

# Swissinvest Real Estate Investment Fund

Jahresbericht per 30. Juni 2008

# Swissinvest Real Estate Investment Fund

## Jahresbericht per 30. Juni 2008

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über den Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund sind im Prospekt mit integriertem Fondsreglement enthalten. Diese und weitere Publikationen können bei der Fondsleitung Adimosa AG, Zürich, Telefon 043 255 21 00, jederzeit kostenlos bestellt oder via [www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch) als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Verkaufsrestriktion: Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

### **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](mailto:welcome@pensimo.ch)  
[www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch)

Organe	2
Mitteilungen an die Anleger · Wichtiges in Kürze	3
Kommentar zur Geschäftsentwicklung	4–6
Delegation von Teilaufgaben	7
Vergütungen	8
Immobilien-gesellschaften des Fonds	9
Zeichnungs- und Zahlstellen	9
Vermögensrechnung per 30. Juni 2008	10
Erfolgsrechnung vom 1. Juli 2007 bis 30. Juni 2008	11
Grundstücksverzeichnis	12–17
Feste Vorschüsse / Festhypotheken	18
Bericht der Schätzungsexperten	19–20
Kurzbericht der Revisionsstelle	21

## Organe

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
Fondsleitung Swissinvest & Portfoliomangement	<b>Michel Schneider</b> , Zürich
Depotbank	<b>Credit Suisse</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

**Mitteilungen an die Anleger** Per 1. Juli 2006 wurden die beiden schweizerischen Immobilienfonds Immovit Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte und SWISSINVEST Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds vereinigt und der daraus entstandene Fonds am 21. August 2006 an der SWX Swiss Exchange unter dem Namen Swissinvest Real Estate Investment Fund kotiert. Im vorliegenden Jahresbericht beziehen sich die ausgewiesenen Zahlen per 30.6.2006 auf den Immovit Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte.

<b>Eckdaten, Geschäftsjahr</b>		<b>30.6.2008</b>	<b>30.6.2007</b>	<b>30.6.2006</b>
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Anzahl Anteile im Umlauf		3'857'974	3'674'261	149'189
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) <sup>1)</sup>	CHF	105.68	104.72	1'493.43
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	104.00	103.00	1'444.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	121.90	123.80	1'970.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	106.20	115.35	1'880.00
Agio		8.72%	16.31%	25.88%

#### **Vermögensrechnung**

Marktwert der Liegenschaften	CHF	536'907'000.00	518'477'000.00	348'506'000.00
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes <sup>2)</sup>		18.72%	20.81%	27.94%
Nettofondsvermögen	CHF	407'712'241.25	384'756'641.51	222'803'213.39

#### **Erfolgsrechnung**

Nettoertrag	CHF	16'320'979.34	14'710'383.68	2'834'675.28
Mietzinseinnahmen	CHF	31'433'990.38	31'039'182.99	5'488'108.80
Mietzinsausfallrate		2.52%	2.62%	3.04%

#### **Rendite, Performance<sup>3)</sup>**

Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.25	4.15	19.50
Ausschüttungsrendite		3.70%	3.41%	4.26%
Ausschüttungsquote		94.65%	90.47%	164.86%
Eigenkapitalrendite (ROE)		4.58%	5.80%	1.24%
Anlagerendite		5.15%	6.57%	0.79%
Performance <sup>4)</sup>		-1.11%	2.45%	1.10%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71.74%	68.32%	74.15%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> )		0.62%	0.64%	0.14%

<sup>1)</sup> Plus Kommission.

<sup>2)</sup> Maximal zulässige Belastung: 50 % der Marktwerte (KVV Art. 96.1).

<sup>3)</sup> Kennzahlen gemäss Richtlinien der SFA (25.11.2004):

- Ausschüttungsrendite: Letzter pro Anteil ausgeschütteter Bruttobetrag in % des Börsenkurses (per Ende Geschäftsjahr).
- Eigenkapitalrendite (ROE): Gesamterfolg in % des Nettofondsvermögens am Ende der Berichtsperiode.
- Anlagerendite: Veränderung des Nettoinventarwerts der Anteile unter der Annahme, dass der Bruttobetrag von Ertrags- und/oder Kursgewinnausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder im Fonds zum Nettoinventarwert der Anteile angelegt wird.
- Performance: Gesamtertrag pro Anteil (Ausschüttung und Kursgewinn) in % des Börsenkurses zu Beginn der Berichtsperiode.
- Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge): Betriebsgewinn in % der Netto-Mietzinseinnahmen.
- Fondbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>): Fondbetriebsaufwand in % des Gesamtfondsvermögens.

<sup>4)</sup> Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

#### Entwicklung Netto- inventarwert, Ausschüttung

Der Inventarwert eines Anteils erhöhte sich im laufenden Geschäftsjahr um 0.91 % von CHF 104.72 (per 1. Juli 2007) auf CHF 105.68 (per 30. Juni 2008). Der Rücknahmepreis am Ende des Geschäftsjahres beträgt CHF 104.–. Die Ausschüttung wird auf CHF 4.25 brutto pro Anteil festgelegt.

#### Vermögensrechnung

##### Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. Juli 2007 bis 30. Juni 2008 umfasst folgende Aktivitäten:

Erneuerung Basel, Hammer I	191'700.00
Erneuerung Basel, Habsburgerstrasse 26	1'288'500.00
Erneuerung Thun, Marktgasse 18	277'900.00
Erneuerung Zürich, Ruhestrasse 5, 7	67'800.00
Neubau Buchs (AG), Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	9'134'800.00
Kauf Zürich, Ruhestrasse 1 / Manessestrasse 204	3'147'100.00
<u>Total Investitionen 2007/08 in CHF</u>	<u>14'107'800.00</u>

In der Berichtsperiode fanden keine Desinvestitionen statt.

##### Hypothekarische Belastung

Die Hypothekarverschuldung belief sich im Geschäftsjahr 2007/08 auf CHF 100'500'000.–. Bezogen auf den Marktwert aller Liegenschaften beträgt die durchschnittliche hypothekarische Belastung (Fremdfinanzierungsquote) 18.72 %.

##### Marktwertschätzungen

Die Marktwerte\*) werden seit 2003 mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf Basis der abdiskontierten Nettoerträge geschätzt. Die Summe der Marktwerte des Portfolios (Bestandesliegenschaften) nahm in der Periode vom 1. Juli 2007 (CHF 518'477'000.–) bis zum 30. Juni 2008 (CHF 536'907'000.–) um 3.55 % zu. Einige Liegenschaften wurden infolge von tieferen Mietzins-erträgen und/oder höher eingeschätzten künftigen Unterhaltskosten tiefer bewertet, während andere aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage von einer Aufwertung profitierten. Der Neubau in Buchs (AG) wurde per 30.6.2008 abgeschlossen. Es resultiert ein Einwertungsgewinn nach Fertigstellung von CHF 310'000.– (+1.63 %). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.5 % und 5.3 %. Der durchschnittliche Diskontierungssatz beträgt 4.8 % (Vorjahr: 4.9 %). (Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten auf Seite 19 zu entnehmen).

\*) Im vorliegenden Jahresbericht wird der Begriff Marktwert analog verwendet wie der Begriff Verkehrswert gemäss KAG.

Aufteilung nach Marktregionen und Nutzungsart

Das Portfolio gliedert sich nach Marktregionen und Nutzungsarten wie folgt:

Angaben in % der Marktwerte

Zürich	32.2 %	Wohnliegenschaften	82.3 %
Ostschweiz	6.2 %	Wohn-/Geschäftsliegenschaften	7.8 %
Zentralschweiz	8.1 %	Geschäftsliegenschaften	9.9 %
Nordwestschweiz	31.3 %	Spezialliegenschaften	0.0 %
Bern	6.2 %	Baurecht	0.0 %
Südschweiz	0.0 %	Bauland	0.0 %
Genfersee	13.7 %		
Westschweiz	2.3 %		
Total	100.0 %	Total	100.0 %

Quelle: Wüest & Partner

Knapp zwei Drittel des Bestands sind in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden investiert. Die restlichen Standorte liegen im Wesentlichen in Schweizer Mittelzentren oder in deren Agglomeration.

Marktmatrix, Qualitätskoeffizient

Der von Wüest & Partner gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1–5 (1 = sehr gut, 5 = sehr schlecht) 1.5 Punkte für das gesamte Portfolio. Der überwiegende Teil der Portfoliobestandesliegenschaften (57.2 % des Marktwerts / CHF 307'166'000) befindet sich im oberen Quadranten rechts. Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios, bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte, ergibt heute gute 2.1 Punkte.



Quelle: Wüest & Partner

**Erfolgsrechnung**

## Erträge

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2007/08 CHF 32'115'132.89. Davon wurden über 75 % aus dem Wohnbereich generiert. Mit Büros und Verkaufsflächen werden knapp über 13 % des Ertrags erzielt. Der Rest entfällt auf Gewerbenutzungen oder andere Nutzungen. Die Mietzinsausfallrate – resultierend aus Leerständen und Mietzinsverlusten – beläuft sich im Berichtsjahr auf 2.52 % der Soll-Nettomieteinnahmen (Vorjahr: 2.62 %). Die Bruttorendite über das gesamte Portfolio entspricht 5.85 % (Vorjahr: 5.99 %).

## Aufwendungen

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr total CHF 4'809'201.27 beziehungsweise 15.29 % der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Darunter fallen im Wesentlichen auch Erneuerungen von Bestandesobjekten, wo eine Reihe von Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, Grundrissoptimierungen, Balkonvergrösserungen und/oder der Einbau von neuen Küchen und Bädern vorgenommen wurden.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 18'726'585.04. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 1'002'100.– beläuft sich die Höhe des Rückstellungskontos auf CHF 12'677'200.– oder 40.33 % der Mietzinseinnahmen.

**Wesentliche Mieter**

Per Stichtag 30. Juni 2008 generierte kein einzelner Mieter mehr als 5 % der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds.

**Verpflichtungen**

Im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit bestanden am Bilanzstichtag folgende Beschlüsse des Verwaltungsrates über künftige Verpflichtungen:

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Erneuerung Basel, Überbauung Hammer I	299'000.–	191'700.–	107'300.–
Erneuerung Zürich, Ruhestrosse 5, 7	1'600'000.–	67'800.–	1'532'200.–
Diverse	333'500.–	–	333'500.–
Total Verpflichtungen per 30.6.2008 in CHF	2'232'500.–	259'500.–	1'973'000.–

**Bestand an Anteilen**

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Anteile hat sich im Laufe des Geschäftsjahrs beziehungsweise im Zuge der Emission vom 21. November 2007 (Liberierung) von 3'674'261 auf 3'857'974 erhöht. Rücknahmebegehren liegen keine vor.

**Emission**

Die per 21. November 2007 erfolgte Emission wurde vollständig gezeichnet. Die dem Fonds zugeflossenen Mittel in der Höhe von rund CHF 19 Mio. werden für den Kauf des Neubaus in Buchs, Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82 sowie für diverse Erneuerungen verwendet.

**Ausschüttung**

Die Ausschüttung beträgt CHF 4.25 brutto pro Anteil. Am Freitag, 31. Oktober 2008, gelangt Coupon Nr. 4 zur Auszahlung:

CHF 4.25	brutto
CHF 1.49	35 % Verrechnungssteuer
CHF 2.76	netto pro Anteil.

Im Ausland domizillierte Anteilscheininhaber können die eidgenössische Verrechnungssteuer im Rahmen eines allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommens ganz oder teilweise zurückfordern.

<b>Delegation von Teilaufgaben</b>	<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, Thun / 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. Das Mandat mit der Liegenschafts- abteilung der Stadt Biel wurde per 31.12.2007 gekündigt.</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>
<b>Bautreuhand</b>	<p>Die fachliche Betreuung des Portfolios ist an die Klingenfuss + Partner AG, Würenlos, und an die Tekhne Management SA, Lausanne, delegiert.</p>
<b>Compliance</b>	<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 langjährige Erfahrung im Anlagefondsrecht. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und Schoch, Auer &amp; Partner abgeschlossener Vertrag.</p>

## Vergütungen

Bei den in § 15 des Fondsreglementes festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im Geschäftsjahr 2007/08 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

---

 Fondsleitung
 

---

– Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften:	0.30 % des Gesamtfondsvermögens
– Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile:	3 %
– Kauf von Grundstücken:	1 %
– Verkauf von Grundstücken:	–

---

 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 3.87 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen anstatt der reglementarisch möglichen 5 %.
--	---

## Geschäfte mit Nahestehenden

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

**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

	2008	2007 <sup>1)</sup>		
	Marktwert	Marktwert		
	CHF	CHF		
<b>Aktiven</b>				
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	608'941.25	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				
Wohnbauten	443'398'000.00	416'527'000.00		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	68'354'000.00	67'774'000.00		
Gemischte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)	25'155'000.00	24'995'000.00		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	0.00	0.00		
<b>Total Grundstücke</b>	<b>536'907'000.00</b>	<b>518'477'000.00</b>		
Sonstige Vermögenswerte	1'791'751.59	1'825'039.02		
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>539'307'692.84</b>	<b>520'707'582.55</b>		
<b>Passiven</b>				
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	100'500'000.00	107'900'000.00		
Darlehen und Kredite	0.00	0.00		
Sonstige Verbindlichkeiten	5'250'451.59	4'567'941.04		
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>433'557'241.25</b>	<b>408'239'641.51</b>		
Geschätzte Liquidationssteuern	25'845'000.00	23'483'000.00		
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>407'712'241.25</b>	<b>384'756'641.51</b>		
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>		
Stand 1. Juli	3'674'261	3'266'010		
Ausgaben	183'713	408'251		
Rücknahmen	0	0		
Stand 30. Juni	3'857'974	3'674'261		
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	105.68	104.72		
Ausschüttung	4.25	4.15		
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	101.43	100.57		
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>				
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	6'386'000.00	6'386'000.00		
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	12'677'200.00	11'675'100.00		
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	488'731'166.00	454'697'548.00		
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>				
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 des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	18'475'097.85	40'125'766.05		
Gesamterfolg	18'726'585.04	22'523'806.38		
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	1'002'100.00	1'180'100.00		
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	407'712'241.25	384'756'641.51		
<b>Mehrfjahresvergleich</b>	2007/08	2006/07	1.4.-30.6.06	2005/06
Nettofondsvermögen	407'712'241.25	384'756'641.51	222'803'213.39	233'047'119.66
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	105.68	104.72	1'493.43	1'562.09

<sup>1)</sup> Die Vorjahreszahlen (2007) wurden an die neuen Bestimmungen des KAG angepasst.

	2007/2008 CHF	2006/2007 <sup>1)</sup> CHF
<b>Erträge</b>		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	772.81	1'321.75
Erträge aus Festgeld	1'197.50	527.80
Erträge aus festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	31'433'990.38	31'039'182.99
Aktivierte Bauzinsen	365'118.35	179'821.05
Sonstige Erträge	15'520.25	53'722.90
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	298'533.60	720'563.00
<b>Total Erträge</b>	<b>32'115'132.89</b>	<b>31'995'139.49</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	3'227'167.95	3'691'612.10
Sonstige Passivzinsen	25'897.55	47'282.50
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3'180'730.72	3'013'652.72
Ausserordentlicher Unterhalt	1'628'470.55	2'238'665.85
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	1'002'783.88	1'172'106.66
Verwaltungsaufwand	208'975.59	254'729.40
Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern	253'274.05	187'524.00
Gewinn- und Kapitalsteuern	2'011'708.25	1'957'870.05
Schätzungs- und Revisionsaufwand	217'577.50	209'423.80
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	1'002'100.00	1'500'000.00
Entnahme	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an		
die Fondsleitung	1'562'122.75	1'539'924.15
die Depotbank	182'247.65	179'657.90
die Immobilienverwaltungen	1'247'901.75	1'231'918.30
Sonstige Aufwendungen	43'195.36	60'388.38
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>15'794'153.55</b>	<b>17'284'755.81</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>16'320'979.34</b>	<b>14'710'383.68</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	644'425.20
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>16'320'979.34</b>	<b>15'354'808.88</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2'405'605.70	7'168'997.50
<b>Gesamterfolg</b>	<b>18'726'585.04</b>	<b>22'523'806.38</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	16'320'979.34	14'710'383.68
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	644'425.20
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	108'790.24	2'164.51
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>16'429'769.58</b>	<b>15'356'973.39</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	16'396'389.50	15'248'183.15
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	33'380.08	108'790.24

<sup>1)</sup> Die Vorjahreszahlen (2006/2007) wurden an die neuen Bestimmungen des KAG angepasst.

## Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2008

## Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
<b>Wohnbauten</b>													
<b>Adliswil</b>	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4'691	15	18	8			29		29	4'671'500	8'158'000	507'239
<b>Aesch</b>	Austrasse 2	1'658				10		13	1	35	2'528'550	3'055'000	169'785
<b>Allschwil</b>	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	2'518			12	12		11	13		4'112'800	6'974'000	413'856
<b>Allschwil</b>	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	3'961			14	12	1	21			6'002'081	8'029'000	505'869
<b>Allschwil</b>	Grabenring 24, 26, 28, 30	2'646			8		8	16	2		3'307'597	5'082'000	312'148
<b>Allschwil</b>	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	1'877	24		21	3		11	1		3'312'380	6'669'000	361'083
<b>Basel</b>	Gustav-Wenk-Strasse 19, 21, 23	Baurecht			25	5					3'733'038	4'296'000	356'674
<b>Basel</b>	Habsburgerstrasse 26	282	7	8				1			1'455'600	2'504'000	98'562
<b>Basel</b>	Hammer I	5'394	11	7	47		18	106	22	1'343	23'315'977	26'320'000	1'618'365
<b>Basel</b>	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	630		12	12	3				323	4'742'399	6'835'000	398'119
<b>Basel</b>	Türkheimerstrasse 10	274		4	11					134	3'317'385	3'812'000	238'317
<b>Bassersdorf</b>	Baltenswilerstrasse 28, 30	1'683			6	6		12	1		2'036'036	3'378'000	188'532
<b>Bern</b>	Burgernzielweg 14, 16	1'441			10	10		12		128	5'396'511	6'005'000	363'573
<b>Bern</b>	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	5'957		4	4	16		33	7	803	14'363'228	12'700'000	745'429
<b>Biel</b>	Solothurnstrasse 55	974		3	6			6			1'370'572	1'013'000	77'500
<b>Birmensdorf</b>	Breitstrasse 19, 21, 23	4'308		12	12	3		45	13		7'598'236	7'941'000	497'866
<b>Bremgarten</b>	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		43	2		8'004'447	7'021'000	465'738
<b>Buchs</b>	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	6'900		6	18	18	6	59	8		19'072'900	19'380'000	50'045
<b>Buchs</b>	Rosengartenweg 20, 22	2'092		6	3	6		10			2'334'209	3'373'000	188'603
<b>Bülach</b>	Berglistrasse 9, 11	1'470			14			12			2'620'755	3'530'000	199'954
<b>Bülach</b>	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	5'051				18	3	51	17		11'678'693	9'104'000	558'927
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	Chemin de Roséaz 20	1'489			15			15			1'864'403	3'087'000	207'348
<b>Chavannes-près-Renens</b>	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			5'971'464	10'300'000	780'338
<b>Dietikon</b>	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneeggstrasse 145, 147	4'496	10	16	19	9		44	3	1'022	9'947'682	12'400'000	926'685
<b>Erlen</b>	Hauptstrasse 64a	1'677			2	2	1	10			1'233'064	991'000	65'376
<b>Erlinsbach</b>	Kilbigstrasse 4, 6	2'021			6	6		13			1'811'979	2'650'000	155'277
<b>Fribourg</b>	Route de Schiffenen 3, 5	1'142			14	14	2	22		110	6'190'365	5'881'000	384'575
<b>Frenkendorf</b>	Kirchgasse 1, 1a	1'282		6	7	3		5		67	946'768	2'137'000	150'012
<b>Genève</b>	Avenue d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'779	8'896'000	493'101
<b>Grabs</b>	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	4'500		17	11	8		39			9'303'557	9'118'000	519'296
<b>Hinwil</b>	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	10'433		10	19	20		57	6		21'506'219	17'210'000	981'044
<b>Horgen</b>	Alte Landstrasse 41, 43	2'291		10	10	10		18			4'752'251	7'318'000	423'113
<b>Hünenberg</b>	Eichengasse 5, 6	2'004		2	4	5		15	9	266	4'928'525	4'962'000	297'544
<b>Kloten</b>	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	2'568		1	10	13		14	1		3'791'873	6'220'000	379'517
<b>Kriens</b>	Obernauerstrasse 39a	1'321	5	5	5	5		7			2'188'406	2'865'000	185'755
<b>Laufen</b>	Naustrasse 47	1'802		10	10	5		12			2'817'126	4'917'000	286'929
<b>Lausanne</b>	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	1'624	9	14	6	5	5	9			5'485'084	9'084'000	531'177
<b>Lausanne</b>	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	3'000			5	27		32			13'595'731	13'230'000	768'240
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 22	209			11	15	5	34	5		5'369'488	6'200'000	443'946
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 49	209			7	13	3	22	3		4'017'677	4'603'000	327'070
<b>Liestal</b>	Ramlinsburgerstrasse 4	2'854		7	8	7		39	6		5'701'709	5'512'000	346'200
<b>Zwischentotal</b>		<b>105'786</b>	<b>81</b>	<b>208</b>	<b>461</b>	<b>312</b>	<b>52</b>	<b>957</b>	<b>120</b>	<b>4'260</b>	<b>255'394'044</b>	<b>292'760'000</b>	<b>16'968'723</b>

## Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2008

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen	
<b>Übertrag</b>		<b>105'786</b>	<b>81</b>	<b>208</b>	<b>461</b>	<b>312</b>	<b>52</b>	<b>957</b>	<b>120</b>	<b>4'260</b>	<b>255'394'044</b>	<b>292'760'000</b>	<b>16'968'723</b>	
<b>Luzern</b>	Würzenbachmatte 33	2'042	5	6	6	4		7		148	3'593'890	5'133'000	294'714	
<b>Münchenstein</b>	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2'097			9	9		6	8		2'896'714	4'331'000	261'929	
<b>Niederwil</b>	Rigiweg 1, 3, 5	5'481		3	3	18	3	49	9		10'669'865	7'555'000	466'962	
<b>Oberbuchsiten</b>	Bachmatt 535, 536, 537	4'633	2	2	8	14		34			5'552'117	5'470'000	378'797	
<b>Oensingen</b>	Lehnrüttiweg 1, 3	4'161		4	16	8		42	6		9'003'062	7'293'000	444'341	
<b>Pfäffikon</b>	Weidstrasse 8, 10	4'889			6	6	10	26	4		8'189'412	8'957'000	515'544	
<b>Pratteln</b>	Mutzenzerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	1'773		8	14			18		231	3'201'000	5'622'000	337'604	
<b>Prilly</b>	Chemin de Belmont 8, 10	2'350		4		14		22			6'798'731	6'528'000	376'076	
<b>Reinach</b>	Fasanenstrasse 5, 7	1'268	2		6	4		7			1'098'938	2'034'000	154'716	
<b>Reinach</b>	Neueneichweg 35, 37	1'840		1	8	4	1	12	1		2'716'000	4'239'000	230'932	
<b>Rothrist</b>	Galliweg 16, 16a	1'638		5	2	6		15	4		2'917'943	2'860'000	165'626	
<b>St. Gallen</b>	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	2'650		9	12	6		12	2	94	4'263'901	5'331'000	321'558	
<b>St. Gallen</b>	Iddastrasse 58, 60	1'355			6	6		9	2		3'102'440	2'720'000	165'348	
<b>St. Gallen</b>	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	6'310		9	27	15	6	50	2	244	10'278'540	10'980'000	691'501	
<b>Steinmaur</b>	Lägernstrasse 6	1'305		3	3	3		22	2		2'249'904	2'425'000	144'133	
<b>Uerikon/Stäfa</b>	Obere Matt 4, 6, 8, 14	3'413	4	4	16	8	8	33		11	6'075'000	9'256'000	545'502	
<b>Uster</b>	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	2'939	5	5	27	5		20			6'835'282	10'800'000	621'862	
<b>Wabern</b>	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	2'204		6	18	6		16			7'219'400	7'607'000	421'867	
<b>Wil</b>	Rainstrasse 20, 22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'022	4'361'000	314'640	
<b>Winkel/Rüti</b>	Pünt 1, 2, 3, 4	1'870		2	6	6	6	30	6		10'039'542	8'516'000	485'491	
<b>Winterthur</b>	Salstrasse 45	888	4	4	4	4		16			2'533'925	4'142'000	233'433	
<b>Yverdon-les-Bains</b>	Rue des Chainettes 21, 23	2'561		5	20	5		20			5'439'572	6'572'000	432'930	
<b>Zürich</b>	Bristenstrasse 27	877		1	15			15			4'620'544	4'127'000	262'788	
<b>Zürich</b>	Regensbergstrasse 67	792	3		3	3		7			2'918'118	3'033'000	174'753	
<b>Zürich</b>	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204	298	6	10							3'137'400	3'005'000	23'775	
<b>Zürich</b>	Ruhestrasse 5, 7	326		10							1'632'000	1'775'000	104'087	
<b>Zürich</b>	Überlandstrasse 339, 341	3'106			16	8		28		108	3'322'300	5'966'000	396'601	
<b>Total</b>	<b>Wohnbauten</b>	<b>171'722</b>	<b>116</b>	<b>321</b>	<b>720</b>	<b>478</b>	<b>86</b>	<b>1'505</b>	<b>166</b>	<b>5'096</b>	<b>390'520'606</b>	<b>443'398'000</b>	<b>25'936'232</b>	
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>														
<b>Fertige Bauten</b>	<b>Genève</b>	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	259	3		1	1			1'577	9'048'550	11'530'000	652'763	
	<b>Muttenz</b>	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	3'419		1			92	1	2'906	12'491'996	10'010'000	677'335	
	<b>Thun</b>	Marktgasse 18	464							1'645	3'930'000	5'982'000	354'507	
	<b>Winterthur</b>	Oberfeldstrasse 158	1'306		1	1		14		926	3'593'770	3'701'000	234'233	
	<b>Zürich</b>	Seefeldstrasse 224	575					14		2'242	4'940'895	9'951'000	577'079	
	<b>Zürich</b>	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	6'517					124	5	8'309	31'973'730	27'180'000	1'629'938	
	<b>Total</b>	<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>12'540</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>244</b>	<b>6</b>	<b>17'605</b>	<b>65'978'941</b>	<b>68'354'000</b>	<b>4'125'855</b>
<b>Gemischte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)</b>														
<b>Fertige Bauten</b>	<b>Siebnen</b>	Glärnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	4'946		2	12	10	130		3'115	21'032'000	21'670'000	1'174'631	
	<b>Zürich</b>	Bederstrasse 105a	542		2	3		8		297	2'956'641	3'485'000	197'272	
	<b>Total</b>	<b>Gemischte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)</b>	<b>5'488</b>		<b>4</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>138</b>		<b>3'412</b>	<b>23'988'641</b>	<b>25'155'000</b>	<b>1'371'903</b>	

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2/2-Zimmer-Wohnungen	3-3/2-Zimmer-Wohnungen	4-4/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinsnahmen	
<b>Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2008</b>														
Bauland / Angefangene Bauten	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total Grundstücksverzeichnis	<b>Fertige Bauten</b>													
	Wohnbauten	171'722	116	321	720	478	86	1'505	166	5'096	390'520'606	443'398'000	25'936'232	
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	12'540	3		2	2	1	244	6	17'605	65'978'941	68'354'000	4'125'855	
	Gemischte Bauten	5'488		4	15	10		138		3'412	23'988'641	25'155'000	1'371'903	
<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inklusive Land)</b>											<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>		<b>189'750</b>	<b>119</b>	<b>325</b>	<b>737</b>	<b>490</b>	<b>87</b>	<b>1'887</b>	<b>172</b>	<b>26'113</b>	<b>480'488'188</b>	<b>536'907'000</b>	<b>31'433'990</b>	

## Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe Zürich, Ruhestrasse 1 / Manessestrasse 204 per 16. Mai 2008

Verkäufe Keine

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF		Rückzahlung	Bestand in CHF
		30.6.2007	Aufnahme		
05.06.2007 – 05.07.2007	2.765%	3'000'000			3'000'000
04.06.2007 – 11.07.2007	3.140%	7'500'000		7'500'000	0
22.06.2007 – 31.07.2007	2.850%	300'000		300'000	0
31.07.2002 – 31.07.2007	3.340%	5'700'000		5'700'000	0
29.06.2007 – 31.08.2007	3.050%	900'000		900'000	0
29.06.2007 – 31.08.2007	3.030%	1'500'000		1'500'000	0
01.10.2002 – 01.10.2007	3.000%	8'000'000		8'000'000	0
30.05.2008 – 30.06.2008	2.710%	0	9'900'000		9'900'000
30.05.2008 – 30.06.2008	2.710%	0	6'100'000		6'100'000
16.06.2008 – 16.07.2008	2.830%	0	1'400'000		1'400'000
05.06.2008 – 07.07.2008	2.750%	0	900'000		900'000
31.07.2003 – 31.07.2008	2.700%	6'500'000			6'500'000
29.08.2003 – 28.08.2009	3.200%	6'600'000			6'600'000
06.10.2003 – 06.10.2009	3.150%	5'100'000			5'100'000
30.11.2005 – 30.11.2010	2.940%	3'800'000			3'800'000
30.11.2006 – 30.11.2010	2.840%	10'000'000			10'000'000
02.03.2004 – 01.03.2011	3.150%	8'000'000			8'000'000
30.09.2005 – 01.10.2012	2.750%	5'000'000			5'000'000
21.01.2008 – 21.01.2013	3.190%	6'400'000		1'800'000	4'600'000
19.12.2003 – 19.12.2013	3.700%	12'000'000			12'000'000
28.04.2006 – 28.04.2014	3.730%	10'000'000			10'000'000
31.08.2005 – 31.08.2015	2.980%	2'000'000			2'000'000
31.08.2005 – 31.08.2015	2.990%	5'600'000			5'600'000
		<b>107'900'000</b>	<b>18'300'000</b>	<b>25'700'000</b>	<b>100'500'000</b>

Die Grundstücke des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund werden von den Schätzungsexperten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski (Wüest & Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2008.

#### Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», 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. 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 geprüft und ausgewiesen.

In der Bewertung werden eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) vom 23. Juni 2006 (Stand 19. Dezember 2006), Art. 64, und die Kollektivanlagenverordnung (KKV) vom 22. November 2006 (Stand 27. Dezember 2006), Art. 92, 93 und 94, werden eingehalten. 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 2008).

#### Bewertungsmethode

Die Liegenschaften des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund 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 30. Juni 2008

Per 30. Juni 2008 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds Swissinvest Real Estate Investment Fund mit 77 Liegenschaften auf CHF 536'907'000.– geschätzt (2007: CHF 518'477'000.–).

Von den 75 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 27 Liegenschaften abgewertet sowie 48 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Wertvermehrung statt (CHF +5.23 Mio. gegenüber 2007). Die Wertvermehrung geht hauptsächlich auf gestiegene Ist-Erträge und eine höhere Potenzialeinschätzung zurück, die Kostenprognose wirkt sich negativ auf den Marktwert aus. Eine besondere Wertentwicklung verzeichnen die Liegenschaften in der Westschweiz, die mehrheitlich von deutlichen Ertragssteigerungen profitieren. Im Weiteren verzeichnet die verhältnismässig kleine Liegenschaft an der Habsburgerstrasse 26 in Basel nach erfolgter Sanierung eine deutliche Aufwertung von 121%.

Der Bestand des Portfolios hat seit 2007 die folgenden Veränderungen erfahren: Kauf der Liegenschaft Manessestrasse 204 / Ruhestrasse 1 in Zürich und Wechsel der Bewertung «at cost» zu einer DCF-Bewertung der Liegenschaft Lenzburgerstrasse 70–74, 78–82 in Buchs (AG) aufgrund Fertigstellung des Bauprojektes.

Zürich, 27. Juni 2008

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer

Dr. Christoph Zaborowski

Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle haben wir die Buchführung und den Jahresbericht (bestehend aus der Jahresrechnung und den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 Kollektivanlagengesetz) des Swissinvest Real Estate Investment Fund für das am 30. Juni 2008 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 entspricht der Jahresbericht den Vorschriften des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes, der dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA

Markus Schunk  
*Leitender Prüfer*

Marc Escher

Zürich, 1. September 2008