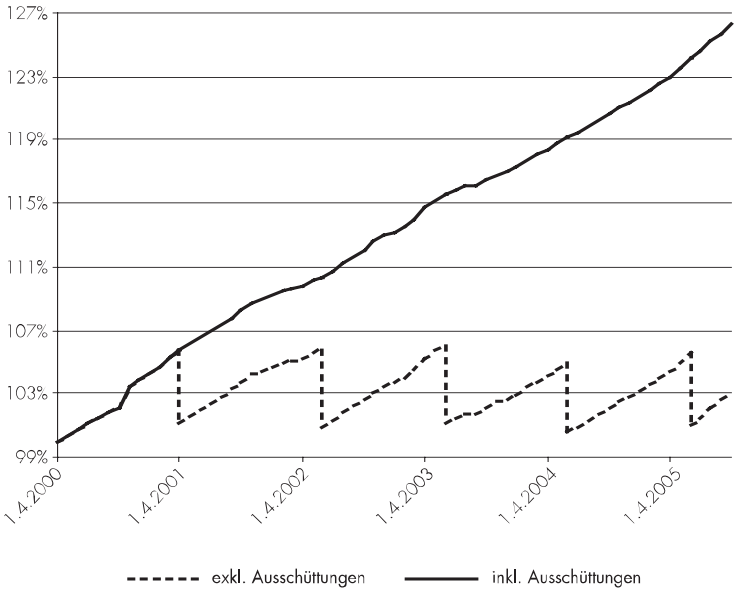
Wir haben die Ertrags- und Kostenelemente aller Budgetpositionen einer Überprüfung unterzogen. Insgesamt erwarten wir gegenüber dem Vorjahr einen höheren Ertrag, voraussichtlich ca. CHF 19.09 pro Anspruch. Diese Zunahme erklärt sich durch das zwischenzeitlich ausgeweitete Liegenschaftenvolumen, was die Ausschüttung gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 18.35 höher ausfallen lässt. Wir rechnen derzeit mit einer möglichen Ausschüttung von CHF 19.05.

Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs

Der Kapitalwert eines Anspruchs betrug per 30. September 2005 CHF 405.44. Die Erhöhung gegenüber dem Wert per 1. April 2005 von CHF 402.55 (nach Veränderung Gewinnvortrag) beträgt CHF 2.89. Sie setzt sich zusammen aus den erwähnten positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften, den Mehrerlösen aus dem Verkauf von zwei Liegenschaften sowie der Anrechnung der Rückstellung für Unterhalt und Renovationen.

Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenem Ertrag ist vom 1. April 2005 bis 30. September 2005 von CHF 402.55 auf CHF 415.39 (+3,19%) gestiegen.

Wertentwicklung eines Anspruchs des Sondervermögens W (Wohnliegenschaften)



Allgemeine Entwicklung des Sondervermögens

Anspruchsbestand und -entwicklung

Auf Grund der stark beschränkten Verfügbarkeit von Anlageobjekten konnte auch das Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) noch nicht geöffnet werden. Eine Veränderung der Zahl der ausgegebenen Ansprüche ergab sich nur durch die Möglichkeit einer spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung des Vorjahres. Die Zahl der ausgegebenen Ansprüche nahm um 35'633 auf 1'040'508 (+3,55%) zu. Die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung wurde zu 80,54% (CHF 12'908'374) ausgeschöpft.

Marktwert der Liegenschaften

Der Bestand an Liegenschaften im Alleineigentum blieb insgesamt unverändert. Veränderungen im Kapitalwert ergaben sich in der Folge insbesondere aus der laufenden Neubewertung und Aktualisierung der Marktwerte der Bestandesliegenschaften. Beim Sondervermögen G sind bereits drei Viertel aller Liegenschaften wiederbewertet worden. Die Wertveränderungen werden bei der monatlichen Kurswertermittlung berücksichtigt.

Der Wert des wiederbewerteten Basisportefeuilles bei den Liegenschaften im Alleineigentum ist um CHF 649'075 respektive 0,18% gestiegen. Die Werte der Liegenschaften des Basisportefeuilles im Miteigentum wurden um CHF 997'224 respektive 0,77% tiefer eingeschätzt. Die geringe Reduktion bildet die aktuelle Marktsituation auf dem Markt für kommerzielle Objekte ab und spricht für eine vorsichtige Einschätzung der mittel- und langfristigen Ertragsperspektiven. Der Marktwert unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen im Umfang von CHF 2'085'903 sowie der Marktwertveränderungen ist im Verlauf des ersten Halbjahres um CHF 1'737'755 auf CHF 412'596'607, das heisst um 0,42% gestiegen.

Projekte/Desinvestitionen/Investitionen

Auch an Geschäftsliegenschaften ist das Interesse von privaten und institutionellen Investoren ausserordentlich gross. Die Zahl der verfügbaren sehr interessanten Objekte mit intakten Ertragsaussichten und gutem Zustand ist aber gering. Auf Grund der nach wie vor schwierigen Vermietung von Geschäftsflächen werden vor allem problematische Objekte angeboten. In aller Regel handelt es sich dabei um Objekte, bei denen in absehbarer Zeit bedeutende Mietflächen zur Disposition stehen oder grössere Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten notwendig sind. Aus dem Anliegen heraus, unseren bestehenden und potenziellen Anlegern die Ausdehnung des Anspruchsbestandes zu ermöglichen, haben wir erneut eine grosse Zahl von potenziellen Akquisitionsobjekten geprüft. Wegen der eingangs beschriebenen Marktlage konnten wir aber keine Objekte identifizieren, die unseren Anforderungen entsprachen. In jenen seltenen Ausnahmefällen, in denen unsere qualitativen und quantitativen Anforderungen gewährleistet waren, war der Angebotspreis nur zu oft deutlich über dem Marktwert. Ein substanzieller Einwertungsverlust wäre bei einem Kauf die Konsequenz gewesen. Bei den Liegenschaften im Alleineigentum ergab sich keine Bestandesveränderung. Nur im Bereich der Miteigentumsbeteiligungen haben wir eine Investition getätigt. In Koordination mit dem noch verbliebenen Miteigentümer wurde ein Miteigentumsanteil an einem Teilgrundstück erworben und damit ein weiteres Baurecht abgelöst. Es wurden keine Objekte verkauft.

Übersicht über Liegenschaftsveränderungen

Ort	Lage	Anteil	Marktwert/Investitionen	Bemerkungen
Bern	Neuengasspassage	42,5%	637'308	Teilgrundstück
Bern	Neuengasspassage	42,5%	552'500	Sanierung
Verkäufe				
keine				

Fremdfinanzierungsgrad

Der Hypothekarbestand beträgt per 30. September 2005 CHF 36'516'000. Die Fremdverschuldung reduzierte sich um CHF 5'865'250 und ist damit von 10,32% auf 8,85% des Marktwertes der gehaltenen Liegenschaften gesunken. Die Reduktion erfolgte unter teilweiser Verwendung der Mittel aus dem laufenden Ertragsüberschuss der Liegenschaften und aus den Zuflüssen durch die Wiederanlage der Ausschüttung.

Nettovermögen

Das Nettovermögen betrug per 1. April 2005 CHF 358'872'722. Darin ist der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung enthalten. Das Nettovermögen per 30. September 2005 beträgt CHF 371'315'000. In diesem Wert ist kein Ertrag enthalten. Die Erhöhung um CHF 12'442'278 setzt sich zusammen aus der Anspruchsveränderung, den Marktwertveränderungen, der Liegenschaftentransaktion und der Veränderung der Rückstellungen im Bereich Unterhalt und Renovationen.

Ertragsentwicklung/Ausschüttung

Der Sollertrag des gesamten Bestandes der Liegenschaften im Alleineigentum hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Von der nach wie vor problembehafteten Situation im Markt für kommerziell genutzte Flächen wurde unser Sondervermögen nicht verschont. Allerdings profitieren wir von der überdurchschnittlichen Lage- und Objektstruktur und befinden uns weit unter dem allgemeinen Marktleerstand. Die Ertragsminderung durch Leerstände beläuft sich beim Alleineigentum voraussichtlich auf ca. CHF 911'199 respektive 5,2% der Sollmieten. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahreswert von 4,2% etwas erhöht, liegt im Vergleich mit dem allgemeinen Marktniveau aber unverändert tief. Vom gesamten erwarteten Leerstand sind rund 46% die Folge eines aktuellen und eines kurz bevorstehenden Instandsetzungsprojektes.

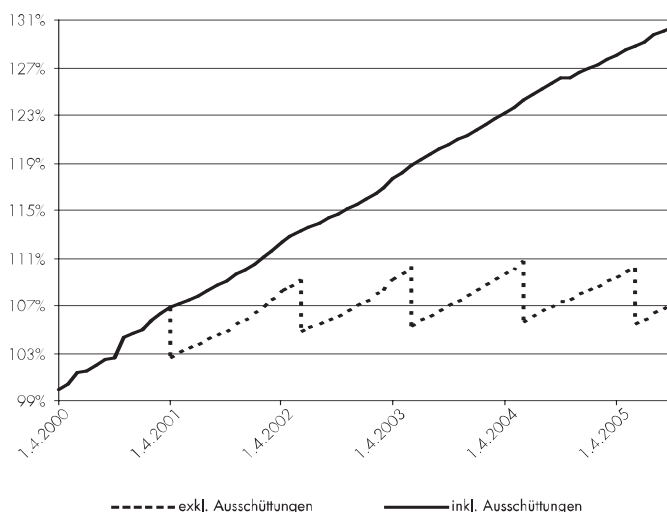
Wir haben die Ertrags- und Kostenelemente aller Budgetpositionen einer Überprüfung unterzogen. Der Nettoertrag pro Anspruch wird bei ca. CHF 15.58 liegen. Die leichte Reduktion gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 15.96 lässt sich mit der Leerstandssituation und einer leichten Ausdehnung des Anspruchsbestandes infolge der Wiederanlage der Ausschüttung begründen. Die Ausschüttung pro Anspruch auf Grund des bisherigen Verlaufs und unter Vorbehalt der weiteren Entwicklung wird CHF 15.55 betragen.

Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs

Der Kapitalwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2005 CHF 356.86. Die Reduktion um CHF 0.26 gegenüber dem Wert per 1. April 2005 von CHF 357.12 (nach Veränderung Gewinnvortrag) ist vor allem auf die insgesamt leicht negative Marktwertveränderung der Bestandesliegenschaften und die Anrechnung der Rückstellungen für Unterhalt und Renovationen zurückzuführen.

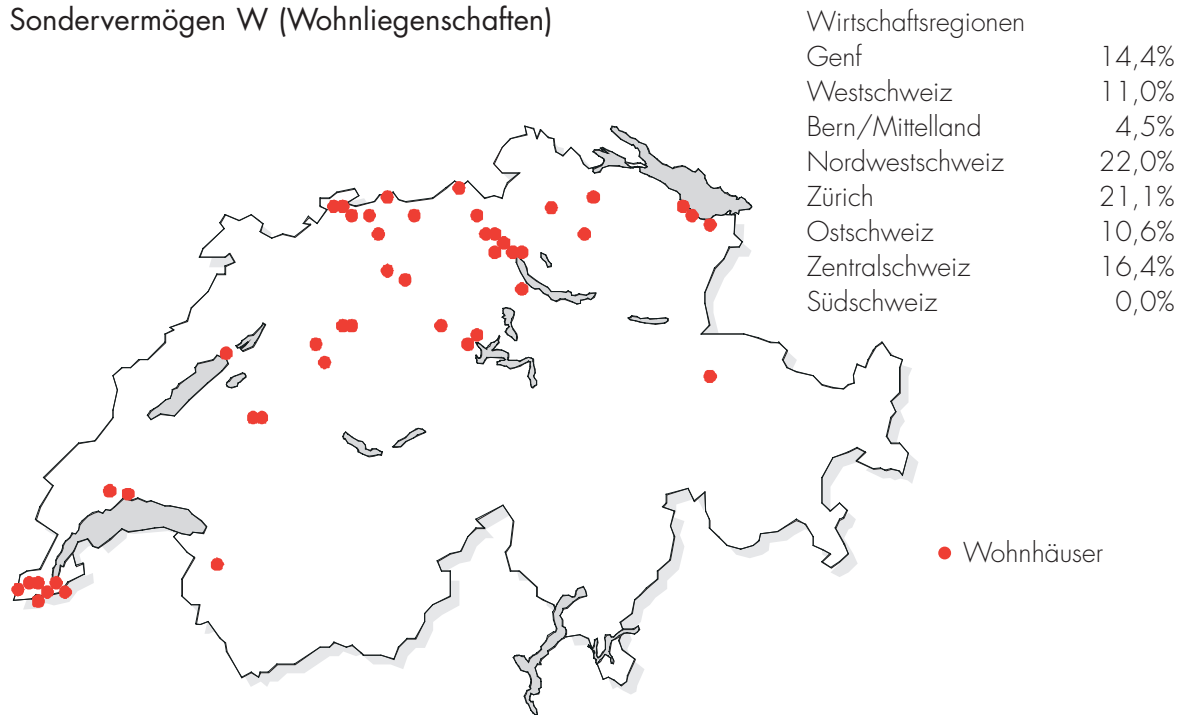
Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenem Ertrag hat sich vom 1. April 2005 bis 30. September 2005 von CHF 357.12 auf CHF 364.79 (+2,15%) erhöht.

Wertentwicklung eines Anspruchs des Sondervermögens G (Geschäftsliegenschaften)



Anlagen der IST Immobilien-Anlagestiftung

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)



Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

