



IST

Immobilien-Anlagestiftung

2. Jahresbericht  
2000/2001

<b>1.</b>	<b>Vorwort des Präsidenten</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Organe und Organisation</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Sondervermögen W und G</b>	<b>5</b>
3.1	Entwicklung der Sondervermögen	5
3.2	Ausblick der Geschäftsleitung	6
3.3	Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)	7
	Entwicklung des Sondervermögens	7
	Entwicklung des Vermögens und Anspruchsbestand	8
	Kommentar zur Erfolgsrechnung	9
	Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges	9
	Detaillierte Anlagevorschriften	10
	Verteilung der Anlagen	10
	Verzeichnis der Anlagen	11
	Vermögensrechnung per 31. März 2001	12
	Erfolgsrechnung 2000/2001	13
3.4	Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)	14
	Entwicklung des Sondervermögens	14
	Entwicklung des Vermögens und Anspruchsbestand	15
	Kommentar zur Erfolgsrechnung	16
	Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges	16
	Detaillierte Anlagevorschriften	17
	Verteilung der Anlagen	17
	Verzeichnis der Anlagen	18
	Vermögensrechnung per 31. März 2001	19
	Erfolgsrechnung 2000/2001	20
3.6	Bericht des Schätzungsexperten zu den Liegenschaften	21
<b>4.</b>	<b>Verwaltungsrechnung IST Immobilien-Anlagestiftung</b>	<b>22</b>
	Vermögens- und Ertragsrechnung	22
	Kommentar zur Verwaltungsrechnung	23
	Antrag zur Verwendung des Reingewinns	23
<b>5.</b>	<b>Bericht der Kontrollstelle</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>Adressen</b>	<b>24</b>

## 1. Vorwort des Präsidenten

Die IST Immobilien-Anlagestiftung darf auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Interessante Objekte konnten zugekauft werden und bedeutende Pensionskassen sind zum Anlegerkreis gestossen.

Indirekte Immobilienanlagen liegen im Trend. Eine Fachzeitschrift im Vorsorgebereich stellte fest: «Starkes Wachstum der Immobilienstiftungen belegt die neugewonnene Attraktivität dieser Anlagekategorie».

Welche Eigenschaften machen Immobilien, insbesondere in der Form von Anlagestiftungen attraktiv?

- Mit Immobilien lässt sich ein höherer Ertrag erzielen, als mit CHF-Obligationen
- Der optimale Anteil Immobilien am Gesamtportfolio beträgt im Rendite-Risiko-Zusammenhang in der Regel 15 – 25%. Ähnliche Werte erhält man unter Asset-Liability Gesichtspunkten.
- Indirekte Immobilien-Anlagen haben gegenüber Direktanlagen folgende Vorzüge:
  - professionelle Verwaltung und aktives Bestandesmanagement
  - breitere Diversifikation in geographischer Hinsicht und Immobilien-Typen
  - höhere Liquidität
- Bei den börsenkotierten Immobiliengesellschaften handelt es sich oft um nicht reine Immobilienanlagen. Ihr Kurswert richtet sich nach Angebot und Nachfrage, so dass grössere Abweichungen zum inneren Wert entstehen können. Immobilienfonds reagieren bei Zinsschwankungen wie Obligationen und nicht nach der Wertentwicklung von Liegenschaften.
- Die Sondervermögen der IST Immobilien-Anlagestiftung bestehen nur aus Immobilien. Der Wert der Ansprüche richtet sich einzig nach den periodischen Bewertungen einer renommierten Firma (Wüest & Partner AG, Zürich), die dafür die anerkannt beste Methode (Discounted Cash Flow) einsetzt.

Pensionskassen sollten sich überlegen:

1. ob nicht Obligationen zu Gunsten von Immobilienanlagen abgebaut werden sollten,
2. ob nicht der optimale Anteil Immobilien in der Asset Allocation bestimmt werden sollte,
3. ob nicht die Diversifikation der vorhandenen Immobilienanlagen mit Ansprüchen der Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) sowohl geographisch als auch nach Immobilientypen verbessert werden könnte,
4. ob nicht eigene Wohnliegenschaften in die Stiftung eingebracht werden könnten, im Austausch gegen Ansprüche des Sondervermögens W (Wohnliegenschaften).

Mitglieder der IST Immobilien-Anlagestiftung sind kleinere, mittlere und grössere Pensionskassen. Ziel des Stiftungsrates und der Geschäftsleitung ist es, deren Bedürfnisse im Immobilienbereich zu erkennen und zu ihrer Zufriedenheit zu erfüllen.

Aarau, im Mai 2001

Der Stiftungsratspräsident

Rudolf Bürki

## 2. Organe und Organisation

Stiftungsrat

Präsident

Rudolf Bürki, Aarau

Vizepräsident

Rudolf Peter Schilt, Zschokke Holding SA, Genève

Mitglieder

Franz Becker, Compaq Computer AG, Dübendorf  
Thomas Bühlmann, Pers. Vorsorgestiftung der IBM Schweiz AG, Zürich  
Heinz Fankhauser, Arco Immobilien Management AG, Suhr  
Kurt Feller, Pictet & Cie, Genève  
Fritz Fischer, Comunitas, Inhaber FFT Fritz Fischer Treuhand, Fislisbach  
Urs Niklaus, Julius Bär Asset Management AG, Zürich  
Ernst Reinhart, ASGA Pensionskasse des Gewerbes, St. Gallen  
Oskar Rosser, REGA Pensionskasse, Zürich  
Stephan Steinmann, IST Investmentstiftung für Personalvorsorge, Zürich  
Walter Steiner, Pensionskasse der Stadt Biel

Stiftungsratsausschuss/  
Anlagekomitee

Rudolf Bürki  
Rudolf Peter Schilt  
Heinz Fankhauser  
Urs Niklaus  
Stephan Steinmann

Geschäftsleitung

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

Schätzungsexperte

Wüest & Partner AG, Zürich

Kontrollstelle

Ernst & Young AG, Zürich

Bankverbindung:

Sondervermögen W: Bank Julius Bär & Cie AG, Zürich  
Sondervermögen G: Pictet & Cie Banquiers, Genève/Zürich

### 3. Sondervermögen W und G

Die Mitgliedschaft bei der IST Immobilien-Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche in ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind. Für beide Sondervermögen können laufend neue Ansprüche gezeichnet werden.

Mit den beiden fokussierten Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) bieten wir unseren Mitgliedern attraktive indirekte Investitionsmöglichkeiten in gut diversifizierte Immobilienportefeuille an. Die Zeichnung von Ansprüchen an einem oder beiden Sondervermögen erlaubt den Anlegern, ihr eigenes Immobilien-Portefeuille gezielt zu ergänzen. Gegenüber Direktanlagen ist eine deutlich bessere Risikostreuung gegeben. Gleichzeitig entfällt der Aufwand für die laufende Portefeuillebetreuung.

Entsprechend den Anlagebedürfnissen unserer Mitglieder werden die Volumen der beiden Sondervermögen ausgebaut. Wie die bereits getätigten, werden auch die künftigen Investitionen an Hand der Anlagevorschriften selektiv in Liegenschaften erfolgen, welche bezüglich Rentabilität und Diversifikation zu einer nachhaltigen Optimierung des bestehenden Portfolios beitragen.

Für die beiden Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) können laufend neue Ansprüche gezeichnet werden. Der Kauf von Ansprüchen kann entweder in bar oder über Sacheinlagen erfolgen. Letztere müssen dem Anlageprofil des betreffenden Sondervermögens entsprechen. Die Bewertung erfolgt durch Wüest & Partner AG als ständige Experten der IST Immobilien-Anlagestiftung und wird im Falle von Sacheinlagen durch einen weiteren Experten überprüft.

Die Immobilienmärkte erholten sich dank der positiven Wirtschaftsentwicklung weiter. Vor allem die bedeutenden Wirtschaftszentren und deren Agglomerationen haben vom Aufschwung überproportional profitiert. Es zeigte sich erneut, dass der richtigen regionalen Diversifikation eines Portfolios die entscheidende Bedeutung für den Anlageerfolg zukommt. In Phasen eines Abschwungs werden regional gut positionierte Bestände relativ zum Gesamtmarkt unterdurchschnittlich negativ beeinflusst, während erstklassige Objekte in festen Immobilienmärkten überdurchschnittliche wachsende Mietpreise und steigende Marktwerte verzeichnen können.

Vor diesem Hintergrund haben sich die auf Liegenschaften an bevorzugten Lagen ausgerichteten Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) der IST Immobilien-Anlagestiftung positiv weiterentwickelt.

Entsprechend den Anlagebedürfnissen unserer Mitglieder werden die Volumen beider Sondervermögen ausgebaut.

Die Entwicklung des Wertes unserer Anlagen ist in direkter Weise mit den Immobilienmärkten verknüpft. Gegenüber anderen indirekten Beteiligungsmöglichkeiten an Immobilienwertpapieren folgen Sie direkt der Entwicklung der Immobilien. Die Entwicklung ist damit nicht durch immobilienfremde Faktoren aus anderen Geschäftsfeldern/-sparten mitbestimmt.

#### 3.1 Bisherige Entwicklung der Sondervermögen

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2000/2001 stand die operative Umsetzung der Neuaufteilung der Liegenschaften im Vordergrund. Parallel zur operativen Umsetzung der Neuaufteilung der Immobilien in die neuen fokussierten Sondervermögen konnte vor allem im Sondervermögen Geschäftsliegenschaften eine erfreuliche Zunahme der gezeichneten Anteile verzeichnet werden. Mit den neuen Mitteln konnte einerseits eine Reihe von erfolgversprechenden Objekten akquiriert werden, andererseits wurde mit diesen Mitteln der Fremdverschuldungsgrad reduziert, indem Hypotheken abgelöst wurden.

Zahlen in Kürze			Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)	Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)
Marktwert Liegenschaften	1. April 2000	Fr.	290.314.000	303.561.800
	31. März 2001	Fr.	300.540.000	365.516.900
Nettovermögen	1. April 2000	Fr.	221.832.360	182.802.420
	31. März 2001	Fr.	254.161.010	284.160.246
Anspruchsbestand	1. April 2000	Anzahl	549.090	534.510
	31. März 2001	Anzahl	595.282	777.591
Inventarwert pro Anspruch (exkl. Ertrag)	1. April 2000	Fr.	404,00	342,00
	31. März 2001	Fr.	408,50	351,13
Ertrag pro Anspruch		Fr.	18,46	14,31
Ausschüttung pro Anspruch		Fr.	18,45	14,25
Nettorendite pro Anspruch		%	4,57	4,18
Gesamterendite pro Anspruch		%	5,68	6,85

### 3.2 Ausblick der Geschäftsleitung

Das Schwergewicht des kommenden Geschäftsjahres wird im sukzessiven Weiterausbau des Bestandes, sowie in der Optimierung des Mietertrages, der Kostenstruktur der Objekte und der Finanzierungskosten des Fremdkapitals liegen.

Aufgrund der angespannten Lage auf dem Immobilienmarkt wird nicht mit einem Rückgang der Mieteinnahmen aus den Portfolios gerechnet. Durch die Konzentration des Immobilienbestandes in Wirtschaftszentren wird eine Verbesserung der aktuellen Ertragsituation als realistisch erachtet. Die aktuelle Laufzeitenstruktur eröffnet im aktuellen Marktumfeld Möglichkeiten zur Optimierung der Mieteinnahmen.

Der weitere Ausbau der Sondervermögen erfolgt nach den Bedürfnissen der Mitglieder und im Rahmen der Anlagerichtlinien der jeweiligen Sondervermögen mit dem Ziel der Bestandesoptimierung und Stärkung der nachhaltigen Ertragskraft. Das Verfolgen dieser beiden Zielsetzungen sichert eine positive Wertentwicklung der Substanz sowie risikogerechte Ergebnisse.

Im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres wurden die Grundlagen gelegt, um die Anlagen der Sondervermögen noch aktiver zu bewirtschaften. Mit der Einführung neuer Reporting-Systeme sind wir in der Lage, die aktive Bewirtschaftung gezielt auf Einzelanlagen zu fokussieren und die Gesamtperformance nachhaltig zu optimieren.

Wir sind zuversichtlich die Mietzinse beider Sondervermögen weiter zu steigern und damit den Marktwert der Portfolios nachhaltig zu stärken.

Zürich, im Mai 2001

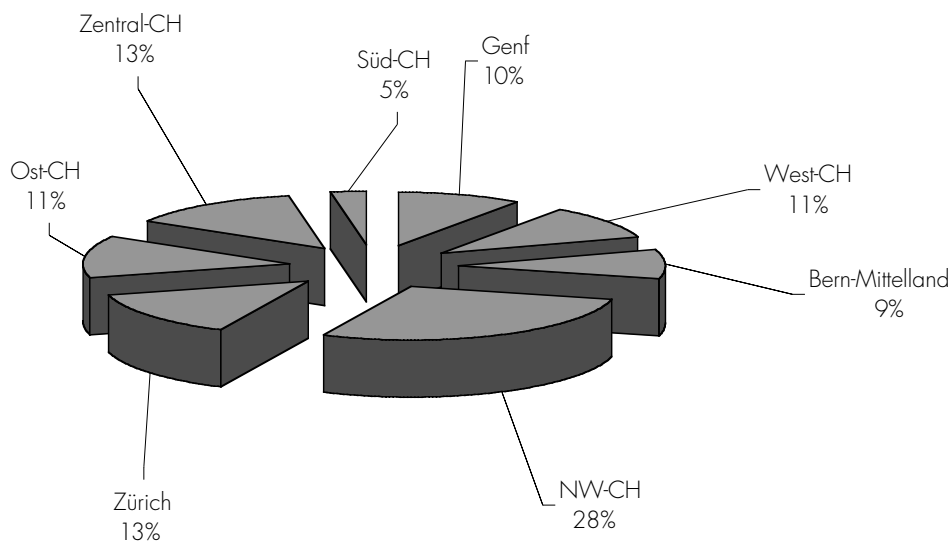
Geschäftsleitung IST Immobilien-Anlagestiftung  
Markus Strauss, Pascal G. Misar, Werner Bieri und Sandra Keller

### 3.3 Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

#### 3.3.1 Entwicklung des Sondervermögens W (Wohnliegenschaften)

Die verbesserte Stimmung auf dem Immobilienmarkt sowie der konjunkturelle Aufschwung machten sich im Mietwohnungssektor bemerkbar. So verzeichneten wir bei vereinzelt Objekten höhere Mieterfluktuationen als in den Vorjahren. Gleichzeitig konnten Leerstände abgebaut werden. Die regionale Verteilung der Liegenschaften – nach Marktwerten – ist in der nachstehenden Grafik ersichtlich. Entsprechend der strategischen Vorgaben des Stiftungsrates sollen in Zukunft in ausgewählten Schwerpunktregionen weitere Liegenschaften erworben werden, um dadurch das Portefeuille weiter zu optimieren.

#### Verteilung der Anlagen



#### Sanierungen

Um die Erträge aus dem bestehenden Liegenschaftsbestand nachhaltig zu sichern wurden im Berichtsjahr eine Reihe grösserer Instandsetzungsprojekte realisiert. So wurden in Basel an der Liegenschaft Lehenmattstrasse die sanitären Einrichtungen und in der Liegenschaft Gellertstrasse Basel die Nasszellen und Küchen erneuert. Ebenso wurden in der Liegenschaft Döttingen die Küchen ersetzt. Entsprechend konnten auch die Erträge in diesen Liegenschaften angepasst werden.

#### Projekte / Akquisitionen / Devestitionen

Im dynamischen Umfeld des Gebietes Zürich Nord wurde eine Liegenschaft erworben. Die Liegenschaft zeichnet sich durch die hervorragende Anbindung an die öffentlichen und privaten Verkehrsmittel und die modernen, grosszügigen Grundrisse aus. Das Wohnhaus mit 24 Wohneinheiten und einigen Geschäftsflächen wird nach erfolgtem Totalumbau ab November 2001 in Vermietung gehen.

Ort	Lage	Anteil	Marktwert	Bemerkungen
Zürich-Oerlikon	Schaffhauserstrasse 366 – 372	100%	11'080'000	nach Fertigstellung

Im Berichtsjahr wurden aus dem Liegenschaftsbestand keine Objekte veräussert.

## Ertragsituation

In der zweiten Hälfte des Berichtsjahres wurde eine generelle Mietzinsanpassung geprüft und entsprechend den Marktgegebenheiten umgesetzt. Diese Mietzinsanpassung im Sondervermögen W wirkt sich insbesondere im kommenden Geschäftsjahr aus.

Generell konnte im Rahmen der Marktwertüberprüfung festgestellt werden, dass die Mieterträge marktkonform sind und im Verhältnis zu den Marktwerten stehen.

Der Leerstand wurde im Berichtsjahr verringert. Dies ist einerseits auf die gestiegene Nachfrage zurückzuführen, andererseits auf aktive Massnahmen zur Wiedervermietung und auf die Erneuerung von Objekten.

## Bewertungen/Marktwerte

Im Laufe des Berichtsjahres wurden sämtliche Liegenschaften durch unsere ständigen Experten überprüft und die Marktwerte entsprechend angepasst. Die gute Qualität der Standorte – wie der Objekte beeinflussen nach wie vor den Wert der Anlagen in entscheidender Weise.

So verzeichnet das Basisportefeuille per 1. April 2001 des Sondervermögen W, gegenüber dem Vorjahr, einen inneren Wertzuwachs von rund 0,6%. Das Bestandeswachstum in der Berichtsperiode liegt unter Berücksichtigung des Zukaufs der Liegenschaft Zürich-Oerlikon bei rund 3,5%.

## 3.3.2 Entwicklung des Vermögens und des Anspruchsbestandes

### Vermögensrechnung

Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben	CHF	Marktwert	%
Wert per 1. April 2000 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG		290.314.000	
Zukäufe/Bauten 2000/01		<u>6.976.982</u>	
		297.290.982	
Verkäufe		<u>0</u>	
Werte per 31. März 2001 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv		297.290.982	100,00
Wert per 31. März 2001 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG		<u>300.540.000</u>	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		3.249.018	1,09

### Hypothesen

	CHF	in % des Marktwertes per Stichtag
Hypothekarschulden per 31. 3. 2000	59.323.000	20,43
Rückzahlungen im Geschäftsjahr 2000/01	<u>-10.849.860</u>	
Hypothekarschulden per 31. 3. 2001	48.473.140	16,13

### Veränderung Nettovermögen vom 1. April 2000 bis 31. März 2001

Vermögen anfangs Geschäftsjahr	221.832.360
Zeichnungen	25.205.176
Rücknahmen	-6.539.680
Gesamterfolg	14.236.480
Veränderung Liquidationssteuern	<u>-573.326</u>
Vermögen Ende Geschäftsjahr	254.161.010

## Entwicklung des Anspruchsbestandes

	Anzahl Ansprüche	Netto- Vermögen	Nettovermögen je Anspruch
Bestand per 1. April 2000	549.090	221.832.360	404,00
Neuzeichnungen	62.642		
Rücknahmen	<u>-16.450</u>		
Bestand per 31. März 2001	595.282	254.160.010	426,96

Die Anzahl der ausgegebenen Ansprüche hat um 8,41% zugenommen.

Das Nettovermögen je Anspruch per 31. März 2001 beinhaltet den Ertrags- und Wertzuwachs.

### Rendite eines Anspruchs vom 1. April 2000 bis 31. März 2001

Inventarwert je Anspruch am 1. April 2000	404,00
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	18,46
Nettorendite je Anspruch	4,57 %
Wertzuwachs des Rechnungsjahres je Anspruch	4,50
Wertzuwachs je Anspruch	1,11%
Nettoertrag und Wertzuwachs des Rechnungsjahres je Anspruch	22,96
Gesamrendite je Anspruch	5,68%

### 3.3.3 Kommentar zur Erfolgsrechnung

Ein direkter Vergleich der Erfolgsrechnung mit dem Vorjahr ist nicht möglich, weil die Liegenschaften der ehemaligen Sondervermögen A und B neu aufgeteilt wurden:

- der Aktivzinsertrag resultiert aus der Anlage flüssiger Mittel in Festgelder und der Verzinsung ordentlicher Geldbestände,
- der Mietzinsausfall infolge Leerstände an Mietflächen bewegt sich im Rahmen des Budgets,
- der Hypothekarzinsaufwand entspricht 3.59% des durchschnittlichen Hypothekarbestandes,
- es wurden Fr. 980 000.– Renovationskosten aktiviert zur Abgrenzung des längerfristig geplanten durchschnittlichen Aufwandes für Renovationen.

Die Bewirtschaftungs- und Betriebskosten, die Liegenschaftenschätzungs- und Revisionskosten fielen geringer als budgetiert aus. Die übrigen Positionen hielten sich im Rahmen des Budgets.

### 3.3.4 Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges

Nettoertrag des Rechnungsjahres	10.987.462
Vortrag des Vorjahres	<u>0</u>
Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg	10.987.462
Zur Ausschüttung/Wiederanlage vorgesehener Erfolg: 595.282 Ansprüche à Fr. 18,45	<u>10.982.953</u>
Vortrag auf neue Rechnung	4.509

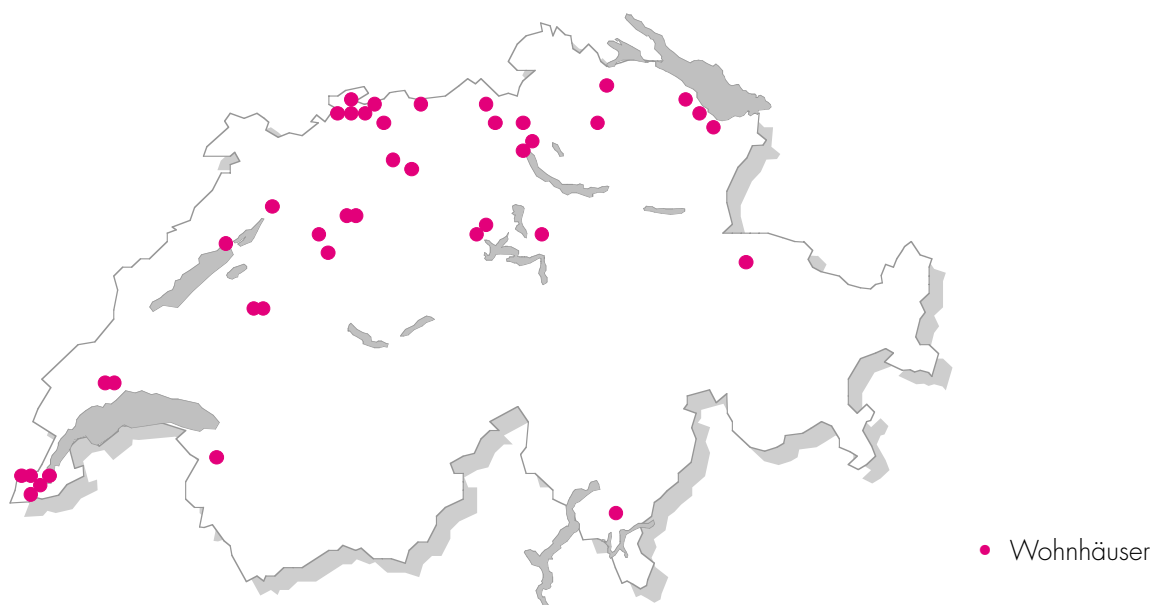
Den Mitgliedern wird die Möglichkeit einer spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung in die Sondervermögen W und G geboten.

### 3.3.5 Detaillierte Anlagevorschriften Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Die detaillierten Anlagevorschriften sind vom Stiftungsrat genehmigt und gelten als verbindliche Anlagerichtlinien des Sondervermögens. Sie können nur mit Zustimmung der Mitgliederversammlung geändert werden.

	Zielvorstellung	ebenfalls zugelassen
Objekttyp	Mehrfamilienhäuser mit Familienwohnungen	Kleinwohnungen/Residenzen, Wohnhäuser mit Geschäftsräumen, Hochhäuser, Bauland/Eigenpromotionen
Geographische Verteilung	Alle wichtigen Regionen	Randregionen in der Schweiz
Standorte	Grössere und mittlere Agglomerationen	Kleinere Ortschaften
Qualitätsniveau	Mittlerer Standard, normaler Unterhaltszustand	Objekte mit Renovationsbedarf
Eigentumsform	Alleineigentum im Direktbesitz	Mit-/Stockwerkeigentum, Immobilien AG, Objekte im Baurecht
Objektgrösse	min. CHF 3.000.000 Max. 10% der Aktiven	kleinere Objekte/Beteiligungen
Fremdfinanzierung	20% des Verkehrswertes	global 40% des Verkehrswertes Max. 70% auf Einzelobjekt
Temporäre Anlagen	Flüssige Mittel/Festgeldanlagen	Handelbare Wertpapiere in CHF

#### Verteilung der Anlagen



### 3.3.6 Verzeichnis der Anlagen Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) per 31. März 2001

Plz	Ort		Anteil in %	Versicherungs- wert	Verkehrswert	Mietertrag Soll
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1		3.154.000	4.135.000	295.256
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 3		923.000	1.208.000	100.057
4052	Basel	Gellertstr. 51/53		9.004.000	5.993.000	462.024
4052	Basel	Gellertstr. 169/181		4.611.000	4.316.000	260.636
4052	Basel	Lehenmattstr. 280/282		25.502.000	22.840.000	1.541.738
4052	Basel	Lehenmattstr. EH	50,00	1.259.500	1.163.000	79.890
4058	Basel	Rebgasse 54		4.441.000	2.500.000	243.144
2503	Biel	Erlenweg 23		3.600.000	2.554.000	216.576
4127	Birsfelden	Florastr. 30/46		12.074.000	13.490.000	926.959
8107	Buchs/ZH	Eichstr./Ringstr.		6.498.000	7.484.000	536.096
1030	Bussigny	Ch. Cocagne 14/16		4.790.500	4.892.000	357.336
1030	Bussigny	Ch. Cocagne 57-61		5.564.200	6.792.000	493.148
1227	Carouge	Poluzzi 23-29		9.712.000	11.120.000	806.148
5312	Döttingen	Erlenweg 4/6		2.245.000	2.588.000	198.836
9322	Egnach	Luxburg/Wilenstr.		4.348.000	3.264.000	260.672
8500	Frauenfeld	Zürcherstr. 229		7.354.000	6.812.000	527.926
1700	Fribourg	Mon Repos 23/25		4.548.000	3.552.000	268.696
1700	Fribourg	J.M. Musy 20/24		12.910.800	8.224.000	733.438
4414	Füllinsdorf	Mühlemattstrasse		4.126.000	2.474.000	215.992
1205	Genève	Carl-Vogt 83		4.541.500	3.974.000	274.360
1206	Genève	Peschier 6		4.180.100	3.344.000	222.528
1207	Genève	Grenade 6/8		8.762.200	6.375.000	552.232
1207	Genève	Montchoisy 49		4.602.800	4.398.000	307.588
9403	Goldach	Haini-Rennhaas		22.227.000	18.190.000	1.331.465
6410	Goldau	Sportplatzweg 8		1.709.000	1.444.000	125.544
7206	Igis/Landquart	Ziegelgutstr. 15-17		8.126.000	7.309.000	557.040
3422	Kirchberg	Juraweg 15-19		6.910.000	6.138.000	446.220
3422	Kirchberg	Kirchmattstr. 12/14		3.291.500	2.192.000	166.608
4415	Lausen	Ergolzstr. 12-18		7.412.000	5.425.000	425.532
6003	Luzern	Kauffmannweg 17	50,00	15.264.000	17.870.000	1.155.722
6005	Luzern	Matthofring		17.387.000	21.340.000	1.396.280
2074	Marin	La Prairie 5		2.500.000	2.518.000	180.512
1870	Monthey	Rue Reconfière 1		5.411.500	5.041.000	412.164
3053	Münchenbuchs.	Eichgutweg 29/31		3.440.000	3.943.000	270.840
3072	Ostermundigen	Unterdorfstr. 47/49		3.071.400	4.282.000	286.164
8690	Romanshorn	Kreuzstr. 2		4.654.000	3.172.000	227.428
4334	Sisseln	Bodenackerstr. 6		12.040.000	12.500.000	923.766
6930	Taverne	Palazzi Hoda 1-4		7.945.000	8.565.000	664.004
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1-11		7.392.000	6.839.000	501.148
4612	Wangen/Olten	Langacker		9.180.900	6.143.000	502.000
5210	Windisch	Pestalozzistr. 14	50,00	4.109.500	3.472.000	256.091
4800	Zofingen	Gotthelfstr. 5/7		3.817.000	3.607.000	304.768
8050	Zürich	Schaffhauserstr. 366		im Bau	4.650.000	im Bau
8006	Zürich	Stolzestr. 3		4.608.000	5.428.000	351.410
8041	Zürich-Leimbach	Sihlweidstr. 1		19.044.000	16.980.000	1.246.623
<b>Total</b>				<b>318.291.400</b>	<b>300.540.000</b>	<b>21.612.605</b>

### 3.3.7 Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) Vermögensrechnung per 31. März 2001

	CHF	Verkehrswert 31. März 2001	Verkehrswert 1. April 2000
<b>Liegenschaften</b>		<b>300.540.000</b>	<b>290.314.000</b>
Wohnliegenschaften	295.890.000		290.314.000
Wohnliegenschaften im Bau	4.650.000		
Grundstücke	0		
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>9.611.893</b>	<b>2.904.000</b>
Bankguthaben/Personalvorsorge-Konten	3.611.893		
Festgelder/Callgelder	6.000.000		
<b>Übrige Aktiven</b>		<b>3.763.121</b>	<b>0</b>
Debitoren	2.496.181		
Transitorische Aktiven	286.938		
Mobiliar und Einrichtungen	2		
Aktivierung Renovationskosten	980.000		
<b>Aktiven</b>		<b>313.909.514</b>	<b>293.218.000</b>
<b>Schulden</b>		<b>54.925.178</b>	<b>67.135.640</b>
Hypotheken	48.473.140		59.323.000
Kreditoren	5.006.436		7.812.640
Transitorische Passiven	956.385		
Nicht verbrauchte Anlage-/Rücknahmespesen	494.717		
<b>Vermögen</b>		<b>258.984.336</b>	<b>226.082.360</b>
<b>Geschätzte Liquidationssteuern</b>		<b>-4.823.326</b>	<b>-4.250.000</b>
<b>Nettovermögen</b>		<b>254.161.010</b>	<b>221.832.360</b>
<b>Ausgegebene Ansprüche per Stichtag</b>		<b>595.282</b>	<b>549.090</b>
Anzahl gekündigte Ansprüche		0	
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>		<b>408.50</b>	<b>404.00</b>
Nettoertrag des Rechnungsjahres pro Anspruch		18.46	
Inventarwert und Ertrag pro Anspruch		426.96	

### 3.3.8 Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) Erfolgsrechnung 2000/2001

<b>Ertrag</b>		<b>21.489.555</b>
Aktivzinsen		287.314
Mietertrag		20.928.751
Ertrag Miteigentum		0
Aktivierete Bauzinsen		65.431
Übrige Erträge		6.465
Einkauf in laufende Erträge		201.594
<b>Aufwand</b>		<b>10.502.093</b>
Passivzinsen		2.064.542
Hypothekarzinsen	1.933.332	
Sonstige Passivzinsen	131.210	
Unterhalt, Reparaturen und Renovationen		4.745.101
Unterhalt/Reparaturen: Normalunterhalt	1.156.064	
Einzelunterhalt	1.451.964	
Grossunterhalt	2.137.073	
Betriebskosten diverse		1.104.857
Strom/Wasser/Heizung/Heizöl/Gas/Kehricht	401.176	
Televisionsgebühren	31.116	
Service Abonnemente	227.148	
Flächenbewirtschaftung/Hauswart	555'265	
Übrige Betriebskosten	78.574	
./. Nebenkostenpauschalen	-182.422	
Versicherungen		277.512
Liegenschaftenbewirtschaftungskosten		1.122.474
Verwaltungshonorare/Baumanagement	996.084	
Vermietung/Insertionskosten	126.390	
Verwaltungskosten		976.797
Vergütung an das Verwaltungsvermögen	590.844	
Schätzungs- und Revisionskosten	111.946	
Vergütungen Depotbanken/Übr. Verwaltungskosten	274.007	
Steuern/Abgaben		378.497
Abschreibungen/Verluste/Rückstellungen		-329.753
Leerstandverluste Nettomieten	540.240	
Abschreibungen auf Liegenschaften	0	
Inkassoverluste auf Mietzinsen	19.268	
Inkassoverluste Heiz- und Betriebskosten	90.739	
Aktivierung Renovationskosten	-980.000	
Ausrichtung laufender Ertrag bei Rücknahme von Ansprüchen		162.066
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>		<b>10.987.462</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>10.987.462</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		3.249.018
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>		<b>14.236.480</b>

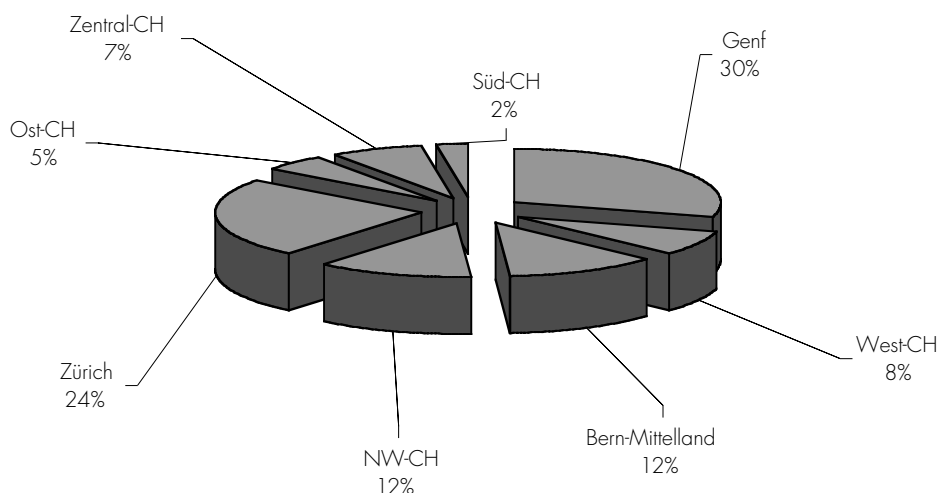
### 3.4 Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

#### 3.4.1 Entwicklung des Sondervermögens G (Geschäftsliegenschaften)

Die positive Stimmung am Immobilienmarkt war in der Wiedervermietung respektive bei der Erneuerung langjähriger Mietverhältnisse spürbar. Praktisch alle langfristigen Mietverhältnisse konnten verlängert oder erneuert werden.

Das bestehende Portefeuille wurde gezielt ausgebaut durch Zukäufe von Beteiligungen an Miteigentümergeinschaften, wie auch durch Zukäufe bei den Liegenschaften im Alleineigentum. Der Wert des gesamten Portfolios verteilt sich zu rund 70% auf Objekte im Alleineigentum, knapp 30% auf Miteigentums-Beteiligungen und zu rund 0,4% auf Grundstücke. Die regionale Verteilung des Portfolios ist aus der nachstehenden Grafik ersichtlich.

#### Verteilung der Anlagen



#### Projekte / Akquisitionen / Devestitionen

Das Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) konnte dank umfangreicher Zeichnungen verstärkt investieren. Die Beteiligungen an diversen Miteigentümergeinschaften wurden erhöht.

Im Bereich des Alleineigentums wurde ein Projekt mit einem Fachmarktzentrum beim Pizolpark in Mels/Sargans erworben, welches bis Mitte 2002 fertig gestellt wird. Dieses Objekt ist bereits voll vermietet. Im Zentrum von Bern wurde ein voll vermietetes Geschäftshaus erworben.

Ort	Liegenschaft	Anteil	Marktwert	Bemerkungen
Mels	Rietbrüehl – Fachmarktzentrum	100%	41.210.000	nach Fertigstellung
Bern	Kornhausplatz 7/7y	100%	18.150.000	
Bern	ME Bolligenstrasse 52 – 54	5%	718.400	neue Beteiligung
Bern	ME Neuengass-Passage	9,17%	2.127.400	
Basel	ME Freiestrasse 47/52	15%	5.192.500	
Lausanne	ME CC Métropole 2000	1,6%	3.472.016	
Morges	ME CC La Gottaz	6%	1.234.105	
Nyon	ME CC La Combe	4%	6.113.333	
Rennaz	ME CC Riviera	6%	2.420.842	

Aus dem Bestand wurden im Berichtsjahr keine Liegenschaften veräussert.

## Sanierungen

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden im Sondervermögen G keine grösseren Sanierungen ausgeführt. Hingegen wurden bevorstehende Sanierungen geplant. Eines der wesentlichen Projekte des Geschäftsjahres 2001/2002 wird die Revitalisierung des Quartierzentrums «Chemin de la Montagne» in Chêne-Bourgeries sein.

## Ertragssituation

Aufgrund des veränderten Zinsmarktes wurden teilweise Mietzinsanpassungen vorgenommen. Die Mehrheit der gewichtigeren Mietverhältnisse unterliegt einer Indexierung und wird somit laufend angepasst. Erfreulich wirkt sich die momentane Marktsituation bei Wiedervermietungen aus. Die auslaufenden Mietverhältnisse konnten zu gleichbleibenden Konditionen erneuert oder zu aktuellen Marktkonditionen neu vermietet werden. Die Mieterträge dürfen generell als marktkonform bezeichnet werden.

Die positive Marktstimmung wie auch das Konsumverhalten hat bei den Geschäftliegenschaften zu positiven Ergebnissen geführt. Insbesondere Objekte mit umsatzabhängigen Mieten, wie z.B. die Miteigentumsbeteiligungen an Einkaufszentren im Sondervermögen G, verzeichneten im Berichtsjahr gestiegene Ergebnisse bei unwesentlich veränderten Kosten.

## Bewertungen / Marktwerte

Die Liegenschaften und Miteigentumsbeteiligungen des Sondervermögens G wurden durch unsere Experten überprüft und die Marktwerte entsprechend angepasst.

Das Sondervermögen G (Geschäftliegenschaften) verzeichnet im Bereich der Miteigentumsbeteiligungen gegenüber dem Stand vom 1. April 2000 einen Wertzuwachs auf dem Basisportfolio von 0,15%. Unter Einbezug der zugekauften Liegenschaften, liegt der Wertzuwachs bei den Miteigentumsbeteiligungen bei 24,6%.

Bei den Liegenschaften im Alleineigentum beträgt das absolute Bestandswachstum rund 19%. Dies ist insbesondere auf die Zukäufe des laufenden Projekts in Mels sowie der Liegenschaft Bern zurückzuführen. Das Basisportefeuille weist hier ebenfalls einen erfreulichen inneren Wertzuwachs im Umfang von 2,04% aus.

### 3.4.2 Entwicklung des Vermögens- und Anspruchsbestandes

Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben	Marktwert	%
Wert per 1. April 2000 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG	303.561.800	
Zukäufe/Bauten 2000/01	<u>55.367.668</u>	
	358.929.468	
Verkäufe	<u>0</u>	
Werte per 31. März 2001 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv	358.929.468	100,00
Wert per 31. März 2001 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG	<u>365.516.900</u>	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	6.587.432	1,84

Hypothesen	CHF	in % des Marktwertes per Stichtag
Hypothekarschulden per 1. April 2000	112.483.225	37,05
Neuzugänge bei Kauf von Liegenschaften/Miteigentumsanteilen	12.670.083	
Rückzahlungen im Geschäftsjahr 2000/01	-18.546.058	
Hypothekarschulden per 31. März 2001	106.607.250	29,17

## Veränderung Nettovermögen vom 1. April 2000 bis 31. März 2001

Vermögen anfangs Geschäftsjahr	182.802.420
Zeichnungen	87.740.433
Rücknahmen	-2.785.250
Gesamterfolg	17.714.653
Veränderung Liquidationssteuern	<u>-1.312.010</u>
Vermögen Ende Geschäftsjahr	284.160.246

Entwicklung des Anspruchsbestandes	Anzahl Ansprüche	Netto-Vermögen	Nettovermögen je Anspruch
Bestand per 1. April 2000	534.510	182.802.420	342,00
Neuzeichnungen	251.280		
Rücknahmen	<u>-8.199</u>		
Bestand per 31. März 2001	777.591	284.160.246	365,44

Die Anzahl der ausgegebenen Ansprüche hat um 45,48% zugenommen.

Das Nettovermögen je Anspruch per 31. März 2001 beinhaltet den Ertrag- und Wertzuwachs.

## Rendite eines Anspruchs vom 1. April 2000 bis 31. März 2001

Inventarwert je Anspruch am 1. April 2000	342,00
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	14,31
Nettorendite je Anspruch	4,18%
Wertzuwachs des Rechnungsjahres je Anspruch	9,13
Wertzuwachs je Anspruch	2,67%
Nettoertrag und Wertzuwachs je Anspruch	23,44
Gesamtrendite je Anspruch	6,85%

## 3.4.3 Kommentar zur Erfolgsrechnung

Ein direkter Vergleich der Erfolgsrechnung mit dem Vorjahr ist nicht möglich, weil die Liegenschaften der ehemaligen Sondervermögen A und B neu aufgeteilt wurden.

- der Aktivzinsertrag resultiert aus der Anlage flüssiger Mittel in Festgelder,
- der Mietzinsausfall infolge Leerstände an Mietflächen bewegt sich im Rahmen des Budgets,
- der Ertrag aus Miteigentum ist um Fr. 61.700 höher als budgetiert ausgefallen,
- der Hypothekarzinsaufwand entspricht 4.25 % des durchschnittlichen Hypothekarbestandes,
- der aufgewendete Betrag von Fr. 664.219 für Unterhalt und Reparaturen und Renovationen entspricht 4.8% des Mietertrages. Die gebildete Rückstellung für Renovationen dient als Ausgleich zur Abgrenzung des längerfristig geplanten durchschnittlichen Aufwandes für Renovationen.

Die Bewirtschaftungs- und Betriebskosten, die Liegenschaftenschätzungs- und Revisionskosten fielen geringer als budgetiert aus. Die übrigen Positionen hielten sich im Rahmen des Budgets.

## 3.4.4 Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges

Nettoertrag des Rechnungsjahres	11.127.221
Vortrag des Vorjahres	<u>0</u>
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	11.127.221
Zur Ausschüttung/Wiederanlage vorgesehener Erfolg: 777.591 Ansprüche à Fr.14,25	<u>11.080.672</u>
Vortrag auf neue Rechnung	46.549

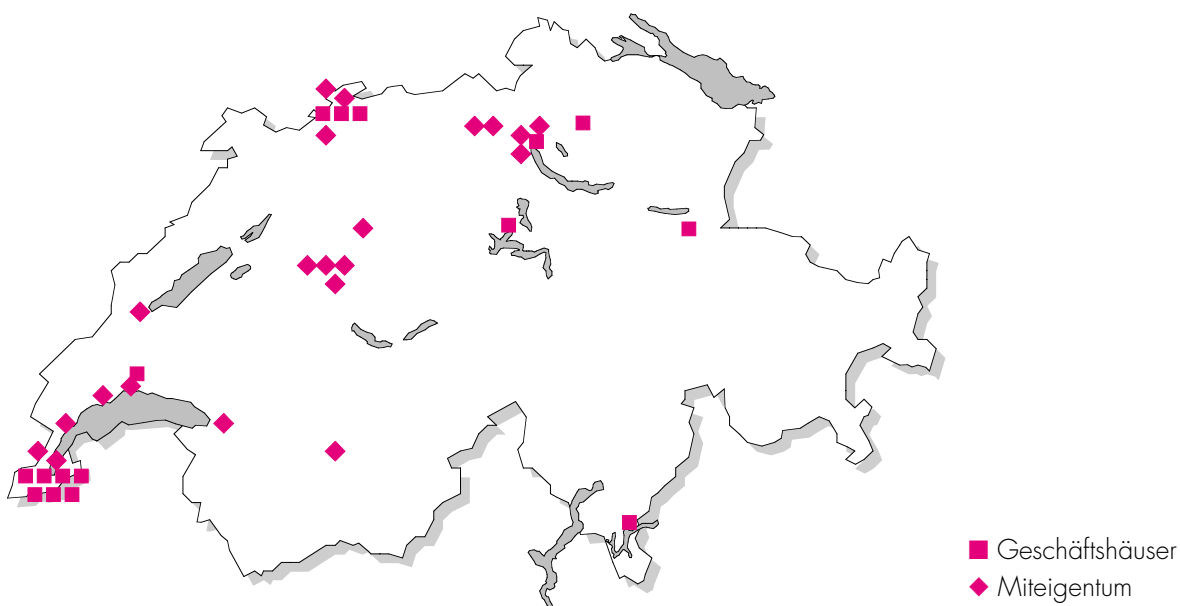
Den Mitgliedern soll die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage in die Sondervermögen W und G geboten werden.

### 3.4.5 Detaillierte Anlagevorschriften Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Die detaillierten Anlagevorschriften sind vom Stiftungsrat genehmigt und gelten als verbindliche Anlagerichtlinien des Sondervermögens und können nur mit Zustimmung der Mitgliederversammlung geändert werden.

	Zielvorstellung	ebenfalls zugelassen
Objekttyp	Geschäftshäuser mit Verkaufs- und Büroflächen	Geschäftshäuser mit Wohnanteil, Einkaufszentren, Gewerbe-/Industriebauten, Öffentliche Bauten/Parkgaragen, Hotels/Freizeitanlagen, Bauland/Eigenpromotionen
Geographische Verteilung	Wichtigste Wirtschaftsregionen	wirtschaftlich interessante Randregionen CH
Standorte	Grössere Städte	Agglomerationsgemeinden Mittlere Städte/Regionale Zentren
Qualitätsniveau	Hoher bis mittlerer Standard, guter Unterhaltszustand	Objekte mit Entwicklungspotenzial
Eigentumsform	Alleineigentum im Direktbesitz	Mit-/Stockwerkeigentum, Immobilien AG, Objekte im Baurecht
Objektgrösse	min. CHF 3.000.000 Max. 15% der Aktiven	kleinere Objekte/Beteiligungen
Fremdfinanzierung	30% des Verkehrswertes	global 40% des Verkehrswertes Max. 70% auf Einzelobjekt
Temporäre Anlagen	Flüssige Mittel/Festgeldanlagen	Handelbare Wertpapiere in CHF

#### Verteilung der Anlagen



### 3.4.6 Verzeichnis der Anlagen Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) 31. März 2001

Plz	Ort		Anteil in %	Versicherungs- wert	Verkehrswert	Mietertrag Soll
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		5.080.000	7.377.000	532.932
4051	Basel	Falknerstr. 2-4		7.431.000	22.480.000	1.117.940
4058	Basel	Greifengasse 7		3.076.000	4.448.000	288.228
3011	Bern	Kornhausplatz		11.400.000	18.150.000	1.084.387
1224	Chêne-Bougeries	Montagne 136		12.632.700	10.070.000	902.204
1204	Genève	Tour de l'Île 4		8.340.800	20.770.000	1.094.082
1204	Genève	Céard 8		4.100.600	9.973.000	539.554
1204	Genève	Cours de Rive 6		7.944.900	19.270.000	971.736
1204	Genève	Pélisserie 18		19.403.500	14.180.000	1.032.480
1204	Genève	Stand 60-62		6.345.700	12.080.000	730.516
1205	Genève	Philosophes 3		2.759.900	4.273.000	285.876
1052	Le Mont	Maillefer 37		10.161.910	7.123.000	716.284
6900	Lugano	Via Balestra	50,00	10.569.000	8.826.000	539.946
8887	Mels/Sargans	Fachmarktzentrum	im Bau		18.100.000	
6343	Risch/Rotkreuz	Grundstr. 12/14		26.207.000	26.950.000	1.568.346
8400	Winterthur	Marktgasse 31/37		15.075.000	15.920.000	881.600
8001	Zürich	Bärengasse 25		13.968.000	35.620.000	1.818.194
Total	Geschäftshäuser			164.496.010	255.610.000	14.104.305
						<b>Bruttoertrag</b>
5400	Baden	Bahnhof/Badstr.	12,00	5.202.600	8.705.000	489.113
5400	Baden	Badstrasse 17	12,00	1.416.300	1.876.000	124.069
4051	Basel	Freiestrasse	20,00	3.456.400	6.923.000	381.234
4058	Basel	Clara Shopping	2,00	428.200	1.220.000	68.311
3001	Bern	Bolligenstr.52-54	5,00	860.000	748.400	49.274
3001	Bern	Neuengasse 24	16,00	2.080.000	4.014.000	217.817
3001	Bern	Neuengass-Pass.	42,50	9.116.250	9.863.400	800.065
3001	Bern	Zeughaus-Pass.	7,60	3.040.000	4.473.000	360.999
3001	Bern	Parz 725	13,50	0	4.361.000	171.191
3015	Bern	Wittigkofen	10,00	1.070.000	1.222.000	88.537
3400	Burgdorf	Neumarkt	3,00	861.000	1.117.000	78.229
1216	Cointrin	ICC	1,00	2.555.526	3.604.000	228.723
1201	Genève	Place Cornavin	5,00	3.699.000	3.124.000	220.089
1001	Lausanne	Métropole 2000	6,20	7.697.140	13.456.000	825.579
1110	Morges	La Gottaz	9,50	1.628.300	1.954.000	136.327
1260	Nyon	La Combe	6,00	6.849.900	9.170.000	594.664
4104	Oberwil	Mühlematt	5,00	1.943.250	1.964.000	135.835
1847	Rennaz	Riviera	9,50	2.308.800	3.833.000	233.538
3960	Sierre	La Terrasse	4,00	933.444	1.061.000	81.110
1400	Yverdon	Rue du Lac	5,00	425.400	222.300	22.370
8001	Zürich	Bahnhofstr. 71	11,00	3.233.300	14.300.000	674.883
8004	Zürich	Sihlbrücke	9,50	7.658.200	8.416.500	445.742
8048	Zürich	Nordring	5,00	2.705.400	2.971.000	171.604
Total	Miteigentumsanteile			69.168.410	108.598.600	6.599.303
1201	Genève	Montbrillant		0	803.800	46.919
4553	Subingen	Gewerbstrasse		0	504.500	0
Total	Grundstücke			0	1.308.300	46.919
<b>Total</b>				<b>233.664.420</b>	<b>365.516.900</b>	<b>20.750.527</b>

### 3.4.7 Sondervermögen G Vermögensrechnung per 31. März 2001

		Verkehrswert 31. März 2001	Verkehrswert 1. April 2000
<b>Liegenschaften</b>		<b>365.516.900</b>	<b>303.561.800</b>
Alleineigentum	237.510.000		214.974.000
Alleineigentum im Bau	18.100.000		0
Miteigentum	108.598.600		87.154.500
Grundstücke	1.308.300		1.433.300
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>26.410.301</b>	<b>3.030.000</b>
Bankguthaben/Personalvorsorge-Konten	3.910.301		
Festgelder/Callgelder	22.500.000		
<b>Übrige Aktiven</b>		<b>6.295.048</b>	<b>0</b>
Debitoren	6.038.353		
./ Delkredere	-33.712		
Transitorische Aktiven	290.407		
Mobiliar und Einrichtungen	0		
<b>Aktiven</b>		<b>398.222.249</b>	<b>306.591.800</b>
<b>Schulden</b>		<b>109.449.993</b>	<b>120.489.380</b>
Hypotheken	106.607.250		112.483.225
Kreditoren	768.904		8.006.155
Transitorische Passiven	458.145		
Nicht verbrauchte Anlage-/Rücknahmespesen	515.694		
Rückstellung für zukünftige Reparaturen/Renov.	1.100.000		
<b>Vermögen</b>		<b>288.772.256</b>	<b>186.102.420</b>
<b>Geschätzte Liquidationssteuern</b>		<b>4.612.010</b>	<b>3.300.000</b>
<b>Nettovermögen</b>		<b>284.160.246</b>	<b>182.802.420</b>
<b>Ausgegebene Ansprüche per Stichtag</b>		<b>777.591</b>	<b>534.510</b>
Anzahl gekündete Ansprüche		0	
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>		<b>351.13</b>	<b>342.00</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres pro Anspruch</b>		<b>14.31</b>	
<b>Inventarwert und Ertrag pro Anspruch</b>		<b>365.44</b>	

### 3.4.8 Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) Erfolgsrechnung 2000/2001

<b>Ertrag</b>		<b>20.753.007</b>
Aktivzinsen		487.925
Mietertrag		13.832.038
Ertrag Miteigentum		4.742.384
Aktivierte Bauzinsen		347.933
Übrige Erträge		172.915
Einkauf in laufende Erträge		1.169.811
<b>Aufwand</b>		<b>9.625.786</b>
Passivzinsen		4.836.945
Hypothekarzinsen	4.659.971	
Sonstige Passivzinsen	176.974	
Unterhalt, Reparaturen und Renovationen		664.219
Unterhalt/Reparaturen/Normalunterhalt	369.596	
Einzelunterhalt	200.519	
Grossunterhalt	94.104	
Betriebskosten diverse		515.934
Strom/Wasser/Heizung/Heizöl/Gas/Kehricht	210.479	
Televisionsgebühren	3.733	
Service Abonnemente	118.170	
Flächenbewirtschaftung/Hauswart	218.074	
Übrige Betriebskosten	33.072	
./. Nebenkostenpauschalen	-67.594	
Versicherungen		178.091
Liegenschaftenbewirtschaftungskosten		561.017
Verwaltungshonorare/Baumanagement	548.783	
Vermietung/Insertionskosten	12.233	
Verwaltungskosten		1.043.546
Vergütung an das Verwaltungsvermögen	669.054	
Schätzungs- und Revisionskosten	111.488	
Vergütungen Depotbanken/Übr. Verwaltungskosten	263.004	
Steuern/Abgaben		239.015
Abschreibungen/Verluste/Rückstellungen		1.526.352
Leerstandverluste Nettomieten	379.080	
Abschreibungen auf Liegenschaften	0	
Inkassoverluste auf Mietzinsen	18.382	
Inkassoverluste Heiz- und Betriebskosten	28.890	
Rückstellung für Renovationen	1.100.000	
Ausrichtung laufender Ertrag bei Rücknahme von Ansprüchen		60.667
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>		<b>11.127.221</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>11.127.221</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste		6.587.432
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>		<b>17.714.653</b>

### 3.5 Bericht des Schätzungsexperten

Die IST Immobilien-Anlagestiftung ist Eigentümerin eines schweizweit diversifizierten Immobilien-Portefeuilles mit mittlerweile rund 91 Liegenschaften und Miteigentumsanteilen. Im Frühjahr 1999 erhielt Wüest & Partner AG, als unabhängiges, in der ganzen Schweiz tätiges Beratungsunternehmen, den Auftrag, alle Objekte (inklusive Bauland, Baurechte und Miteigentumsobjekte) zu Marktpreisen zu bewerten. Die Erstbewertung wurde im März 2000 abgeschlossen.

Wüest & Partner AG hat zwischen Herbst 2000 und Frühling 2001 sämtliche Liegenschaften der IST Immobilien-Anlagestiftung wiederbewertet und aktualisiert. Zu Gunsten einer Glättung der Werte ist die Aktualisierung des gesamten Portfolios in drei Tranchen ausgeführt worden; nämlich per 1. November 2000, per 1. Januar 2001 und die letzte Tranche per 31. März 2001.

Sämtliche Liegenschaften wurden nach denselben Kriterien, nach der gleichen Methode und mit einem einheitlichen Rechnungsmodell analysiert, geprüft und bewertet. Als Grundlagen für die Bewertung dienten die aktuellen Mieterspiegel, sowie die Betriebsabrechnungen der letzten drei Jahre, bei Objekten im Miteigentum die Geschäftsberichte.

Der Bewertungsprozess von Wüest & Partner AG orientiert sich an folgenden Grundsätzen

- Einbezug von aktuellen Liegenschafts- und Marktdaten, letztere anhand der von Wüest & Partner AG regelmässig durchgeführten Markterhebungen
- Berücksichtigung und risikogerechte Diskontierung aller zukünftigen Zahlungsströme (Netto-Cashflows)
- Quantifizierung der langfristigen Instandsetzungskosten zulasten des Eigentümers, welche keinen wertsteigernden Charakter besitzen

Der Marktwert einer Liegenschaft im Sinne der durchgeführten Bewertung definiert sich als der mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erzielende Verkaufspreis, welcher zum Zeitpunkt der Bewertung unter fairen Marktbedingungen und ohne Zeitdruck am freien Markt realisiert werden kann.

Die von Wüest & Partner AG angewandte «Discounted-Cashflow»-Methode bestimmt den Marktwert einer Liegenschaft als Summe aller in Zukunft zu erwartenden Netto-Cashflows, welche auf den Stichtag der Bewertung mit einem risikogerechten Diskontierungsfaktor abgezinst werden. Der massgebende Diskontierungsfaktor wird für jedes Objekt individuell bestimmt und richtet sich einerseits nach dem Standort und andererseits nach dem Qualitätsprofil der Liegenschaft. Das entsprechende «Standort-Rating» wird durch eigene Marktbeobachtungen periodisch neu ermittelt.

Bei der Bewertung werden alle Mietverhältnisse individuell aufgeschlüsselt und durch Vergleich mit dem aktuellen Mietpreinsniveau überprüft. Analog werden alle Betriebs- und Unterhaltskosten erfasst und beurteilt, sofern sie zulasten des Eigentümers gehen. Damit berücksichtigt der Bewertungsprozess alle bekannten und quantifizierbaren Wertefaktoren.

Die in der beiliegenden Aufstellung aufgeführten Marktwerte aller Liegenschaften entsprechen den aufgrund der vorstehend beschriebenen Methode ermittelten Marktwerten per 31. März 2001.

Wüest & Partner AG

Dr. Urs Hausmann  
Zürich, 31. März 2001

Hanspeter Steiger

#### 4. Verwaltungsrechnung IST Immobilien-Anlagestiftung

##### 4.1 Vermögens- und Ertragsrechnung

##### 4.1.1 Vermögensrechnung per 31. März 2001

	CHF
<b>Aktiven</b>	<b>703.158</b>
Kasse	3.445
Banken/Post	561.106
Debitoren	978
Rückforderbare Verrechnungssteuer	1.191
Transitorische Aktiven	37.775
Sachanlagen	98.663
<b>Passiven</b>	<b>703.158</b>
Kreditoren	12.473
Transitorische Passiven	171.114
Freie Reserven	0
Reservefonds	0
Stammvermögen	105.000
Bilanzverlust Vorjahr	-38.886
Reingewinn Geschäftsjahr 2000/2001	453.457

##### 4.1.2 Ertragsrechnung vom 1. April 2000 bis 31. März 2001

<b>Aufwand</b>	<b>1.780.977</b>
Personalaufwand	693.416
Organe, Mitgliederversammlung	181.894
Arbeitsleistungen Dritter	112.358
Revision	6.168
Betriebsaufwand	2.758
Infrastruktur (Miete, EDV, etc.)	150.329
Verwaltungsaufwand	137.226
Abschreibungen	43.371
Erfolg Geschäftsjahr 2000/2001	453.457
<b>Ertrag</b>	<b>1.780.977</b>
Beiträge aus Sondervermögen	1.259.897
Ausgabe-/Rücknahmekommissionen	436.182
Übrige Erträge	84.898

### 4.1.3 Kommentar zur Verwaltungsrechnung

Der Jahresrechnung 2000/2001 wurden Fr. 100.000 für den Ausbau der neuen Büroräumlichkeiten belastet. Der Stiftungsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, vom verbleibenden Rechnungsüberschuss im Umfang Fr. 453.457 einem allgemeinen Reservefonds Fr. 300.000 zuzuweisen. Der Restbetrag von Fr. 114.571 soll auf die neue Rechnung vorgetragen werden.

### 4.1.4 Antrag zur Verwendung des Erfolges

Abbau Verlustvortrag Vorjahr	38.886
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	114.571
Bildung einer allgemeinen Reserve	<u>300.000</u>
	453.457

Zürich, Mai 2001

IST Immobilien-Anlagestiftung

Rudolf Bürki, Präsident

Markus Strauss, Direktor

## 5. Bericht der Kontrollstelle zur IST Immobilien-Anlagestiftung

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Vermögensrechnung, Ertragsrechnung und Anhang je der Sondervermögen W und G und der Verwaltungsrechnung, siehe Seiten 8 – 20 und 22 – 23), Geschäftsführung und Vermögensanlage der IST Immobilien-Anlagestiftung für das am 31. März 2001 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Für die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die rechtlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung, der Vermögensanlage sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die rechtlichen bzw. reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation und Verwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde, den Reglementen und den Anforderungen der Aufsichtsbehörde.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 28. Mai 2001

Ernst & Young AG

Thomas Huwyler  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
(Mandatsleiter)

Werner Schlapbach  
dipl. Wirtschaftsprüfer

## 6. Adressen

### 6.1 Sitz der Stiftung

Der Sitz der IST Immobilien-Anlagestiftung befindet sich an der Steinstrasse 21, in 8036 Zürich.

### 6.2 Sitz der Geschäftsleitung

IST Immobilien-Anlagestiftung  
Steinstrasse 21  
8036 Zürich  
Telefon: 01 455 37 30  
Telefax: 01 455 37 31

### 6.3 Bankverbindungen der Sondervermögen

Sondervermögen W: Bank Julius Bär & Cie AG, Zürich  
Sondervermögen G: Pictet & Cie Banquiers, Genève/Zürich

Die vorstehenden Banken nehmen auch Zeichnungen beider Sondervermögen W und G entgegen.