



Immobilien-Anlagestiftung

3. Jahresbericht
2001/2002

Vorwort des Präsidenten	3
Organe und Organisation	4
Einleitung	5
Zahlen in Kürze	5
Generelles Marktumfeld, Immobilienmärkte	6
Entwicklung der Sondervermögen, Ausblick	6
Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)	7
Anspruchsbestand, -entwicklung	8
Ertragsentwicklung, Rendite eines Anspruchs	8
Mietzinsvolumen nach Regionen, Kursentwicklung	9
Entwicklung der Anlagen, Marktlage	9
Projekte, Akquisitionen und Devestitionen	9
Bewertungen/Marktwertveränderungen, Veränderung des Inventarwertes	10
Entwicklung des Vermögensbestandes	10
Hypotheken, Veränderung des Nettovermögens	11
Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges	11
Anlagevorschriften, Verteilung der Anlagen	12
Anlagenverzeichnis	13
Vermögensrechnung per 31. März 2002	14
Erfolgsrechnung 2001/2002	15
Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)	17
Anspruchsbestand, -entwicklung	18
Ertragsentwicklung, Rendite eines Anspruchs	18
Mietzinsvolumen nach Regionen, Kursentwicklung	19
Entwicklung der Anlagen, Marktlage	19
Projekte, Akquisitionen und Devestitionen	19
Bewertungen/Marktwertveränderungen, Veränderung des Inventarwertes	20
Entwicklung des Vermögensbestandes	20
Hypotheken, Veränderung des Nettovermögens	21
Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges	21
Anlagevorschriften, Verteilung der Anlagen	22
Anlagenverzeichnis	23
Vermögensrechnung per 31. März 2002	24
Erfolgsrechnung 2001/2002	25
Bericht des Schätzungsexperten zu den Liegenschaften	28
Verwaltungsrechnung IST Immobilien-Anlagestiftung	29
Vermögens- und Ertragsrechnung	29
Kommentar zur Verwaltungsrechnung	30
Antrag zur Verwendung des Erfolges	30
Bericht der Kontrollstelle	31
Adressen	32

Vorwort des Präsidenten

Noch der tiefen Krise der neunziger Jahre hat sich der Schweizer Immobilienmarkt deutlich erholt. An bevorzugten Lagen, insbesondere der Grossstädte entstand sogar ein ausgesprochener Nachfrageüberhang. Der von einigen Wirtschaftsaguren vorausgesagte generelle Immobilienboom hat jedoch nicht stattgefunden. Auch die mit grosser Publizität lancierten neuen Immobilien-Anlagegesellschaften zeigten bis jetzt eine sehr moderate Kurswertentwicklung.

Aus unserer Sicht ist dies kein Grund zur Enttäuschung, sondern vielmehr ein Beweis für den Realitätssinn der Anleger. Immobilienanlagen haben sachbedingt eine weitaus geringere Volatilität als beispielsweise Aktien. Kurzfristige Wertgewinne sind Ausnahmen und können meistens infolge der hohen Transaktionskosten auch gar nicht realisiert werden. Ausser bei ausgesprochen spekulativen Objekten ist andererseits auch das Verlustpotential vergleichsweise gering.

Die Performance der Immobilien-Anlagen war in den beiden letzten Jahren deutlich besser als diejenige der Aktien und Obligationen. Damit bestätigte sich auch die oft zitierte schwache Korrelation der Immobilien mit anderen Anlageklassen. Immerhin ist zu beachten, dass diese Aussage streng genommen nur für direkte Immobilien-Anlagen gilt. Infolge der Börsenkotierung zeigen Immobilien-Anlagefonds eine deutliche Korrelation mit Obligationen, während die Immobilien-Anlagegesellschaften eher mit den übrigen Aktien korrelieren.

Die Immobilien-Anlagestiftungen nehmen diesbezüglich eine Sonderstellung ein. Sowohl die Entwicklung der Erträge wie auch die Kurswerte basieren direkt auf den entsprechenden Bewegungen auf dem Immobilienmarkt. Sie bilden deshalb eine echte Alternative zu Direktanlagen, mit den zusätzlichen Vorteilen einer optimalen Diversifikation und des professionellen Portefeuille-Managements.

Die beiden Sondervermögen der IST Immobilien-Anlagestiftung haben sich auch im Berichtsjahr erfreulich entwickelt.

Rendite	2001/02	2000/01
Sondervermögen W		
Nettorendite	4,87%	4,57%
Performance	3,96%	5,68%
Sondervermögen G		
Nettorendite	4,26%	4,18%
Performance	5,60%	6,85%

Besonderes Interesse verdient unseres Erachtens die positive Entwicklung der Nettorendite. Dabei ist zu bemerken, dass diese nicht durch Schwankungen im Unterhaltsaufwand beeinflusst wird. Gemäss den Vorgaben des Stiftungsrates werden letztere durch entsprechende Rückstellungen für Grossunterhalt ausgeglichen.

Die aktuelle Kontroverse um den technischen Zinssatz der Personalvorsorgeeinrichtungen zeigt, dass der Stellenwert einer regelmässigen und vergleichsweise hohen Nettorendite allzu lange unterschätzt wurde.

Unter dem Eindruck der andauernden Unsicherheit an den Aktienmärkten und der tiefen Zinssätze der Obligationen erscheint für langfristige Anleger eine höhere Gewichtung der Immobilien-Anlagen als viel versprechende Alternative.

Wir sind deshalb überzeugt, dass die IST Immobilien-Anlagestiftung weiterhin einem echten Bedürfnis ihrer Mitglieder entspricht und engagieren uns auch in der Zukunft für eine optimale Bewirtschaftung und Erweiterung unserer Portefeuilles.

Zürich, im Mai 2002 Der Stiftungsratspräsident



Rudolf Peter Schilt

Organe und Organisation

Stiftungsrat

Präsident	Rudolf Peter Schilt, Zschokke Holding AG, Genf
Vizepräsident	Urs Niklaus, Julius Bär Asset Management AG, Bern/Zürich
Mitglieder	Markus Bill, IST Investmentstiftung für Personalvorsorge, Zürich Thomas Bühlmann, Pers. Vorsorgestiftung IBM Schweiz AG, Zürich Heinz Fankhauser, Möbel Pfister AG, Suhr Kurt Feller, Pictet & Cie, Genève Fritz Fischer, Comunitas, Inhaber FFT Fritz Fischer Treuhand, Fislisbach Jean E. Hiltbrunner, Compaq Computer AG, Dübendorf Ernst Reinhart, ASGA Pensionskasse des Gewerbes, St. Gallen Walter Steiner, Pensionskasse der Stadt Biel, Biel

Stiftungsratsausschuss/ Anlagekomitee

Rudolf Peter Schilt
Urs Niklaus
Markus Bill
Heinz Fankhauser
Kurt Feller
Fritz Fischer

Geschäftsleitung

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

Schätzungsexperte

Wüest & Partner AG, Zürich

Kontrollstelle

Ernst & Young AG, Zürich

Bankverbindung

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

Einleitung

Wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht 2001/2002 der IST Immobilien-Anlagestiftung vorzulegen und Sie über die wichtigsten Entwicklungen des Geschäftsjahres zu informieren.

Nach dem Abschluss der operativen Umsetzung der Neuaufteilung des Liegenschaftenbestandes im Geschäftsjahre 2000/2001 richtete sich der Fokus im Geschäftsjahr 2001/2002 auf die Optimierung und aktive Bewirtschaftung des Liegenschaftenportfolios der beiden Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften).

Zahlen in Kürze			Sondervermögen W	Sondervermögen G
Valorennummer			1'049'345	1'049'349
Marktwert Liegenschaften	31. März 2001	CHF	300'540'000	365'516'900
	31. März 2002	CHF	309'824'000	387'909'600
	Veränderung	%	+3,09	+6,13
Nettovermögen	31. März 2001	CHF	254'161'010	284'160'246
	31. März 2002	CHF	269'714'068	305'647'543
	Veränderung	%	+6,12	+7,56
Hypotheken in % des Marktwertes	31. März 2001	CHF	48'473'140	106'607'250
		%	16,13	29,17
Hypotheken in % des Marktwertes	31. März 2002	CHF	36'665'000	77'752'250
		%	11,83	20,04
Anspruchsbestand	31. März 2001	Anzahl	595'282	777'591
	31. März 2002	Anzahl	635'106	824'136
	Veränderung	%	+6,69	+5,99
Inventarwert pro Anspruch	31. März 2001	CHF	408,50	351,13
	31. März 2002	CHF	404,78	355,91
Nettoertrag pro Anspruch	2000/2001	CHF	18,46	14,31
	2001/2002	CHF	19,89	14,96
Ausschüttung pro Anspruch	2000/2001	CHF	18,45	14,25
	2001/2002	CHF	19,85	15,00
Nettorendite	2000/2001	%	4,57	4,18
	2001/2002	%	4,87	4,26
Performance/Gesamtrendite	2000/2001	%	5,68	6,85
	2001/2002	%	3,96	5,60

Generelles Marktumfeld

Das wirtschaftliche Umfeld ist im Verlaufe des letzten Geschäftsjahres anspruchsvoller geworden. Nach dem Wachstum des Bruttoinlandproduktes des ersten Halbjahres erfolgte in der zweiten Jahreshälfte eine markante Wachstumsverlangsamung. Diese Entwicklung war vor allem auf die Einflüsse der abgekühlten wirtschaftlichen Entwicklung unserer Haupthandelspartner zurückzuführen. Nicht zuletzt war die Entwicklung auch durch die Auswirkungen der tragischen Ereignisse des 11. September mitgeprägt. Trotzdem ist aber das wirtschaftliche Wachstum in den zurückliegenden 12 Monaten nach wie vor positiv ausgefallen. Gestützt wurde die konjunkturelle Entwicklung insbesondere durch die nach wie vor robuste Binnennachfrage.

Immobilienmärkte

Im Bereich des Wohnungsmarktes haben sich die Mietpreise in allen Segmenten des Marktes moderat weiter erhöht, insbesondere natürlich in den Zentren und Agglomerationsstandorten. In den eigentlichen Zentrumszonen sind bereits wieder drastische Verknappungserscheinungen festzustellen. Die Belegungsdichte der Wohnungen sinkt weiter. Diese allgemeinen Tendenzen widerspiegeln sich im Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) insbesondere in der guten Vermietbarkeit der neukonzipierten Wohnungen an der Schaffhauserstrasse in Zürich.

Bei den Geschäftsliegenschaften war das vergangene Geschäftsjahr geprägt durch das etwas langsamere Wachstum der Wirtschaft, welche der vergangenen ungestümen Entwicklung im Geschäftsflächenmarkt eine Besinnungspause auferlegte. Das insgesamt noch immer positive Wirtschaftswachstum hat aber in den wichtigsten zentralen Lagen zu einer weiterhin positiven Entwicklung der Marktwerte geführt.

Entwicklung der Sondervermögen

Die IST Immobilien-Anlagestiftung vermochte ihre Portfolios zu optimieren und auszubauen, insbesondere aber die Ertragssituation weiter zu optimieren. Im Sinne einer aktiven Portfoliobewirtschaftung haben wir in beiden Sondervermögen auch einzelne Objekte veräussert.

Ausblick

Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Erholung der Wirtschaften unser Haupthandelspartner und der starken Binnennachfrage kann auch im Bereich der Immobilienanlagen mit einer weiteren Stabilisierung auf relativ hohem Niveau gerechnet werden.

Schwergezwichtig sollen die Ertragskraft der Sondervermögen weiter erhöht und der Bestand durch eine aktive Bewirtschaftung optimiert werden. Im bestehenden Liegenschaftenportfolio wird insbesondere die Planung von grösseren Sanierungen im Bereich des Sondervermögens W (Wohnliegenschaften) zum Abschluss gebracht. Dabei legen wir grossen Wert auf die nachhaltige Ertragsverbesserung entsprechend dem effektiven Marktpotential.

Aufgrund der angespannten Lage auf dem Immobilienmarkt, insbesondere dem Wohnungsmarkt, rechnen wir mit einer weiteren Stabilisierung der Mieteinnahmen aus den Portfolios. Infolge der Konzentration des Immobilienbestandes um die grösseren Wirtschaftszentren darf eine weitere Verbesserung der aktuellen Ertragssituation erwartet werden. Der Ausbau der Portfolios soll weiterhin mit der Zielsetzung der Bestandesoptimierung und der Stärkung der nachhaltigen Ertragskraft erfolgen.

Zürich, im Mai 2002

Geschäftsleitung IST Immobilien-Anlagestiftung

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Valorenummer 1.049.345

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Anspruchsbestand

Aus der spesenfreien Wiederanlage des letzten Geschäftsjahres und weiteren Neuzeichnungen sind dem Sondervermögen neue Mittel zugeflossen. Die Ausschüttung des letzten Geschäftsjahres wurde zu 52,5% im Rahmen der vom Stiftungsrat beschlossenen spesenfreien Wiederanlage reinvestiert.

Insgesamt hat die Zahl der ausgegebenen Ansprüche um 6,69% zugenommen. Die finanziellen Mittel aus Neuzeichnungen und der Desinvestition wurden für laufende Sanierungsprojekte und den Abbau der hypothekarischen Belastung verwendet.

Entwicklung des Anspruchbestandes

	Anzahl Ansprüche	Nettovermögen	Nettovermögen je Anspruch
Bestand per 31. März 2001	595'282	254'160'010	426,96
Neuzeichnungen	74'705		
Rücknahmen	-34'881		
Bestand per 31. März 2002	635'106	269'714'068	424,67

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag- und Wertzuwachs.

Ertrag

Aufgrund des positiven Marktes konnte auch die Ertragsstruktur im Berichtsjahr optimiert werden. Die zu Beginn vorhandenen Leerstände wurden zu einem guten Teil abgebaut. Das Sondervermögen W weist zum Berichtszeitpunkt eine Leerstandsquote von 2,18% (Vorjahr 2,58%) gemessen am Sollertrag aus. Dies ist einerseits auf die gestiegene Nachfrage zurückzuführen, andererseits auf aktive Massnahmen zur Wiedervermietung der Objekte.

Ebenfalls positiv beeinflusst wurde der Ertrag durch eine Verbesserung der Finanzierungsstruktur und -kosten.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Nettoertrag pro Anspruch von CHF 18,46 auf CHF 19,89 erhöht werden.

Rendite eines Anspruchs vom 1. April 2001 bis 31. März 2002

	2001/2002	2000/2001
Inventarwert je Anspruch am 1. April 2001 nach Gewinnausschüttung	408,51	404,00
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	19,89	18,46
Nettoertrag je Anspruch in %	4,87	4,57
Wertveränderung je Anspruch	-3,73	+4,50
Wertveränderung je Anspruch in %	-0,91	+1,11
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch	16,16	22,96
Gesamtrendite je Anspruch in %	3,96	5,68

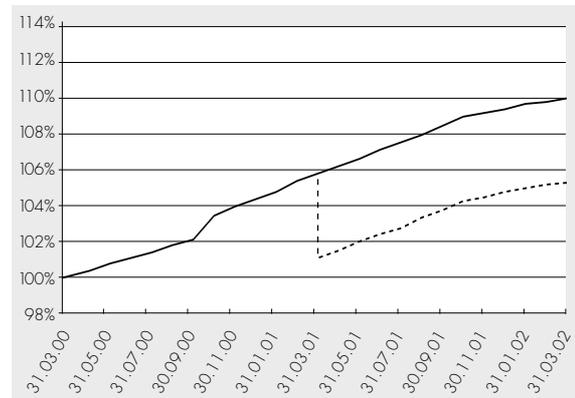
Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen

Wirtschaftsregion	Mietzinsvolumen	Leerstand
Genf	2'664'198	0,73%
Westschweiz	2'475'019	0,46%
Bern/Mittelland	1'408'732	3,23%
Nordwestschweiz	6'501'043	2,17%
Zürich	2'932'826	3,89%
Ostschweiz	2'922'428	4,47%
Zentralschweiz	2'681'890	0,33%
Südschweiz	667'983	2,43%

Kursentwicklung

1. April 2000 – 31. März 2002



— inkl. Ausschüttung 2000/2001

- - - ab 31.3.2001 exkl. Ausschüttung 2000/2001

Entwicklung der Anlagen

Marktlage

Der Immobilienmarkt zeigte im Geschäftsjahr im Bereich der Mietwohnungen einen klar positiven Trend. Insbesondere die Grossstädte verzeichneten eine zunehmende Angebotsverknappung und rückläufige Leerstandsziffern. Die erhöhte Nachfrage nach Mietwohnungen führte selbstverständlich auch zu einer Verknappung von Renditeobjekten. Dabei

liegen die Preisvorstellungen der Verkäufer oft auf einem unrealistischen Niveau. Im Hinblick auf die nachhaltige Rendite sind wir nicht bereit, unsere Qualitäts- und Ertragsanforderungen nach unten zu korrigieren. Trotz Prüfung zahlreicher Objekte mussten wir deshalb im Berichtsjahr auf weitere Zukäufe verzichten.

Projekte/Akquisitionen/Devestitionen

Im Berichtsjahr konnte der Umbau der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 366–372 in Zürich-Oerlikon fertig gestellt werden. Die modernen Wohnungen wurden umgehend vom Markt absorbiert.

Bei den übrigen Liegenschaften sind mit Ausnahme einiger Instandsetzungen von technischen Anlagen keine grösseren Arbeiten vorgenommen worden. Hingegen wurden für einige Objekte die Planungen von grossen Sanierungen vorangetrieben, im Hinblick auf eine zeitlich optimierte Investition.

In Carouge (Genf) konnte die Liegenschaft Av. de la Praille 35 akquiriert werden. Das Objekt mit 29 Wohnungen enthält im Erdgeschoss noch einige Verkaufsflächen. Die Liegenschaft stellt eine gute Ergänzung unserer Anlagen im Raume Genf dar. Das stark renovationsbedürftige Objekt Rebgasse 54 in Basel wurde veräussert.

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Übersicht über die Liegenschaftenveränderungen

Zukäufe

Ort	Lage	Anteil	Marktwert	Bemerkungen
Carouge	La Praille 35	100%	9'361'000	Sacheinlage
Zürich-Oerlikon	Schaffhauserstrasse 366–372	100%	6'066'571	

Verkäufe

Basel	Rebgasse 54	100%	2'500'000	
-------	-------------	------	-----------	--

Entsprechend den strategischen Vorgaben des Stiftungsrates sollen in Zukunft in ausgewählten Schwerpunkt-Regionen weitere Liegenschaften erworben werden, um dadurch das Portefeuille zu optimieren.

Bewertungen/Marktwertveränderungen

Insgesamt ist der Liegenschaftenbestand zu Marktwerten von CHF 300'540'000 auf CHF 309'824'000 gestiegen. Im Bestandeswachstum von CHF 9'284'000 sind der Zukauf der Liegenschaft Carouge, av. de la Praille 35, die Investitionen in die Liegenschaft Zürich, Schaffhauserstrasse 366–372 sowie der Desinvestition Basel, Rebgasse 54 enthalten. Das Basisportfolio per 1. April 2001 des Sondervermögens W (Wohnliegenschaften) erfuhr durch die Neubewertung gesamthaft eine Reduktion des Marktwertes um -1,34%.

Veränderung des Inventarwertes

Bei der jährlichen Neubewertung durch den ständigen Experten wurden bei einzelnen Objekten die erwarteten Betriebskosten nach oben korrigiert. In peripheren Lagen erfolgte zudem eine vorsichtigere Einschätzung des zukünftigen Mietzinspotentials. Diese Annahmen haben keinen Einfluss auf den aktuellen Ertrag. Durch die angewandte Bewertungsmethodik des Discounted Cash Flow resultiert daraus jedoch ein geringerer Marktwert. Der Inventarwert pro Anspruch hat sich dadurch von CHF 408,50 auf CHF 404,78 reduziert.

Entwicklung des Vermögensbestandes

Liegenschaften/Mieteigentumsansteile/Bauvorhaben	CHF	Marktwert	%
	Wert per 31. März 2001 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG		300'540'000
Zukäufe/Bauten 2001/2002		15'812'327	
		316'352'327	
Verkäufe		2'500'000	
Wert per 31. März 2002 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv		313'852'327	100,00
Wert per 31. März 2002 gemäss Bewertung Wüest & Partner		309'824'000	
Nichtrealisierte Kapitalverluste des Rechnungsjahres		4'028'327	-1,28

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Hypotheken	CHF	in % des Marktwertes
Hypothekarschulden per 31. März 2001	48'473'140	16,13
Neuzugänge bei Kauf von Liegenschaften	0	
Rückzahlungen im Geschäftsjahr 2001/2002	-11'808'140	
Hypothekarschulden per 31. März 2002	36'665'000	11,83
Gewichteter mittlerer Zinssatz	3,45%	

Veränderung des Nettovermögens vom 1. April 2001 bis 31. März 2002

Vermögen per 1. April 2001	254'161'010
Gewinnausschüttung vom Vorjahr	-10'982'953
Vermögen per 1. April 2001, inkl. Gewinnvortrag nach Ausschüttung	243'178'057
Ausserordentliche Bilanzkorrektur	395'073
Aufrechnung aktivierte Renovationskosten	-108'000
Zeichnungen	30'519'943
Rücknahmen	-14'246'087
	259'738'986
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	8'604'955
Veränderung Liquidationssteuern	1'370'127
Vermögen per 31. März 2002	269'714'068

Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges

Antrag an die Mitgliederversammlung

Nettoertrag des Rechnungsjahres	12'633'282
Vortrag des Vorjahres	4'509
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	12'637'791
Zur Ausschüttung/Wiederanlage vorgesehener Betrag: 635'106 Ansprüche à CHF 19,85	12'606'854
Vortrag auf neue Rechnung	30'937

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

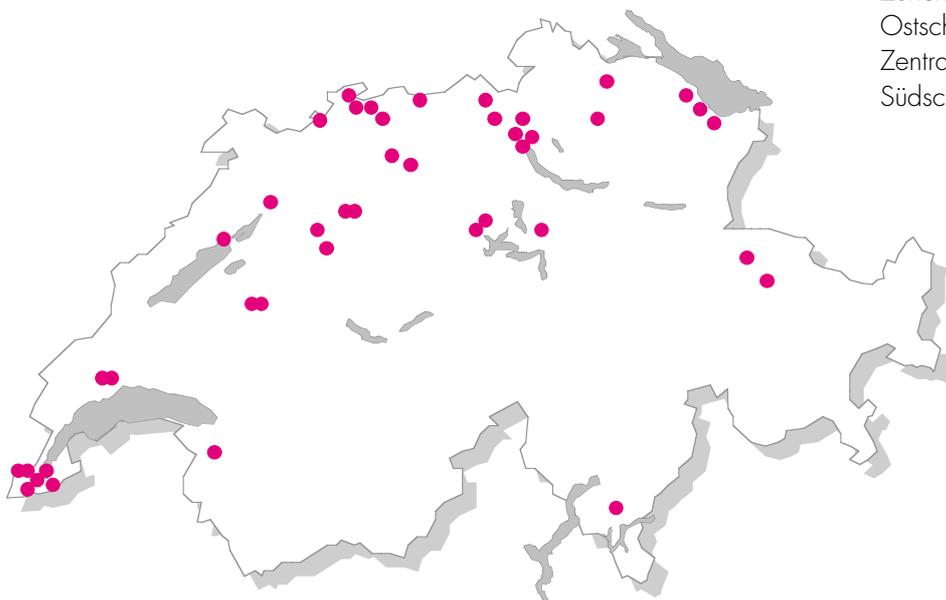
Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Detaillierte Anlagevorschriften		
	Zielvorstellung	ebenfalls zugelassen
Objekttyp	Mehrfamilienhäuser mit Familienwohnungen	Kleinwohnungen/Residenzen, Wohnhäuser mit Geschäftsräumen Bauland/Eigenpromotionen
Geographische Verteilung	Alle wichtigen Regionen	Randregionen in der Schweiz
Standorte	Grössere und mittlere Agglomerationen	Kleinere Ortschaften
Qualitätsniveau	Mittlerer Standard, normaler Unterhaltszustand	Objekte mit Renovationsbedarf
Eigentumsform	Alleineigentum im Direktbesitz	Mit-/Stockwerkeigentum, Immobilien AG, Objekte im Baurecht
Objektgrösse	min. CHF 3'000'000 max. 10% der Aktiven	kleinere Objekte/Beteiligungen
Fremdfinanzierung	20% des Verkehrswertes	global 40% des Verkehrswertes max. 70% auf Einzelobjekt
Temporäre Anlagen	Flüssige Mittel/Festgelder	Handelbare Wertpapiere in CHF

Verteilung der Anlagen

Wirtschaftsregionen

Genf	12,5%
Westschweiz	10,0%
Bern/Mittelland	6,2%
Nordwestschweiz	28,6%
Zürich	11,8%
Ostschweiz	13,0%
Zentralschweiz	15,2%
Südschweiz	2,7%



• Wohnhäuser

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Anlagenverzeichnis per 31. März 2002						
Plz	Ort		Anteil in %	Versicherungswert	Marktwert	Mietertrag
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1, 3		4'077'000	5'623'000	395'576
4052	Basel	Gellertstr. 51, 53		9'593'000	5'955'000	464'069
4052	Basel	Gellertstr. 169, 181		4'833'000	4'392'000	261'576
4052	Basel	Lehenmattstr. 280, 282		28'044'000	23'723'000	1'619'250
2503	Biel	Erlenweg 23		3'872'100	2'516'000	216'528
4127	Birsfelden	Florastr. 30, 46		12'074'000	13'390'000	923'875
8107	Buchs/ZH	Eichstr./Ringstr.		6'105'409	7'426'000	528'384
1030	Bussigny	Ch. Cocagne 14, 16		4'879'230	4'892'000	368'662
1030	Bussigny	Ch. Cocagne 57-61		5'667'310	6'817'000	494'265
1227	Carouge	Paluzzi 23-29		9'712'000	10'870'000	762'708
1227	Carouge	Av. De la Praille 35		8'446'100	9'361'000	536'940
5312	Döttingen	Erlenweg 4, 6		2'245'000	2'690'000	199'860
9322	Egnach	Luxburg/Wilenstr.		4'348'000	3'125'000	261'382
8500	Frauenfeld	Zürcherstr. 229		7'354'000	6'480'000	527'956
1700	Fribourg	Mon Repos 23, 25		4'942'400	3'485'000	270'540
1700	Fribourg	J.M. Musy 20, 24		14'030'400	8'210'000	742'144
4414	Füllinsdorf	Mühlemattstrasse		4'126'000	2'392'000	216'006
1205	Genève	Carl-Vogt 83		4'541'500	3'856'000	284'660
1206	Genève	Peschier 6		4'180'100	3'320'000	226'966
1207	Genève	Grenade 6/8		8'762'200	6'692'000	545'149
1207	Genève	Montchoisy 49		4'602'800	4'338'000	307'776
9403	Goldach	Haini-Rennhaas		14'485'000	16'550'000	1'346'059
6410	Goldau	Sportplatzweg 8		1'709'000	1'463'000	125'544
7206	Igis/Landquart	Ziegelgutstr. 15-17		8'686'000	7'284'000	556'403
3422	Kirchberg	Juraweg 15-19		7'432'000	5'998'000	445'250
3422	Kirchberg	Kirchmattstr. 12, 14		3'540'200	2'380'000	173'138
4415	Lausen	Ergolzstr. 12-18		7'412'000	5'247'000	421'193
6003	Luzern	Kauffmannweg 17	50,0	15'264'000	18'390'000	1'208'452
6005	Luzern	Matthofring		17'387'000	20'540'000	1'347'893
2074	Marin	La Prairie 5		2'684'211	2'452'000	180'444
1870	Monthey	Rue Reconfière 1		5'411'500	5'156'000	418'964
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29, 31		3'440'000	3'970'000	270'996
3072	Ostermundigen	Unterdorfstr. 47, 49		3'305'470	4'406'000	302'820
8690	Romanshorn	Kreuzstr. 2		4'654'000	3'006'000	230'628
4334	Sisseln	Bodenackerstr. 6		12'040'000	12'030'000	930'212
6930	Taverne	Palazzi Hoda 1-4		8'003'800	8'455'000	667'983
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1-11		7'920'000	6'836'000	500'145
4612	Wangen/Olten	Langacker		9'416'300	6'031'000	501'996
5210	Windisch	Pestalozzistr. 14	50,0	4'109'500	3'472'000	265'955
4800	Zofingen	Gotthelfstr. 5, 7		3'991'000	3'692'000	301'476
8050	Zürich	Schaffhauserstr. 366-372		6'237'000	11'090'000	312'504
8006	Zürich	Stolzestr. 3		4'608'000	5'413'000	351'450
8041	Zürich-Leimbach	Sihlweidstr. 1		19'044'000	16'410'000	1'240'342
Total				327'215'530	309'824'000	22'254'119

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Vermögensrechnung per 31. März 2002			
	CHF	Verkehrswert 31. März 2002	Verkehrswert 31. März 2001
Liegenschaften		309'824'000	300'540'000
Wohnliegenschaften	309'824'000	295'890'000	
Wohnliegenschaften im Bau	0	4'650'000	
Grundstücke	0	0	
Flüssige Mittel		815'074	9'611'893
Bankguthaben/Personalvorsorge-Konten	815'074	3'611'893	
Festgelder/Callgelder	0	6'000'000	
Übrige Aktiven		3'705'342	3'763'121
Debitoren	3'415'201	2'496'181	
. /. Delkredere	-32'781	0	
Transitorische Aktiven	322'922	286'938	
Mobiliar und Einrichtungen	0	2	
Aktivierung Renovationskosten	0	980'000	
Aktiven		314'344'416	313'915'014
Passiven		41'177'149	54'930'678
Hypotheken	36'665'000	48'473'140	
Kreditoren	2'696'310	5'006'436	
Transitorische Passiven	1'049'817	956'385	
Nicht verbrauchte Anlage-/Rücknahmespesen	766'022	494'717	
Vermögen		273'167'267	258'984'336
Geschätzte Liquidationssteuern		-3'453'199	-4'823'326
Nettovermögen		269'714'068	254'161'010
Ausgegebene Ansprüche am Stichtag		635'106	595'282
Anzahl gekündigte Ansprüche		0	0
Inventarwert		404,78	408,50
Nettoertrag des Rechnungsjahres pro Anspruch		19,89	18,46
Inventarwert und Ertrag pro Anspruch		424,67	426,96

Die Differenz gegenüber dem per 31. März 2002 publizierten Inventarwert und Ertrag pro Anspruch von CHF 424,98 ist im Kurswert per 31. Mai 2002 eingerechnet.

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Erfolgsrechnung 2001/2002			
	CHF	2001/2002	2000/2001
Ertrag		23'206'712	21'489'555
Aktivzinsen	133'810		287'314
Mietertrag	22'254'119		20'928'751
Ertrag Miteigentum	0		0
Aktivierete Bauzinsen	162'256		65'431
Übrige Erträge, incl. Liqu.erlös ex SV A und B	47'639		6'465
Einkauf in laufende Erträge	608'888		201'594
Aufwand		10'573'430	10'502'093
Passivzins		1'475'559	2'064'542
Hypothekarzinsen	1'442'187		1'933'332
Sonstige Passivzinsen	33'372		131'210
Unterhalt, Reparaturen und Renovationen		2'970'223	4'745'101
Unterhalt/Reparaturen/Normalunterhalt	1'485'032		1'156'064
Einzelunterhalt/Grossunterhalt	1'485'191		3'589'037
Betriebskosten		1'110'269	1'104'857
Versorgungs- und Entsorgungskosten, Gebühren	1'331'710		1'293'279
./. Nebenkostenapauschalen	-221'441		-188'422
Versicherungen		311'100	277'512
Liegenschaftenbewirtschaftungskosten		1'195'436	1'122'474
Verwaltungshonorare/Baumanagement	995'950		996'084
Vermietung/Insertionskosten	199'486		126'390
Verwaltungskosten		1'197'585	976'797
Vergütung an das Verwaltungsvermögen	612'956		590'844
Schätzungs- und Revisionskosten	167'135		111'946
Vergütung an Partnerbanken/übr. Verwaltungskosten	417'494		274'007
Steuern/Abgaben		404'145	378'497
Abschreibungen/Verluste/Rückstellungen		1'506'095	-329'753
Leerstandsverluste Nettomieten	487'370		540'240
Inkassoverluste	146'725		110'007
Veränderung Rückstellung für Renovationen	872'000		-980'000
Ausrichtung laufender Ertrag bei Rücknahmen		403'018	162'066
Nettoertrag des Rechnungsjahres		12'633'282	10'987'462
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0	0
Realisierter Erfolg		12'633'282	10'987'462
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-4'028'327	3'249'018
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		8'604'955	14'236'480

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Valorenummer 1.049.349

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Anspruchsbestand

Aus der spesenfreien Wiederanlage und der Möglichkeit der spesenreduzierten Neuzeichnung sind dem Sondervermögen neue Mittel zugeflossen. Die Wiederanlagequote betrug 77,7%. Die Anzahl der ausgegebenen Ansprüche hat um 5,9% zugenommen. Mit den neuen Mitteln wurde das

bestehende Portefeuille gezielt ausgebaut durch Zukäufe von Beteiligungen an Miteigentümergeinschaften, wie auch durch Zukäufe bei den Liegenschaften im Alleineigentum und der Investition in laufende Instandsetzungs- und Neubauprojekte.

Entwicklung des Anspruchsbestandes

	Anzahl Ansprüche	Nettovermögen	Nettovermögen je Anspruch
Bestand per 31. März 2001	777'591	284'160'246	365,44
Neuzeichnungen	66'414		
Rücknahmen	-19'869		
Bestand per 31. März 2002	824'136	305'647'543	370,87

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag- und Wertzuwachs.

Ertrag

Auch im Sondervermögen G konnte die Ertragsstruktur optimiert werden. Die Leerstandsquote für die Objekte im Alleineigentum des Sondervermögens G beträgt zum Berichtszeitpunkt 3,91% (Vorjahr 2,74%) gemessen an den Soll-Erträgen. Davon entfallen 1,79% auf die infolge von Renovationen und Umbauten leerstehenden Flächen. Der bereinigte Leerstand beträgt damit 2,12% (Vorjahr 2,74%). Die grundsätzlich positive Marktstimmung

wie auch das Konsumverhalten brachte bei den Objekten mit umsatzabhängigen Mieten, wie z.B. die Miteigentumsbeteiligungen an Einkaufszentren etc. gestiegene Ergebnisse bei unwesentlich veränderten Kosten. Ebenfalls positiv beeinflusst wurde der Ertrag durch die Verbesserung der Finanzierungsstruktur und -kosten.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Nettoertrag pro Anspruch von CHF 14,31 auf CHF 14,96 erhöht werden.

Rendite eines Anspruchs vom 1. April bis 31. März

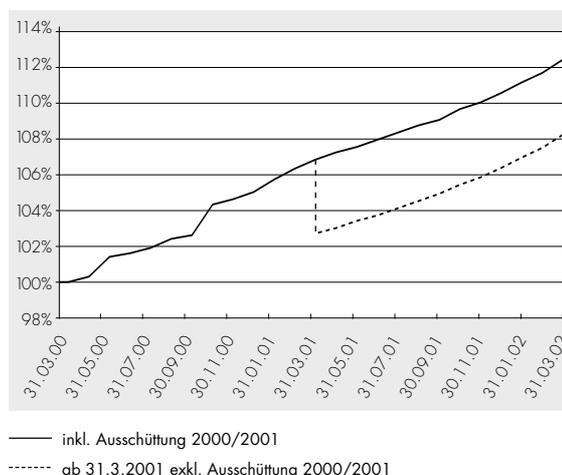
	2001/2002	2000/2001
Inventarwert je Anspruch am 1. April nach Gewinnausschüttung	351,19	342,00
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	14,96	14,31
Nettoertrag je Anspruch in %	4,26	4,18
Wertveränderung je Anspruch	4,72	9,13
Wertveränderung je Anspruch in %	1,34	2,67
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch	19,68	23,44
Gesamtrendite je Anspruch in %	5,60	6,85

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen, Alleineigentum

Wirtschaftsregion	Mietzinsvolumen	Leerstand
Genf	5'433'008	5,13%
Westschweiz	685'689	22,42%
Bern/Mittelland	1'229'245	0,49%
Nordwestschweiz	1'953'532	5,76%
Zürich	2'711'926	0,04%
Ostschweiz	0	0,00%
Zentralschweiz	1'576'737	0,00%
Südschweiz	542'658	0,00%

Kursentwicklung 1. April 2000 – 31. März 2002



Entwicklung der Anlagen

Marktlage

Die Entwicklung der Wirtschaft hat den Geschäftsflächenmarkt ab der zweiten Hälfte des Jahres 2001 massgeblich beeinflusst. Die Chancen im Marktsegment der Geschäftsliegenschaften sind langfristig intakt, doch dürfen auch die Risiken nicht unterschätzt werden. Infolge starker Bautätigkeit hat sich das Angebot an Geschäftsräumen insbeson-

dere in den Wirtschaftszentren stark erhöht. Vollvermietete Liegenschaften an Top-Lagen sind jedoch weiterhin sehr gesucht. Trotz Prüfung zahlreicher Objekte konnten wir im Berichtsjahr nur ein einziges Objekt im Alleineigentum erwerben, welches unseren hohen Anforderungen an Qualität und nachhaltigen Ertrag entspricht.

Projekte/Akquisitionen/Devestitionen

Das Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) konnte dank umfangreicher Zeichnungen verstärkt in bestehende Objekte investieren. Eine umfassende Instandsetzung des Einkaufszentrums Chemin de la Montagne in Chêne-Bougeries GE wurde in Angriff genommen und ist in der Fertigstellungsphase. Aufgrund eines Mieterwechsels konnten auch strukturelle Probleme der Liegenschaft bereinigt werden, was nun in der Neuvermietung bereits Erfolge zeigt. Bei anderen Objekten wurden im Hinblick auf künftige strategische Entscheide Planungen in Auftrag gegeben.

Einen Investitionsschwerpunkt bildete das Fachmarktzentrum Rietbrüel Mels.

In Bern konnte das Portefeuille durch den Zukauf der Liegenschaft Kornhausplatz 7z arrondiert werden.

Die Beteiligungen an diversen Miteigentumsgemeinschaften wurden erhöht. Das gesamte Portfolio setzt sich zu rund 69,4% aus Objekten im Alleineigentum, 30,3% aus Miteigentums-Beteiligungen und zu rund 0,3% aus Grundstücken zusammen.

Verkauft wurden die Liegenschaft Rue du Stand 60/62 in Genf und eine Parzelle mit Gewerbeland in Subingen SO.

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Übersicht über die Liegenschaftenveränderungen

Zukäufe

Ort	Liegenschaft	Anteil	Marktwert	Bemerkungen
Mels	Rietbrüehl – Fachmarktzentrum	100%	14'680'800	im Bau
Bern	Kornhausplatz 7z	100%	11'220'000	
Bern	ME Bolligenstrasse 52–54	1%	151'000	Sacheinlage
Genf	ME WTC II	5%	5'221'000	
Zürich	ME Sihlbrücke/Stauffacher inkl. Kasernenstr. 11/15	3%	2'700'000	

Verkäufe

Genf	Rue du Stand	100%	12'080'000
Subingen	Gewerbestrasse, Parzelle 2931	100%	250'000

Entsprechend den strategischen Vorgaben des Stiftungsrates sollen in Zukunft in ausgewählten Schwerpunkt-Regionen weitere Liegenschaften erworben werden, um dadurch das Portefeuille zu optimieren.

Bewertung/Marktwertveränderungen

Insgesamt ist das Liegenschaftenvolumen von CHF 365'516'900 auf CHF 387'909'600 gestiegen. Im Bestandeswachstum von CHF 22'392'700 sind alle Käufe und Verkäufe des Alleineigentums und der Miteigentumsanteile enthalten. Der Wert des Basisportefeuille des Alleineigentums und des Miteigentums erhöhte sich um 0,4%.

Bei den Liegenschaften im Alleineigentum beträgt das absolute Bestandeswachstum 5,3%. Dies ist insbesondere auf den Neubau in Mels sowie der Liegenschaft in Bern zurückzuführen. Das Basisportefeuille weist einen marginalen Rückgang im Umfang von 0,6% aus.

Der Wert des Basisbestandes bei den Miteigentumsanteilen stieg um 0,9%. Bei Einbezug der zugekauften Liegenschaften, liegt der Wertzuwachs der Miteigentumsbeteiligungen bei 8,4%.

Unter Berücksichtigung der Investitionen und der Desinvestitionen ist der Marktwert des Sondervermögens G gesamthaft um 6,1% gestiegen.

Veränderung des Inventarwertes

Aufgrund des inneren Wertzuwachses und von Einwertungsgewinnen hat sich der Inventarwert pro Anspruch von CHF 351,13 auf CHF 355,91 erhöht.

Entwicklung des Vermögensbestandes

Vermögensrechnung

Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben	Marktwert	%
Wert per 1. April 2001 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG	365'516'900	
Zukäufe/Bauten 2001/02	34'188'737	
	399'705'637	
Verkäufe	12'330'000	
Wert per 31. März 2002 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv	387'375'637	100,00
Wert per 31. März 2002 gemäss Bewertung Wüest und Partner AG	387'909'600	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	533'963	0,14

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Hypotheken	CHF	in % des Marktwertes
Hypothekarschulden per 31. März 2001	106'607'250	29,17
Neuzugänge bei Kauf von Liegenschaften/Miteigentumsanteilen	0	
Rückzahlungen im Geschäftsjahr 2001/2002	-28'855'000	
Hypothekarschulden per 31. März 2002	77'752'250	20,04
Gewichteter mittlerer Zinssatz	3,68%	

Veränderung des Nettovermögens vom 1. April 2001 bis 31. März 2002

Vermögen per 1. April 2001	284'160'246
Gewinnausschüttung vom Vorjahr	-11'080'672
Vermögen per 1. April 2001, inkl. Gewinnvortrag nach Ausschüttung	273'079'574
Ausserordentliche Bilanzkorrektur	51'700
Aufrechnung Rückstellung für Unterhalt und Renovationen	1'214'000
Zeichnungen	23'338'141
Rücknahmen	-6'993'149
	290'690'266
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	15'395'690
Veränderung Liquidationssteuern	-438'413
Vermögen per 31. März 2002	305'647'543

Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges

Antrag an die Mitgliederversammlung

Nettoertrag des Rechnungsjahres	12'332'414
Vortrag des Vorjahres	46'549
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	12'378'963
Zur Ausschüttung/Wiederanlage vorgesehener Betrag: 824'136 Ansprüche à CHF 15,00	12'362'040
Vortrag auf neue Rechnung	16'923

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

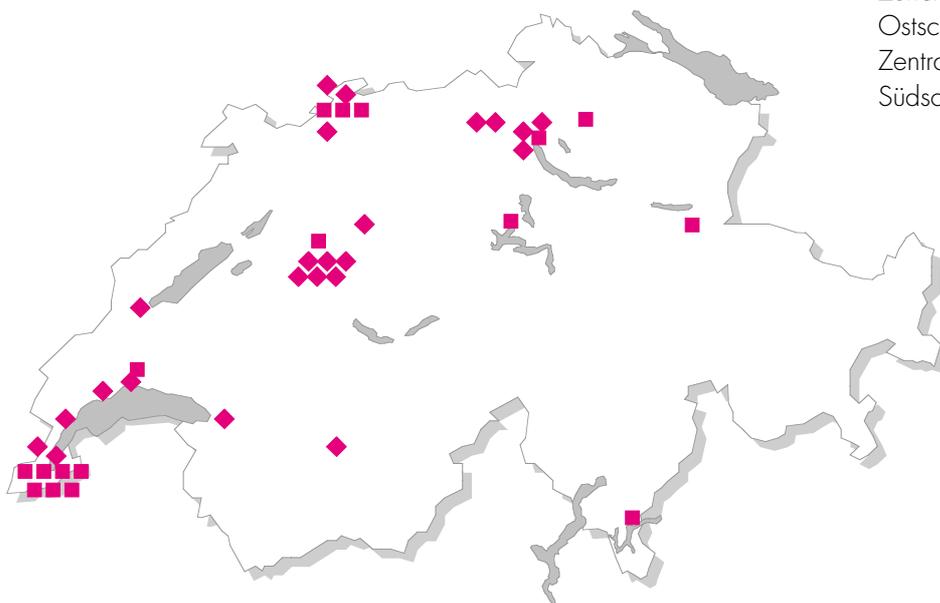
Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Detaillierte Anlagevorschriften		
	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/Festgelder	Handelbare Wertpapiere in CHF

Verteilung der Anlagen

Wirtschaftsregionen

Genf	26,0%
Westschweiz	7,1%
Bern/Mittelland	14,5%
Nordwestschweiz	11,5%
Zürich	23,3%
Ostschweiz	8,4%
Zentralschweiz	6,9%
Südschweiz	2,3%



■ Geschäftshäuser
◆ Miteigentum

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Anlageverzeichnis per 31. März 2002

Plz	Ort		Anteil in %	Versicherungswert	Marktwert	Mietertrag
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		5'323'000	7'363'000	537'313
4051	Basel	Falknerstr. 2-4		7'786'000	22'460'000	1'122'036
4058	Basel	Greifengasse 7		3'223'000	4'526'000	294'183
3011	Bern	Kornhausplatz 7y		14'305'200	18'000'000	1'076'282
3011	Bern	Kornhausplatz 7z		5'539'200	11'220'000	152'963
1224	Chêne-Bougeries	Montagne 136		12'632'700	9'766'000	946'141
1204	Genève	Tour de l'île 4		8'340'800	21'350'000	1'135'350
1204	Genève	Céard 8		4'100'600	9'976'000	575'644
1204	Genève	Cours de Rive 6		7'944'900	19'080'000	993'149
1204	Genève	Pélisserie 18		19'403'500	14'180'000	1'033'166
1205	Genève	Philosophes 3		2'759'900	4'329'000	286'026
1052	Le Mont	Maillefer 37		10'350'112	7'121'000	685'689
6900	Lugano	Via Balestra	50,00	10'569'000	8'663'000	542'658
8887	Mels/Sargans	Fachmarktzentrum	Im Bau	25'918'000	32'780'800	
6343	Risch/Rotkreuz	Grundstr. 12/14		26'781'000	26'870'000	1'576'737
8400	Winterthur	Marktgasse 31, 37		15'075'000	15'880'000	878'116
8001	Zürich	Bärengasse 25		13'968'000	35'680'000	1'833'810
Total Geschäftshäuser				194'019'912	269'244'800	13'669'263
						Nettoertrag
5400	Baden	Bahnhof/Badstr.	12,00	6'774'600	10'369'000	488'535
4051	Basel	Freiestrasse	20,00	3'726'600	7'042'000	357'292
4058	Basel	Clara Shopping	2,00	448'700	1'216'000	58'404
3001	Bern	Bolligenstr. 52-54	6,00	1'110'000	903'800	36'737
3001	Bern	Neuengasse 24	16,00	2'080'000	3'979'000	183'587
3001	Bern	Neuengass-Pass.	42,50	9'116'250	10'510'000	342'834
3001	Bern	Zeughaus-Pass.	7,60	3'036'000	4'499'000	194'702
3001	Bern	Parz 725	13,55	0	4'542'000	174'948
3015	Bern	Wittigkofen	10,00	1'150'900	1'141'000	42'616
3400	Burgdorf	Neumarkt	3,00	861'000	1'134'000	65'268
1216	Cointrin	ICC	1,00	2'653'332	3'694'000	182'820
1216	Cointrin	WTC II	5,00	6'537'100	5'221'000	71'325
1201	Genève	Place Cornavin	5,00	3'033'990	3'255'000	163'720
1001	Lausanne	Métropole 2000	6,20	7'697'140	13'385'000	716'828
1110	Morges	La Gottaz	9,50	1'633'000	1'904'000	107'772
1260	Nyon	La Combe	6,00	6'924'900	9'273'000	492'793
4104	Oberwil	Mühlematt	5,00	1'941'400	1'929'000	97'672
1847	Rennaz	Riviera	9,50	2'248'300	3'859'000	201'534
3960	Sierre	La Terrasse	4,00	946'180	1'012'000	59'892
1400	Yverdon	Rue du Lac	5,00	434'100	231'300	13'649
8001	Zürich	Bahnhofstr. 71	11,00	3'233'300	14'340'000	601'152
8004	Zürich	Sihlbrücke/Kasernenstr. 11/15	12,50	10'878'700	11'246'700	429'030
8048	Zürich	Nordring	5,00	2'705'400	2'996'000	163'369
Total Miteigentumsanteile				79'170'892	117'681'800	5'246'479
1201	Genève	Montbrillant		0	715'000	49'569
4553	Subingen	Gewerbstrasse		0	268'000	0
Total Grundstücke				0	983'000	49'569
Total				273'190'804	387'909'600	18'965'311

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Vermögensrechnung per 31. März 2002			
	CHF	Verkehrswert 31. März 2002	Verkehrswert 31. März 2001
Liegenschaften		387'909'600	365'516'900
Alleineigentum	236'464'000	237'510'000	
Alleineigentum im Bau	32'780'800	18'100'000	
Miteigentum	117'681'800	108'598'600	
Grundstücke	983'000	1'308'300	
Flüssige Mittel		234'343	26'410'301
Bankguthaben/Personalvorsorge-Konten	234'343	3'910'301	
Festgelder/Callgelder	0	22'500'000	
Übrige Aktiven		3'569'787	6'295'048
Debitoren	3'358'407	6'038'353	
./.. Delkredere	-75'163	-33'712	
Transitorische Aktiven	286'543	290'407	
Mobiliar und Einrichtungen	0	0	
Aktiven		391'713'730	398'222'249
Schulden		81'015'764	109'449'993
Hypotheken	77'752'250	106'607'250	
Kreditoren	2'398'451	768'904	
Transitorische Passiven	786'726	458'145	
Nicht verbrauchte Anlage-/Rücknahmespesen	78'337	515'694	
Rückstellung für zukünftige Reparaturen/Renov.	0	1'100'000	
Vermögen		310'697'966	288'772'256
Geschätzte Liquidationssteuern		-5'050'423	-4'612'010
Nettovermögen		305'647'543	284'160'246
Ausgegebene Ansprüche per Stichtag		824'136	777'591
Anzahl gekündete Ansprüche		0	0
Inventarwert pro Anspruch		355,91	351,13
Nettoertrag des Rechnungsjahres pro Anspruch		14,96	14,31
Inventarwert und Ertrag pro Anspruch		370,87	365,44

Die Differenz gegenüber dem per 31. März 2002 publizierten Inventarwert und Ertrag pro Anspruch von CHF 369,99 ist im Kurswert per 31. Mai 2002 eingerechnet.

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Erfolgsrechnung 2001/2002			
	CHF	2001/2002	2000/2001
Ertrag		21'261'049	20'753'007
Aktivzinsen	333'437	487'925	
Mietertrag	14'132'796	13'832'038	
Ertrag Miteigentum	5'246'479	4'742'384	
Aktivierete Bauzinsen	932'894	347'933	
Übrige Erträge	266'906	172'916	
Einkauf in laufende Erträge	348'538	1'169'811	
Aufwand		8'928'635	9'625'786
Passivzins		3'527'335	4'836'945
Hypothekarzinsen	3'453'044	4'659'971	
Sonstige Passivzinsen	74'291	176'974	
Unterhalt, Reparaturen und Renovationen		1'841'813	664'219
Unterhalt/Reparaturen/Normalunterhalt	286'562	369'596	
Einzelunterhalt/Grossunterhalt	1'555'251	294'623	
Betriebskosten		460'522	515'934
Versorgungs- und Entsorgungskosten, Gebühren etc.	527'655	583'528	
./. Nebenkostenpauschalen	-67'133	-67'594	
Versicherungen		130'726	178'091
Liegenschaftenbewirtschaftungskosten		535'583	561'017
Verwaltungshonorare/Baumanagement	520'072	548'784	
Vermietung/Insertionskosten	15'511	12'233	
Verwaltungskosten		1'233'385	1'043'546
Vergütung an das Verwaltungsvermögen	745'474	669'054	
Schätzungs- und Revisionskosten	143'689	111'488	
Vergütung an Partnerbanken/Übr. Verwaltungskosten	344'222	263'004	
Steuern/Abgaben		273'503	239'015
Abschreibungen/Verluste/Rückstellungen		755'882	1'526'352
Leerstandsverluste Nettomieten	553'000	379'080	
Inkassoverluste auf Mietzinsen, Heiz- und Betriebskosten	88'882	47'272	
Veränderung Rückstellung für Renovationen	114'000	1'100'000	
Ausrichtung Ertrag bei Rücknahme von Ansprüchen		169'886	60'667
Nettoertrag des Rechnungsjahres		12'332'414	11'127'221
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		2'529'313	0
Realisierter Erfolg		14'861'727	11'127'221
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		533'963	6'587'432
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		15'395'690	17'714'653

Bericht des Schätzungsexperten
Verwaltungsrechnung
Bericht der Kontrollstelle
Adressen

Bericht des Schätzungsexperten

Die Liegenschaften der IST Immobilien-Anlagestiftung werden von Wüest & Partner AG jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Für das vergangene Geschäftsjahr liegt die aktuellste Bewertung per 31. März 2002 vor.

Wüest & Partner bewertet die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», d. h. der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte. Mögliche Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit aus der Betrachtung ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet; es werden die bisherigen Anlagekosten ausgewiesen. Grundlagen für die Bewertung bilden aktuelle Informationen und Daten bezüglich der Liegenschaften sowie der relevanten Immobilienmärkte. Alle Marktdaten der Immobilienmärkte stammen aus aktualisierten Datenbanken von Wüest & Partner (Stand 1. bis 4. Quartal 2001). Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Wüest & Partner bewertet die Liegenschaften nach der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode). Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen) bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell pro Mietverhältnis, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, risikoadjustiert diskontiert.

Sondervermögen W

Das Sondervermögen W umfasst 45 Liegenschaften. Bei zwei Liegenschaften sind noch andere Eigentümer an der jeweiligen Gesamtliegenschaft beteiligt.

Der Wert per 31. März 2001 betrug CHF 300'540'000. Per 31. März 2002 wird der Wert mit CHF 309'824'000 oder 3,09% höher ausgewiesen. Während des laufenden Geschäftsjahres wurde die Liegenschaft an der Rebasse in Basel verkauft; die Liegenschaft «La Praille» in der Genfer Gemeinde Carouge akquiriert. Lässt man diese beiden Transaktionen, sowie den aktivierten Betrag

des Neubauprojektes Schaffhauserstrasse in Zürich, ausser Acht, nahm der Marktwert um -1,34% ab. Für die rückläufige Entwicklung sind vor allem zwei Faktoren verantwortlich: Einerseits die höher budgetierten und effektiv ausgefallenen Betriebskosten der Liegenschaften und andererseits eine teilweise Neubeurteilung der erwarteten Mietpreispotenziale.

Sondervermögen G

17 Liegenschaften bilden das Teilportfolio Alleineigentum. Per 31. März 2001 belief sich der Marktwert auf CHF 255'610'000. Per Ende des Geschäftsjahres erhöhte sich der Marktwert um +5,33% auf CHF 269'244'800. Im Geschäftsjahr wurde die Liegenschaft «Rue du Stand» in der Stadt Genf veräussert und die Liegenschaft «Kornhausplatz 7Z» in der Stadt Bern akquiriert. Lässt man diese Transaktionen sowie die aktivierten Beträge von Chêne-Bougeries und Mels, ausser Acht, veränderte sich der Marktwert dieses Teilportfolios um -0,6%. Die höher budgetierten Betriebskosten sind primär für diesen marginalen Rückgang verantwortlich.

27 Liegenschaften bilden das Teilportfolio Miteigentum. Per 31. März 2002 wurde von Wüest & Partner ein Marktwert CHF 117'681'800 ermittelt. Damit kann seit der letzten Bewertung ein Zuwachs von 8,36% verzeichnet werden. Folgende Miteigentumsanteile wurden im vergangenen Geschäftsjahr erworben: WTC II in Genf; +5%, Sihlbrücke am Stauffacher in der Stadt Zürich; +3%, Kasernenstrasse 11, 15 in der Stadt Zürich; je +3%, und Bolligenstrasse in Bern; +1%. Werden die Neuaquisitionen ausgeklammert, resultiert eine Steigerung des Marktwertes um 0,92%.

Zwei unbebaute Grundstücke sind noch im Sondervermögen G. Sie partizipieren mit 0,3% am Marktwert aller Liegenschaften.

Dr. Urs Hausmann

Hanspeter Steiger

Zürich, 31. März 2002

Verwaltungsrechnung IST Immobilien-Anlagestiftung

Vermögensrechnung per 31. März 2002			
	CHF	31. März 2002	31. März 2001
Aktiven		1'031'368	703'158
Kasse	579		3'445
Banken/Post	146'146		561'106
Debitoren	806'960		978
Rückforderbare Verrechnungssteuer	3'330		1'191
Transitorische Aktiven	19'052		37'775
Sachanlage	55'301		98'663
Passiven		1'031'368	703'158
Kreditoren	6'403		12'473
Transitorische Passiven	78'035		171'114
Reservefonds	300'000		0
Stammvermögen	105'000		105'000
Gewinnvortrag	114'571		-38'886
Reingewinn Geschäftsjahr	427'359		453'457

Ertragsrechnung vom 1. April 2001 bis 31. März 2002			
	CHF	2001/2002	2000/2001
Aufwand		1'636'358	1'780'977
Personalaufwand	690'213		693'416
Organe, Mitgliederversammlung	215'125		181'894
Arbeitsleistungen Dritter	8'003		112'358
Revision	6'737		6'168
Betriebsaufwand	8'070		2'758
Infrastruktur (Miete, EDV, etc.)	187'786		150'329
Verwaltungsaufwand	49'703		137'226
Abschreibungen	43'362		43'371
Erfolg Geschäftsjahr 2001/2002	427'359		453'457
Ertrag		1'636'358	1'780'977
Beiträge aus Sondervermögen	1'358'430		1'259'897
Ausgabe-/Rücknahmekommission	185'585		436'182
Übrige Erträge	92'343		84'898

Verwaltungsrechnung

Kommentar

Der Stiftungsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, vom Rechnungsüberschuss 2001/2002 und dem Gewinnvortrag vom Vorjahr, dem allgemeinen Reservefonds CHF 500'000 zuzuweisen und den Restbetrag von CHF 41'930 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag zur Verwendung des Erfolges

Antrag an die Mitgliederversammlung

Gewinnvortrag Vorjahr	114'571
Erfolg Geschäftsjahr 2001/2002	427'359
Zuweisung an Reservefonds	-500'000
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	41'930

Zürich, Mai 2002

IST Immobilien-Anlagestiftung

Rudolf Peter Schilt, Präsident

Markus Strauss, Direktor

Bericht der Kontrollstelle zur IST Immobilien-Anlagestiftung

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Vermögensrechnung, Ertragsrechnung und Anhang je der Sondervermögen W und G und der Verwaltungsrechnung, siehe Seiten 8–25 und 29–30), Geschäftsführung und Vermögensanlage der IST Immobilien-Anlagestiftung für das am 31. März 2002 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

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

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden.

Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung, der Vermögensanlage sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die rechtlichen bzw. reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation und Verwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 28. Mai 2002

Ernst & Young AG
Thomas Huwyler
dipl. Wirtschaftsprüfer
(Mandatsleiter)

Martin Aeschlimann
dipl. Wirtschaftsprüfer

Adressen und Bankverbindungen

Sitz der Stiftung

IST Immobilien-Anlagestiftung
Steinstrasse 21
8003 Zürich
Telefon: 01 455 37 30
Telefax: 01 455 37 31

Bankverbindungen

Sondervermögen W: Bank Julius Bär & Cie AG, Zürich
Kto. 0300.9146, BC 8515

Sondervermögen G: Pictet & Cie Banquiers, Genève/Zürich
Kto. T587 090.00.01, BC 8755

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