

Swissinvest Real Estate Investment Fund

Jahresbericht per 30. Juni 2010

Swissinvest Real Estate Investment Fund

Jahresbericht per 30. Juni 2010

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über den Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund sind im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag 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 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
www.pensimo.ch

Organe	2
Mitteilungen an die Anleger · Wichtiges in Kürze	3
Kommentar zur Geschäftsentwicklung	4–8
Delegation von Teilaufgaben	8
Vergütungen	9
Immobilien-gesellschaften des Fonds	9
Vermögensrechnung per 30. Juni 2010	10
Erfolgsrechnung vom 1. Juli 2009 bis 30. Juni 2010	11
Grundstücksverzeichnis	12–17
Feste Vorschüsse / Festhypotheken	18
Bericht der Schätzungsexperten	19–20
Kurzbericht der Revisionsstelle	21

Organe

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
Fonds- & Portfoliomanager Swissinvest	Christian Germann , Wettingen
Depotbank	Credit Suisse , Zürich
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG AG , Zürich

Mitteilungen an die Anleger Die Fondsleitung hat das Fondsreglement (neu: Fondsvertrag) an die Bestimmungen des KAG (Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen) angepasst und die Änderungen am 3. Juli 2009 in den Publikationsorganen (NZZ und SHAB) des Immobilienfonds veröffentlicht. Die Depotbank hat den Änderungen zugestimmt. Der Fondsvertrag wurde am 24. September 2009 durch die FINMA genehmigt und auf den 5. Oktober 2009 in Kraft gesetzt.

Am 1. Januar 2010 hat Christian Germann von Michel Schneider die Funktion des Fondsmanagers übernommen. Christian Germann ist Architekt FH, arbeitete mehrere Jahre als Architekt in Zürich und besitzt einen Abschluss als MA HSG in Banking and Finance.

Der Verwaltungsrat der Adimosa AG hat beschlossen, der Generalversammlung der Adimosa AG eine Änderung der Firma «Adimosa AG» zu neu «Pensimo Fondsleitung AG» zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Adimosa AG ist eine Tochtergesellschaft der Pensimo Management AG. Die Pensimo Management AG führt die fünf Immobilien-Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus, Imoka, Testina und Adimora. Mit der neuen Firma soll die Zugehörigkeit der Adimosa AG zur Pensimo-Gruppe verdeutlicht werden. Der Prozess der Namensänderung ist im Gange.

Eckdaten, Geschäftsjahr		30.6.2010	30.6.2009	30.6.2008
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Anzahl Anteile im Umlauf		4'099'097	3'857'974	3'857'974
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹⁾	CHF	107.97	106.69	105.68
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	106.00	105.00	104.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	127.00	116.00	121.90
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	113.44	97.00	106.20
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	123.60	114.80	114.90
Agio		14.48%	7.60%	8.72%

Vermögensrechnung

Marktwert der Liegenschaften	CHF	572'689'000.00	562'253'500.00	536'907'000.00
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes ²⁾		16.90%	20.92%	18.72%
Nettofondsvermögen	CHF	442'569'365.09	411'604'143.76	407'712'241.25

Erfolgsrechnung

Nettoertrag	CHF	17'865'931.06	16'910'192.01	16'320'979.34
Mietzinseinnahmen	CHF	34'087'113.73	33'382'585.12	31'433'990.38
Mietzinsausfallrate		3.54%	3.05%	2.52%

Rendite, Performance³⁾

Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.35	4.35	4.25
Ausschüttungsrendite		3.52%	3.79%	3.70%
Ausschüttungsquote		97.09%	93.70%	94.65%
Eigenkapitalrendite (ROE)		5.14%	4.71%	4.58%
Anlagerendite		5.33%	5.25%	5.15%
Bruttorendite ⁴⁾		5.95%	5.94%	5.85%
Performance Geschäftsjahr ⁵⁾⁶⁾		12.01%	5.91%	-1.11%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71.67%	71.97%	71.74%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})		0.70%	0.67%	0.62%

¹⁾ Exklusive Kommission.

²⁾ Maximal zulässige Belastung: 50% der Marktwerte (KKV Art. 96.1).

³⁾ Kennzahlen gemäss Richtlinien der SFA (2.4.2008):

- 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.
- Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}): Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens.

⁴⁾ Bruttorendite: Nettomietzinseinnahmen in Prozent der Liegenschaftsverkehrswerte.

⁵⁾ Die Performance des Kalenderjahres 2009 beträgt 19.00%, diejenige für 2008 3.74% und für 2007 -3.51%.

⁶⁾ 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 Inventarwert, Ausschüttung

Der Inventarwert eines Anteils (Definition gemäss §17 des Fondsvertrags) erhöhte sich im laufenden Geschäftsjahr um 1.20% von CHF 106.69 (per 1. Juli 2009) auf CHF 107.97 (per 30. Juni 2010). Der Rücknahmepreis am Ende des Geschäftsjahres beträgt CHF 106.00. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2008/09 von CHF 4.35 (brutto, pro Anteil) erfolgte per 30. Oktober 2009. Für das Geschäftsjahr 2009/10 wird eine Ausschüttung von CHF 4.35 (brutto, pro Anteil) am 29. Oktober 2010 ausbezahlt.

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. Juli 2009 bis 30. Juni 2010 umfasst folgende Aktivitäten:

Erneuerung Genève, Rue de Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	410'000.00
Erneuerung Dietikon, Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneeggstrasse 145, 147	2'323'000.00
Erneuerung Reinach, Fasanenstrasse 5, 7	308'000.00
Erneuerung Zürich, Bristenstrasse 27	323'000.00
Neubau Buchs (AG), Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	120'000.00
Neubau Frauenfeld, Unterer Graben 1, Kasernenplatz 6	4'497'000.00
Aufstockung Zürich, Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 145–147	481'000.00
Total Investitionen 2009/10 in CHF	8'462'000.00

In der Berichtsperiode fanden keine Desinvestitionen statt.

Hypothekarische Belastung

Die Hypothekarverschuldung belief sich per Ende Geschäftsjahr 2009/10 auf CHF 96'800'000.00. Bezogen auf den Marktwert*) aller Liegenschaften beträgt die durchschnittliche hypothekarische Belastung 16.90%.

Marktwertschätzungen

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.

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 2009 (CHF 562'253'500.00) bis zum 30. Juni 2010 (CHF 572'689'000.00) um 1.86% zu. Einige Liegenschaften wurden infolge kurzfristig tieferer Erträge und/oder höher eingeschätzter künftiger Kosten tiefer bewertet, während andere aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage (tiefere Diskontierungssätze) und/oder Investitionen von einer Aufwertung profitierten. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.4% und 5.1% (letztes Jahr 4.5% bis 5.3%). Der durchschnittliche, marktwertgewichtete

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

Diskontierungssatz beträgt 4.78 % (letztes Jahr 4.85 %). (Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten auf Seite 19 zu entnehmen).

Aufteilung nach Marktregionen und Nutzungsart

Das Portfolio gliedert sich nach Marktregionen und Nutzungsarten wie folgt:

Angaben in % der Marktwerte

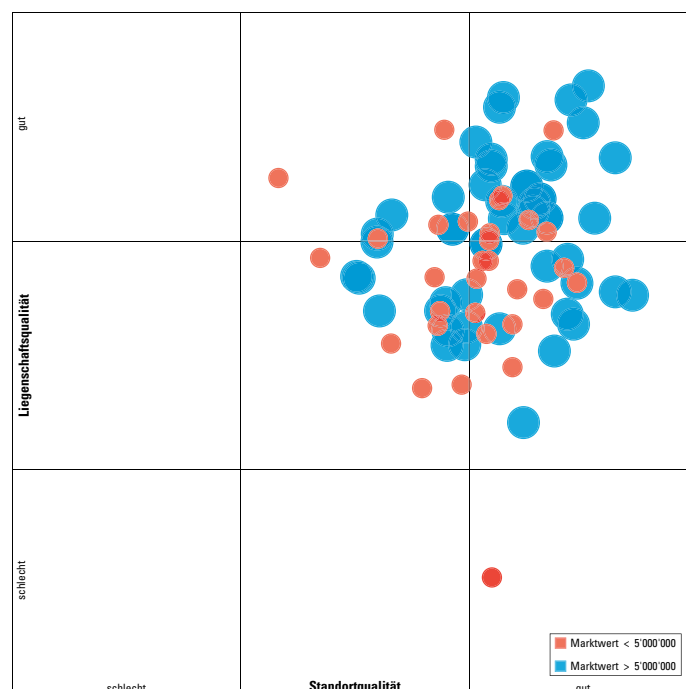
Zürich	31.0 %	Wohnliegenschaften	80.4 %
Ostschweiz	6.9 %	Wohn-/Geschäftsliegenschaften	10.4 %
Zentralschweiz	7.7 %	Geschäftsliegenschaften	9.2 %
Nordwestschweiz	29.6 %	Spezialliegenschaften	0.0 %
Bern	7.6 %	Baurecht	0.0 %
Südschweiz	0.0 %	Bauland	0.0 %
Genfersee	15.0 %		
Westschweiz	2.2 %		
Total	100.0 %	Total	100.0 %

Quelle: Wüest & Partner

Knapp zwei Drittel des Bestands sind in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden investiert. Fast alle restlichen Standorte liegen in Schweizer Mittelzentren oder in deren Agglomeration.

Marktmatrix, Qualitätskoeffizient

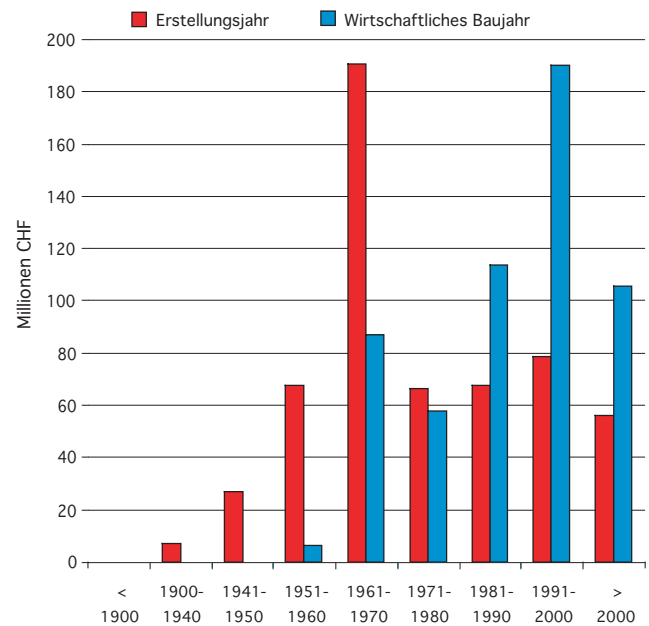
Der von Wüest & Partner gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1–5 (1 = sehr gut, 5 = sehr schlecht) 1.58 Punkte für das gesamte Portfolio (letztes Jahr 1.60). Fast die Hälfte des Portfolios (49.7 % des Marktwerts, entspricht CHF 284'747'000 / 30 Liegenschaften) 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 per 30.6.2010 gute 2.1 Punkte (gleich wie letztes Jahr; ebenfalls auf einer Skala von 1–5).



Quelle: Wüest & Partner

Wirtschaftliches Baujahr

Um die vorhandene Substanz und Ertragskraft nachhaltig zu steigern, wird das Portfolio des Swissinvest seit Jahren laufend qualitativ optimiert. Heute weisen knapp drei Viertel des Bestands (Basis: Marktwerte der Liegenschaften) ein wirtschaftliches Baujahr jünger als 1981 auf. Im Gegensatz zum Erstellungsjahr (in der Abbildung rote Säulen) bezeichnet das wirtschaftliche Baujahr (blaue Säulen), wann eine Liegenschaft letztmalig mittels umfassender Sanierung (Instandsetzung) an die aktuellen Marktstandards angepasst wurde. Teilsanierte Gebäude werden unter ihrem Erstellungsjahr geführt.



Quelle: Wüest & Partner

Erfolgsrechnung

Erträge

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2009/10 CHF 34'729'226.38. Davon wurden 76 % aus dem Wohnbereich generiert. Mit Büros und Verkaufsflächen werden 14.4 % des Ertrags erzielt. Der Rest entfällt auf Gewerbe- oder andere Nutzungen. Die Mietzinsausfallrate – resultierend aus Leerständen und Mietzinsverlusten – beläuft sich im Berichtsjahr auf 3.54% der Soll-Nettomieteinnahmen (Vorjahr: 3.05 %). Unter anderem sind Mitte 2010 startende Sanierungsprojekte, bei denen die Mietverhältnisse unmöglich parallel weitergeführt werden konnten, für die Zunahme des Leerstandes mitverantwortlich. Die Bruttorendite (Nettomietzinseinnahmen/Liegenschaftsverkehrswerte) über das gesamte Liegenschaftenportfolio entspricht 5.95 % (Vorjahr: 5.94 %).

Staffelung gesicherter Mieterträge von Geschäftsliegenschaften

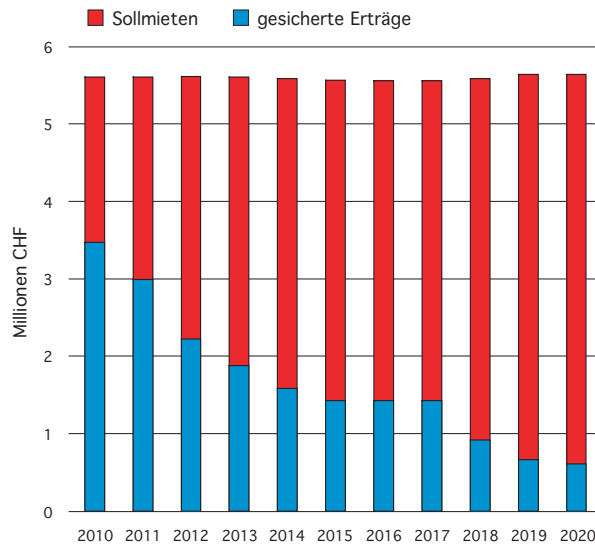
Gesicherte Mieterträge für Gewerbe-, Verkaufs- und Büroliegenschaften sind wie folgt gestaffelt:

Jahr	Gesicherte Erträge	Soll-Mieten	Anteil
2010	3'237'310	5'642'997	57.37%
2011	2'800'460	5'659'475	49.48%
2012	2'260'953	5'679'058	39.81%
2013	1'952'016	5'681'794	34.36%
2014	1'626'516	5'665'288	28.71%
2015	1'444'224	5'574'417	25.91%
2016	1'444'224	5'584'327	25.86%
2017	930'513	5'596'851	16.63%
2018	678'900	5'646'411	12.02%
2019	678'900	5'642'006	12.03%
2020	623'100	5'654'414	11.02%

Quelle: Wüest & Partner

Ab 2021 existieren keine vertraglich gesicherten Mieterträge.

Die gesicherten Mieterträge für Gewerbe-, Verkaufs- und Büroliegenschaften sind entsprechend der folgenden Graphik gestaffelt:



Quelle: Wüest & Partner

Aufwendungen

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr total CHF 6'446'185.64 beziehungsweise 18.91 % der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Darunter fallen unter anderem auch Erneuerungen von Bestandesobjekten, wo Grundrissoptimierungen, Energiesenkungsmassnahmen, Balkonvergrösserungen und/oder der Einbau von neuen Küchen und Bädern vorgenommen wurden.

Erfolg

Der Gesamterfolg beträgt CHF 22'645'628.53. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 500'000.00 beläuft sich die Höhe des Rückstellungskontos auf CHF 14'177'200.00 oder 41.6 % der Mietzinseinnahmen.

Wesentliche Mieter

Per Stichtag 30. Juni 2010 generierte kein einzelner Mieter mehr als 5 % der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds. Coop ist mit 4.91 %, verteilt auf 3 Objekte, der grösste Mieter.

Verpflichtungen

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

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Frauenfeld, Unterer Graben 1, Kasernenplatz 6	9'825'500.–	6'400'000.–	3'425'500.–
Reinach, Fasanenstrasse 5, 7	1'650'000.–	308'000.–	1'342'000.–
Reinach, Neueneichweg 35, 37	113'400.–	0.–	113'400.–
Zürich, Bristenstrasse 27	3'200'000.–	323'000.–	2'877'000.–
Zürich, Wallisellenstrasse 33, Saatlenstrasse 145–147	14'805'000.–	481'000.–	14'324'000.–
Total Verpflichtungen per 30.6.2010 in CHF	29'593'900.–	7'512'000.–	22'081'900.–

Bestand an Anteilen	Die Zahl der sich im Umlauf befindenden Anteile liegt am Ende des Geschäftsjahres 2009/10 bei 4'099'097. Rücknahmebegehren liegen keine vor.
Emission	Am 4. Dezember 2009 wurden 241'123 neue Anteile des Swissinvest an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Emission wurde zu 100% gezeichnet.
Ausschüttung	<p>Die Ausschüttung beträgt CHF 4.35 brutto pro Anteil. Am Freitag, 29. Oktober 2010, gelangt Coupon Nr. 7 zur Auszahlung:</p> <p>CHF <u>4.35</u> brutto</p> <p>CHF <u>1.52</u> 35 % Verrechnungssteuer</p> <p>CHF <u>2.83</u> netto pro Anteil.</p> <p>Im Ausland domizillierte Anteilscheininhaber können die eidgenössische Verrechnungssteuer im Rahmen eines allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommens ganz oder teilweise zurückfordern.</p>
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 langjährige Erfahrung im Anlagefondsrecht. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und Schoch, Auer & Partner abgeschlossener Vertrag.

Vergütungen

Bei den in § 20 und § 21 des Fondsvertrags festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im Geschäftsjahr 2009/10 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Fondsleitung

– Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften:	0.36 % des Gesamtfondsvermögens
– Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile:	3 %
– Kauf von Grundstücken:	–
– Verkauf von Grundstücken:	–

Depotbank

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

Bewirtschaftungsgesellschaften

– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften:	Belastung des Anlagefonds mit durchschnittlich 4.22 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen anstatt der fondsvertraglich möglichen 5 %.
--	--

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Immobiliengesellschaften des Fonds

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

Bellerive-Immobilien AG, Zürich
 La Blancherie A, Lausanne
 Swissinvest Immobilien AG, Zürich

Depotbank, Zahlstelle

Credit Suisse AG, Zürich

	2010 Marktwert CHF	2009 Marktwert CHF
Aktiven		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	453'581.70	91'102.23
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	455'889'000.00	450'111'500.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	67'628'000.00	67'816'000.00
Gemischte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)	29'021'000.00	28'555'000.00
Stockwerkeigentum	13'751'000.00	13'868'000.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	6'400'000.00	1'903'000.00
Total Grundstücke	572'689'000.00	562'253'500.00
Sonstige Vermögenswerte	1'813'413.98	556'564.72
Gesamtfondsvermögen	574'955'995.68	562'901'166.95

Passiven		
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	96'800'000.00	117'600'000.00
Darlehen und Kredite	0.00	0.00
Sonstige Verbindlichkeiten	7'796'630.59	5'826'023.19
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	470'359'365.09	439'475'143.76
Geschätzte Liquidationssteuern	27'790'000.00	27'871'000.00
Nettofondsvermögen	442'569'365.09	411'604'143.76

Anzahl Anteile im Umlauf	2010	2009
Stand 1. Juli	3'857'974	3'857'974
Ausgaben	241'123	0
Rücknahmen	0	0
Stand 30. Juni	4'099'097	3'857'974
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	107.97	106.69
Ausschüttung	4.35	4.35
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	103.62	102.34

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	14'177'200.00	13'677'200.00
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	545'437'926.00	545'437'926.00

Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	411'604'143.76	407'712'241.25
Ausschüttungen	-16'782'186.90	-16'396'389.50
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	24'601'779.70	0.00
Gesamterfolg	22'645'628.53	19'288'292.01
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	500'000.00	1'000'000.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	442'569'365.09	411'604'143.76

Mehrjahresvergleich	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07
Nettofondsvermögen	442'569'365.09	411'604'143.76	407'712'241.25	384'756'641.51
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	107.97	106.69	105.68	104.72

	2009/2010 CHF	2008/2009 CHF
Erträge		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	939.82	1'024.94
Erträge aus Festgeld	2'072.50	700.00
Erträge aus festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	34'087'113.73	33'382'585.12
Aktiviere Bauzinsen	128'479.15	14'314.80
Sonstige Erträge	52'487.48	95'140.80
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	458'133.70	0.00
Total Erträge	34'729'226.38	33'493'765.66
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	2'291'047.22	2'880'617.97
Sonstige Passivzinsen	10'311.00	11'970.85
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3'480'855.19	3'223'376.56
Ausserordentlicher Unterhalt	2'965'330.45	2'089'002.53
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	1'167'249.34	1'015'810.55
Verwaltungsaufwand	283'327.94	253'739.56
Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern	306'110.45	277'116.25
Gewinn- und Kapitalsteuern	1'908'441.45	2'165'443.95
Schätzungs- und Revisionsaufwand	163'424.90	159'397.80
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	500'000.00	1'000'000.00
Entnahme	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an		
die Fondsleitung	2'026'444.20	1'617'923.10
die Depotbank	197'015.40	188'757.70
die Immobilienverwaltungen	1'491'848.45	1'632'831.65
Sonstige Aufwendungen	71'889.33	67'585.18
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwendungen	16'863'295.32	16'583'573.65
Nettoertrag	17'865'931.06	16'910'192.01
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	17'865'931.06	16'910'192.01
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4'698'697.47	4'404'100.00
Veränderung latente Steuern	81'000.00	-2'026'000.00
Gesamterfolg	22'645'628.53	19'288'292.01
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'865'931.06	16'910'192.01
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	161'385.19	33'380.08
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	18'027'316.25	16'943'572.09
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	17'831'071.95	16'782'186.90
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	196'244.30	161'385.19

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2010

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF per 30.6.2010	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Wohnbauten														
Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4'691	15	18	8			29		29	4'671'500	7'699'000	8'272'000	517'662
Aesch	Austrasse 2	1'658				10		13	1	35	2'528'600	2'876'000	3'070'000	175'325
Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	2'518			12	12		11	13		4'112'800	6'652'000	7'033'000	420'692
Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	3'961			14	12	1	21			6'002'100	7'587'000	8'349'000	501'557
Allschwil	Grabening 24, 26, 28, 30	2'646			8		8	16	2		3'307'600	4'488'000	5'178'000	316'137
Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	1'877	24		21	3		11	1		3'312'400	5'869'000	6'818'000	364'691
Basel	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	Baurecht			25	5					3'733'000	7'241'000	4'300'000	356'865
Basel	Habsburgerstrasse 26	282		4	5				1		1'455'600	2'073'000	2'674'000	136'419
Basel	Hammer I	5'394	11	7	47		18	106	22	1'343	23'316'000	28'841'000	26'580'000	1'630'356
Basel	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	630		12	12	3				323	4'742'400	6'965'000	6'637'000	361'285
Basel	Türkheimerstrasse 10	274		4	11					134	3'317'433	3'557'000	3'825'000	256'523
Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	1'683			6	6		12	1		2'036'000	3'024'000	3'485'000	188'888
Bern	Burgernzielweg 14, 16	1'441			10	10		12		128	5'396'500	5'526'800	6'254'000	390'429
Bern	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	5'957		4	4	16		33	7	803	14'363'200	12'745'400	13'050'000	759'104
Biel	Solothurnstrasse 55	974		3	6			6			1'370'600	2'537'800	1'085'000	99'771
Birmensdorf	Breitestrasse 19, 21, 23	4'308		12	12	3		45	13		7'598'200	8'207'200	7'939'000	482'657
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		43	2		8'004'417	7'501'000	7'122'000	460'381
Buchs	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	6'900		6	18	18	6	63	8		19'310'200	17'802'000	20'040'000	1'028'570
Buchs	Rosengartenweg 20, 22	2'092		6	3	6		10			2'334'187	3'135'000	3'288'000	187'528
Bülach	Berglistrasse 9, 11	1'470			14			12			2'620'800	2'410'000	3'550'000	200'028
Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	5'051				18	3	51	17		11'678'700	10'004'100	9'133'000	572'053
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1'489			15			15			1'864'400	2'629'119	3'406'000	220'500
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			5'971'500	8'879'395	11'320'000	826'614
Dietikon	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneeggstrasse 145, 147	4'496	10	16	19	9		44	3	1'022	11'116'200	14'486'800	14'480'000	929'872
Erlen	Hauptstrasse 64a	1'677			2	2	1	10			1'233'100	1'500'000	985'000	69'276
Erlinsbach	Kilbigstrasse 4, 6	2'021			6	6		13			1'811'959	3'154'000	2'686'000	159'168
Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	1'282		6	7	3		5		67	946'800	2'564'000	2'075'000	150'782
Fribourg	Route de Schiffenen 3, 5	1'142			14	14	2	22		110	6'190'400	6'289'400	5'833'000	455'638
Genève	Avenue d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'800	5'783'000	9'253'000	522'337
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	4'500		17	11	8		39			9'303'600	8'213'800	9'031'000	531'034
Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	10'433		10	19	20		57	6		21'506'207	14'576'000	17'220'000	997'638
Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	2'291		10	10	10		18			4'752'300	6'334'900	7'690'000	433'730
Hünenberg	Eichengasse 5, 6	2'004		2	4	5		15	9	266	4'928'500	4'934'000	5'231'000	303'202
Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	2'568		1	10	13		14	1		3'791'900	6'365'300	6'240'000	386'308
Kriens	Obernauerstrasse 39a	1'321	5	5	5	5		7			2'188'400	2'949'000	2'785'000	187'388
Laufen	Naustrasse 47	1'802		10	10	5		12			2'817'100	3'808'000	5'173'000	307'215
Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	1'624	9	14	6	5	5	9			5'485'100	7'004'444	9'783'000	555'571
Lausanne	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	3'000			5	27		32			13'595'700	9'187'412	14'100'000	768'240
Le Lignon	Avenue du Lignon 22	209			11	15	5	34	5		5'369'500	7'699'000	6'624'000	470'531
Le Lignon	Avenue du Lignon 49	209			7	13	3	22	3		4'017'700	5'814'000	4'899'000	337'072
Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	2'854		7	8	7		39	6		5'701'678	4'604'000	5'517'000	353'690
Zwischentotal		105'786	74	204	466	312	52	960	121	4'260	256'800'081	283'516'870	302'013'000	18'372'723

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2010

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF per 30.6.2010	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Zwischentotal		105'786	74	204	466	312	52	960	121	4'260	256'800'081	283'516'870	302'013'000	18'372'723
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	6	6	4		7		148	3'593'900	3'987'000	5'272'000	297'235
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2'097			9	9		6	8		2'896'700	4'073'000	4'721'000	275'539
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	5'481		3	3	18	3	49	9		10'669'915	9'227'000	7'195'000	471'765
Oberbuchsiten	Bachmatt 535, 536, 537	4'633	2	2	8	14		34			5'552'100	5'937'620	5'166'000	355'172
Oensingen	Lehrnütliweg 1, 3	4'161		4	16	8		42	6		9'003'111	7'460'440	7'135'000	375'340
Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10	4'889			6	6	10	26	4		8'189'400	6'523'000	8'921'000	510'359
Pratteln	Muttenserstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	1'773		8	14			18		231	3'201'000	5'222'000	5'950'000	339'727
Prilly	Chemin de Belmont 8, 10	2'350		4		14		22			6'798'700	4'285'103	6'723'000	387'740
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	1'268	2		6	4		7			1'098'900	2'252'000	1'947'000	116'077
Reinach	Neueneichweg 35, 37	1'840		1	8	4	1	12	1		2'716'000	3'917'000	4'412'000	218'759
Rothrist	Galliweg 16, 16a	1'638		5	2	6		15	4		2'917'900	2'479'000	2'654'000	181'366
St. Gallen	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	2'650		9	12	6		12	2	94	4'263'900	5'799'200	5'286'000	311'027
St. Gallen	Iddastrasse 58, 60	1'355			6	6		9	2		3'102'400	2'404'600	2'748'000	168'537
St. Gallen	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	6'310		9	27	15	6	50	2	244	10'278'500	13'124'200	10'800'000	741'713
Steinmaur	Lägernstrasse 6	1'305		3	3	3		22	2		2'249'898	2'235'800	2'421'000	142'989
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14	3'413	4	4	16	8	8	33		11	6'075'000	8'794'500	9'454'000	563'975
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	2'939	5	5	27	5		20			6'835'300	8'610'000	11'250'000	631'145
Wabern	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	2'204		6	18	6		16			7'219'400	7'095'000	7'576'000	416'457
Wil	Rainstrasse 20, 22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'002	4'630'600	4'225'000	323'710
Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	1'870		2	6	6	6	30	6		10'039'500	6'765'100	8'574'000	498'902
Winterthur	Salstrasse 45	888	4	4	4	4		16			2'533'900	3'517'800	4'180'000	234'686
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21, 23	2'561		5	20	5		20			5'439'600	6'944'497	6'820'000	448'575
Zürich	Bristenstrasse 27	877		1	15			15			4'620'500	3'384'300	4'467'000	208'529
Zürich	Regensbergstrasse 67	792	3		3	3		7			2'918'100	2'551'100	3'080'000	180'081
Zürich	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204	298	6	10							3'137'400	2'357'500	2'890'000	193'566
Zürich	Ruhestrasse 5, 7	326		10							2'874'500	2'175'300	3'810'000	200'780
Zürich	Überlandstrasse 339, 341	3'106			16	8		28		108	3'322'300	5'063'500	6'199'000	403'713
Total	Wohnbauten	171'722	109	317	725	478	86	1'508	167	5'096	393'168'907	424'333'030	455'889'000	27'570'185
Kommerziell genutzte Liegenschaften														
Genève	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1'577	9'048'500	8'031'000	11'900'000	633'229
MuttENZ	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	3'419			1			92	1	2'906	12'492'000	12'014'000	9'770'000	678'731
Thun	Marktgasse 18	464								1'645	3'930'000	6'767'500	6'102'000	372'728
Winterthur	Oberfeldstrasse 158	1'306			1	1		14		926	3'593'800	6'520'100	3'311'000	185'364
Zürich	Seefeldstrasse 224	575						14		2'242	4'940'890	7'930'000	9'735'000	542'541
Zürich	Wallisellenstrasse 333, Saattlenstrasse 261, 265	6'517						124	5	8'309	31'973'692	28'428'300	26'810'000	1'467'885
Total	Kommerziell genutzte Liegenschaften	12'540	3	0	2	2	1	244	6	17'605	65'978'882	69'690'900	67'628'000	3'880'478

Fertige Bauten

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2010

			Grundstückfläche in m ²	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 ²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF per 30.6.2010	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Gemischt genutzte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)															
Fertige Bauten	Bern	Rehhagstrasse 2	781	1	5	2	1	2	15		436	3'634'000	3'462'600	3'676'000	237'588
	Siebnen	Glernerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	4'946		2	12	10		130		3'115	21'157'100	18'165'000	21'770'000	1'227'473
	Zürich	Bederstrasse 105a	542		2	3			8		297	2'956'600	3'961'700	3'575'000	201'185
	Total	Gemischte Bauten Wohn-/Geschäftsliegenschaften)	6'269	1	9	17	11	2	153	0	3'848	27'747'700	25'589'300	29'021'000	1'666'245
Stockwerkeigentum															
Fertige Bauten	Liebefeld	Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146	2'988			5		5	22		1'496	5'647'100	9'437'850	5'625'000	423'889
	Renens	Avenue de la Poste 1, 3, 11	2'836				9		37		2'057	8'224'800	16'386'846	8'126'000	546'316
	Total	Stockwerkeigentum	5'824	0	0	5	9	5	59	0	3'553	13'871'900	25'824'696	13'751'000	970'205
Bauland/Angefangene Bauten	Frauenfeld	Unterer Graben 1, Kasernenplatz 6	1'380									6'400'000		6'400'000	
	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	1'380	0	0	0	0	0	0	0	0	6'400'000		6'400'000	0
Total Grundstücksverzeichnis	Fertige Bauten	Wohnbauten	171'722	109	317	725	478	86	1'508	167	5'096	393'168'907	424'333'030	455'889'000	27'570'185
		Kommerziell genutzte Liegenschaften	12'540	3	0	2	2	1	244	6	17'605	65'978'882	69'690'900	67'628'000	3'880'478
		Gemischte Bauten	6'269	1	9	17	11	2	153	0	3'848	27'747'700	25'589'300	29'021'000	1'666'245
		Stockwerkeigentum	5'824	0	0	5	9	5	59	0	3'553	13'871'900	25'824'696	13'751'000	970'205
		Bauland (inklusive Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inklusive Land)	1'380	0	0	0	0	0	0	0	0	6'400'000	0	6'400'000	0
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	197'735	113	326	749	500	94	1'964	173	30'102	507'167'389	545'437'926	572'689'000	34'087'114	

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe Keine

Verkäufe Keine

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF		Rückzahlung	Bestand in CHF
		30.6.2009	Aufnahme		
19.06.2009 – 20.07.2009	0.5800%	1'600'000		1'600'000	0
29.08.2003 – 28.08.2009	3.2000%	6'600'000		6'600'000	0
24.08.2009 – 24.09.2009	0.5600%	2'500'000		2'500'000	0
06.11.2009 – 07.12.2009	0.4600%	5'100'000		5'100'000	0
16.11.2009 – 16.12.2009	0.4600%	8'500'000		8'500'000	0
31.05.2010 – 30.06.2010	0.4600%	0	20'400'000		20'400'000
01.06.2010 – 30.06.2010	0.4300%	3'000'000			3'000'000
17.06.2010 – 15.07.2010	0.4600%	29'300'000	6'000'000	22'900'000	12'400'000
30.11.2005 – 30.11.2010	2.9400%	3'800'000			3'800'000
30.11.2006 – 30.11.2010	2.8400%	10'000'000			10'000'000
02.03.2004 – 01.03.2011	3.1500%	8'000'000			8'000'000
30.09.2005 – 01.10.2012	2.7500%	5'000'000			5'000'000
21.01.2008 – 21.01.2013	3.1900%	4'600'000			4'600'000
19.12.2003 – 19.12.2013	3.7000%	12'000'000			12'000'000
28.04.2006 – 28.04.2014	3.7300%	10'000'000			10'000'000
31.08.2005 – 31.08.2015	2.9800%	2'000'000			2'000'000
31.08.2005 – 31.08.2015	2.9900%	5'600'000			5'600'000
		117'600'000	26'400'000	47'200'000	96'800'000

Die Grundstücke des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund werden von den Schätzungsexperten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2010.

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 wird 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 2010).

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 offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

**Bewertungsergebnisse
per 30. Juni 2010**

Per 30. Juni 2010 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds Swissinvest Real Estate Investment Fund mit 81 Liegenschaften auf CHF 572'689'000.– geschätzt (2009: CHF 562'253'500.–).

Von den 80 Bestandesliegenschaften (exkl. Bauprojekt Frauenfeld), die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 31 Liegenschaften abgewertet sowie 47 Liegenschaften aufgewertet und 2 Liegenschaften blieben wertmässig unverändert. In der Summe fand eine Wertvermehrung statt (CHF +5.938 Mio. gegenüber 2009). Die Wertvermehrung begründet sich hauptsächlich in der Herabsetzung der Diskontierungssätze, die auf eine höhere Marktnachfrage zurückzuführen sind, sowie in langfristig leicht höheren Ertrags- und geringeren Kostenerwartungen. Die Wertminderungen lassen sich aus kurzfristig tieferen Erträgen und erhöhten Kosten ableiten.

Der Bestand des Portfolios hat seit 2009 die folgenden Veränderungen erfahren: Realisierung des Bauprojektes in Frauenfeld, Unterer Graben 1, mit aktuellem Kostenstand von CHF 6'400'000.– (Vorjahr 2009: CHF 1'903'000.–).

Zürich, 21. Juni 2010

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer

Dr. Christoph Zaborowski

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir den Jahresbericht des Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund bestehend aus der Jahresrechnung und den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 Kollektivanlagengesetz für das am 30. Juni 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

**Verantwortung
des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit den kollektivanlagengesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

**Verantwortung
der Prüfgesellschaft**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über den Jahresbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob der Jahresbericht frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die im Jahresbericht enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresbericht als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresberichts. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresbericht für das am 30. Juni 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

**Berichterstattung
aufgrund weiterer
gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 127 KAG und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG

Markus Schunk
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Marc Escher
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. September 2010