



Immobilien-Anlagestiftung

## 4. Jahresbericht 2002/2003

<b>Vorwort des Präsidenten</b>	<b>3</b>
<b>Organe und Organisation</b>	<b>4</b>
<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
Zahlen in Kürze	5
Generelles Marktumfeld, Immobilienmärkte	6
Entwicklung der Sondervermögen, Ausblick	6
<b>Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)</b>	<b>7</b>
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
<b>Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)</b>	<b>17</b>
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
<b>Bericht des Schätzungsexperten zu den Liegenschaften</b>	<b>28</b>
<b>Verwaltungsrechnung IST Immobilien-Anlagestiftung</b>	<b>29</b>
Vermögens- und Ertragsrechnung	29
Kommentar zur Verwaltungsrechnung	30
Antrag zur Verwendung des Erfolges	30
<b>Bericht der Kontrollstelle</b>	<b>31</b>
<b>Adressen</b>	<b>32</b>

## 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 Schill

## 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

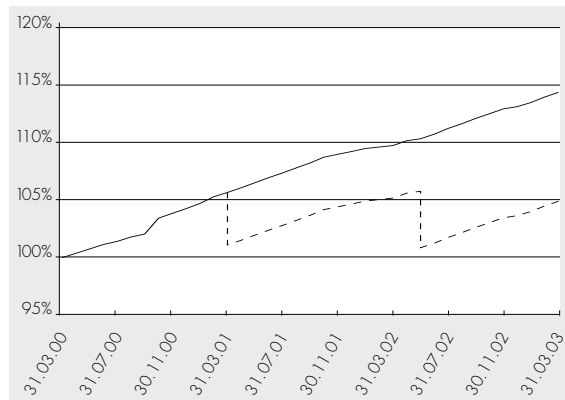


## Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

### 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

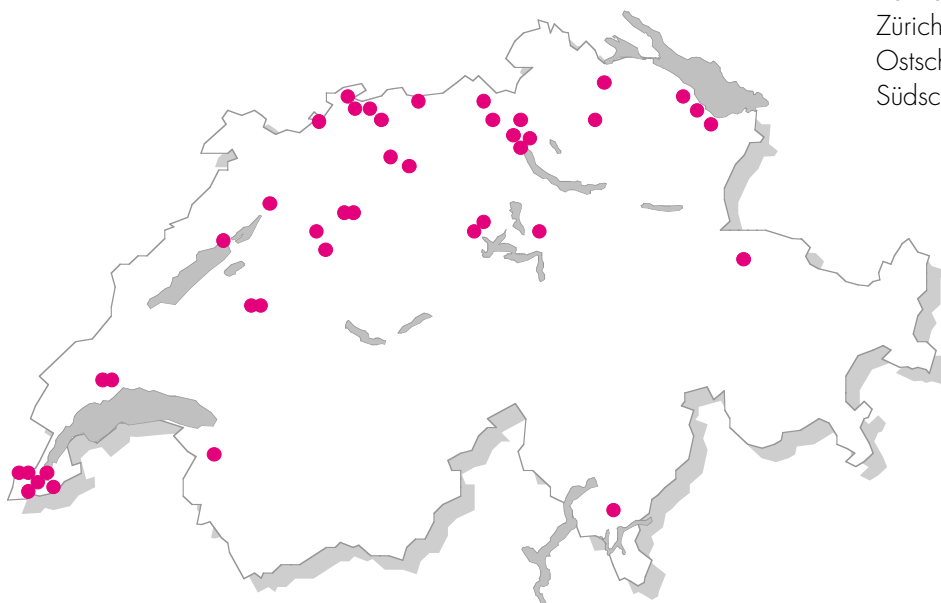
## Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

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
<b>Total</b>				<b>337'768'590</b>	<b>308'408'000</b>	<b>22'926'216</b>

## Sondervermögen W (Wohnliegenschaften)

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

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
<b>Ertrag</b>		<b>24'845'576</b>	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
<b>Aufwand</b>		<b>9'882'362</b>	10'573'430
<b>Passivzins</b>		<b>1'186'063</b>	1'475'559
Hypothekarzinsen	1'153'843		1'442'187
Sonstige Passivzinsen	32'220		33'372
<b>Unterhalt, Reparaturen und Renovationen</b>		<b>2'693'980</b>	2'970'223
Unterhalt/Reparaturen/Normalunterhalt	1'555'246		1'485'032
Einzelunterhalt/Grossunterhalt	1'138'734		1'485'191
<b>Betriebskosten</b>		<b>1'232'909</b>	1'110'269
Versorgungs- und Entsorgungskosten, Gebühren	1'403'720		1'331'710
./. Nebenkostenapauschalen	-170'811		-221'441
<b>Versicherungen</b>		<b>242'064</b>	311'100
<b>Liegenschaftenbewirtschaftungskosten</b>		<b>1'066'956</b>	1'195'436
Verwaltungshonorare/Baumanagement	962'102		995'950
Vermietung/Insertionskosten	104'854		199'486
<b>Verwaltungskosten</b>		<b>1'278'862</b>	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
<b>Steuern/Abgaben</b>		<b>399'055</b>	404'145
<b>Verluste/Rückstellungen</b>		<b>1'673'760</b>	1'506'095
Leerstandsverluste Nettomieten	362'308		487'370
Inkassoverluste	78'846		146'725
Rückstellung für Renovationen	1'232'606		872'000
<b>Ausrichtung laufender Ertrag bei Rücknahmen</b>		<b>108'713</b>	403'018
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>		<b>14'963'214</b>	12'633'282
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0	0
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>14'963'214</b>	12'633'282
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-1'642'792	-4'028'327
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>		<b>13'320'422</b>	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

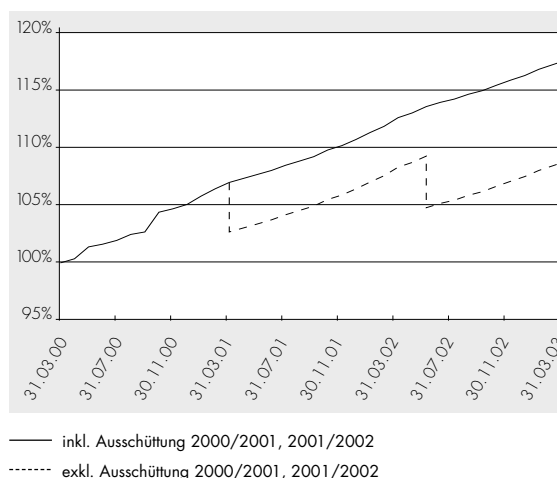
	2002/2003	2001/2002
Inventarwert je Anspruch am 1. April	355,93	351,19
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	17,05	14,96
Nettorendite je Anspruch in %	4,79	4,26
Wertveränderung je Anspruch	-0,23	4,72
Wertveränderung je Anspruch in %	-0,06	1,34
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres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



## 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

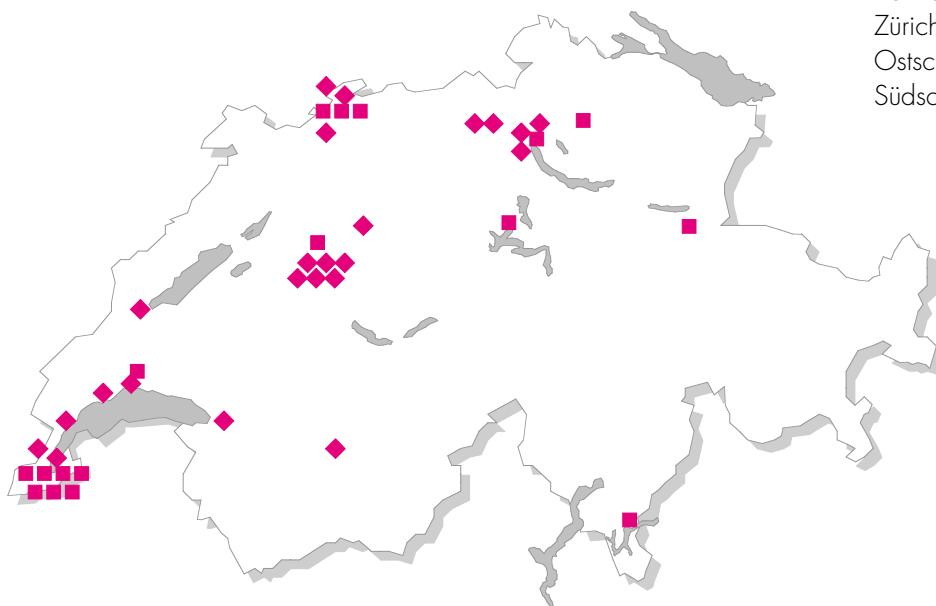
## Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

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
<b>Total</b>	<b>Geschäftshäuser</b>			<b>194'006'912</b>	<b>278'544'000</b>	<b>16'647'360</b>
						<b>Nettoertrag</b>
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
<b>Total</b>	<b>Miteigentum</b>			<b>85'422'742</b>	<b>122'377'700</b>	<b>5'788'156</b>
1201	Genève	Montbrillant 7		0	713'600	52'202
4553	Subingen	Gewerbestr.		0	267'500	0
<b>Total</b>	<b>Grundstücke</b>			<b>0</b>	<b>981'100</b>	<b>52'202</b>
<b>TOTAL</b>	<b>SV G</b>			<b>279'429'654</b>	<b>401'902'800</b>	<b>22'487'718</b>

## Sondervermögen G (Geschäftsliegenschaften)

Vermögensrechnung per 31. März 2003			
	CHF	Verkehrswert 31. März 2003	Verkehrswert 31. März 2002
<b>Liegenschaften</b>		<b>401'902'800</b>	<b>387'909'600</b>
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	
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>363'683</b>	<b>234'343</b>
Bankguthaben/Personalvorsorge-Konten	363'683	234'343	
Festgelder/Callgelder	0	0	
<b>Übrige Aktiven</b>		<b>4'706'662</b>	<b>3'569'787</b>
Debitoren	4'428'475	3'358'407	
./.. Delkredere	-21'099	-75'163	
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	299'286	286'543	
<b>Aktiven</b>		<b>406'973'145</b>	<b>391'713'730</b>
<b>Schulden</b>		<b>78'630'772</b>	<b>81'015'764</b>
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	
<b>Vermögen</b>		<b>328'342'373</b>	<b>310'697'966</b>
<b>Geschätzte Liquidationssteuern</b>		<b>-5'196'310</b>	<b>-5'050'423</b>
<b>Nettovermögen</b>		<b>323'146'063</b>	<b>305'647'543</b>
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
<b>Ertrag</b>		<b>25'241'514</b>	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	
<b>Aufwand</b>		<b>10'457'278</b>	8'928'635
<b>Passivzins</b>		<b>2'722'035</b>	3'527'335
Hypothekarzinsen	2'636'258	3'453'044	
Sonstige Passivzinsen	85'777	74'291	
<b>Unterhalt, Reparaturen und Renovationen</b>		<b>2'058'101</b>	1'841'813
Unterhalt/Reparaturen/Normalunterhalt	370'199	286'562	
Einzelunterhalt/Grossunterhalt	1'687'902	1'555'251	
<b>Betriebskosten</b>		<b>497'553</b>	460'522
Versorgungs- und Entsorgungskosten, Gebühren etc.	572'975	527'655	
./. Nebenkostenpauschalen	-75'422	-67'133	
<b>Versicherungen</b>		<b>116'663</b>	130'726
<b>Liegenschaftenbewirtschaftungskosten</b>		<b>618'214</b>	535'583
Verwaltungshonorare/Baumanagement	600'701	520'072	
Vermietung/Insertionskosten	17'513	15'511	
<b>Verwaltungskosten</b>		<b>1'336'641</b>	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	
<b>Steuern/Abgaben</b>		<b>400'198</b>	273'503
<b>Verluste/Rückstellungen</b>		<b>634'865</b>	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	
<b>Ausrichtung Ertrag bei Rücknahme von Ansprüchen</b>		<b>2'073'008</b>	169'886
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>		<b>14'784'236</b>	12'332'414
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-46'405	2'529'313
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>14'737'831</b>	14'861'727
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-218'501	533'963
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>		<b>14'519'330</b>	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
<b>Aktiven</b>		<b>1'398'149</b>	<b>1'031'368</b>
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
<b>Passiven</b>		<b>1'398'149</b>	<b>1'031'368</b>
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
<b>Aufwand</b>		<b>1'591'680</b>	<b>1'636'358</b>
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
<b>Ertrag</b>		<b>1'591'680</b>	<b>1'636'358</b>
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.