



Fondation de placements immobiliers

2^{ème} rapport annuel
2000/2001

1.	Avant-propos du Président	3
2.	Organes et organisation	4
3.	Fonds séparés W et G	5
3.1	Évolution des fonds séparés	5
3.2	Aperçu de la direction	6
3.3	Fonds séparé W (immeubles d'habitation)	7
	Évolution du fonds séparé	7
	Évolution de la fortune et des parts existantes	8
	Commentaire sur le compte de profits et pertes	9
	Proposition de distribution et d'utilisation du bénéfice	9
	Prescriptions détaillées de placement	10
	Répartition des placements	10
	Liste des placements	11
	Bilan au 31 mars 2001	12
	Compte de profits et pertes 2000/2001	13
3.4	Fonds séparé G (immeubles commerciaux)	14
	Évolution du fonds séparé	14
	Évolution de la fortune et des parts existantes	15
	Commentaire sur le compte de profits et pertes	16
	Proposition de distribution et d'utilisation du bénéfice	16
	Prescriptions détaillées de placement	17
	Répartition des placements	17
	Liste des placements	18
	Bilan au 31 mars 2001	19
	Compte de profits et pertes 2000/2001	20
3.5	Rapport de l'expert pour l'estimation des immeubles	21
4.	Comptes administratifs de la IST Fondation de placements immobiliers	22
	Bilan et compte de profits et pertes	22
	Commentaire concernant les comptes administratifs	23
	Proposition d'utilisation du bénéfice	23
5.	Rapport de l'organe de contrôle	23
6.	Adresses	24

1. Avant-propos du Président

La IST Fondation de placements immobiliers peut se flatter, en regardant rétrospectivement, d'un exercice riche en réussites. Elle a pu acheter d'intéressants objets, et d'importantes caisses de prévoyance ont rejoint le cercle des investisseurs.

Les investissements immobiliers indirects suivent la tendance du marché. Un périodique spécialisé du secteur de la prévoyance a pu constater: «La forte croissance des fondations immobilières documente le nouvel attrait qu'exerce cette catégorie d'investissements».

Quelles sont les caractéristiques qui font l'attrait de l'immobilier, en particulier sous la forme de fondations de placement?

- Les immeubles engendrent des rendements plus élevés que les obligations en francs suisses.
- Dans le contexte revenus/risques, la part optimale de l'immobilier est en règle générale de 15 à 25%. On obtient des valeurs similaires si on considère le point de vue d'Asset-Liability.
- Les placements indirects dans l'immobilier présentent, par rapport aux investissements directs, les avantages suivants:
 - administration professionnelle et gestion active des portefeuilles;
 - diversification plus ample au point de vue géographique et de la variété des types immobilier;
 - plus ample liquidité.
- Souvent les sociétés immobilières cotées en Bourse ne constituent pas des placements purement immobiliers. Leurs cours se basant sur l'offre et la demande, d'importants écarts sont possibles par rapport aux valeurs intrinsèques. En cas de variations des taux d'intérêt, les fonds immobiliers suivent l'évolution des obligations, sans rapport avec le développement des valeurs immobilières.
- Les fonds séparés de la IST Fondation de placements immobiliers comprennent exclusivement des immeubles. La valeur des parts se fonde uniquement sur des estimations périodiques menées par une maison renommée (Wüest & Partner AG, Zurich), qui emploie à cet effet la méthode reconnue comme étant la meilleure (Discounted Cash Flow).

Il convient aux caisses de prévoyance de bien réfléchir:

1. si elles n'auraient pas intérêt à réduire la part des obligations au profit des placements immobiliers,
2. si elles ne feraient pas bien de déterminer la part optimale de l'immobilier dans l'Asset Allocation,
3. si elles ne pourraient pas améliorer la diversification de leurs placements immobiliers existants au moyen de parts des fonds séparés W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux) au point de vue tant géographique que de la variété des types immobilier,
4. si elles ne pourraient pas apporter dans la fondation des immeubles leur appartenant, en échange de parts du fonds séparé W (immeubles d'habitation).

Les membres de la IST Fondation de placements immobiliers sont des caisses de prévoyance petites, moyennes et grandes. Le but du Conseil de la fondation et de la direction est de reconnaître leurs besoins dans le domaine de l'immobilier et de les satisfaire au mieux.

Aarau, mai 2001

Le président du conseil d'administration

Rudolf Bürki

2. Organes et organisation

Conseil de la fondation

Président	Rudolf Bürki, Aarau
Vice-président	Rudolf Peter Schilt, Zschokke Holding SA, Genève
Membres	Franz Becker, Compaq Computer AG, Dübendorf Thomas Bühlmann, fondation de prévoyance du personnel de IBM Suisse SA, Zurich Heinz Fankhauser, Arco Immobilien Management AG, Suhr Kurt Feller, Pictet & Cie, Genève Fritz Fischer, Comunitas, titulaire de la FFT Fritz Fischer Treuhand, Fislisbach Urs Niklaus, Julius Bär Asset Management AG, Zurich Ernst Reinhart, ASGA Pensionskasse des Gewerbes, St Gall Oskar Rosser, REGA Pensionskasse, Zurich Stephan Steinmann, IST Investmentstiftung für Personalvorsorge, Zurich Walter Steiner, Pensionskasse der Stadt Bienne/Caisse de prévoyance de la ville de Bienne

Commission du conseil de la fondation

Comité d'investissement	Rudolf Bürki Rudolf Peter Schilt Heinz Fankhauser Urs Niklaus Stephan Steinmann
-------------------------	---

Direction	Markus Strauss, Directeur Pascal G. Misar, gestion du portefeuille Werner Bieri, finances et administration Sandra Keller, assistante de direction
-----------	---

Experts pour l'estimation des immeubles	Wüest & Partner AG, Zurich
--	----------------------------

Organe de contrôle	Ernst & Young AG, Zurich
--------------------	--------------------------

Adresses bancaires:	Fonds séparé W: Bank Julius Bär & Cie AG, Zurich Fonds séparé G: Pictet & Cie Banquiers, Genève/Zurich
---------------------	---

3. Fonds séparés W et G

L'affiliation à la IST Fondation de placements immobiliers est ouverte à toutes les institutions suisses de prévoyance pour le personnel exonérés d'impôts dans le canton où elles ont leur siège. De nouvelles parts peuvent être souscrites à tout moment pour les deux fonds séparés.

Avec les deux fonds séparés W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux), nous offrons à nos membres d'attrayantes possibilités de placements indirects dans un portefeuille immobilier bien diversifié. La souscription de parts de l'un de ces fonds séparés, ou des deux, permet aux investisseurs de compléter de façon ciblée leur propre portefeuille immobilier. La dispersion des risques est notablement mieux assurée que pour les placements directs. En outre, il n'y a plus de frais de gestion courante du portefeuille.

Les volumes de ces deux fonds séparés croissent constamment, en fonction des besoins d'investissement de nos membres. Tout comme les placements déjà effectués, les investissements futurs auront lieu de manière sélective dans des bâtiments qui contribueront, des rentabilité et de diversification, à une optimisation durable du portefeuille existant.

De nouvelles parts peuvent être souscrits à tout moment pour les deux fonds séparés W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux). L'achat de parts peut avoir lieu soit en numéraire soit contre apports matériels. Ces derniers doivent répondre au profil d'investissement du fonds séparé concerné. Ils seront estimés par Wüest & Partner AG, les experts attirés de la der IST Fondation de placements immobiliers ainsi que, dans le cas des apports matériels, vérifiés par un autre expert.

Les marchés immobiliers continuent à se rétablir grâce à l'évolution positive de la conjoncture. Ce sont surtout les grands centres économiques et leurs agglomérations qui ont profité de l'expansion de manière plus que proportionnelle. Il s'est confirmé à nouveau que la diversification régionale correcte du portefeuille constitue le facteur décisif de la réussite du placement. En période de récession, les objets favorablement situés dans leur région souffrent moins que la moyenne par rapport à l'ensemble du marché, tandis que, dans les secteurs demeurant stables, les immeubles de haut de gamme peuvent enregistrer une croissance des loyers supérieure à la moyenne et donc une augmentation des valeurs de marché.

Compte tenu de ce contexte, les fonds séparés W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux) de la IST Fondation de placements immobiliers, axés sur des immeubles situés dans des sites privilégiés, ont poursuivi leur développement positif.

Les volumes de ces deux fonds séparés sont constamment accrus, conformément aux besoins de nos membres.

L'évolution de la valeur de nos placements est directement liée à celle des marchés immobiliers. Vis-à-vis des autres possibilités de participation sous forme de titres immobiliers, vous suivrez directement le progrès de vos placements, lequel n'est pas conditionné par des facteurs inhérents à d'autres secteurs et domaines de l'économie et n'ayant rien à voir avec l'immobilier.

3.1 Évolution des fonds séparés

L'exercice 2000/2001 a été dominé par la réalisation concrète de la nouvelle répartition des immeubles. Parallèlement à cette redistribution menée au sein des nouveaux fonds séparés, c'est surtout le fonds séparé G, consacré aux immeubles commerciaux, qui a été marqué par une augmentation encourageante du nombre de parts souscrites. Ces nouvelles ressources ont permis d'une part l'acquisition de toute une série d'objets très intéressants, mais aussi de réduire le taux d'endettement auprès de tiers moyennant l'extinction d'hypothèques.

Les chiffres en bref			Fonds séparé W (immeubles d'habitation)	Fonds séparé G (immeubles commerciaux)
Valeur de marché des immeubles	1 ^{er} avril 2000	Fr.	290.314.000	303.561.800
	31 mars 2001	Fr.	300.540.000	365.516.900
Fortune nette	1 ^{er} avril 2000	Fr.	221.832.360	182.802.420
	31 mars 2001	Fr.	254.161.010	284.160.246
Nombre de parts	1 ^{er} avril 2000	nombre	549.090	534.510
	31 mars 2001	nombre	595.282	777.591
Valeur d'inventaire par part (recettes non comprises)	1 ^{er} avril 2000	Fr.	404,00	342,00
	31 mars 2001	Fr.	408,50	351,13
Produit par part		Fr.	18,46	14,31
Dividende par part		Fr.	18,45	14,25
Rendement net par part		%	4,57	4,18
Rendement global par part		%	5,68	6,85

3.2 Aperçu de la direction

Au cours du prochain exercice, l'accent sera mis sur l'expansion ultérieure du portefeuille immobilier ainsi que sur l'optimisation du revenu locatif, de la répartition des coûts des objets et des frais du recours aux capitaux extérieurs.

Étant donné la situation tendue du marché immobilier, on ne prévoit pas de recul du revenu locatif. La concentration du portefeuille immobilier dans les centres économiques permet de considérer comme probable une amélioration de la situation des recettes. La répartition momentanée des échéances ouvre, compte tenu des conditions du marché, des possibilités d'optimiser les rendements locatifs.

L'extension ultérieure des fonds séparés a lieu selon les besoins des membres et dans le cadre des directives de placement spécifiques à chacun d'eux, dans le but d'en optimiser les portefeuilles immobiliers et d'en consolider la rentabilité à long terme.

La poursuite de ces deux objectifs garantira une évolution positive des valeurs de la substance ainsi que des bénéfices proportionnels aux risques existants.

Au cours de l'exercice écoulé, on a jeté les bases qui permettront une exploitation encore plus active des placements des fonds séparés. Grâce à l'introduction de nouveaux systèmes de reporting, nous serons à même de concentrer spécifiquement l'exploitation active sur des objets individuels et d'optimiser durablement les performances globales.

Nous sommes certains de pouvoir augmenter les recettes locatives de nos deux fonds séparés et d'accroître ainsi durablement la valeur de marché de leurs portefeuilles.

Zurich, mai 2001

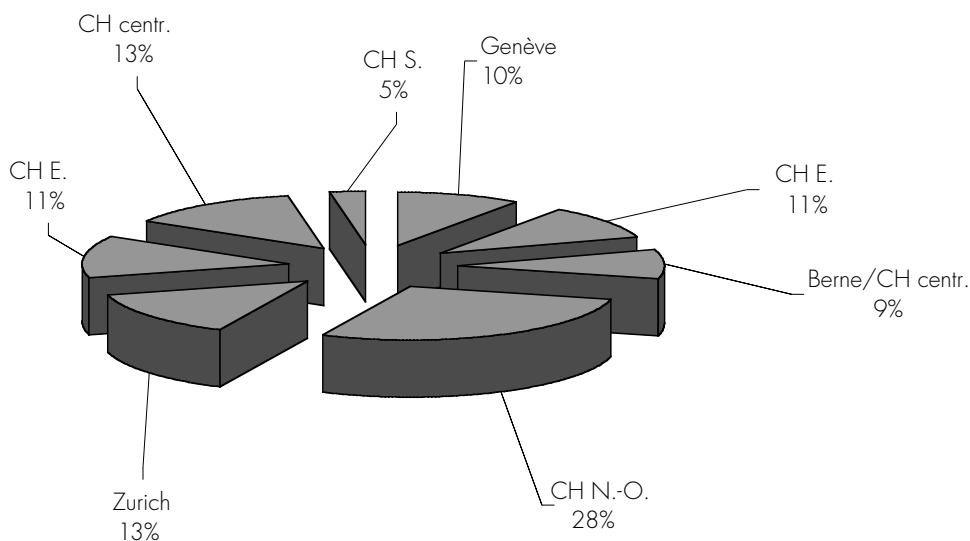
La direction de la IST Fondation de placements immobiliers
Markus Strauss, Pascal G. Misar, Werner Bieri et Sandra Keller

3.3 Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

3.3.1 Évolution du fonds séparé W (immeubles d'habitation)

L'amélioration des tendances du marché l'immobilier ainsi que l'expansion conjoncturelle se sont répercutées tangiblement sur le secteur locatif. Ainsi avons-nous enregistré sur des objets individuels des variations des nombres de changements de locataires, dépassant celles des années précédentes. En même temps, on a pu diminuer la quantité de logements vides. Le diagramme ci-après illustre la répartition régionale des immeubles selon leurs valeurs de marché. Conformément aux directives stratégiques du Conseil de la fondation, à l'avenir nous acquerrons des bâtiments additionnels dans les régions de plus grande concentration de nos efforts, afin d'optimiser ainsi ultérieurement notre portefeuille.

Répartition des placements



Rénovations

Afin de garantir durablement les recettes du portefeuille immobilier existant, plusieurs grands projets de rénovation ont été menés à terme au cours de l'exercice considéré. Ainsi, à Bâle, a-t-on remis à neuf les installations sanitaires du bâtiment de la Lehenmattstrasse, et les blocs-eau et les cuisines de celui de la Gellerstrasse. De même on a procédé à la mise-en-place des cuisines dans l'immeuble de Döttingen. Ceci a permis d'ajuster en conséquence les revenus de ces immeubles.

Projets/acquisitions/désinvestissements

Un immeuble a été acquis dans la zone de Zurich Nord, connue pour son dynamisme. Il se distingue par son excellente insertion dans le réseau des transports publics et privés ainsi que par la modernité et les dimensions de ses pièces. Cet immeuble résidentiel, qui comprend 24 unités d'habitation et plusieurs surfaces commerciales, sera donné en location dès novembre 2001, après sa transformation complète.

Localité	Adresse	Part	Val. marché	Remarques
Zurich-Oerlikon	Schaffhauserstrasse 366 – 372	100%	11'080'000	Après achèvement

Aucun objet du portefeuille n'a été aliéné au cours de l'exercice considéré.

Situation des recettes:

Au cours du second semestre de l'exercice considéré, on a évalué les effets d'un ajustement général des loyers, qui ont été adaptés à la situation du marché. Cette mesure, appliquée au fonds séparé W, portera ses effets en particulier au cours du prochain exercice.

En général, on constate, dans le cadre de la vérification des valeurs de marché, que les recettes sur loyers reflètent l'évolution des valeurs.

Le nombre de logements inoccupés a baissé au cours de l'exercice considéré. Ceci doit être attribué d'une part à la demande accrue, mais aussi aux mesures actives adoptées en vue de la relocation et de la rénovation d'objets.

Estimations/valeurs de marché

Au cours de l'exercice considéré, tous les immeubles ont été examinés par nos experts attitrés, et les valeurs de marché ont été ajustées en conséquence. La bonne qualité des emplacements – et des objets – continue à influencer de manière décisive sur la valeur des investissements.

Ainsi le portefeuille de base du fonds séparé W présente-t-il, au 1er avril 2001, un accroissement des valeurs intrinsèques d'environ 0,6% par rapport à l'année précédente. Compte tenu de l'achat de l'immeuble de Zurich-Oerlikon, la croissance du portefeuille immobilier a été approximativement de 3,5%.

3.3.2 Évolution de la fortune et des parts existantes

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction	CHF	Val. marché	%
Valeur au 1 ^{er} avril 2000 selon estimation de Wüest & Partner AG		290.314.000	
Achats d'immeubles 2000/01		<u>6.976.982</u>	
		297.290.982	
Ventes		<u>0</u>	
Valeurs au 31 mars 2001, base année précédente, y compris gains et pertes effectifs		297.290.982	100,00
Valeur au 31 mars 2001 selon estimation de Wüest & Partner AG		<u>300.540.000</u>	
Gains en capital non réalisés de l'exercice considéré		3.249.018	1,09

Hypothèques

	CHF	en % de la val. marché au jour de référence
Dettes hypothécaires au 31. 3. 2000		59.323.000 20,43
Remboursements pendant l'exercice 2000/01		<u>-10.849.860</u>
Dettes hypothécaires au 31. 3. 2001		48.473.140 16,13

Variation de la fortune nette du 1^{er} avril 2000 au 31 mars 2001

Fortune en début d'exercice		221.832.360
Souscriptions		25.205.176
Rachats		-6.539.680
Bénéfice global		14.236.480
Variation des impôts sur les liquidations		<u>-573.326</u>
Fortune en fin d'exercice		254.161.010

Évolution du nombre de parts

	nombre de parts	Fortune nette	Valeur nette par part
Parts souscrites au 1 ^{er} avril 2000	549.090	221.832.360	404,00
Nouvelles souscriptions	62.642		
Rachats	<u>-16.450</u>		
Parts souscrites au 31 mars 2001	595.282	254.160.010	426,96

Le nombre de parts émises s'est accru de 8,41 %.

La fortune nette par part au 31 mars 2001 comprend la croissance des recettes et des valeurs.

Rendement d'une part du 1^{er} avril 2000 au 31 mars 2001

Valeur d'inventaire par part au 1 ^{er} avril 2000	404,00
Recettes nettes par part pendant l'exercice	18,46
Rendement net par part	4,57 %
Accroissement de valeur par part pendant l'exercice	4,50
Accroissement par part	1,11%
Recettes nettes et accroissement par part	22,96
Rendement global par part	5,68%

3.3.3 Commentaire sur le compte de profits et pertes

Aucune comparaison directe du compte de profits et pertes avec celui de l'exercice précédent n'est possible, car les immeubles des anciens fonds séparés A et B ont subi une nouvelle répartition:

- le produit des intérêts actifs est le bénéfice du placement de liquidités dans des avoirs bloqués et de la rémunération de portefeuilles monétaires ordinaires
- la chute des loyers due aux surfaces locatives vides demeure dans le cadre budgétaire,
- les frais d'intérêts hypothécaires correspondent à 3,59 % du portefeuille hypothécaire moyen,
- on a mis aux actifs, pour les rénovations, Fr. 980.000.- sur la provision pour risques afin de délimiter les dépenses moyennes programmées à plus long terme pour les rénovations.

Les frais d'exploitation ainsi que les coûts des estimations des immeubles et des révisions se sont révélés inférieurs aux montants budgétés, tandis que les autres postes sont demeurés dans le cadre budgétaire.

3.3.4 Proposition de distribution et d'utilisation du bénéfice

Recettes nettes de l'exercice	10.987.462
Report de l'exercice précédent	<u>0</u>
Bénéfice disponible pour la distribution	10.987.462
Bénéfice prévu pour distribution/réinvestissement: 595.282 parts à Fr. 18,45	<u>10.982.953</u>
Report au nouvel exercice	4.509

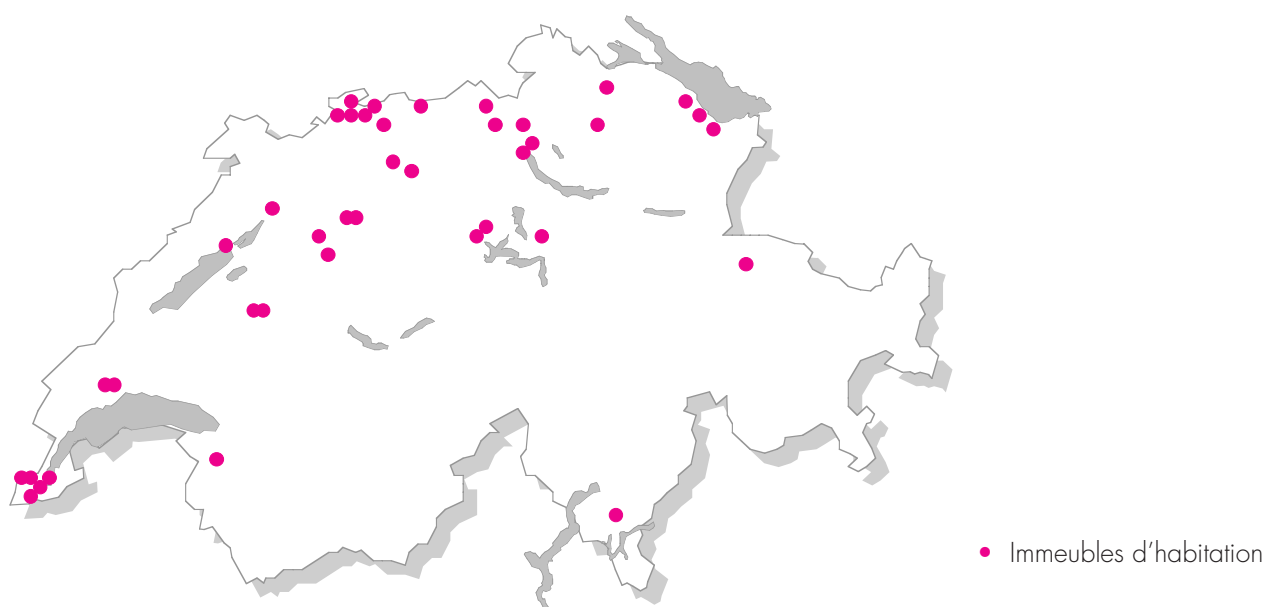
Aux membres est offerte la possibilité de réinvestir sans frais dans les fonds séparés W et G les montants distribués.

3.3.5 Prescriptions détaillées de placement du fonds séparé W (immeubles d'habitation)

Les prescriptions détaillées de placement ont été approuvées par le Conseil de la fondation et sont considérées comme directives contraignantes pour l'investissement du fonds séparé. Elles ne pourront être modifiées qu'avec l'agrément de l'assemblée des membres.

	Objectifs	également admis
Type d'objets	Immeubles d'habitation avec logements familiaux	petits appartements/immeubles d'habitation avec locaux commerciaux, immeubles tours Terrains/promotions
Répartition géographique	Toutes les régions importantes de la Suisse	Régions marginales de la Suisse
Sites	Agglomérations des moyennes et grandes villes	Petites localités
Niveau de qualité	Standing moyen, état d'entretien normal	Objets exigeant rénovation
Forme de propriété	Propriété exclusive et directe	Parts de copropriété, PPE, société immobilière, objets en droit de superficie
Volume d'investissement par objet	min. CHF 3.000.000 max. 10% des actifs	petits objets/participations
Financements hypothécaire	20% de la valeur vénale	globalement 40% de la valeur vénale max. 70% par objet individuel
Placements temporaires	liquidités /placements à terme	négociables en CHF

Répartition des investissements



3.3.6 Liste des placements du fonds séparé W (immeubles d'habitation) au 31 mars 2001

Npa	Localité		Part en %	Valeur assurée	Valeur vénale	État locatif théorique
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1		3.154.000	4.135.000	295.256
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 3		923.000	1.208.000	100.057
4052	Bâle	Gellertstr. 51/53		9.004.000	5.993.000	462.024
4052	Bâle	Gellertstr. 169/181		4.611.000	4.316.000	260.636
4052	Bâle	Lehenmattstr. 280/282		25.502.000	22.840.000	1.541.738
4052	Bâle	Lehenmattstr. EH	50,00	1.259.500	1.163.000	79.890
4058	Bâle	Rebgasse 54		4.441.000	2.500.000	243.144
2503	Bienne	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	Lucerne	Kauffmannweg 17	50,00	15.264.000	17.870.000	1.155.722
6005	Lucerne	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	Zurich	Schaffhauserstr. 366		en construction	4.650.000	en construction
8006	Zurich	Stolzestr. 3		4.608.000	5.428.000	351.410
8041	Zurich-Leimbach	Sihlweidstr. 1		19.044.000	16.980.000	1.246.623
Total				318.291.400	300.540.000	21.612.605

3.3.7 Fonds séparé W (immeubles d'habitation): Bilan au 31 mars 2001

	CHF	Valeur vénale 31 mars 2001	Valeur vénale 1er avril 2000
Immeubles		300.540.000	290.314.000
immeubles d'habitation	295.890.000		290.314.000
immeubles en construction	4.650.000		
Terrains	0		
Liquidités		9.611.893	2.904.000
Dépôts en banque/comptes de prévoyance pour le personnel	3.611.893		
Placements à terme/argent au jour le jour	6.000.000		
Autres actifs		3.763.121	0
Débiteurs	2.496.181		
actifs transitoires	286.938		
meubles et équipements	2		
mise à l'actif de la provision pour rénovations	980.000		
Actifs		313.909.514	293.218.000
Dettes		54.925.178	67.135.640
Hypothèques	48.473.140		59.323.000
Créanciers	5.006.436		7.812.640
passifs transitoires	956.385		
Commissions non utilisés/frais de reprise	494.717		
Fortune		258.984.336	226.082.360
Impôts estimés sur liquidation		-4.823.326	-4.250.000
Fortune nette		254.161.010	221.832.360
Parts émises au jour de référence		595.282	549.090
Nombre de parts annulées		0	
Valeur d'inventaire par part		408.50	404.00
Recettes nettes de l'exercice par part		18.46	
Valeur d'inventaire et recettes par part		426.96	

3.3.8 Fonds séparé W (immeubles d'habitation): Compte de profits et pertes 2000/2001

Recettes		21.489.555
Intérêts actifs		287.314
Recettes locatives		20.928.751
Recettes des copropriétés		0
Intérêts intercalaires activés		65.431
Autres recettes		6.465
Recettes sur émissions anticipées		201.594
Dépenses		10.502.093
Intérêts passifs		2.064.542
Intérêts hypothécaires	1.933.332	
Autres intérêts passifs	131.210	
Entretien, réparations et rénovations		4.745.101
Entretien/réparations/entretien normal	1.156.064	
Entretien extraordinaire	1.451.964	
Grand entretien	2.137.073	
Divers frais d'exploitation		1.104.857
Électricité/eau/chauffage/mazout/gaz/voirie	401.176	
Redevances TV	31.116	
Abonnements de service	227.148	
Exploitation des surfaces/conciergerie	555.265	
Autres frais d'exploitation	78.574	
./. Forfaits pour charges	-182.422	
Assurances		277.512
Frais d'exploitation des immeubles		1.122.474
Honoraires d'administration/gestion des immeubles	996.084	
Frais de location et d'annonces	126.390	
Frais d'administration		976.797
Rémunération réglementaire des comptes d'administration	590.844	
Frais d'estimation et de révision	111.946	
Rémunération réglementaire des banques de dépôt/autres frais d'administration	274.007	
Impôts/taxes		378.497
Amortissements/pertes/provisions		-329.753
Pertes sur loyers nets logements vides	540.240	
Amortissements sur immeubles	0	
Pertes sur encaissement des loyers	19.268	
Pertes sur encaissement des frais de chauffage et d'exploitation	90.739	
Mise à l'actif de la provision pour rénovations	-980.000	
Versement de recettes courantes en cas de reprise de parts		162.066
Recettes nettes de l'exercice		10.987.462
Bénéfices et pertes de capital réalisés		0
Bénéfice réalisé		10.987.462
Bénéfices et pertes de capital non réalisés		3.249.018
Bénéfice global de l'exercice		14.236.480

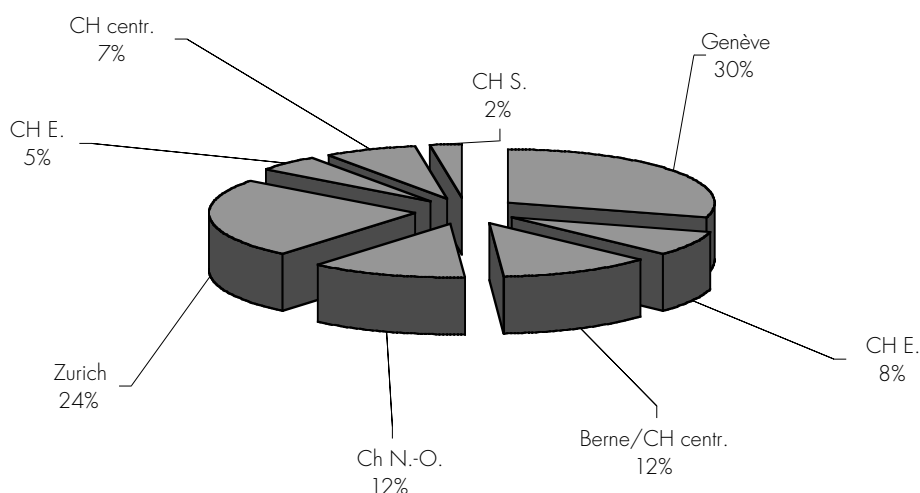
3.4 Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

3.4.1 Évolution du fonds séparé G (immeubles commerciaux)

L'évolution positive du marché immobilier était tangible au niveau des relocations comme en ce qui concerne le renouvellement de baux à long terme. Pratiquement tous ceux-ci ont pu être prorogés ou renouvelés.

Le portefeuille existant a été agrandi de manière ciblée moyennant l'achat de participations à des copropriétés mais aussi d'immeubles en propriété exclusive. La valeur du portefeuille se répartit en 70% environ d'objets en propriété exclusive, un peu moins de 30% en participations à des copropriétés et 0,4% environ en terrains. La distribution régionale du portefeuille est illustrée dans le diagramme ci-après.

Répartition des placements



Projets/acquisitions/désinvestissements

Grâce à de nombreuses souscriptions, le fonds séparé G (immeubles commerciaux) a pu accroître ses investissements, et en particulier ses participations à diverses copropriétés.

Dans le domaine des propriétés exclusives, on a acquis un projet comportant un centre de marché spécialisé près du Pizolpark à Mels/Sargans, qui sera achevé à la mi-2002. Cet objet est déjà entièrement loué. Dans le centre de Berne, on a acquis un immeuble commercial lui aussi entièrement loué.

Localité	Immeuble	Part	Valeur de marché	Remarques
Mels	Rietbrüehl – Fachmarktzentrum	100%	41.210.000	Après l'achèvement
Berne	Kornhausplatz 7/7y	100%	18.150.000	
Berne	ME Bolligenstrasse 52 – 54	5%	718.400	Nouvelle participation
Berne	ME Neuengass-Passage	9,17%	2.127.400	
Bâle	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	

Aucun immeuble appartenant au portefeuille n'a été aliéné pendant l'exercice considéré.

Rénovations

Aucune rénovation de grande ampleur n'a eu lieu dans le cadre du fonds séparé G; mais on a programmé celles qui avaient été envisagées. L'un des projets essentiels de l'exercice 2001/2002 porte sur la revitalisation du centre de quartier «Chemin de la Montagne» à Chêne-Bougeries.

Situation des recettes

Du fait des variations ayant affecté les taux d'intérêt, on a procédé à quelques ajustements de loyers. La plupart des baux importants étant indexés, ces ajustements sont continus. La situation actuelle du marché se répercute de manière favorable sur les relocations. Les baux venus à échéance ont pu être prorogés aux mêmes conditions ou renouvelés aux conditions momentanées du marché. Les recettes locatives peuvent être considérées, dans l'ensemble, comme conformes à la situation du marché.

L'évolution positive du marché ainsi que le comportement des consommateurs ont donné lieu à des résultats positifs en ce qui concerne les immeubles commerciaux. En particulier, les objets à loyer indépendant du chiffre d'affaires, tels que par ex. les participations aux copropriétés de centres commerciaux faisant partie du fonds séparé G ont montré une augmentation des bénéfices au cours de l'exercice considéré, les coûts étant par contre demeurés quasi inchangés.

Estimations/valeurs de marché

Les immeubles et les participations aux copropriétés faisant partie du fonds séparé G ont été évalués par nos experts, et les valeurs de marché ont été ajustées en conséquence.

Par rapport au 1er avril 2000, le fonds séparé G (immeubles commerciaux) présente, dans le domaine des participations aux copropriétés, un accroissement de valeur de 0,15% sur le portefeuille de base. Si l'on inclut les acquisitions immobilières, l'accroissement de valeur des participations aux copropriétés atteint 24,6%.

En ce qui concerne les immeubles en propriété exclusive, l'accroissement absolu du portefeuille atteint 19% environ. Ceci doit être attribué en particulier aux achats effectués dans le cadre du projet en cours à Mels ainsi que de l'immeuble de Berne. Le portefeuille de base présente lui aussi un accroissement intrinsèque satisfaisant: de 2,04%

3.4.2 Évolution de la fortune et des parts existantes

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction	Valeur de marché	%
Valeur au 1 ^{er} avril 2000, selon estimation par Wüest & Partner AG	303.561.800	
Achats immobilier 2000/01	<u>55.367.668</u>	
	358.929.468	
Ventes	<u>0</u>	
Valeurs au 31 mars 2001, base exercice précédent, y compris rentrées et sorties effectives	358.929.468	100,00
Valeur au 31 mars 2001 selon estimation par Wüest und Partner AG	365.516.900	
Gains de capital non réalisés au cours de l'exercice	6.587.432	1,84

Hypothèques

	CHF	en % de la valeur. de marché au jour de référence
Dettes hypothécaires au 1 ^{er} avril 2000	112.483.225	37,05
Nouvelles rentrées par achat d'immeubles et de parts de copropriété	12.670.083	
Remboursements au cours de l'exercice 2000/01	- 18.546.058	
Dettes hypothécaires au 31 mars 2001	106.607.250	29,17

Variation de la fortune nette du 1^{er} avril 2000 au 31 mars 2001

Fortune en début d'exercice	182.802.420
Souscriptions	87.740.433
Rachats	-2.785.250
Bénéfice global	17.714.653
Variation des impôts pour liquidation	<u>-1.312.010</u>
Fortune en fin d'exercice	284.160.246

Évolution du nombre de parts	Nombre de parts	Fortune nette	Valeur nette par part
Parts souscrites au 1 ^{er} avril 2000	534.510	182.802.420	342,00
Nouvelles souscriptions	251.280		
Rachats	<u>-8.199</u>		
Parts souscrites au 31 mars 2001	777.591	284.160.246	365,44

Le nombre de parts émises s'est accru de 45,48%.

La fortune nette par part au 31 mars 2001 comprend la croissance des recettes et des valeurs.

Rendement d'une part du 1^{er} avril 2000 au 31 mars 2001

Valeur d'inventaire par part au 1 ^{er} avril 2000	342,00
Recettes nettes de l'exercice par part	14,31
Rendement net par part	4,18%
Accroissement de valeur par part pendant l'exercice	9,13
Accroissement par part	2,67%
Recettes nettes et accroissement par part	23,44
Rendement global par part	6,85%

3.4.3 Commentaires sur le compte de profits et pertes

La comparaison directe du compte de profits et pertes avec celui de l'exercice précédent n'est pas possible, car les immeubles des anciens fonds séparés A et B ont été nouvellement répartis,

- le produit des intérêts actifs résulte de l'investissement de liquidités en placements à terme
- les loyers non perçus sur des surfaces locatives non occupées sont demeurés dans les limites du budget
- le produit des copropriétés a dépassé de Fr. 61.700 le chiffre au budget,
- les frais d'intérêts hypothécaires correspondent à 4,25 % du portefeuille hypothécaire moyen,
- le montant de Fr. 664.219 dépensé pour entretien, réparations et rénovations correspond à 4,8% du produit des loyers. La provision constituée pour rénovations sert de compensation en vue de la délimitation des dépenses moyennes programmées à plus long terme pour les rénovations.

Les frais d'exploitation et d'estimation des immeubles ainsi que les coûts des révisions se sont révélés inférieurs aux chiffres budgétisés. Les autres positions sont restées dans les limites du budget.

3.4.4 Proposition de distribution et d'utilisation du bénéfice

Recettes nettes de l'exercice	11.127.221
Report de l'exercice précédent	<u>0</u>
Bénéfice disponible pour la distribution	11.127.221
Bénéfice prévu à la distribution/réinvestissement: 777.591 parts à Fr. 14,25	<u>11.080.672</u>
Report à nouvel exercice	46.549

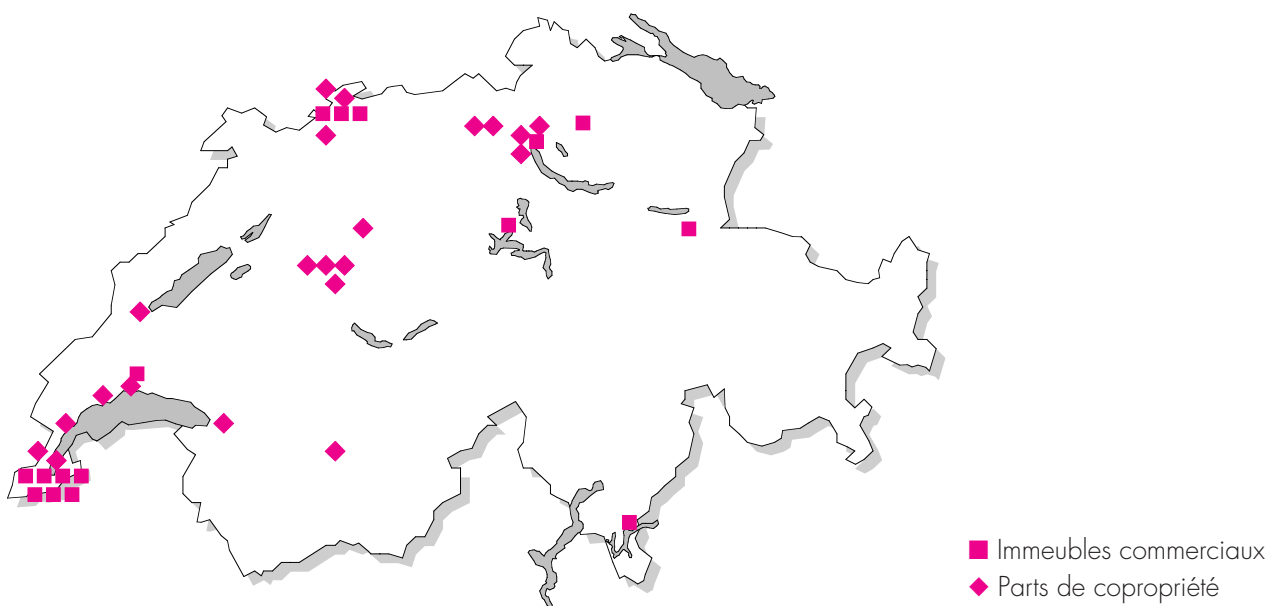
Aux membres est offerte la possibilité de réinvestir sans frais dans les fonds séparés W et G les montants distribués.

3.4.5 Prescriptions détaillées de placement du fonds séparé G (immeubles commerciaux)

Les prescriptions détaillées de placement ont été approuvées par le Conseil de la fondation et sont considérées comme directives contraignantes pour l'investissement du fonds séparé. Elles ne pourront être modifiées qu'avec l'agrément de l'assemblée des membres.

	Zielvorstellung	ebenfalls zugelassen
Type d'objets	Immeubles commerciaux avec de vente et administratifs	Immeubles commerciaux avec logements, avec surfaces de bureaux pour PME et industries, bâtiments publics et parkings,
Répartition géographique	Régions économiques importantes	Régions marginales de Suisse plus importantes de la Suisse
Sites	Grandes villes	Communes des agglomérations villes moyennes/centres régionaux
Niveau de qualité	Haut à moyen standing, bon état d'entretien	Objets à potentiel de développement
Forme de propriété	Propriété exclusive et directe	Copropriété, PPE, société immobilière, objets en droit de superficie
Volume d'investissement par objet	min. CHF 3.000.000 Max. 15% des actifs	petits objets/participations
Financement hypothécaire	30% de la valeur vénale	globalement 40% des valeurs vénales Max. 70% par objet individuel
Placements temporaires	Liquidités/placements à terme	négociables en CHF

Répartition des placements



3.4.6 Liste des placements du fonds séparé G (immeubles commerciaux) au 31 mars 2001

Npa	Localité		Part en %	Valeur Assurée	Valeur vénale	État locatif théorique
4051	Bâle	Steinenvorstadt 53		5.080.000	7.377.000	532.932
4051	Bâle	Falknerstr. 2-4		7.431.000	22.480.000	1.117.940
4058	Bâle	Greifengasse 7		3.076.000	4.448.000	288.228
3011	Berne	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	en construction		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	Zurich	Bärensasse 25		13.968.000	35.620.000	1.818.194
Total	immeubles commerciaux			164.496.010	255.610.000	14.104.305
Recettes nettes						
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	Bâle	Freiestrasse	20,00	3.456.400	6.923.000	381.234
4058	Bâle	Clara Shopping	2,00	428.200	1.220.000	68.311
3001	Berne	Bolligenstr.52-54	5,00	860.000	748.400	49.274
3001	Berne	Neuengasse 24	16,00	2.080.000	4.014.000	217.817
3001	Berne	Neuengass-Pass.	42,50	9.116.250	9.863.400	800.065
3001	Berne	Zeughaus-Pass.	7,60	3.040.000	4.473.000	360.999
3001	Berne	Parz 725	13,50	0	4.361.000	171.191
3015	Berne	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	Zurich	Bahnhofstr. 71	11,00	3.233.300	14.300.000	674.883
8004	Zurich	Sihlbrücke	9,50	7.658.200	8.416.500	445.742
8048	Zurich	Nordring	5,00	2.705.400	2.971.000	171.604
Total	parts de copropriété			69.168.410	108.598.600	6.599.303
1201	Genève	Montbrillant		0	803.800	46.919
4553	Subingen	Gewerbestrasse		0	504.500	0
Total	terrains			0	1.308.300	46.919
Total				233.664.420	365.516.900	20.750.527

3.4.7 Fonds séparé G: Bilan au 31 mars 2001

		Valeur vénale 31 mars 2001	Valeur vénale 1 ^{er} avril 2000
Immeubles		365.516.900	303.561.800
en propriété exclusive	237.510.000		214.974.000
en propriété exclusive en construction	18.100.000		0
en copropriété	108.598.600		87.154.500
Terrains	1.308.300		1.433.300
Liquidités		26.410.301	3.030.000
Dépôts en banque/comptes de prévoyance pour le personnel	3.910.301		
Placements à terme/argent au jour le jour	22.500.000		
Autres actifs		6.295.048	0
Débiteurs	6.038.353		
././ Ducroire	-33.712		
Actifs transitoires	290.407		
Mobilier et équipements	0		
Actifs		398.222.249	306.591.800
Dettes		109.449.993	120.489.380
Hypothèques	106.607.250		112.483.225
Créanciers	768.904		8.006.155
Passifs transitoires	458.145		
Commissions non utilisés/frais de reprise	515.694		
Provision pour réparations et rénovations futures	1.100.000		
Fortune		288.772.256	186.102.420
Impôts estimés sur la liquidation		4.612.010	3.300.000
Fortune nette		284.160.246	182.802.420
Parts émises au jour de référence		777.591	534.510
Nombre de parts annulées		0	
Valeur d'inventaire par part		351.13	342.00
Recettes nettes de l'exercice par part		14.31	
Valeur d'inventaire et recettes par part		365.44	

3.4.8 Fonds séparé G (immeubles commerciaux): Compte de profits et pertes 2000/2001

Recettes		20.753.007
Intérêts actifs		487.925
Recettes sur loyers		13.832.038
Recettes des copropriétés		4.742.384
Intérêts intercalaires activés		347.933
Autres recettes		172.915
Recettes sur émissions anticipées		1.169.811
Dépenses		9.625.786
Intérêts passifs		4.836.945
Intérêts hypothécaires	4.659.971	
Autres intérêts passifs	176.974	
Entretien, réparations et rénovations		664.219
Entretien/réparations/entretien normal	369.596	
Entretien extraordinaire	200.519	
Grand entretien	94.104	
Divers frais d'exploitation		515.934
Électricité/eau/chauffage/mazout/gaz/voirie	210.479	
Redevances TV	3.733	
Abonnements de service	118.170	
Exploitation des surfaces/conciergerie	218.074	
Autres frais d'exploitation	33.072	
./ Forfaits pour charges	-67.594	
Assurances		178.091
Frais d'exploitation des immeubles		561.017
Honoraires d'administration/gestion des immeubles	548.783	
Frais de location et d'annonces	12.233	
Frais d'administration		1.043.546
Rémunération réglementaire des comptes d'administration	669.054	
Frais d'estimation et de révision	111.488	
Rémunération réglementaire des banques de dépôt/autres frais d'administration	263.004	
Impôts et taxes		239.015
Amortissements/pertes/provisions		1.526.352
Pertes nettes sur locaux vides	379.080	
Amortissements sur immeubles	0	
Pertes sur encaissement des loyers	18.382	
Pertes sur encaissement des frais de chauffage et d'exploitation	28.890	
Provision pour rénovations	1.100.000	
Versement des recettes courantes en cas de reprise de parts		60.667
Recettes nettes de l'exercice		11.127.221
Gains et pertes de capital réalisés		0
Bénéfice réalisé		11.127.221
Gains et pertes de capital non réalisés		6.587.432
Bénéfice global de l'exercice		17.714.653

3.5 Rapport de l'expert pour l'estimation des immeubles

La IST Fondation de placements immobiliers est propriétaire d'un portefeuille diversifié, étendu à l'ensemble de la Suisse et comprenant actuellement environ 91 immeubles et parts de copropriété. Au printemps 1999, Wüest & Partner AG a reçu mandat, en tant que société de conseils indépendante et travaillant dans la Suisse entière, d'évaluer aux prix du marché tous les objets (y compris Terrains, parts de surface et objets en copropriété). L'évaluation initiale a été achevée en mars 2000.

Wüest & Partner AG a évalué à nouveau entre l'automne 2000 et le printemps 2001, avec mise à jour, tous les immeubles de la IST Fondation de placements immobiliers. En vue d'atteindre un certain équilibre entre les valeurs, l'évaluation de l'ensemble a eu lieu en trois étapes: au 1^{er} novembre 2000, au 1^{er} janvier 2001 et enfin au 31 mars 2001.

Tous les immeubles ont été analysés, examinés et estimés selon les mêmes critères, la même méthode et un modèle comptable uniforme. Les estimations ont été fondées sur les nombres momentanés de locataires, les décomptes d'exploitation relatif aux trois dernières années et, pour les objets en copropriété, sur les rapports d'exercice.

La méthode d'estimation utilisée par Wüest & Partner AG se fonde sur les principes suivants:

- référence aux données momentanées sur les immeubles et le marché, dans ce dernier cas sur la base des études de marché régulièrement menées par Wüest & Partner AG
- prise en considération et escompte, en fonction des risques, de tous les flux futurs de paiements (Cashflows-nets);
- quantification des frais à long terme d'entretien incombant au propriétaire et n'ayant aucune finalité de valorisation.

La valeur de marché d'un immeuble au sens de l'estimation effectuée se définit comme le prix de vente à atteindre avec une forte probabilité au moment de cette estimation en conditions correctes de marché, sans urgence et en toute liberté.

La méthode du «Discounted-Cashflow», utilisée par Wüest und Partner AG, vise à déterminer la valeur de marché d'un immeuble en tant que somme de tous les cash flows nets rémunérés au jour de référence de l'estimation compte tenu d'un facteur d'escompte proportionné aux risques. Ce facteur d'escompte déterminant est calculé individuellement pour chaque objet; il se fonde d'une part sur le site, mais aussi sur le profil qualitatif de l'immeuble. La notation du site est recalculée périodiquement au vu de nos propres observations du marché.

Lors de cette estimation, on analyse individuellement toutes les conditions de location, et on les compare avec le niveau momentané des prix de location. De manière analogue, on saisit et évalue tous les frais d'exploitation et d'entretien, dans la mesure où ils incombent au propriétaire. Ainsi le processus d'estimation tient-il compte de tous les aspects connus et quantifiables de la valeur.

Les valeurs de marché énumérées dans la liste ci-jointe pour tous les immeubles sont celles au 31 mars 2001 déterminées au moyen de la méthode à peine décrite.

Wüest & Partner AG

Dr. Urs Hausmann
Zürich, 31 mars 2001

Hanspeter Steiger

4. Comptes administratifs de la IST Fondation de placements immobiliers

4.1 Bilan et compte de profits et pertes

4.1.1 Bilan au 31 mars 2001

	CHF
Actifs	703.158
Caisse	3.445
Banques/poste	561.106
Débiteurs	978
Impôt anticipé susceptible de restitution	1.191
Actifs transitoires	37.775
Immobilisations corporelles	98.663
Passifs	703.158
Créanciers	12.473
Passifs transitoires	171.114
Réserves libres	0
Fonds de réserve	0
Capital de dotation	105.000
Pertes au bilan de l'exercice précédent	-38.886
Bénéfice brut de l'exercice 2000/2001	453.457

4.1.2 Compte de profits et pertes du 1^{er} avril 2000 au 31 mars 2001

Dépenses	1.780.977
Frais de personnel	693.416
Organes, assemblée des membres	181.894
Prestations de tiers	112.358
Révision	6.168
Dépenses d'exploitation	2.758
Équipements (loyers, informatique, etc.)	150.329
Dépenses d'administration	137.226
Amortissements	43.371
Bénéfice brut de l'exercice 2000/2001	453.457
Recettes	1.780.977
Contributions des fonds séparés	1.259.897
Commissions d'émission et de reprise	436.182
Autres recettes	84.898

4.1.3 Commentaire concernant les comptes administratifs

On a imputé sur les comptes annuels 2000/2001 un montant de Fr. 100.000 pour l'agrandissement des nouveaux bureaux.

Le Conseil de la fondation propose à l'assemblée des membres d'affecter Fr. 300.000 à un fonds de réserve générale à partir de l'excédent des comptes, qui s'élève à Fr. 453.457. Quant au solde, soit Fr. 114.571, il devra être reporté au nouveau compte.

4.1.4 Proposition d'utilisation du bénéfice

Diminution du report des pertes de l'exercice précédent	38.886
Report total à nouveau compte	114.571
Constitution d'une réserve générale	<u>300.000</u>
	453.457

Zurich, mai 2001

IST Fondation de placements immobiliers

Rudolf Bürki, Président

Markus Strauss, Directeur

5. Rapport de l'organe de contrôle sur la IST Fondation de placements immobiliers

En tant qu'organe de contrôle, nous avons vérifié la conformité aux lois des comptes annuels (bilan, compte des de profits et pertes et annexe pour les deux fonds séparés VV et G ainsi que pour les comptes administratifs; v. p. 8 – 20 et 22 – 23), des modalités de direction et des investissements de fortune de la IST Fondation de placements immobiliers pour l'exercice qui a pris fin au 31 mars 2001.

C'est le Conseil de la fondation qui est responsable des comptes annuels, de la direction et des investissements de fortune; quant à notre tâche, elle consiste à les vérifier et à les évaluer. Nous confirmons que nous répondons aux exigences légales en matière de compétence et d'indépendance.

Nos vérifications ont été menées conformément aux principes de la profession en Suisse, qui exigent qu'elles soient programmées et effectuées de manière à mettre en évidence, avec une sécurité appropriée, les mentions erronées essentielles éventuellement contenues dans les comptes annuels. Nous avons vérifié les postes et indications des comptes annuels au moyen d'analyses et de relevés basés sur des échantillons. Nous avons en outre évalué l'application des principes déterminants de la comptabilité, de la reddition des comptes et de l'évaluation de l'état patrimonial ainsi que les décisions essentielles en matière d'estimation et la représentation des comptes annuels dans leur ensemble. Lors de la prise en revue des modalités de direction, nous avons vérifié si les prescriptions juridiques et réglementaires en matière d'organisation et d'administration ont été observées. Nous sommes d'avis que notre vérification constitue une base suffisante pour notre jugement.

D'après notre évaluation, les comptes annuels, les modalités de direction et l'état patrimonial sont conformes à la loi suisse, à l'acte de la fondation, aux règlements et aux exigences des autorités de surveillance.

Nous recommandons l'agrément des présents comptes annuels.

Zürich, 28. Mai 2001

Ernst & Young AG

Thomas Huwyler
Expert-comptable diplômé
(chef de mandat)

Werner Schlapbach
Expert-comptable diplômé

6. Adresses

6.1 Siège de la fondation

La IST Fondation de placements immobiliers a son siège Steinstrasse 21, à 8036 Zurich.

6.2 Siège de la direction

IST Fondation de placements immobiliers
Steinstrasse 21
8036 Zurich
Téléphone: 01 455 37 30
Téléfax: 01 455 37 31

6.3 Adresses bancaires des fonds séparés

Fonds séparé W: Bank Julius Bär & Cie AG, Zurich
Fonds séparé G: Pictet & Cie Banquiers, Genève/Zurich

Les banques ci-dessus acceptent également les souscriptions aux deux fonds séparés W et G.