

Swissinvest

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Jahresbericht per 30. Juni 2006

Swissinvest

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Jahresbericht per 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
Kommentar zur Geschäftsentwicklung	4–6
Delegation von Teilaufgaben	7
Vergütungen	8
Immobilien-gesellschaft des Fonds	9
Zeichnungs- und Zahlstellen	9
Vermögensrechnung per 30. Juni 2006	10
Erfolgsrechnung vom 1. Juli 2005 bis 30. Juni 2006	11
Grundstücksverzeichnis	12–13
Bericht der Schätzungsexperten	14–15
Kurzbericht der Revisionsstelle	16

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 Swissinvest	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 SWISSINVEST 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		30.6.2006²⁾	30.6.2005²⁾	30.6.2004²⁾
Valoren-Nr. 276 808 / ISIN CH 000 276 808 0				
Anzahl Anteile im Umlauf		492'592	492'592	492'592
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ⁵⁾	CHF	214.10	215.33	220.66
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	201.00	202.00	206.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	265.00 ³⁾	4)	4)
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	244.60 ³⁾	4)	4)
Agio		23.31 %	25.16 %	9.67 %
Vermögensrechnung				
Marktwert der Liegenschaften	CHF	138'870'800.00	136'543'500.00	138'663'500.00
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften ¹⁾		30.39 %	18.71 %	18.17 %
Nettofondsvermögen	CHF	105'466'269.19	106'070'477.31	108'694'435.61
Erfolgsrechnung				
Nettoertrag	CHF	4'404'437.63	4'402'066.00	5'112'919.59
Mietzinseinnahmen	CHF	8'621'459.65	8'477'403.05	8'488'217.85
Mietzinsausfallrate		3.73 %	4.08 %	2.95 %
Rendite und Performance				
Ausschüttung pro Anteil	CHF	9.00	9.00	10.50
Ausschüttungsrendite		3.41 %	3.90 %	4.55 %
Ausschüttungsquote		136.22 %	120.98 %	99.35 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		4.71 %	2.42 %	4.18 %
Anlagerendite		3.77 %	2.46 %	4.35 %
Performance		2.23 %	16.93 %	14.44 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		72.95 %	72.70 %	74.36 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})		0.63 %	0.67 %	0.82 %

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⁾ Höchster bzw. tiefster Kurs für die seit 1.12.2005 an der SWX Swiss Exchange gehandelten Anteilscheine (Zeitspanne: 1.12.2005 bis 30.6.2006).

⁴⁾ Vor dem 1.12.2005 wurden die Anteilscheine ausserbörslich gehandelt. Die für die Berechnung des Agios kalkulierten Durchschnittskurse betragen per 30.6.2005 CHF 269.50 und per 30.6.2004 CHF 242.–.

⁵⁾ Plus Kommissionen

Mitteilungen an die Anleger Per 1. Dezember 2005 wurde der Schweizerische Immobilien-Anlagefonds SWISSINVEST an der SWX Swiss Exchange kotiert.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Vereinigung der beiden Anlagefonds wurden die notwendigen Reglementsänderungen sowie die Vereinigung der beiden Anlagefonds 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. Mit Verfügung vom 15. Juni 2006 hat die Eidgenössische Bankenkommission die Vereinigung der beiden Immobilienfonds genehmigt.

Geschäfte zwischen Fonds Während der Berichtsperiode hat der Immobilien-Anlagefonds SWISSINVEST dem ImmoVIT Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte einen festen Vorschuss vom 29. Juni 2006 bis 30. Juni 2006 gewährt. Zur Anwendung kommt der gleiche Zins, den der SWISSINVEST der Bank zahlt.

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

Allgemeine Entwicklung Im Geschäftsjahr vom 1. Juli 2005 bis 30. Juni 2006 reduzierte sich der Inventarwert eines Anteiles um 0.58% auf CHF 214.10 (Vorjahr CHF 215.33). Der Rücknahmepreis betrug Ende des Geschäftsjahres CHF 201.-. Die Ausschüttung wird auf CHF 9.- brutto pro Anteil (Vorjahr CHF 9.-) festgelegt.

Vermögensrechnung Investitionen und Desinvestitionen
Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. Juli 2005 bis 30. Juni 2006 kann wie folgt beschrieben werden:

Erneuerung Pratteln, Muttenzerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	1'624'925.-
Erneuerung Reinach, Neueneichweg 35, 37	116'309.-
Total Investitionen 2005/06 in CHF	1'741'234.-
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2005/06 in CHF	0.-

Marktwertschätzungen

Die Marktwerte werden seit 2003 mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf Basis der abdiskontierten Nettoerträge geschätzt. Die Summe der Marktwerte der Bestandesliegenschaften des Portfolios nahm im Vergleich zum Vorjahr leicht zu (Veränderung +1.70%). Einige Liegenschaften wurden infolge von tieferen Mietzinserträgen und/oder höher eingeschätzten künftigen Unterhaltskosten tiefer bewertet, während andere auf Grund einer erhöhten Marktnachfrage von einer Aufwertung profitierten. Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten auf Seite 14 zu entnehmen.

Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.7% und 5.3%. Der durchschnittliche Diskontierungssatz beträgt 4.9% (Vorjahr 4.99%).

Aufteilung nach Marktregionen und Nutzungsart

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

Zürich	18.2%	Wohnliegenschaften	93.8%
Ostschweiz	8.7%	Wohn-/Geschäftsliegenschaften	6.2%
Innerschweiz	13.5%	Geschäftsliegenschaften	0.0%
Nordwestschweiz	36.2%	Spezialliegenschaften	0.0%
Bern	10.0%	Baurecht	0.0%
Südschweiz	0.0%	Bauland	0.0%
Genfersee	4.3%		
Westschweiz	9.1%		
Total	100.0%	Total	100.0%

Hypothekarische Belastung

Die Hypothekarverschuldung erhöhte sich im Geschäftsjahr 2005/06 um CHF 16'650'000.– auf CHF 42'200'000.–. Bezogen auf den Marktwert aller Liegenschaften beträgt die durchschnittliche hypothekarische Belastung 30.4% (Vorjahr 18.7%). Diese Zunahme ist darauf zurückzuführen, dass im Rahmen der Vereinigung des SWISSINVEST mit dem Immobilienfonds Immovit (per 1. Juli 2006) Ende Juni 2006 eine Liegenschaftsakkquisition (zugunsten des Immovit) mit kurzfristigen Hypotheken zwischenfinanziert wurde.

Erfolgsrechnung

Erträge

Die Gesamterträge vermehrten sich im laufenden Geschäftsjahr um 2.21% (Vorjahr –3.74%) auf CHF 8'674'732.08 (Vorjahr CHF 8'487'111.05). Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 3.73% der Soll-Nettomieteinnahmen gegenüber 4.08% im Vorjahr.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 190'762.– auf CHF 666'214.60 gesunken. Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 2'261'754.84 (Vorjahr CHF 963'354.65) bzw. 26.23% (Vorjahr 11.36%) der Mietzinseinnahmen aufgewendet.

Wegen neu erfolgter steuerlicher Einschätzungen der Immobiliengesellschaften während der Berichtsperiode fallen die Aufwendungen für Steuern und Abgaben mit CHF 1'194'521.30 (Vorjahr CHF 436'008.85) vergleichsweise hoch aus.

Wesentliche Mieter

Per Stichtag 30. Juni 2006 generierte im gesamten Portfolio kein 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 Reinach, Neueneichweg 35, 37	1'872'000.–	116'309.–	1'755'691.–
Total Verpflichtungen per 30.6.2006 in CHF	1'872'000.–	116'309.–	1'755'691.–

Bestand an Anteilen

Die Zahl der im Umlauf befindenden Anteile beträgt unverändert zum Vorjahr 492'592. Rücknahmebegehren liegen keine vor.

Emission

Im Berichtsjahr vom 1. Juli 2005 bis 30. Juni 2006 fand keine Emission bzw. Kapitalerhöhung statt.

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 beträgt CHF 9.– brutto pro Anteil (Vorjahr CHF 9.–).

Am 17. August 2006 gelangt Coupon Nr. 13 zur Auszahlung:

CHF 9.–	brutto
CHF 3.15	35% Verrechnungssteuer
CHF 5.85	netto pro Anteil.

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

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)

Gerama SA, Freiburg (Josef Raemy, Administrator)

Kuhn Immobilien, Worb (Rolf Kuhn, Geschäftsinhaber)

Liegenschaften der Stadt Biel, Biel (Beat Grütter, Chef Liegenschaften der Stadt Biel)

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. Per 1. Juli 2006 übernimmt die KRITAC AG (mit Niederlassungen in Bern und Thun) die Bewirtschaftung der Liegenschaften im Raum Bern.

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

Gewisse Teilaufgaben in den Bereichen Rechtsberatung und Compliance wurden an das Anwaltsbüro Schoch, Auer & Partner in St. Gallen delegiert. Dieses Anwaltsbüro zeichnet sich aus durch langjährige Erfahrung im Anlagefondsrecht. 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. Im Geschäftsjahr 2005/06 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Fondsleitung	
– Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaft:	0.25% des Gesamtfondsvermögens anstatt der reglementarisch möglichen 0.3%
– Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile:	Keine Emission
– Kauf von Grundstücken:	Kein Kauf
– Verkauf von Grundstücken:	Kein Verkauf
Depotbank	
– Überwachung der Fondsleitung:	0.5‰ 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 3.96% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen anstatt der reglementarisch möglichen 5%.

Immobilien-Gesellschaft des Fonds	<p>Swissinvest Immobilien AG, Zürich</p> <p>Das Aktienkapital der Immobilien-Gesellschaft ist zu 100 % im Eigentum des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds SWISSINVEST.</p>
Zeichnungs- und Zahlstellen	<p>Unter Einhaltung der entsprechenden Kündigungsfrist wurden die nachstehend aufgeführten Zeichnungs- und Zahlstellen per 31. Dezember 2005 gekündigt:</p> <p>Banca del Sempione, Lugano Bank Leu AG, Zürich Banque Privée Edmond de Rothschild SA, Genf Bordier & Co., Banquiers, Genf Clariden Heusser, Basel Coutts Bank (Schweiz) AG, Zürich La Roche & Co., Banquiers, Basel LGT Bank in Liechtenstein AG, Vaduz Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG, Zürich Società Bancaria Ticinese, Bellinzona Valiant Bank, Bern</p> <p>Lediglich die Credit Suisse, Zürich, fungiert weiterhin als Depotbank bzw. als Zeichnungs- und Zahlstelle des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds SWISSINVEST.</p>

Aktiven	2006	2006	2005	2005
	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht	181'545.61	181'545.61	243'038.05	243'038.05
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)	120'427'457.95	138'870'800.00	119'323'240.20	136'543'500.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00	0.00	0.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Grundstücke	120'427'457.95	138'870'800.00	119'323'240.20	136'543'500.00
Sonstige Vermögenswerte	16'256'415.27	16'256'415.27	759'132.58	759'132.58
Gesamtfondsvermögen	136'865'418.83	155'308'760.88	120'325'410.83	137'545'670.63

Passiven

Hypothekarschulden	42'200'000.00	42'200'000.00	25'550'000.00	25'550'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	1'662'491.69	1'662'491.69	593'593.32	593'593.32
Abschreibungen	1'099'000.00	0.00	1'099'000.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	435'000.00	0.00	1'585'000.00	0.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	91'468'927.14	111'446'269.19	91'497'817.51	111'402'077.31
Geschätzte Liquidationssteuern		5'980'000.00		5'331'600.00
Nettofondsvermögen		105'466'269.19		106'070'477.31

Anzahl Anteile im Umlauf

	2006	2005
Stand 1. Juli	492'592	492'592
Ausgaben	0	0
Rücknahmen	0	0
Stand 30. Juni	492'592	492'592
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	214.10	215.33
Ausschüttung	9.00	9.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	205.10	206.33

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	1'099'000.00	1'099'000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	435'000.00	1'585'000.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Veränderung des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	106'070'477.31	108'694'435.61
Ausschüttungen	-4'433'328.00	-5'172'216.00
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	0.00
Gesamterfolg	4'979'119.88	2'548'257.70
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	-1'150'000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	105'466'269.19	106'070'477.31

Mehrfjahresvergleich

	2006	2005	2004	2003
Nettofondsvermögen	105'466'269.19	106'070'477.31	108'694'435.61	102'736'477.88
Inventarwert pro Anteil	214.10	215.33	220.66	222.47

	2005/06	2004/05
Erträge	CHF	CHF
Erträge der PC- und Bankguthaben	620.88	742.75
Erträge aus Festgeld	0.00	0.00
Erträge der festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	8'621'459.65	8'477'403.05
Aktivierte Bauzinsen	24'963.25	4'662.55
Sonstige Erträge	27'688.30	4'302.70
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
Total Erträge	8'674'732.08	8'487'111.05
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	666'214.63	856'976.60
Sonstige Passivzinsen	7'833.20	15'470.95
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	685'967.69	865'784.25
Ausserordentlicher Unterhalt	1'575'787.15	97'570.40
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	360'646.13	346'858.50
Steuern und Abgaben	1'194'521.30	436'008.85
Verwaltungsaufwand	354'408.55	388'487.80
Schätzungs- und Revisionsaufwand	71'064.95	70'947.35
Abschreibungen auf sonstigen Aktiven	0.00	0.00
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	-1'150'000.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	343'864.20	349'185.40
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	81'247.05	83'804.50
Sonstige Aufwendungen	78'739.60	573'950.45
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwendungen	4'270'294.45	4'085'045.05
Nettoertrag	4'404'437.63	4'402'066.00
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	-126'832.90
Realisierter Erfolg	4'404'437.63	4'275'233.10
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	574'682.25	-1'726'975.40
Gesamterfolg	4'979'119.88	2'548'257.70
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	4'404'437.63	4'402'066.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	32'075.72	63'337.72
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	4'436'513.35	4'465'403.72
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	4'433'328.00	4'433'328.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Gesetzliche Reserven Immobiliengesellschaften	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	3'185.35	32'075.72

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2006

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m ²	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3-3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4-4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Aesch	Austrasse 2	1'658				10		13	1	35	2'528'550	2'699'000	3'067'000	162'855
Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	1'877	24		21	3		11	1		3'312'380	5'507'000	6'699'000	355'132
Basel	Feldbergstrasse 96	583	9	4	8	2				414	2'455'954	4'161'000	2'869'000	240'299
Basel	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	Baurecht			25	5					3'733'038	6'552'000	4'167'000	336'305
Basel	Habsburgerstrasse 26	282	7	8				1			855'577	1'876'000	1'234'000	104'897
Basel	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	630		12	12	3				323	4'742'399	6'303'000	7'033'000	350'428
Bern	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	5'957		4	4	16		33	7	803	14'363'228	12'154'000	12'870'000	730'049
Biel	Solothurnstrasse 55	974		3	6			6			1'370'572	2'420'100	996'800	78'631
Birmensdorf	Breitstrasse 19, 21, 23	4'308		12	12	3		45	13		7'598'236	7'206'300	8'149'000	510'588
Buchs	Rosengartenweg 20, 22	2'092		6	3	6		10			2'334'209	2'682'000	3'313'000	186'361
Erlen	Hauptstrasse 64a	1'677			2	2	1	10			1'233'064	1'390'000	1'024'000	60'334
Erlinsbach	Kilbigstrasse 4, 6	2'021			6	6		13			1'811'979	2'853'000	2'563'000	150'936
Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	1'282		6	7	3		5		67	946'768	2'407'000	1'900'000	139'470
Freiburg	Route de Schiffenen 3, 5	1'142			14	14	2	22		110	6'190'365	5'906'500	6'305'000	455'695
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	4'500		17	11	8		39			9'303'557	7'450'000	8'387'000	510'099
Hünenberg	Eichengasse 5, 6	2'004		2	4	5		15	9	266	4'928'525	4'424'000	5'010'000	292'820
Laufen	Naustrasse 47	1'802		10	10	5		12			2'817'126	3'573'000	4'868'000	287'333
Le Lignon	Avenue du Lignon 22	209			11	15	5	34	5		5'369'488	6'923'000	6'017'000	432'941
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	6	6	4		7	0	148	3'593'890	3'692'000	5'034'000	293'715
Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10	4'889			6	6	10	26	4		8'189'412	6'140'000	8'652'000	482'507
Pratteln	Muttenerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	1'773	0	8	14			18		231	3'201'000	4'901'000	5'502'000	305'780
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	1'268	2		6	4		7			1'098'938	2'113'000	2'060'000	148'716
Reinach	Neueneichweg 35, 37	1'840		1	8	4	1	12	1		1'652'370	3'112'000	2'276'000	169'883
Rothrist	Galliweg 16, 16a	1'638		5	2	6		15	4		2'917'943	2'561'000	2'684'000	181'282
St. Gallen	Iddastrasse 58, 60	1'355			6	6		9	2		3'102'440	2'181'000	2'721'000	166'945
Winterthur	Oberfeldstrasse 158	1'306			1	1		14		926	3'593'770	5'725'000	3'604'000	251'703
Winterthur	Salstrasse 45	888	4	4	4	4		16			2'533'925	3'088'800	4'027'000	231'954
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21, 23	2'561		5	20	5		20			5'439'572	6'557'220	6'354'000	431'424
Zürich	Bederstrasse 105a	542		2	3			8		297	2'956'641	3'478'600	3'410'000	196'850
Zürich	Bristenstrasse 27	877		1	15			15			4'620'544	2'971'600	4'130'000	264'696
Zürich	Ruhestrasse 5, 7	326		10							1'632'000	1'555'400	1'945'000	110'832
Total fertige Bauten		54'303	51	126	247	146	19	436	47	3'620	120'427'460	134'563'520	138'870'800	8'621'460
Angefangene Bauten											0	0	0	0
Bauland inklusive Abbruchobjekte											0	0	0	0
Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											120'427'460	134'563'520	138'870'800	8'621'460

Aufstellung der Käufe
und VerkäufeKäufe:
keineVerkäufe:
keine

Die Grundstücke des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds SWISSINVEST werden von den Schätzungsexperten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2006.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte. 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 wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften des Bundesgesetzes über die Anlagefonds (AFG) vom 18. März 1994 (Stand 13. April 2004), Art. 39 und die Verordnung über die Anlagefonds (AFV) vom 19. Oktober 1994 (Stand 27. Juli 2004), Art. 49 und 63 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 2006).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften des Immobilienfonds SWISSINVEST 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 2006

Per 30. Juni 2006 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds SWISSINVEST mit 32 Liegenschaften auf CHF 138'870'800.– geschätzt (2005: CHF 136'543'500.–).

Von den 32 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 15 Liegenschaften abgewertet sowie 16 Liegenschaften aufgewertet und eine Liegenschaft ist wertgleich. In der Summe fand eine Wertvermehrung statt (CHF +2.33 Mio. gegenüber 2005). Die Abwertungen sind hauptsächlich auf eine Neubeurteilung der Mietzinspotenziale und der zukünftigen Kosten zurückzuführen. Die Aufwertungen fanden vor allem bei den mittleren Liegenschaften an guten Lagen statt, deren Werte von der gestiegenen Nachfrage nach Renditeliegenschaften weiterhin profitierten. Zudem verzeichnet die Liegenschaft Muttenzerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45 in 4133 Pratteln durch die im Jahre 2005 durchgeführte Totalsanierung eine massive Aufwertung (+ 98.6%).

Zürich, den 12. Juni 2006

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer

Dr. Christoph Zaborowski

Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle haben wir die Buchführung und den Jahresbericht des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds SWISSINVEST, Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie Immobilienfonds, für das am 30. Juni 2006 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Gemäss unserer Beurteilung,

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

KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA

Markus Schunk
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Valentin Röthlin
dipl. Wirtschaftsprüfer

Zürich, 14. August 2006