

# Swissinvest Real Estate Investment Fund

Halbjahresbericht per 31. Dezember 2007

# Swissinvest Real Estate Investment Fund

Halbjahresbericht per 31. Dezember 2007

Fondsleitung: Adimosa AG, Zürich

Depotbank: Credit Suisse, 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

Inhalt	2
Organe	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Delegation von Teilaufgaben	5
Vergütungen	6
Immobilien Gesellschaften des Fonds	7
Zeichnungs- und Zahlstelle, Depotbank	7
Halbjahresrechnung / Jahresrechnung	8-9
Vermögensrechnung per 31. Dezember 2007	8
Erfolgsrechnung vom 1. Juli 2007 bis 31. Dezember 2007	9
Grundstücksverzeichnis	10-12

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

Das Immobilienportfolio wird für den Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, das heisst die Bilanzzahlen basieren auf den geschätzten Marktwerten per 30. Juni 2007.

Per 1. Juli 2006 wurden die beiden schweizerischen Immobilienfonds Immovit Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte und SWISSINVEST Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds vereinigt. Der daraus entstandene Fonds trägt neu die Bezeichnung Swissinvest Real Estate Investment Fund. Er wurde am 21. August 2006 an der SWX Swiss Exchange kotiert.

Die Emission per 21. November 2007 wurde vollständig gezeichnet. Die dem Fonds zugeflossenen Mittel in der Höhe von rund CHF 19 Mio. werden für die Ablösung fremder Mittel, den Neubau «Rütiacker» in Buchs (AG) sowie laufende und künftige Sanierungsprojekte verwendet.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2006/07 in der Höhe von CHF 4.15 (brutto, pro Anteil) erfolgte per 31. Oktober 2007.

Valorennummer 002616884 / Valorensymbol SREIF  
ISIN CH0026168846

Delegation von Teilaufgaben	<p>Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert:</p> <p>Regimo Basel AG, Basel (Hanspeter Rudin, Delegierter des Verwaltungsrates)</p> <p>Regimo Bern AG, Bern (Remo Kriemler und Cem Taninmis, Geschäftsführer)</p> <p>Régimo Genève SA, Genève (Geschäftsführer Patrick Wicht)</p> <p>Régimo Lausanne SA, Lausanne (Geschäftsführer Patrick Wicht)</p> <p>Regimo St. Gallen AG, St. Gallen (Richard Sutter, Geschäftsführer)</p> <p>Regimo Zug AG, Zug (Matthias Häfelin, Geschäftsführer)</p> <p>Regimo Zürich AG, Zürich (Werner Frey, Geschäftsführer)</p> <p>Gerama SA, Freiburg (Josef Raemy, Administrator)</p> <p>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.</p> <p>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, Finanzmanagement und IT.</p>
Bautreuhand	<p>Die baufachliche Betreuung des Portfolios ist an die Klingenfuss + Partner AG, Würenlos, und an die Tekhne Management SA, Lausanne, delegiert.</p>
Compliance	<p>Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer, das Anwaltsbüro Schoch, Auer &amp; Partner in St. Gallen delegiert. Innerhalb dieses Büros ist Rechtsanwalt Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL. M., als Mandatsleiter und Jörg Schoch, Dr. iur., LL. M., als Stellvertreter bezeichnet. Dieses Anwaltsbüro zeichnet sich aus durch eine langjährige Erfahrung im Anlagefondsrecht. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und Schoch, Auer &amp; Partner abgeschlossener Vertrag.</p>
Geschäfte mit Nahestehenden	<p>Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.</p>

## Vergütungen

Bei den in § 15 des Fondsreglementes festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im 3. und 4. Quartal 2007 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

---

 Fondsleitung
 

---

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| - Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften:       | 0.3% des Gesamtfondsvermögens |
| - Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile: | 3%                            |
| - Kauf von Grundstücken:  | –                             |
| - Verkauf von Grundstücken:                                       | –                             |

---

 Depotbank
 

---

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| - Überwachung der Fondsleitung:   | 0.25‰ des Gesamtfondsvermögens |
| - Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr: | 0.1‰ des Gesamtfondsvermögens  |

---

 Liegenschaftenverwaltungen
 

---

- |  |  |
|--|--|
| - Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften: | Belastung des Anlagefonds mit durchschnittlich 3,86% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen anstatt der regulatorisch möglichen 5 %. |
|--|--|

Immobilien­gesellschaften des Fonds

Das Aktienkapital sämtlicher acht nachfolgenden Immobilien­gesellschaften ist ausnahmslos zu 100% im Eigentum des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund:

Bellerive-Immobilien AG, Zürich  
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  
Swissinvest Immobilien AG, Zürich  
Wega AG Brugg, Brugg

Zeichnungs- und  
Zahlstelle, Depotbank

Credit Suisse, Zürich

## Vermögensrechnung per 31. Dezember 2007

Ungeprüfte Zahlen

	Marktwert 31.12.2007	Marktwert 30.06.2007
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht	199'602.69	405'543.53
Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00
Kurzfristige festverzinsliche Effekten	0.00	0.00
Festverzinsliche Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Grundstücke		
Angefangene Bauten (inklusive Land)	14'220'261.05	9'181'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	509'296'000.00	509'296'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>523'516'261.05</b>	<b>518'477'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	2'269'533.66	1'825'039.02
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>525'985'397.40</b>	<b>520'707'582.55</b>

**Passiven**

Hypothekarschulden	100'800'000.00	107'900'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	3'583'157.69	4'567'941.04
Abschreibungen	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>421'602'239.71</b>	<b>408'239'641.51</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	23'483'000.00	23'483'000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>398'119'239.71</b>	<b>384'756'641.51</b>

**Anzahl Anteile im Umlauf**

	31.12.2007	30.06.2007
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'674'261	3'266'010
Ausgaben (21.11.2007 / 8.12.2006)	183'713	408'251
Rücknahmen	0	0
Stand per Abschluss	<b>3'857'974</b>	<b>3'674'261</b>

Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	103.19	104.72
Ausschüttung Rechnungsjahr 2006/07	0.00	4.15
Inventarwert pro Anteil (nach Ausschüttung)	103.19	100.57

**Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen**

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	6'386'000.00	6'386'000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	11'675'100.00	11'675'100.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

**Veränderung des Nettofondsvermögens**

Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	384'756'641.51	328'269'482.58
Ausschüttungen	-15'248'183.15	-7'342'513.50
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive den Einkauf in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und die Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	18'475'097.85	40'125'766.05
Gesamterfolg	10'135'683.50	22'523'806.38
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	0.00	1'180'100.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	<b>398'119'239.71</b>	<b>384'756'641.51</b>

**Erfolgsrechnung vom 1. Juli 2007 bis 31. Dezember 2007**

Ungeprüfte Zahlen

	31.12.2007	31.12.2006
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>		
Erträge der PC- und Bankguthaben	424.17	624.77
Erträge aus Festgeld	0.00	0.00
Erträge der festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	15'644'726.46	16'473'583.31 <sup>(*)</sup>
Aktivierte Bauzinsen	7'391.10	0.00
Sonstige Erträge	5'000.25	41.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	298'533.60	720'563.00
<b>Total Erträge</b>	<b>15'956'075.58</b>	<b>17'194'812.08</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen	1'620'448.55	1'994'545.82
Sonstige Passivzinsen	0.00	25'285.75
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1'696'148.47	1'787'660.08
Ausserordentlicher Unterhalt	389'109.35	157'391.25
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	417'080.36	623'287.48
Steuern und Abgaben	150'222.05	124'473.35
Verwaltungsaufwand	652'597.80	667'014.25
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
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	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	781'061.40	769'962.10
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	91'123.80	87'500.00
Sonstige Aufwendungen	19'611.60	70'363.24
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>5'817'403.38</b>	<b>6'307'483.32</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>10'138'672.20</b>	<b>10'887'328.76</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>10'138'672.20</b>	<b>10'887'328.76</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-2'988.70	0.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>10'135'683.50</b>	<b>10'887'328.76</b>

<sup>1)</sup> Die für das Halbjahr 2006 ausgewiesenen Mietzinseinnahmen lassen sich nur bedingt mit den aktuellen Halbjahresmietzinseinnahmen von 2007 vergleichen. Im Betrag von CHF 16.47 Mio. sind im Zuge der Vereinigung von ImmoVit und Swissinvest (per 1. 7. 2006) aus buchhaltungstechnischen Gründen zum Teil Mietzinserträge über 9 Monate (anstatt 6 Monate) enthalten. Ende Juni 2007 (Abschluss des Geschäftsjahres) wurden Mietzinseinnahmen in der Höhe von CHF 31.04 Mio. erzielt.

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2007

		Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF per 30.06.2007	Marktwert CHF per 30.06.2007	Bruttoertrag CHF	
<b>Wohnbauten</b>						
Fertige Bauten	Aesch	Austrasse 2	4'671'500	6'442'100	8'151'000	83'985
	Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	2'528'550	2'699'000	3'044'000	251'838
	Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	4'112'800	6'242'000	6'986'000	206'478
	Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	6'002'081	7'120'000	8'017'000	253'668
	Allschwil	Grabenring 24, 26, 28, 30	3'307'597	4'212'000	5'059'000	152'972
	Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	3'312'380	5'507'000	6'788'000	180'378
	Basel	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	3'733'038	6'660'000	4'260'000	177'727
	Basel	Habsburgerstrasse 26	855'577	1'907'000	1'131'000	50'210
	Basel	Hammer I	23'315'977	26'526'000	25'730'000	807'303
	Basel	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	4'742'399	6'405'000	6'746'000	193'273
	Basel	Türkheimerstrasse 10	3'317'385	3'272'000	3'842'000	114'891
	Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	2'036'036	2'655'200	3'362'000	94'266
	Bern	Burgernzielweg 14, 16	5'396'511	5'270'400	6'081'000	182'305
	Bern	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	14'363'228	12'154'000	13'010'000	378'559
	Biel	Solothurnstrasse 55	1'370'572	2'420'100	997'000	38'664
	Birmensdorf	Breitestrasse 19, 21, 23	7'598'236	7'206'300	7'932'000	249'729
	Bremgarten	Im Weingarten 1	8'004'447	6'785'000	7'051'000	229'372
	Buchs	Rosengartenweg 20, 22	2'334'209	2'682'000	3'288'000	94'274
	Bülach	Berglistrasse 9, 11	2'620'755	2'114'700	3'504'000	99'610
	Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	11'678'693	8'784'000	9'057'000	279'286
	Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1'864'403	2'539'234	3'010'000	103'674
	Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	5'971'464	8'575'826	10'010'000	385'463
	Dietikon	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneeggstrasse 145, 147	9'947'682	12'720'000	12'990'000	461'897
	Erlen	Hauptstrasse 64	1'233'064	1'436'000	1'013'000	33'918
	Erlinsbach	Kilbigstrasse 4, 6	1'811'979	2'743'000	2'589'000	77'540
	Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	6'190'365	5'906'500	6'011'000	74'382
	Fribourg	Route de Schiffenen 3, 5	946'768	2'407'000	2'135'000	203'752
	Genève	Avenue Aire 24	8'995'779	5'400'000	8'676'000	247'472
	Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	9'303'557	7'822'500	8'655'000	258'214
	Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	21'506'219	12'798'800	17'310'000	482'049
	Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	4'752'251	5'547'400	7'208'000	209'228
	Hünenberg	Eichengasse 5, 6	4'928'525	4'516'000	4'949'000	150'652
	Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	3'791'873	5'589'000	5'904'000	187'520
	Kriens	Obernauerstrasse 39a	2'188'406	2'731'000	2'738'000	92'753
	Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	2'817'126	3'573'000	4'947'000	263'235
	Lausanne	Chemin du Grillon 2, 4a 4b	5'485'084	6'764'976	8'517'000	384'120
	Laufen	Naustrasse 47	13'595'731	8'873'313	13'180'000	142'564
	Le Lignon	Avenue du Lignon 22	5'369'488	7'189'000	5'898'000	219'787
	Le Lignon	Avenue du Lignon 49	4'017'677	5'429'000	4'466'000	161'478
	Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	5'701'709	4'321'000	5'546'000	175'210
	Luzern	Würzenbachmatte 33	3'593'890	3'692'000	5'093'000	147'036
	Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2'896'714	3'822'000	4'358'000	129'077
	Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	10'669'865	8'347'000	7'576'000	224'846
	Oberbuchsiten	Bachmatt 535, 536, 537	5'552'117	5'709'250	5'511'000	191'454

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2007		Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF per 30.06.2007	Marktwert CHF per 30.06.2007	Bruttoertrag CHF
<b>Wohnbauten</b>					
Oensingen	Lehnrüttiweg 1, 3	9'003'062	7'082'125	6'938'000	222'336
Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10	8'189'412	6'239'000	8'808'000	257'772
Pratteln	Muttenerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	3'201'000	4'901'000	5'605'000	168'432
Prilly	Chemin de Belmont 8, 10	6'798'731	4'138'604	6'371'000	187'330
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	1'098'938	2'113'000	2'022'000	76'800
Reinach	Neueneichweg 35, 37	2'716'000	3'112'000	4'278'000	115'366
Rothrist	Galliweg 16, 16a	2'917'943	2'561'000	2'785'000	85'022
St. Gallen	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	4'263'901	5'523'100	5'371'000	161'614
St. Gallen	Iddastrasse 58, 60	3'102'440	2'290'100	2'735'000	80'634
St. Gallen	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	10'278'540	12'499'200	10'930'000	344'674
Steinmaur	Lägernstrasse 6	2'249'904	1'963'100	2'426'000	72'871
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14	6'075'000	7'722'000	9'134'000	268'723
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	6'835'282	7'560'000	10'690'000	307'906
Wabern	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	7'219'402	6'501'900	7'582'000	207'641
Wil	Rainstrasse 20, 22	4'821'022	4'410'000	4'336'000	157'452
Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	10'039'542	5'940'000	8'541'000	240'728
Winterthur	Salstrasse 45	2'533'925	3'088'800	4'040'000	116'640
Yverdon-les-Bains	Rue des Chainettes 21, 23	5'439'572	6'564'920	6'425'000	216'155
Zürich	Bederstrasse 105a	2'956'641	3'478'600	3'455'000	98'286
Zürich	Bristenstrasse 27	4'620'544	2'971'600	4'170'000	130'784
Zürich	Regensbergstrasse 67	2'918'118	2'240'000	3'065'000	84'691
Zürich	Ruhestrasse 5, 7	1'632'000	1'910'000	1'991'000	56'360
Zürich	Überlandstrasse 339, 341	3'322'300	4'446'000	5'958'000	197'917
<b>Total</b>	<b>Wohnbauten</b>	<b>370'666'926</b>	<b>374'772'648</b>	<b>419'982'000</b>	<b>12'982'238</b>

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2007		Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF per 30.06.2007	Marktwert CHF per 30.06.2007	Bruttoertrag CHF	
<b>Geschäftshäuser</b>						
Fertige Bauten	Genève	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	9'048'550	7'500'000	10'890'000	321'509
	Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	12'491'996	11'274'000	10'370'000	338'867
	Siebnen	Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	21'032'000	17'100'000	21'540'000	591'801
	Thun	Marktgasse 18	3'899'916	6'453'500	5'625'000	172'953
	Winterthur	Oberfeldstrasse 158	3'593'770	5'725'000	3'709'000	126'234
	Zürich	Seefeldstrasse 224	4'940'895	6'911'000	10'020'000	288'315
	Zürich	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	31'973'730	24'961'400	27'160'000	822'809
	<b>Total</b>	<b>Geschäftshäuser</b>	<b>86'980'857</b>	<b>79'924'900</b>	<b>89'314'000</b>	<b>2'662'489</b>
Angefangene Bauten	Buchs	Lenzburgerstrasse 70-74, 78-82	14'220'261	0	0	0
	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten (inklusive Land)</b>	<b>14'220'261</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total Grundstücksverzeichnis	Angefangene Bauten (inklusive Land)		14'220'261	0	14'220'261	0
	Fertige Bauten	Wohnbauten	370'666'926	374'772'648	419'982'000	12'982'238
		Geschäftshäuser	86'980'857	79'924'900	89'314'000	2'662'489
	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0
	<b>Total angefangene / fertige Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>		<b>471'868'044</b>	<b>454'697'548</b>	<b>523'516'261</b>	<b>15'644'726</b>

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe**

Kauf                      Keine

Verkauf                    Keine