



Immobilien-Anlagestiftung

Halbjahresbericht 2000/2001

1. April 2000 – 30. September 2000

Halbjahresbericht 2000/2001

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Ihnen den Bericht zum ersten Semester des Geschäftsjahres 2000/2001 vorlegen zu dürfen und Sie über die wichtigsten Veränderungen und Entwicklungen der IST Immobilien-Anlagestiftung zu informieren.

Anfangs 2000 stimmten die Mitglieder den vom Stiftungsrat getroffenen Vorbereitungen zur Neustrukturierung des Liegenschaftenportefeuilles zu. Per 1. April 2000 wurden die Vermögenswerte der bisherigen Immobilienstiftungen entsprechend dem jeweiligen Nutzungsschwerpunkt in die neu gebildeten Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) beziehungsweise G (Geschäftsliegenschaften) eingebracht. Die Geschäftsführung ging von den bisherigen Geschäftsleitungen der Sondervermögen A und B an die neu formierte Geschäftsleitung in Zürich über. Danach stand das erste Halbjahr im Zeichen der Übernahme und Integration der Liegenschaften in die zwei neu gebildeten Sondervermögen.

Die neu gebildeten Sondervermögen werden von unseren bisherigen Mitgliedern und namhaften Neumitgliedern als sinnvoll fokussierte, indirekte Immobilien-Anlagen geschätzt. Die IST Immobilien-Anlagestiftung verzeichnete eine erfreulich hohe Wiederanlagequote und eine weitere Zunahme des Anspruchsbestandes durch zwischenzeitlich neu beigetretene Mitglieder. Der Anlageausschuss beschloss, die zusätzlichen Mittel zur Akquisition von interessanten Objekten zu verwenden. Nähere Informationen dazu finden Sie unter den Ausführungen zu den jeweiligen Sondervermögen.

Für weitere Auskünfte oder eine persönliche Beratung stehen Ihnen die Partnerbanken und die Mitglieder der Geschäftsleitung gerne zur Verfügung:

Markus Strauss, Direktor
Pascal G. Misar, Leiter Portefeuille-Management
Werner Bieri, Leiter Finanzen und Administration
Sandra Keller, Assistentin Geschäftsleitung

IST Immobilien-Anlagestiftung
Steinstrasse 21
8036 Zürich

Telefon: 01 455 37 30
Telefax: 01 455 37 31

Allgemeine Entwicklung des Sondervermögens

Der erfreuliche Zufluss neuer Mittel aus der spesenfreien Wiederanlage und aus den Neuzeichnungen wurde zum überwiegenden Teil zum Abbau der hypothekarischen Belastung verwendet.

Der Liegenschaftenbestand des Sondervermögens blieb während der Berichtsperiode unverändert. Zwar wurde eine grosse Zahl von Projekten geprüft. Diese Objekte hätten aber keine qualitative oder quantitative Optimierung des bestehenden Liegenschaftenbestandes bewirkt. Einzig ein in der Region Zürich geprüftes Objekt, wurde zu Beginn des zweiten Halbjahres erworben.

Mit Fr. 290'314'000.– blieb der Verkehrswert der Liegenschaften im Verlauf der Berichtsperiode auf dem Wert in der Eröffnungsbilanz. Die Resultate der periodischen Wiederbewertung werden im Verlaufe des 2. Halbjahres vorliegen.

Mitgliederbestand

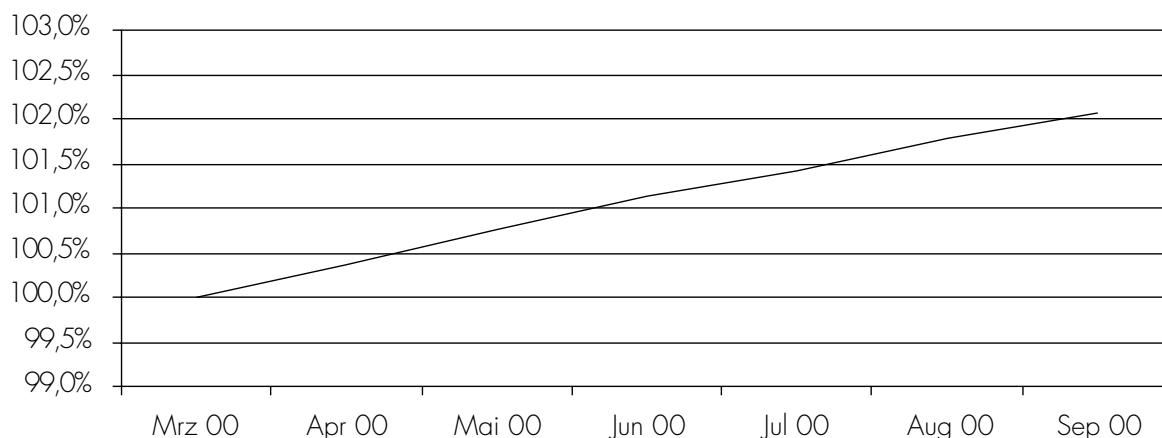
Die Zahl der ausgegebenen Ansprüche nahm um 44'396 Stück auf 593'486 (549'090) zu. Dieses Wachstum kam vor allem dank Neuzeichnungen bedeutender Personalvorsorgeeinrichtungen zustande.

Die Zahl der Mitglieder des Sondervermögens W ist von 241 auf 234 gesunken. Der Rückgang ist auf die strukturellen Verschiebungen im Bereich der kleineren und mittleren Unternehmungen zurückzuführen.

Wertentwicklung eines Anspruchs

Der Inventarwert eines Anteils zuzüglich aufgelaufenem Ertrag hat sich vom 1. April 2000 bis 30. September 2000 von Fr. 404.– auf Fr. 412.32 erhöht.

Wertentwicklung eines Anspruchs des Sondervermögens W



Allgemeine Entwicklung des Sondervermögens

Der Liegenschaftenbestand wurde nach dem Eingang von umfangreichen Neuzeichnungen weiter ausgebaut und optimiert. Gleichzeitig wurde der Fremdfinanzierungsgrad vermindert. Der Verkehrswert der Liegenschaften stieg unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Veränderungen von Fr. 303'561'800.– auf Fr. 351'609'437.–. Diese Zunahme ist auf die vorgenommenen Akquisitionen zurückzuführen.

Die Resultate der laufenden Wiederbewertung eines Teils der Liegenschaften werden im Rahmen der ordentlichen Berichterstattung des Jahresabschlusses vorgelegt. Neben den im folgenden Abschnitt erwähnten Investitionen wurden noch eine Reihe weiterer Investitionen geprüft, welche aber unter Berücksichtigung aller für uns relevanten Aspekte keine Optimierung des Bestandes bewirkt hätten.

Mitgliederbestand

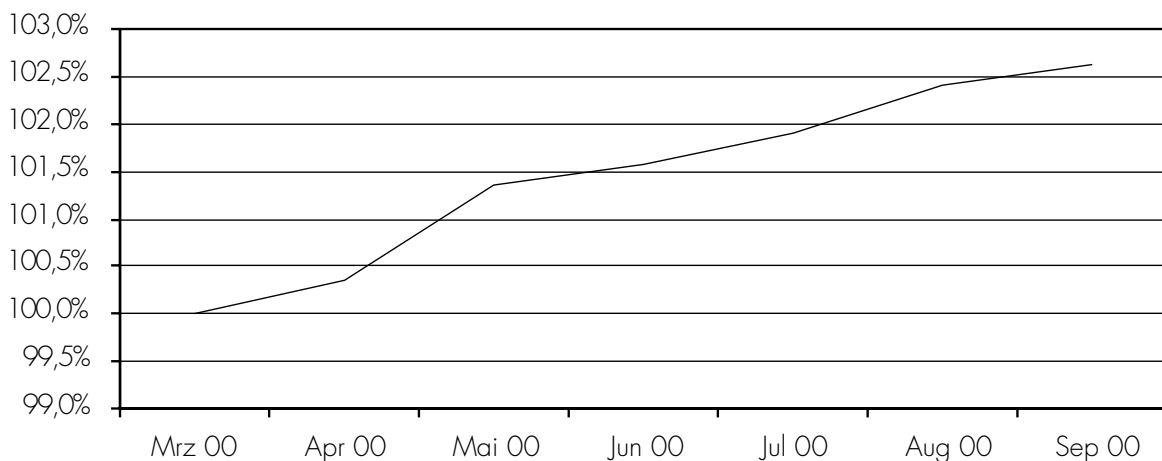
Die Zahl der ausgegebenen Anteilsscheine stieg um 153'065 auf 687'575 (534'510) an. Die positive Veränderung kam vor allem dank bedeutender Neuzeichnungen seitens namhafter Personalvorsorgeeinrichtungen zustande.

Die Zahl der Mitglieder des Sondervermögens G ist in der Berichtsperiode von 241 auf 231 gesunken. Der Grund dafür liegt in den strukturellen Verschiebungen, die im Bereich der kleineren und mittleren Unternehmungen zu verzeichnen sind.

Entwicklung eines Anspruchs

Der Inventarwert eines Anteils zuzüglich aufgelaufenem Ertrag hat sich vom 1. April 2000 bis 30. September 2000 von Fr. 342.– auf Fr. 350.99 erhöht.

Wertentwicklung eines Anspruchs des Sondervermögens G



Der Anlageausschuss hat in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2000/2001 folgende Investitionen vorgenommen:

Alleineigentum



Mels, Fachmarktzentrum

Mit der Übernahme dieses Objektes wurde die Lücke im Portefeuille des Sondervermögens G im Wirtschaftsraum Ostschweiz geschlossen. Die Akquisition optimiert die Diversifikation des Bestandes in geographischer Hinsicht weiter und steigert die Attraktivität des Sondervermögens wesentlich. Die Lage beim etablierten Pizolpark ist attraktiv. Der direkt an der Autobahnausfahrt gelegene Standort entwickelt sich zum eigentlichen Einkaufsmekka der Region. Neben Möbel Pfister AG konnten bereits im Projektstadium weitere namhafte Mieter verpflichtet werden. Das Objekt ist gegenwärtig im Bau und bereits vollständig vermietet. Die Eröffnung des Fachmarktzentums ist auf Herbst 2001 geplant. Das Fachmarktzentrum weist eine Gesamtmietfläche von ca. 12'800 m² auf.



Bern, Kornhausplatz

Diese fast ausschliesslich kommerziell genutzte Liegenschaft liegt nur einen Steinwurf vom Zeitglockenturm entfernt. Sie bildet den Abschluss des Geschäftszentrums der Berner Altstadt mit guten Fussgängerfrequenzen. Die Mieterstruktur zeigt eine stark diversifizierte Nutzung. Mit dieser Akquisition gelang es, den Anteil der Region Bern-Mittelland am Sondervermögen Geschäftsliegenschaften in den Bereich der aktuellen Zielvorstellung zu heben.

Miteigentum



Morges, Einkaufszentrum «La Gottaz»

Die Kleinstadt Morges liegt nur wenige Kilometer von Lausanne entfernt und ist durch den öffentlichen und den privaten Verkehr gut erschlossen. Das Einkaufszentrum liegt unmittelbar am westlichen Autobahnanschluss, verfügt über zwei Verkaufsgeschosse und ein Kundenparking. Nach dem Erwerb von zusätzlichen 6% hält das Sondervermögen G einen Anteil von insgesamt 9.5%.



Rennaz, Einkaufszentrum «La Riviera»

Das Sondervermögen G erhöhte seine Beteiligung an diesem Objekt um weitere 6% auf insgesamt 9.5%.

Rennaz ist wenige Kilometer von Montreux entfernt. Das Einkaufszentrum liegt unmittelbar neben dem Autobahnanschluss. Die Verkaufsflächen werden weitgehend durch zwei bedeutende Grossmieter belegt.



Basel, Geschäftshaus Freie Strasse 47/52

Der zusätzlich erworbene Anteil an diesem Objekt umfasst 15%, damit hält das Sondervermögen nun 20%. Das Objekt befindet sich mitten in der Altstadt und gilt als eine der besten Lagen in Basel. Der Standort profitiert in hohem Mass von der ausgezeichneten Passantenlage.



Nyon, «La Combe»

Im Einkaufszentrum La Combe wurde der Anteil von bisher 2% auf 6% aufgestockt. Das Anlageobjekt befindet sich im Herzen der Altstadt. Der Gebäudekomplex umfasst ein Einkaufszentrum und eine Wohnüberbauung. Die Zentrumslage und das breite Angebot stellen die gute Vermietbarkeit der Mietobjekte sicher.



Lausanne, Metropole 2000 I/II

Im Geschäftszentrum Metropole 2000 I/II wurde der bestehende Anteil auf 6.2% erhöht. Das Geschäftszentrum liegt an zentraler Lage in Lausanne. Aufgrund der hervorragenden Verkehrslage ist die Passantenfrequenz ausgezeichnet. Über dem Einkaufszentrum befinden sich Wohn- und Bürogoschosse.



Bern, Bolligenstrasse

Dieses Objekt ist neu im Miteigentumsportefeuille der IST Immobilien-Anlagestiftung. Es handelt sich um eine Liegenschaft in der Nähe des BEA Messegeländes mit guten Zukunftschancen. Das Objekt liegt im Entwicklungsschwerpunkt Wankdorf und gehört damit zu den neueren sich entwickelnden Stadtteilen in der Bundeshauptstadt. Der erworbene Miteigentumsanteil beträgt 5%.

