



Immobilien-Anlagestiftung

# Halbjahresbericht Geschäftsjahr 2006/2007

1. April 2006 – 30. September 2006

<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
Zahlen in Kürze	3
Generelles Marktumfeld, Wohn- und Geschäftsimmobilien	4
Integration der Liegenschaften der Pensionskasse der ASCOOP	5
Namenswechsel der Stiftung	5
<b>Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)</b>	<b>6</b>
Anspruchsbestand und -entwicklung	6
Marktwert der Liegenschaften	6
Projekte/Desinvestitionen/Investitionen	6
Übersicht über Liegenschaftsveränderungen	7, 8
Fremdfinanzierungsgrad	9
Nettovermögen	9
Ertragsentwicklung/Ausschüttung	9
Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs	9
Wertentwicklung eines Anspruchs	9
<b>Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)</b>	<b>10</b>
Anspruchsbestand und -entwicklung	10
Marktwert der Liegenschaften	10
Projekte/Desinvestitionen/Investitionen	10
Übersicht über Liegenschaftsveränderungen	10
Fremdfinanzierungsgrad	11
Nettovermögen	11
Ertragsentwicklung/Ausschüttung	11
Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs	11
Wertentwicklung eines Anspruchs	11
<b>Anlagen der IST Immobilien-Anlagestiftung</b>	<b>12</b>
Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)	12
Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)	12

Zahlen in Kürze		Sondervermögen W		Sondervermögen G	
Valorennummer			1'049'345	1'049'349	
Marktwert Liegenschaften	1. April 2006	CHF	372'857'715	410'380'203	
	30. Sept. 2006	CHF	713'009'156	449'642'130	
	Veränderung	%	+91,23	+9,57	
Nettovermögen, per Abschluss (exkl. Ausschüttung, inkl. Gewinnvortrag)	1. April 2006	CHF	337'740'284	374'382'231	
	30. Sept. 2006	CHF	685'654'000	425'449'000	
	Veränderung	%	+103,01	+13,64	
Hypotheken in % des Marktwertes	31. März 2006	CHF	16'450'000	29'516'000	
		%	4,41	7,19	
Hypotheken in % des Marktwertes	30. Sept. 2006	CHF	5'877'976	19'516'000	
		%	0,82	4,34	
Anspruchsbestand	1. April 2006	Anzahl	826'294	1'040'508	
	30. Sept. 2006	Anzahl	1'671'439	1'183'186	
	Veränderung	%	+102,28	+13,71	
Kapitalwert pro Anspruch (exkl. Ertrag, inkl. Gewinnvortrag)	1. April 2006	CHF	408,74	359,81	
	30. Sept. 2006	CHF	410,22	359,58	
	Veränderung	%	0,36	-0,06	
Ertrag pro Anspruch	2005/2006	CHF	19,04	15,39	
	1.4. bis 30.9.06*	2006/2007	CHF	9,63	7,80
	Prognose*	2006/2007	CHF	19,13	15,61
Ausschüttung pro Anspruch	2005/2006	CHF	19,05	15,40	
	Prognose*	2006/2007	CHF	19,10	15,60
Nettorendite	2005/2006	%	4,73	4,31	
	1.4. bis 30.9.06*	2006/2007	%	2,36	2,17
	Prognose*	2006/2007	%	4,72	4,34
Performance/Gesamtrendite	2005/2006	%	6,27	5,07	
	1.4. bis 30.9.06*	2006/2007	%	3,11	2,10
	Prognose*	2006/2007	%	5,04	4,01

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

## Generelles Marktumfeld

Das allgemeine wirtschaftliche Klima hat sich in den zurückliegenden Monaten deutlich positiv entwickelt. Die Schweizer Wirtschaft konnte davon profitieren. Die positive Entwicklung hat weiter an Breite und Tiefe gewonnen und ist fundiert. Basis dieser erfreulichen Entwicklung ist die ausgesprochen lebhaftere Weltkonjunktur. Nicht nur in den USA, sondern auch in den europäischen Volkswirtschaften ist die Lage deutlich positiver als in den Vorperioden. Neben dem dynamischen Export ist eine deutlich höhere Investitionsnachfrage der Schweizerischen Unternehmungen feststellbar. Allgemein wird von einem Wachstum im Jahr 2006 von deutlich über 2,5 Prozent ausgegangen. Diese Ausgangslage hat sich neben anderem auch auf den privaten Konsum ausgewirkt. Er ist in diesem Jahr eine weitere Stütze der positiven Entwicklung. Auch auf dem Arbeitsmarkt ist mittlerweile eine deutliche Besserung eingetreten.

Für die nähere Zukunft wird über alles gesehen von einem relativ stabilen positiven Trend ausgegangen. Die Aktienwerte haben sich im Vergleich zu den Vorjahreswerten deutlich erholt. Das allgemeine Zinsniveau ist leicht höher als in den Vorperioden, aber immer noch tief. Vor diesem Hintergrund ist die Nachfrage von privaten und institutionellen Anlegern nach Immobilienanlagen ungebrochen. Deutlich ist der Einfluss privater Akteure auf die Nachfrage nach Anlageobjekten. Die Investoren profitieren nach wie vor von attraktiven Finanzierungskonditionen. Der anhaltende Nachfrageüberhang hat das Preisniveau bei Anlageobjekten tendenziell erhöht.

## Wohnimmobilien

Das unverändert starke Interesse von privaten und institutionellen Investoren an Immobilienanlagen ist Grund dafür, dass sich die Produktion von Wohnraum schweizweit gegenüber dem Vorjahr nochmals erhöht hat. Gemäss vorliegenden Schätzungen wird sich die Zahl der erstellten Wohnungen im laufenden Jahr auf etwa 41'000 belaufen. Bemerkenswert ist dabei die Tatsache, dass der Zuwachs in Mehrfamilienhäusern besonders dynamisch ist. Ein wichtiges Element dieser unverändert hohen Produktion ist die Nachfrage nach privatem Wohneigentum. Die Nachfrage wird gestützt durch die interessanten Finanzierungskonditionen. Damit wird Marktliquidität weiter vergrössert. Als Folge der gestiegenen Marktliquidität hat die Leerstandsziffer etwas zugenommen. In den wirtschaftlichen Ballungsgebieten erhöhte sich die Leerstandsquote gesamthaft nur unbedeutend. Sie hat in den wirtschaftlichen Randregionen deutlich zugelegt. Sie befindet sich aber immer noch auf einem tiefen Niveau.

Bei den Wohnliegenschaften ist die Nachfrage nach Mietwohnungen in den Zentren unverändert intensiv. Über alle Kategorien von Wohnungen und Regionen hat sich das Preisniveau nochmals erhöht. Die Entwicklung in den regionalen Teilmärkten präsentiert sich unterschiedlich. Am oberen Ende der Angebotskala zeigen sich da und dort gewisse Sättigungserscheinungen. In diesem Segment macht sich die Konkurrenz durch die realisierten und im Bau befindlichen Eigentumswohnungen deutlich bemerkbar. Die laufende Produktion von Wohnraum ist immer noch hoch. Die Zahl der Baubewilligungen bleibt unverändert hoch. Diese Entwicklung lässt eine gewisse Vorsicht bei weiteren Engagements in Promotionsobjekten als ratsam erscheinen. Auch das leichte Ansteigen der Leerwohnungsziffer mahnt in dieser Hinsicht zu Vorsicht. Die gute Konjunkturlage sowie die insgesamt positive Einschätzung der weiteren Entwicklung wird eine Stabilisierung des Preisniveaus begünstigen.

Anlageobjekte in diesem Segment werden von den potenziellen Investoren weiterhin intensiv nachgefragt. Die Renditen der angebotenen Objekte (Promotionen und bestehende Objekte) sind gesunken. Die Chancen, Objekte zu nachhaltig vertretbaren Konditionen erwerben zu können, werden von uns eher vorsichtig eingeschätzt.

## Geschäftsimmobilien

Die deutlich bessere Wirtschaftslage und die weiterhin guten Aussichten haben der Nachfrage nach Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Verkauf eine positive Dynamik verliehen. Sie hat dazu geführt, dass sich die Preise deutlich stabilisiert haben. Allerdings kommt immer noch eine grosse Zahl neu erstellter Flächen für diese Nutzungen auf den Markt. Von einer deutlichen Steigerung der erzielbaren Marktpreise kann aus diesem Grund nicht ausgegangen werden. Die Leerstände sind gegenüber den Vorjahreswerten stabil geblieben. Die Mieten werden sich in der Folge stabilisieren.

Auf dem Markt für Anlageobjekte ist immer noch die ungestüme Nachfrage nach Investitionen in Immobilien spürbar. Sie hat dazu geführt, dass die Preise für Anlageobjekte eher weiter angezogen haben und damit

die Renditen gesunken sind. Über alles gesehen sind wirklich interessante Anlageobjekte ein rares Gut. Immer noch stammt die Mehrzahl der verfügbaren Anlageobjekte aus Bestandesbereinigungen oder es sind Objekte an Randlagen. Sie passen in der Regel nur in ganz seltenen Fällen zu unserem Anlageprofil und den aktuellen Bestandesliegenschaften.

## Integration der Sacheinlage der Pensionskasse der ASCOOP

In der Folge des Abschlusses der Grundsatzvereinbarung mit der Pensionskasse der ASCOOP vom 13. Januar 2006 wurde am 24. Mai 2006 der Vertrag zur Übernahme der Liegenschaften unterzeichnet und öffentlich beurkundet. Die rechtliche Ausgestaltung des Vertrags basiert auf dem Fusionsgesetz. Damit konnte die Übertragung aller Liegenschaften in einem einzigen Vertrag mit gleichzeitiger Wirkung auf den Tag der Eintragung im Handelsregister sichergestellt werden. Der Übergang von Nutzen und Schaden wurde rückwirkend auf den 1. April 2006 vereinbart.

Die Übernahme der Liegenschaften erfolgte grundsätzlich zu den von Wüest & Partner AG ermittelten Marktwerten. Diese wurden durch die Geschäftsleitung im Rahmen einer Due Diligence in wirtschaftlicher und technischer Hinsicht überprüft. Dabei wurden die wichtigsten Liegenschaften besichtigt und Abklärungen bezüglich allfälliger Alilasten getroffen. In der Folge wurden die Werte einzelner Liegenschaften angepasst. Die endgültigen Bewertungen wurden anschliessend durch PricewaterhouseCoopers AG als unabhängige Experten bestätigt. Der Vermögensübertragungsvertrag wurde am 19. Juni 2006 im Handelsregister Bern-Mittelland eingetragen.

Es wurden insgesamt 73 Objekte mit einem Marktwert von CHF 372,4 Mio übernommen, davon 66 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 334,3 im Sondervermögen W und 3 Liegenschaften sowie 4 Miteigentumsanteile mit einem Marktwert von CHF 38,1 Mio im Sondervermögen G. Im Gegenzug erhielt die Pensionskasse der ASCOOP per Datum der Eigentumsübertragung Ansprüche an den entsprechenden Sondervermögen auf der Basis des Kapitalwerts per 1. April 2006. Die Ansprüche sind für das Geschäftsjahr 2006–07 voll ausschüttungsberechtigt.

Die Transaktion der Liegenschaften in das jeweilige Sondervermögen und die Ausgabe der entsprechenden Ansprüche wurde in der Kurswertermittlung per Anfang Juli 2006 berücksichtigt. Die operative Eingliederung der Liegenschaften ist praktisch abgeschlossen. Die Anmeldung der Eigentumsübertragung bei den zuständigen Grundbuchämtern ist erfolgt, wurde jedoch teilweise noch nicht vollzogen. Die Eintragung hat rein deklaratorischen Charakter; als massgebliches Datum der Eigentumsübertragung gilt für alle Liegenschaften der 19. Juni 2006.

Zwischenzeitlich wurde mit der Pensionskasse der ASCOOP vereinbart, auch das Objekt Peter-Merian-Strasse 86 in Basel als Sacheinlage zu übernehmen. Die Übernahme erfolgt wiederum in Form eines Vermögensübertragungsvertrags, zu einem Wert von CHF 30,5 Mio gegen Ausgabe von Ansprüchen am Sondervermögen G.

## Namenswechsel

An der Mitgliederversammlung vom 20. Juni 2006 wurde der Stiftungsrat ermächtigt, dem Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) als Aufsichtsbehörde einen Antrag auf Namensänderung einzureichen. Der Stiftungsrat hat in dieser Sache einen Entscheid getroffen. Der neue Name wurde hinterlegt. Die erforderliche Anpassung der Statuten wurde von der Aufsichtsbehörde mit Verfügung vom 14. November 2006 genehmigt. Der Name der Stiftung lautet neu «ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung / ASSETIMMO Fondation de Placements Immobilières».

Die Information der Mitglieder und der Öffentlichkeit erfolgt nach Eintritt der Rechtskraft und der Eintragung im Handelsregister Zürich.

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

Markus Strauss, Direktor  
IST Immobilien-Anlagestiftung  
Badenerstrasse 329, 8003 Zürich  
Telefon: 044 404 20 42  
Fax: 044 404 20 43

### Allgemeine Entwicklung des Sondervermögens

#### Anspruchsbestand und -entwicklung

Aufgrund der anhaltend schwierigen Lage auf dem Markt für Anlageobjekte konnte noch keine generelle Öffnung für die Zeichnung weiterer Ansprüche vorgenommen werden. Die Zahl der Ansprüche hat sich vor allem durch die umfangreiche Sacheinlage der ASCOOP verändert. Durch diese Sacheinlage sind 817'468 Ansprüche hinzugekommen. Weiter hat sich die Zahl der ausgegebenen Ansprüche durch die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung erhöht. Sie wurde zu 74,1% ausgeschöpft, dadurch sind nochmals 27'677 Ansprüche hinzugekommen. Insgesamt hat sich die Zahl der Ansprüche um 845'145 auf 1'671'439 (+102,28%) erhöht.

#### Marktwert der Liegenschaften

Die Sacheinlage der ASCOOP hat zu einer markanten Ausweitung des Bestandes an Liegenschaften geführt. Im Sondervermögen W sind 66 Liegenschaften mit einem Marktwert per 1. April 2006 von CHF 334'286'300 hinzugekommen.

Weitere Veränderungen des Volumens der gehaltenen Liegenschaften haben sich dank der insgesamt positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften und der Investitionen in Neubauprojekte ergeben. Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften werden im Verlaufe eines Geschäftsjahres durch den Schätzungsexperten Wüest & Partner AG überprüft. Die Neubewertung erfolgt unverändert in vier Tranchen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden bereits zwei 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 insgesamt CHF 340'151'441 auf CHF 713'009'156, das heisst um 91,23% gestiegen. Die Veränderung ergab sich auf Grund der Sacheinlage der ASCOOP, den zwischenzeitlichen Investitionen in die laufenden Neubauprojekte und Instandsetzungsprojekte der Bestandesliegenschaften sowie auf Grund der Desinvestitionen (Hochdorf) und den eingetretenen Marktwertveränderungen der Bestandesobjekte. Im Verlaufe der ersten Hälfte des Geschäftsjahres erhöhten sich die Werte der wiederbewerteten Bestandesliegenschaften um CHF 5'027'152 respektive 1,37%. Neben verschiedenen positiven und negativen Veränderungen bei den wesentlichsten Ertrags- und Kostenkomponenten verbesserte sich vor allem die Risikoeinschätzung der aktuellen Bestandesliegenschaften weiter.

#### Projekte/Desinvestitionen/Investitionen

##### Projekte

Im laufenden Jahr werden bei diversen Liegenschaften substantielle Instandsetzungsprojekte durchgeführt. Sie betreffen einige Liegenschaften in der Region Nordwestschweiz und eine Liegenschaft in Frauenfeld. Zudem werden diverse weitere kleinere Instandsetzungen im Sinne der mittel- und langfristigen Substanzerhaltung vorgenommen. Insgesamt werden im Sondervermögen W Investitionen in Bestandesobjekte im Umfang von CHF 10,1 Mio. vorgenommen.

##### Desinvestitionen

In der Überbauung Hohenrainstrasse in Hochdorf konnten bisher 10 der insgesamt 14 für den Verkauf vorgesehenen Stockwerkeinheiten veräussert werden. Weitere Desinvestitionen wurden nicht vorgenommen.

##### Investitionen

Die anhaltend grosse Nachfrage von privaten und institutionellen Investoren nach bestehenden Anlageobjekten und Promotionsobjekten hat dazu geführt, dass die Preise unverändert hoch sind. Trotz weiterer intensiver Bemühungen konnten wir keine weiteren Bestandesobjekte erwerben. Die Zahl der wirklich interessanten Angebote zu valablen Konditionen hat sich im Vergleich zu den vorangehenden Perioden nochmals reduziert. Die Mieten von Promotionsobjekten sind vielfach jenseits mittel- und langfristig nachhaltiger Grössenordnungen. Zudem mahnt die gestiegene Leerwohnungsziffer in einer zunehmenden Anzahl von Regionen zu erhöhter Vorsicht, respektive realistischer Einschätzung und Beurteilung. Als Folge dieser Entwicklung, respektive Marktbeurteilung haben wir mit Ausnahme der Sacheinlage der ASCOOP keine weiteren Immobilien erworben.

Übersicht über Liegenschaftsveränderungen				
Ort	Lage	Anteil	Marktwert	Bemerkung
Hochdorf	Hohenrainstrasse 10-16	100%	2'500	Investition
Renens	Place de la Gare 8	100%	2'090'348	Investition
Winterthur	Holzlegistrasse 47a und 47b	100%	144'242	Investition
Baden	Mellingerstrasse 99	100%	5'456'000	Sacheinlage
Basel	Jakob-Burkhardtstrasse 69/71	100%	4'709'000	Sacheinlage
Basel	Feldbergstrasse 67	100%	3'598'000	Sacheinlage
Basel	Haltingerstrasse 18	100%	968'300	Sacheinlage
Basel	Klybeckstrasse 20/22	100%	5'884'000	Sacheinlage
Basel	Oetlingerstrasse 48/50	100%	13'410'000	Sacheinlage
Basel	Riehenring 187	100%	1'543'000	Sacheinlage
Bern	Alemannenstrasse 46-50	100%	4'526'000	Sacheinlage
Bern	Fellerstrasse 9/9a	100%	2'009'000	Sacheinlage
Bern	Länggassstrasse 21/21a	100%	11'370'000	Sacheinlage
Bern	Mülinenstrasse 33/35	100%	6'803'000	Sacheinlage
Bern	Normannenstrasse 35-45	100%	19'760'000	Sacheinlage
Bern	Spitalackerstrasse 70	100%	2'147'000	Sacheinlage
Bern	Wankdorffeldstrasse 105	100%	4'012'000	Sacheinlage
Biel	Bürenstrasse 87-93	100%	5'272'000	Sacheinlage
Biel	Bözingenstrasse 88/90	100%	1'567'000	Sacheinlage
Biel	Forellenweg 14/16	100%	8'565'000	Sacheinlage
Biel	Lischenweg 21/23	100%	6'934'000	Sacheinlage
Biel	Mettlenweg 92-100	100%	10'810'000	Sacheinlage
Biel	Mettstrasse 125 a-d	100%	4'544'000	Sacheinlage
Birsfelden	Bäregasse 18	100%	5'064'000	Sacheinlage
Blankenburg	Chilchweg 2/4	100%	1'821'000	Sacheinlage
Brugg	Brachmattstrasse 2	100%	2'590'000	Sacheinlage
Dietikon	Hofackerstrasse 16-24	100%	15'220'000	Sacheinlage
Dornach	Apfelseestrasse 18-22	100%	9'221'000	Sacheinlage
Forch	Im Bränneli 15	100%	3'101'000	Sacheinlage
Frauenfeld	Galgenholzstrasse 35/35a	100%	4'321'000	Sacheinlage
Fribourg	Grand Pré 11	100%	1'336'000	Sacheinlage
Genf	Av. d'Aire 49	100%	5'054'000	Sacheinlage
Gossau	Industriestrasse 4	100%	9'179'000	Sacheinlage
Hindelbank	Bernstrasse 5	100%	2'707'000	Sacheinlage
Hindelbank	Wylerweg 1-7a	100%	7'915'000	Sacheinlage
Hochdorf	Lindenbergstrasse 8/10/12	100%	5'528'000	Sacheinlage
Lausanne	Beaulieu 18/20	100%	5'438'000	Sacheinlage
Lausen	Furlenboden 23-29	100%	6'821'000	Sacheinlage
Lausen	Hofmattstrasse 1/3/5	100%	4'749'000	Sacheinlage
Liebefeld	Könizstrasse 216	100%	1'398'000	Sacheinlage
Locarno	Via Giuseppe Cattori 5	100%	4'823'000	Sacheinlage
Lyss	Bernstrasse 27/29	100%	2'480'000	Sacheinlage
Marly	Route du Confin 20-26	100%	4'368'000	Sacheinlage
Neuchâtel	Rue des Saars 83/85/87	100%	10'160'000	Sacheinlage
Nidau	Weyeremattstrasse 19	100%	1'338'000	Sacheinlage
Niederbipp	Sagimattweg 5	100%	1'702'000	Sacheinlage
Oberwil	Hallenstrasse 18	100%	2'960'000	Sacheinlage
Olten	Tannwaldstrasse 26	100%	2'152'000	Sacheinlage
Ostermundigen	Rütiweg 116	100%	1'967'000	Sacheinlage
Peseux	Chasselas 15/19	100%	3'003'000	Sacheinlage
Pieterlen	Schlängernweg 23/25	100%	2'245'000	Sacheinlage
Reinach	Birseckstrasse 9/11	100%	2'335'000	Sacheinlage
Riaz	La Comba 5/7/9/11/13/15	100%	13'360'000	Sacheinlage
Rubigen	Worbstrasse 25	100%	1'880'000	Sacheinlage
Rüfenacht	Mittelweg 10	100%	1'698'000	Sacheinlage
Schönbühl	Holzgasse 33/35	100%	3'075'000	Sacheinlage
			277'133'390	

Übersicht über Liegenschaftenveränderungen				
Ort	Lage	Anteil	Marktwert	Bemerkung
Spiez	Kornweidliweg 3/3a/3b	100%	4'135'000	Sacheinlage
St. Gallen	Lindenstrasse 76	100%	2'778'000	Sacheinlage
Steffisburg	Töpferweg 3/3b	100%	3'701'000	Sacheinlage
Stettlen	Bleichestrasse 61/63	100%	2'723'000	Sacheinlage
Studen	Finkenweg 10/12	100%	1'897'000	Sacheinlage
Thun	Favriweg 6/8	100%	3'384'000	Sacheinlage
Tour-de-Peilz	Av. des Baumes 2	100%	9'005'000	Sacheinlage
Wabern	Weyerstrasse 7-15	100%	6'425'000	Sacheinlage
Weinfelden	Aeulistrasse 1/3/5	100%	4'396'000	Sacheinlage
Wetzikon	Eggweg 12/14	100%	4'924'000	Sacheinlage
Wimmis	Pintelgasse 5	100%	2'102'000	Sacheinlage
Zollikofen	Lättenweg 22/24	100%	3'080'000	Sacheinlage
Zug	Chamerstrasse 117	100%	10'840'000	Sacheinlage
			336'523'390	
Verkäufe				
Hochdorf	Hohenrainstrasse 16	7 Whg	2'747'500	Wohnungen



#### Hochdorf, Hohenrainstrasse 10-16

Nach anfänglichen Schwierigkeiten bei der Erstvermietung hat sich der Vermietungsstand deutlich verbessert. Die Überbauung verfügt gesamthaft über 4 Gebäude mit je 14 Wohnungen. Eines der Gebäude wurde in Stockwerkeinheiten aufgeteilt und die Wohnungen anschliessend im Stockwerkeigentum veräussert. Von den 14 Wohnungen konnten per Ende September 2006 10 Wohnungen verkauft werden.



#### Winterthur-Wülflingen, Holzlegistrasse 47a und 47b

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 20 Wohnungen wurde per 1. April 2006 fertig gestellt. Die Resonanz auf dem Markt war beachtlich. Auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft waren 19 Wohnungen vermietet.



#### Renens, Place de la Gare 8

Das Projekt wurde im Vorjahr erworben. Die Realisierung des Mehrfamilienhauses mit insgesamt 22 Wohnungen verlief nach Terminplan. Die Fertigstellung ist per 1. Oktober 2006 erfolgt. Das Gebäude profitiert in hohem Mass von der guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Zug). Die Nachfrage auf dem Markt ist erfreulich. Auf den Zeitpunkt der Fertigstellung waren gesamthaft 15 Wohnungen vermietet. Für die verbliebenen Wohnungen kann ein lebhaftes Interesse auf dem Markt festgestellt werden.



### Fremdfinanzierungsgrad

Der Bestand an Hypotheken verringerte sich gegenüber dem Wert per 1. April 2006 von CHF 16'450'000 um CHF 10'572'024 auf CHF 5'877'976. Der Fremdfinanzierungsgrad ist von 4,41% per 1. April 2006 auf 0,82% per 30. September 2006 gesunken. Die absolute Reduktion der Fremdverschuldung resultierte aus der Rückzahlung von Fremdkapital. Der starke Rückgang des Fremdfinanzierungsgrades basiert überwiegend auf der massiven Zunahme des Liegenschaftenbestandes durch die Sacheinlage der ASCOOP.

### Nettovermögen

Das Nettovermögen nach Gewinnausschüttung betrug per 1. April 2006 CHF 337'740'284. Darin ist der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung enthalten. Das Nettovermögen per 30. September 2006 betrug CHF 685'654'000. In diesem Wert ist kein Ertrag enthalten. Die Zunahme um CHF 347'913'716 ergab sich vor allem aus der Sacheinlage. Weitere Veränderungen resultierten aus der Anspruchszunahme der spesenfreien Wiederanlage, den Investitionen und Desinvestitionen, den Marktwertveränderungen und der Veränderung der Rücklagen im Bereich Unterhalt und Renovationen.

### Ertragsentwicklung/Ausschüttung

Die Ertragsituation des Sondervermögens entwickelt sich bei den Bestandesliegenschaften erfreulicherweise weitgehend gemäss den budgetierten Werten. Die Ertragsminderung durch Leerstände für Bestandes- und Neubauprojekte beträgt voraussichtlich ca. CHF 1'250'000 oder rund 2,6% der Sollmieten. Der entsprechende Vorjahreswert beträgt 6,05% der Sollmieten.

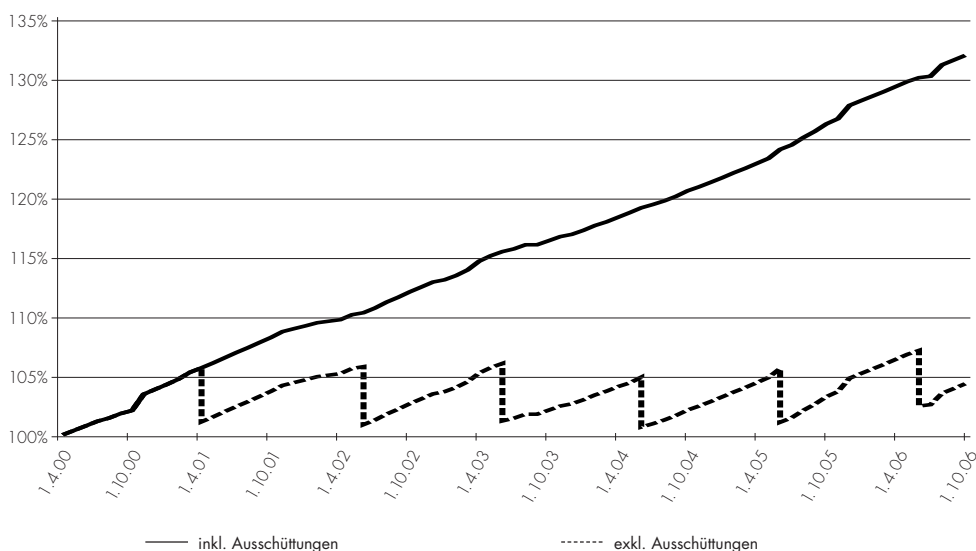
Wir haben die Ertrags- und Kostenelemente aller Budgetpositionen einer Überprüfung unterzogen. Insgesamt erwarten wir gegenüber dem Vorjahr einen leicht höheren Ertrag, voraussichtlich ca. CHF 19.13 pro Anspruch. Diese leichte Zunahme erklärt sich durch die erstmalige Berücksichtigung der Neubauten Winterthur und Renens. Die Sacheinlage der Liegenschaften der Ascoop ist bezüglich Ertrag pro Anspruch praktisch neutral. Gemäss der vollumfänglich überarbeiteten Kosten- und Ertragsprognosen wird die Ausschüttung gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 19.05 leicht höher ausfallen. Wir rechnen derzeit mit einer möglichen Ausschüttung von CHF 19.10

### Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs

Der Kapitalwert eines Anspruchs betrug per 30. September 2006 CHF 410,22. Die Erhöhung gegenüber dem Wert per 1. April 2006 von CHF 408.74 (nach Veränderung Gewinnvortrag) beträgt CHF 1.48. Sie setzt sich zusammen aus den erwähnten positiven Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften und der Anrechnung der Rücklagen für Unterhalt Liegenschaften.

Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenem Ertrag ist vom 1. April 2006 bis 30. September 2006 von CHF 408.74 auf CHF 419.85 (+2,72%) gestiegen.

### Wertentwicklung eines Anspruchs des Sondervermögens W (Wohnliegenschaften)



## Allgemeine Entwicklung des Sondervermögens

## Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Zahl der Ansprüche hat sich vor allem durch die umfangreiche Sacheinlage der ASCOOP verändert. Durch diese Sacheinlage sind 105'924 Ansprüche hinzugekommen. Eine weitere Veränderung der Zahl der abgegebenen Ansprüche ergab sich durch die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung des Vorjahres. Sie wurde zu 83,45% ausgeschöpft, dadurch sind nochmals 36'754 Ansprüche hinzugekommen. Die Zahl der abgegebenen Ansprüche nahm insgesamt um 142'678 auf 1'183'186 (+13,71%) zu.

## Marktwert der Liegenschaften

Der Bestand an Liegenschaften im Alleineigentum hat sich durch die Sacheinlage der ASCOOP um CHF 33'382'000 ausgeweitet. Veränderungen im Kapitalwert ergaben sich in der Folge insbesondere aus der laufenden Neubewertung und Aktualisierung der Marktwerte der Bestandesliegenschaften. Beim Sondervermögen G sind bereits rund zwei Viertel aller Liegenschaften wiederbewertet worden. Die Wertveränderungen werden bei der monatlichen Kurswertermittlung berücksichtigt.

In der Folge der Sacheinlage der ASCOOP hat sich der Bestand an Liegenschaften im Miteigentum um CHF 4'730'000 ausgeweitet.

Der Wert des wiederbewerteten Basisportefeuilles bei den Liegenschaften im Alleineigentum ist um CHF 874'000, respektive 0,31% gestiegen. Die Werte der Liegenschaften des Basisportefeuilles im Miteigentum wurden um CHF 168'523, respektive 0,13% höher eingeschätzt. Die leichte Erhöhung bildet die aktuell leicht bessere Marktsituation ab. Der Marktwert unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen im Umfang von CHF 38'112'000, sowie der Marktwertveränderungen, ist im Verlauf des ersten Halbjahres um CHF 39'268'437 auf CHF 449'642'130, das heisst um 9,57% gestiegen. Im Verlaufe der ersten Hälfte des Geschäftsjahres erhöhten sich die Werte der wiederbewerteten Bestandesliegenschaften um CHF 1'042'523 respektive 0,25%. Neben verschiedenen positiven und negativen Veränderungen bei den wesentlichsten Ertrags- und Kostenkomponenten verbesserte sich vor allem die Risikoeinschätzung der aktuellen Bestandesliegenschaften weiter.

## Projekte/Desinvestitionen/Investitionen

## Projekte

Im laufenden Jahr wurde eine umfassende Instandsanierung des Objektes Kornhausplatz 7, in Bern in Angriff genommen. Insgesamt werden im Sondervermögen G Investitionen in Bestandesobjekte im Umfang von CHF 4.8 Mio. vorgenommen. Mit diesen Investitionen sichern wir die mittel- und langfristige Qualität dieser in aller Regel an ausgesuchten Lagen positionierten Objekte

## Desinvestitionen

Es wurden keine Objekte verkauft.

## Investitionen

Wie bei den Wohnliegenschaften ist das Interesse der Anleger an attraktiven Geschäftsliegenschaften unverändert hoch. Allerdings ist die Zahl der verfügbaren Objekte an nachhaltig attraktiven Lagen und in gutem Zustand klein. Trotz weiterhin intensiver Suche konnten wir keine unseren Anforderungen genügenden Objekte finden, respektive diese nicht zu nachhaltigen Konditionen erwerben. Als Folge dieser Marktsituation hat sich der Bestand an Liegenschaften nur durch die Sacheinlage der ASCOOP verändert.

## Übersicht über Liegenschaftsveränderungen

Ort	Lage	Anteil	Marktwert	Bemerkung
Morges	Ch. de la Brume 2	100%	4'910'000	Sacheinlage
Münsingen	Südstrasse 4	100%	9'672'000	Sacheinlage
Zug	Baarerstrasse 43	100%	18'800'000	Sacheinlage
Alleineigentum			33'382'000	
Meyrin	ICC	0,50%	1'709'000	Sacheinlage
Morbio Inferiore	Serfontana	1,00%	704'200	Sacheinlage
Oberwil	Mühlemattstrasse 22	5,00%	1'633'000	Sacheinlage
Sierre	La Terrasse	3,00%	683'800	Sacheinlage
Miteigentum			4'730'000	
Total			38'112'000	
<b>Verkäufe</b>				
keine				

**Fremdfinanzierungsgrad**

Der Hypothekarbestand beträgt per 30. September 2006 CHF 19'516'000. Die Fremdverschuldung reduzierte sich um CHF 10'000'000 und ist damit von 7,19% auf 4,34% des Marktwertes der gehaltenen Liegenschaften gesunken. Die absolute und relative Reduktion widerspiegelt einerseits den Abbau der Fremdverschuldung durch die Verwendung der Mittel aus dem laufenden Ertragsüberschuss der Liegenschaften und der Wiederanlage der Ausschüttung, andererseits die markante Zunahme des Liegenschaftensbestandes aufgrund der Sacheinlage der ASCOOP.

**Nettovermögen**

Das Nettovermögen nach Gewinnverwendung betrug per 1. April 2006 CHF 374'382'231. Darin ist der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung enthalten. Das Nettovermögen per 30. September 2006 beträgt CHF 425'449'000. In diesem Wert ist kein Ertrag enthalten. Die Erhöhung um CHF 51'066'769 setzt sich zusammen aus der Anspruchsveränderung, den Marktwertveränderungen, der Liegenschaftentransaktionen und der Veränderung der Rücklagen im Bereich Unterhalt und Renovationen.

**Ertragsentwicklung/Ausschüttung**

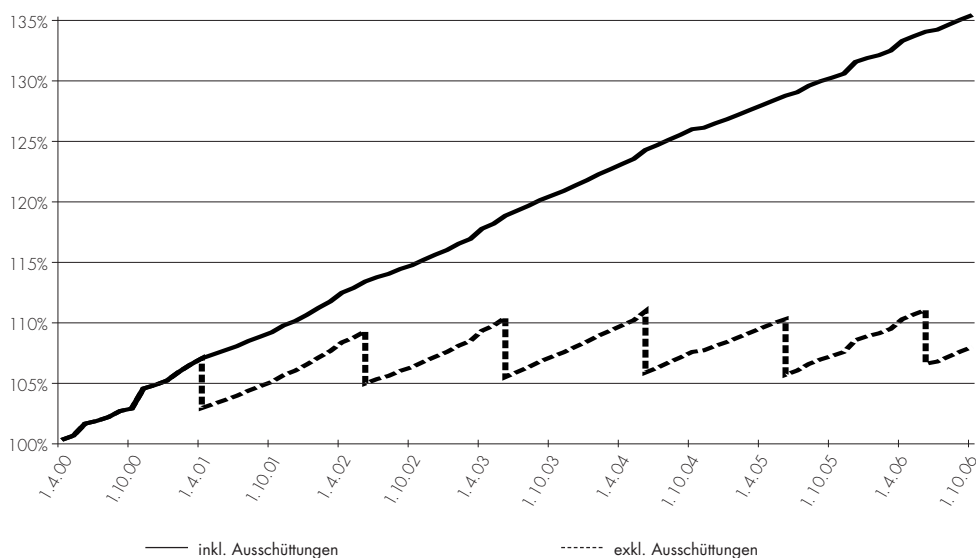
Der Sollertrag des gesamten Bestandes der Liegenschaften im Alleineigentum hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Liegenschaften aus der Sacheinlage erhöht. Die Ertragsminderung durch Leerstände beläuft sich beim Alleineigentum voraussichtlich auf ca. CHF 617'788, respektive 3,2% der Sollmieten. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahreswert von 5,6% deutlich verringert. Der Leerstand unserer Objekte liegt damit wiederum weit unter dem allgemeinen Marktniveau. Vom gesamten erwarteten Leerstand sind rund zwei Drittel die Folge von laufenden Instandsetzungsprojekten.

Wir haben die Ertrags- und Kostenelemente aller Budgetpositionen einer Überprüfung unterzogen. Der Nettoertrag pro Anspruch wird bei ca. CHF 15.61 liegen. Die leichte Erhöhung gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 15.39 erklärt sich aus der besseren Vermietungssituation und den partiell leicht gestiegenen Mieten. Die Ausschüttung pro Anspruch wird auf Grund des bisherigen Verlaufs und unter Vorbehalt der weiteren Entwicklung CHF 15.60 betragen.

**Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs**

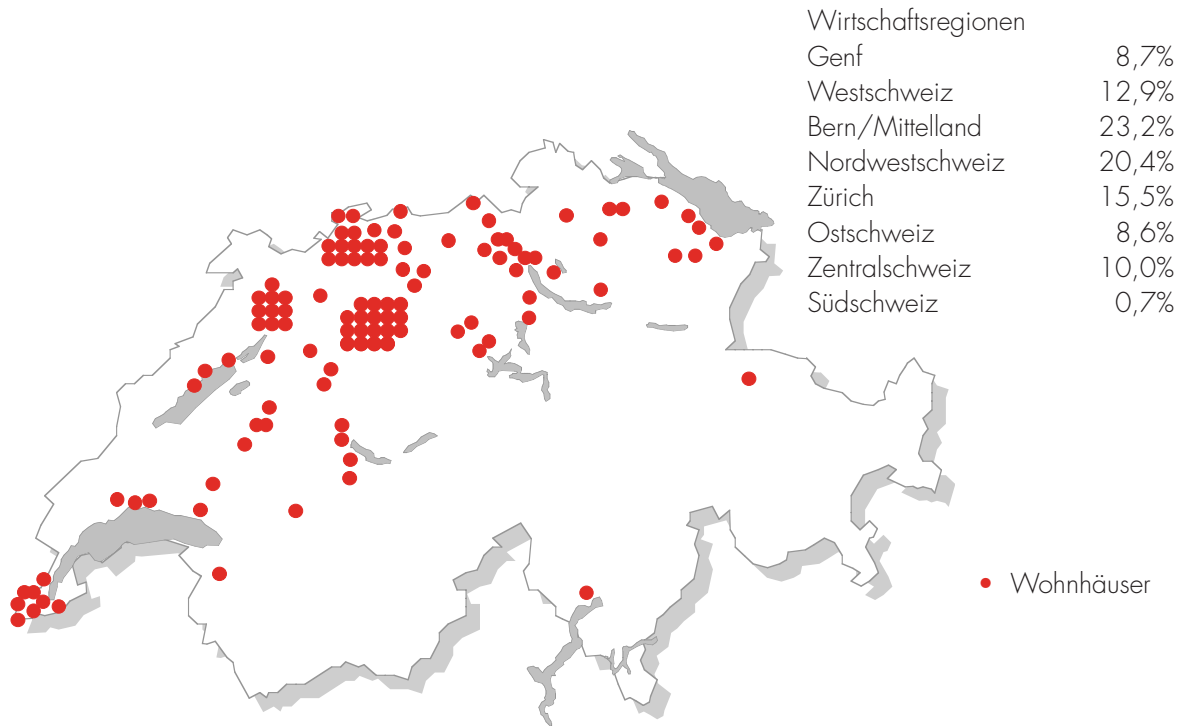
Der Kapitalwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2006 CHF 359.58. Die leichte Reduktion um CHF 0.23 gegenüber dem Wert per 1. April 2006 von CHF 359.81 (nach Veränderung Gewinnvortrag) ist auf die Anrechnung der Auflösung der Rücklagen für Unterhalt Liegenschaften zurückzuführen.

Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenem Ertrag hat sich vom 1. April 2006 bis 30. September 2006 von CHF 359.81 auf CHF 367.38 (+2,10%) erhöht.

**Wertentwicklung eines Anspruchs des Sondervermögens G (Geschäftsliegenschaften)**

## Anlagen der IST Immobilien-Anlagestiftung

### Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)



### Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

