

Immovit

Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte

Quartalsbericht vom 1. April bis 30. Juni 2006

Immovit

Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte

Quartalsbericht vom 1. April bis 30. Juni 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	4–6
Delegation von Teilaufgaben	7
Vergütungen	8
Immobilien Gesellschaften des Fonds	9
Zeichnungs- und Zahlstelle, Depotbank	9
Vermögensrechnung per 30. Juni 2006	10
Erfolgsrechnung vom 1. April 2006 bis 30. Juni 2006	11
Grundstücksverzeichnis	12–15
Bestätigung Verkehrs-/Marktwertschätzung vom 31. März 2006	16–17
Kurzbericht 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		30.06.2006²⁾	31.03.2006²⁾	31.03.2005²⁾
Valoren-Nr. 278 800 / ISIN CH 000 278 800 5				
Anzahl Anteile im Umlauf		149'189	149'189	142'085
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ³⁾	CHF	1'493.43	1'562.09	1'569.72
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1'444.00	1'451.00	1'456.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	1'970.00	2'010.00	1'995.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	1'880.00	1'855.00	1'770.00
Agio		25.88 %	25.47 %	22.89 %
Vermögensrechnung				
Marktwert der Liegenschaften	CHF	348'506'000.00	328'500'000.00	312'738'006.00
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften ¹⁾		27.94 %	30.50 %	24.50 %
Nettofondsvermögen	CHF	222'803'213.39	233'047'119.66	223'033'146.78
Erfolgsrechnung				
Nettoertrag	CHF	2'834'675.28	11'912'878.53	11'415'935.19
Mietzinseinnahmen	CHF	5'488'108.80	20'390'009.75	20'088'341.15
Mietzinsausfallrate		3.04 %	2.83 %	3.06 %
Rendite und Performance				
Ausschüttung pro Anteil	CHF	19.50	80.00	82.00
Ausschüttungsrendite		4.26 %	4.18 %	4.35 %
Ausschüttungsquote		164.86 %	107.43 %	93.72 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.24 %	5.55 %	5.41 %
Anlagerendite		0.79 %	5.02 %	5.87 %
Performance		1.10 %	7.68 %	8.98 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74.15 %	80.70 %	74.69 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF})		0.14 %	0.60 %	0.61 %

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.

³⁾ Plus Kommissionen

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 diesem Datum unter der Fondsbezeichnung Swissinvest Real Estate Investment Fund auf. Die notwendigen Reglementsänderungen sowie die Vereinigung der beiden Anlagefonds wurden am 27. und 28. April 2006 in der «Neuen Zürcher Zeitung» und im «Schweizerischen Handelsamtsblatt» publiziert. Der entsprechende Publikationstext kann bei der Fondsleitung bezogen werden.

Der vorliegende Quartalsbericht wurde im Rahmen des oben beschriebenen Verfahrens zur Vereinigung der beiden Anlagefonds erforderlich.

Geschäfte zwischen Fonds Während der Berichtsperiode vom 1. April bis 30. Juni 2006 hat der Immobilien-Anlagefonds ImmoVIT vom Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds SWISSINVEST einen festen Vorschuss vom 29. Juni 2006 bis 30. Juni 2006 erhalten. Der Immobilien-Anlagefonds ImmoVIT vergütet dem SWISSINVEST für die entsprechende Dauer den gleichen Zins, den dieser an die Bank zahlt.

Geschäfte mit Nahestehenden Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.

Allgemeine Entwicklung Im 2. Quartal 2006 reduzierte sich der Inventarwert eines Anteiles um 4.4% auf CHF 1'493.43 (31.3.2006: CHF 1'562.09). Die letzte Ausschüttung des sich in der alten Rechtsform präsentierenden Immobilien-Anlagefonds ImmoVIT wird auf CHF 19.50 brutto pro Anteil festgelegt. Der Börsenkurs bewegte sich in der Berichtsperiode zwischen CHF 1'880.– und CHF 1'970.–.

Vermögensrechnung Investitionen und Desinvestitionen
Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. April 2006 bis 30. Juni 2006 kann wie folgt beschrieben werden:

Erneuerung Adliswil, Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	11'652.–
Erneuerung Zürich, Überlandstrasse 339, 341	15'214.–
Neubau Siebnen, Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	330'000.–
Kauf Lausanne, Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	13'132'230.–
Kauf Prilly, Chemin de Belmont 8, 10	6'567'230.–
Total Investitionen vom 1.4.–30.6.2006 in CHF	20'056'326.–
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen vom 1.4.–30.6.2006 in CHF	0.–

Marktwertschätzungen

Die Marktwerte werden seit 2003 mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf Basis der abdiskontierten Nettoerträge geschätzt. Das Objekt Siebnen, Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1, wurde neu als Renditeliegenschaft bewertet. Der Wert beläuft sich auf CHF 21'260'000.–. Ferner fanden zwei Zukäufe in der Romandie statt. Der Wert des Gesamtportfolios konnte so in der Berichtsperiode um 6.08% gesteigert werden. Die pro Liegenschaft festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.7% und 5.4%. Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften liegt bei 5.0% (für weitere Details vgl. «Bestätigung der Verkehrs- bzw. Marktwertschätzung vom 31. März 2006» der Schätzungsexperten auf Seite 16).

Aufteilung nach Marktregionen und Nutzungsart (Stand per 31.3.2006)

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

Zürich	45.5%	Wohnliegenschaften	79.7%
Ostschweiz	6.5%	Wohn-/Geschäftsliegenschaften	3.3%
Innerschweiz	0.9%	Geschäftsliegenschaften	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 verringerte sich in der Berichtsperiode um CHF 2'800'000.– auf CHF 97'350'000.–. Bezogen auf den Marktwert aller Liegenschaften beträgt die durchschnittliche hypothekarische Belastung 27.9%.

Im Rahmen der Vereinbarung mit dem Immobilienfonds Swissinvest (per 1. Juli 2006) wurde eine Liegenschaftenakquisition Ende Juni 2006 zugunsten des Immovit mit kurzfristigen Hypotheken zu Lasten des Swissinvest zwischenfinanziert.

Erfolgsrechnung

Erträge

In der Zeit vom 1. April 2006 bis 30. Juni 2006 konnten Gesamterträge in der Höhe von CHF 5'489'231.66 generiert werden.

Die Mietzinsausfallrate über das gesamte Portfolio beträgt in der Berichtsperiode 3.04% der Soll-Nettomietzinsen.

Aufwendungen

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 601'789.80 aufgewendet.

Wegen neu erfolgter steuerlicher Einschätzungen der Immobiliengesellschaften während der Berichtsperiode fallen die Aufwendungen für Steuern und Abgaben mit CHF 1'588'039.– vergleichsweise hoch aus.

Wesentliche Mieter Folgende Mieter generierten per Stichtag 30. Juni 2006 mehr als 5 % der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds Immovit:

- Coop Basel, Verkaufsregion Zentralschweiz-Zürich, Zürich, vertreten durch Coop Immobilien AG, Bern, Region Zentralschweiz-Zürich, Hinwil;
Siebnen, Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1, und Zürich, Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 265
- Praxisklinik Rennbahn AG;
MuttENZ, St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3

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

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Erneuerung Adliswil, Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	1'500'000.–	15'100.–	1'484'900.–
Erneuerung Zürich, Überlandstrasse 339, 341	1'150'000.–	26'600.–	1'123'400.–
Total Verpflichtungen per 30.6.2006 in CHF	2'650'000.–	41'700.–	2'608'300.–

Bestand an Anteilen Die Zahl der im Umlauf befindlichen Anteile blieb in der Berichtsperiode unverändert bei 149'189 Anteilen.
Kündigungen von Anteilen erfolgten keine.

Emission Für den Herbst 2006 ist 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 für die Zeitspanne vom 1. April bis 30. Juni 2006 beträgt CHF 19.50. Dies entspricht knapp einem Viertel der letztjährigen Ausschüttung von CHF 80.–.

Am 17. August 2006 gelangt Coupon Nr. 6 zur Auszahlung:
CHF 19.5000 brutto
CHF 6.8250 35% Verrechnungssteuer
CHF 12.6750 netto pro Anteil

Dem in der Schweiz domizilierten Anteilscheininhaber steht ein Rückerstattungsanspruch auf die Verrechnungssteuer von CHF 6.8250 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 12.6750 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.

Im Hinblick auf die Vereinigung der beiden Immobilien-Anlagefonds Immovit und SWISSINVEST wurden die Auftragsverhältnisse für die Bewirtschaftung der Liegenschaften im Raume Bern mit den Firmen Kuhn Immobilien und Wotreva AG bis 30. Juni 2006 verlängert. Erst ab 1. Juli 2006 übernimmt die KRITAC AG (mit Niederlassungen in Bern und Thun) die Bewirtschaftung der entsprechenden Liegenschaften.

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.

Gewisse Teilaufgaben in den Bereichen Rechtsberatung und Compliance wurden an das Anwaltsbüro Schoch Auer & Partner in St. Gallen delegiert. Dieses Anwaltsbüro zeichnet sich durch langjährige Erfahrung im Anlagefondsrecht aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und Schoch, Auer & Partner abgeschlossener Vertrag.

Vergütungen

Bei den in § 15 des Fondsreglementes festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. In der Berichtsperiode vom 1. April bis 30. Juni 2006 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:	Keine Emission
– Kauf von Grundstücken:	<ul style="list-style-type: none"> – 1.0 % des Kaufpreises für die Liegenschaft Lausanne, Chemin du Grillon 2, 4a, 4b – 1.0 % des Kaufpreises für die Liegenschaft Prilly, Chemin de Belmont 8, 10
– 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 3.85 % der vierteljährlichen Bruttomietzinseinnahmen anstatt der reglementarisch möglichen 5 %.
--	--

**Immobilien-gesellschaften
des Fonds**

Das Aktienkapital sämtlicher zehn nachfolgenden Immobilien-gesellschaften 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 S.A., Lausanne
S.I. Dapples-Résidence S.A., Lausanne
Société Immobilière Le Muguet A, Lausanne
Wega AG Brugg, Brugg

**Zeichnungs- und Zahlstelle,
Depotbank**

Credit Suisse, Zürich

	2006	2006	2005/06	2005/06
	Gestehungskosten	Verkehrswert	Gestehungskosten	Verkehrswert
Aktiven	CHF	CHF	CHF	CHF
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht	340'223.15	340'223.15	508'634.85	508'634.85
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)	327'550'131.22	348'506'000.00	286'750'669.67	307'730'000.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00	20'770'000.00	20'770'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Grundstücke	327'550'131.22	348'506'000.00	307'520'669.67	328'500'000.00
Sonstige Vermögenswerte	9'153'078.00	9'153'078.00	19'843'743.56	19'843'743.56
Gesamtfondsvermögen	337'043'432.37	357'999'301.15	327'873'048.08	348'852'378.41
Passiven				
Hypothekarschulden	97'350'000.00	97'350'000.00	100'150'000.00	100'150'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	25'426'087.76	25'426'087.76	3'285'258.75	3'285'258.75
Abschreibungen	5'517'000.00	0.00	5'517'000.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	9'830'000.00	0.00	10'900'000.00	0.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	198'920'344.61	235'223'213.39	208'020'789.33	245'417'119.66
Geschätzte Liquidationssteuern		12'420'000.00		12'370'000.00
Nettofondsvermögen		222'803'213.39		233'047'119.66
Anzahl Anteile im Umlauf			30.6.2006	31.3.2006
Stand 1. April			149'189	142'085
Ausgaben			0	7'104
Rücknahmen			0	0
Stand 30. Juni			149'189	149'189
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung			1'493.43	1'562.09
Ausschüttung			19.50	80.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung			1'473.93	1'482.09
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			9'830'000.00	10'900'000.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile			0	0
Veränderung des Nettofondsvermögens				
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres			233'047'119.66	223'033'146.78
Ausschüttungen			- 11'935'120.00	- 11'650'970.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive den Einkauf in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und die Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen			0.00	10'555'264.80
Gesamterfolg			2'761'213.73	13'109'678.08
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos			- 1'070'000.00	- 2'000'000.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres			222'803'213.39	233'047'119.66
Mehrfjahresvergleich	1.4.-30.6.2006	2005/06	2004/05	2003/04
Nettofondsvermögen	222'803'213.39	233'047'119.66	223'033'146.78	205'431'922.89
Inventarwert pro Anteil	1'493.43	1'562.09	1'569.72	1'566.33

	1.4.–30.6.2006	1.4.2005–31.3.2006
	CHF	CHF
Erträge		
Erträge der PC- und Bankguthaben	440.16	1'035.96
Erträge aus Festgeld	0.00	0.00
Erträge der festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	5'488'108.80	20'390'009.75
Aktivierte Bauzinsen	0.00	594'201.40
Sonstige Erträge	682.70	13'067.15
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	145'632.00
Total Erträge	5'489'231.66	21'143'946.26
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	639'347.38	2'091'529.25
Sonstige Passivzinsen	53'297.95	36'734.10
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	526'668.10	2'098'528.91
Ausserordentlicher Unterhalt	75'121.70	2'385'870.20
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	337'756.80	1'239'934.58
Steuern und Abgaben	1'588'039.00	1'376'573.25
Verwaltungsaufwand	218'240.30	805'775.35
Schätzungs- und Revisionsaufwand	15'724.50	125'784.20
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	– 1'070'000.00	– 2'000'000.00
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	239'836.05	863'470.40
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	30'524.60	109'896.30
Sonstige Aufwendungen	0.00	96'971.19
Total Aufwendungen	2'654'556.38	9'231'067.73
Nettoertrag	2'834'675.28	11'912'878.53
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	2'834'675.28	11'912'878.53
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	– 73'461.55	1'196'799.55
Gesamterfolg	2'761'213.73	13'109'678.08
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2'834'675.28	11'912'878.53
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	76'674.73	98'916.20
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	2'911'350.01	12'011'794.73
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	2'909'185.50	11'935'120.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Gesetzliche Reserven Immobiliengesellschaften	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	2'164.51	76'674.73

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2006

Fertige Bauten

Wohnbauten

		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
Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4'691	15	18	8			29		29	3'923'512	6'442'100	6'475'000	111'552
Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	2'518			12	12		11	13		4'112'800	6'242'000	6'680'000	101'523
Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	3'961			14	12	1	21			6'002'081	7'120'000	7'785'000	123'271
Allschwil	Grabenring 24, 26, 28, 30	2'646			8		8	16	2		3'307'597	4'212'000	5'081'000	78'343
Basel	Hammer I	5'394	11	7	47		18	106	22	1'343	23'315'977	26'100'000	24'150'000	385'324
Basel	Türkheimerstrasse 10	274		4	11					134	3'317'384	3'219'000	3'793'000	47'769
Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	1'683			6	6		12	1		2'036'036	2'655'200	3'427'000	46'651
Bern	Burgernzielweg 14, 16	1'441			10	10		12		128	5'396'511	5'270'400	6'383'000	91'367
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		43	2		8'004'447	6'785'000	7'092'000	109'162
Bülach	Berglistrasse 9, 11	1'470			14			12			2'620'755	2'114'700	3'529'000	50'127
Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	5'051				18	3	51	17		11'678'693	8'784'000	9'010'000	127'512
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1'489			15			15			1'864'403	2'471'821	2'621'000	47'743
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			5'971'464	8'348'149	8'563'000	186'044
Delémont	Rue du Jura 15, 19, 23	4'788	12	18	33	15		39			7'142'594	10'580'000	5'398'000	148'184
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	233'814
Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	10'433		10	19	20		57	6		21'506'219	12'798'800	16'750'000	244'057
Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	2'291		10	10	10		18			4'752'251	5'547'400	7'036'000	99'354
Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	2'568		1	10	13		14	1		3'791'873	5'589'000	5'883'000	91'422
Kriens	Obernauerstrasse 39a	1'321	5	5	5	5		7			2'188'406	2'731'000	2'730'000	46'192
Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	1'624	9	14	6	5	5	9			5'485'084	6'585'375	8'149'000	131'188
Lausanne	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	3'000			5	27		32			13'132'231	8'637'738	13'040'000	93'197
Le Lignon	Avenue du Lignon 49	209			7	13	3	22	3		4'017'677	5'228'000	4'178'000	82'041
Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	2'854		7	8	7		39	6		5'701'709	4'321'000	5'521'000	85'483
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2'097			9	9		6	8		2'896'714	3'822'000	4'308'000	63'264
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	5'481		3	3	18	3	49	9		10'669'865	8'347'000	7'624'000	122'346
Oberbuchsitzen	Bachmatt 535, 536, 537	4'633	2	2	8	14		34			5'552'117	5'480'900	5'470'000	91'533
Oensingen	Lehrrüttiweg 1, 3	4'161		4	16	8		42	6		9'003'062	6'798'900	6'578'000	106'527
Prilly	Chemin de Belmont 8, 10	2'350		4		14		22			6'567'231	4'028'730	6'476'000	192'060
Siebnen	Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	4'946		2	12	10		130		3'115	21'100'000	17'100'000	21'260'000	283'765
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	76'190
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	179'715
Steinmaur	Lägernstrasse 6	1'305		3	3	3		22	2		2'249'904	1'963'100	2'466'000	36'495
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	136'482
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	2'939	5	5	27	5		20			6'835'282	6'012'200	10'510'000	137'637
Wil	Rainstrasse 20, 22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'022	4'200'000	4'416'000	78'575
Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	1'870		2	6	6	6	30	6		10'039'542	5'940'000	8'785'000	118'773
Zürich	Regensbergstrasse 67	792	3		3	3		7			2'918'118	2'240'000	2'904'000	43'881
Zürich	Überlandstrasse 339, 341	3'106			16	8		28		108	2'707'359	4'151'000	4'334'000	91'872
Total	Wohnbauten	119'977	80	199	493	321	61	1'169	111	6'228	265'195'043	259'472'513	285'835'000	4'520'435

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 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	158'177	
	Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	3'419			1			92	1	2'906	12'491'996	11'274'000	10'010'000	168'026	
	Thun	Marktgasse 18	464								1'645	3'899'916	6'453'500	5'261'000	86'339	
	Zürich	Seefeldstrasse 224	575						14		2'242	4'940'895	6'911'000	10'310'000	144'030	
	Zürich	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	6'517						124	5	8'309	31'973'730	24'961'400	26'860'000	411'102	
	Total	Geschäftshäuser	11'234	3	0	1	1	1	230	6	16'679	62'355'087	56'821'900	62'671'000	967'674	
Angefangene Bauten	Total	Angefangene Bauten										-	-	-	-	
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
Total Grundstücksverzeichnis	Angefangene Bauten (inklusive Land)											-	-	-	-	
	Fertige Bauten	Wohnbauten	119'977	80	199	493	321	61	1'169	111	6'228	265'195'043	259'472'513	285'835'000	4'520'435	
		Geschäftshäuser	11'234	3	0	1	1	1	230	6	16'679	62'355'087	56'821'900	62'671'000	967'674	
	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0	
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		131'211	83	199	494	322	62	1'399	117	22'907	327'550'130	316'294'413	348'506'000	5'488'109	

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Lausanne Chemin du Grillon 2, 4a, 4b per 1. April 2006
 Prilly Chemin de Belmont 8, 10 per 1. April 2006

Verkäufe: keine

**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.

Bestätigung der Verkehrs-
bzw. Marktwertschätzung
vom 31. März 2006

Der börsenkotierte Immobilienfonds Immovit fusioniert auf den 1. Juli 2006 mit dem ebenfalls börsennotierten Immobilienfonds Swissinvest. Die letzte Bewertung der Liegenschaften des Fonds Immovit fand auf den 31. März 2006 statt. Für den Fusionsstermin musste daher die Werthaltigkeit des Portfolios geprüft werden. Wüest & Partner hat zu diesem Zwecke die aktuellen Mieterspiegel sowie die aktuellen Liegenschaftabrechnungen auf Differenzen zum 31. März hin überprüft. Ferner wurde die Marktentwicklung in der Schweiz sowie den individuellen Standorten der letzten drei Monate berücksichtigt. Das Ergebnis der Prüfungen lautet wie folgt:

Am 31. März 2006 wurden 40 Bestandesliegenschaften mit einem Gesamtwert von CHF 307'730'000.– bewertet. Die Liegenschaft Siebnen, Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1 wurde «at cost» mit einem Wert von CHF 20'770'000.– bilanziert. Es ergab sich somit ein Gesamtwert zum 31. März 2006 von CHF 328'500'000.–.

Bis zum heutigen Tag haben die 40 Bestandesliegenschaften keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich ihrer Ertrags- und Kostensituation erfahren. Der Markt hat sich bei den Mietzinsen weitgehend stagnierend entwickelt, teilweise sind die Marktmieten fallend. Auf der anderen Seite ist der Transaktionsmarkt weiterhin steigend aufgrund des vorhandenen Anlagedrucks der Investoren. In der Summe kann den Objekten bis zum heutigen Tag eine Wertstabilität attestiert werden. Das Objekt Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1 in Siebnen wurde neu als Renditeliegenschaft bewertet. Der Wert beläuft sich auf CHF 21'260'000.–. Ferner wurden zwei Objekte neu erworben. Die Mutationen seit dem 31. März 2006 ergeben:

Einwertung Siebnen:	CHF 21'260'000.– (statt CHF 20'770'000.– «at cost»)
Zukauf Chemin du Grillon 2, 4a, 4b in Lausanne:	CHF 13'040'000.–
Zukauf Chemin de Belmont 8, 10 in Prilly:	CHF 6'476'000.–

Der Wert des Gesamtportfolios beläuft sich somit per 1. Juli 2006 auf CHF 348'506'000.–.

Die Werthaltigkeit des Portfolios des Immobilienfonds Immovit auf den Stichtag 1. Juli 2006 kann zum heutigen Tage bestätigt werden.

Zürich, 3. Juli 2006

Die Schätzungsexperten

Dr. Christoph Zaborowski

Martin Hofer

Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle haben wir die Buchführung und den Quartalsbericht des Immovit Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte, Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie Immobilienfonds, für die am 30. Juni 2006 abgeschlossene Geschäftsperiode, umfassend den Zeitraum vom 1. April 2006 bis zum 30. Juni 2006, geprüft.

Für den Quartalsbericht 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 Quartalsbericht mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben des Quartalsberichtes mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung des Quartalsberichtes 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 Periodenbericht 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, 14. August 2006