

Immovit

Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte

Jahresbericht per 31. März 2006

Immovit

Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte

Jahresbericht per 31. März 2006

Depotbank

Credit Suisse, Zürich

Fondsleitung

Adimosa AG, Zürich

Adimosa AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 538, 8035 Zürich
Telefon 043 255 21 00
Fax 043 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Organe	2
Wichtiges in Kürze	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Kommentar zur Geschäftsentwicklung	4–7
Delegation von Teilaufgaben	8
Vergütungen	8
Immobilien Gesellschaften des Fonds	9
Zeichnungs- und Zahlstellen	9
Vermögensrechnung per 31. März 2006	10
Erfolgsrechnung vom 1. April 2005 bis 31. März 2006	11
Grundstücksverzeichnis	12–15
Bericht der Schätzungsexperten	16–17
Bericht der Revisionsstelle	18

Organe

Fondsleitung	Adimosa AG , Zürich
Ehrenpräsident	Dr. Roland Schlatter , Erlenbach ZH
Verwaltungsrat	Ständerat Dr. Hermann Bürgi , Präsident Rechtsanwalt, Dussnang Dr. Peter Gnos , Vizepräsident, Zürich Dr. Max Gsell , Bern Richard Hunziker , Delegierter, St. Gallen Geschäftsführer der Pensimo Management AG, Zürich Dr. Hanspeter Loew , Männedorf
Geschäftsleitung	Richard Hunziker , St. Gallen
Fondsleitung Immovit	Michel Schneider , Zürich
Depotbank	Credit Suisse , Zürich
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA , Zürich

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über den Immobilien-Anlagefonds Immovit sind im Prospekt mit integriertem Fondsreglement enthalten. Diese und weitere Publikationen können bei der Fondsleitung Adimosa AG, Zürich, unter der Telefonnummer 043 255 21 00 jederzeit kostenlos bestellt oder unter www.pensimo.ch als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Eckdaten		31.03.2006	31.03.2005²⁾	31.03.2004²⁾
Valoren-Nr. 278 800 / ISIN CH 000 278 800 5				
Anzahl Anteile im Umlauf		149'189	142'085	131'155
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	1'562.09	1'569.72	1'566.33
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1'451.00	1'456.00	1'451.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	2'010.00	1'995.00	1'965.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	1'855.00	1'770.00	1'750.00
Agio		25.47 %	22.89 %	18.88 %
Vermögensrechnung				
Marktwert der Liegenschaften	CHF	328'500'000.00	312'738'006.00	302'739'000.00
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften ¹⁾		30.5 %	24.5 %	27.5 %
Nettofondsvermögen	CHF	233'047'119.66	223'033'146.78	205'431'922.89
Erfolgsrechnung				
Nettoertrag	CHF	11'912'878.53	11'415'935.19	9'197'408.92
Mietzinseinnahmen	CHF	20'390'009.75	20'088'341.15	19'877'894.88
Mietzinsausfallrate		2.83 %	3.06 %	2.23 %
Rendite und Performance				
Ausschüttung pro Anteil	CHF	80.00	82.00	84.00
Ausschüttungsrendite		4.18 %	4.35 %	4.51 %
Ausschüttungsquote		107.43 %	93.72 %	103.67 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		5.55 %	5.41 %	4.11 %
Anlagerendite		5.02 %	5.87 %	5.41 %
Performance		7.68 %	8.98 %	0.59 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		80.70 %	74.69 %	65.08 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER)		0.60 %	0.61 %	0.67 %

¹⁾ Gemäss AFG Art. 40³ beträgt die maximal zulässige Belastung 50 %.

²⁾ Die Kennzahlen wurden an die neuen Richtlinien der SFA vom 25. November 2004 angepasst.

Mitteilungen an die Anleger

Die Adimosa AG, in Zürich, als Fondsleitung, hat mit Zustimmung der Credit Suisse, in Zürich, als Depotbank beschlossen, den Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds SWISSINVEST als übertragender Fonds mit dem ImmoVIT Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte als übernehmender Fonds per 1. Juli 2006 zu vereinigen. Die zu vereinigenden Fonds sind beide an der SWX Swiss Exchange, in Zürich, kotiert. Es ist beabsichtigt, dass beide Anlagefonds bis zum 18. August 2006 an der Börse gehandelt werden. Am 18. August 2006 soll der Handel der beiden Anlagefonds nach Börsenschluss eingestellt werden. Die beiden Fonds werden auf den 21. August 2006 dekotiert. Der 21. August 2006 ist der erste Handelstag des neuen kotierten vereinigten Fonds. Der vereinigte Fonds tritt ab dem 21. August 2006 unter der Fondsbezeichnung Swissinvest Real Estate Investment Fund auf.

Im Rahmen des Verfahrens zur Vereinigung der beiden Anlagefonds wird der ImmoVIT Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte per 30. Juni 2006 einen Kurzjahresabschluss von drei Monaten erstellen. Die notwendigen Reglementsänderungen sowie die Vereinigung der beiden Anlagefonds wurden am 27. April 2006 und 28. April 2006 in der «Neuen Zürcher Zeitung» und im «Schweizerischen Handelsamtsblatt» publiziert. Der Publikationstext kann bei der Fondsleitung bezogen werden.

Allgemeine Entwicklung

Im Geschäftsjahr vom 1. April 2005 bis 31. März 2006 reduzierte sich der Inventarwert eines Anteiles um 0.5 % auf CHF 1'562.09 (Vorjahr CHF 1'569.72). Die Ausschüttung wird gegenüber dem Vorjahr um CHF 2.– auf CHF 80.– brutto pro Anteil gesenkt.

Vom 13. Juni bis 24. Juni 2005 erfolgte eine Emission im Verhältnis 1:20. Dadurch flossen dem Fonds neue Mittel in der Höhe von rund CHF 10.5 Mio. zu. Der Börsenkurs bewegte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zwischen CHF 1'855.– und CHF 2'010.–.

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. April 2005 bis 31. März 2006 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Neubau Siebnen, Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	11'666'000.–
Erneuerung Allschwil, Grabenring 24, 26, 28, 30	191'000.–
Erneuerung Kloten, Obstgartenstrasse 10, 12, 14	213'000.–
Erneuerung Uster, Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	3'702'500.–
Total Investitionen 2005/06 in CHF	15'772'500.–
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2005/06 in CHF	0.–

Marktwertschätzungen

Die Marktwerte werden seit 2003 mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf Basis der abdiskontierten Nettoerträge geschätzt. Das bestehende Portfolio, ohne den getätigten Liegenschaftenzukauf (Neubau Siebnen), verzeichnete wertmässig gegenüber dem Vorjahr eine leichte Steigerung (Veränderung +1.35 %). Von den 40 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 25 Liegenschaften aufgewertet und 15 Liegenschaften abgewertet.

Vorwiegend kleinere Objekte mit rund CHF 5 bis 10 Millionen Anlagevolumen an attraktiven Standorten wurden aufgewertet und widerspiegeln die gestiegene Nachfrage nach Renditeliegenschaften. Weitere Aufwertungen beruhen auf den Wertsteigerungen der sanierten Liegenschaften. Die Abwertungen sind auf eine Neubeurteilung der Mietzinspotenziale und der künftigen Sanierungskosten zurückzuführen. Der Neubau in Siebnen wurde «at cost» in der Bewertung berücksichtigt. Die pro Liegenschaft festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.7 % und 5.4 % (im Vorjahr zwischen 4.8 % und 5.6 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften liegt bei 5.0 % (Vorjahr 5.1 %).

Aufteilung nach Marktregionen und Nutzungsart

Das Portfolio gliedert sich wie folgt nach Marktregionen und Nutzungsarten (Marktwerte in Prozent):

Zürich	45.5%	Wohnliegenschaften	79.7%
Ostschweiz	6.5%	Wohn-/Geschäftliegenschaften	3.3%
Innerschweiz	0.9%	Geschäftliegenschaften	17.0%
Nordwestschweiz	30.5%	Spezialliegenschaften	0.0%
Bern	3.8%	Baurecht	0.0%
Südschweiz	0.0%	Bauland	0.0%
Genfersee	11.0%		
Westschweiz	1.8%		
Total	100.0%	Total	100.0%

Hypothekarische Belastung

Die Hypothekarverschuldung erhöhte sich im Geschäftsjahr 2005/06 um CHF 23'500'000.– auf CHF 100'150'000.–; dies aufgrund der Finanzierung einer geplanten Portfolioakquisition im 2. Quartal 2006. Bezogen auf den Marktwert aller Liegenschaften beträgt die durchschnittliche hypothekarische Belastung 30.5 % (Vorjahr 24.5 %).

Erfolgsrechnung

Erträge

Die Gesamterträge nahmen im Geschäftsjahr um 2.2 % auf CHF 21'143'946.26 zu.

Die Leerstände inklusive Mietzinsverluste über das gesamte Portfolio betragen 2.83 % gegenüber 3.06 % im Vorjahr. Im Wohnungsbereich befinden sich die Objekte mit den höchsten Leerständen in Bülach, Uster und Steinmaur – in erster Linie also an Standorten, wo in den vergangenen Jahren eine rege Neubautätigkeit – insbesondere auch im Eigentumswohnungsbereich – zu verzeichnen war. Erfreulicherweise konnten von den 24 in Siebnen neu erstellten Wohnungen per 31. März 2006 23 Wohnungen praktisch auf den Zeitpunkt der Fertigstellung vermietet werden. Die fünf Geschäftshäuser in Genf, Muttenz, Thun und Zürich weisen Leerstandsquoten zwischen 0.00 % und 4.28 % auf und sind somit im Markt gut positioniert. Vertragsverlängerungen oder Neuvermietungen konnten in der Regel zu gleich bleibenden oder besseren Konditionen abgeschlossen werden.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind von CHF 2'309'580.90 auf CHF 2'091'529.25 gesunken.

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 4'484'399.11 (Vorjahr CHF 2'721'400.72) bzw. 22.0% (Vorjahr 13.6%) der Mietzinseinnahmen aufgewendet. In den Objekten Allschwil, Grabenring 24, 26, 28, 30 sowie Kloten, Obstgartenstrasse 10, 12, 14 wurden Fenstersanierungen durchgeführt. Die Liegenschaft Uster, Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23, wurde einer umfassenden energetischen Sanierung (Gebäudehülle) unterzogen. Ferner erfolgten ein Liftanbau, die Erweiterung der bestehenden Balkone und der Einbau von neuen Küchen.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse des Verwaltungsrates über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit des Immobilienfonds Immovit:

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Neubau Siebnen, Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	21'300'000.–	20'770'000.–	530'000.–
Erneuerung Adliswil, Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	1'500'000.–	3'500.–	1'496'500.–
Erneuerung Zürich, Überlandstrasse 339, 341	1'150'000.–	11'400.–	1'138'600.–
Kauf Genf, Avenue d'Aire 24	8'600'000.–	0.–	8'600'000.–
Kauf Lausanne, Chemin du Grillon 2, 4a–b	13'000'000.–	0.–	13'000'000.–
Kauf Prilly, Chemin de Belmont 8, 10	6'500'000.–	0.–	6'500'000.–
Total Verpflichtungen per 31.03.2006 in CHF	52'050'000.–	20'784'900.–	31'265'100.–

Bestand an Anteilen

Im Berichtsjahr hat sich die Zahl der im Umlauf befindlichen Anteile aufgrund der Emission per 24. Juni 2005 um 7'104 Anteile auf 149'189 erhöht. Kündigungen von Anteilen erfolgten im Berichtsjahr keine.

Emission

Die per 24. Juni 2005 erfolgte Emission wurde vollständig gezeichnet. Die dem Fonds zugeflossenen Mittel in der Höhe von rund CHF 10.5 Mio. wurden für den Kauf des Neubaus Siebnen, Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1 sowie für die Erneuerungen in Allschwil, Kloten und Uster verwendet.

Für den Herbst 2006 ist erneut eine Kapitalerhöhung des vereinigten Fonds (Immovit/Swissinvest) geplant. Detaillierte Informationen können zu gegebener Zeit dem separaten Emissions- und Kotierungsprospekt entnommen werden (kostenlos erhältlich bei der Fondsleitung Adimosa AG).

Ausschüttung

Die Ausschüttung wird gegenüber dem Vorjahr um CHF 2.– auf CHF 80.– gesenkt (Vorjahr CHF 82.–).

Am 30. Juni 2006 gelangt Coupon Nr. 5 zur Auszahlung:

CHF 80.– brutto

CHF 28.– 35% Verrechnungssteuer

CHF 52.– netto pro Anteil

Dem in der Schweiz domizilierten Anteilscheininhaber steht ein Rückerstattungsanspruch auf die Verrechnungssteuer von CHF 28.– pro Anteilschein zu. Für den Anteilscheininhaber mit Domizil im Ausland richtet sich der Rückerstattungs- bzw. Steueranrechnungsanspruch nach den massgeblichen Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen. Besteht kein Doppelbesteuerungsabkommen mit dem Domizilstaat, so empfehlen wir, im Einschätzungsverfahren die Nettobesteuerung von CHF 52.– je Anteil zu beantragen.

Delegation von Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert:

Regimo Basel AG, Basel (Hanspeter Rudin, Delegierter des Verwaltungsrates)
 Régimo Genève SA, Genève (Patrick Wicht, Sitzleiter a.i.)
 Régimo Lausanne SA, Lausanne (Patrick Wicht, Geschäftsführer)
 Regimo St. Gallen AG, St. Gallen (Richard Sutter, Geschäftsführer)
 Regimo Zürich AG, Zürich (Werner Frey, Geschäftsführer)
 Administra Immobilien-Treuhand AG, Zug (Erwin Häfelin, Präsident des Verwaltungsrates)
 Kuhn Immobilien, Worb (Rolf Kuhn, Geschäftsinhaber)
 Wotreva AG, Immobilientreuhand, Bern (Eugen Rüttimann, Geschäftsführer)

Diese Firmen weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Fondsleitungsgesellschaft und den einzelnen Bewirtschaftungsgesellschaften. Ab 1. April 2006 übernimmt die KRITAC AG (mit Niederlassungen in Bern und Thun) die Bewirtschaftung der Liegenschaften im Raum Bern.

Im Weiteren hat die Fondsleitung der Pensimo Management AG in Zürich verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration delegiert. Dabei handelt es sich um Aufgaben in den Bereichen administrative Unterstützung des Portfolio Managements sowie des Finanzchefs und IT-Support.

Vergütungen

Bei den in § 15 des Fondsreglementes festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im Geschäftsjahr 2005/06 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Fondsleitung	
– Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften:	0.275 % des Gesamtfondsvermögens anstatt der reglementarisch möglichen 0.3 %
– Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile:	3 %
– Kauf von Grundstücken:	Kein Kauf
– Verkauf von Grundstücken:	Kein Verkauf
Depotbank	
– Überwachung der Fondsleitung:	0.25 ‰ des Gesamtfondsvermögens
– Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr:	0.1 ‰ des Gesamtfondsvermögens
Bewirtschaftungsgesellschaften	
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften:	Belastung des Anlagefonds mit durchschnittlich 3.84 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen anstatt der reglementarisch möglichen 5 %.

**Immobilien­gesellschaften
des Fonds**

Das Aktienkapital sämtlicher zehn nachfolgenden Immobilien­gesellschaften ist ausnahmslos zu 100% im Eigentum des Immobilien-Anlagefonds Immovit:

Bellerive-Immobilien AG, Zürich
Immovit AG Basel, Basel
Immovit AG Bern, Bern
Immovit AG Luzern, Luzern
Immovit AG St. Gallen, St. Gallen
Immovit AG Solothurn, Solothurn
La Blancherie A, Lausanne
S.I. Dapples-Résidence S.A., Lausanne
Société Immobilière Le Muguet A, Lausanne
Wega AG Brugg, Brugg

Zeichnungs- und Zahlstellen

Unter Einhaltung der entsprechenden Kündigungsfrist wurden die nachstehend aufgeführten Zeichnungs- und Zahlstellen per 31. Dezember 2005 gekündigt:

Bank Leu AG, Zürich
Bank Linth, Uznach
Bank Sarasin & Cie AG, Basel
Hypothekarbank Lenzburg, Lenzburg
Bank CA St. Gallen, St. Gallen
Valiant Bank, Bern

Lediglich die Credit Suisse, Zürich, fungiert weiterhin als Depotbank beziehungsweise als Zeichnungs- und Zahlstelle des Immobilien-Anlagefonds Immovit.

	2006	2006	2005	2005
	Gestehungskosten	Verkehrswert	Gestehungskosten	Verkehrswert
Aktiven	CHF	CHF	CHF	CHF
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht	508'634.85	508'634.85	623'980.85	623'980.85
Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00	0.00	0.00
Kurzfristige festverzinsliche Effekten	0.00	0.00	0.00	0.00
Festverzinsliche Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00	0.00	0.00
Grundstücke				
Fertige Bauten (inklusive Land)	286'750'669.67	307'730'000.00	284'371'469.67	303'634'000.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	20'770'000.00	20'770'000.00	9'104'005.55	9'104'006.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Grundstücke	307'520'669.67	328'500'000.00	293'475'475.22	312'738'006.00
Sonstige Vermögenswerte	19'843'743.56	19'843'743.56	627'266.18	627'266.18
Gesamtfondsvermögen	327'873'048.08	348'852'378.41	294'726'722.25	313'989'253.03

Passiven

Hypothekarschulden	100'150'000.00	100'150'000.00	76'650'000.00	76'650'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	3'285'258.75	3'285'258.75	2'456'106.25	2'456'106.25
Abschreibungen	5'517'000.00	0.00	5'517'000.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	10'900'000.00	0.00	12'900'000.00	0.00

Nettofondsvermögen vor

geschätzten Liquidationssteuern	208'020'789.33	245'417'119.66	197'203'616.00	234'883'146.78
Geschätzte Liquidationssteuern		12'370'000.00		11'850'000.00
Nettofondsvermögen		233'047'119.66		223'033'146.78

Anzahl Anteile im Umlauf

	2006	2005
Stand 1. April	142'085	131'155
Ausgaben	7'104	10'930
Rücknahmen	0	0
Stand 31. März	149'189	142'085

Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	1'562.09	1'569.72
Ausschüttung	80.00	82.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	1'482.09	1'487.72

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	5'517'000.00	5'517'000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	10'900'000.00	12'900'000.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Veränderung des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	223'033'146.78	205'431'922.89
Ausschüttungen	- 11'650'970.00	- 11'017'020.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive den Einkauf in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und die Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	10'555'264.80	16'186'237.00
Gesamterfolg	13'109'678.08	12'563'902.34
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	- 2'000'000.00	- 131'895.45
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	233'047'119.66	223'033'146.78

Mehrjahresvergleich	2005/06	2004/05	2003/04	2002/03
Nettofondsvermögen	233'047'119.66	223'033'146.78	205'431'922.89	187'206'147.77
Inventarwert pro Anteil	1'562.09	1'569.72	1'566.33	1'570.10

	2005/06	2004/05
	CHF	CHF
Erträge		
Erträge der PC- und Bankguthaben	1'035.96	2'176.60
Erträge aus Festgeld	0.00	0.00
Erträge der festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	20'390'009.75	20'088'341.15
Aktivierte Bauzinsen	594'201.40	117'220.25
Sonstige Erträge	13'067.15	17'168.01
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	145'632.00	459'060.00
Total Erträge	21'143'946.26	20'683'966.01
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	2'091'529.25	2'309'580.90
Sonstige Passivzinsen	36'734.10	55'990.10
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2'098'528.91	1'713'885.17
Ausserordentlicher Unterhalt	2'385'870.20	1'007'515.55
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	1'239'934.58	1'203'658.05
Steuern und Abgaben	1'376'573.25	1'159'085.85
Verwaltungsaufwand	805'775.35	811'972.45
Schätzungs- und Revisionsaufwand	125'784.20	127'212.80
Abschreibungen auf sonstigen Aktiven	0.00	0.00
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Auflösung Delkredere	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	- 2'000'000.00	- 131'895.45
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	863'470.40	835'966.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	109'896.30	106'395.65
Sonstige Aufwendungen	96'971.19	68'663.75
Total Aufwendungen	9'231'067.73	9'268'030.82
Nettoertrag	11'912'878.53	11'415'935.19
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	11'912'878.53	11'415'935.19
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'196'799.55	1'147'967.15
Gesamterfolg	13'109'678.08	12'563'902.34
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'912'878.53	11'415'935.19
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	98'916.20	333'951.01
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	12'011'794.73	11'749'886.20
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	11'935'120.00	11'650'970.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Gesetzliche Reserven Immobiliengesellschaften	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	76'674.73	98'916.20

Fertige Bauten

Inventar der Liegenschaften per 31. März 2006

Wohnbauten

		Grundstückfläche in m ²	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2-1/2-Zimmer-Wohnungen	3-3-1/2-Zimmer-Wohnungen	4-4-1/2-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4'691	15	18	8			29		29	3'923'512	6'442'100	6'475'000	504'481
Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	2'518			12	12		11	13		4'112'800	6'242'000	6'680'000	406'110
Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	3'961			14	12	1	21			6'002'081	7'120'000	7'785'000	492'952
Allschwil	Grabenring 24, 26, 28, 30	2'646			8		8	16	2		3'307'597	4'212'000	5'081'000	300'270
Basel	Hammer I	5'394	11	7	47		18	106	22	1'343	23'315'977	26'100'000	24'150'000	1'601'541
Basel	Türkheimerstrasse 10	274		4	11					134	3'317'384	3'219'000	3'793'000	236'901
Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	1'683			6	6		12	1		2'036'036	2'655'200	3'427'000	213'290
Bern	Burgernzielweg 14, 16	1'441			10	10		12		128	5'396'511	5'270'400	6'383'000	357'361
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		43	2		8'004'447	6'567'000	7'092'000	473'366
Bülach	Berglistrasse 9, 11	1'470			14			12			2'620'755	2'114'700	3'529'000	217'546
Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	5'051				18	3	51	17		11'678'693	8'784'000	9'010'000	558'958
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1'489			15			15			1'864'403	2'471'821	2'621'000	193'559
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			5'971'464	8'348'149	8'563'000	740'417
Delémont	Rue du Jura 15, 19, 23	4'788	12	18	33	15		39			7'142'594	10'580'000	5'398'000	590'012
Dietikon	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneeggstrasse 145, 147	4'496	10	16	19	9		44	3	1'022	9'947'682	12'720'000	12'730'000	926'277
Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	10'433		10	19	20		57	6		21'506'219	12'798'800	16'750'000	969'155
Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	2'291		10	10	10		18			4'752'251	5'547'400	7'036'000	445'692
Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	2'568		1	10	13		14	1		3'791'873	5'589'000	5'883'000	396'947
Kriens	Obernauerstrasse 39a	1'321	5	5	5	5		7			2'188'406	2'731'000	2'730'000	197'226
Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	1'624	9	14	6	5	5	9			5'485'084	6'585'375	8'149'000	522'540
Le Lignon	Avenue du Lignon 49	209			7	13	3	22	3		4'017'677	5'228'000	4'178'000	320'024
Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	2'854		7	8	7		39	6		5'701'709	4'321'000	5'521'000	340'319
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2'097			9	9		6	8		2'896'714	3'822'000	4'308'000	257'607
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	5'481		3	3	18	3	49	9		10'669'865	8'347'000	7'624'000	524'953
Oberbuchsitzen	Bachmatt 535, 536, 537	4'633	2	2	8	14		34			5'552'117	5'480'900	5'470'000	380'836
Oensingen	Lehnrüttiweg 1, 3	4'161		4	16	8		42	6		9'003'062	6'798'900	6'578'000	443'832
St. Gallen	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	2'650		9	12	6		12	2	94	4'263'901	5'260'000	5'277'000	321'143
St. Gallen	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	6'310		9	27	15	6	50	2	244	10'278'540	11'904'000	10'420'000	709'439
Steinmaur	Lägernstrasse 6	1'305		3	3	3		22	2		2'249'904	1'963'100	2'466'000	134'674
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14	3'413	4	4	16	8	8	33		11	6'075'000	7'722'000	9'003'000	615'880
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	2'939	5	5	27	5		20			6'835'282	6'012'200	10'510'000	496'833
Wil	Rainstrasse 20, 22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'022	4'200'000	4'416'000	312'454
Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	1'870		2	6	6	6	30	6		10'039'542	5'940'000	8'785'000	530'865
Zürich	Regensbergstrasse 67	792	3		3	3		7			2'918'118	2'240'000	2'904'000	193'976
Zürich	Überlandstrasse 339, 341	3'106			16	8		28		108	2'707'359	4'151'000	4'334'000	362'860
Total	Wohnbauten	109'681	80	193	476	270	61	985	111	3'113	224'395'582	229'488'045	245'059'000	16'290'294

Inventar der Liegenschaften per 31. März 2006

		Grundstückfläche in m ²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
Geschäftshäuser															
Fertige Bauten	Genève	Rue du Cendrier 12,14, Rue Kléberg 13	259	3		1	1			1'577	9'048'550	7'222'000	10'230'000	640'421	
	Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	3'419		1			92	1	2'906	12'491'996	11'274'000	10'010'000	673'749	
	Thun	Marktgasse 18	464							1'645	3'899'916	6'453'500	5'261'000	345'164	
	Zürich	Seefeldstrasse 224	575					14		2'242	4'940'895	6'911'000	10'310'000	570'886	
	Zürich	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	6'517					124	5	8'309	31'973'730	24'961'400	26'860'000	1'611'586	
	Total	Geschäftshäuser	11'234	3	0	1	1	230	6	16'679	62'355'087	56'821'900	62'671'000	3'841'805	
Angefangene Bauten	Siebnen	Glernerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1									20'770'000	-	20'770'000	257'911	
	Total	Angefangene Bauten									20'770'000	-	20'770'000	-	
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0	
Total Grundstücksverzeichnis	Angefangene Bauten										20'770'000		20'770'000	257'911	
	Fertige Bauten	Wohnbauten	109'681	80	193	476	270	61	985	111	3'113	224'395'582	229'488'045	245'059'000	16'290'294
		Geschäftshäuser	11'234	3	0	1	1	1	230	6	16'679	62'355'087	56'821'900	62'671'000	3'841'805
		Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
		Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	120'915	83	193	477	271	62	1'215	117	19'792	307'520'669	286'309'945	328'500'000	20'390'010

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: keine

Verkäufe: keine

Die Liegenschaften des Immobilien-Anlagefonds Immovit werden von den Schätzungsexperten Dr. Christoph Zaborowski und Martin Hofer jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. März 2006.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, 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 (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SWX, IFRS, u. a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest & Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest & Partner (Immo-Monitoring 2005).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften des Immobilien-Anlagefonds Immovit werden nach der Discounted Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offen gelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

**Bewertungsergebnisse
per 31. März 2006**

Per 31. März 2006 wird der Marktwert für das Portfolio des Immobilien-Anlagefonds Immovit mit 41 Liegenschaften auf CHF 328'500'000.– geschätzt (2005: CHF 312'738'006.–). In der Berichtsperiode vom 1. April 2005 bis 31. März 2006 wurde eine Liegenschaft in Siebnen (SZ), Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1 fertig gestellt, da die Schlussrechnung noch ausstehend ist, wird diese Liegenschaft noch einmal «at cost» bewertet.

Von den 40 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 15 Liegenschaften abgewertet und 25 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Wertsteigerung von 1.3% statt (+ CHF 4'096'000.– gegenüber 31. März 2005). Die Abwertungen sind vorwiegend auf Mietzinsreduktionen im Rahmen einer Umwälzung der Betriebskosten auf die Nebenkosten der Mieter sowie auf eine Neu beurteilung zukünftiger Sanierungskosten zurückzuführen. Die Aufwertungen sind begründet durch die gestiegene Nachfrage nach Renditeliegenschaften und die dementsprechend gestiegenen Preise. Dies wurde im Wesentlichen durch verringerte Diskontierungssätze abgebildet.

Zürich, 24. März 2006

Die Schätzungsexperten

Dr. Christoph Zaborowski

Martin Hofer

Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle haben wir die Buchführung und den Jahresbericht des Immovit Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte, Anlagefonds schweizerischen Rechts, für das am 31. März 2006 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für den Jahresbericht ist die Fondsleitung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diesen zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen im Jahresbericht mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben des Jahresberichtes mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung des Jahresberichtes als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung

- entsprechen die Anlagen, die Vermögens- und Erfolgsrechnung, die Berechnung des Inventarwertes sowie die Verwendung des Erfolges den schweizerischen Vorschriften des Gesetzes, den Verordnungen sowie dem Fondsreglement und dem Prospekt;
- sind die Angaben über Ausgabe, Rücknahme und Schlussbestand der Anteile und die Aufstellung der Käufe und Verkäufe richtig;
- sind die Angaben über die Hinterlegungsstellen und die Personen, an welche Anlageentscheide oder weitere Teilaufgaben delegiert wurden, sowie über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung im Jahresbericht vorschriftskonform aufgeführt;
- sind die Verkehrswertschätzungen des Fondsvermögens und der Abzug für die bei der Liquidation des Anlagefonds erwachsenden Steuerschulden gesetzes- und marktkonform;
- sind die Angaben über die Schätzungsmethoden und die angewandten Kapitalisierungssätze sowie über die Gestehungskosten, Versicherungswerte und die geschätzten Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke richtig dargestellt.

KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA

Markus Schunk
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Valentin Röthlin
dipl. Wirtschaftsprüfer

Zürich, 5. Mai 2006