



Immobilien-Anlagestiftung

1. Jahresbericht  
1999/2000

<b>1. Vorwort des Präsidenten</b>	<b>3</b>
<b>2. Organe und Organisation ab 1. 4. 2000</b>	<b>4</b>
<b>3. Neue Sondervermögen W und G</b>	<b>5</b>
3.1 Bildung der neuen Sondervermögen W und G	5
Vorgehen Split	
3.2 Ausblick der Geschäftsleitung	6
3.3 Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)	7
Vermögensrechnung und detaillierte Anlagevorschriften	7
Verzeichnis der Anlagen	8
3.4 Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)	9
Vermögensrechnung und detaillierte Anlagevorschriften	9
Verzeichnis der Anlagen	10
3.5 Geographische Streuung der Sondervermögen W und G	11
3.6 Bericht des Schätzungsexperten zu den Liegenschaften	12
<b>4. Alte Sondervermögen A und B</b>	<b>13</b>
4.1 Sondervermögen A	13
Vermögensrechnung per 31. 3. 2000	13
Ertragsrechnung 1999/2000	14
Bericht zum Sondervermögen A	15
Verzeichnis der Anlagen	18
Bericht der Kontrollstelle	20
4.2 Fonds séparé B	21
Compte de fortune au 31. 3. 2000	21
Compte de résultats de l'exercice 1999/2000	22
Commentaires au rapport de gestion	23
Répertoires des immeubles	24
Rapport de l'organe de révision	25
<b>5. Verwaltungsrechnung IST Immobilien-Anlagestiftung</b>	<b>26</b>
Vermögens- und Ertragsrechnung	26
Bericht der Kontrollstelle	27
<b>6. Adressen</b>	<b>28</b>

## 1. Vorwort des Präsidenten

Die IST Immobilien-Anlagestiftung wurde im Juni 1999 mit dem Ziel gegründet, eine führende Anlagestiftung auf dem Sektor Immobilien zu sein. Sie ist hervorgegangen aus der Verbindung zweier Immobilienpakete, einerseits den Liegenschaften der Immobilienstiftung Schweizerischer Pensionskassen mit Sitz in Basel (ISP) und andererseits den Liegenschaften der Société Immobilière Genevoise SA mit Sitz in Genf (SIG). Rechtlich war die Transaktion eine Fusion der beiden Anlagestiftungen ISP und IMG/SIG, die innerhalb weniger Monate unter fachkundiger Betreuung von Frau Dr. E. Oechslin vom Büro Homberger Rechtsanwälte in Zürich durchgeführt und abgewickelt wurde.

Die IST Immobilien-Anlagestiftung ist seit 1. April 2000 aufgegliedert in die beiden Sondervermögen Wohnliegenschaften (Sondervermögen W) und Geschäftliegenschaften (Sondervermögen G) mit Liegenschaften im Wert von je rund Fr. 300 Mio. Der Anleger hat somit die Wahl, in über die ganze Schweiz verteilte Wohnliegenschaften, in Geschäftliegenschaften an bester Lage oder in beide Sondervermögen zu investieren. Er kann seinen Immobilienbesitz rasch und kostengünstig mit indirekten Anlagen aufbauen und das Verhältnis von Wohn- zu Geschäftliegenschaften festlegen.

Voraussetzung für die Aufteilung in Teilvermögen für Wohn- und Geschäftliegenschaften war eine einheitliche Bewertung der beiden Pakete. Der Stiftungsrat beauftragte dafür die führende und bestens bekannte Firma Wüest & Partner in Zürich, die grosse Erfahrung hat und Wohn- und Geschäftliegenschaften nach der gleichen Methodik bewertet.

Die verwendete Discounted Cashflow Methode (Abdiskontierung des Zahlungsstroms der Liegenschaften) entwickelt sich zum neuen Bewertungsstandard in der Schweiz. Die Bewertung von Liegenschaften ist anspruchsvoll, weil im Gegensatz zu Wertschriften der Preis erst feststeht, nachdem ein Objekt oder das ganze Paket verkauft worden ist. In diesem Sinne ist die Festlegung des Wertes von Immobilien nicht unabhängig vom Experten. Durch den aus verschiedenen Gründen notwendigen Expertenwechsel waren Bewertungsabschläge hinzunehmen, die sich jedoch durch eine höhere Rendite und günstigere Perspektiven auf dem Immobilienmarkt längerfristig mehr als ausgleichen sollten.

Die Geschäftsleitung der IST Immobilien-Anlagestiftung, die neu gebildet wurde und ihre Arbeit am 1. März 2000 aufgenommen hat, ist unabhängig. Sie ist bewusst klein gehalten und hat als Hauptaufgabe Ausbau und Optimierung der beiden Sondervermögen. Im Marketing arbeitet sie eng mit der IST Investmentstiftung für Personalvorsorge in Zürich zusammen. Die beiden rechtlich getrennten Stiftungen verbinden ihre gemeinsamen Werte:

Innovation  
Sicherheit  
Transparenz

Dass Immobilien als Kategorie der Kapitalanlage nicht nur wegen ihrer Rendite, die höher ist als bei Obligationen, ein attraktives Segment bilden, ist bei vielen Pensionskassen etwas in Vergessenheit geraten. Doch könnte es sein, dass eine Wiederentdeckung bevorsteht. Vergessen worden ist, dass die Korrelation zwischen den Renditen von Immobilien und anderen Anlagekategorien tief ist, speziell wenn Immobilien in Form von Anlagestiftungen gehalten werden. Bei anderen Formen, die in der Regel ein Agio zum inneren Wert haben, ist die Korrelation deutlich höher. Die erwähnte tiefe Korrelation erlaubt Diversifikationspotentiale auszuschöpfen. Im Zeitpunkt, da bei den Aktien durch die Globalisierung die Bewegungen gleichförmiger werden, ist dies ein nicht ganz unwesentlicher Gesichtspunkt.

Der vorliegende Jahresbericht ist der erste für die neugegründete IST Immobilien-Anlagestiftung. Die Vorbereitung der Fusion, die Durchführung und die ersten Schritte für den Aufbau, haben den Stiftungsrat stark gefordert, ist doch jeder Fusionsprozess schwierig und komplex. Der Dank richtet sich an alle, die tatkräftig zum guten Gelingen beigetragen haben. Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung haben das zweite Geschäftsjahr mit dem bisherigen Schwung in Angriff genommen und sind nach sehr positiven Signalen zuversichtlich für das weitere Gedeihen der Stiftung.

Aarau, im Mai 2000

Der Stiftungsratspräsident  
Rudolf Bürki

## 2. Organe und Organisation ab 1. 4. 2000

### Stiftungsrat

Präsident	Rudolf Bürki, Aarau
Vizepräsidenten	Hermann Schweizer, Julius Bär Asset Management AG, Zürich Rudolf Peter Schilt, Zschokke Holding SA, Genève
Mitglieder	Frank 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, Direktor IST Investmentstiftung für Personalvorsorge, Zürich
Stiftungsratsausschuss/ Anlagekomitee	Rudolf Bürki Hermann Schweizer Rudolf Peter Schilt Heinz Fankhauser Urs Niklaus Stephan Steinmann
Geschäftsleitung	Markus Strauss, Direktor Pascal G. Misar, Portefeuille-Management Kadriye Gennarini, Finanzen/Administration
Schätzungsexperte	Wüest & Partner AG, Zürich
Kontrollstelle	ATAG Ernst & Young AG, Zürich
Bankverbindung:	Sondervermögen W: Bank Julius Bär & Cie AG, Zürich Sondervermögen G: Pictet & Cie Banquiers, Genève/Zürich

### 3. Neue Sondervermögen W und G

#### Vorbemerkungen

Nach der Fusion der beiden Immobilienstiftungen ISP (Immobilienstiftung Schweizerischer Pensionskassen) und IMG/SIG (Fondation de Placements Immobilières/Société Immobilière Genevoise SA) wurden alle Liegenschaften in die neu gebildeten Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) umgruppiert.

Als Folge dieser neuen Aufteilung haben wir auch den vorliegenden Jahresbericht auf das zukünftige Reporting ausgerichtet. Im ersten Teil (Kapitel 3) informieren wir über die neu gebildeten Sondervermögen W und G und im zweiten Teil (Kapitel 4) erfolgt die Berichterstattung über das Geschäftsjahr 1999/2000 der Sondervermögen A und B.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung stehen für Detailauskünfte und eine unverbindliche Beratung gerne zur Verfügung. Wir legen Wert auf eine umfassende Information und Transparenz.

#### 3.1 Bildung der neuen Sondervermögen W und G

Die IST Immobilien-Anlagestiftung ist entstanden aus der 1975 gegründeten Immobilienstiftung Schweizerischer Pensionskassen ISP. Ihre Anlagepolitik entsprach seit jeher den speziellen Bedürfnissen der Personalvorsorgeeinrichtungen. Sie fusionierte im Jahre 1999 mit der IMG/SIG. Nach der Fusion änderte sie ihren Namen in IST Immobilien-Anlagestiftung.

Der gesamte Immobilienbestand der IST Immobilien-Anlagestiftung wurde per 1. 4. 2000 in zwei neue Sondervermögen umgegliedert. Das Sondervermögen W umfasst Wohnliegenschaften in der ganzen Schweiz. Das Sondervermögen G Geschäftsliegenschaften und Miteigentumsanteile an zentralen Lagen in grösseren Städten.

Mit Wirkung auf das Ende des Geschäftsjahres 1999/2000 wurden die betreffenden Liegenschaften sowie die Hypotheken und im erforderlichen Masse flüssige Mittel in die neuen Sondervermögen W und G eingebracht. Den Inhabern der Sondervermögen A und B wurden aufgrund der Beschlüsse der ausserordentlichen Mitgliederversammlung vom 20.3.2000 anteilmässig Anteile an den neuen Sondervermögen zugeteilt.

Mit diesen Anlageinstrumenten bieten wir unseren Mitgliedern klar ausgerichtete Anlageinstrumente für den indirekten Immobilienbesitz.

Nach der Umgliederung verfügen beide Sondervermögen über ein Liegenschaftsportefeuille in der Grössenordnung von je CHF 300 Mio. Sämtliche Liegenschaften wurden im Hinblick auf die Umgliederung durch die Schätzungsexperten Wüest & Partner AG, Zürich, neu bewertet.

Die Bewertung erfolgte erstmals auf der Basis der «Discounted-Cashflow»-Methode. Alle Objekte wurden nach einem einheitlichen Rechnungsmodell geprüft und bewertet. Im Rahmen dieser Methode wurden alle wertbestimmenden Faktoren berücksichtigt.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Bericht des Schätzungsexperten. Mit dem Übergang zu dieser Bewertungsmethodik sind die Objekte marktgerecht bewertet.

Parallel zur Umgliederung wurde die Geschäftsleitung für die operationelle Führung der Stiftung aufgebaut. Die Geschäftsleitung vertritt ausschliesslich die Interessen der Stiftung.

Die neuen Sondervermögen W und G sollen kontinuierlich ausgebaut werden. Angestrebt wird vorerst ein optimales Portefeuille-Volumen in der Grössenordnung von je CHF 500 Mio.

Je nach Entwicklung und Marktbedürfnissen werden die Portefeuilles weiter ausgebaut oder neue Sondervermögen eröffnet. Im Vordergrund stehen Anlagen mit speziellem Risikoprofil, welche eine professionelle Auswahl und Betreuung erfordern.

Die Ansprüche der IST Immobilien-Anlagestiftung sind nicht börsenkotiert. Der Ausgabe- und Rücknahmekurs wird monatlich aufgrund des Inventarwerts festgelegt. Im Vergleich zu Anlagefonds und Aktien von Immobiliengesellschaften ist demnach die Wertentwicklung weniger volatil und widerspiegelt vor allem die langfristige Entwicklung des Immobilienmarktes. Die Bewirtschaftung der Immobilien-Portefeuilles erfolgt primär im Hinblick auf die Sicherung eines nachhaltigen Ertrags. Durch regelmässigen Unterhalt und Bildung von angemessenen Rückstellungen wird die langfristige Werterhaltung der Liegenschaften sichergestellt.

Für beide Sondervermögen werden seit 1. 4. 2000 neue Ansprüche ausgegeben. Die Mitgliedschaft bei der IST Immobilien-Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche in ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

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 möglich, gleichzeitig entfällt der Aufwand für die laufende Portefeuillebetreuung.

Die Zeichnung von Ansprüchen kann entweder in bar oder in Form von 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.

### 3.2 Ausblick der Geschäftsleitung

Mit den moderat gestiegenen Zinssätzen haben verschiedene Kantonalbanken den Hypothekarzinsatz erhöht oder haben eine Erhöhung angekündigt. Die Mieten werden nach unserer Auffassung aber nicht im selben Masse steigen, wie dies bei früheren Hypothekarzinserhöhungen der Fall war. Immer mehr bestimmt der Markt, ob oder wie sich Mietzinserhöhungen durchsetzen lassen.

Vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verbesserung der relevanten volkswirtschaftlichen Basisdaten werden Anlagen im Immobilienbereich sicherlich profitieren können.

Die neuen Sondervermögen haben ein Volumen, welches die Grundlage zu einer optimalen Portfoliogrösse bildet. Nach der Umstrukturierung des gesamten Liegenschaftenbestandes wird den Stiftungsmitgliedern attraktive Möglichkeiten für fokussierte Engagements im Immobilienbereich und zur Diversifikation von Kapitalmarktanlagen geboten.

Im Geschäftsjahr 2000/2001 liegt das Schwergewicht der Tätigkeit einerseits in einer aktiven Bewirtschaftung der bestehenden Anlagen und andererseits im gezielten quantitativen und qualitativen Weiterausbau des Bestandes.

Gegenüber den neuen indirekten Beteiligungsformen im Immobilienmarkt in der Form von kotierten Immobiliengesellschaften ist besonders hervorzuheben, dass sich die Wertentwicklung des Anteils primär an der langfristigen Entwicklung des Immobilienmarktes orientiert. Sie sind damit durch eine deutlich geringere Volatilität bei schwergewichtig langfristig ertragsorientierter Ausrichtung gekennzeichnet.

Mit den beiden neuen fokussierten Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) und Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) hat die IST Immobilien-Anlagestiftung die Grundlage für die Erreichung der gesteckten Wachstumsziele gelegt.

Zürich, im Mai 2000

Geschäftsleitung IST Immobilien-Anlagestiftung  
Markus Strauss, Pascal G. Misar, Kadriye Gennarini

### 3.3 Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

#### 3.3.1 Vermögensrechnung Sondervermögen W, per 1.4.2000

	Teilvermögen A	Teilvermögen B	Sondervermögen W
<b>Aktiven</b>			
Liegenschaften (Verkehrswert W&P)	260.907.000	29.407.000	290.314.000
Flüssige Mittel	2.610.000	294.000	2.904.000
Übrige Aktiven	0	0	0
<b>Total</b>	<b>263.517.000</b>	<b>29.701.000</b>	<b>293.218.000</b>
<b>Passiven</b>			
Hypotheken	48.915.000	10.408.000	59.323.000
Übrige Passiven	0	0	0
Latente Liquidationssteuern	3.930.000	320.000	4.250.000
<b>Total</b>	<b>52.845.000</b>	<b>10.728.000</b>	<b>63.573.000</b>
Kontokorrent Sondervermögen	- 7.322.640	- 490.000	- 7.812.640
<b>Nettovermögen</b>	<b>203.349.360</b>	<b>18.483.000</b>	<b>221.832.360</b>
Anzahl Ansprüche W	503.340	45.750	549.090
Inventarwert pro Anspruch	404,00	404,00	404,00

#### 3.3.2 Detaillierte Anlagevorschriften Sondervermögen W

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	Mehrfamilienhäuser mit Familienwohnungen	Kleinwohnungen/Residenzen, Wohnhäuser mit Geschäftsräumen, Hochhäuser, Geschäftsräumen, Bauland/Eigenpromotionen
Geographische Verteilung	Alle wichtigen Regionen	Randregionen in 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

### 3.3.3 Verzeichnis der Anlagen Sondervermögen W per 1.4.2000

Plz	Ort		Anteil in %	Gestehungs- kosten*	Versicherungs- wert	Verkehrswert	Mietertrag Soll
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1		3.710.000	3.154.000	4.138.000	280.300
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 3		1.297.278	923.000	1.241.000	100.100
4052	Basel	Gellertstr. 51/53		6.120.100	9.241.000	6.060.000	461.800
4052	Basel	Gellertstr. 169/181		3.079.000	4.443.000	3.393.000	225.600
4052	Basel	Lehenmattstr. 280/282		17.436.387	23.627.000	20.640.000	1.413.100
4052	Basel	Lehenmattstr. EH	50,00	883.200	1.259.500	1.213.000	79.900
4058	Basel	Rebgasse 54		2.864.000	4.221.000	3.368.000	243.100
2503	Biel	Erlenweg 23		2.735.000	3.600.000	2.636.000	216.500
4127	Birsfelden	Florastr. 30/46		12.249.000	12.074.000	13.520.000	928.400
8107	Buchs/ZH	Eichstr./Ringstr.		7.145.000	5.602.400	6.584.000	486.100
1030	Bussigny	Ch. Cocagne 14/16		5.368.000	5.564.200	4.856.000	357.000
1030	Bussigny	Ch. Cocagne 57-61		7.590.000	4.790.500	6.827.000	494.800
1227	Carouge	Poluzzi 23-29		14.375.733	9.266.600	11.590.000	775.500
5312	Döttingen	Erlenweg 4/6		1.893.000	2.245.000	2.453.000	191.700
9322	Egnach	Luxburg/Wilenstr.		4.550.500	4.260.000	3.402.000	266.900
8500	Frauenfeld	Zürcherstr. 229		6.111.000	7.181.000	6.824.000	511.200
1700	Fribourg	Mon Repos 23/25		3.197.500	4.548.000	3.605.000	262.600
1700	Fribourg	J.M. Musy 20/24		8.345.000	12.910.800	8.484.000	728.200
4414	Füllinsdorf	Mühlemattstrasse		2.843.000	4.126.000	2.761.000	217.100
1205	Genève	Carl-Vogt 83		3.248.000	4.333.200	3.700.000	259.000
1206	Genève	Peschier 6		2.740.508	3.988.400	3.280.000	207.400
1207	Genève	Grenade 6/8		6.293.000	8.360.900	6.365.000	548.000
1207	Genève	Montchoisy 49		4.770.508	4.391.700	4.472.000	304.900
9403	Goldach	Haini-Rennhaas		14.940.000	22.227.000	18.950.000	1.322.000
6410	Goldau	Sportplatzweg 8		1.924.800	1.686.000	1.483.000	125.500
7206	Igis/Landquart	Ziegelgutstr. 15-17		6.758.000	8.126.000	7.077.000	538.200
3422	Kirchberg	Juraweg 15-19		8.326.600	6.910.000	5.814.000	445.500
3422	Kirchberg	Kirchmattstr. 12/14		2.566.760	3.291.500	2.051.000	166.500
4415	Lausen	Ergolzstr. 12-18		5.500.000	7.412.000	5.176.000	394.500
6003	Luzern	Kauffmannweg 17	50,00	26.864.000	15.264.000	18.040.000	1.170.000
6005	Luzern	Matthofring		17.609.000	17.387.000	19.490.000	1.271.400
2074	Marin	La Prairie 5		2.550.000	2.550.000	2.486.000	177.900
1870	Monthey	Rue Reconfière 1		6.268.615	5.338.700	4.874.000	408.700
3053	Münchenbuchs.	Eichgutweg 29/31		4.128.000	3.440.000	3.859.000	271.800
3072	Ostermundigen	Unterdorfstr.47/49		4.435.000	3.071.400	4.151.000	285.600
8690	Romanshorn	Kreuzstr. 2		4.717.600	4.544.000	3.439.000	236.900
4334	Sisseln	Bodenackerstr. 6		11.610.000	11.607.000	13.170.000	922.900
6930	Taverne	Palazzi Hoda 1-4		8.385.500	8.024.000	8.077.000	628.500
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1-11		7.320.000	8.272.000	6.683.000	481.800
4612	Wangen/Olten	Langacker		11.328.000	8.867.000	6.229.000	503.100
5210	Windisch	Pestalozzistr. 14	50,00	3.357.000	3.935.000	3.564.000	249.800
4800	Zofingen	Gotthelfstr. 5/7		3.447.500	3.680.000	3.353.000	278.400
8006	Zürich	Stolzestr. 3		5.592.250	4.300.800	5.586.000	349.500
8041	Zürich-Leimbach	Sihlweidstr. 1		15.660.000	19.890.400	15.350.000	1.121.100
<b>Total</b>				<b>302.133.340</b>	<b>313.935.000</b>	<b>290.314.000</b>	<b>20.908.800</b>

\* prospektive Werte

### 3.4 Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

#### 3.4.1 Vermögensrechnung Sondervermögen G per 1.4.2000

	Teilvermögen A	Teilvermögen B	Sondervermögen G
<b>Aktiven</b>			
Liegenschaften (Verkehrswert W&P)	120.552.200	183.009.600	303.561.800
Flüssige Mittel	1.200.000	1.830.000	3.030.000
Übrige Aktiven	0	0	0
<b>Total</b>	<b>121.752.200</b>	<b>184.839.600</b>	<b>306.591.800</b>
<b>Passiven</b>			
Hypotheken	28.285.000	84.198.225	112.483.225
Übrige Passiven	0	0	0
Latente Liquidationssteuern	1.970.000	1.330.000	3.300.000
<b>Total</b>	<b>30.255.000</b>	<b>85.528.225</b>	<b>115.783.225</b>
Kontokorrent Sondervermögen	- 5.426.060	- 2.580.095	- 8.006.155
<b>Nettovermögen</b>	<b>86.071.140</b>	<b>96.731.280</b>	<b>182.802.420</b>
Anzahl Ansprüche G	251.670	282.840	534.510
Inventarwert pro Anspruch	342,00	342,00	342,00

#### 3.4.2 Detaillierte Anlagevorschriften Sondervermögen G

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

### 3.4.3 Verzeichnis der Anlagen Sondervermögen G per 1. 4. 2000

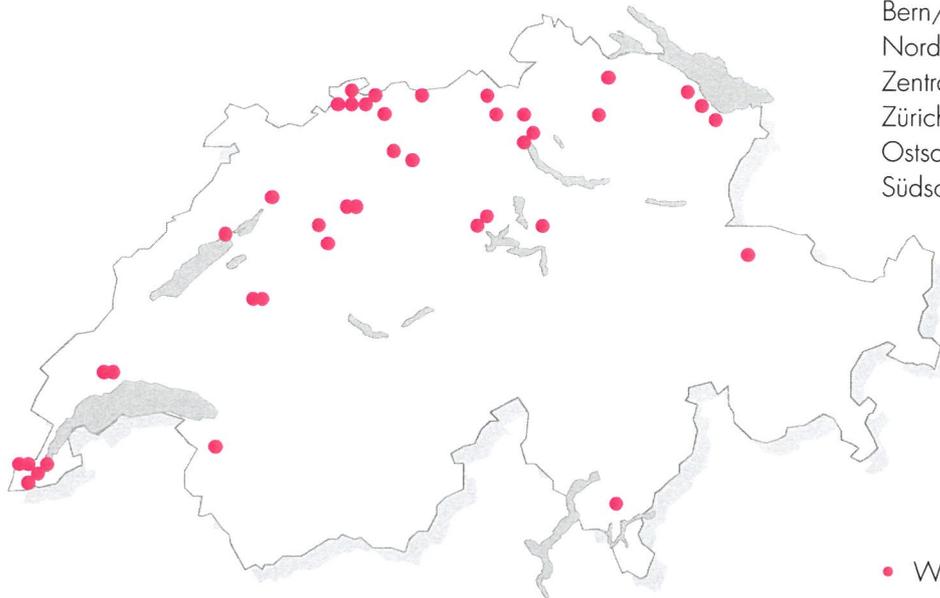
Plz	Ort		Anteil in %	Gestehungs- kosten*	Versicherungs- wert	Verkehrswert	Mietertrag Soll
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		8.137.512	4.728.500	7.411.000	530.800
4051	Basel	Falknerstr. 2-4		23.370.771	6.396.000	21.480.000	1.111.900
4058	Basel	Greifengasse 7		4.573.155	2.915.200	4.378.000	284.500
1224	Chêne-Bougeries	Montagne 136		11.063.508	12.053.300	9.052.000	895.100
1204	Genève	Tour de l'Île 4		19.894.008	7.958.300	20.330.000	1.054.300
1204	Genève	Céard 8		11.165.008	3.912.500	10.890.000	607.700
1204	Genève	Cours de Rive 6		18.422.258	7.580.500	19.440.000	921.200
1204	Genève	Pélisserie 18		15.935.508	18.513.600	13.920.000	1.012.300
1204	Genève	Stand 60-62		11.672.508	6.054.700	12.010.000	720.300
1205	Genève	Philosophes 3		4.566.976	2.633.300	4.314.000	283.400
1052	Le Mont	Maillefer 37		13.420.000	10.161.900	7.266.000	718.400
6900	Lugano	Via Balestra	50,00	18.868.468	10.452.000	8.813.000	563.200
6343	Risch/Rotkreuz	Grundstr. 12/14		30.527.103	24.478.000	26.910.000	1.592.500
8400	Winterthur	Marktgasse 31/37		14.095.060	14.481.000	14.770.000	850.000
8001	Zürich	Bäregasse 25		36.334.358	13.300.000	33.990.000	1.766.000
Total	Geschäftshäuser			242.046.202	145.618.800	214.974.000	12.911.600
							<b>Nettoertrag</b>
5400	Baden	Bahnhof/Badstr.	12,00	7.100.288	5.017.300	8.858.000	443.400
5400	Baden	Badstrasse 17	12,00	2.002.601	1.367.800	1.827.000	99.000
4051	Basel	Freiestrasse	5,00	1.460.892	814.700	1.746.000	91.700
4058	Basel	Clara Shopping	2,00	893.427	407.000	1.238.000	60.900
3001	Bern	Neuengasse 24	16,00	3.580.851	2.080.000	3.982.600	187.000
3001	Bern	Neuengass-Pass.	33,33	7.355.000	7.150.000	8.144.000	330.200
3001	Bern	Zeughaus-Pass.	7,60	4.478.959	3.036.000	4.381.000	164.500
3001	Bern	Parz 725	13,50	3.857.033	0	4.212.000	170.000
3015	Bern	Wittigkofen	10,00	869.330	1.070.000	1.221.000	47.000
3400	Burgdorf	Neumarkt	3,00	1.456.221	861.000	1.115.000	65.000
1216	Cointrin	ICC	1,00	3.365.094	2.527.400	3.632.000	176.400
1201	Genève	Place Cornavin	5,00	5.315.719	3.699.000	3.186.000	152.400
1001	Lausanne	Métropole 2000	4,60	10.350.931	5.393.600	9.860.000	525.200
1110	Morges	La Gottaz	3,50	591.114	599.900	724.000	39.400
1260	Nyon	La Combe	2,00	2.902.513	2.164.000	3.047.000	158.300
4104	Oberwil	Mühlematt	5,00	1.566.083	1.943.200	1.992.000	99.100
1847	Rennaz	Riviera	3,50	1.179.724	850.600	1.347.000	69.800
3960	Sierre	La Terrasse	4,00	1.908.361	935.800	1.163.000	65.500
1400	Yverdon	Rue du Lac	5,00	579.397	425.400	190.000	13.600
8001	Zürich	Bahnhofstr. 71	11,00	11.319.600	3.017.700	13.560.000	604.500
8004	Zürich	Sihlbrücke	9,50	10.629.715	7.695.000	8.803.900	418.200
8048	Zürich	Nordring	5,00	2.647.905	2.525.000	2.925.000	156.600
Total	Miteigentumsanteile			85.410.758	53.580.400	87.154.500	4.137.700
1201	Genève	Montbrillant		1.522.500	0	928.300	35.000
4553	Subingen	Gewerbestrasse		2.235.014	0	505.000	0
Total	Grundstücke			3.757.514	0	1.433.300	35.000
<b>Total</b>				<b>331.214.474</b>	<b>199.199.200</b>	<b>303.561.800</b>	<b>17.084.300</b>

\* prospektive Werte

### 3.5 Geographische Streuung der Sondervermögen W und G

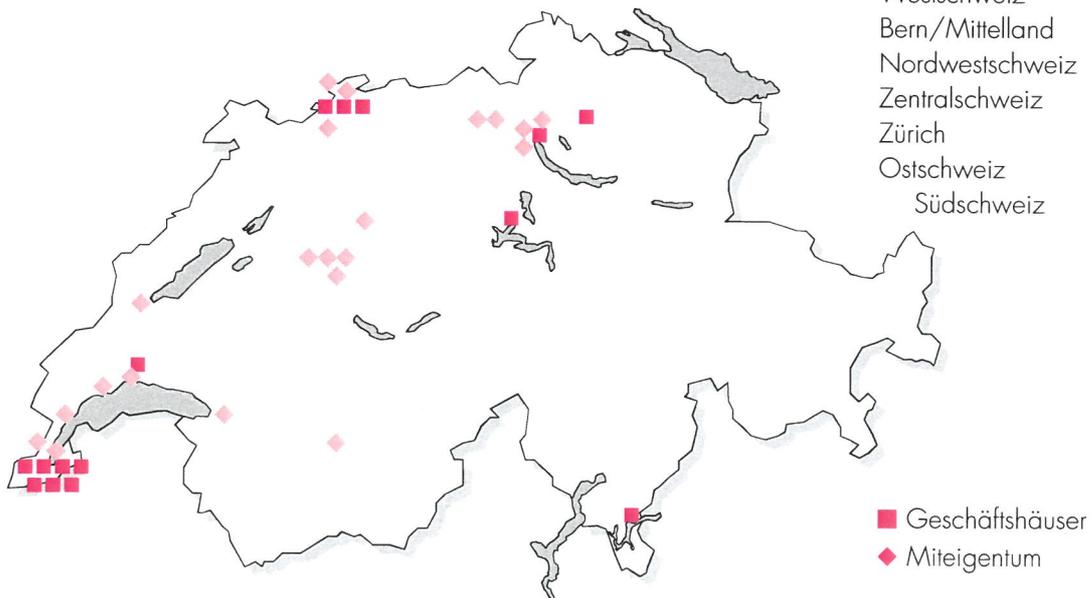
#### Sondervermögen W

Wohnhäuser in sämtlichen Regionen der Schweiz, vorwiegend im Agglomerationsbereich der grösseren Städte.



#### Sondervermögen G

Geschäftshäuser und Miteigentumsanteile in grösseren Städten, mit Schwergewicht in Genf, Zürich, Basel und Bern.



### 3.6 Bericht des Schätzungsexperten zu den Liegenschaften

Wüest & Partner AG hat als unabhängiges, in der ganzen Schweiz tätiges Beratungsunternehmen im Laufe des zweiten Halbjahres 1999 sämtliche Liegenschaften der IST Immobilien-Anlagestiftung neu bewertet. Die definitive Bewertung auf den Stichtag 1. 4. 2000 umfasste 83 Objekte: Alleineigentum, Miteigentum, Baurechte und Bauland.

Sämtliche Liegenschaften wurden nach denselben Kriterien, nach der gleichen Methode und mit einem einheitlichen Rechnungsmodell analysiert, geprüft und bewertet. Alle Objekte wurden durch Mitarbeiter von Wüest & Partner AG vor Ort besichtigt. Als Grundlagen für die Bewertung dienten die aktuellen Mieterspiegel und 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 könnte.

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 bestehenden 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 den beiliegenden Aufstellungen aufgeführten Verkehrswerte aller Liegenschaften entsprechen den aufgrund der vorstehend beschriebenen Methode ermittelten Marktwerten per 1. 4. 2000.

Wüest & Partner AG

Dr. Urs Hausmann      Hanspeter Steiger

Zürich, 9. Februar 2000

## 4. Alte Sondervermögen A und B

### 4.1 Sondervermögen A

Bis zur Liquidation wird die Geschäftsleitung von der bisherigen Geschäftsführung ATAG Ernst & Young AG, Basel wahrgenommen.

#### 4.1.1 Vermögensrechnung per 31. 3. 2000

	CHF	Buchwert	Verkehrswert 1999/2000	Verkehrswert 1998/1999
<b>Liegenschaften</b>		412.604.590	<b>381.459.600</b>	396.185.996
Wohnliegenschaften		270.831.287	260.907.000	287.515.191
Geschäftsliegenschaften		139.538.289	120.047.600	107.386.805
Bauland		2.235.014	505.000	1.284.000
<b>Flüssige Mittel</b>		4.945.789	<b>4.945.789</b>	2.982.156
Personalvorsorge-Konten	45.133			
Kontokorrente	4.900.656			
<b>Übrige Aktiven</b>		3.110.907	<b>3.110.907</b>	1.370.519
Debitoren	2.366.241			
Transitorische Aktiven	744.664			
Mobiliar und Einrichtungen	2			
<b>Aktiven</b>		420.661.286	<b>389.516.296</b>	400.538.671
<b>Schulden</b>		82.105.489	<b>82.105.489</b>	64.825.396
Hypotheken	77.200.000			
Kreditoren	4.300.679			
Transtorische Passiven	604.810			
<b>Abschreibungen und Rückstellungen</b>		13.773.900	<b>0</b>	0
Abschreibungen	2.231.000			
Rückstellungen für Renovationen	11.542.900			
<b>Vermögen</b>		324.781.897	<b>307.410.807</b>	335.713.275
<b>Geschätzte Liquidationssteuern</b>			<b>- 5.900.000</b>	- 4.500.000
<b>Nettovermögen</b>			<b>301.510.807</b>	331.213.275
Ausgegebene Ansprüche per Stichtag			251.670	250.295
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)			1.198,04	1.323,29

## 4.1.2 Ertragsrechnung 1999/2000

	CHF	1999/2000	1998/1999
<b>Ertrag</b>		<b>24.747.121</b>	23.681.361
Aktivzinsen		0	0
Mietertrag		21.480.476	21.296.559
Ertrag Miteigentum		3.189.607	1.973.759
Übrige Erträge		105.386	143.427
Einkauf in laufende Erträge		-28.348	267.615
<b>Aufwand</b>		<b>11.653.116</b>	10.798.394
Passivzinsen		2.283.960	1.909.067
Liegenschaftskosten		5.399.984	7.442.294
Unterhalt und Reparaturen	2.077.886		
Ausserordentlicher Unterhalt	879.743		
Sanierungskosten	0		
Strom und Wasser	327.703		
Heizung	73.238		
Hauswart und Reinigung	474.958		
Versicherungen	256.828		
Allgemeine Liegenschaftskosten	289.417		
Liegenschaftsverwaltung	1.020.211		
Abschreibungen Mobiliar und Einrichtungen	0		
Übriger Aufwand		2.319.171	1.617.534
Steuern und Abgaben	818.805		
Schätzungs- und Revisionskosten	216.156		
Regl. Vergütung an die Geschäftsleitung	628.617		
Fusionskosten	592.925		
Diverse Verwaltungskosten	62.667		
Abschreibungen und Rückstellungen		1.650.000	-170.500
Abschreibungen auf Liegenschaften	50.000		
Rückstellungen für Renovationen	1.600.000		
Auflösung Renovationsfonds	0		
<b>Reinertrag des Geschäftsjahres</b>		<b>13.094.005</b>	12.882.967
Gewinnvortrag vom Vorjahr		418.200	425.425
<b>Total Reinertrag</b>		<b>13.512.205</b>	13.308.392
Teilausschüttung per 31. 3. 2000 Geschätzter Gewinn aus Liquidation von drei Immobiliengesellschaften	(Fr. 35.- Anteil)	- 8.808.450	
		1.120.000	
Voraussichtliche Restausschüttung per Ende 2000	(Fr. 23.- Anteil)	5.823.755	

## 4.1.3 Bericht zum Sondervermögen A

### Kommentar zur Vermögensrechnung

Der verkehrswertmässige Liegenschaftsbestand ist infolge Neuschätzung per 31. 3. 2000 um CHF 14,72 Mio. auf CHF 381,45 Mio. gesunken. Da einerseits der Anteilsbestand um 1'375 Anteile auf 251'670 Anteile zugenommen hat und andererseits eine Anpassung der geschätzten Liquidationssteuern um CHF 1,40 Mio. auf CHF 5,90 Mio. vorgenommen wurde, reduzierte sich der Inventarwert um CHF 125.25 oder 9,47% auf CHF 1'198.04.

Per 31. 12. 1999 wurde ein Geschäftshaus in Winterthur für rund CHF 14 Mio. gekauft. Es handelt sich um ein Geschäftshaus an bester Lage in der Altstadt von Winterthur. Für CHF 7 Mio. konnte eine Festhypothek von 3 Jahren Laufzeit mit einem Zinssatz von 3,75% p.a. abgeschlossen werden. Das gesamte Fremdkapital entspricht einem Anteil von 20,2% (15,9%) des Verkehrswertes aller Liegenschaften.

Die Abschreibungen und Rückstellungen belaufen sich per Ende Geschäftsjahr auf 13,77 Mio. Franken und machen 3,62% (3,07%) des Bestandes der fertigen Liegenschaften aus.

Wie im Geschäftsbericht 1998/99 bereits erwähnt, wurden die Liegenschaften von drei Immobiliengesellschaften, die steuerprivilegiert sind, auf die Stiftung übertragen. Die Liquidation konnte noch nicht abgeschlossen werden, da die definitiven Schlussabrechnungen der Steuerverwaltungen teilweise noch ausstehend sind.

Das Nettovermögen ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 29,7 Mio. auf CHF 301,5 Mio. gesunken; dieser Rückgang macht 8,97% aus.

### Kommentar zur Ertragsrechnung

Der Cash-flow von CHF 58.58 pro Anteil liegt mit 15,34% über demjenigen des Vorjahres. Diese Steigerung ist verschiedenen Umständen zuzuschreiben: Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich die Hypothekenzinssätze stabilisiert, demzufolge drängten sich Mietzinsanpassungen wie im Vorjahr nicht mehr auf. Die Mietzinseinnahmen der im Laufe des Vorjahres zugekauften Liegenschaften Allschwil, Zürich und die Gewinnbezüge des Miteigentumspaketes der Pensionskasse Cardinal mit Anteilen an 11 Geschäftsliegenschaften, sind im Geschäftsjahr 1999/2000 voll in der Ertragsrechnung integriert. Die Erträge der per Ende Dezember 1999 hinzugekauften Liegenschaften in Winterthur sowie Mietzinsanpassungen nach Wohnungsinstandstellungen bei Mieterwechsel beeinflussten die Steigerung des Cash-flow positiv. Die Leerstände und Mietzinsverluste sind gegenüber dem Vorjahr um 19,1% auf CHF 771'648 gesunken. Sie machen, über alle Liegenschaften gesehen, 3,50% (4,32%) der Mietzinseinnahmen aus.

Die auf tiefem Niveau gebliebenen Geldmarktsätze haben zu einem tieferen Finanzertrag geführt. Der «Diverse Ertrag» von CHF 105'386 setzt sich zusammen aus Zinsen auf Kontokorrent- und Personalvorsorgekonti, den Bauzinsen für das investierte Kapital der im Spätherbst begonnenen Sanierungen der Liegenschaften Lehenmattstrasse und Gellertstrasse in Basel sowie den Zinsen der abgelösten Darlehen der noch zu liquidierenden Immobiliengesellschaften.

Die Passivzinsen haben sich wegen Neuaufnahmen von Fremdkapital um CHF 374'893 oder 19,6% gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Im Berichtsjahr war ein reger Mieterwechsel zu verzeichnen. Trotzdem hielten sich die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen auf Vorjahresniveau. Diese Kosten machten 9,42% (9,38%) der Mietzinseinnahmen aus. Ausserdem fielen ausserordentliche Unterhaltsarbeiten in der Höhe von CHF 879'743 an; von diesen Kosten wurden keine Aktivierungen vorgenommen. Die übrigen Liegenschaftskosten wie Strom/Wasser/Kehricht, Hauswart und Reinigung, Versicherungen, allgemeine Liegenschaftskosten und Liegenschaftsverwaltung beanspruchten 11,07% (11,39%) der Mietzinseinnahmen.

Der übrige Aufwand ist, bedingt durch die Schätzungskosten für die Neubewertung des gesamten Liegenschaftspaketes, den angefallenen Fusionskosten sowie durch den Liegenschaftszuwachs, um CHF 701'638 oder 43,38% (16,39%) höher ausgefallen.

Dem Amortisationsfonds und den Rückstellungen für Renovationen wurden CHF 50'000 bzw. CHF 1'600'000 zugewiesen. Um die Ertragsrechnung des nächsten Geschäftsjahres zu entlasten, wurden für die bereits begonnenen Sanierungen der Liegenschaften Lehenmattstrasse und Gellertstrasse in Basel höhere Rückstellungen für Renovationen getätigt.

#### Ausschüttung resp. Teilausschüttung

An der ausserordentlichen Mitgliederversammlung vom 20. März 2000 wurde eine Teilausschüttung von CHF 35.00 pro Anteil beschlossen. Den Mitgliedern wurde die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage in die neuen Sondervermögen W oder G geboten. Das Sondervermögen A (alt ISP) wird gegen Ende 2000 liquidiert. Da die drei Immobiliengesellschaften noch nicht definitiv liquidiert werden konnten, wird per Ende 2000 eine voraussichtliche Restausschüttung von rund CHF 23.00 vorgenommen.

#### Vermietungssituation 1999/2000

Im Berichtsjahr wurden die Mieten um insgesamt CHF 383.000 (-1,75 %) gesenkt. Diese Reduktion ist grösstenteils auf gesunkene Hypothekarzinsen zurückzuführen.

Die Trendumkehr bei den Leitzinssätzen ist erfolgt. Sie wird sich aber erst im neuen Geschäftsjahr ergebniswirksam zeigen.

#### Wohnliegenschaften

Die Mobilität der Mieter blieb auch im vergangenen Geschäftsjahr nahezu unverändert. Nach wie vor leiden darunter die Kleinwohnungen (1–2 Zimmer) mehr als die mittleren bis grösseren Objekte. Die Leerstandsdauer bis zur Wiedervermietung stagniert auf einem hohen Niveau.

Insgesamt wurden in 12 Liegenschaften aufgrund der geänderten Berechnungsfaktoren die Mieten gesenkt, wobei in 9 Liegenschaften die Hypothekarzinsenkung auf 3,75% weitergegeben wurde. In wenigen Liegenschaften (u.a. Kirchberg, Kirchmatt) wurden zusätzliche individuelle Senkungen durchgeführt. Der Grossteil der Mieten basiert heute auf einem Hypothekarzinsatz von über 4,0%.

Dies hat zu leicht geringeren Leerstandskosten von CHF 508.000 geführt, was einer Abnahme gegenüber dem Vorjahr von rund 3% entspricht.

Aufgrund der steigenden Hypothekarzinsen ist im kommenden Geschäftsjahr mit stabilen Mieten zu rechnen. Ausnahmen bleiben nach wie vor Senkungen, welche den Erfordernissen des Marktes folgen.

#### Geschäftsobjekte

Trotz intensiver Bemühungen konnten die Leerstände in der Liegenschaft Ch. de Maillefer in Le Mont nicht weiter reduziert werden. In Lugano hingegen sind seit November 1999 alle Objekte vermietet. Die Leerstände in Luzern und Rotkreuz sind auf Mieterwechsel (die direkte Weitervermietung konnte nicht erreicht werden) zurückzuführen.

Insgesamt haben sich die Leerstände im Berichtsjahr um 45% auf CHF 244.000 reduziert.

#### Sanierungen

Im Sommer 1999 wurde beschlossen, das Hochhaus Lehenmattstrasse 280/282 in Basel sowie die daneben liegenden Liegenschaften Gellertstrasse 169/175/181 zu sanieren.

Im wesentlichen handelt es sich um folgende Arbeiten: Ersatz sämtlicher Kalt- und Warmwasser – sowie Abflaufleitungen, Ersatz aller elektrischen Leitungen und Anpassung der Unterverteilungen (Umrüstung von 6 auf 13 Ampère), Ersatz aller

Badezimmer- und WC-Einrichtungen, zusätzlich alle Kücheneinrichtungen an der Gellertstrasse. Die Ausführung der Sanierungen erfolgt im Sommer 2000.

### **Miteigentum**

Erfreulicherweise kann, von wenigen Ausnahmen abgesehen – auch in den kommenden Jahren mit nachhaltig guten Erträgen gerechnet werden. Einzelne Liegenschaften, insbesondere Yverdon und Sierre, haben jedoch infolge der Marktlage sowie durch Kündigungen von auslaufenden Mietverträgen geringere Nettoerträge verzeichnet.

Stauffacher Zürich: Die Klage der Miteigentümerschaft über CHF 6,0 Mio. um Anerkennung der Kostenüberschreitung als Massforderung im Nachlassverfahren gegen die Kleinert-Unternehmungen Holding AG wurde ans Bundesgericht weitergezogen aber ebenfalls abgewiesen. Damit bleibt der Miteigentümergeinschaft nur noch der Weg, über die Kollozierung ihrer Forderung im Nachlassverfahren eine Dividende zu erhalten.

ICC, Genf: Das ICC, das vor wenigen Jahren noch grosse Leerstände aufwies, konnte zwischenzeitlich zu 98%, bei Ist-Erträgen von jährlich 22,4 Mio., vermietet werden.

### **Emissionen, Rücknahmen und Mitgliederbestand**

Im Geschäftsjahr 1999/2000 wurden 9'673 Anteile ausgegeben. 8'298 Anteile mussten zurückgenommen werden. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile erhöhte sich um 1'375 auf 251'670 Anteile, was einer Zunahme von 0,55% entspricht.

Per 31. März 2000 belief sich der Mitgliederbestand auf 229 öffentlich- und privatrechtliche Vorsorge-Institutionen (Vorjahr 256).

### **Liquidation**

Aufgrund der Zustimmung der ausserordentlichen Mitgliederversammlung zur Umgliederung der Liegenschaften in die Sondervermögen W und G vom 20. 3. 2000 hat der Stiftungsrat die Liquidation des Sondervermögens A beschlossen.

#### 4.1.4 Verzeichnis der Anlagen Sondervermögen A

		Anteil in %	Gestehungs- kosten*	Versicherungs- wert	Verkehrswert	Mietertrag Soll	
<b>Wohnliegenschaften</b>							
4123	Allschwil		Spitzgartenweg 1	3.710.000	3.154.000	4.138.000	280.300
4123	Allschwil		Spitzgartenweg 3	1.297.278	923.000	1.241.000	100.100
4052	Basel		Gellertstr. 51/53	6.120.100	9.241.000	6.060.000	461.800
4052	Basel		Gellertstr. 169/181	3.079.000	4.443.000	3.393.000	225.600
4052	Basel		Lehenmattstr. 280/282	17.436.387	23.627.000	20.640.000	1.413.100
4052	Basel	50,00	Lehenmattstr. EH	883.200	1.259.500	1.213.000	79.900
4058	Basel		Rebgasse 54	2.864.000	4.221.000	3.368.000	243.100
2503	Biel		Erlenweg 23	2.735.000	3.600.000	2.636.000	216.500
4127	Birsfelden		Florastr. 30/46	12.249.000	12.074.000	13.520.000	928.400
8107	Buchs/ZH		Eichstr./Ringstr.	7.145.000	5.602.400	6.584.000	486.100
1030	Bussigny		Ch.Cocagne 14-16	5.368.000	5.564.200	4.856.000	357.000
1030	Bussigny		Ch.Cocagne 57-61	7.590.000	4.790.500	6.827.000	494.800
5312	Döttingen		Erlenweg 4/6	1.893.000	2.245.000	2.453.000	191.700
9322	Egnach		Luxburg/Wilenstr.	4.550.500	4.260.000	3.402.000	266.900
8500	Frauenfeld		Zürcherstr. 229	6.111.000	7.181.000	6.824.000	511.200
1700	Fribourg		Mon Repos 23/25	3.197.500	4.548.000	3.605.000	262.600
1700	Fribourg		J.M. Musy 20/24	8.345.000	12.910.800	8.484.000	728.200
4414	Füllinsdorf		Mühlemattstrasse	2.843.000	4.126.000	2.761.000	217.100
9403	Goldach		Haini-Rennhas-Str.	14.940.000	22.227.000	18.950.000	1.322.000
6410	Goldau		Sportplatzweg 8	1.924.800	1.686.000	1.483.000	125.500
7206	Igis/Landquart		Ziegelgutstr. 15-17	6.758.000	8.126.000	7.077.000	538.200
3422	Kirchberg		Juraweg 15-19	8.326.600	6.910.000	5.814.000	445.500
3422	Kirchberg		Kirchmattstr. 12/14	2.566.760	3.291.500	2.051.000	166.500
4415	Lausen		Ergolzstr. 12-18	5.500.000	7.412.000	5.176.000	394.500
6003	Luzern	50,00	Kauffmannweg 17	26.864.000	15.264.000	18.040.000	1.170.000
6005	Luzern		Matthofring	17.609.000	17.387.000	19.490.000	1.271.400
2074	Marin		La Prairie 5	2.550.000	2.550.000	2.486.000	177.900
1870	Monthey		Rue Reconfière 1	6.268.615	5.338.700	4.874.000	408.700
3053	Münchenbuchsee		Eichgutweg 29/31	4.128.000	3.440.000	3.859.000	271.800
3072	Ostermundigen		Unterdorfstr. 47/49	4.435.000	3.071.400	4.151.000	285.600
8690	Romanshorn		Kreuzstr. 2	4.717.600	4.544.000	3.439.000	236.900
4334	Sisseln		Bodenackerstr. 6	11.610.000	11.607.000	13.170.000	922.900
6930	Taverne		Palazzi Hoda 1-4	8.385.500	8.024.000	8.077.000	628.500
8488	Turbenthal		Zihlackerring 1-11	7.320.000	8.272.000	6.683.000	481.800
4612	Wangen/Olten		Langacker	11.328.000	8.867.000	6.229.000	503.100
5210	Windisch	50,00	Pestalozzistr. 14	3.357.000	3.935.000	3.564.000	249.800
4800	Zofingen		Gottthelfstr. 5/7	3.447.500	3.680.000	3.353.000	278.400
8006	Zürich		Stolzestr. 3	5.592.250	4.300.800	5.586.000	349.500
8041	Zürich-Leimbach		Sihlweidstr. 1	15.660.000	19.890.400	15.350.000	1.121.100
<b>Total Wohnliegenschaften</b>				<b>270.705.591</b>	<b>283.594.200</b>	<b>260.907.000</b>	<b>18.814.000</b>

\* prospektive Werte

		Anteil in %	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Verkehrswert	Mietertrag Soll
<b>Geschäftsliegenschaften</b>						
Geschäftshäuser						
1052	Le Mont		13.420.000	10.161.900	7.266.000	718.400
6900	Lugano	50,00	18.868.467	10.452.000	8.813.000	563.200
6343	Risch/Rotkreuz		30.527.103	24.478.000	26.910.000	1.592.500
8400	Winterthur		14.095.060	14.481.000	14.770.000	850.000
<b>Total</b>	<b>Geschäftshäuser</b>		<b>76.910.630</b>	<b>59.572.900</b>	<b>57.759.000</b>	<b>3.724.100</b>
Miteigentum						
						<b>Nettoertrag</b>
5400	Baden	12,00	7.100.288	5.017.300	8.858.000	443.400
5400	Baden	12,00	2.002.601	1.367.800	1.827.000	99.000
4058	Basel	2,00	893.427	407.000	1.238.000	60.900
4051	Basel	5,00	1.460.892	814.700	1.746.000	91.700
3001	Bern	10,00	2.048.851	1.300.000	2.489.000	116.900
3015	Bern	10,00	869.330	1.070.000	1.221.000	47.000
3400	Burgdorf	3,00	1.456.221	861.000	1.115.000	65.000
1201	Genève	5,00	5.315.719	3.699.000	3.186.000	152.400
1216	Genève-Cointrin	1,00	3.365.094	2.527.400	3.632.000	176.400
1001	Lausanne	4,60	10.350.931	3.329.700	6.712.000	354.900
1001	Lausanne	4,60	0	2.063.900	3.148.000	170.300
1110	Morges	3,50	591.114	599.900	724.000	39.400
1260	Nyon	2,00	2.902.513	2.164.000	3.047.000	158.300
4104	Oberwil	5,00	1.566.083	1.943.200	1.992.000	99.100
1847	Rennaz	3,50	1.179.724	850.600	1.347.000	69.800
3960	Sierre	4,00	1.908.361	935.800	1.163.000	65.500
1400	Yverdon	5,00	579.397	425.400	190.000	13.600
8001	Zürich	9,00	9.301.017	2.469.000	11.094.600	494.600
8048	Zürich	5,00	2.647.905	2.525.000	2.925.000	156.600
8004	Zürich	5,00	0	98.200	151.000	7.800
8004	Zürich	5,00	0	189.800	265.800	15.100
8004	Zürich	5,00	6.996.269	3.761.900	4.216.800	197.200
<b>Total</b>	<b>Miteigentum</b>		<b>62.535.737</b>	<b>38.420.600</b>	<b>62.288.200</b>	<b>3.094.900</b>
Grundstücke						
4553	Subingen		2.235.014	0	505.000	0
<b>Total</b>	<b>Grundstücke</b>		<b>2.235.014</b>	<b>0</b>	<b>505.000</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>Geschäftsliegenschaften</b>		<b>141.681.381</b>	<b>97.993.500</b>	<b>120.552.200</b>	<b>6.819.000</b>
Sanierung						
Basel	Lehenmattstrasse		236.387	0	0	0
Basel	Gellerstrasse		30.100	0	0	0
Mieterausbauten						
Risch-Rotkreuz			241.903	0	0	0
<b>Total</b>	<b>Sanierungen/Mieterausbauten (inbegr.)</b>		<b>508.390</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>Sondervermögen A</b>		<b>412.386.972</b>	<b>381.587.700</b>	<b>381.459.200</b>	<b>25.633.000</b>

#### 4.1.5 Bericht der Kontrollstelle Sondervermögen A

Als Kontrollstelle gemäss Art. 12 der Stiftungsstatuten der IST Immobilien-Anlagestiftung (Sondervermögen A) sowie gemäss Art. 30 des Reglementes der Immobilienstiftung Schweizerischer Pensionskassen ISP haben wir die Buchführung und die konsolidierte Jahresrechnung (Vermögens-, Ertragsrechnung), Geschäftsführung und Vermögensanlage des Sondervermögens A für das am 31. März 2000 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der konsolidierten Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der konsolidierten 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 konsolidierten 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 konsolidierte Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage sowie die Verwendung des Reinertrages dem Gesetz, der Stiftungsurkunde und dem Reglement.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

H. Plozza      P. Stohler

Basel, 30. Mai 2000

## 4.2 Fonds séparé B

La société Rhône-Audit Société Fiduciaire SA Genève continuera à assumer la gestion du fonds séparé B jusqu'à sa liquidation.

Les chiffres indiqués reflètent la totalité de l'exercice 1999/2000. En fait, le fonds séparé B n'existe que depuis le 1. 7. 99. Les chiffres de la période du 1. 1. 99 au 30. 6. 99 concernent la Société Immobilière Genevoise et ne sont pas entièrement comparables en raison de la restructuration juridique (liquidation des SI).

### 4.2.1 Compte de fortune au 31. 3. 2000

	Valeur comptable CHF 1999/2000	Valeur vénale 1999/2000
<b>Fortune totale</b>	<b>228.182.895</b>	<b>219.597.245</b>
Liquidités	4.846.668	4.846.668
Immeubles		
Constructions terminées	219.479.750	211.488.300
Terrain à bâtir	1.522.500	928.300
Autre actifs	2.333.977	2.333.977
<b>Dont à déduire</b>	<b>106.446.742</b>	<b>97.711.092</b>
Hypothèques	94.606.225	94.606.225
Autres passifs	1.452.395	1.452.395
Amortissements / Provisions	8.738.122	2.472
Impôts latents de liquidation	1.650.000	1.650.000
<b>Fortune nette</b>	<b>121.736.153</b>	<b>121.886.153</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>	<b>B1</b>	<b>10.000</b>
	<b>B2</b>	<b>105.000</b>
<b>Valeur par part</b>	<b>B1</b>	<b>1.032</b>
	<b>B2</b>	<b>1.063</b>

## 4.2.2 Compte de résultats de l'exercice 1999/2000

	Période	1.7.1999 -31.3.2000	1.1.1999 -30.6.1999
	CHF	9 mois	6 mois
<b>Total des revenus</b>		<b>9.147.797</b>	<b>6.942.595</b>
Intérêts actifs		58.169	22.141
Revenues des loyers		8.416.819	6.249.510
Revenues des copropriétés		641.515	416.035
Intérêts de construction activés		0	0
Autres revenus		31.294	254.909
Divers	23.367		331
Différence de revenue autre période	7.927		254.578
Participation des souscripteurs aux revenus courus		0	0
<b>Total des charges</b>		<b>5.366.433</b>	<b>4.878.450</b>
Intérêts sur droit de construction		0	91.994
Intérêts hypothécaires		2.666.773	2.285.238
Intérêts passifs		12.048	10.449
Entretien / Réparations		858.452	322.257
Entretien courant	858.452		322.257
Part budget I et II	0		0
Autres frais d'immeubles		1.225.938	838.162
Honoraires de gérance	340.474		250.605
Assurances	76.397		49.524
Charges d'immeuble	650.503		423.475
Impôts immobiliers	158.564		114.558
Impôts et taxes		0	594.189
Frais d'administration		352.672	287.704
Honoraires et frais de gestion	227.909		110.000
Autres dépenses	124.763		177.704
Honoraires d'expertise et de révision		100.550	24.400
Honoraires d'expertise des immeubles	70.550		5.192
Honoraires de révision	30.000		19.208
Amortissement terrain		0	0
Provisions pour réparations		150.000	424.057
Indemnités des partenaires bancaires		0	0
Participation des porteurs de parts sortant aux revenus courus		0	0
<b>Résultat net d'exploitation</b>		<b>3.781.364</b>	<b>2.064.145</b>
Pertes de capital non réalisées		-8.585.652	0
Résultat sur liquidation divers SI		4.081.823	0
Frais de restructuration		-446.382	0
Attribution à la provision pour impôts latents de liquidation		-1.650.000	0
<b>Résultat total de la période</b>		<b>-2.818.847</b>	<b>2.064.145</b>

### 4.2.3 Fonds séparé B: Commentaires au rapport de gestion 1999/2000

Après la fusion avec IMG Fondation de Placements Immobiliers, les parts suivants ont été émises au 25. 9. 1999:

- 10'000 Parts B1 à la valeur d'inventaire de CHF 1'000, plus commission d'émission de 0,50%, libérées en espèces
- 105'000 Parts B2 à la valeur d'inventaire de CHF 1'091, plus commission d'émission de 0,50%, dont 88'201 parts ont été libérées contre cession du même nombre d'actions de la SIG Société Immobilière Genevoise, le solde de 16'799 parts étant libéré en espèces.

En même temps, la fondation a acquis les actions restantes de la SIG dans le cadre de l'offre publique d'achat lancée par IMG.

Le prix de rachat des actions SIG comprenait également le dividende pour l'exercice 1998 de CHF 38.50 par titre. Le montant correspondant a été versé aux détenteurs des parts B2 au 13. 12. 1999.

La liquidation de la SIG et de ses filiales a été décidée en date du 29.6. 2000. Tous les immeubles ont été transférés en propriété directe de la fondation. La procédure de radiation de la SIG est en cours.

Avant la liquidation, les sociétés SI Avenue Wendt 3 et SI Avenue Wendt 5 ont été vendues à des tiers, de même que les parts de copropriété de 64% de Spitalgass-Passage 16 à Berne.

D'autre part, des parts de copropriété supplémentaires des immeubles suivants ont été acquises:

Zeughaus-Passage, Bern	immeuble	avant	3,105%	nouveau	3,105%	total	7.590%
	parcelle n° 725		1,868%		11,677%		13.545%

Le résultat d'exploitation de la SIG pour la période du 1. 1. 1999 – 30. 6. 1999 est acquis exclusivement aux détenteurs des parts B2. Le résultat d'exploitation du fonds séparé B pour la période du 1. 7. 1999 – 31. 3. 2000 est distribué proportionnellement aux détenteurs des parts B1 et B2.

	Parts B1	Parts B2
Résultat d'exploitation total	32.59	52.57
Réserve de liquidation		2.86
Dividende partiel au 30.4.2000	21.00	35.00
Dividende de liquidation probable	11.59	14.71

Le dividende partiel, représentant environ 70% du résultat prévisionnel de l'exercice, a été versé aux titulaires des parts B1 et B2, avec possibilité de réinvestissement hors commission dans un des deux nouveaux fonds séparés.

Les frais extraordinaires pour l'acquisition des actions SIG ainsi que de la liquidation et du transfert des immeubles en propriété directe de la fondation sont exclusivement à la charge des parts B2 et ont été pris en considération dans le calcul de l'attribution des parts dans les nouveaux fonds séparés W et G.

Le fonds séparé B ne peut être liquidé qu'après réalisation de tous les actifs, au plus tôt au 31. 12. 2000. Le résultat de liquidation sera distribué proportionnellement aux détenteurs des parts B1 et B2.

#### 4.2.4 Répertoires des immeubles fonds séparés B

Cette présentation des immeubles du fonds séparé B indique la redistribution des différents objets dans les nouveaux fonds séparés W et G.

NPA	Lieu		Part %	Coût de revient	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
Fonds séparé W							
1207	Genève	Grenade 6/8		6.293.000	8.360.900	6.365.000	548.000
1205	Genève	Carl-Vogt 83		3.248.000	4.333.200	3.700.000	259.000
1206	Genève	Peschier 6		2.740.508	3.988.400	3.280.000	207.400
1207	Genève	Montchoisy 49		4.770.508	4.391.700	4.472.000	304.900
1227	Carouge	Poluzzi 23-29		14.375.733	9.266.600	11.590.000	775.500
<b>Total</b>	<b>Fonds séparé W</b>			<b>31.427.749</b>	<b>30.340.800</b>	<b>29.407.000</b>	<b>2.094.800</b>
Fonds séparé G							
1204	Genève	Tour de l'Île 4		19.894.008	7.958.300	20.330.000	1.054.300
1204	Genève	Céard 8		11.165.008	3.912.500	10.890.000	607.700
1204	Genève	Cours de Rive 6		18.422.258	7.580.500	19.440.000	921.200
1204	Genève	Pélisserie 18		15.935.508	18.513.600	13.920.000	1.012.300
1205	Genève	Philosophes 3		4.566.976	2.633.300	4.314.000	283.400
1204	Genève	Stand 60-62		11.672.508	6.054.700	12.010.000	720.300
1224	Chêne-Bourgeries	Montagne 136		11.063.508	12.053.300	9.052.000	895.100
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		8.146.902	4.728.500	7.411.000	530.800
4051	Basel	Falknerstr. 2-4		23.397.451	6.396.000	21.480.000	1.111.900
4058	Basel	Greifengasse 7		4.578.495	2.915.200	4.378.000	284.500
8001	Zürich	Bäregasse 25		36.334.358	13.300.000	33.990.000	1.766.000
<b>Total</b>	<b>Immeubles commerciaux</b>			<b>165.176.980</b>	<b>86.045.900</b>	<b>157.215.000</b>	<b>9.187.500</b>
							<b>Revenu net</b>
3001	Bern	Neuengasse 24	6.00	1.532.000	780.000	1.493.600	70.100
3001	Bern	Neuengass-Pass.	33.33	7.355.000	7.150.000	8.144.000	330.200
3001	Bern	Zeughaus-Passage	7.59	4.478.959	3.036.000	4.381.000	164.500
3001	Bern	Parz. 725	13.55	3.857.033	0	4.212.000	170.000
8001	Zürich	Bahnhofstrasse 71	2.00	2.018.583	548.700	2.465.400	109.900
8004	Zürich	Kasernenstr. 11	4.50	0	88.500	135.800	7.000
8004	Zürich	Kasernenstr. 15	4.50	0	170.900	239.300	13.600
8004	Zürich	Sihlbrücke	4.50	3.633.446	3.385.700	3.795.200	177.500
<b>Total</b>	<b>Immeubles en copropriété</b>			<b>22.875.021</b>	<b>15.159.800</b>	<b>24.866.300</b>	<b>1.042.800</b>
1201	Genève	Montbrillant		1.522.500	0	928.300	35.000
<b>Total</b>	<b>Terrain</b>			<b>1.522.500</b>	<b>0</b>	<b>928.300</b>	<b>35.000</b>
<b>Total</b>	<b>Fonds séparé G</b>			<b>189.574.501</b>	<b>101.205.700</b>	<b>183.009.600</b>	<b>10.265.300</b>
<b>Total</b>				<b>221.002.250</b>	<b>131.546.500</b>	<b>212.416.600</b>	<b>12.360.100</b>

#### 4.2.5 Rapport de l'organe de contrôle fonds séparé B

En notre qualité d'organe de contrôle, nous avons vérifié la légalité des comptes annuels (compte de fortune, compte de résultats de l'exercice), de la gestion et des placements du Fonds B pour l'exercice portant sur la période du 1er juillet 1999 au 31 mars 2000. Les indications de l'exercice précédent mentionnées dans les comptes annuels ont été vérifiées par un autre organe de révision.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, de la gestion et des placements incombe au conseil de fondation, alors que notre mission consiste à les vérifier et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes annuels et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la comptabilité, à l'établissement des comptes annuels, aux placements et aux principales décisions en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. La vérification de la gestion consiste à constater si les dispositions légales et réglementaires concernant l'organisation et l'administration sont respectées. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, les comptes annuels, la gestion et les placements sont conformes à la loi, à l'acte de fondation et au règlement.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA

H. Plozza

P. Stohler

Basel, le 30 mai 2000

## 5. Verwaltungsrechnung IST Immobilien-Anlagestiftung

### 5.1 Vermögens- und Ertragsrechnung

#### 5.1.1 Vermögensrechnung per 31. 3. 2000

	CHF
<b>Aktiven</b>	<b>312.949</b>
Kasse	1.643
Banken/Post	42.289
Rückforderbare Verrechnungssteuer	6
Forderungen gegenüber Sondervermögen	133.731
Transitorische Aktiven	5.650
Sachanlagen	129.630
<b>Passiven</b>	<b>312.949</b>
Kreditoren	241.135
Transitorische Passiven	5.700
Freie Reserven	0
Reservfonds	0
Stammvermögen	105.000
Bilanzverlust	- 38.886

#### 5.1.2 Ertragsrechnung vom 1. 7. 1999 bis 31. 3. 2000

<b>Aufwand</b>	<b>535.678</b>
Personalaufwand	194.738
Organe, Mitgliederversammlung	167.072
Arbeitsleistungen Dritter	127.097
Revision	3.000
Betriebsaufwand	2.053
Infrastruktur (Miete, EDV etc.)	7.650
Verwaltungsaufwand	30.130
Abschreibungen	3.938
<b>Ertrag</b>	<b>535.678</b>
Beiträge aus Sondervermögen	490.074
Ausgabe-/Rücknahmekommissionen	0
Übrige Erträge	6.718
Reinverlust	38.886

### 5.1.3 Antrag zur Verwendung des Reingewinns

Vortrag auf neue Rechnung – 38.886

Bilanzverlust 38.886

Zürich, Mai 2000

IST Immobilien-Anlagestiftung

Rudolf Bürki, Präsident

Markus Strauss, Direktor

## 5.2 Bericht der Kontrollstelle zur Verwaltungsrechnung der IST Immobilien-Anlagestiftung

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Vermögens- und Ertragsrechnung), Geschäftsführung und Vermögensanlage der IST Immobilien-Anlagestiftung (Verwaltungsrechnung) für das am 31. März 2000 abgeschlossene Geschäftsjahr (umfassend den Zeitraum vom 1. Juli 1999 bis 31. März 2000) 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 gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des 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 Gesetz, der Stiftungsurkunde und dem Reglement.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

H. Plozza

P. Stohler

Basel, 30. Mai 2000

## 6. Adressen

### 6.1 Sitz der Stiftung

Der Sitz der IST Immobilien-Anlagestiftung befindet sich in Basel, c/o. ATAG Ernst & Young AG, Aeschengraben 9, 4002 Basel.

Der Stiftungsrat hat aufgrund der Kompetenzdelegation, gem. Art. 4 der Stiftungsstatuten, beschlossen, den Sitz der Stiftung nach Zürich zu verlegen.

Die Aufsichtsbehörde BSV hat dieser Sitzverlegung zugestimmt.

Die Anmeldung und Eintragung der Stiftung am neuen Sitz werden raschmöglichst vollzogen.

### 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.