



Immobilien-Anlagestiftung

4. Jahresbericht 2002/2003

| | |
|--|-----------|
| 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 2003 | 14 |
| Erfolgsrechnung 2002/2003 | 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 2003 | 24 |
| Erfolgsrechnung 2002/2003 | 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

In den letzten drei Jahren erzielten die Immobilienanlagen eine sehr erfreuliche Performance, insbesondere im Vergleich mit Aktien. Gegenüber den Obligationen fiel eine höhere Direktrendite ab; diese Differenz wird sich infolge der tiefen Kapitalzinsen in den nächsten Jahren noch verstärken.

Wichtiger als der blosse Renditevergleich erscheint die Erkenntnis, dass Immobilienanlagen tatsächlich eine negative Korrelation zu den übrigen Anlagegruppen aufweisen und damit das Risikoprofil eines Portefeuilles entscheidend verbessern können. Bei vielen institutionellen Anlegern hat diese Erkenntnis bereits zu einer Anpassung der strategischen Asset-Allokation geführt. Auch die unabhängigen Berater sind von ihrer traditionellen Reserve gegen Immobilienanlagen abgerückt.

Für Neuanleger stehen heute indirekte Anlageinstrumente im Vordergrund. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass die erwähnte negative Korrelation zu anderen Anlagen sich nur auf Direktinvestitionen bezieht. Die Performance börsenkotierter Anlagefonds und Immobiliengesellschaften wird stark durch die kurzfristigen Schwankungen der Auf- bzw. Abschläge gegenüber dem inneren Wert beeinflusst.

Dieser unerwünschte Effekt entfällt bei den Anlagestiftungen, da die Kurswerte der Ansprüche immer auf der Basis des inneren Werts berechnet werden. Für institutionelle Anleger bieten Anlagestiftungen deshalb eine ideale Alternative zu Direktanlagen.

Das neu erwachte Interesse an Immobilienanlagen bleibt selbstverständlich nicht ohne Einfluss auf den Liegenschaftsmarkt. Insbesondere bei Wohnbauten kann die laufende Produktion der zusätzlichen Nachfrage nicht genügen. Bei gewerblich genutzten Objekten besteht zwar ein reichliches Angebot, doch fehlen meistens die Mieter.

Die Überhitzung des Marktes äussert sich insbesondere im Preisniveau. Angesichts der tiefen Zinsen auf dem Finanzmarkt sind offensichtlich viele Anleger bereit, ihre Renditeerwartungen zu reduzieren und gleichzeitig höhere Vermietungsrisiken einzugehen.

Wir betrachten diese Entwicklung als ungesund. Unsere Stiftung ist ihren Anlegern gegenüber auf

eine langfristige Rendite verpflichtet. Aufgrund der ungünstigen Marktkonditionen haben wir deshalb im abgelaufenen Geschäftsjahr weitgehend auf Neuanlagen verzichtet. Im Sinne einer Portefeuillebereinigung wurde beschlossen einzelne Liegenschaften zu veräussern.

Unsere defensive Haltung stützt sich auch auf die Bewertung der bestehenden Liegenschaften durch Wüest & Partner AG als unabhängige Experten. Die mittels der DCF-Methode ermittelten Marktwerte basieren auf langfristigen Ertragsprognosen, ohne Berücksichtigung der konjunkturell bedingten Marktverzerrungen.

In diesem Umfeld sind dem Wachstum der Stiftung allerdings enge Grenzen gesetzt. Das Sondervermögen W verfügt bereits heute über erhebliche liquide Mittel, welche unter den aktuellen Marktbedingungen kaum sinnvoll angelegt werden können. Zwecks Begrenzung der Ertragsverwässerung hat der Stiftungsrat vorerst eine Beschränkung des Zeichnungsvolumens für Neuanleger und – als letzte Massnahme – die temporäre Schliessung beider Sondervermögen angeordnet. Konsequenterweise muss auch auf die seit Jahren praktizierte Möglichkeit zur spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung verzichtet werden. Der interne Handel mit bestehenden Anteilen bleibt jedoch offen.

Wir sind überzeugt, dass der Verzicht auf ein ungebremstes Wachstum und die Fortführung einer vorsichtigen Anlagepolitik im besten Interesse unserer Mitglieder liegt. Immobilienanlagen haben langfristigen Charakter und eignen sich nicht zur taktischen Asset-Allokation. Gerade die turbulenten Entwicklungen der letzten Jahre haben jedoch gezeigt, dass sie als fester Bestandteil in jedes Anlageportefeuille gehören.

Die IST Immobilien-Anlagestiftung hat als einziges Ziel, ihren Mitgliedern eine solide, langfristig ausgerichtete Anlagemöglichkeit im Immobilienbereich zu bieten.

Zürich, im Mai 2003 Der Stiftungsratspräsident



Rudolf Peter Schilt

Organe und Organisation

Stiftungsrat

| | |
|---------------|---|
| Präsident | Rudolf Peter Schilt, dipl. Architekt ETHZ, Plan-les-Ouates |
| 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 AG, Fislisbach Jean E. Hiltbrunner, Pensionskasse der Hewlett-Packard Gesellschaften in der Schweiz, Dübendorf Ernst Reinhart, Consulting für Personalvorsorge, Kronbühl Walter Steiner, Pensionskasse der Stadt Biel, Biel |

Stiftungsratsdelegationen

| | |
|-------------------|--|
| Anlagen | Rudolf Peter Schilt Heinz Fankhauser Fritz Fischer |
| Marketing | Ernst Reinhart Markus Bill Urs Niklaus Jean E. Hiltbrunner |
| Finanzen | Walter Steiner Thomas Bühlmann Kurt Feller |
| 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 2002/2003 der IST Immobilien-Anlagestiftung vorzulegen und Sie über die wichtigsten Entwicklungen des Geschäftsjahres zu informieren.

Erneut haben sich indirekte Immobilienanlagen, insbesondere in der Form von Beteiligungen an spezifisch für Vorsorgeeinrichtungen ausgerichtete Anlagestiftungen, als sicherer Wert in der Palette der Gesamtanlagen bestätigt.

| Zahlen in Kürze | | | Sondervermögen W | Sondervermögen G |
|------------------------------------|---------------|--------|------------------|------------------|
| Valorennummer | | | 1'049'345 | 1'049'349 |
| Marktwert Liegenschaften | 31. März 2002 | CHF | 309'824'000 | 387'909'600 |
| | 31. März 2003 | CHF | 308'408'000 | 401'902'800 |
| | Veränderung | % | -0,46 | +3,61 |
| Nettovermögen | 31. März 2002 | CHF | 269'714'068 | 305'647'543 |
| | 31. März 2003 | CHF | 322'403'631 | 323'146'063 |
| | Veränderung | % | +19,54 | +5,73 |
| Hypotheken in % des Marktwertes | 31. März 2002 | CHF | 36'665'000 | 77'752'250 |
| | | % | 11,83 | 20,04 |
| Hypotheken in % des Marktwertes | 31. März 2003 | CHF | 23'950'000 | 75'468'250 |
| | | % | 7,77 | 18,78 |
| Anspruchsbestand | 31. März 2002 | Anzahl | 635'106 | 824'136 |
| | 31. März 2003 | Anzahl | 760'308 | 866'977 |
| | Veränderung | % | +19,71 | +5,20 |
| Inventarwert pro Anspruch | 31. März 2002 | CHF | 404,78 | 355,91 |
| | 31. März 2003 | CHF | 404,36 | 355,68 |
| Ertrag pro Anspruch | 2001/2002 | CHF | 19,89 | 14,96 |
| | 2002/2003 | CHF | 19,68 | 17,05 |
| Ausschüttung pro Anspruch | 2001/2002 | CHF | 19,85 | 15,00 |
| | 2002/2003 | CHF | 19,70 | 17,05 |
| Nettorendite | 2001/2002 | % | 4,87 | 4,26 |
| | 2002/2003 | % | 4,86 | 4,79 |
| Performance/Gesamtrendite | 2001/2002 | % | 3,96 | 5,60 |
| | 2002/2003 | % | 4,75 | 4,73 |

Generelles Marktumfeld

Als stark exportorientierte Wirtschaft folgte die Konjunkturentwicklung in der Schweiz den Weltmärkten und im besonderen der Entwicklung unserer wichtigsten Handelspartner. Die angekündigte deutliche Erholung der Wirtschaft im Verlaufe des Jahres 2002 ist ausgeblieben. Immerhin hat sich aber gegen Ende des Kalenderjahres das Wachstum etwas stärker akzentuiert. Insgesamt resultierte im Jahresverlauf eine knapp positive Entwicklung des Bruttoinlandproduktes. Der Aufschwung ist damit aber noch nicht eingetreten. Gestützt wurde die Binnenentwicklung immerhin durch den privaten Konsum, der sich als erstaunlich stabil erwies. Der weitere Fortgang der Erholung litt allerdings an den Unsicherheiten bezüglich der geopolitischen Faktoren im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung im Nahen Osten (Irak-Krise).

Immobilienmärkte

Die allgemeine Lageentwicklung ist nicht spurlos an den Immobilienmärkten vorbeigegangen. Immobilienanlagen haben ihre Rolle als wertstabilisierendes und ertragssicheres Element der Gesamtvermögensanlagen erneut bestätigt. Gerade von institutionellen Anlegern wurden die Immobilien wieder entdeckt.

Im Bereich des Wohnungsmarktes haben sich die Mietpreise in allen Segmenten des Marktes stabilisiert. Trotz des allgemein tieferen Zinsniveaus konnten die Erträge aufgrund der intakten Nachfrage nach Wohnungen gehalten werden. Die Steigerung der Zahlungsbereitschaft der jüngeren Vergangenheit ist allerdings zu einem Stillstand gekommen. Die Leerstandsquote im Bereich der Wohnungen ist weiterhin auf tiefem Niveau.

Bei den Geschäftsliegenschaften war das vergangene Geschäftsjahr deutlicher geprägt durch die ausgebliebene wirtschaftliche Erholung. Insbesondere im Bereich der Büroflächen hat sich die Nachfrage gegenüber den Vorjahren deutlich reduziert. Ausgelaufene Mietverträge, resp. Wiedervermietungen litten allgemein unter den lokal vorkommenden Überangeboten. Die Leerstände sind insgesamt immer noch auf einem tiefen Niveau. Die teilweise überbordende Neuproduktion von weiteren Flächen ist zu einem vorläufigen Stillstand gekommen. Im Gegensatz dazu hat sich der Markt für Verkaufsflächen an guten Lagen gegenüber dem Vorjahr auf gutem Niveau gehalten. Hier widerspiegelte sich die robuste private Konsumneigung im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Entwicklung der Sondervermögen

Vor dem Hintergrund der jüngeren Vergangenheit bei den Kapitalanlagen haben die indirekten Immobilien-Anlagen vermehrt das Interesse der Pensionskassen geweckt. Dies hat sich in der hohen Wiederanlagequote der spesenfreien Ausschüttung und weiteren Neuzeichnungen gezeigt. In Folge konnte die IST Immobilien-Anlagestiftung ihre Portfolios weiter optimieren und ausbauen. Im Gefolge der verstärkten Nachfrage nach Immobilienanlagen haben sich die Preise guter Anlageobjekte auf ein Niveau bewegt, welches einen Erwerb zu nachhaltig verantwortbaren Konditionen teilweise erschwert.

Die Ausschüttung pro Anspruch beim Sondervermögen W (Wohnliegenschaften) erreichte CHF 19,70 pro Anspruch. Beim Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) beträgt die Ausschüttung CHF 17,05 pro Anspruch.

Ausblick

Im Wohnungsmarkt ist die Nachfrage nach wie vor in sehr guter Verfassung. Die Leerstände sind allgemein auf tiefem Niveau. Es kann daher von einer stabilen Ertragsentwicklung der Liegenschaften ausgegangen werden. Allerdings könnte infolge hoher liquider Mittel der Ertrag pro Anspruch tangiert sein. Im Markt für Geschäftsflächen, insbesondere den Büroflächen, sind derzeit lokal Überkapazitäten vorhanden, welche in nächster Zeit eine generelle Steigerung der Mieten auf breiter Front verhindern. Wir sind aufgrund unserer Positionierung zuversichtlich das Ertragsniveau insgesamt halten zu können.

Die Optimierung der Ertragskraft der bestehenden Liegenschaften durch umfassende Erneuerungsinvestitionen zur Neupositionierung ist weiterhin ein zentrales Element. Zusätzlich suchen wir nach nachhaltig attraktiven Anlagen für beide Sondervermögen, um dem Anlagebedürfnis unserer Mitglieder bestmöglich nachzukommen.

Zürich, im Mai 2003

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 74,5% im Rahmen der vom Stiftungsrat beschlossenen spesenfreien Wiederanlage reinvestiert.

Insgesamt hat die Zahl der ausgegebenen Ansprüche um 19,7% zugenommen. Die finanziellen Mittel aus den Neuzeichnungen wurden für Instandsetzungen technischer Anlagen und den Abbau der hypothekarischen Belastung verwendet.

Entwicklung des Anspruchsbestandes

| | Anzahl Ansprüche | Nettovermögen | Nettovermögen je Anspruch |
|---------------------------|------------------|---------------|---------------------------|
| Bestand per 31. März 2002 | 635'106 | 269'714'068 | 424,67 |
| Neuzeichnungen | 139'499 | | |
| Rücknahmen | -14'297 | | |
| Bestand per 31. März 2003 | 760'308 | 322'403'631 | 424,04 |

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag- und Wertzuwachs.

Ertrag

Aufgrund der guten Nachfrage nach Wohnraum konnte 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 1,58% (Vorjahr 2,18%) 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 weitere Verbesserung der Finanzierungsstruktur und -kosten.

Durch die starke Zunahme des Anspruchsbestandes und der Tatsache, dass noch nicht im gleichen Umfang die Ertragsbasis durch den Erwerb von zusätzlichen Liegenschaften verbreitert werden konnte, hat sich der Ertrag pro Anspruch in geringem Umfang reduziert. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Ertrag pro Anspruch von CHF 19,89 auf CHF 19,68.

Rendite eines Anspruchs vom 1. April 2002 bis 31. März 2003

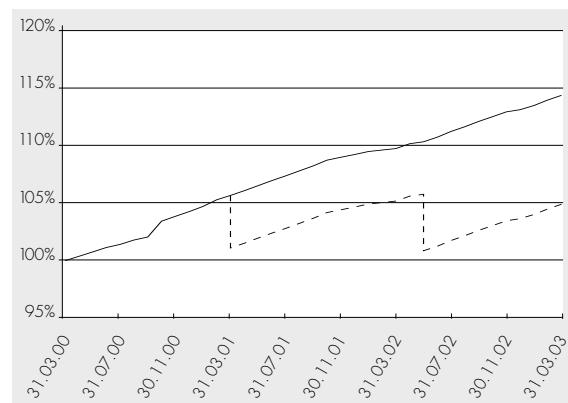
| | 2002/2003 | 2001/2002 |
|---|-----------|-----------|
| Inventarwert je Anspruch am 1. April 2002 nach Gewinnausschüttung | 404,83 | 408,51 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch | 19,68 | 19,89 |
| Nettoertrag je Anspruch in % | 4,86 | 4,87 |
| Wertveränderung je Anspruch | -0,45 | -3,73 |
| Wertveränderung je Anspruch in % | -0,11 | -0,91 |
| Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch | 19,23 | 16,16 |
| Gesamtrendite je Anspruch in % | 4,75 | 3,96 |

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen

| Wirtschaftsregion | Mietzinsvolumen | Leerstand |
|-------------------|-----------------|-----------|
| Genf | 2'952'259 | 0,39% |
| Westschweiz | 2'491'883 | 0,57% |
| Bern/Mittelland | 1'414'099 | 3,61% |
| Nordwestschweiz | 6'514'428 | 0,83% |
| Zürich | 3'275'025 | 4,09% |
| Ostschweiz | 2'941'130 | 2,52% |
| Zentralschweiz | 2'649'457 | 0,29% |
| Südschweiz | 687'935 | 2,31% |

Kursentwicklung 1. April 2000 – 31. März 2003



— inkl. Ausschüttungen 2000/2001, 2001/2002
- - - - - exkl. Ausschüttungen 2000/2001, 2001/2002

Entwicklung der Anlagen

Marktlage

Ungeachtet der wenig dynamischen Entwicklung der Schweizer Wirtschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich die Immobilienpreise auf breiter Front gehalten. Der Immobilienmarkt zeigte im Bereich der Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin eine robuste Verfassung und damit ein in weiten Teilen gehaltenes Mietzinsniveau. Im Zuge der negativen Entwicklung der klassischen Kapitalanlagen finden private und institutionelle Anleger wieder vermehrt Interesse an Anlagen im Immobilien-

markt. Diese Entwicklung hat zu einer weiteren Verknappung von verfügbaren Renditeobjekten geführt. Eine grosse Anzahl von Objekten wurde einer intensiven Prüfung unterzogen. Die Preisvorstellungen der Verkäufer liegen aber nach unserer Beurteilung oftmals zu hoch, sodass wir auf Zukäufe verzichtet haben. Wir haben und werden auch in Zukunft nur in jene Objekte investieren, bei denen unsere nachhaltigen Qualitäts- und Ertragsanforderungen erfüllt sind.

Projekte/Akquisitionen/Devestitionen

Im Berichtsjahre wurden bei diversen Liegenschaften die Planungen von Projekten für die Instandsetzung begonnen. Die Planungen lassen nun eine baldige Ausführung zu.

Bei einigen Liegenschaften wurden im Bereich der haustechnischen Anlagen Instandhaltungsprojekte ausgeführt.

Auf Akquisitionen haben wir im Sondervermögen W aus den ausgeführten Gründen verzichtet.

Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften veräussert. Bei einzelnen Objekten stehen wir kurz vor dem Abschluss der Verkaufanstrengungen. Sie werden im nächsten Geschäftsjahr wirksam. Diese geplanten Desinvestitionen werden zur weiteren Portefeuilleoptimierung beitragen.

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

Übersicht über die Liegenschaftenveränderungen

Zukäufe

| Ort | Lage | Anteil | Marktwert | Bemerkungen |
|-----|------|--------|-----------|-------------|
|-----|------|--------|-----------|-------------|

keine

Verkäufe

keine

Entsprechend den strategischen Vorgaben des Stiftungsrates beabsichtigen wir in Zukunft in ausgewählten Schwerpunkt-Regionen Liegenschaften zu erwerben, um dadurch das Portefeuille zu optimieren.

Bewertungen/Marktwertveränderungen

Der ausgewiesene Wert der per 31. März 2003 gehaltenen Liegenschaften beträgt zu Marktwerten CHF 308'408'000. Der Liegenschaftenbestand erfuhr im Geschäftsjahr keine Veränderungen. Gegenüber dem Wert per 1. April 2002 von CHF 309'824'000 erfuhr das Portfolio einen Wertrückgang von CHF 1'416'000. Die Wertveränderung entspricht einer Reduktion des Marktwertes der gehaltenen Liegenschaften von 0,46%.

Die jährliche Wiederbewertung der Liegenschaften durch den unabhängigen Experten erfolgte in vier Tranchen. Die Resultate werden quartalsweise bei der monatlichen Ermittlung des Nettoinventarwertes berücksichtigt.

Veränderung des Inventarwertes

Bei der Wiederbewertung werden jeweils die aktuellen Erträge, das Mietzinspotential und die Kosten der Liegenschaftsbewirtschaftung reevaluiert. Massgeblich für den Wertrückgang bei der diesjährigen Marktwertermittlung waren: Beobachtungen der effektiv, abgerechneten Betriebskosten und angekündigte, höhere Kosten für Energie und Entsorgung. Sie haben den Schätzer veranlasst die erwarteten zukünftigen Betriebskosten höher einzusetzen. Daraus resultierte die erwähnte Reduktion des Marktwertes. Der Inventarwert pro Anspruch hat sich von CHF 404,78 auf CHF 404,36 verringert.

Entwicklung des Vermögensbestandes

Liegenschaften/Mieteigentumsanteile/Bauvorhaben

| | CHF | Marktwert | % |
|---|-----|-------------|--------|
| Wert per 31. März 2002 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG | | 309'824'000 | |
| Zukäufe/Bauten 2002/2003/Investitionen | | 226'792 | |
| | | 310'050'792 | |
| Verkäufe | | 0 | |
| Wert per 31. März 2003 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv | | 310'050'792 | 100,00 |
| Wert per 31. März 2003 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG | | 308'408'000 | |
| Nichtrealisierte Kapitalverluste des Rechnungsjahres | | 1'642'792 | -0,53 |

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

| Hypotheken | CHF | in % des Marktwertes |
|--|-------------|----------------------|
| Hypothekarschulden per 31. März 2002 | 36'665'000 | 11,83 |
| Neuzugänge bei Kauf von Liegenschaften | 0 | |
| Rückzahlungen im Geschäftsjahr 2002/2003 | -12'715'000 | |
| Hypothekarschulden per 31. März 2003 | 23'950'000 | 7,77 |
| Gewichteter mittlerer Zinssatz | 3,54% | |

Veränderung des Nettovermögens vom 1. April 2002 bis 31. März 2003

| | | |
|---|----------|-------------|
| Vermögen per 1. April 2002 | | 269'714'068 |
| Gewinnausschüttung vom Vorjahr | | -12'606'854 |
| Vermögen per 1. April 2002, inkl. Gewinnvortrag nach Ausschüttung | | 257'107'214 |
| Zunahme Rückstellung Renovationen | | 1'232'606 |
| Zeichnungen | | 56'390'189 |
| Rücknahmen | | -5'783'591 |
| | | 308'946'418 |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | | 13'320'422 |
| Abnahme Liquidationssteuern | 533'753 | |
| davon bezahlte Liquidationssteuern | -396'962 | |
| Veränderung Liquidationssteuern | | 136'791 |
| Vermögen per 31. März 2003 | | 322'403'631 |

Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges

Antrag an die Mitgliederversammlung

| | |
|---|------------|
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 14'963'214 |
| Vortrag des Vorjahres | 30'937 |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag | 14'994'151 |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag: 760'308 Ansprüche à CHF 19,70 | 14'978'068 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 16'083 |

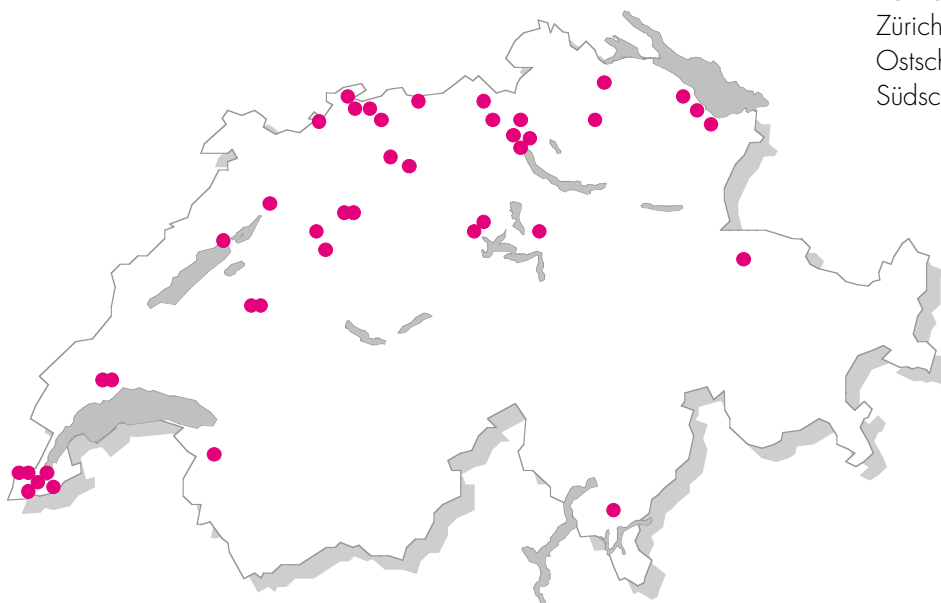
Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

| 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 | 6,3% |
| Nordwestschweiz | 28,6% |
| Zentralschweiz | 13,0% |
| Zürich | 15,3% |
| Ostschweiz | 11,7% |
| Südschweiz | 2,6% |



• Wohnhäuser

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

| Anlagenverzeichnis per 31. März 2003 | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Plz | Ort | | Anteil in % | Versicherungswert | Marktwert | Mietertrag |
| 4123 | Allschwil | Spitzgartenweg 1, 3 | | 4'077'000 | 5'606'000 | 398'363 |
| 4052 | Basel | Gellertstr. 51, 53 | | 10'045'000 | 5'965'000 | 464'652 |
| 4052 | Basel | Gellertstr. 169, 181 | | 4'881'000 | 4'387'000 | 264'955 |
| 4052 | Basel | Lehenmattstr. 280, 282 | | 28'673'000 | 23'129'000 | 1'621'036 |
| 2503 | Biel | Erlenweg 23 | | 3'872'100 | 2'525'000 | 219'730 |
| 4127 | Birsfelden | Florastr. 30, 46 | | 12'074'000 | 13'400'000 | 926'295 |
| 8107 | Buchs/ZH | Eichstr./Ringstr. | | 6'105'409 | 7'414'000 | 529'365 |
| 1030 | Bussigny | Ch. Cocagne 14, 16 | | 4'879'230 | 4'835'000 | 364'158 |
| 1030 | Bussigny | Ch. Cocagne 57-61 | | 5'673'340 | 6'789'000 | 495'496 |
| 1227 | Carouge | Paluzzi 23-29 | | 9'712'000 | 10'950'000 | 792'133 |
| 1227 | Carouge | Av. De la Praille 35 | | 8'446'100 | 9'379'000 | 758'967 |
| 5312 | Döttingen | Erlenweg 4, 6 | | 2'435'000 | 2'713'000 | 199'980 |
| 9322 | Egnach | Luxburg/Wilenstr. | | 4'348'000 | 3'036'000 | 260'121 |
| 8500 | Frauenfeld | Zürcherstr. 229 | | 7'354'000 | 6'491'000 | 512'777 |
| 1700 | Fribourg | Mon Repos 23, 25 | | 4'942'400 | 3'532'000 | 270'721 |
| 1700 | Fribourg | J.M. Musy 20, 24 | | 14'030'400 | 8'210'000 | 752'814 |
| 4414 | Füllinsdorf | Mühlemattstrasse | | 4'126'000 | 2'410'000 | 217'830 |
| 1205 | Genève | Carl-Vogt 83 | | 4'541'500 | 3'784'000 | 291'048 |
| 1206 | Genève | Peschier 6 | | 4'180'100 | 3'310'000 | 229'852 |
| 1207 | Genève | Grenade 6/8 | | 8'762'200 | 6'689'000 | 571'847 |
| 1207 | Genève | Montchoisy 49 | | 4'602'800 | 4'418'000 | 308'412 |
| 9403 | Goldach | Haini-Rennhaas | | 20'358'000 | 16'550'000 | 1'368'039 |
| 6410 | Goldau | Sportplatzweg 8 | | 1'709'000 | 1'448'000 | 125'574 |
| 7206 | Igis/Landquart | Ziegelgutstr. 15-17 | | 8'722'000 | 7'254'000 | 569'660 |
| 3422 | Kirchberg | Juraweg 15-19 | | 7'432'000 | 6'098'000 | 446'522 |
| 3422 | Kirchberg | Kirchmattstr. 12, 14 | | 3'540'200 | 2'380'000 | 173'709 |
| 4415 | Lausen | Ergolzstr. 12-18 | | 7'412'000 | 5'268'000 | 423'952 |
| 6003 | Luzern | Kauffmannweg 17 | 50,0 | 15'264'000 | 18'400'000 | 1'221'592 |
| 6005 | Luzern | Matthofring | | 17'387'000 | 20'360'000 | 1'302'291 |
| 2074 | Marin | La Prairie 5 | | 2'684'211 | 2'456'000 | 180'387 |
| 1870 | Monthey | Rue Reconfière 1 | | 5'411'500 | 5'174'000 | 428'307 |
| 3053 | Münchenbuchs. | Eichgutweg 29, 31 | | 3'700'000 | 3'975'000 | 271'308 |
| 3072 | Ostermundigen | Unterdorfstr. 47, 49 | | 3'303'500 | 4'436'000 | 302'830 |
| 8690 | Romanshorn | Kreuzstr. 2 | | 4'654'000 | 2'865'000 | 230'533 |
| 4334 | Sisseln | Bodenackerstr. 6 | | 12'700'000 | 12'070'000 | 931'564 |
| 6930 | Taverne | Palazzi Hoda 1-4 | | 8'003'800 | 7'658'000 | 687'935 |
| 8488 | Turbenthal | Zihlackerring 1-11 | | 7'920'000 | 6'878'000 | 499'352 |
| 4612 | Wangen/Olten | Langacker | | 9'416'300 | 6'103'000 | 502'528 |
| 5210 | Windisch | Pestalozzistr. 14 | 50,0 | 4'296'500 | 3'456'000 | 260'971 |
| 4800 | Zofingen | Gotthelfstr. 5, 7 | | 3'991'000 | 3'814'000 | 302'302 |
| 8050 | Zürich | Schaffhauserstr. 366-372 | | 8'451'000 | 11'160'000 | 698'956 |
| 8006 | Zürich | Stolzestr. 3 | | 4'608'000 | 5'423'000 | 349'544 |
| 8041 | Zürich-Leimbach | Sihlweidstr. 1 | | 19'044'000 | 16'210'000 | 1'197'808 |
| Total | | | | 337'768'590 | 308'408'000 | 22'926'216 |

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

| Vermögensrechnung per 31. März 2003 | | | |
|---|------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | CHF | Verkehrswert 31. März 2003 | Verkehrswert 31. März 2002 |
| Liegenschaften | | 308'408'000 | 309'824'00 |
| Wohnliegenschaften | 308'408'00 | | 309'824'000 |
| Wohnliegenschaften im Bau | 0 | | 0 |
| Grundstücke | 0 | | 0 |
| Flüssige Mittel | | 39'402'149 | 815'074 |
| Bankguthaben/Personalvorsorge-Konten | 39'402'149 | | 815'074 |
| Festgelder/Callgelder | 0 | | 0 |
| Übrige Aktiven | | 7'136'281 | 3'705'342 |
| Debitoren | 6'750'895 | | 3'415'201 |
| . /. Delkredere | -32'781 | | -32'781 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten | 418'167 | | 322'922 |
| Aktiven | | 354'946'430 | 314'344'416 |
| Passiven | | 29'623'353 | 41'177'149 |
| Hypotheken | 23'950'000 | | 36'665'000 |
| Kreditoren | 3'381'246 | | 2'696'310 |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | 1'445'455 | | 1'049'817 |
| Nicht verbrauchte Anlage-/Rücknahmespesen | 846'652 | | 766'022 |
| Vermögen | | 325'323'077 | 273'167'267 |
| Geschätzte Liquidationssteuern | | -2'919'446 | -3'453'199 |
| Nettovermögen | | 322'403'631 | 269'714'068 |
| Ausgegebene Ansprüche am Stichtag | | 760'308 | 635'106 |
| Anzahl gekündigte Ansprüche | | 0 | 0 |
| Rückstellung für Renovationskosten | | 1'124'606 | -108'000 |
| Inventarwert | | 404,36 | 404,78 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres pro Anspruch | | 19,68 | 19,89 |
| Inventarwert und Ertrag pro Anspruch | | 424,04 | 424,67 |

Die Differenz gegenüber dem per 1. April 2003 publizierten Inventarwert und Ertrag pro Anspruch von CHF 423,75 ist im Kurswert per 1. Juni 2003 eingerechnet.

Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

| Erfolgsrechnung 2002/2003 | | | |
|--|------------|-------------------|------------|
| | CHF | 2002/2003 | 2001/2002 |
| Ertrag | | 24'845'576 | 23'206'712 |
| Aktivzinsen | 93'987 | | 133'810 |
| Mietertrag | 22'926'216 | | 22'254'119 |
| Ertrag Miteigentum | 0 | | 0 |
| Aktiviere Bauzinsen | 0 | | 162'256 |
| Übrige Erträge | 34'089 | | 47'639 |
| Einkauf in laufende Erträge | 1'791'284 | | 608'888 |
| Aufwand | | 9'882'362 | 10'573'430 |
| Passivzins | | 1'186'063 | 1'475'559 |
| Hypothekarzinsen | 1'153'843 | | 1'442'187 |
| Sonstige Passivzinsen | 32'220 | | 33'372 |
| Unterhalt, Reparaturen und Renovationen | | 2'693'980 | 2'970'223 |
| Unterhalt/Reparaturen/Normalunterhalt | 1'555'246 | | 1'485'032 |
| Einzelunterhalt/Grossunterhalt | 1'138'734 | | 1'485'191 |
| Betriebskosten | | 1'232'909 | 1'110'269 |
| Versorgungs- und Entsorgungskosten, Gebühren | 1'403'720 | | 1'331'710 |
| ./. Nebenkostenapauschalen | -170'811 | | -221'441 |
| Versicherungen | | 242'064 | 311'100 |
| Liegenschaftenbewirtschaftungskosten | | 1'066'956 | 1'195'436 |
| Verwaltungshonorare/Baumanagement | 962'102 | | 995'950 |
| Vermietung/Insertionskosten | 104'854 | | 199'486 |
| Verwaltungskosten | | 1'278'862 | 1'197'585 |
| Vergütung an das Verwaltungsvermögen | 618'064 | | 612'956 |
| Schätzungs- und Revisionskosten | 209'392 | | 167'135 |
| Vergütung an Partnerbanken | 451'406 | | 417'494 |
| Steuern/Abgaben | | 399'055 | 404'145 |
| Verluste/Rückstellungen | | 1'673'760 | 1'506'095 |
| Leerstandsverluste Nettomieten | 362'308 | | 487'370 |
| Inkassoverluste | 78'846 | | 146'725 |
| Rückstellung für Renovationen | 1'232'606 | | 872'000 |
| Ausrichtung laufender Ertrag bei Rücknahmen | | 108'713 | 403'018 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | | 14'963'214 | 12'633'282 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | | 0 | 0 |
| Realisierter Erfolg | | 14'963'214 | 12'633'282 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste | | -1'642'792 | -4'028'327 |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | | 13'320'422 | 8'604'955 |

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 70,5%. Die Anzahl der ausgegebenen Ansprüche hat um 5,2% zugenommen. Mit den neuen Mitteln wurde das

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

Entwicklung des Anspruchsbestandes

| | Anzahl Ansprüche | Nettovermögen | Nettovermögen je Anspruch |
|---------------------------|------------------|---------------|---------------------------|
| Bestand per 31. März 2002 | 824'136 | 305'647'543 | 370,87 |
| Neuzeichnungen | 232'960 | | |
| Rücknahmen | -190'119 | | |
| Bestand per 31. März 2003 | 866'977 | 323'146'063 | 372,73 |

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag- und Wertzuwachs.

Ertrag

Im Sondervermögen G konnte die Ertragsstruktur verbessert werden. Die Leerstandsquote für die Objekte im Alleineigentum des Sondervermögens G beträgt zum Berichtszeitpunkt 1,90% (Vorjahr 3,91%) gemessen an den Soll-Erträgen. Davon entfallen 0,31% auf die infolge von Renovationen und Umbauten leerstehenden Flächen. Der bereinigte Leerstand beträgt damit 1,59% (Vorjahr 2,12%). Die grundsätzlich positive Marktstimmung wie auch das Konsumverhalten brachte bei den Objekten mit umsatzab-

hängigen Mieten, wie z.B. die Miteigentumsbeteiligungen an Einkaufszentren etc. gestiegene Ergebnisse bei unwesentlich veränderten Kosten. Ebenfalls positiv beeinflusst wurde der Ertrag durch die weitere Verbesserung der Finanzierungsstruktur und -kosten.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Ertrag pro Anspruch von CHF 14,96 auf CHF 17,05 erhöht werden.

Rendite eines Anspruchs vom 1. April 2002 bis 31. März 2003

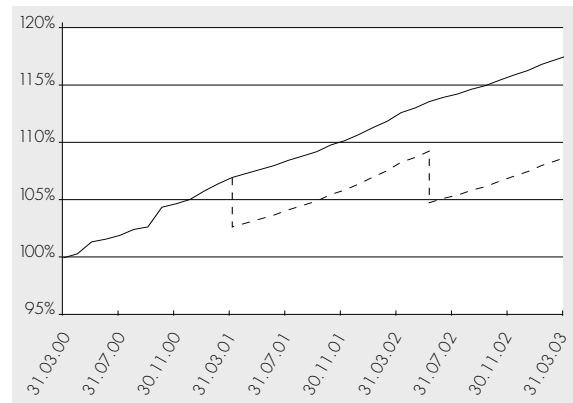
| | 2002/2003 | 2001/2002 |
|---|-----------|-----------|
| Inventarwert je Anspruch am 1. April | 355,93 | 351,19 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch | 17,05 | 14,96 |
| Nettorendite je Anspruch in % | 4,79 | 4,26 |
| Wertveränderung je Anspruch | -0,23 | 4,72 |
| Wertveränderung je Anspruch in % | -0,06 | 1,34 |
| Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch | 16,82 | 19,68 |
| Gesamtrendite je Anspruch in % | 4,73 | 5,60 |

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen, Alleineigentum

| Wirtschaftsregion | Mietzinsvolumen | Leerstand |
|-------------------|-----------------|-----------|
| Genf | 5'181'568 | 1,72% |
| Westschweiz | 680'838 | 13,54% |
| Bern/Mittelland | 1'737'888 | 0,55% |
| Nordwestschweiz | 1'955'121 | 6,40% |
| Zürich | 2'725'937 | 0,00% |
| Ostschweiz | 2'281'350 | 0,00% |
| Zentralschweiz | 1'588'257 | 0,11% |
| Südschweiz | 548'603 | 0,00% |

Kursentwicklung 1. April 2002 – 31. März 2003



— inkl. Ausschüttung 2000/2001, 2001/2002
- - - - - exkl. Ausschüttung 2000/2001, 2001/2002

Entwicklung der Anlagen

Marktlage

Die ausgebliebene wirtschaftliche Erholung hat den Bereich der Geschäftsliegenschaften stärker betroffen als die Wohnliegenschaften. Die Zahl der neu auf den Markt gekommenen Flächen hat sich erheblich reduziert.

Punktuell hat sich die Leerstandsquote erhöht. In der Folge hat sich auch die Nachfrage der Investoren

nach Anlageobjekten in diesem Bereich etwas beruhigt. Damit sind dann auch im Markt wieder vereinzelte Anlageobjekte zu realistischen Kosten im Angebot. Wohl haben wir im Berichtsjahr verschiedene Objekte geprüft, haben aber nur im Bereich von Miteigentumsanteilen zusätzliche Anteile erworben.

Projekte/Akquisitionen/Devestitionen

Das Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften) konnte dank Zeichnungen verstärkt in bestehende Objekte investieren. Die umfassende Instandsetzung des Einkaufszentrums Chemin de la Montagne in Chêne-Bougeries GE ist fertiggestellt.

Einen Investitionsschwerpunkt bildete weiterhin die Fertigstellung des Fachmarktzentrums Rietbrüel Mels. Bei verschiedenen Miteigentumsgesellschaften haben wir unsere Beteiligung ausgebaut.

Das gesamte Portfolios setzt sich zu 69,3% aus Objekten im Alleineigentum, 30,5% aus Miteigentums-Beteiligungen und zu 0,2% aus Grundstücken zusammen.

Die Miteigentumsgemeinschaft Sihlbrücke am Stauffacher in Zürich hat die Liegenschaft Kasernenstrasse 11 verkauft.

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Übersicht über die Liegenschaftenveränderungen

Zukäufe

| Ort | Liegenschaft | Anteil | Marktwert | Bemerkungen |
|------------------|-------------------------------|--------|-----------|-------------------|
| Mels | Rietbrüehl – Fachmarktzentrum | 100% | 6'788'796 | Investition 02/03 |
| Basel | Clara Shopping | 4% | 2'155'083 | |
| Morbio-Inferiore | Shoppingcenter Serfontana | 5% | 3'590'757 | |
| Bern | Quartierzentrum Wittigkofen | 2% | 203'600 | |

Verkäufe

| | | | | |
|--------|--------------------|-------|---------|--|
| Zürich | Kasernenstrasse 11 | 12,5% | 387'600 | |
|--------|--------------------|-------|---------|--|

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

Das Liegenschaftenvolumen ist von CHF 387'909'600 auf CHF 401'902'800 gestiegen. Im Bestandeswachstum von CHF 13'993'200 sind alle Käufe, Verkäufe, Investitionen und Wertveränderungen enthalten.

Bei den Liegenschaften im Alleineigentum beträgt das absolute Bestandeswachstum 3,45%. Dies ist insbesondere auf den Neubau in Mels, sowie den Investitionen in die Liegenschaft in Chêne-Bourgeries zurückzuführen. Das Basisportefeuille weist einen Rückgang im Umfang von 0,45% aus. Der Wert des Basisbestandes bei den Miteigentumsanteilen verringerte sich um 0,82%. Bei Einbezug der zugekauften Liegenschaften, liegt der Wertzuwachs der Miteigentumsbeteiligungen bei 4,00%.

Veränderung des Inventarwertes

Aufgrund von inneren Wertveränderungen und Bestandesveränderungen hat sich der Inventarwert pro Anspruch von CHF 355,91 auf CHF 355,68 reduziert. Sowohl beim Alleineigentum als auch beim Miteigentum war für die Wertreduktion die Erhöhung der zukünftig erwarteten Betriebskosten und höhere angekündigte Kosten für Energie und Entsorgung verantwortlich. Zudem wurden bei einzelnen Objekten im Miteigentum höhere Instandsetzungsaufwendungen bei der Marktwertermittlung berücksichtigt. Bei den Objekten im Alleineigentum hat sich der Bruttoertrag nach Abzug der Leerstände leicht zurückgebildet.

Entwicklung des Vermögensbestandes

Vermögensrechnung

Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben

| | Marktwert | % |
|---|-------------|--------|
| Wert per 1. April 2002 gemäss Bewertung Wüest & Partner AG | 387'909'600 | |
| Zukäufe/Bauten 2002/03/Investitionen | 14'599'301 | |
| | 402'508'901 | |
| Verkäufe | 387'600 | |
| Wert per 31. März 2003 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv | 402'121'301 | 100,00 |
| Wert per 31. März 2003 gemäss Bewertung Wüest und Partner AG | 401'902'800 | |
| Nichtrealisierte Kapitalverluste des Rechnungsjahres | 218'501 | 0,05 |

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

| Hypotheken | CHF | in % des Marktwertes |
|---|------------|-------------------------|
| Hypothekarschulden per 31. März 2002 | 77'752'250 | 20,04 |
| Neuzugänge bei Kauf von Liegenschaften/Miteigentumsanteilen | 0 | |
| Rückzahlungen im Geschäftsjahr 2002/2003 | -2'284'000 | |
| Hypothekarschulden per 31. März 2003 | 75'468'250 | 18,78 |
| Gewichteter mittlerer Zinssatz | 3,18% | |

Veränderung des Nettovermögens vom 1. April 2002 bis 31. März 2003

| | |
|---|-------------|
| Vermögen per 1. April 2002 | 305'647'543 |
| Gewinnausschüttung vom Vorjahr | 12'362'040 |
| Vermögen per 1. April 2002, inkl. Gewinnvortrag nach Ausschüttung | 293'285'503 |
| Zunahme Rückstellung Renovationen | 270'138 |
| Zeichnungen | 82'670'606 |
| Rücknahmen | -67'453'627 |
| | 308'772'620 |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | 14'519'330 |
| Veränderung Liquidationssteuern | -145'887 |
| Vermögen per 31. März 2003 | 323'146'063 |

Antrag zur Ausschüttung und Verwendung des Erfolges

Antrag an die Mitgliederversammlung

| | |
|---|------------|
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 14'784'236 |
| Vortrag des Vorjahres | 16'923 |
| Zur Verteilung verfügbarer Betrag | 14'801'159 |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag: 866'977 Ansprüche à CHF 17,05 | 14'781'958 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 19'201 |

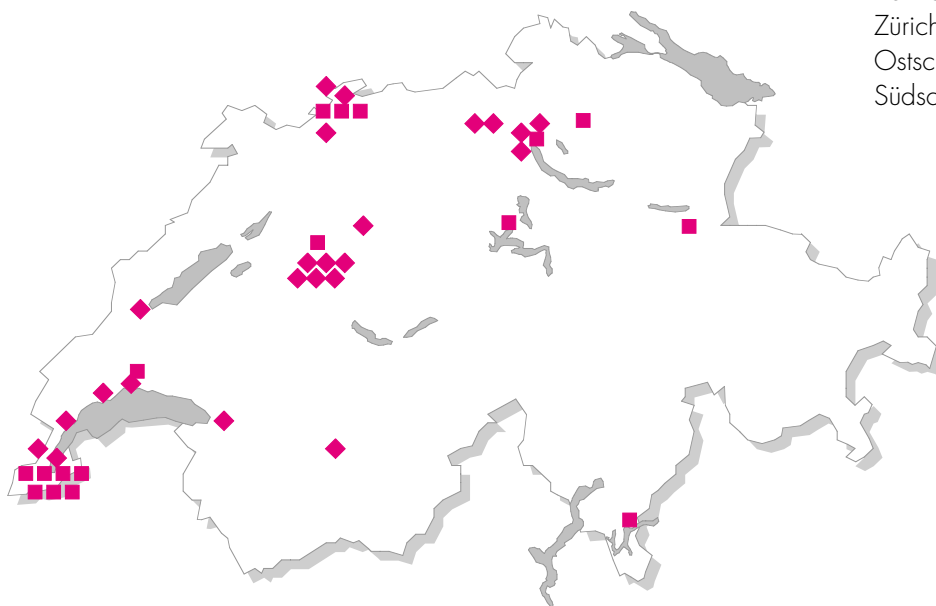
Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

| 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 | 25,5% |
| Westschweiz | 6,6% |
| Bern/Mittelland | 14,0% |
| Nordwestschweiz | 11,6% |
| Zentralschweiz | 6,6% |
| Zürich | 22,4% |
| Ostschweiz | 10,3% |
| Südschweiz | 3,0% |



■ Geschäftshäuser
◆ Miteigentum

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Anlagenverzeichnis per 31. März 2003

| Plz | Ort | | Anteil in % | Versicherungswert | Marktwert | Mietertrag |
|--------------|------------------------|----------------------------|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 4051 | Basel | Steinenvorstadt 53 | | 5'319'000 | 7'370'000 | 534'715 |
| 4051 | Basel | Falknerstrasse 2-4 | | 7'780'000 | 22'340'000 | 1'126'113 |
| 4058 | Basel | Greifengasse 7 | | 3'220'000 | 4'588'000 | 294'293 |
| 3011 | Bern | Kornhausplatz 7 | | 19'844'400 | 29'180'000 | 1'737'888 |
| 1224 | Chêne-Boug. | Montagne 136 | | 12'632'700 | 11'600'000 | 1'063'845 |
| 1204 | Genève | Tour de l'île 4 | | 8'340'800 | 21'360'000 | 1'119'539 |
| 1204 | Genève | Céard 8 | | 4'100'600 | 9'970'000 | 558'032 |
| 1204 | Genève | Cours de Rive 6 | | 7'944'900 | 18'940'000 | 1'055'780 |
| 1204 | Genève | Pélisserie 18 | | 19'403'500 | 14'200'000 | 1'037'921 |
| 1205 | Genève | Philosophes 3 | | 2'759'900 | 4'333'000 | 294'249 |
| 1052 | Le Mont | Maillefer 37 | | 10'350'112 | 6'723'000 | 680'838 |
| 6900 | Lugano | Via Balestra 31-33 | 50.00 | 10'569'000 | 8'640'000 | 548'603 |
| 8887 | Mels/Sargans | Fachmarkzentrum | | 25'918'000 | 41'270'000 | 2'281'350 |
| 6343 | Risch/Rotkreuz | Grundstr. 12-14 | | 26'781'000 | 26'560'000 | 1'588'257 |
| 8400 | Winterthur | Marktgasse 31-37 | | 15'075'000 | 15'880'000 | 867'931 |
| 8001 | Zürich | Bäregasse 25 | | 13'968'000 | 35'590'000 | 1'858'006 |
| Total | Geschäftshäuser | | | 194'006'912 | 278'544'000 | 16'647'360 |
| | | | | | | Nettoertrag |
| 5400 | Baden | Bahnhof/Badstr. | 12.00 | 6'830'880 | 10'203'000 | 406'402 |
| 4051 | Basel | Freie Strasse 47 | 20.00 | 3'723'600 | 7'055'000 | 355'335 |
| 4058 | Basel | Clara Shopping | 6.00 | 1'344'840 | 3'375'000 | 90'188 |
| 3001 | Bern | Bolligenstr. 52-54 | 6.00 | 1'110'000 | 913'700 | 36'716 |
| 3001 | Bern | Neuengasse 24 | 16.00 | 2'237'216 | 3'842'000 | 155'441 |
| 3001 | Bern | Neuengass-Pass. | 42.50 | 9'116'250 | 10'510'000 | 367'601 |
| 3001 | Bern | Zeughaus-Passage | 7.60 | 3'265'461 | 4'491'000 | 191'682 |
| 3001 | Bern | Zeughaus-Pass. (Parz.) | 13.55 | 0 | 4'570'000 | 177'819 |
| 3015 | Bern | Wittigkofen | 12.00 | 1'381'044 | 1'220'600 | 27'096 |
| 3400 | Burgdorf | Neumarkt | 3.00 | 861'000 | 1'110'000 | 66'203 |
| 1216 | Genève | ICC | 1.00 | 3'100'000 | 3'617'000 | 182'988 |
| 1216 | Genève | WTC II | 5.00 | 6'000'000 | 5'235'000 | 295'183 |
| 1201 | Genève | Cornavin 14-20 | 5.00 | 2'956'650 | 3'299'000 | 167'705 |
| 1001 | Lausanne | Métropole 2000 | 6.20 | 7'839'668 | 13'367'000 | 715'450 |
| 1110 | Morges | La Gottaz | 9.50 | 1'663'246 | 1'647'000 | 110'148 |
| 1260 | Nyon | La Combe | 6.00 | 6'976'737 | 9'292'000 | 489'026 |
| 1400 | Yverdon | Rue du Lac 49 | 5.00 | 425'387 | 232'600 | 16'340 |
| 1847 | Rennaz | Riviera | 9.50 | 2'351'637 | 3'655'000 | 201'843 |
| 3960 | Sierre | La Terrasse | 4.00 | 1'131'376 | 969'900 | 57'844 |
| 4104 | Oberwil | Mühlematt | 5.00 | 1'943'250 | 1'911'000 | 97'155 |
| 6834 | Morbio | Serfontana | 5.00 | 3'209'000 | 3'590'900 | 146'332 |
| 8001 | Zürich | Bahnhofstr. 71 | 11.00 | 3'592'600 | 14'350'000 | 590'970 |
| 8004 | Zürich | Sihlbrücke/Kasernenstr. 15 | 12.50 | 11'657'500 | 10'915'000 | 678'850 |
| 8048 | Zürich | Nordring | 5.00 | 2'705'400 | 3'006'000 | 163'839 |
| Total | Miteigentum | | | 85'422'742 | 122'377'700 | 5'788'156 |
| 1201 | Genève | Montbrillant 7 | | 0 | 713'600 | 52'202 |
| 4553 | Subingen | Gewerbestr. | | 0 | 267'500 | 0 |
| Total | Grundstücke | | | 0 | 981'100 | 52'202 |
| TOTAL | SV G | | | 279'429'654 | 401'902'800 | 22'487'718 |

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

| Vermögensrechnung per 31. März 2003 | | | |
|--|-------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | CHF | Verkehrswert 31. März 2003 | Verkehrswert 31. März 2002 |
| Liegenschaften | | 401'902'800 | 387'909'600 |
| Alleineigentum | 278'544'000 | 236'464'000 | |
| Alleineigentum im Bau | 0 | 32'780'800 | |
| Miteigentum | 122'377'700 | 117'681'800 | |
| Grundstücke | 981'100 | 983'000 | |
| Flüssige Mittel | | 363'683 | 234'343 |
| Bankguthaben/Personalvorsorge-Konten | 363'683 | 234'343 | |
| Festgelder/Callgelder | 0 | 0 | |
| Übrige Aktiven | | 4'706'662 | 3'569'787 |
| Debitoren | 4'428'475 | 3'358'407 | |
| ./.. Delkredere | -21'099 | -75'163 | |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten | 299'286 | 286'543 | |
| Aktiven | | 406'973'145 | 391'713'730 |
| Schulden | | 78'630'772 | 81'015'764 |
| Hypotheken | 75'468'250 | 77'752'250 | |
| Kreditoren | 2'524'093 | 2'398'451 | |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | 586'375 | 786'726 | |
| Nicht verbrauchte Anlage-/Rücknahmespesen | 52'054 | 78'337 | |
| Vermögen | | 328'342'373 | 310'697'966 |
| Geschätzte Liquidationssteuern | | -5'196'310 | -5'050'423 |
| Nettovermögen | | 323'146'063 | 305'647'543 |
| Ausgegebene Ansprüche per Stichtag | | 866'977 | 824'136 |
| Anzahl gekündete Ansprüche | | 0 | 0 |
| Rückstellung für Renovationskosten | | 1'484'138 | 1'214'000 |
| Inventarwert pro Anspruch | | 355,68 | 355,91 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres pro Anspruch | | 17,05 | 14,96 |
| Inventarwert und Ertrag pro Anspruch | | 372,73 | 370,87 |

Die Differenz gegenüber dem per 1. April 2003 publizierten Inventarwert und Ertrag pro Anspruch von CHF 371,93 ist im Kurswert per 1. Juni 2003 eingerechnet.

Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

| Erfolgsrechnung 2002/2003 | | | |
|--|------------|-------------------|------------|
| | CHF | 2002/2003 | 2001/2002 |
| Ertrag | | 25'241'514 | 21'261'049 |
| Aktivzinsen | 23'883 | 333'437 | |
| Mietertrag | 16'699'562 | 14'132'796 | |
| Ertrag Miteigentum | 5'788'156 | 5'246'479 | |
| Aktivierte Bauzinsen | 288'796 | 932'894 | |
| Übrige Erträge | 109'317 | 266'906 | |
| Einkauf in laufende Erträge | 2'331'800 | 348'538 | |
| Aufwand | | 10'457'278 | 8'928'635 |
| Passivzins | | 2'722'035 | 3'527'335 |
| Hypothekarzinsen | 2'636'258 | 3'453'044 | |
| Sonstige Passivzinsen | 85'777 | 74'291 | |
| Unterhalt, Reparaturen und Renovationen | | 2'058'101 | 1'841'813 |
| Unterhalt/Reparaturen/Normalunterhalt | 370'199 | 286'562 | |
| Einzelunterhalt/Grossunterhalt | 1'687'902 | 1'555'251 | |
| Betriebskosten | | 497'553 | 460'522 |
| Versorgungs- und Entsorgungskosten, Gebühren etc. | 572'975 | 527'655 | |
| ./. Nebenkostenpauschalen | -75'422 | -67'133 | |
| Versicherungen | | 116'663 | 130'726 |
| Liegenschaftenbewirtschaftungskosten | | 618'214 | 535'583 |
| Verwaltungshonorare/Baumanagement | 600'701 | 520'072 | |
| Vermietung/Insertionskosten | 17'513 | 15'511 | |
| Verwaltungskosten | | 1'336'641 | 1'233'385 |
| Vergütung an das Verwaltungsvermögen | 793'371 | 745'474 | |
| Schätzungs- und Revisionskosten | 154'832 | 143'689 | |
| Vergütung an Partnerbanken/Übr. Verwaltungskosten | 388'438 | 344'222 | |
| Steuern/Abgaben | | 400'198 | 273'503 |
| Verluste/Rückstellungen | | 634'865 | 755'882 |
| Leerstandsverluste Nettomieten | 317'430 | 553'000 | |
| Inkassoverluste auf Mietzinsen, Heiz- und Betriebskosten | 47'297 | 88'882 | |
| Rückstellung für Renovationen | 270'138 | 114'000 | |
| Ausrichtung Ertrag bei Rücknahme von Ansprüchen | | 2'073'008 | 169'886 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | | 14'784'236 | 12'332'414 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | | -46'405 | 2'529'313 |
| Realisierter Erfolg | | 14'737'831 | 14'861'727 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste | | -218'501 | 533'963 |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | | 14'519'330 | 15'395'690 |

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 2003 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. Trotzdem können sich – bezogen auf einzelne Liegenschaften – bedingt durch temporäre Marktschwankungen Abweichungen zwischen den ermittelten Marktwerten und den effektiv erzielbaren Marktpreisen ergeben. 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 2002). 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 2002 betrug CHF 309'824'000. Per 31. März 2003 wird der Wert mit CHF 308'408'000 oder 0,46% tiefer ausgewiesen. Während des laufenden Geschäftsjahres blieb der Liegenschaftenbestand unverändert. Beobachtungen der effektiv, abgerechneten

Betriebskosten und angekündigte, höhere Kosten für Energie und Entsorgung haben uns veranlasst, die zukünftigen Betriebskosten höher einzusetzen.

Sondervermögen G

17 Liegenschaften bilden das Teilportfolio Alleineigentum. Per 31. März 2002 belief sich der Marktwert auf CHF 269'244'800. Per Ende des Geschäftsjahres 2002/2003 erhöhte sich der Marktwert um +3,45% auf CHF 278'544'000. Während des laufenden Jahres wurden Investitionen bei den Liegenschaften Chênes-Bourgeries und Mels aktiviert. Lässt man die aktivierten Beträge dieser Objekte, ausser Acht, veränderte sich der Marktwert dieses Teilportfolios um -0,45%. Beobachtungen der effektiv, abgerechneten Betriebskosten und angekündigte, höhere Kosten für Energie und Entsorgung haben uns veranlasst, die zukünftigen Betriebskosten höher einzusetzen. Zudem ist der IST-Ertrag (Bruttoertrag nach Abzug der Leerstände) leicht um 0,22% zurückgegangen.

27 Liegenschaften bilden das Teilportfolio Miteigentum. Per 31. März 2003 wurde von Wüest & Partner ein Marktwert CHF 122'377'700 ermittelt. Damit kann seit der letzten Bewertung ein Zuwachs von 4,00% verzeichnet werden. Folgende Miteigentumsanteile wurden im vergangenen Geschäftsjahr erworben: Basel, Clara Shopping +4%, Morbio-Inferiore, Shoppingcenter Serfontana +5% und Bern, Quartierzentrum Wittigkofen +2%. Das Miteigentum Zürich Kasernenstrasse 11 wurde veräussert. Werden die Mutationen ausgeklammert, resultiert ein Wertverlust dieses Teilportfolios von 0,82%. Beobachtungen der effektiv, abgerechneten Betriebskosten und angekündigte, höhere Kosten für Energie und Entsorgung haben uns veranlasst, die zukünftigen Betriebskosten höher einzusetzen. Zudem wurden auf Grund von Projektvarianten bei einzelnen Objekten, wie zum Beispiel beim Quartierzentrum Wittigkofen in Bern, höhere Instandsetzungsaufwendungen für die Berechnung übernommen.

Zwei unbebaute Grundstücke sind noch im Sondervermögen G. Sie partizipieren mit 0,24% am Marktwert aller Liegenschaften.

Dr. Urs Hausmann Hanspeter Steiger

Zürich, 31. März 2003

Verwaltungsrechnung IST Immobilien-Anlagestiftung

| Vermögensrechnung per 31. März 2003 | | | |
|-------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| | CHF | 31. März 2003 | 31. März 2002 |
| Aktiven | | 1'398'149 | 1'031'368 |
| Kasse | 814 | | 579 |
| Banken/Post | 107'780 | | 146'146 |
| Debitoren | 1'200'316 | | 806'960 |
| Rückforderbare Verrechnungssteuer | 312 | | 3'330 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten | 88'924 | | 19'052 |
| Sachanlagen | 3 | | 55'301 |
| Passiven | | 1'398'149 | 1'031'368 |
| Kreditoren | 1'299 | | 6'403 |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | 76'509 | | 78'035 |
| Reservefonds | 800'000 | | 300'000 |
| Stammvermögen | 105'000 | | 105'000 |
| Gewinnvortrag | 41'930 | | 114'571 |
| Reingewinn Geschäftsjahr | 373'411 | | 427'359 |

| Erfolgsrechnung vom 1. April 2002 bis 31. März 2003 | | | |
|---|-----------|------------------|------------------|
| | CHF | 2002/2003 | 2001/2002 |
| Aufwand | | 1'591'680 | 1'636'358 |
| Personalaufwand | 713'349 | | 690'213 |
| Organe, Mitgliederversammlung | 253'359 | | 215'125 |
| Arbeitsleistungen Dritter | 6'000 | | 8'003 |
| Revision | 6'434 | | 6'737 |
| Betriebsaufwand | 7'559 | | 8'070 |
| Infrastruktur (Miete, EDV, etc.) | 123'732 | | 187'786 |
| Verwaltungsaufwand | 48'596 | | 49'703 |
| Abschreibungen | 59'240 | | 43'362 |
| Reingewinn Geschäftsjahr | 373'411 | | 427'359 |
| Ertrag | | 1'591'680 | 1'636'358 |
| Beiträge aus Sondervermögen | 1'411'435 | | 1'358'430 |
| Ausgabe-/Rücknahmekommission | 19'121 | | 185'585 |
| Übrige Erträge | 161'124 | | 92'343 |

Verwaltungsrechnung

Kommentar

Der Stiftungsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, vom Rechnungsüberschuss 2002/2003 und dem Gewinnvortrag vom Vorjahr, dem allgemeinen Reservefonds CHF 400'000 zuzuweisen und den Restbetrag von CHF 15'341 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag zur Verwendung des Erfolges

Antrag an die Mitgliederversammlung

| | |
|---------------------------------|----------|
| Gewinnvortrag Vorjahr | 41'930 |
| Erfolg Geschäftsjahr 2002/2003 | 373'411 |
| Zuweisung an Reservefonds | -400'000 |
| Gewinnvortrag auf neue Rechnung | 15'341 |

Zürich, Mai 2003

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 2003 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 prüfen 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 2003

Ernst & Young AG
Thomas Huwiler
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

Sondervermögen G: Pictet & Cie Banquiers, Genève/Zürich

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