



Fondation de placements immobiliers IST

Rapport semestriel Exercice 2002/2003

1^{er} avril 2002 – 30 septembre 2002

Rapport semestriel 2002/2003

Nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport d'activité pour le premier semestre de l'exercice 2002/2003 et de vous informer sur les principaux développements survenus au sein de la Fondation de placements immobiliers IST durant cette période. Au cours du semestre sous revue, un nombre croissant d'investisseurs ont pris conscience des avantages apportés par l'adjonction de placements immobiliers à leur portefeuille, principalement sous la forme de parts de fondations d'investissement. Les marchés immobiliers n'ont pas été totalement épargnés par l'évolution de la situation conjoncturelle. Etant donné que la relance attendue dans les différents segments du marché et régions ne s'est pas matérialisée, les développements positifs observés précédemment se sont pour le moment enravés. La situation doit toutefois être analysée de manière différenciée du point de vue géographique et sectoriel. Sur le marché des immeubles d'habitation, l'offre dans les principaux centres économiques du pays ne suffit toujours pas à satisfaire la demande, alors qu'elle est parfois excédentaire dans certaines régions périphériques. Sur le marché des immeubles commerciaux, la fragilité persistante de la conjoncture a en revanche eu des effets plus tangibles. Dans les régions industrielles où l'offre était rare il y a quelque temps encore, on trouve aujourd'hui des surfaces vacantes même dans les emplacements bien situés.

Dans l'ensemble, les fonds séparés de la Fondation de placements immobiliers IST ont confirmé les bons résultats des deux premiers exercices.

Chiffres clés par fonds séparé		31 mars 2002	30 septembre 2002	
Parts en circulation				
– W (immeubles d'habitation)	nombre	635'106	656'625	(+ 3,39%)
– G (immeubles commerciaux)	nombre	824'136	850'620	(+ 3,21%)
Valeur vénale des immeubles				
– W (immeubles d'habitation)	CHF	309'824'000	309'075'000	(– 0,24%)
– G (immeubles commerciaux)	CHF	387'909'600	397'595'000	(+ 2,50%)
Fortune nette				
– W (immeubles d'habitation)	CHF	257'107'214	265'722'000	(+ 3,35%)
– G (immeubles commerciaux)	CHF	293'285'503	301'783'000	(+ 2,90%)
Valeur d'inventaire, y c. produits courus 02/03				
– W (immeubles d'habitation)	CHF	404,83	414,68	(+ 2,43%)
– G (immeubles commerciaux)	CHF	355,87	362,85	(+ 1,96%)
Financement étranger				
– W (immeubles d'habitation)	%	11,83	10,82	
– G (immeubles commerciaux)	%	20,04	21,48	

Les partenaires bancaires et le directoire sont à votre entière disposition pour de plus amples informations ou pour un conseil personnalisé.

Markus Strauss, directeur

Fondation de placements immobiliers IST
Steinstrasse 21
8003 Zürich

Téléphone: 01 455 37 30

Téléfax: 01 455 37 31

Evolution générale du fonds séparé**Nombre de parts en circulation**

Le nombre de parts en circulation a augmenté de 21'519 à 656'625 unités (+3,39%). Cette croissance s'explique principalement par le fait que de nombreux membres ont profité de réinvestir gratuitement les distributions, mais aussi par l'afflux de nouvelles souscriptions. Le taux de réinvestissement a atteint 74,49% des distributions versées. L'afflux réjouissant de capitaux a essentiellement été utilisé pour réduire la charge hypothécaire.

Valeur vénale des immeubles

La valeur vénale de tous les immeubles figurant dans les deux fonds séparés est réévaluée périodiquement par l'expert permanent indépendant. La nouvelle estimation est effectuée en quatre tranches; $\frac{3}{4}$ des actifs en portefeuille ont été réévalués durant l'exercice en cours. Les variations de valeur sont prises en compte au fur et à mesure dans le calcul des cours.

La valeur vénale des immeubles figurant dans le fonds séparé W (immeubles d'habitation) a diminué de 749'000 francs ou 0,24% pour tomber à 309'075'000 francs durant le premier semestre de l'exercice en cours. Cette variation est principalement due à la modification des conditions du marché dans les régions périphériques et n'entraîne pas une diminution des produits.

Projets / acquisitions / investissements

Différents objets ont été examinés en vue de leur intégration au portefeuille. Etant donné qu'aucun de ces immeubles n'aurait contribué à optimiser le parc immobilier existant, nous avons renoncé à effectuer de nouveaux investissements.

Financement étranger

Le taux de financement étranger a une nouvelle fois pu être réduit; il est passé de 11,83% à 10,82% entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2002.

Fortune nette

La fortune nette est passée de 257'107'214 francs à 265'722'000 francs (+3,35%). Cette variation positive résulte de l'augmentation du nombre de parts en circulation, de la variation de la valeur des bien-fonds ainsi que des produits dégagés durant l'exercice en cours.

Evolution des produits/budget rectifié

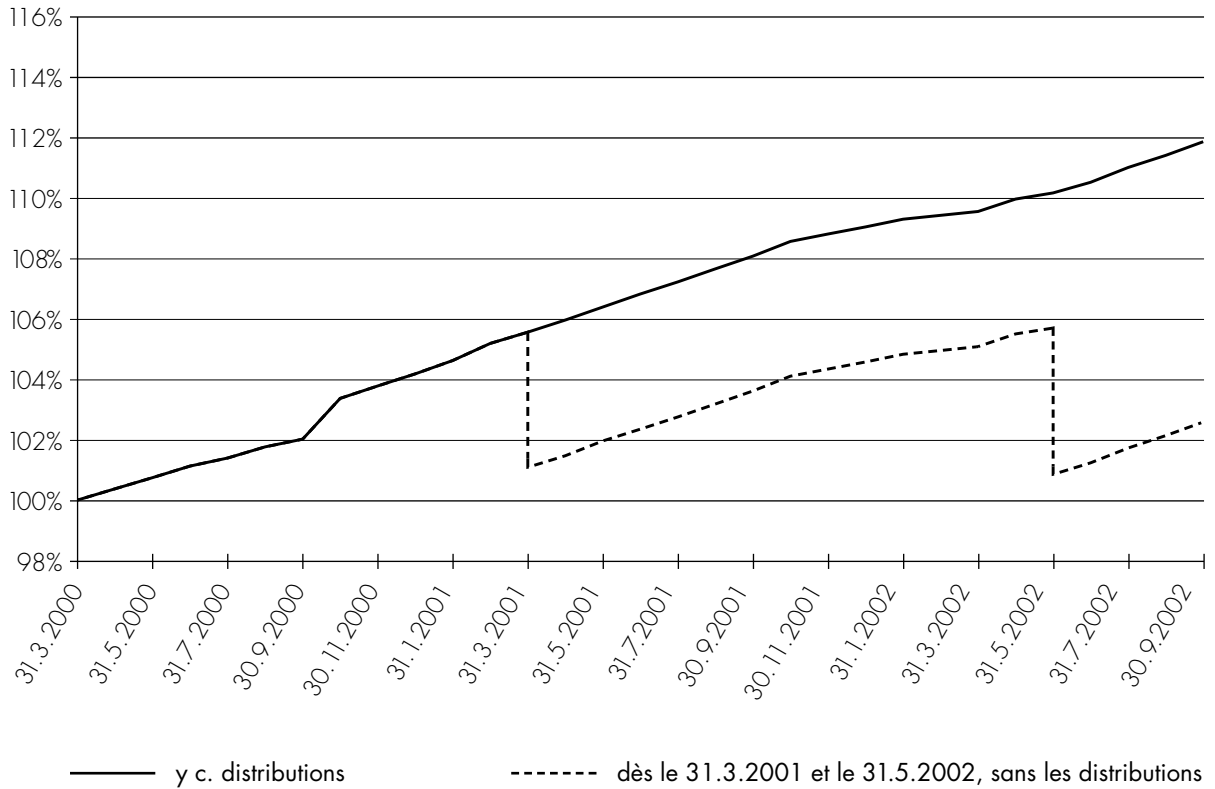
La situation bénéficiaire s'est légèrement améliorée durant le premier semestre de l'exercice en cours. Les recettes ont évolué conformément à nos projections. Les dépenses devraient se révéler légèrement moins élevées en raison de la nouvelle diminution des frais de financement.

Alors que la distribution avait augmenté de 18,45 francs à 19,85 francs par part entre le premier et le deuxième exercice, nous prévoyons de verser en 2003 une distribution équivalant à celle versée pour l'exercice 2001/02.

Evolution de la valeur et du rendement d'une part

La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus a augmenté de 404,83 francs à 414,68 francs entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2002 (+2,43 %). Cette plus-value englobe la variation des prix du marché ainsi que les produits de l'exercice en cours.

Evolution du cours d'une part du fonds séparé W (immeubles d'habitation)



Evolution générale du fonds séparé

Nombre de parts en circulation

Le nombre de parts en circulation a augmenté de 26'484 à 850'620 unités (+3,21%). Cette croissance s'explique principalement par le fait que de nombreux membres ont profité de réinvestir gratuitement les distributions, mais aussi par l'afflux de nouvelles souscriptions. Le taux de réinvestissement a atteint 70,51% des distributions versées. L'afflux réjouissant de capitaux a été affecté à de nouveaux investissements.

Valeur vénale des immeubles

Les trois quarts des actifs du fonds séparé G (immeubles commerciaux) ont déjà été réévalués. Les variations de valeur sont prise en compte lors du calcul mensuel du cours des parts. L'évolution générale du marché a induit une diminution de 0,47% de la valeur du portefeuille de base. Compte tenu des investissements effectués durant le premier semestre de l'exercice en cours, la valeur vénale des immeubles s'est accrue de 2,50%, passant de 9'685'400 francs à 397'595'000 francs.

Projets / acquisitions / investissements

Le taux de réinvestissement élevé et l'afflux de nouvelles souscriptions ont permis d'élargir et d'optimiser le portefeuille immobilier.

Vue d'ensemble des investissements

Localité	Immeuble	Part	Val. vénale	Remarques
Mels	Centre commercial spécialisé Rietbrüehl	100%	39'794'000	Propriété exclusive
Chêne-Bougeries	Chemin de la Montagne	100%	10'185'000	Parts de copropriété
Morbio	Centre d'achat Serfontana	5%	3'423'000	Nouvel investissement

Propriété exclusive



Chêne-Bougeries, ch. de la Montagne

L'objet est en cours de rénovation et sera achevé à la fin 2002. Les principaux baux à loyer ont pu être renégociés en raison de l'attrait supplémentaire qu'offrira alors cet immeuble. Les surfaces vacantes du fait de la rénovation seront louées dès la fin des travaux.



Mels, centre commercial spécialisé

Les travaux de construction ayant été achevés plus rapidement que prévu, la date d'ouverture a pu être avancée à mars 2002 au lieu d'août 2002. L'objet est entièrement loué. La maison Pfister Meubles SA en est le principal locataire. Les autres surfaces ont pu être louées sans problème à d'autres commerces de détail en raison de l'attrait de cet emplacement. La surface totale du centre commercial représente environ 12'800 m².

Copropriété



Morbio, centre d'achat Serfontana

La part de copropriété récemment acquise se chiffre à 5%. Le centre d'achat se trouve à quelques kilomètres de Chiasso et de la frontière italienne. Cet objet idéalement situé dans une agglomération interrégionale qui s'étend jusqu'à l'Italie est desservi par un excellent réseau routier. Mis à part les grands distributeurs Coop et Migros et leurs divers rayons spécialisés, l'offre est complétée par des magasins de mode réputés, des boutiques, des commerces d'électronique de divertissement ainsi que de petites échoppes. En plus d'une surface de vente de quelque 24'000 m², le centre comprend également 1'500 m² de bureaux.

Financement étranger

Le 30 septembre 2002, le montant total des hypothèques atteignait 85'401'750 francs. Le taux de financement étranger est passé de 20,04% à 21,48%.

Fortune nette

La fortune nette est passée de 293'285'503 francs à 301'783'000 francs. Cet accroissement de 8'497'497 francs résulte de l'augmentation du nombre de parts en circulation, de la variation des prix du marché ainsi que des produits dégagés durant l'exercice en cours.

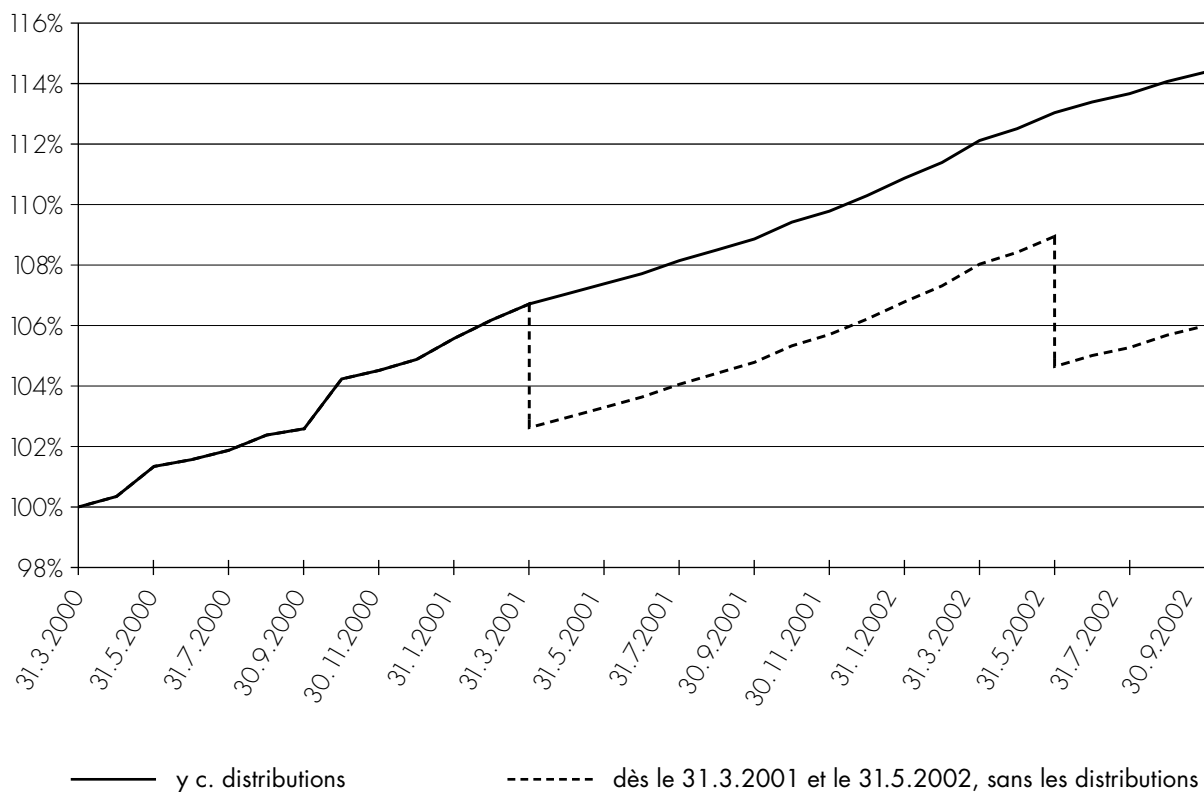
Evolution des produits/budget rectifié

La situation bénéficiaire du fonds s'est légèrement améliorée durant le premier semestre de l'exercice en cours. Les recettes ont évolué conformément à nos projections. Au sein du fonds séparé G, les charges sont également moins élevées que l'année dernière, notamment en raison de la diminution des frais de financement. Alors que la distribution avait déjà pu être relevée de manière substantielle au terme du deuxième exercice (de 14,25 francs à 15,00 francs), une nouvelle augmentation est prévue pour l'exercice en cours.

Evolution de la valeur et du rendement d'une part

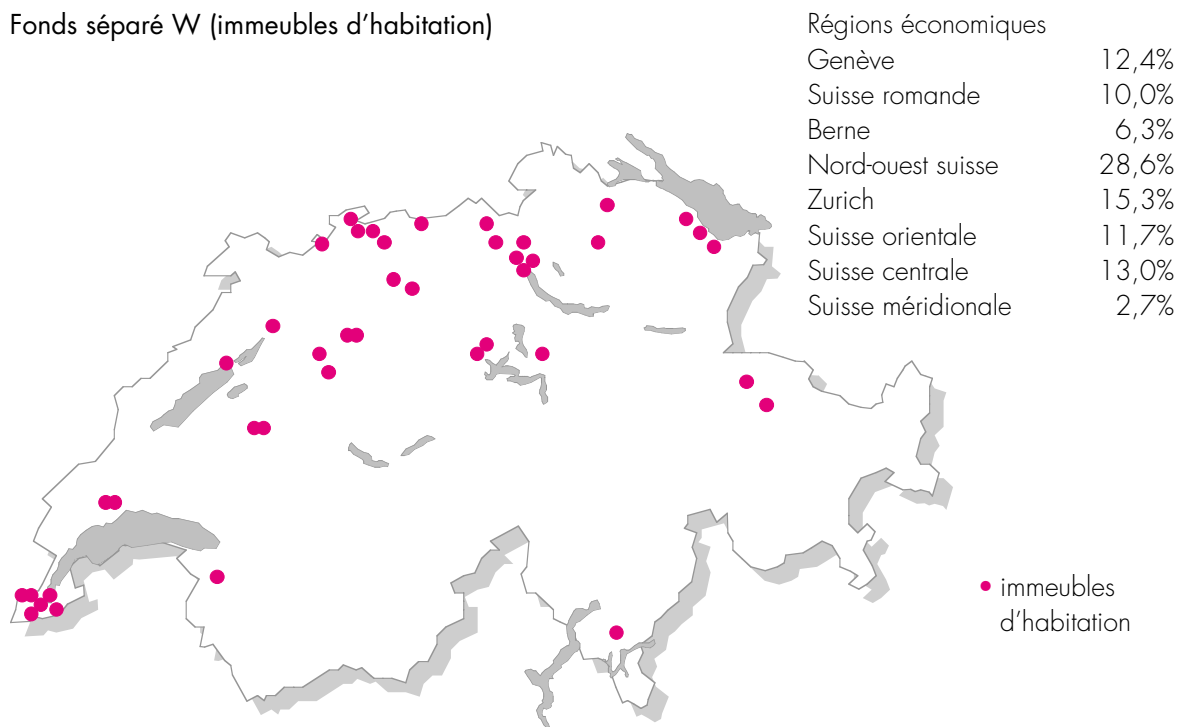
La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus a augmenté de 1,96%, passant de 355,87 à 362,85 francs entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2002. Cette plus-value englobe la variation des prix du marché ainsi que les produits de l'exercice en cours.

Evolution du cours d'une part du fonds séparé W (immeubles commerciaux)



Répartition des placements des fonds séparés de la Fondation de placements immobilier IST

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)



Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

