



Immobilien-Anlagestiftung

Halbjahresbericht Geschäftsjahr 2002/2003

1. April 2002 – 30. September 2002

Halbjahresbericht 2002/2003

Wir freuen uns, Ihnen den Bericht zum ersten Semester des Geschäftsjahres 2002/2003 vorlegen zu dürfen und Sie über die wichtigsten Entwicklungen der IST Immobilien-Anlagestiftung zu informieren. Erneut wurde im zurückliegenden Halbjahr der Nutzen der Beimischung von Immobilienanlagen zum Gesamtportefeuille, vor allem in der Form von Anlagestiftungen, ins Bewusstsein gerückt.

Die Entwicklung der Liegenschaftsmärkte verlief nicht ganz unbeeinflusst von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung. Die bisher ausgebliebene wirtschaftliche Erholung in den einzelnen Regionen und Branchen hat die vergangene durchwegs positive Entwicklung vorerst zum Stillstand gebracht. Dabei muss die Situation regional und sektoriell differenziert betrachtet werden. Im Bereich der Wohnliegenschaften vermag das Angebot mit der Nachfrage in den zentralen Lagen nach wie vor nicht standzuhalten. Hingegen ist in Randregionen das Angebot partiell grösser als die Nachfrage. Bei den Geschäftsliegenschaften hat sich die bisher ausgebliebene wirtschaftliche Erholung markanter manifestiert. Hier ist insbesondere in den Ballungsräumen die vormals herrschende Knappheit an verfügbaren Flächen einer Marktsituation gewichen in der auch an guten Lagen wieder Flächen verfügbar sind.

Über alles betrachtet vermochten aber die Sondervermögen der IST Immobilien-Anlagestiftung die Resultate der ersten beiden Geschäftsjahre zu bestätigen.

Kennwerte pro Sondervermögen		31. März 2002	30. September 2002	
Anspruchsbestand				
– W (Wohnliegenschaften)	Anzahl	635'106	656'625	(+ 3,39%)
– G (Geschäftsliegenschaften)	Anzahl	824'136	850'620	(+ 3,21%)
Marktwert der Liegenschaften				
– W (Wohnliegenschaften)	CHF	309'824'000	309'075'000	(– 0,24%)
– G (Geschäftsliegenschaften)	CHF	387'909'600	397'595'000	(+ 2,50%)
Nettovermögen				
– W (Wohnliegenschaften)	CHF	257'107'214	265'722'000	(+ 3,35%)
– G (Geschäftsliegenschaften)	CHF	293'285'503	301'783'000	(+ 2,90%)
Inventarwerte zzgl. aufgelaufener Ertrag 02/03				
– W (Wohnliegenschaften)	CHF	404,83	414,68	(+ 2,43%)
– G (Geschäftsliegenschaften)	CHF	355,87	362,85	(+ 1,96%)
Fremdfinanzierung				
– W (Wohnliegenschaften)	%	11,83	10,82	
– G (Geschäftsliegenschaften)	%	20,04	21,48	

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: 01 455 37 30
Telefax: 01 455 37 31

Allgemeine Entwicklung des Sondervermögens

Anspruchsbestand

Die Zahl der ausgegebenen Ansprüche nahm um 21'519 Stück auf 656'625 (+3,39%) zu. Dieses Wachstum kam vor allem dank der erfreulichen spesenfreien Wiederanlage der bestehenden Mitglieder und Neuzeichnungen zustande. Die Wiederanlagequote betrug 74,49% der verfügbaren Gewinnausschüttung. Der erfreuliche Mittelzufluss wurde überwiegend zum Abbau der hypothekarischen Belastung verwendet.

Marktwert der Liegenschaften

Bei beiden Sondervermögen werden die Marktwerte aller Liegenschaften im Verlauf eines Geschäftsjahres durch den unabhängigen Schätzungsexperten neu ermittelt. Die Wiederbewertung erfolgt in vier Tranchen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden bereits $\frac{3}{4}$ des Bestandes der laufenden Wiederbewertung unterzogen. Die Wertveränderungen werden laufend bei der Kurswertermittlung berücksichtigt. Der Marktwert der Liegenschaften im Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) ist im Verlauf des ersten Halbjahres um CHF 749'000.– auf CHF 309'075'000.– oder 0,24% gesunken. Die Veränderung ist vor allem auf veränderte Marktbedingungen in den Randregionen zurückzuführen. Eine Reduktion des aktuellen Ertrages ist damit nicht verbunden.

Projekte / Akquisitionen / Investitionen

Eine Reihe von Objekten wurde bezüglich einer Aufnahme in das vorhandene Portefeuille geprüft. Keines der Objekte hätte aber eine qualitative Optimierung des bestehenden Liegenschaftenbestandes bewirkt, sodass auf weitere Investitionen verzichtet wurde.

Fremdfinanzierungsgrad

Der Fremdfinanzierungsgrad konnte erneut gesenkt werden. Er reduzierte sich von 11,83% per 1. April 2002 auf 10,82% per 30. September 2002.

Nettovermögen

Das Nettovermögen hat von CHF 257'107'214 auf CHF 265'722'000 (+3,35%) zugenommen. Die positive Veränderung des Nettovermögens basiert auf dem Saldo der Anspruchsveränderung, den Vermögensveränderungen und dem Ertrag des laufenden Jahres.

Ertragsentwicklung/rektifiziertes Budget

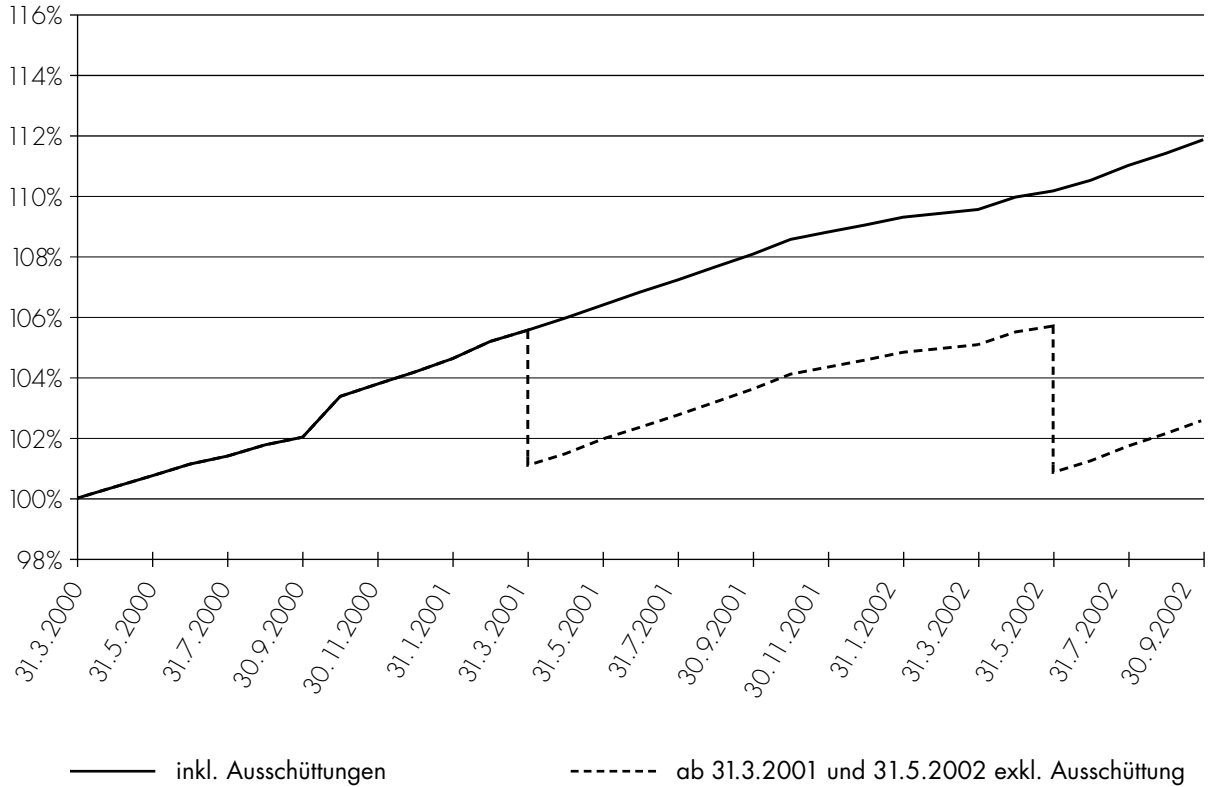
Die Ertragsituation konnte im ersten Halbjahr leicht verbessert werden. Die Einnahmen entwickeln sich gemäss unserer Budgetannahmen. Bei den Ausgaben ist insbesondere aufgrund der nochmals gesunkenen Finanzierungskosten mit einer leichten Senkung zu rechnen.

Nach der Steigerung der Ausschüttung gegenüber dem ersten ordentlichen Geschäftsjahr 00/01 von CHF 18,45 pro Anspruch auf CHF 19,85 im Geschäftsjahr 01/02 erwarten wir im laufenden Jahr ein Ausschüttung in der Höhe des Vorjahres.

Wert- und Ertragsentwicklung eines Anspruchs

Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenem Ertrag hat sich vom 1. April 2002 bis 30. September 2002 von CHF 404,83 auf CHF 414,68 (+2,43%) erhöht. Die Veränderung beinhaltet die eingetretenen Marktwertveränderungen der Objekte und den Ertrag des laufenden Geschäftsjahres.

Wertentwicklung eines Anspruchs des Sondervermögens W (Wohnliegenschaften)



Allgemeine Entwicklung des Sondervermögens**Anspruchsbestand**

Die Zahl der ausgegebenen Ansprüche nahm um 26'484 Stück auf 850'620 (+3,21%) zu. Dieses Wachstum kam vor allem dank der spesenfreien Wiederanlage der bestehenden Mitglieder und Neuzeichnungen zustande. Die Wiederanlagequote betrug 70,51% der beschlossenen Gewinnausschüttung. Der erfreuliche Mittelzufluss wurde für weitere Investitionen verwendet.

Marktwert der Liegenschaften

Auch beim Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) sind bereits $\frac{3}{4}$ aller Liegenschaften wiederbewertet worden. Die Wertveränderungen werden bei der monatlichen Kurswertermittlung berücksichtigt. Der Wert des Basisportefeuille ist aufgrund der allgemeinen Marktveränderung um 0,47% gesunken. Der Marktwert ist unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen im Verlauf des ersten Halbjahres um CHF 9'685'400 auf CHF 397'595'000 oder 2,50% gestiegen.

Projekte / Akquisitionen / Investitionen

Der Liegenschaftenbestand wurde aufgrund der erfreulich hohen Wiederanlagequote und weiteren Zeichnungen ausgebaut und optimiert.

Übersicht über die Investitionen

Ort	Lage	Anteil	Marktwert	Bemerkungen
Mels	Rietbrüehl – Fachmarktzentrum	100%	39'794'000	Alleineigentum
Chêne-Bougeries	Chemin de la Montagne	100%	10'185'000	Alleineigentum
Morbio	Shopping Center Serfontana	5%	3'423'000	Neuinvestition

Alleineigentum**Chêne-Bougeries, Ch. de la Montagne**

Die Sanierung des Objektes ist in vollem Gange und wird per Ende 2002 fertiggestellt. Aufgrund der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung konnten die wesentlichen Mietverhältnisse neu geregelt werden. Die baulich bedingten Leerstände werden per Fertigstellung der Sanierungsarbeiten abgebaut.



Mels, Fachmarktzentrum

Der gute Baufortschritt ermöglichte die Vorverlegung des Eröffnungstermins bereits auf März 2002, statt August 2002. Das Objekt ist vollständig vermietet. Der Hauptmieter ist die Firma Möbel Pfister AG. Die übrigen Flächen konnten aufgrund der Standortattraktivität erfolgreich an weitere Detailhandelsunternehmungen vermietet werden. Das Fachmarktzentrum weist eine Gesamtmietfläche von ca. 12'800 m² auf.

Miteigentum



Morbio, Shopping Center Serfontana

Der neu erworbene Miteigentumsanteil beträgt 5%. Das Center liegt wenige Kilometer vor Chiasso und dem Grenzübergang nach Italien. Aufgrund der hervorragenden Lage und der exzellenten Erschliessung durch den Individualverkehr hat es ein überregionales Einzugsgebiet bis nach Italien. Neben der Präsenz der Grossverteiler Migros und Coop mit diversen Spezialabteilungen wird das Angebot durch bedeutende Kleidergeschäfte, Boutiquen, Unterhaltungselektronik sowie Kleinanbieter abgerundet. Zusätzlich zur Verkaufsfläche von mehr als 24'000 m² verfügt das Zentrum noch über ca. 1'500 m² Bürofläche.

Fremdfinanzierungsgrad

Der Hypothekarbestand beträgt per 30. September 2002 CHF 85'401'750. Der Fremdverschuldungsgrad erhöhte sich von 20,04% auf 21,48%.

Nettovermögen

Das Nettovermögen hat sich von CHF 293'285'503 auf CHF 301'783'000 erhöht. Die Steigerung von CHF 8'497'497 setzt sich aus der Zunahme der Ansprüche, den Marktwertveränderungen und dem Ertrag des laufenden Geschäftsjahres zusammen.

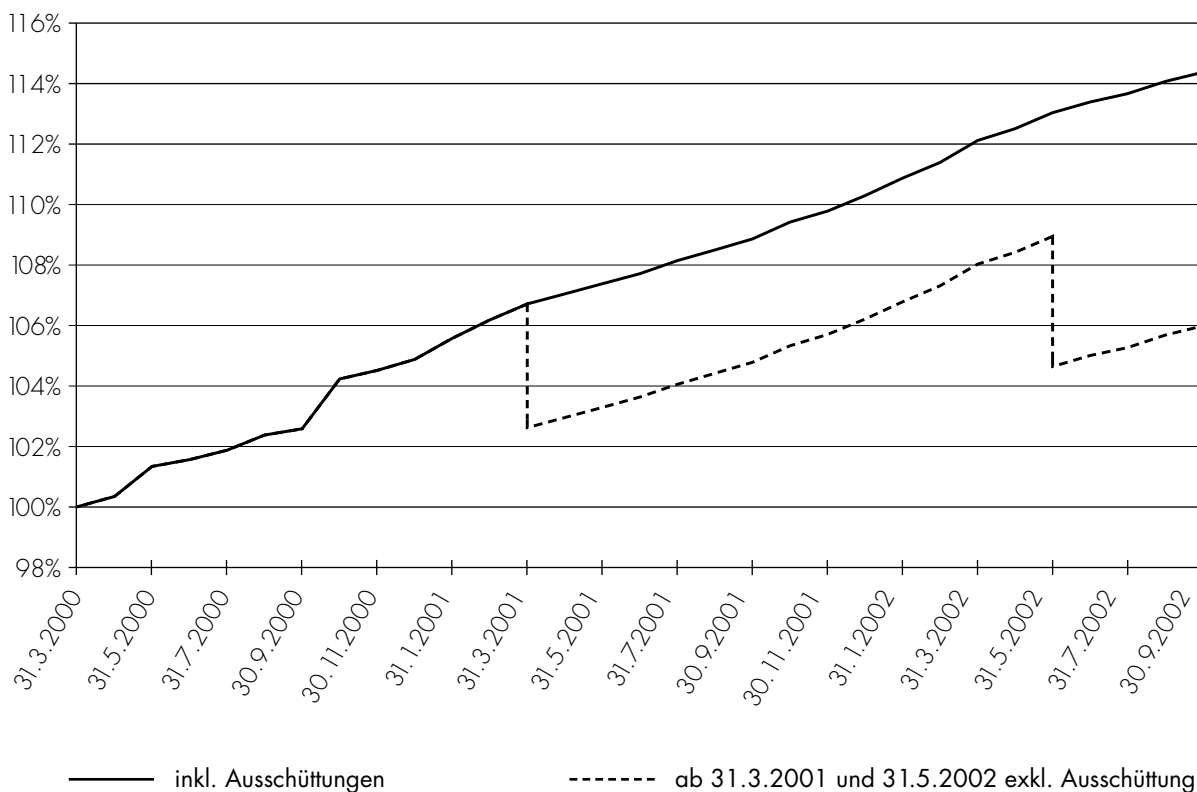
Ertragsentwicklung/rektifiziertes Budget

Die Ertragsituation konnte im ersten Halbjahr leicht verbessert werden. Die Einnahmen entwickeln sich gemäss unserer Budgetannahmen. Auch im Sondervermögen G sind die Kosten insbesondere aufgrund der nochmals gesunkenen Finanzierungskosten tiefer als im Vorjahr. Nachdem bereits im zweiten Geschäftsjahr die Ausschüttung gegenüber dem Vorjahr substantiell erhöht werden konnte (von CHF 14,25 auf CHF 15,00), erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr eine nochmalige Steigerung.

Entwicklung eines Anspruchs

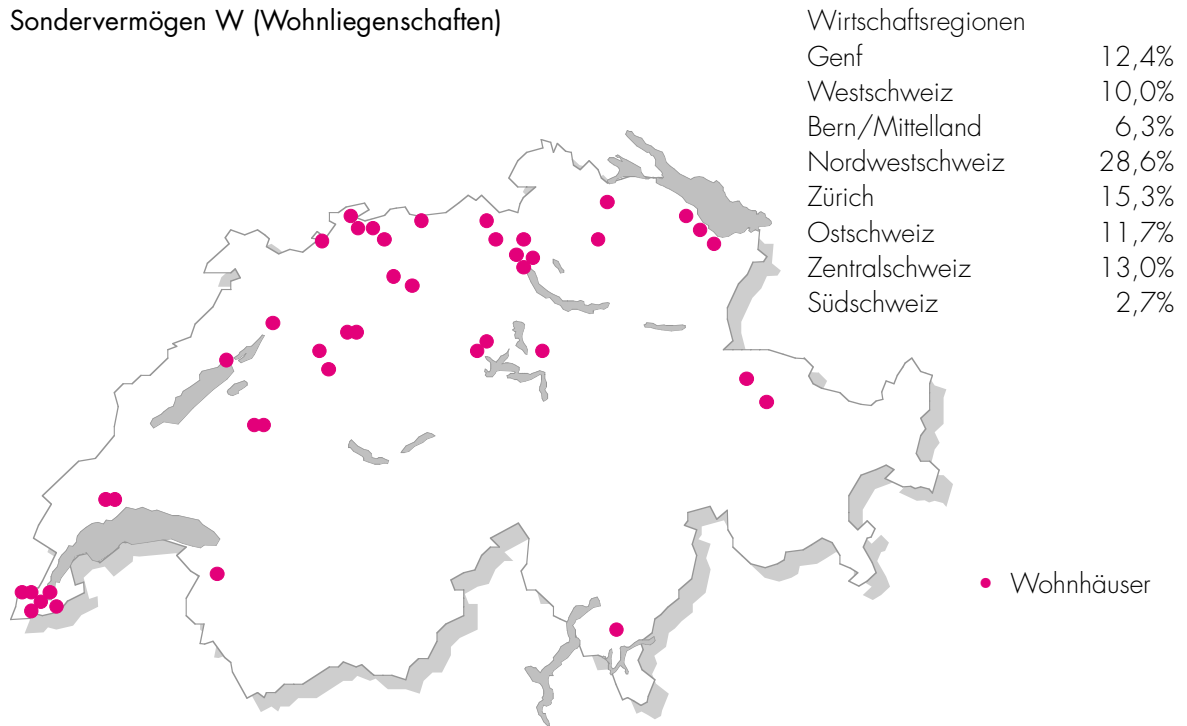
Der Inventarwert eines Anspruchs zuzüglich aufgelaufenem Ertrag hat sich vom 1. April 2002 bis 30. September 2002 von CHF 355,87 auf CHF 362,85 (+1,96%) erhöht. Die Veränderung beinhaltet die eingetretenen Marktwertveränderungen der Objekte und den Ertrag des laufenden Geschäftsjahres.

Wertentwicklung eines Anspruchs des Sondervermögens G (Geschäftsliegenschaften)



Verteilung der Anlagen der Sondervermögen der IST Immobilien-Anlagestiftung

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)



Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

