

Swissinvest Real Estate Investment Fund

Halbjahresbericht per 31. Dezember 2008

Swissinvest Real Estate Investment Fund

Halbjahresbericht per 31. Dezember 2008

Fondsleitung: Adimosa AG, Zürich

Depotbank: Credit Suisse, Zürich

Adimosa AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich
Telefon +41 (0)43 255 21 00
Telefax +41 (0)43 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Inhalt	2
Organe	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Delegation von Teilaufgaben	5
Vergütungen	6
Immobilien­gesellschaften des Fonds	7
Zeichnungs- und Zahlstelle, Depotbank	7
Halbjahresrechnung / Jahresrechnung	8-9
Vermögensrechnung per 31. Dezember 2008	8
Erfolgsrechnung vom 1. Juli 2008 bis 31. Dezember 2008	9
Grundstücksverzeichnis	10-12

Fondsleitung	Adimosa AG , Zürich
Ehrenpräsident	Dr. Roland Schlatter , Erlenbach ZH
Verwaltungsrat	Ständerat Dr. Hermann Bürgi , Präsident, 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
Fondsleiter / Portfoliomanager	Michel Schneider , Zürich
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA , Zürich

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres (30.6.) muss der Marktwert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Marktwert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar (Fair Market Value). Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen. Das Immobilienportfolio wird für den Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, das heisst die Bilanzzahlen basieren auf den geschätzten Marktwerten per 30. Juni 2008.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2007/08 in der Höhe von CHF 4.25 (brutto, pro Anteil) erfolgte per 31. Oktober 2008.

Anpassung des Fondsvertrags an die Bestimmungen des KAG (Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen): Gemäss den Übergangsbestimmungen von Art. 154 KAG hat die Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank den an die Bestimmungen des KAG angepassten Fondsvertrag der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung durch die FINMA steht noch aus.

Valorenummer 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 (Charles Favre, Sitzleiter)</p> <p>Régimo Lausanne SA, Lausanne (Patrick Wicht, Geschäftsführer)</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, Geschäftsführer)</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 Portfoliomanagements, Finanzmanagement und IT.</p>
Bautreuhand	Die baufachliche Betreuung des Portfolios ist an die Klingenfuss + Partner AG, Würenlos, und an die Tekhne Management SA, Lausanne, delegiert.
Compliance	Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer, das Anwaltsbüro Schoch, Auer & 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 & Partner abgeschlossener Vertrag.

Vergütungen

Bei den in § 15 des Fondsreglementes festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im 3. und 4. Quartal 2008 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:	1%
- Verkauf von Grundstücken:	–
- Erstellung von Bauten, Renovationen und Umbauten:	3%

 Depotbank

- Überwachung der Fondsleitung:	0.25‰ des Gesamtfondsvermögens
- Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr:	0.10‰ des Gesamtfondsvermögens

 Liegenschaftenverwaltungen

- Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften:	5% der jährlichen Bruttomietzeinnahmen
--	--

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Immobilien Gesellschaften des Fonds

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

Bellerive-Immobilien AG, Zürich
La Blancherie A, Lausanne
S. I. Dapples-Résidence S. A., Lausanne
Société Immobilière Le Muguet A, Lausanne
Swissinvest Immobilien AG, Zürich

Zeichnungs- und Zahlstelle, Depotbank

Credit Suisse, Zürich

Vermögensrechnung per

Ungeprüfte Zahlen

	Marktwert	Marktwert
	31.12.2008	30.06.2008
	CHF	CHF
Aktiven		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	24'126.88	608'941.25
Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00
Kurzfristige festverzinsliche Effekten	0.00	0.00
Festverzinsliche Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Grundstücke		
Wohnbauten	460'759'000.00	443'398'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	68'354'000.00	68'354'000.00
Gemischte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)	25'155'000.00	25'155'000.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	0.00	0.00
Total Grundstücke	554'268'000.00	536'907'000.00
Sonstige Vermögenswerte	2'551'255.92	1'791'751.59
Gesamtfondsvermögen	556'843'382.80	539'307'692.84

Passiven

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	125'300'000.00	100'500'000.00
Darlehen und Kredite	0.00	0.00
Sonstige Verbindlichkeiten	5'238'913.79	5'250'451.59
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	426'304'469.01	433'557'241.25
Geschätzte Liquidationssteuern	26'130'000.00	25'845'000.00
Nettofondsvermögen	400'174'469.01	407'712'241.25

Anzahl Anteile im Umlauf

	31.12.2008	30.06.2008
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'857'974.00	3'674'261.00
Ausgaben (21.11.2007)	0.00	183'713.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Stand per Abschluss	3'857'974.00	3'857'974.00

Inventarwert eines Anteiles	103.73	105.68
Ausschüttung Rechnungsjahr 2007/08	0.00	4.25
Inventarwert eines Anteiles nach Ausschüttung	103.73	101.43

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	12'677'200.00	12'677'200.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	505'518'211.00	488'731'166.00

Veränderung des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	407'712'241.25	384'756'641.51
Ausschüttungen	-16'396'389.50	-15'248'183.15
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und die Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	18'475'097.85
Gesamterfolg	8'858'617.26	18'726'585.04
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	0.00	1'002'100.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	400'174'469.01	407'712'241.25

Erfolgsrechnung vom 1. Juni bis 31. Dezember

Ungeprüfte Zahlen

	2008	2007
	CHF	CHF
Erträge		
Erträge der PC- und Bankguthaben	580.89	424.17
Erträge aus Festgeld	700.00	0.00
Erträge der festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	16'336'094.61	15'644'726.46
Aktivierte Bauzinsen	0.00	7'391.10
Sonstige Erträge	21'355.30	5'000.25
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	298'533.60
Total Erträge	16'358'730.80	15'956'075.58
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	1'519'668.22	1'620'448.55
Sonstige Passivzinsen	3'337.30	0.00
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1'505'486.20	1'696'148.47
Ausserordentlicher Unterhalt	900'574.15	389'109.35
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	329'249.87	299'032.71
Verwaltungsaufwand	151'743.50	118'047.65
Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern	149'148.35	124'449.30
Gewinn- und Kapitalsteuern	1'027'743.05	25'772.75
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an		
die Fondsleitung	808'961.55	781'061.40
die Depotbank	94'378.85	91'123.80
die Immobilienverwaltungen	844'922.30	652'597.80
Sonstige Aufwendungen	28'924.25	19'611.60
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwendungen	7'364'137.59	5'817'403.38
Nettoertrag	8'994'593.21	10'138'672.20
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	8'994'593.21	10'138'672.20
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-135'976.65	-2'988.70
Gesamterfolg	8'858'616.56	10'135'683.50

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2008

		Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF per 30.6.2008	Bruttoertrag CHF	
Wohnbauten					
Fertige Bauten	Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4'671'500	8'158'000	258'011
	Aesch	Austrasse 2	2'528'550	3'055'000	89'502
	Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	4'112'800	6'974'000	200'663
	Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	6'002'081	8'029'000	250'497
	Allschwil	Grabening 24, 26, 28, 30	3'307'597	5'082'000	158'616
	Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	3'312'380	6'669'000	181'401
	Basel	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	3'733'038	4'296'000	174'810
	Basel	Habsburgerstrasse 26	1'455'600	2'504'000	62'937
	Basel	Hammer I	23'315'977	26'320'000	809'255
	Basel	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	4'742'399	6'835'000	197'950
	Basel	Türkheimerstrasse 10	3'317'384	3'812'000	124'970
	Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	2'036'036	3'378'000	94'266
	Bern	Burgernzielweg 14, 16	5'396'511	6'005'000	189'541
	Bern	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	14'363'228	12'700'000	375'349
	Biel	Solothurnstrasse 55	1'370'572	1'013'000	39'061
	Birmensdorf	Breitstrasse 19, 21, 23	7'598'236	7'941'000	242'901
	Bremgarten	Im Weingarten 1	8'004'447	7'021'000	239'742
	Buchs	Rosengartenweg 20, 22	2'334'209	3'373'000	95'749
	Buchs	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	19'072'900	19'380'000	392'700
	Bülach	Berglistrasse 9, 11	2'620'755	3'530'000	100'277
	Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	11'678'693	9'104'000	282'858
	Bussigny-près- Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1'864'403	3'087'000	106'586
	Chavannes-près- Renens	Rue de la Blancherie 1	5'971'464	10'300'000	406'505
	Dietikon	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11 Schöneeggstrasse 145, 147	9'947'682	12'400'000	464'764
	Erlen	Hauptstrasse 64a	1'233'064	991'000	34'638
	Erlinsbach	Kilbigstrasse 4, 6	1'811'979	2'650'000	79'077
	Fribourg	Route de Schiffenen 3, 5	6'190'365	5'881'000	199'481
	Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	946'768	2'137'000	74'810
	Genève	Avenue d'Aire 24	8'995'779	8'896'000	254'394
	Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	9'303'557	9'118'000	264'001
	Hirwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	21'506'219	17'210'000	492'535
	Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	4'752'251	7'318'000	215'206
	Hünenberg	Eichengasse 5, 6	4'928'525	4'962'000	150'792
	Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	3'791'873	6'220'000	192'663
	Kriens	Obernauerstrasse 39a	2'188'406	2'865'000	92'259
	Laufen	Naustrasse 47	2'817'126	4'917'000	144'828
	Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	5'485'084	9'084'000	273'879
	Lausanne	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	13'595'731	13'230'000	384'120
	Le Lignon	Avenue du Lignon 22	5'369'488	6'200'000	209'528
	Le Lignon	Avenue du Lignon 49	4'017'677	4'603'000	165'422
	Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	5'701'709	5'512'000	169'572
	Luzern	Würzenbachmatte 33	3'593'890	5'133'000	147'921

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2008		Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF per 30.6.2008	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2'896'714	4'331'000	133'005
Niedervil	Rigiweg 1, 3, 5	10'669'865	7'555'000	241'846
Oberbuchsiten	Bachmatt 535, 536, 537	5'552'117	5'470'000	191'517
Oensingen	Lehnrütiweg 1, 3	9'003'062	7'293'000	221'211
Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10	8'189'412	8'957'000	238'014
Pratteln	Muttenerstrasse 40, 42, 44 Gempenstrasse 45	3'201'000	5'622'000	170'995
Prilly	Chemin de Belmont 8, 10	6'798'731	6'528'000	191'803
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	1'098'938	2'034'000	77'187
Reinach	Neueneichweg 35, 37	2'716'000	4'239'000	115'144
Rothrist	Galliweg 16, 16a	2'917'943	2'860'000	82'363
St. Gallen	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b Teufenerstrasse 128	4'263'901	5'331'000	163'914
St. Gallen	Iddastrasse 58, 60	3'102'440	2'720'000	84'714
St. Gallen	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	10'278'540	10'980'000	351'720
Steinmaur	Lägernstrasse 6	2'249'904	2'425'000	71'442
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14	6'075'000	9'256'000	276'349
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	6'835'282	10'800'000	313'294
Wabern	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	7'219'400	7'607'000	208'200
Wil	Rainstrasse 20, 22	4'821'022	4'361'000	162'164
Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	10'039'542	8'516'000	243'279
Winterthur	Salstrasse 45	2'533'925	4'142'000	116'246
Yverdon-les-Bains	Rue des Chainettes 21, 23	5'439'572	6'572'000	223'629
Zürich	Bristenstrasse 27	4'620'544	4'127'000	131'229
Zürich	Regensbergstrasse 67	2'918'118	3'033'000	89'259
Zürich	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204	3'137'400	3'005'000	95'120
Zürich	Ruhestrasse 5, 7	1'632'000	1'775'000	57'420
Zürich	Überlandstrasse 339, 341	3'322'300	5'966'000	200'531
Total Wohnbauten		390'520'604	443'398'000	13'535'631

		Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF per 30.6.2008	Bruttoertrag CHF	
Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2008					
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Fertige Bauten	Genève	Rue du Cendrier 12,14, Rue Kléberg 13	9'048'550	11'530'000	331'306
	Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	12'491'996	10'010'000	363'290
	* Renens	Avenue de la Poste 1 - 11	7'940'267	8'093'000	48'715
	Thun	Marktgasse 18	3'930'000	5'982'000	187'607
	Winterthur	Oberfeldstrasse 158	3'593'770	3'701'000	96'982
	Zürich	Seefeldstrasse 224	4'940'895	9'951'000	289'980
	Zürich	Wallisellenstrasse 333, Saatenstrasse 261, 265	31'973'731	27'180'000	766'682
	Total kommerziell genutzte Liegenschaften		73'919'209	76'447'000	2'084'562
Gemischte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)					
* Bern	Rehhagstrasse 2	3'631'029	3'629'000	19'143	
* Liebefeld	Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146	5'640'680	5'639'000	0	
Siebnen	Glernerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	21'032'000	21'670'000	597'032	
Zürich	Bederstrasse 105a	2'956'641	3'485'000	99'726	
Total gemischte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)		33'260'350	34'423'000	715'902	
Bauland	Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		0	0	0
Total Grundstücks- verzeichnis	Fertige Bauten	Wohnbauten	390'520'604	443'398'000	13'535'631
		Kommerziell genutzte Liegenschaften	73'919'209	76'447'000	2'084'562
		Gemischte Bauten	33'260'350	34'423'000	715'902
	Bauland (inklusive Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inklusive Land)		0	0	0
	Total angefangene/fertige Bauten/Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		497'700'163	554'268'000	16'336'095

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe	Bern, Rehhagstrasse 2	per 28.11.2008
	Liebefeld, Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146	per 31.12.2008
	Renens, Avenue de la Poste 1-11	per 28.11.2008

* Bewertungsdatum per 01.04.2008