



Immobilien-Anlagestiftung

7. Jahresbericht
2005/2006

Vorwort des Präsidenten	5
Zahlen in Kürze, Entwicklung der wichtigsten Kennziffern	6, 7
Bericht der Geschäftsleitung	8
Generelles Marktumfeld, Immobilienmärkte	8
Entwicklung der Sondervermögen, Ausblick	8
Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)	9
Jahresbericht	10
Anspruchsbestand, -entwicklung	10
Ertrag, Rendite eines Anspruchs	10
Mietzinsvolumen nach Regionen, Leerstände nach Regionen	11
Entwicklung der Anlagen, Marktlage	11
Projekte, Akquisitionen und Devestitionen	11
Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen	12
Eingegangene, noch offene Verbindlichkeiten	12
Bewertungen/Marktwertveränderungen, Veränderung des Kapitalwertes	12
Entwicklung des Vermögensbestandes	13
Hypothekarschulden, Aktivhypotheken	13
Veränderung des Nettovermögens	14
Kurswertentwicklung	14
Anlagevorschriften, Verteilung der Anlagen	15
Anlagenverzeichnis	16, 17
Jahresrechnung	18
Bilanz per 31. März 2006	18
Erfolgsrechnung 2005/2006	19
Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges	20
Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)	21
Jahresbericht	22
Anspruchsbestand, -entwicklung	22
Ertrag, Rendite eines Anspruchs	22
Mietzinsvolumen nach Regionen, Leerstände nach Regionen	23
Entwicklung der Anlagen, Marktlage	23
Projekte, Akquisitionen und Devestitionen	23
Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen	24
Eingegangene, noch offene Verbindlichkeiten	24
Bewertungen/Marktwertveränderungen, Veränderung des Kapitalwertes	24
Entwicklung des Vermögensbestandes	25
Hypothekarschulden, Aktivhypotheken	25
Veränderung des Nettovermögens	26
Kurswertentwicklung	26
Anlagevorschriften, Verteilung der Anlagen	27
Anlagenverzeichnis	28, 29
Jahresrechnung	30
Bilanz per 31. März 2006	30
Erfolgsrechnung 2005/2006	31
Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges	32

Verwaltung der Stiftung	33
Jahresrechnung	34
Bilanz per 31. März 2006	34
Erfolgsrechnung 2005/2006	34
Antrag zur Gewinnverwendung	35
Anhang zur Jahresrechnung	37
Grundlagen und Organisation	39
Rechtsgrundlagen und Zweck, Organisation	39
Organe	40
Grundsätze der Rechnungslegung	41
Einleitung	41
Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, allgemein	41
Liegenschaften und deren Bilanzierung	41
Steuern	41
Rückstellungen	41
Rücklagen für Unterhalt der Liegenschaften	42
Erstmalige Anwendung von Swiss GAAP FER 26	42
Vermögensanlage, Nettoergebnis und weitere Positionen	43
Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagerichtlinien	43
Bewirtschaftung der Immobilien	43
Verwaltungskosten	43
Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage	43
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz- und Erfolgsrechnung	43
Sonstiges	43
Bericht des Schätzungsexperten zu den Liegenschaften	44, 45
Bericht der Kontrollstelle	46
Adressen	47

Vorwort des Präsidenten

Das Jahr 2005 wird bei allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen als Ausnahmejahr bezüglich der Aktienperformance in Erinnerung bleiben. Je nach Aktienanteil erreichte die Gesamtperformance der Anlagen Werte zwischen 9 und 15%. In diesem Umfeld erscheint die Performance der direkten Immobilienanlagen in der Grössenordnung von 5% eher bescheiden, allerdings noch deutlich besser als diejenige der Obligationen.

Trotzdem hat sich das Interesse der Anleger für Immobilien kaum vermindert. Die hohen Aktienkurse wecken Befürchtungen vor einem möglichen Einbruch, während sich bei den Obligationen die Anzeichen einer bevorstehenden Erhöhung des Zinsniveaus verstärken. In dieser Situation erscheinen Immobilienanlagen weiterhin attraktiv, insbesondere wegen der vergleichsweise hohen Ausschüttungsrendite und der über längere Zeitperioden geringen Volatilität.

Der Immobilienmarkt ist dementsprechend immer noch durch einen deutlichen Nachfrageüberhang geprägt. Allerdings zeigen sich auch hier erste Anzeichen einer Stabilisierung. Im Bereich der Wohnbauten stösst die Erstvermietung zunehmend an die Grenzen der Aufnahmefähigkeit, vor allem bei hochpreisigen Objekten. Bei den gewerblichen Immobilien befindet sich die Leerstandsquote immer noch auf einem hohen Niveau.

Aus unserer Sicht drängt sich deshalb auch weiterhin eine sehr selektive Anlagepolitik auf. Wir haben im Berichtsjahr zwei grössere Neubauprojekte abgeschlossen; zwei weitere Projekte stehen kurz vor der Fertigstellung. Bei den Bestandesobjekten zielen wir auf die progressive Verbesserung des Portefolles durch marktgerechte Instandsetzung und Erneuerung der Bausubstanz im Rahmen einer rollenden 10-Jahresplanung.

Im Berichtsjahr konnte im Sondervermögen W die Direktrendite auf 4,73% gesteigert werden, gegenüber 4,57% im Vorjahr. Der Kapitalwert pro Anspruch erhöhte sich um 1,54%, hauptsächlich infolge der Neubewertung einzelner Objekte in privilegierten Märkten. Dabei ist anzumerken, dass die von unseren unabhängigen Experten Wüest & Partner AG angewandte DCF-Methode kurzfristige Schwankungen am Immobilienmarkt nur sehr gedämpft abbildet. Die Gesamtperformance der Ansprüche beläuft sich auf beachtliche 6,27%.

Im Sondervermögen G liegt die Direktrendite mit 4,31% leicht unter dem Vorjahreswert von 4,47%. Die Leerstandsquote von 5,63% hat sich gegenüber

dem Vorjahr deutlich erhöht, wobei ein Teil auf die laufenden Umbau- und Sanierungsarbeiten zurückzuführen ist. Der Markt für Büroflächen leidet immer noch unter einem massiven Überangebot, welches auch durch den anhaltenden Wirtschaftsaufschwung nur langsam abgebaut werden wird. Bei den Verkaufsflächen widerspiegeln häufigere Mieterwechsel den Umbruch im Detailhandel und die Tendenz zur Konzentration auf frequenzstarke Zentrumslagen. Trotz vorsichtiger Beurteilung der Marktentwicklung führte die Neubewertung der Liegenschaften gesamthaft zu einer leichten Erhöhung des Kapitalwerts der Ansprüche um 0,76%. Die Gesamtrendite liegt mit 5,07% um 0,51% höher als im Vorjahr.

Das für die zukünftige Entwicklung bedeutendste Ereignis im Berichtsjahr war zweifellos die Unterzeichnung einer Grundsatzvereinbarung für die Übernahme eines umfangreichen Immobilienportefolles der Pensionskasse ASCOOP als Sacheinlage gegen Ausgabe von Ansprüchen an den Sondervermögen W und G. Die Übertragung der Liegenschaften erfolgt aufgrund der Bewertung durch die unabhängigen Experten Wüest & Partner AG, welche durch einen Bericht von PricewaterhouseCoopers bestätigt wurde. Mit der Übernahme wird das Sondervermögen W praktisch verdoppelt; das gesamte Anlagevolumen von CHF 1'155 Mio. liegt in der Grössenordnung der wichtigsten Mitbewerber und erlaubt eine weitere Optimierung der Kostenstruktur für das Portefeuillemanagement.

Die Geschäftsleitung und der Stiftungsrat waren insbesondere im Zusammenhang mit der Vorbereitung der erwähnten Übernahme im Berichtsjahr stark gefordert und werden auch im laufenden Jahr überdurchschnittlich beansprucht werden. Wir sind überzeugt, dass sich der hohe Einsatz lohnt und dass wir damit für unsere Anleger nachhaltigen Mehrwert schaffen.

Im Namen des Stiftungsrates und der Geschäftsleitung danke ich allen unseren Mitgliedern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Zürich, im Mai 2006 Der Stiftungsratspräsident



Rudolf Peter Schilt

Zahlen in Kürze

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften), Valorenummer 1'049'345						
Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypotheken	in % vom Marktwert
	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	
2000	290'314'000		221'832'360		59'323'000	20,43
2001	300'540'000	3,52	254'161'010	14,57	48'473'140	16,13
2002	309'824'000	3,09	269'714'068	6,12	36'665'000	11,83
2003	308'408'000	-0,46	322'403'631	19,54	23'950'000	7,77
2004	317'327'166	2,89	325'262'612	0,89	10'950'000	3,45
2005	353'590'588	11,43	336'702'528	3,52	19'550'000	5,53
2006	372'857'715	5,45	353'481'185	4,98	16'450'000	4,41

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften), Valorenummer 1'049'349						
Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypotheken	in % vom Marktwert
	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	
2000	303'561'800		182'802'420		112'483'225	37,05
2001	365'516'900	20,41	284'160'246	55,45	106'607'250	29,17
2002	387'909'600	6,13	305'647'543	7,56	77'752'250	20,04
2003	401'902'800	3,61	323'146'063	5,73	75'468'250	18,78
2004	404'209'000	0,57	324'394'493	0,39	77'427'250	19,16
2005	410'858'852	1,65	374'900'478	15,57	42'381'250	10,32
2006	410'380'203	-0,12	390'406'054	4,14	29'516'000	7,19

Bemerkungen/Hinweise:

- Bildung der Sondervermögen nach der Fusion ISP/SIG per 1. April 2000

Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften), Valorennummer 1'049'345

Per 31.3.	Anspruchsbestand Anzahl Veränderung %	Kapitalwert CHF/ Anspruch	Nettoertrag CHF/ Anspruch	Ausschüttung CHF/ Anspruch	Netto- rendite %	Gesamt- rendite %
2000	549'090	404,00				
2001	595'282 8,41	408,50	18,46	18,45	4,57	5,68
2002	635'106 6,69	404,78	19,89	19,85	4,87	3,96
2003	760'308 19,71	404,36	19,68	19,70	4,86	4,75
2004	776'324 2,11	401,92	17,06	17,05	4,22	3,62
2005	799'967 3,05	402,55	18,35	18,35	4,57	4,72
2006	826'294 3,29	408,75	19,04	19,05	4,73	6,27

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften), Valorennummer 1'049'349

Per 31.3.	Anspruchsbestand Anzahl Veränderung %	Kapitalwert CHF/ Anspruch	Nettoertrag CHF/ Anspruch	Ausschüttung CHF/ Anspruch	Netto- rendite %	Gesamt- rendite %
2000	534'510	342,00				
2001	777'591 45,48	351,13	14,31	14,25	4,18	6,85
2002	824'136 5,99	355,91	14,96	15,00	4,26	5,60
2003	866'977 5,20	355,68	17,05	17,05	4,79	4,73
2004	866'395 -0,07	356,81	17,61	17,60	4,95	5,27
2005	1'004'875 15,98	357,12	15,96	15,95	4,47	4,56
2006	1'040'508 3,55	359,82	15,39	15,40	4,31	5,07

Bericht der Geschäftsleitung

Generelles Marktumfeld

Die wirtschaftliche Entwicklung hat sich deutlich verbessert, und die Erholung ist erfreulicherweise breit abgestützt. Nicht nur die konsumnahe Nachfrage hat stark angezogen, auch Gewerbe und Industrie verzeichnen bei steigender Produktion eine erhöhte Kapazitätsauslastung und reagieren mit einer Ausweitung der Investitionen. Das reale Bruttoinlandprodukt ist gegenüber der Vorjahresperiode mit geschätzten 1,9% kräftiger als erwartet gewachsen. Zu Beginn des Beobachtungszeitraums hatte sich die wirtschaftliche Belebung noch nicht auf den Arbeitsmarkt ausgewirkt. Umso erfreulicher ist die Tatsache, dass seit kurzem auch von dieser Seite positive Signale zu verzeichnen sind.

Immobilienmärkte

Das Interesse der Investoren an Immobilienanlagen hält an. Im Wohnungsmarkt hat der Bestand weiter zugenommen. Ein wichtiger Antrieb der regen Produktionstätigkeit ist die private Nachfrage, vor allem nach Stockwerkeigentum. Diese wird gestützt von den nach wie vor interessanten Finanzierungsbedingungen. In einzelnen Publikationen ist bereits von einem «Wohnbauboom» die Rede. Bedingt durch den mittlerweile gestiegenen Anteil von selbst bewohntem Eigentum hat sich die Preisentwicklung bei den Mietwohnungen, insbesondere bei den grösseren, abgeflacht. Die Leerstände im Wohnungsmarkt nahmen auf tiefem Niveau da und dort leicht zu. In den Ballungsgebieten erhöhte sich die Leerstandsquote nur marginal, während sie in wirtschaftlich weniger interessanten Räumen deutlicher gewachsen ist.

Bei den kommerziell genutzten Flächen hat die wirtschaftliche Erholung noch kaum Spuren hinterlassen; immerhin haben sich die Mieten einigermassen stabilisiert.

Entwicklung der Sondervermögen

Die Nachfrage der Anleger ist unverändert rege. Aufgrund der immer noch beschränkten Anlagemöglichkeiten konnten die Sondervermögen nicht geöffnet werden. Immerhin hatten die Mitglieder die Möglichkeit ihre Beteiligung im Rahmen der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung auszubauen. Die Suche nach Erfolg versprechenden neuen Anlagemöglichkeiten wurde weiter intensiviert, wobei vermehrt auch Sacheinlagen im Fokus stehen.

Die teilweise prekäre Angebotsknappheit an Wohnraum hat sich entspannt. Anlageobjekte werden von Seiten der Investoren weiterhin rege nachge-

fragt. Das Renditeniveau gehandelter Objekte ist nochmals gesunken. Die Chancen, Objekte zu nachhaltig vertretbaren Konditionen erwerben zu können, waren nur in einzelnen Fällen gegeben. Und die Vorlaufindikatoren signalisieren deutlich, dass die Promotoren von einer unverändert regen Nachfrage der Investoren nach Anlageobjekten ausgehen. Eine weitere Abflachung der Preisentwicklung, vor allem bei den grösseren Wohneinheiten, erscheint realistisch.

Bei den Geschäftliegenschaften präsentiert sich die Nachfrage nach Flächen trotz der besseren Konjunkturlage verhalten. Wirklich interessante Anlageobjekte waren auch hier nur vereinzelt zu finden. Von der schwierigen Marktlage in diesem Segment mit einem geschätzten Gesamtleerstand von 12% war das Sondervermögen G dank gut positionierter Anlagen mit einem Leerstand von 5,6% nur in geringem Umfang betroffen.

Der Mitgliederversammlung wird im Sondervermögen W eine Ausschüttung von CHF 19,05 pro Anspruch vorgeschlagen. Sie hat damit gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich gesteigert werden können. Beim Sondervermögen G wird eine Ausschüttung von CHF 15,40 pro Anspruch vorgeschlagen. Der Rückgang gegenüber dem Jahreswert ist auf den marktbedingt erhöhten Leerstand zurückzuführen.

Ausblick

Für die nähere Zukunft wird von einem relativ stabilen positiven Wirtschaftstrend ausgegangen. Die Konjunktur und damit das Inlandprodukt dürften sich gemäss den vorliegenden Indikatoren positiv weiterentwickeln.

Wir erwarten im Wohnungsmarkt eine solide Nachfrage. Der Ertrag pro Anspruch sollte insgesamt gehalten werden können. Im Geschäftsfächenmarkt ist aufgrund der guten Vorzeichen eine weitere Stabilisierung der Nachfrage, insbesondere bei den Büroflächen, realistisch. Wir rechnen mit einer Konsolidierung der aktuellen Erträge und gehen davon aus, das Ertragsniveau insgesamt und den Ertrag pro Anspruch halten zu können.

Neben der intensiven Suche nach neuen realen Anlagemöglichkeiten wird ein besonderes Gewicht auf die rasche operative Integration der Liegenschaften aus der Sacheinlage der ASCOOP gelegt werden.

Zürich, im Mai 2006

Geschäftsleitung IST Immobilien-Anlagestiftung

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Valorenummer 1'049'345

Anspruchsbestand

Der Anspruchsbestand hat sich nur im Umfang der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung verändert. Das Sondervermögen blieb ansonsten weiterhin geschlossen. Im übrigen sind geringere Ver-

änderungen auf einige Umschichtungen zurückzuführen. Insgesamt hat die Zahl der ausgegebenen Ansprüche von 799'967 um 26'327, resp. 3,29% zugenommen.

Entwicklung des Anspruchsbestandes

	Anzahl Ansprüche	Nettovermögen	Nettovermögen je Anspruch
Bestand per 31. März 2005	799'967	336'702'528	420,90
Neuzeichnungen	35'536		
Rücknahmen	9'209		
Bestand per 31. März 2006	826'294	353'481'185	427,79

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag und die Wertveränderung.

Ertrag

Die Marktnachfrage nach Wohnraum verblieb immer noch auf einem hohen Niveau. In der Folge ist der Ertrag der bestehenden Objekte trotz des tiefen Hypothekarzinssatzes stabil geblieben. Wie bereits im letzten Geschäftsjahr hatten wir aufgrund laufender Sanierungen Leerstände. Das Sondervermögen W weist zum Berichtszeitpunkt eine Leerstandsquote von 6,05% auf. Sie ist damit gegenüber dem Vorjahreswert von 3,63% gestiegen. Hauptverantwortlich für die Ausweitung des Leerstandes waren 2 fertig gestellte Neubauprojekte. Wie bereits im Vorjahr hat der Nachfragedruck bei den grösseren Mietwohnungen regional nachgelassen und in der Folge haben sich die realisierbaren Mieten gering-

fällig reduziert. Bei der Vermietung der im Verlaufe des Jahres in Hochdorf und Richterswil fertig gestellten Wohnungen sind wir von dieser Tatsache nicht verschont geblieben. Hier mussten wir marktbedingte Mietzinsanpassungen vornehmen. Bei den Bestandesliegenschaften hatten wir erfreulicherweise eine Steigerung des Sollertrages zu verzeichnen. Zusammen mit der fortschreitenden Realisierung der Neubauprojekte und der daraus resultierenden Verbreiterung der Ertragsbasis ist der Ertrag pro Anspruch gegenüber dem Vorjahr insgesamt nochmals ausgeweitet worden. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Ertrag pro Anspruch von CHF 18,35 auf CHF 19,04.

Rendite eines Anspruchs

	2005/2006	2004/2005
Inventarwert je Anspruch am 1. April nach Gewinnausschüttung	402,55	401,93
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	19,04	18,35
Nettoertrag je Anspruch in %	4,73	4,57
Wertveränderung je Anspruch	6,20	0,62
Wertveränderung je Anspruch in %	1,54	0,15
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch	25,24	18,97
Gesamtrendite je Anspruch in %	6,27	4,72

Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen				
Wirtschaftsregion	2005/2006		2004/2005	
	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %
Genf	3'920'203	0,89	3'274'502	1,50
Westschweiz	2'568'989	2,14	2'489'689	3,32
Bern/Mittelland	1'265'105	6,17	1'392'043	4,84
Nordwestschweiz	5'782'531	1,40	5'737'019	1,48
Zürich	4'623'372	7,10	4'375'489	3,14
Ostschweiz	3'012'642	3,66	2'984'745	8,30
Zentralschweiz	3'723'953	21,96	2'794'631	5,96
Südschweiz	0	0,00	0	0,00
Total	24'896'795	6,05	23'048'118	3,63

Entwicklung der Anlagen

Marktlage

Die Schwierigkeiten beim Erwerb von neuen Anlagen haben sich eher noch verschärft. Die Nachfrage nach Renditeliegenschaften ist unverändert hoch. Wir konnten, intensiven Bemühungen zum Trotz, nur in einzelnen Fällen interessante Objekte zu adäquaten Preisen identifizieren. Die Renditen sind weiter gesunken.

Wir wurden in unserer vorsichtigen Anlagepolitik bestärkt und werden die bei den Promotionsobjekten

zugrunde gelegten Sollmieten weiterhin kritisch beurteilen. In einzelnen fertig gestellten Neuprojekten, unter anderem sogar im Grossraum Zürich, sind Leerstände in der Grössenordnung von über 50% zu verzeichnen.

Die Mieten müssen in Bezug zur Lage und dem aktuellen Angebot auf einer realistischen mittel- und längerfristig nachhaltigen Grundlage basieren.

Projekte, Akquisitionen und Devestitionen

Im Berichtsjahr wurde die Sanierung der Liegenschaft in Goldach erfolgreich abgeschlossen.

Als Folge der schwierigen Marktlage hat sich der Bestand an Liegenschaften nur in unbedeutender Weise verändert. Im Verlaufe des Geschäftsjahres haben wir ein weiteres Neubauprojekt in Renens bei Lausanne erworben. Bei den schon zuvor erworbenen Neubauprojekten hat sich das Investitionsvolumen im Gleichschritt mit der Realisierung erhöht.

Im Berichtsjahr wurden 2 Liegenschaften veräussert. Sie entsprachen nicht mehr der verfolgten Anlagestrategie. Im weiteren wurde beschlossen in Hochdorf eines der insgesamt 4 Gebäude mit 14 Wohnungen in Stockwerkeinheiten aufzuteilen und anschliessend zu verkaufen. Per Abschlussdatum konnten bereits 3 Wohnungen verkauft werden.

Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen

Zukäufe/Investitionen

Ort	Lage	Anteil	Investition	Bemerkungen
Bauprojekte:				
Hochdorf	Hohenrainstrasse 10-16	100%	2'347'672	Investition 05/06
Winterthur	Holzlegistrasse 47a/b	100%	5'651'499	Investition 05/06
Renens	Place de la Gare 8	100%	5'956'109	Investition 05/06
Neu erworbene Bestandesobjekte				
Igis	Ziegelgutstrasse 15/17	100%	180'500	Dienstbarkeit 12 EP
Bedeutende Instandsetzungs-/Instandhaltungsprojekte				
Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11-22	100%	4'380'000	Instandsetzung
Div. Projekte			<u>750'682</u>	Instandsetzung
Total			19'266'462	
Verkäufe				
Biel	Erlenweg 23	100%	2'625'000	per 1. Sept. 05
Goldau	Sportplatzweg 8	100%	1'765'000	per 1. Juli 05
Hochdorf	Hohenrainstrasse 16	3 Whg.	<u>1'257'500</u>	per 31. März 06
Total			5'647'500	

Eingegangene, noch offene Verbindlichkeiten

Es bestanden per 31. März 2006 die folgenden, nicht bilanzierten, noch offenen Verbindlichkeiten aus angefangenen Bauten oder Projekten. Es sind an dieser Stelle nur die bedeutenden Verpflichtungen aufgeführt.

Ort	Liegenschaft	Anteil	Offene Verpflichtung	Bemerkungen
Winterthur	Holzlegistr. 47a, b	100%	350'000	TU-Schlusszahlung
Renens	Place de la Gare 8	100%	<u>2'400'000</u>	TU-Zahlungen und div.
Total			2'750'000	

Bewertungen/Marktwertveränderungen

Der Marktwert der gehaltenen Liegenschaften beträgt per 31. März 2006 CHF 372'857'715. Der Liegenschaftenbestand erfuhr im Berichtsjahr die oben aufgeführten Veränderungen. Gegenüber dem Wert per 1. April 2005 von CHF 353'590'588 beträgt die absolute Wertzunahme CHF 19'267'127. Die Wertveränderung entspricht einer Zunahme des Marktwertes von 5,45%. In dieser Veränderung sind alle Neuinvestitionen, Desinvestitionen, Wertveränderungen und Investitionen in bestehende Objekte enthalten. Die jährliche Wiederbewertung der Liegenschaften durch den unabhängigen Experten erfolgte in vier Tranchen. Wertveränderungen werden bei der Ermittlung des Nettoinventarwertes laufend berücksichtigt. Der Wert des Basisbestandes erhöhte sich um CHF 5'423'278, was einer Steigerung um 1,47% entspricht. Diese Veränderung berücksichtigt die getätigten Investitionen.

Veränderung des Kapitalwertes

Im Rahmen der Aktualisierung der Marktwerte werden die Erträge, das Mietzinspotenzial und die Kosten für Betrieb, Instandhaltung und -setzung überprüft. Massgeblich für die über alles gesehen positive Entwicklung war die Steigerung des Sollertrages, daneben profitierten bevorzugte Liegenschaften von einer marktbedingt verbesserten Risikoeinschätzung. Über alle Liegenschaften ist der gewichtete Diskontsatz nochmals gesunken. Insgesamt resultierte eine erfreuliche Erhöhung des Kapitalwertes pro Anspruch von CHF 402,55 auf CHF 408,75.

Entwicklung des Vermögensbestandes

Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben			
	CHF	Marktwert	%
Wert per 31. März 2005 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG		353'590'588	
Zukäufe/Bauten/Investitionen 2005/2006		19'266'462	
Verkäufe		372'857'050	
		5'091'500	
Wert per 31. März 2006 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv		367'765'550	100,00
Wert per 31. März 2006 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG		372'857'715	
Zuweisung an Rücklage Unterhalt		5'092'165	
		331'113	
Veränderung Basisbestand		5'423'278	1,47
Veränderung latente Steuern		-1'220'388	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		4'202'890	1,14

Hypothekarschulden

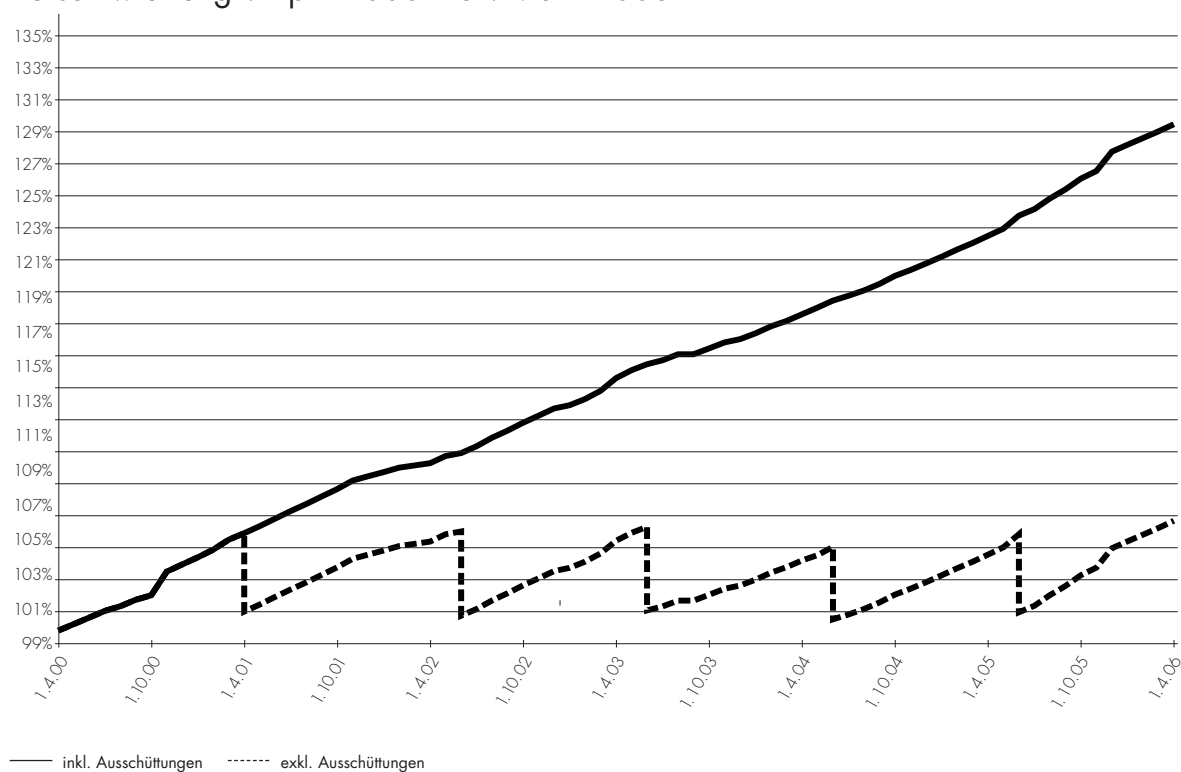
		31.03.2006		31.03.2005	
		CHF	%	CHF	%
Fällig bis	31.03.2006	0	0,0	17'550'000	89,8
	31.03.2007	16'450'000	100,0	2'000'000	10,2
Total		16'450'000	100,0	19'550'000	100,0
In % vom Marktwert		4,41		5,53	
Gewichteter mittlerer Zinssatz		1,61%		3,79%	

Aktivhypotheken

Volumen CHF	Zinssatz	Sicherheit	Laufzeit
Keine			

Veränderung des Nettovermögens		
	31.03.2006	31.03.2005
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 1. April	336'702'528	325'262'612
Gewinnausschüttung vom Vorjahr	-14'679'395	-13'236'324
Nettovermögen per 1. April inkl. Gewinnvortrag	322'023'133	312'026'288
Zeichnungen	35'694'833	17'144'933
Rücknahmen	-25'080'576	-7'642'103
	332'637'390	321'529'118
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	20'843'795	15'173'410
Nettovermögen per 31. März	353'481'185	336'702'528
Rücklage für Unterhalt im Nettovermögen enthalten	1'204'941	873'828

Kursentwicklung 1. April 2000 – 31. März 2006

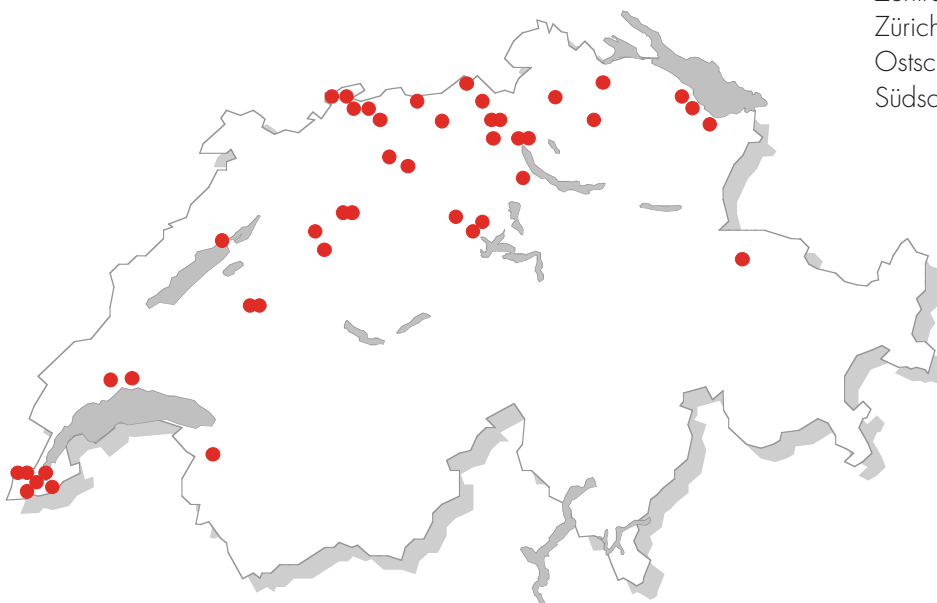


Anlagevorschriften		
	Zielvorstellung	ebenfalls zugelassen
Objekttyp	Mehrfamilienhäuser mit Familienwohnungen	Kleinwohnungen/Residenzen, Wohnhäuser mit Geschäftsräumen Bauland/Eigenpromotionen
Geographische Verteilung	Alle wichtigen Regionen	Randregionen in der Schweiz
Standorte	Grössere und mittlere 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	14,8%
Westschweiz	11,4%
Bern/Mittelland	4,3%
Nordwestschweiz	21,8%
Zentralschweiz	15,3%
Zürich	21,6%
Ostschweiz	10,8%
Südschweiz	0,0%



Anlagenverzeichnis per 31. März 2006

Plz	Ort		Anteil Bemerk.	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietertrag	Baujahr	Sanierung
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3		4'645'157	5'261'000	380'548	1981	1993 P
4052	Basel	Gellertstr. 169-181		4'884'000	4'416'000	269'942	1960	93/00/05 P
4052	Basel	Lehenmattstr. 280/282		24'930'000	22'070'000	1'518'219	1962	1991/00 P
4052	Basel	Lehenmattstr. EH	50.0%	1'486'500	1'151'000	84'155	1962	1992/03 P
2503	Biel	Erlenweg 23	verkauft			89'855		
4127	Birsfelden	Florastr. 30-46		12'074'000	14'050'000	926'505	1967	1997 T
8107	Buchs	Eichstr. 1/3 + Ringstr. 2/4		5'356'900	7'213'000	520'314	1985	
1030	Bussigny	Ch. de Cocagne 14/16		4'879'230	4'593'000	345'465	1985	
1030	Bussigny	Ch. de Cocagne 57-61		5'673'340	6'353'000	493'301	1987	
1227	Carouge	Av. de la Praille 35/37		8'446'100	11'090'000	809'649	1984	
1227	Carouge	Ch. Charles-Poluzzi 23-29		9'712'000	11'610'000	828'865	1991	
5312	Döttingen	Erlenweg 4 + 6		2'435'000	2'791'000	190'684	1963	1993/04 P
9322	Egnach	Luxburgstr. 11, Wilenstr. 3		4'450'000	2'786'000	264'938	1984	
8500	Frauenfeld	Zürcherstr. 229		7'527'000	6'223'000	514'424	1970	1996 P
1700	Fribourg	Av. Jean-Marie-Musy 20-24		13'046'300	14'410'000	913'046	1974	2004 T
1700	Fribourg	Rte. de Mon Repos 23/25		4'942'400	3'443'000	259'008	1963	1992 P
1207	Genève	Av. de la Grenade 6/8		8'762'200	9'342'000	680'663	1900	1986 P
1206	Genève	Av. Peschier 6		4'180'100	4'403'000	258'891	1911	1995 P
1205	Genève	Bd Carl-Vogt 83		4'541'500	4'121'000	310'950	1890	1965 P
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49		4'602'800	5'144'000	349'534	1913	1985 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19-21		7'950'000	9'519'000	681'651	1980	2001 P
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11-22		20'358'000	21'200'000	1'430'867	1963	1989/05 P
6410	Goldau	Sportplatzweg 8	verkauft			31'620		
6280	Hochdorf	Hohenrainstr. 10-16		14'706'000	17'490'000	1'195'250	2004/05	
7206	Igis	Ziegelgutstr. 15/17		8'722'000	7'307'000	570'527	1983	1998 P
3422	Kirchberg	Juraweg 15-19		7'432'000	5'899'000	450'079	1985/86	
3422	Kirchberg	Kirchmattstr. 12/14		3'011'600	2'327'000	173'820	1982	
4415	Lausen	Ergolzstr. 12-18		7'412'000	5'405'000	401'711	1982	1997/05 T
6003	Luzern	Kauffmanweg 17/Winkelriedstr. 36	50.0%	15'264'000	19'300'000	1'254'079	1986/87	
6005	Luzern	Matthofring 60/62		17'387'000	20'100'000	1'243'004	1964/65	1996 T
2074	Marin	Rue de la Prairie 5		2'818'421	2'256'000	176'973	1963	1997 T
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1		5'411'500	5'358'000	381'198	1966	1994/95 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31		3'700'000	3'933'000	265'463	1986	
8102	Oberengstringen	Fabrikstr. 2a/2b		3'887'000	6'144'000	375'265	2002	
3072	Ostermundigen	Unterdorfstr. 47/49		3'303'500	4'104'000	285'888	1982	
8805	Richterswil	Untermattstr. 63-69		10'600'800	16'460'000	973'086	2004	
8690	Romanshorn	Kreuzstr. 2/2a		4'763'000	2'788'000	231'886	1987	
4334	Sisseln	Bodenackerstr. 6a-d		12'700'000	12'060'000	936'365	1974	1998/99 P
8957	Spreitenbach	Langäckerstr. 49/51		14'401'000	14'100'000	972'536	1971	1995 T
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1-11		7'924'300	5'945'000	439'972	1985	
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstr. 21		4'021'000	5'394'000	330'728	1970	2002 T
4612	Wangen b. Olten	Langackerstr. 29-34		9'416'300	6'329'000	501'660	1990	
5210	Windisch	Pestalozzistr. 14-20	50.0%	4'296'500	3'315'000	265'805	1979	
4800	Zofingen	Gotthelfstr. 5/7		4'310'000	4'341'000	306'936	1965	1990/91 P
8050	Zürich	Schaffhauserstr. 366-372		8'450'000	11'250'000	661'768	1960	2000 T
8006	Zürich	Stolzestr. 3		4'607'400	5'737'000	349'702	1910	1987 T
Total Bestandesobjekte				343'427'848	358'531'000	24'896'795		
Neu erworbene Bestandesobjekte				Investitionskosten				
Total Neuzugänge GJ 2005/2006				0	0	0		
Projekte im Bau				Investitionskosten				
8400	Winterthur	Holzlegistr. 47a/47b	im Bau	0	8'370'606	0	2006	
1020	Renens	Place de la Gare 8	im Bau	0	5'956'109		2006	
Total Projekte im Bau				0	14'326'715	0		
Gesamttotal				343'427'848	372'857'715	24'896'795		

Legende: T = Total-Sanierung P = Parziell-Sanierung

		Wohnungen		Wohnungen aufgeteilt nach Zimmern						Parkplätze	Gewerbe-/ Nebenraum	Gebäude- Versicherungs- Volumen
		Total	m ²	1	2	3	4	5	6			
Allschwil	Spitzgartenweg 1/3	20	1'597		5	7	7	1		27	218	11'112
Basel	Gellertstr. 169-181	15	1'394		3		12			9		8'460
Basel	Lehenmattstr. 280/282	136	8'364		68	68					8	42'693
Basel	Lehenmattstr. EH									152		10'352
Biel	Erlenweg 23											
Birsfelden	Florastr. 30-46	63	3'522	6	15	39	3			32	220	22'984
Buchs	Eichstr. 1/3 + Ringstr. 2/4	25	2'285			3	16	6		34		15'742
Bussigny	Ch. de Cocagne 14/16	18	1'726			8	2	8		24	60	10'767
Bussigny	Ch. de Cocagne 57-61	30	2'121	3	11	11	5			32	44	13'920
Carouge	Av. de la Praille 35/37	29	2'382		5	14	10			28	460	14'900
Carouge	Ch. Charles-Poluzzi 23-29	32	2'744			4	25		3	44	15	13'090
Döttingen	Erlenweg 4 + 6	16	1'160			8	8			12		4'690
Egnach	Luxburgstr. 11, Wilenstr. 3	16	1'350			1	15			19		8'593
Frauenfeld	Zürcherstr. 229	36	1'885	15	11	7	3			14	935	15'001
Fribourg	Av. Jean-Marie-Musy 20-24	72	4'872		24		48			77		23'480
Fribourg	Rte. de Mon Repos 23/25	20	1'745			10	6	4		24		7'351
Genève	Av. de la Grenade 6/8	24	2'652				14	6	4	29	83	15'250
Genève	Av. Peschier 6	14	1'245				14					6'260
Genève	Bd Carl-Vogt 83	12	1'105	2		5		2	3		182	7'000
Genève	Rue de Montchoisy 49	26	1'411	6	17	3						6'650
Genève	Rue du Prieuré 19-21	22	1'906		4	12	4	2		27	570	14'520
Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11-22	120	8'756		20	60	40			139		50'151
Goldau	Sportplatzweg 8											
Hochdorf	Hohenrainstr. 10-16	56	5'784		8	8	32	8		60		36'300
Igis	Ziegelgutstr. 15/17	36	3'168				36			40		16'941
Kirchberg	Juraweg 15-19	30	2'447			12	12	6		31		12'700
Kirchberg	Kirchmattstr. 12/14	12	1'026			6	6			14		6'076
Lausen	Ergolzstr. 12-18	26	2'093			13	13			40	52	13'144
Luzern	Kauffmannweg 17/Winkelriedstr. 36	48	4'020		17	26	4	1		127	4'480	55'825
Luzern	Matthofring 60/62	70	5'631		2	44	22	2		60	1'140	34'683
Marin	Rue de la Prairie 5	15	995		5	5	5			4		4'695
Monthey	Rue de la Reconfière 1	39	2'175	2	22	14	1			1	300	12'800
Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31	14	1'278			6	8			16		6'692
Oberengstringen	Fabrikstr. 2a/2b	13	1'288			6	7			18		6'300
Ostermundigen	Unterdorfstr. 47/49	16	1'282		6	6		4		17	46	7'432
Richterswil	Untermattstr. 63-69	40	3'571		7	6	23	4		44		17'200
Romanshorn	Kreuzstr. 2/2a	15	1'389		3	6	4	2		28	69	8'520
Sisseln	Bodenackerstr. 6a-d	70	5'340		8	28	24	10		92	35	24'989
Spreitenbach	Langackerstr. 49/51	60	4'423		10	40	10			83	190	27'421
Turbenthal	Zihlackerring 1-11	30	2'511		1	17	10		2	42	94	14'850
Untersiggenthal	Bauhaldenstr. 21	21	1'882			7	14			21		7'483
Wangen b. Olten	Langackerstr. 29-34	32	2'688	2	4	19	7			50	89	13'297
Windisch	Pestalozzistr. 14-20	48	3'834		6	18	18	6		55		18'409
Zofingen	Gothelfstr. 5/7	30	1'752	10		10	10			17		8'178
Zürich	Schaffhauserstr. 366-372	24	2'452			8	12	4		11	861	14'660
Zürich	Stolzestr. 3	10	829		4	6				3	344	5'718
Total Bestandesobjekte		1'501	116'080	46	286	571	510	76	12	1'597	10'495	697'279
Neuerworbene Bestandesobjekte												
Total Neuzugänge GJ 2005/2006		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekte im Bau												
Winterthur	Holzlegistr. 47a/47b	20	2'314				4	16		30		12'300
Renens	Place de la Gare 8	22	2'081				20		2	25		11'468
Total Projekte im Bau		42	4'395	0	0	0	24	16	2	55	0	23'768
Gesamttotal		1'543	120'475	46	286	571	534	92	14	1'652	10'495	721'047

Bilanz per 31. März			
		2006 CHF	2005 CHF
Aktiven		379'082'437	364'857'220
Immobilien		372'857'715	353'590'588
Alleineigentum		358'531'000	316'523'010
Alleineigentum im Bau		14'326'715	37'067'578
Miteigentum		0	0
Grundstücke		0	0
Übrige Aktiven		6'224'722	11'266'632
Hypothekendarlehen		0	5'000'000
Kurzfristige Forderungen		5'042'806	5'262'996
Rechnungsabgrenzung		367'743	315'440
Bankguthaben		814'173	688'196
Passiven		379'082'437	364'857'220
Fremdkapital		25'601'252	28'154'692
Latente Steuern		3'129'700	1'909'312
Hypothekarschulden		16'450'000	19'550'000
Rückstellungen		0	350'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten		4'987'615	4'961'069
Rechnungsabgrenzung		1'033'937	1'384'311
Nettovermögen		353'481'185	336'702'528
Ansprüche			
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	826'294	799'967
Anzahl gekündete Ansprüche	Anzahl	0	0
Kapitalwert je Anspruch	CHF	408,75	402,55
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF	19,04	18,35
Inventarwert je Anspruch	CHF	427,79	420,90

Die Differenz gegenüber dem per 31. März 2006 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 428,15 ist im Kurswert per 1. Juni 2006 eingerechnet.

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März				
	2005 / 2006		2004 / 2005	
	CHF	%	CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	16'576'353	66,6	15'510'588	67,3
Mietertrag Netto	23'391'378		22'211'922	
Soll-Mietertrag	24'896'795	100,0	23'048'118	100,0
Minderertrag Leerstand	-1'505'417	-6,0	-836'196	-3,6
Unterhalt Immobilien	4'043'938	16,2	3'933'637	17,1
Instandhaltung	2'208'224		2'826'339	
Instandsetzung	1'504'601		1'075'913	
Rücklage Unterhalt	331'113		31'385	
Betriebsaufwand	2'771'087	11,2	2'767'697	12,0
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	1'089'878	4,4	1'141'046	5,0
./.. Nebenkostenpauschalen	-122'352	-0,5	-146'288	-0,6
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	153'082	0,6	139'313	0,6
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	38'442	0,2	4'394	0,0
Forderungsverluste, Delkredere	-52'004	-0,2	54'528	0,2
Versicherungen	224'784	0,9	203'324	0,9
Verwaltungshonorare	983'875	4,0	933'087	4,0
Vermietungs- und Insertionskosten	185'761	0,7	159'255	0,7
Steuern und Abgaben	269'621	1,1	279'038	1,2
Nettoertrag Miteigentum	0		0	
Mietertrag netto	0		0	
Betriebsaufwand inkl. Steuern / Abgaben	0		0	
Operatives Ergebnis	16'576'353	100,0	15'510'588	100,0
Nettoertrag Alleineigentum	16'576'353	100,0	15'510'588	100,0
Nettoertrag Miteigentum	0	0,0	0	0,0
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge	387'980	2,3	673'543	4,3
Aktivzinsen	141'630		225'826	
Aktivierte Bauzinsen	221'066		402'033	
Übrige Erträge	25'284		45'684	
Finanzierungsaufwand	476'965		371'676	
Hypothekarzinsen	445'112		355'393	
Sonstige Passivzinsen	31'853		16'283	
Verwaltungsaufwand	888'573	5,4	1'242'343	8,0
Vergütung ans Verwaltungsvermögen	653'409		599'911	
Vergütungen an Partnerbanken	56'216		420'368	
Schätzungs- und Prüfungsaufwand	148'991		145'521	
Übriger Verwaltungsaufwand	29'957		76'543	
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	136'110		111'831	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'040'655		308'897	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-904'545		-197'066	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	15'734'905		14'681'943	
Realisierte Kapitalgewinne/- verluste	906'000		0	
Realisierte Kapitalgewinne	556'000		0	
Realisierte Kapitalverluste	0		0	
Auflösung Rückstellung	350'000		0	
Realisierter Erfolg	16'640'905		14'681'943	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/- verluste	4'202'890		491'467	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	9'879'310		3'021'689	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-4'456'032		-2'437'615	
Veränderung latente Steuern	-1'220'388		-92'607	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	20'843'795		15'173'410	

Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges

Antrag an die Mitgliederversammlung

Nettoertrag des Rechnungsjahres	15'734'905
Vortrag des Vorjahres	26'616
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	15'761'521
Zur Ausschüttung/Wiederanlage vorgesehener Betrag: 826'294 Ansprüche à CHF 19,05	15'740'901
Vortrag auf neue Rechnung	20'620

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

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Valorenummer 1'049'349

Anspruchsbestand

Der Anspruchsbestand des Sondervermögens G erfuhr nur durch die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung des Vorjahres eine Veränderung. Das Sondervermögen blieb ansonsten weiterhin geschlossen. Im übrigen sind geringere Veränderungen auf einige

Umschichtungen zurückzuführen. Die Zahl der Ansprüche stieg von 1'004'875 auf 1'040'508. Auch im Sondervermögen G verzeichnen wir eine ungebrochene Nachfrage zur Zeichnung zusätzlicher Ansprüche.

Entwicklung des Anspruchsbestandes

	Anzahl Ansprüche	Nettovermögen	Nettovermögen je Anspruch
Bestand per 31. März 2005	1'004'875	374'900'478	373,08
Neuzeichnungen	48'465		
Rücknahmen	12'832		
Bestand per 31. März 2006	1'040'508	390'406'054	375,21

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag und die Wertveränderung.

Ertrag

Der Sollmietertrag der Liegenschaften im Alleineigentum hat sich gegenüber dem Vorjahr etwas erhöht. Wir blieben von der generell schwierigen Situation im Markt nicht ganz verschont. Die Leerstandsverluste haben von 4,15% auf 5,63% zugenommen. Gegenüber dem allgemeinen Marktleerstand von 12% und mehr bestätigt sich erneut die überdurchschnittliche Objektqualität unseres Portefeuilles. Der Nettoertrag ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt marginal höher ausgefallen.

Bei den Liegenschaften im Miteigentum ist das Liegenschaftenvolumen gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Mietertrag hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht ausgeweitet. Entsprechend der allgemeinen Marktlage haben die Leerstände etwas zugenommen. Dies hat sich in der Neubewertung niedergeschlagen. Der Betriebsaufwand hat sich erhöht. In der Folge ist das operative Ergebnis leicht reduziert.

Bedingt durch den Rückgang des operativen Ergebnis ist der Ertrag pro Anspruch von CHF 15,96 auf CHF 15,39 zurückgegangen.

Rendite eines Anspruchs

	2005/2006	2004/2005
Inventarwert je Anspruch am 1. April nach Gewinnausschüttung	357,12	356,82
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	15,39	15,96
Nettorendite je Anspruch in %	4,31	4,47
Wertveränderung je Anspruch	2,70	0,30
Wertveränderung je Anspruch in %	0,76	0,08
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch	18,09	16,26
Gesamrendite je Anspruch in %	5,07	4,56

Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen, Alleineigentum				
Wirtschaftsregion	2005/2006		2004/2005	
	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %
Genf	5'575'881	4,28	5'380'770	3,60%
Westschweiz	701'732	17,70	773'167	26,96%
Bern/Mittelland	1'780'643	11,33	1'765'834	0,28%
Nordwestschweiz	1'935'001	14,92	1'950'518	9,39%
Zürich	2'803'865	1,33	2'788'904	0,53%
Ostschweiz	2'781'234	0,00	2'758'839	0,0%
Zentralschweiz	1'645'048	0,81	1'607'733	1,88%
Südschweiz	640'134	16,03	511'632	18,28%
Total	17'863'538	5,63%	17'537'397	4,15%

Entwicklung der Anlagen

Marktlage

Die Leerstandsziffer bei den Geschäftsflächen ist gegenüber dem Vorjahr nochmals angestiegen. Sie ist immer noch vergleichsweise hoch und beträgt 12%. Von der Nachfrageseite sind noch kaum wesentliche Impulse ausgegangen. Immerhin konnte das allgemeine Mietzinsniveau in der Regel gehalten werden. Weiterhin sind nur in einzelnen Fällen interessante Investitionsobjekte im Markt verfügbar.

Objekte im Alleineigentum, welche dem durchschnittlichen Qualitäts- und Risikoprofil unserer Bestandesliegenschaften entsprechen, sind kaum verfügbar.

Bei den Liegenschaften im Miteigentum konnten wir in einzelnen Fällen, wie im Vorjahr, zusätzliche Anteile zu relativ interessanten Konditionen erwerben.

Projekte, Akquisitionen und Devestitionen

Die im Vorjahr geplante umfassende Instandsetzung des Objektes in Basel, Steinenvorstadt 53, wurde im Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen.

Als Folge der aktuellen Marktlage haben wir nur im Bereich der Miteigentumsliegenschaften zusätzliche Investitionen getätigt.

Das Objekt in Le Mont, konnten wir zu einem interessanten Preis veräussern.

Das gesamte Portefeuille setzt sich zu 67,89% aus Objekten im Alleineigentum, 31,83% aus Miteigentums-Beteiligungen und zu 0,28% aus Grundstücken zusammen.

Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen

Zukäufe

Ort	Liegenschaft	Anteil	Investition	Bemerkungen
Neu erworbene Bestandesobjekte				
Bern	Neuengass-Passage, Parzelle	42,5%	637'308	Per 1.10.2005
Bern	Bolligenstrasse 52/54	1,0%	139'416	Per 1.1.2006
Bern	Wittigkofen, Quartierzentrum	5,0%	701'854	Per 1.1.2006
Basel	Clara Shopping	0,5%	279'125	Per 1.1.2006
Bedeutende Instandsetzungs-/Instandhaltungsprojekte				
Basel	Steinenvorstadt 53	100%	1'355'000	Instandsetzung
Bern	Neuengass-Passage	42,5%	700'000	Instandsetzung
Div. Projekte			<u>687'792</u>	Instandsetzung
			4'500'495	
Verkäufe			Erlös	
Le Mont	Maillefer 37	100%	7'572'000	Per 31.03. 2006

Eingegangene, noch offene Verbindlichkeiten

Es bestanden per 31. März 2006 die folgenden, nicht bilanzierten, noch offenen Verbindlichkeiten aus angefangenen Bauten oder Projekten. Es sind an dieser Stelle nur die bedeutenden Verpflichtungen aufgeführt.

Ort	Liegenschaft	Anteil	Offene Verpflichtung	Bemerkungen
Bern	Kornhausplatz 7	100%	1'400'000	div. Werkverträge

Bewertung/Marktwertveränderungen

Das Liegenschaftenvolumen ist von CHF 410'858'852 auf CHF 410'380'203 gesunken. In der Bestandesveränderung von CHF 478'649 sind alle Käufe, Verkäufe, Wertveränderungen und Investitionen in bestehende Objekte enthalten.

Bei den Liegenschaften im Alleineigentum beträgt die positive Marktwertveränderung der Bestandesobjekte bereinigt um die getätigten Investitionen CHF 2'069'877 oder 0,75%. Trotz der allgemein schwierigen Marktvorfassung haben sich die Objekte positiv entwickelt. Dies ist auf die Verbesserung der Ertragslage einzelner Objekte nach durchgeführter Sanierung zurückzuführen. Im weiteren hat sich auf Grund der Marktnachfrage nach Immobilien der Diskontsatz einzelner Liegenschaften leicht reduziert. Insgesamt beträgt der Wert der Liegenschaften im Alleineigentum per 31. März 2006 CHF 278'608'000.

Der Wert des Basisbestandes bei den Liegenschaften im Miteigentum verringerte sich um CHF 858'123.

Die Veränderung entspricht einer Wertreduktion von 0,65%. Bei diesen Anlagen haben sich die aktuell gesunkenen Sollmieterträge und eine temporäre Zunahme des Leerstandes ausgewirkt. Aus den oben dargestellten Liegenschaftenveränderungen (Verkäufe und Käufe) und den inneren Wertveränderungen resultierte eine Zunahme von CHF 1'786'551. Der Gesamtwert der Liegenschaftenanlagen im Miteigentum beträgt nun CHF 130'615'603.

Veränderung des Inventarwertes

Aufgrund von inneren Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften und der aufgeführten Veränderungen hat sich der Kapitalwert pro Anspruch von CHF 357,12 auf CHF 359,82 erhöht.

Entwicklung des Vermögensbestandes

Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben			
	CHF	Marktwert	%
Wert per 1. April 2005 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG		410'858'852	
Zukäufe/Bauten/Investitionen 2005/2006		4'500'495	
		415'359'347	
Verkäufe		6'130'000	
Wert per 31. März 2006 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv		409'229'347	100,00
Wert per 31. März 2006 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG		410'380'203	
		1'150'856	
Zuweisung an Rücklage Unterhalt		60'898	
Veränderung Basisbestand		1'211'754	0,30
Veränderung latente Steuern		156'544	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		1'368'297	0,33

Hypothekarschulden

		31.03.2006		31.03.2005	
		CHF	%	CHF	%
Fällig bis	31.03.2006	0	0,0	12'819'250	30,2
	31.03.2007	19'516'000	66,1	19'562'000	46,2
	31.03.2008	0	0,0	0	0,0
	31.03.2009	10'000'000	33,9	10'000'000	23,6
Total		29'516'000	100,0	42'381'250	100,0
In % vom Marktwert		7,19		10,32	
Gewichteter mittlerer Zinssatz		3,59%		3,67%	

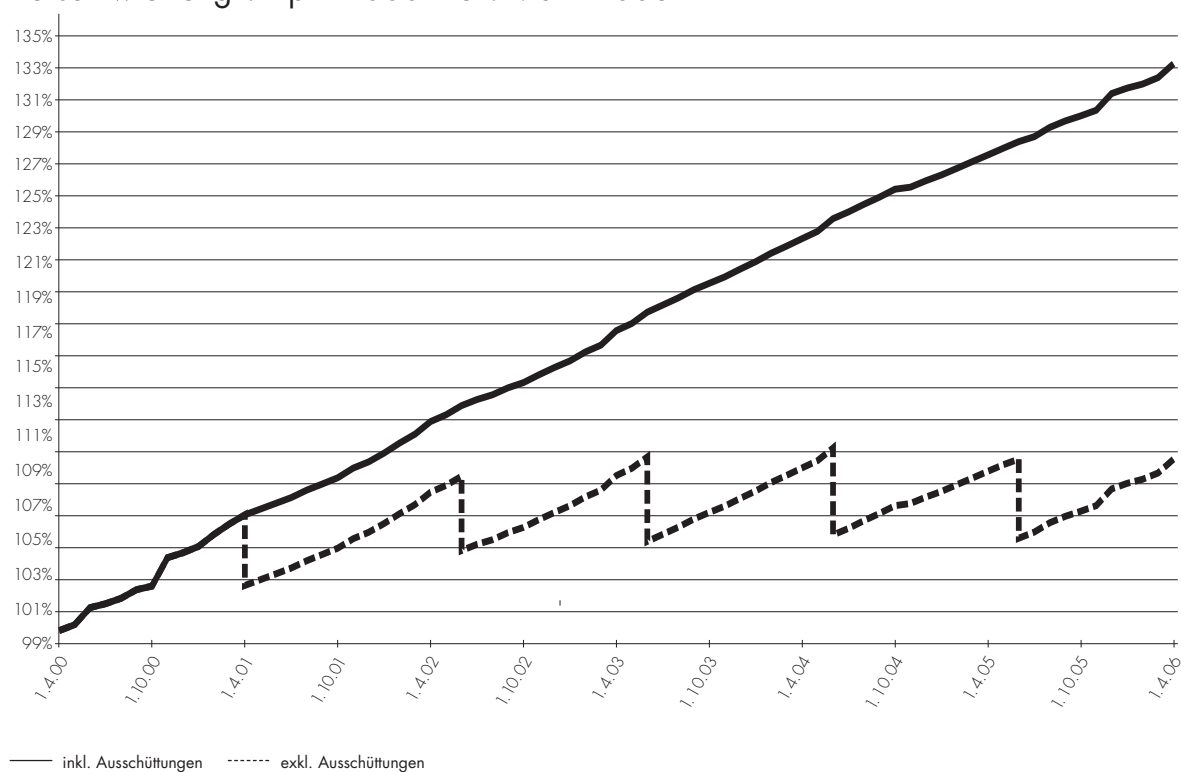
Aktivhypotheken

Volumen CHF	Zinssatz	Sicherheit	Laufzeit
keine			

Veränderung des Nettovermögens		
	31.03.2006	31.03.2005
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 1. April	374'900'478	324'394'493
Gewinnausschüttung Vorjahr	-16'027'756	-15'248'552
Nettovermögen per 1. April inkl. Gewinnvortrag	358'872'722	309'145'941
Zeichnungen	34'612'316	55'616'952
Rücknahmen	-21'905'232	-6'204'519
	371'579'806	358'558'374
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	18'826'248	16'342'104
Nettovermögen per 31. März	390'406'054	374'900'478

Rücklage für Unterhalt im Nettovermögen enthalten 2'586'908 2'526'010

Kursentwicklung 1. April 2000 – 31. März 2006

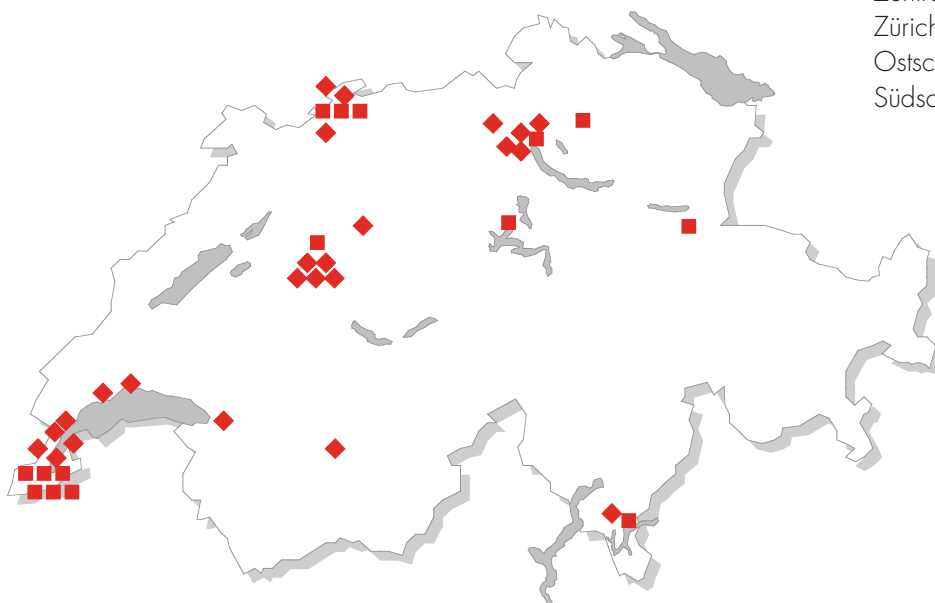


Anlagevorschriften		
	Zielvorstellung	ebenfalls zugelassen
Objekttyp	Geschäftshäuser mit Verkaufs- und Büroflächen	Geschäftshäuser mit Wohnanteil, Einkaufszentren, Gewerbe-/Industriebauten, Öffentliche Bauten/Parkgaragen, Hotels/Freizeitanlagen, Bauland/Eigenpromotionen
Geographische Verteilung	Wichtigste 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	26,7%
Westschweiz	5,5%
Bern/Mittelland	14,7%
Nordwestschweiz	11,5%
Zentralschweiz	6,6%
Zürich	21,9%
Ostschweiz	10,4%
Südschweiz	2,7%



■ Geschäftshäuser
◆ Miteigentum

Anlagenverzeichnis per 31. März 2006								
Plz	Ort		Anteil Bemerk.	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietertrag	Baujahr	Sanierung
4051	Basel	Falknerstr. 2/4		7'786'000	21'620'000	1'120'480	1906	1986/89 P
4058	Basel	Greifengasse 7		3'223'000	4'421'000	290'868	1921	1995/99 P
4051	Basel	Steinenvorstadt 53	at cost	5'422'000	8'923'000	523'653	1957	2005 T
3011	Bern	Kornhausplatz 7		19'844'400	29'030'000	1'780'643	1964/66	1998 P
1224	Chêne-Bougeries	Ch. de la Montagne 136		12'632'700	13'990'000	1'244'244	1967	2002/03 T
1205	Genève	Bd des Philosophes 3		2'759'900	4'482'000	316'769	1900	1999 P
1204	Genève	Cours de Rive 6		7'944'900	19'180'000	1'088'148	1900	1997 T
1204	Genève	Rue de la Pépissierie 16/18		19'403'500	14'220'000	1'097'801	1900	1988 T
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'Île 4		8'340'800	21'060'000	1'109'347	1900	1992 P
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		4'100'600	10'790'000	666'284	1977	1993 P
1052	Le Mont	Ch. de Maillefer 37	verkauft			701'732		
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33	50.00%	10'569'000	7'622'000	640'133	1991	
8887	Mels	EZ Rietbrüel		25'918'000	42'520'000	2'781'234	2002	
6343	Rotkreuz	Grundstr. 12/14		27'358'000	27'270'000	1'645'048	1990	2005 P
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37/Kirchplatz 6/8		15'076'800	16'750'000	872'162	1907	1980 P
8001	Zürich	Bärengasse 25		13'965'300	36'730'000	1'931'703	1948	1995/05 P
Total Alleineigentum Bestandesobjekte				184'344'900	278'608'000	17'810'249		
					Marktwert	Nettoertrag		
5400	Baden	Am Bahnhof	12.00%	5'576'760	8'401'000	407'573	1983	
5400	Baden	Badstr. 17	12.00%	1'418'160	1'833'000	67'096	1962	1999 P
4058	Basel	Clara Shopping	6.00%	1'639'560	3'437'000	165'535	1987	
4001	Basel	Freiestr. 47+52	20.00%	3'726'600	6'747'000	295'492	1905/72	1985/99 T
3000	Bern	Bolligenstr. 52/54	6.00%	1'110'000	861'700	34'778	1987	1999 P
3011	Bern	Neuengasse 24	16.00%	2'237'216	4'134'000	185'629	1980/87	2003 P
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.50%	10'667'500	12'440'000	322'066	1960	2005 P
3015	Bern	QZ Wittigkofen	14.00%	2'100'000	1'878'000	-176'597	1980	2003/04 T
3011	Bern	Zeughaus-Passage	7.60%	3'265'461	4'487'000	178'055	1977/82	1998/99 P
3011	Bern	Zeughaus-Passage, BRP	13.50%		4'715'000	175'268		
3400	Burgdorf	Neumarkt	3.00%	861'000	1'156'000	64'216	1984/86	2005 P
1206	Genève	Place de Cornavin 14-20	5.00%	3'192'397	3'281'000	162'043	1860	1984/87 P
1216	Genève-Cointrin	ICC	1.60%	5'264'566	5'470'000	269'318	1987/89	
1216	Genève-Cointrin	WTC I	3.00%	2'218'728	1'722'000	89'891	1979	2005 P
1216	Genève-Cointrin	WTC II	5.00%	6'339'225	5'391'000	248'000	1987	
1000	Lausanne	Métropole 2000	6.20%	7'853'396	12'940'000	551'438	1988/91	
6834	Morbio Inferiore	Serfontana	5.00%	4'530'100	3'632'000	206'029	1974	1984 P
1110	Morges	La Gottaz	15.00%	2'618'539	2'767'000	160'034	1985	
1260	Nyon	La Combe	6.00%	6'976'737	9'055'000	466'149	1981	
4104	Oberwil	Mühlematt	5.00%	1'943'250	1'629'000	79'672	1990	1993 P
1847	Rennaz	Riviera	15.00%	3'743'938	5'702'000	276'874	1985	2003 P
3960	Sierre	La Terrasse	4.00%	1'104'956	974'200	51'109	1991	
1400	Yverdon	Rue du Lac 49	verkauft 1.1.04			5'400		
8001	Zürich	Bahnhofstr. 71	11.00%	3'256'550	13'980'000	538'087	1906	1985 T
8052	Zürich	Schärenmoosstr. 80	5.00%	2'699'400	2'784'000	163'783	1989	2005 P
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	12.50%	9'855'250	9'441'000	400'843	1991	
Total Miteigentum Bestandesobjekte				94'199'289	128'857'900	5'387'781		
Neuzugänge Miteigentum (at cost)					Investitionskosten	Nettoertrag		
4058	Basel	Clara Shopping	0.50%	136'630	279'125	3'112	1987	
3001	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.50%		637'308	12'851		
3000	Bern	Bolligenstr. 52/54	1.00%	185'000	139'416	1'558	1987	
3015	Bern	QZ Wittigkofen	5.00%	750'000	701'854	4'375	1980	2003/04 T
Total Miteigentum Neuzugänge GJ 2005/2006				1'071'630	1'757'703	21'896		
					Marktwert			
1201	Genève	Montbrillant		0	873'300	53'289		
4553	Subingen	Gewerbestrasse		0	283'300	0		
Total Grundstücke				0	1'156'600	53'289		
Gesamttotal				279'615'819	410'380'203	23'273'215		

Legende: T = Teilsanierung
P = Partielle Sanierung
BRP = Baurechtsparzelle

Anlagenverzeichnis per 31. März 2006			Flächen	Verkauf	Gewerbe	Lager	Parkplätze	Gebäude
Ort	Strasse	Wohnungen	Büro	m ²	m ²	m ²	Sik.	Versicherungs-
		Anzahl	m ²					Volumen
								m ³
Basel	Falknerstr. 2/4		1'276	311		249		8'630
Basel	Greifengasse 7		516	273		146		4'350
Basel	Steinenvorstadt 53	2	1'246	162		194		7'890
Bern	Kornhausplatz 7	8	1'604	1'002	623	792		21'250
Chêne-Bougeries	Ch. de la Montagne 136		1'325	2'710		473	19	28'966
Genève	Bd des Philosophes 3	3	337	112		6		3'900
Genève	Cours de Rive 6	4	1'160	134		140	8	10'150
Genève	Rue de la Pélisserie 16/18	3	1'466	185		326		15'600
Genève	Rue de la Tour-de-l'Île 4	1	1'500	248		355		9'000
Genève	Rue Robert-Céard 8	3	426	321				4'350
Le Mont	Ch. de Maillefer 37							
Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		3'550	126		204	50	24'600
Mels	EZ Rietbrüel		554	10'662		845	285	106'000
Rotkreuz	Grundstr. 12/14	1	8'728	400		135	193	48'910
Winterthur	Marktgasse 31/33/37/Kirchplatz 6/8			5'167				18'730
Zürich	Bärengasse 25		2'793	92		668	23	16'450
Total Alleineigentum Bestandesobjekte		25	26'481	21'905	623	4'533	578	328'776
Baden	Am Bahnhof	22	4'006	8'628		622	58	100'700
Baden	Badstr. 17		1'244	1'440		240		16'200
Basel	Clara Shopping	6	1'833	3'420		727		40'500
Basel	Freiestr. 47+52	1	1'078	787	1'915	156		21'380
Bern	Bolligenstr. 52/54		3'616			455	103	23'300
Bern	Neuengasse 24		397	1'145		354		15'600
Bern	Neuengass-Passage 2/3	5	1'862	1'846	15	1'138		28'000
Bern	QZ Wittigkofen		2'334	1'327		960	54	30'300
Bern	Zeughaus-Passage	2	2'818	5'090		1'812		53'112
Bern	Zeughaus-Passage, BRP							
Burgdorf	Neumarkt	8	154	5'216		378	223	77'590
Genève	Place de Cornavin 14-20	48	2'446	2'468		945	98	65'650
Genève-Cointrin	ICC		37'090	1'326		7'039	1'519	435'565
Genève-Cointrin	WTC I		10'348	77		1'738	134	90'000
Genève-Cointrin	WTC II		16'231			2'506	1'148	181'000
Lausanne	Métropole 2000	83	3'743	158	38	4'572	323	232'721
Morbio Inferiore	Serfontana		226	28'031		2'073		220'671
Morges	la Gottaz			5'085		396		39'453
Nyon	La Combe	55	9'719	32'751	849	1'034	569	256'500
Oberwil	Mühlematt		4'415	1'994	158	1'162	99	64'000
Rennaz	Riviera			11'112		12		68'297
Sierre	La Terrasse	15	1'738	2'757	25	1'269	92	52'000
Yverdon	Rue du Lac 49							
Zürich	Bahnhofstr. 71	1	1'142	3'138	210	1'213	52	45'500
Zürich	Schärenmoosstr. 80		11'186			2'110	208	74'000
Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	46	4'953	832		2'389	107	74'600
Total Miteigentum Bestandesobjekte		292	122'579	118'628	3'210	35'300	4'787	2'306'639
Neuzugänge / Miteigentum								
Basel	Clara Shopping							
Bern	Neuengass-Passage 2/3							
Bern	Bolligenstr. 52/54							
Bern	QZ Wittigkofen							
Total Miteigentum Neuzugänge GJ 2005/2006		0	0	0	0	0	0	0
Genève	Montbrillant						24	
Subingen	Gewerbestrasse							
Total Grundstücke			0	0	0	0	24	0
Gesamttotal		317	149'060	140'533	3'833	39'833	5'389	2'635'415

Bilanz per 31. März		2006	2005
		CHF	CHF
Aktiven		429'027'680	427'941'780
Immobilien		410'380'203	410'858'852
Alleineigentum		278'608'000	281'029'000
Alleineigentum im Bau		0	0
Miteigentum		130'615'603	128'829'052
Grundstücke		1'156'600	1'000'800
Übrige Aktiven		18'647'477	17'082'928
Hypothekendarlehen		0	7'211'687
Kurzfristige Forderungen		12'736'680	5'586'736
Rechnungsabgrenzung		200'665	161'635
Bankguthaben		5'710'132	4'122'870
Passiven		429'027'680	427'941'780
Fremdkapital		38'621'626	53'041'302
Latente Steuern		5'167'300	5'323'844
Hypothekarschulden		29'516'000	42'381'250
Kurzfristige Verbindlichkeiten		3'456'582	3'101'929
Rechnungsabgrenzung		481'744	2'234'279
Nettovermögen		390'406'054	374'900'478
Ansprüche			
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl	1'040'508	1'004'875
Anzahl gekündete Ansprüche	Anzahl	0	0
Kapitalwert je Anspruch	CHF	359,82	357,12
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF	15,39	15,96
Inventarwert je Anspruch	CHF	375,21	373,08

Die Differenz gegenüber dem per 31. März 2006 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 373,85 ist im Kurswert per 1. Juni 2006 eingerechnet.

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März		2005 / 2006		2004 / 2005	
	CHF	%	CHF	%	
Nettoertrag Alleineigentum	12'696'079	71,1	12'561'055	71,6	
Mietertrag Netto	16'857'123		16'808'868		
Soll-Mietertrag	17'863'538	100,0	17'537'397	100,0	
Minderertrag Leerstand	-1'006'415	-5,6	-728'529	-4,2	
Unterhalt Immobilien	2'320'152	13,0	2'318'411	13,2	
Instandhaltung	982'946		492'039		
Instandsetzung	1'276'308		1'699'897		
Rücklage Unterhalt	60'898		126'475		
Betriebsaufwand	1'840'892	10,3	1'929'402	11,0	
Ver- und Entsorgungskosten; Gebühren etc.	502'342	2,8	600'140	3,4	
./. Nebenkostenpauschalen	-13'964	-0,1	-37'360	-0,2	
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	84'885	0,5	71'609	0,4	
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	235'639	1,3	-1'083	0,0	
Forderungsverluste, Delkredere	-73'686	-0,4	218'281	1,2	
Versicherungen	147'692	0,8	141'585	0,8	
Verwaltungshonorare	606'262	3,4	632'574	3,6	
Vermietungs- und Insertionskosten	99'648	0,6	37'603	0,2	
Steuern und Abgaben	252'074	1,4	266'053	1,5	
Nettoertrag Miteigentum	5'409'677	66,7	5'783'501	74,6	
Mietertrag netto	8'115'340	100,0	7'757'037	100,0	
Betriebsaufwand inkl. Steuern / Abgaben	2'705'663	33,3	1'973'536	25,4	
Operatives Ergebnis	18'105'756	100,0	18'344'556	100,0	
Nettoertrag Alleineigentum	12'696'079	70,1	12'561'055	68,5	
Nettoertrag Miteigentum	5'409'677	29,9	5'783'501	31,5	
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis	
Sonstige Erträge	197'022	1,1	299'649	1,6	
Aktivzinsen	123'244		80'964		
Aktiviert Bauzinsen	0		0		
Übrige Erträge	73'778		218'685		
Finanzierungsaufwand	1'419'768		1'688'578		
Hypothekarzinsen	1'353'117		1'627'726		
Sonstige Passivzinsen	66'651		60'852		
Verwaltungsaufwand	1'012'442	5,6	1'540'072	8,4	
Vergütung ans Verwaltungsvermögen	743'238		732'116		
Vergütungen an Partnerbanken	67'472		641'309		
Schätzungs- und Prüfungsaufwand	149'261		128'610		
Übriger Verwaltungsaufwand	52'471		38'037		
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	145'383		621'775		
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	940'257		809'608		
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	-794'874		-187'833		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	16'015'951		16'037'330		
Realisierte Kapitalgewinne/- verluste	1'442'000		16'900		
Realisierte Kapitalgewinne	1'442'000		16'900		
Realisierte Kapitalverluste	0		0		
Realisierter Erfolg	17'457'951		16'054'230		
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/ -verluste	1'368'297		287'874		
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	4'774'558		3'042'995		
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-3'562'805		-2'646'417		
Veränderung latente Steuern	156'544		-108'704		
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	18'826'248		16'342'104		

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) Antrag an Mitgliederversammlung

Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges

Antrag an die Mitgliederversammlung

Nettoertrag des Rechnungsjahres	16'015'951
Vortrag des Vorjahres	33'907
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	16'049'858
Zur Ausschüttung/Wiederanlage vorgesehener Betrag: 1'040'508 Ansprüche à CHF 15,40	16'023'823
Vortrag auf neue Rechnung	26'035

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

Verwaltung der Stiftung

Bilanz per 31. März		
	2006 CHF	2005 CHF
Aktiven	2'397'290	2'222'398
Mobiliar und Einrichtungen	3	3
Kautionen	43'844	15'300
Kurzfristige Forderungen	2'198'827	2'064'924
Rechnungsabgrenzung	62'777	64'827
Bankguthaben; Kasse	91'839	77'344
Passiven	2'397'290	2'222'398
Fremdkapital	321'184	177'532
Kurzfristige Verbindlichkeiten	73'103	54'133
Rechnungsabgrenzung	248'081	123'399
Nettovermögen	2'076'106	2'044'866
Stammvermögen	105'000	105'000
Reserven	1'800'000	1'500'000
Gewinnvortrag	139'866	84'783
Erfolg	31'240	355'083

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März		
	2005/2006 CHF	2004/2005 CHF
Ertrag	1'566'444	1'584'326
Beiträge aus den Sondervermögen	1'396'647	1'568'412
Übriger Betriebsertrag	169'797	15'914
Aufwand	1'566'444	1'584'326
Personalaufwand	879'939	739'620
Organe; Mitgliederversammlung	208'016	226'074
Arbeitsleistungen Dritter	148'873	4'500
Prüfungsaufwand/Aufsicht BSV	18'993	5'854
Betriebsaufwand	49'895	42'432
Infrastruktur (Miete, EDV, etc)	168'803	168'262
Verwaltungsaufwand	60'685	42'501
Erfolg	31'240	355'083

Antrag zur Verwendung des Erfolges

Der Stiftungsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor den Erfolg des Geschäftsjahres und den Gewinnvortrag vom Vorjahr auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag an die Mitgliederversammlung

Gewinnvortrag Vorjahr	139'866
Erfolg Geschäftsjahr 2005/2006	31'240
Zuweisung an Reservefonds	0
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	171'106

Anhang zur Jahresrechnung

Rechtsgrundlagen und Zweck

Die IST Immobilien-Anlagestiftung wurde am 15. März 1975 unter dem Namen ISP Immobilienstiftung Schweizerischer Pensionskassen gegründet. Bei der IST Immobilien-Anlagestiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Artikel 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Sie hat ihren Sitz in Zürich.

Die Stiftung bezweckt die Förderung der Personalvorsorge, indem sie ihren Mitgliedern aus der ganzen Schweiz die Möglichkeit zur gemeinsamen Anlage ihrer Mittel vornehmlich in Immobilienwerten bietet. Schweizerische steuerbegünstigte Personalvorsorge-Einrichtungen im Sinne der Bedingungen des Stiftungsreglements vom 1. Juni 1999 (Fassung 19. Juni 2002) können Mitglied der Stiftung werden.

Das Stiftungsvermögen gliedert sich in verschiedene Sondervermögen ohne solidarische Haftung sowie das Verwaltungsvermögen.

Rechtsgrundlage der IST Immobilien-Anlagestiftung für das Geschäftsjahr 2005/2006 waren die Statuten vom 1. Juni 1999 (letztmals geändert am 20. März 2000) und das von der Aufsichtsbehörde genehmigte Reglement vom 1. Juni 1999 (letztmals geändert am 19. Juni 2002).

Aufsichtsbehörde ist das Bundesamt für Sozialversicherung in Bern.

Organisation

Die Organe der Stiftung sind in den Statuten festgelegt. Rechte der Mitglieder, Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen, Aufgaben und Kompetenzen der Organe (Mitgliederversammlung; Stiftungsrat; Anlagekomitees; Direktion), Vermögensbildung und -anlage sowie die Rechnungslegung sind im Stiftungsreglement näher umschrieben.

Personelle Zusammensetzung der weiteren Organe siehe Seite 40.

Der Stiftungsrat hat für die Behandlung der Geschäfte der Stiftung Delegationen gebildet. Den Delegationen werden fachspezifische Aufgaben übertragen oder Geschäfte zur Vorberatung und Antragstellung an den Stiftungsrat zugewiesen. Teilweise werden ihnen auch einzelne fachspezifische Aufgaben zur selbständigen Behandlung und Beschlussfassung im Sinne einer Kompetenzdelegation übertragen.

Organe

Stiftungsrat	in Klammern ist der Ablauf der aktuellen Amtsdauer vermerkt
Präsident	Rudolf Peter Schilt*, dipl. Architekt ETHZ, Plan-les-Ouates, (2007)
Vizepräsident	Urs Niklaus*, Pensionskasse der ASCOOP, Bern, (2007)
Mitglieder	Markus Bill*, IST Investmentstiftung für Personalvorsorge, Zürich, (2007) Thomas Bühlmann*, Pers. Vorsorgestiftung der IBM Schweiz AG, Zürich, (2007) Patrick Bédât*, Pictet & Cie, Genève, (2007) Fritz Fischer*, Comunitas, Inhaber FFT Fritz Fischer Treuhand AG, Fislisbach, (2007) Andres Haueter*, Pensionskasse der Post, Bern, (2007) Jean E. Hiltbrunner*, Pensionskasse Bühler AG Uzwil, Uzwil, (2007) Markus Meyer*, Arco Immobilien-Management AG, Suhr, (2007) Jürg Ryffel*, Bank Julius Bär & Co. Ltd., Zürich, (2006) Walter Steiner*, Pensionskasse der Stadt Biel, Biel, (2007)

Delegationen

Anlagen	Rudolf Peter Schilt Fritz Fischer Andres Haueter Markus Meyer
Marketing	Jürg Ryffel Markus Bill Jean E. Hiltbrunner Urs Niklaus
Finanzen	Walter Steiner Thomas Bühlmann Patrick Bédât
Geschäftsleitung	Markus Strauss*, Direktor Mark Plüss*, Portfoliomanagement Christian Gebhardt*, Portfoliomanagement Werner Bieri*, Leiter Finanzen und Administration Sandra Keller*, Assistentin Geschäftsleitung Mechthild Alfaro, Finanzen und Administration
Schätzungsexperte	Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	BDO Visura, Zürich
Aufsichtsbehörde	Bundesamt für Sozialversicherung Aufsicht Berufliche Vorsorge Effingerstrasse 20 3003 Bern
Bankverbindung	Sondervermögen W: Bank Julius Bär & Co. Ltd., Zürich Sondervermögen G: Pictet & Cie Banquiers, Genève/Zürich

*Index, Kollektivunterschrift zu zweien.

Einleitung

Die IST Immobilien-Anlagestiftung erstellt für die beiden Sondervermögen sowie die Verwaltung je getrennte Jahresrechnungen. Für das Geschäftsjahr 2005/2006 wurden diese erstmals in Anwendung von Swiss GAAP FER 26, Rechnungslegung von Personalvorsorgeeinrichtungen, erstellt. Die Rechnungslegung entspricht gesetzlichen Bilanzvorschriften, insbesondere aber den Anforderungen des Bundesamtes für Sozialversicherung (BSV). In Bezug auf einzelne Aspekte verweisen wir auf die folgenden Feststellungen betreffend der Sondervermögen.

Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Sondervermögen sowie die Verwaltungsrechnung wird je gesondert Buch geführt.

Aktiven werden generell mit ihrem Marktwert ausgewiesen. Wo dieser ausnahmsweise nicht verlässlich ermittelbar ist, sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten massgebend (bei Sachanlagen abzüglich planmässiger Abschreibungen). Eine erkennbare Wertbeeinträchtigung wird hier zusätzlich berücksichtigt.

Mit der jährlichen Verkehrswertschätzung der Immobilien (Wiederbewertung) ist der unabhängige Schätzungs-experte beauftragt.

Liegenschaften

Die Marktwertermittlung resp. Bewertung der Liegenschaften wird durch den vom Stiftungsrat eingesetzten unabhängigen ständigen Experten der Stiftung Wüest & Partner AG vorgenommen. Der Experte bestimmt den Wert der Liegenschaften im Allein- und Miteigentum. Wir verweisen auf den Bericht des Schätzungs-experten bezüglich Methodik und der verwendeten Grundlagen (Seite 44/45). Die Bestandesimmobilien werden entsprechend dem von Wüest & Partner AG ermittelten Wert bilanziert.

Die Immobilien-Zukäufe des Berichtsjahres werden mit den jeweiligen Anschaffungskosten bilanziert. Sie unterliegen der regulären Wiederbewertung erst im Folgejahr.

Neubauten und laufende Instandsetzungsprojekte auf Bestandesliegenschaften werden «at cost» zu den effektiven Anlagekosten bilanziert. Dabei wird bei letzteren vom Marktwert des Objektes vor der Sanierung ausgegangen. In diesem vom unabhängigen Experten bestimmten Marktwert sind die vorgesehenen Sanierungskosten berücksichtigt. Die aktivierbaren Beträge werden laufend addiert; damit wird der Wert an den voraussichtlichen Endwert nach Instandsetzung herangeführt. Im Rahmen der jährlichen Wiederbewertung des auf Fertigstellung folgenden Jahres werden diese Objekte zusammen mit den anderen Bestandesimmobilien wiederbewertet. Nach Abschluss der Projekte werden die Objekte dann zu dem vom Experten ermittelten Wert bilanziert. Allfällige Differenzen zwischen den bisherigen Anlagekosten und den Marktwerten werden zu diesem Zeitpunkt bei der Kurswertfestlegung und Bilanzierung berücksichtigt.

Steuern

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und liegenschaftenspezifischen Objektsteuern ist die IST Immobilien-Anlagestiftung nicht steuerpflichtig.

Die latenten Grundstückgewinnsteuern wurden pro Objekt ermittelt und figurieren in der Bilanz.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet für ungewisse Verpflichtungen, die wahrscheinlich zu einem Mittelabgang führen, und für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, vorausgesetzt, der Betrag kann verlässlich geschätzt werden.

Rücklagen, für Unterhalt der Liegenschaften

Bei den Sondervermögen wird für die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von einem langjährigen Mittel an zu erwartenden Aufwendungen in der Höhe von 1,2% des Versicherungswertes der Liegenschaften ausgegangen. Um den Schwankungen der jeweiligen effektiven und den langjährig erwarteten durchschnittlichen Aufwendungen Rechnung zu tragen, werden die Erfolgsrechnungen der Sondervermögen im Umfang der jeweiligen Differenz erfolgswirksam be- oder entlastet. Die vorgenommenen oder aufgelösten Rücklagen sind aus den Erfolgsrechnungen ersichtlich. Der Stand der aktuellen Rücklagen ist pro Sondervermögen ausgewiesen und ist im Kapitalwert berücksichtigt.

Erstmalige Anwendung von Swiss GAAP FER 26

Die Darstellung ist wegen der erstmaligen Anwendung von Swiss GAAP FER 26 im Berichtsjahr teilweise neu. Die Vergleichsinformationen des Vorjahres erscheinen in entsprechend angepasster Form.

Die erstmalige Anwendung von Swiss GAAP FER 26 bedingte keine materiellen Anpassungen, da keine stillen Rückstellungen/Rücklagen in der Rechnungslegung enthalten waren.

Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagerichtlinien

Über die Anlage der Sondervermögen, insbesondere über Erwerb und Verkauf von Immobilien, sowie deren Instandsetzungen, entscheiden je nach dem Volumen der Investition die Delegation Anlagen oder der Stiftungsrat im Rahmen der je Sondervermögen erlassenen, detaillierten Anlagevorschriften. Die Mittel der Sondervermögen werden vornehmlich in Immobiliewerten angelegt. Überschüssige liquide Mittel können temporär in anderen Werten angelegt werden, in der Regel in handelbaren Wertpapieren oder kurzfristig realisierbaren Forderungen. Wir verweisen auf die Zusammenfassung auf Seite 15 (Sondervermögen W) bzw. Seite 27 (Sondervermögen G).

Die Delegation Anlagen erlässt Richtlinien für die Verwaltung und Unterhalt der Immobilien und entscheidet über Anlagen und Neubauten bis CHF 10 Mio, bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsprojekte bis zu einem Volumen von CHF 2 Mio. Über grössere Investitionen entscheidet der Gesamstiftungsrat auf Antrag der Delegation Anlagen.

Bewirtschaftung der Immobilien

Die Bewirtschaftung der Anlagen (Liegenschaftenverwaltung) ist vollumfänglich an Dritte delegiert.

Verwaltungskosten

Die Sondervermögen werden periodisch mit dem auf sie entfallenden Anteil der Verwaltungskosten belastet. Es werden nur die in der Erfolgsrechnung direkt ausgewiesenen Entschädigungen an die Verwaltungsrechnung ausgerichtet. Die Entschädigung beträgt aktuell 0.18% des Marktwertes der gehaltenen Liegenschaften.

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage

Die Zusammensetzung der Vermögensanlagen der beiden Sondervermögen per 31. März 2006 ist den Verzeichnissen auf den Seiten 16/17 bzw. 28/29 zu entnehmen. Diese stimmen mit den jeweiligen Bilanzen überein. Die wesentlichen bestandes- und wertmässigen Veränderungen sind auf Seiten 12 (Sondervermögen W) bzw. 24 (Sondervermögen G) aufgelistet und erläutert.

Das Zustandekommen des operativen Ergebnisses (Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage) der beiden Sondervermögen geht ebenfalls aus dem Jahresbericht hervor.

Unabhängig von der Rechnungslegung der Sondervermögen wird eine separate Verwaltungsrechnung geführt. Wir verweisen auf die Seiten 33 bis 35.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Die übrigen Positionen sind unwesentlich. Die Verwaltungsrechnung ist auf Seite 34 erläutert.

Die eingegangenen, nicht bilanzierten (zukünftigen) Verbindlichkeiten sind auf Seiten 12 (Sondervermögen W) bzw. 24 (Sondervermögen G) dargelegt. Unter diesem Titel sind eingegangene Verpflichtungen aufgrund von abgeschlossenen TU-, GU- oder wesentlichen Werkverträgen bei der Erstellung oder Instandsetzung von Anlageobjekten vermerkt.

Sonstiges

Der Stiftungsrat der IST Immobilien-Anlagestiftung hat die vorliegende Jahresrechnung 2005/06 am 22. Mai 2006 beraten. Er unterbreitet sie mit dem vorliegenden Inhalt und Form der Mitgliederversammlung der IST Immobilien-Anlagestiftung zur Beschlussfassung und Genehmigung.

Zwischen dem Bilanzstichtag (31. März 2006) und dem 22. Mai 2006 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche sich auf die vorliegende Jahresrechnung auswirken.

Andere Angabepflichten im Sinne von Swiss GAAP FER 26 bestehen nicht.

Bericht des Schätzungsexperten zu den Liegenschaften

Auftrag

Im Auftrag der IST Immobilien-Anlagestiftung bewertet Wüest & Partner AG die von der IST Immobilien-Anlagestiftung gehaltenen Liegenschaften und Miteigentumsanteile zum Zweck der Rechnungslegung. Der Wert des gesamten Liegenschaftenportfolios wurde mittels vier gleichwertigen Teilportfolios in Tranchen zu unterschiedlichen Bewertungsstichtagen ermittelt. Der erste Bewertungsstichtag des Teilportfolios ist der 1.6.2005, der letzte ist der 1.1.2006. Die Werte der Projekte sowie der Liegenschaftenzugänge werden per 31.3.2006 durch die IST Immobilien-Anlagestiftung zu Anschaffungs- oder Herstellkosten ausgewiesen.

Bewertungsstandards

Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden. Diese Standards stimmen zudem mit den in der Schweiz gebräuchlichen Bilanzierungs-Richtlinien überein. Die ermittelten Marktwerte sind insbesondere mit der Richtlinie Swiss GAAP FER 26 kompatibel.

Definition des Marktwerts

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen werden bei der Ermittlung des Marktwertes nicht einbezogen. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Eigentümerschaft hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt. Ebenso sind in den vorliegenden Bewertungen die Saldi der Erneuerungsfonds der Miteigentumsliegenschaften nicht enthalten.

Bewertungsmethode

Wüest & Partner bewertet sämtliche Liegenschaften mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest & Partner auf Grund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leer stehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Alle Liegenschaften wurden durch die Bewerter von Wüest & Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden im Zeitraum vom August 2004 und Juli 2005 statt.

Die Bewertungen basieren unter anderem auf den Unterlagen, die seitens der Auftraggeberin und ihren Drittbeauftragten zur Verfügung gestellt werden. Die Mietpreisreferenzen und Kostenbenchmarks stammen vom 4. Quartal 2004 bis zum 3. Quartal 2005.

Bericht des Schätzungsexperten zu den Liegenschaften

Ergebnisse

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Per Stichtage wird der Marktwert des Sondervermögens W bestehend aus insgesamt 44 Liegenschaften von Wüest & Partner auf total 358'531'000 Franken geschätzt. Die angegebenen Kostenwerte der beiden Projekte betragen total 14'326'715 Franken (Holzlegistrasse Winterthur, Place de la Gare Renens). Das Sondervermögen W repräsentiert somit einen Gesamtwert von 372'857'715 Franken.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 4.50% und 5.50% angewendet. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz sämtlicher Liegenschaften beträgt 5.03% real.

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Per Stichtage kann ein Gesamtwert des Sondervermögens G von 410'380'203 Franken ausgewiesen werden. Dieser Wert besteht aus insgesamt 42 von Wüest & Partner bewerteten Liegenschaften mit total 408'622'500 Franken sowie aus angegebenen Anschaffungskosten von 1'757'703 Franken aus Zugängen.

Die 15 Liegenschaften des Teilportfolio Alleineigentum bilden einen Wert von 278'608'000 Franken. Das Teilportfolio Miteigentum besteht aus 25 Liegenschaftenanteilen mit einem Wert von 128'857'900 Franken. Unter Berücksichtigung der vier erfolgten Zugänge in diesem Teilportfolio resultiert ein Gesamtwert von 130'615'603 Franken. Zwei unbebaute Grundstücke vereinen einen Wert von 1'156'600 Franken. Für die Liegenschaften im Alleineigentum und Miteigentum wurden reale Diskontierungssätze zwischen 4.20% und 5.20% bzw. 3.70% und 5.40% angewendet. Die entsprechenden marktwertgewichteten Diskontierungssätze betragen 4.65% und 4.71%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

In der Berichtsperiode vom 1. April 2005 bis 31. März 2006 wurden im Sondervermögen W zwei Liegenschaften veräussert (Erlenweg Biel, Sportplatzweg Goldau). Es fanden keine Zukäufe statt.

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

In der Berichtsperiode fand ein Liegenschaftensabgang statt (Chemin de Maillefer Le Mont). Insgesamt wurden bei drei Liegenschaften im Miteigentum weitere Anteile dazugekauft (Bolligenstrasse Bern, Wittigkofen Quartierzentrum Bern, Clara Shopping Basel). Bei einer Liegenschaft im Miteigentum fand ein Zukauf einer Grundstücksparzelle statt (Neuengass-Passage Bern).

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest & Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der IST Immobilien-Anlagestiftung unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest & Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 9. Mai 2006
Wüest & Partner AG

Marco Feusi
Chartered Surveyor MRICS
dipl. Architekt HTL, NDS BWI ETHZ; Partner

Urs Hausmann
Dr. oec. HSG
Partner

Bericht der Kontrollstelle

An die Mitgliederversammlung der IST Immobilien-Anlagestiftung, Zürich

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung der Sondervermögen W (Seiten 18, 19), G (Seiten 30, 31) und der Verwaltungsrechnung (Seite 34) sowie Anhang (Seiten 37–43)), Geschäftsführung und Vermögensanlage der IST Immobilien-Anlagestiftung für das am 31. März 2006 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 Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlansagen 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, Verwaltung sowie die Vorschriften über die Loyalität in der Vermögensverwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 22. Mai 2006

BDO Visura

J. Auckenthaler

dipl. Wirtschaftsprüfer
(Leitender Revisor)

G. Darmstädter

dipl. Wirtschaftsprüfer

Adressen und Bankverbindungen

Sitz der Stiftung

IST Immobilien-Anlagestiftung
Badenerstrasse 329
8003 Zürich
Telefon: 044 4 042 042
Telefax: 044 4 042 043
Mail: info@istimmo.ch
Internet: www.istimmo.ch

Bankverbindungen

Sondervermögen W: Bank Julius Bär & Co. Ltd., Zürich

Sondervermögen G: Pictet & Cie Banquiers, Genève/Zürich

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

