

Swissinvest Real Estate Investment Fund

Jahresbericht per 30. Juni 2009

Swissinvest Real Estate Investment Fund

Jahresbericht per 30. Juni 2009

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 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
Zeichnungs- und Zahlstelle	9
Vermögensrechnung per 30. Juni 2009	10
Erfolgsrechnung vom 1. Juli 2008 bis 30. Juni 2009	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
Fondsleitung Swissinvest & Portfoliomanagement	Michel Schneider , Zürich
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 Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2007/08 in der Höhe von CHF 4.25 (brutto, pro Anteil) erfolgte per 31. Oktober 2008. Für das Geschäftsjahr 2008/09 wird eine Ausschüttung von CHF 4.35 (brutto, pro Anteil) am 30. Oktober 2009 ausbezahlt.

Gemäss den Übergangsbestimmungen von Art. 154 KAG hat die Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank den an die Bestimmungen des KAG angepassten Fondsvertrag der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Das Vorprüfungsverfahren des Fondsvertrages ist in der Zwischenzeit abgeschlossen. Die Änderung des Fondsreglements (neu: Fondsvertrag) wurde am 3. Juli 2009 in den Publikationsorganen (NZZ und SHAB) des Immobilienfonds veröffentlicht. Die formelle Genehmigung durch die FINMA steht noch aus.

Eckdaten, Geschäftsjahr		30.6.2009	30.6.2008	30.6.2007
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Anzahl Anteile im Umlauf		3'857'974	3'857'974	3'674'261
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹⁾	CHF	106.69	105.68	104.72
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	105.00	104.00	103.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	116.00	121.90	123.80
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	97.00	106.20	115.35
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	114.80	114.90	121.80
Agio		7.60%	8.72%	16.31%

Vermögensrechnung

Marktwert der Liegenschaften	CHF	562'253'500.00	536'907'000.00	518'477'000.00
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes ²⁾		20.92%	18.72%	20.81%
Nettofondsvermögen	CHF	411'604'143.76	407'712'241.25	384'756'641.51

Erfolgsrechnung

Nettoertrag	CHF	16'910'192.01	16'320'979.34	14'710'383.68
Mietzinseinnahmen	CHF	33'382'585.12	31'433'990.38	31'039'182.99
Mietzinsausfallrate		3.05%	2.52%	2.62%

Rendite, Performance³⁾

Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.35	4.25	4.15
Ausschüttungsrendite		3.79%	3.70%	3.41%
Ausschüttungsquote		93.70%	94.65%	90.47%
Eigenkapitalrendite (ROE)		4.71%	4.58%	5.80%
Anlagerendite		5.25%	5.15%	6.57%
Performance Geschäftsjahr ⁴⁾⁵⁾		5.91%	-1.11%	2.45%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71.97%	71.74%	68.32%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})		0.67%	0.62%	0.64%

¹⁾ Exklusive Kommission.

²⁾ Maximal zulässige Belastung: 50% der Marktwerte (KWV 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 Gesamtfondsvermögens.

⁴⁾ Die «Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Performance von kollektiven Kapitalanlagen» der SFA vom 16.5.2008 legt unter Ziffer 5 fest, dass mindestens die Performance für das Kalenderjahr ausgewiesen sein muss, daneben zusätzlich eine Performance für eine rollierende Zeitperiode (Performance Geschäftsjahr) veröffentlicht werden kann. Die Performance des Kalenderjahres 2008 beträgt 3.74%, diejenige für 2007 -3.51%. Die Fusion des schweizerischen Immobilienfonds ImmoVIT Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte und SWISSINVEST Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds im Jahr 2006 zum Swisinvest Real Estate Investment Fund verunmöglicht den Ausweis der Kalenderjahr-Performance für 2006.

⁵⁾ 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 Nettoinventarwert, Ausschüttung

Der Inventarwert eines Anteils (Definition gemäss §12 des Fondsreglements) erhöhte sich im laufenden Geschäftsjahr um 0.96% von CHF 105.68 (per 1. Juli 2008) auf CHF 106.69 (per 30. Juni 2009). Der Rücknahmepreis am Ende des Geschäftsjahres beträgt CHF 105.00. Die Ausschüttung wird auf CHF 4.35 brutto pro Anteil festgelegt.

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. Juli 2008 bis 30. Juni 2009 umfasst folgende Aktivitäten:

Erneuerung Zürich, Ruhestrasse 5, 7	1'707'000.00
Erneuerung Dietikon, Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneeggstrasse 145, 147	14'000.00
Neubau Buchs (AG), Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	820'000.00
Kauf Bern, Rehhagstrasse 2	3'634'000.00
Kauf Liebefeld, Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146	5'647'000.00
Kauf Renens, Avenue de la Poste 1, 3, 11	8'225'000.00
Kauf Frauenfeld, Unterer Graben 1, Kasernenplatz 6	1'903'000.00
Total Investitionen 2008/09 in CHF	21'950'000.00

In der Berichtsperiode fanden keine Desinvestitionen statt.

Hypothekarische Belastung

Die Hypothekarverschuldung belief sich per Ende Geschäftsjahr 2008/09 auf CHF 117'600'000.–. Bezogen auf den Marktwert aller Liegenschaften beträgt die durchschnittliche hypothekarische Belastung 20.92%.

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 2008 (CHF 536'907'000.–) bis zum 30. Juni 2009 (CHF 562'253'500.–) um 4.72% zu. Einige Liegenschaften wurden infolge von tieferen Mietzins-erträgen und/oder höher eingeschätzten künftigen Unterhaltskosten tiefer bewertet, während andere aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage und/oder Investitionen von einer Aufwertung profitierten. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.5% und 5.3%. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete Diskontierungssatz beträgt wie im Vorjahr 4.85%. (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

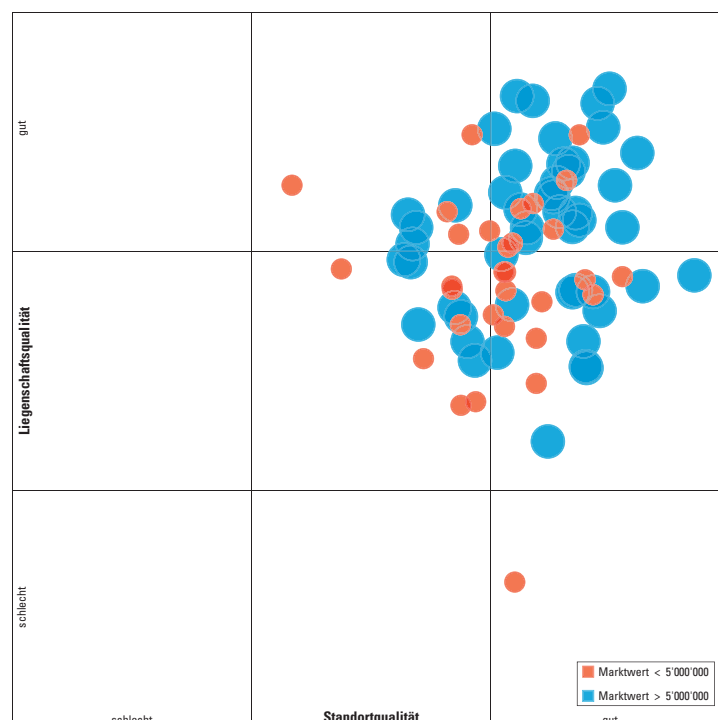
Zürich	31.1 %	Wohnliegenschaften	79.8 %
Ostschweiz	6.3 %	Wohn-/Geschäftsliegenschaften	10.5 %
Zentralschweiz	7.7 %	Geschäftsliegenschaften	9.4 %
Nordwestschweiz	30.2 %	Spezialliegenschaften	0.0 %
Bern	7.6 %	Baurecht	0.0 %
Südschweiz	0.0 %	Bauland	0.3 %
Genfersee	14.9 %		
Westschweiz	2.2 %		
Total	100.0 %	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

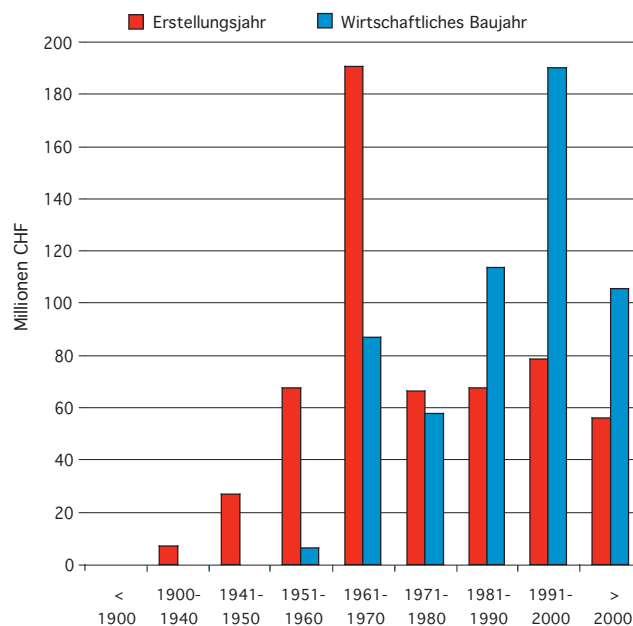
Der von Wüest & Partner gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1–5 (1 = sehr gut, 5 = sehr schlecht) 1.6 Punkte für das gesamte Portfolio (letztes Jahr 1.5). Für den Rückgang verantwortlich zeichnen primär Abwertungen in den Makrolagen der Liegenschaften in den Grossräumen Bern und Basel. Der überwiegende Teil der Portfoliobestandesliegenschaften (53 % des Marktwerts / CHF 297'277'000) 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 (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.



Quelle: Wüest & Partner

Erfolgsrechnung

Erträge

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2008/09 CHF 33'493'765.66. Davon wurden knapp 76 % aus dem Wohnbereich generiert. Mit Büros und Verkaufsflächen werden 14.5% des Ertrags erzielt. Der Rest entfällt auf Gewerbe- oder andere Nutzungen. Die Mietzinsausfallrate – resultierend aus Leerständen und Mietzinsverlusten – beläuft sich im Berichtsjahr auf 3.05 % der Soll-Nettomieteinnahmen (Vorjahr: 2.52 %). Die Abweichung beruht hauptsächlich auf der Erstvermietung der 2008 fertig gestellten Liegenschaft Buchs, Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82, die per Juni 2009 praktisch voll vermietet ist. Werden diese Leerstände nicht berücksichtigt, reduziert sich die Mietzinsausfallrate auf 2.36 %. Die Bruttorendite über das gesamte Portfolio entspricht 5.94 % (Vorjahr: 5.85 %).

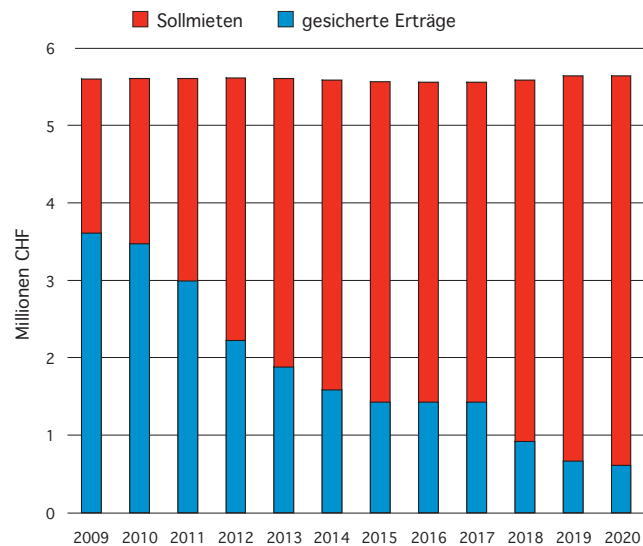
Staffelung gesicherter Mieterträge von Geschäftsliegenschaften

Die untenstehende Tabelle listet die gesicherten Mieterträge für Gewerbe-, Verkaufs- und Büroliegenschaften auf:

Jahr	Gesicherte Erträge	Soll-Mieten	Anteil
2009	3'608'141	5'596'478	64.47%
2010	3'469'178	5'602'243	61.92%
2011	2'989'495	5'603'878	53.35%
2012	2'220'536	5'607'334	39.60%
2013	1'875'704	5'599'391	33.50%
2014	1'586'822	5'580'267	28.44%
2015	1'429'224	5'562'303	25.69%
2016	1'429'224	5'556'393	25.72%
2017	1'429'224	5'555'611	25.73%
2018	915'513	5'578'504	16.41%
2019	663'900	5'634'904	11.78%
2020	609'333	5'634'904	10.81%

Ab 2020 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 5'312'379.09 beziehungsweise 15.91% 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.

Erfolg

Der Gesamterfolg beträgt CHF 19'288'292.01. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 1'000'000.– beläuft sich die Höhe des Rückstellungskontos auf CHF 13'677'200.– oder 40.97% der Mietzinseinnahmen.

Wesentliche Mieter

Per Stichtag 30. Juni 2009 generierte kein einzelner Mieter mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds. Coop ist mit 4.62%, 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
Neubau Frauenfeld, Unterer Graben 1, Kasernenplatz 6	9'825'500.–	1'903'000.–	7'922'500.–
Erneuerung Dietikon, Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneeggstrasse 145, 147	2'650'000.–	14'000.–	2'636'000.–
Total Verpflichtungen per 30.6.2009 in CHF	12'475'500.–	1'917'000.–	10'558'500.–

Bestand an Anteilen	Die Zahl der sich im Umlauf befindenden Anteile hat sich im Geschäftsjahr 08/09 nicht verändert und liegt bei 3'857'974. Rücknahmebegehren liegen keine vor.
Emission	Im Geschäftsjahr 08/09 wurden keine neuen Anteilscheine emittiert.
Ausschüttung	<p>Die Ausschüttung beträgt CHF 4.35 brutto pro Anteil. Am Freitag, 30. Oktober 2009, gelangt Coupon Nr. 5 zur Auszahlung:</p> <p><u>CHF 4.35</u> brutto</p> <p><u>CHF 1.52</u> 35 % Verrechnungssteuer</p> <p><u>CHF 2.83</u> netto pro Anteil.</p> <p>Im Ausland domizilierte 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 § 15 des Fondsreglementes festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im Geschäftsjahr 2008/09 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Fondsleitung

– Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften:	0.30 % des Gesamtfondsvermögens
– Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile:	–
– 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 4.74% 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 fünf nachfolgenden Immobiliengesellschaften ist ausnahmslos zu 100% im Eigentum des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund:

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

Zeichnungs- und Zahlstelle, Depotbank

Credit Suisse, Zürich

	2009 Marktwert CHF	2008 Marktwert CHF
Aktiven		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	91'102.23	608'941.25
Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00
Kurzfristige festverzinsliche Effekten	0.00	0.00
Festverzinsliche Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Grundstücke		
Wohnbauten	450'111'500.00	443'398'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	67'816'000.00	68'354'000.00
Gemischte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)	28'555'000.00	25'155'000.00
Stockwerkeigentum	13'868'000.00	0.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	1'903'000.00	0.00
Total Grundstücke	562'253'500.00	536'907'000.00
Sonstige Vermögenswerte	556'564.72	1'791'751.59
Gesamtfondsvermögen	562'901'166.95	539'307'692.84

Passiven		
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	117'600'000.00	100'500'000.00
Darlehen und Kredite	0.00	0.00
Sonstige Verbindlichkeiten	5'826'023.19	5'250'451.59
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	439'475'143.76	433'557'241.25
Geschätzte Liquidationssteuern	27'871'000.00	25'845'000.00
Nettofondsvermögen	411'604'143.76	407'712'241.25

Anzahl Anteile im Umlauf	2009	2008
Stand 1. Juli	3'857'974	3'674'261
Ausgaben	0	183'713
Rücknahmen	0	0
Stand 30. Juni	3'857'974	3'857'974
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	106.69	105.68
Ausschüttung	4.35	4.25
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	102.34	101.43

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	6'386'000.00	6'386'000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	13'677'200.00	12'677'200.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	545'437'926.00	488'731'166.00

Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	407'712'241.25	384'756'641.51
Ausschüttungen	-16'396'389.50	-15'248'183.15
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	18'475'097.85
Gesamterfolg	19'288'292.01	18'726'585.04
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	1'000'000.00	1'002'100.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	411'604'143.76	407'712'241.25

Mehrjahresvergleich	2008/09	2007/08	2006/07	1.4.–30.6.06
Nettofondsvermögen	411'604'143.76	407'712'241.25	384'756'641.51	222'803'213.39
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	106.69	105.68	104.72	1'493.43

	2008/2009 CHF	2007/2008 CHF
Erträge		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	1'024.94	772.81
Erträge aus Festgeld	700.00	1'197.50
Erträge aus festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	33'382'585.12	31'433'990.38
Aktivierte Bauzinsen	14'314.80	365'118.35
Sonstige Erträge	95'140.80	15'520.25
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	298'533.60
Total Erträge	33'493'765.66	32'115'132.89
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	2'880'617.97	3'227'167.95
Sonstige Passivzinsen	11'970.85	25'897.55
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3'223'376.56	3'180'730.72
Ausserordentlicher Unterhalt	2'089'002.53	1'628'470.55
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	1'015'810.55	1'002'783.88
Verwaltungsaufwand	253'739.56	208'975.59
Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern	277'116.25	253'274.05
Gewinn- und Kapitalsteuern	2'165'443.95	2'011'708.25
Schätzungs- und Revisionsaufwand	159'397.80	217'577.50
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	1'000'000.00	1'002'100.00
Entnahme	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an		
die Fondsleitung	1'617'923.10	1'562'122.75
die Depotbank	188'757.70	182'247.65
die Immobilienverwaltungen	1'632'831.65	1'247'901.75
Sonstige Aufwendungen	67'585.18	43'195.36
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwendungen	16'583'573.65	15'794'153.55
Nettoertrag	16'910'192.01	16'320'979.34
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	16'910'192.01	16'320'979.34
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4'404'100.00	4'767'605.70
Veränderung latente Steuern	-2'026'000.00	-2'362'000.00
Gesamterfolg	19'288'292.01	18'726'585.04
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	16'910'192.01	16'320'979.34
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	33'380.08	108'790.24
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	16'943'572.09	16'429'769.58
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	16'782'186.90	16'396'389.50
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	161'385.19	33'380.08

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2009

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	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Wohnbauten													
Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4'691	15	18	8			29		29	4'671'500	8'173'000	516'125
Aesch	Austrasse 2	1'658				10		13	1	35	2'528'550	3'131'000	175'122
Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	2'518			12	12		11	13		4'112'800	6'988'000	413'635
Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	3'961			14	12	1	21			6'002'081	8'055'000	499'495
Allschwil	Grabenring 24, 26, 28, 30	2'646			8		8	16	2		3'307'597	5'103'000	320'678
Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	1'877	24		21	3		11	1		3'312'380	6'676'000	367'799
Basel	Gustav-Wenk-Strasse 19, 21, 23	Baurecht			25	5					3'733'038	4'333'000	354'023
Basel	Habsburgerstrasse 26	282		4	5				1		1'455'600	2'661'000	136'879
Basel	Hammer I	5'394	11	7	47		18	106	22	1'343	23'315'977	26'140'000	1'623'407
Basel	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	630		12	12	3				323	4'742'399	6'648'000	390'051
Basel	Türkheimerstrasse 10	274		4	11					134	3'317'384	3'804'000	251'583
Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	1'683			6	6		12	1		2'036'036	3'358'000	188'532
Bern	Burgernzielweg 14, 16	1'441			10	10		12		128	5'396'511	6'242'000	388'029
Bern	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	5'957		4	4	16		33	7	803	14'363'228	12'770'000	755'999
Biel	Solothurnstrasse 55	974		3	6			6			1'370'572	1'011'000	85'567
Birmensdorf	Breitstrasse 19, 21, 23	4'308		12	12	3		45	13		7'598'236	8'115'000	482'487
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		43	2		8'004'447	7'128'000	464'212
Buchs	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	6'900		6	18	18	6	63	8		19'193'800	20'310'000	873'825
Buchs	Rosengartenweg 20, 22	2'092		6	3	6		10			2'334'209	3'376'000	192'613
Bülach	Berglistrasse 9, 11	1'470			14			12			2'620'755	3'560'000	200'438
Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	5'051				18	3	51	17		11'678'693	9'092'000	566'604
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1'489			15			15			1'864'403	3'238'000	212'922
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			5'971'464	10'790'000	814'920
Dietikon	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneeggstrasse 145, 147	4'496	10	16	19	9		44	3	1'022	9'947'682	12'390'000	931'848
Erlen	Hauptstrasse 64a	1'677			2	2	1	10			1'233'064	988'500	69'276
Erlinsbach	Kilbigstrasse 4, 6	2'021			6	6		13			1'811'979	2'662'000	158'324
Fribourg	Route de Schiffenen 3, 5	1'142			14	14	2	22		110	6'190'365	5'887'000	403'737
Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	1'282		6	7	3		5		67	946'768	2'090'000	149'920
Genève	Avenue d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'779	8'994'000	509'995
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	4'500		17	11	8		39			9'303'557	9'034'000	529'014
Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	10'433		10	19	20		57	6		21'506'219	16'990'000	988'435
Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	2'291		10	10	10		18			4'752'251	7'480'000	431'938
Hünenberg	Eichengasse 5, 6	2'004		2	4	5		15	9	266	4'928'525	5'061'000	302'753
Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	2'568		1	10	13		14	1		3'791'873	6'236'000	385'264
Kriens	Obernauerstrasse 39a	1'321	5	5	5	5		7			2'188'406	2'790'000	179'946
Laufen	Naustrasse 47	1'802		10	10	5		12			2'817'126	5'091'000	294'117
Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	1'624	9	14	6	5	5	9			5'485'084	9'329'000	549'473
Lausanne	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	3'000			5	27		32			13'595'731	14'000'000	768'240
Le Lignon	Avenue du Lignon 22	209			11	15	5	34	5		5'369'488	6'374'000	435'182
Le Lignon	Avenue du Lignon 49	209			7	13	3	22	3		4'017'677	4'717'000	330'319
Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	2'854		7	8	7		39	6		5'701'709	5'525'000	336'418
Zwischentotal		105'786	74	204	466	312	52	960	121	4'260	255'514'944	296'340'500	18'029'141

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2009

		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	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Übertrag		105'786	74	204	466	312	52	960	121	4'260	255'514'944	296'340'500	18'029'141
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	6	6	4		7		148	3'593'890	5'245'000	296'416
Münchenstein	Äussere Lange Heid 8, 10, 12	2'097			9	9		6	8		2'896'714	4'622'000	270'416
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	5'481		3	3	18	3	49	9		10'669'865	7'561'000	482'260
Oberbuchsiten	Bachmatt 535, 536, 537	4'633	2	2	8	14		34			5'552'117	5'489'000	372'064
Oensingen	Lehnrüttiweg 1, 3	4'161		4	16	8		42	6		9'003'062	7'197'000	431'061
Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10	4'889			6	6	10	26	4		8'189'412	8'884'000	495'678
Pratteln	Mutzenzerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	1'773		8	14			18		231	3'201'000	5'853'000	339'852
Prilly	Chemin de Belmont 8, 10	2'350		4		14		22			6'798'731	6'558'000	385'657
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	1'268	2		6	4		7			1'098'938	2'067'000	152'408
Reinach	Neueneichweg 35, 37	1'840		1	8	4	1	12	1		2'716'000	4'307'000	230'517
Rothrist	Galliweg 16, 16a	1'638		5	2	6		15	4		2'917'943	2'847'000	173'803
St. Gallen	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	2'650		9	12	6		12	2	94	4'263'901	5'284'000	327'848
St. Gallen	Iddastrasse 58, 60	1'355			6	6		9	2		3'102'440	2'693'000	170'138
St. Gallen	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	6'310		9	27	15	6	50	2	244	10'278'540	11'070'000	721'360
Steinmaur	Lägernstrasse 6	1'305		3	3	3		22	2		2'249'904	2'438'000	143'364
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14	3'413	4	4	16	8	8	33		11	6'075'000	9'336'000	556'372
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	2'939	5	5	27	5		20			6'835'282	11'020'000	628'177
Wabern	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	2'204		6	18	6		16			7'219'400	7'608'000	416'643
Wil	Rainstrasse 20, 22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'022	4'382'000	324'843
Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	1'870		2	6	6	6	30	6		10'039'542	8'499'000	488'738
Winterthur	Salstrasse 45	888	4	4	4	4		16			2'533'925	4'116'000	232'180
Yverdon-les-Bains	Rue des Chainettes 21, 23	2'561		5	20	5		20			5'439'572	6'681'000	448'865
Zürich	Bristenstrasse 27	877		1	15			15			4'620'544	4'143'000	261'206
Zürich	Regensbergstrasse 67	792	3		3	3		7			2'918'118	3'011'000	178'281
Zürich	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204	298	6	10							3'137'400	3'033'000	190'460
Zürich	Ruhestrasse 5, 7	326		10							2'874'500	3'749'000	139'316
Zürich	Überlandstrasse 339, 341	3'106			16	8		28		108	3'322'300	6'078'000	400'997
Total	Wohnbauten	171'722	109	317	725	478	86	1'508	167	5'096	391'884'005	450'111'500	27'288'060
Kommerziell genutzte Liegenschaften													
Genève	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1'577	9'048'550	11'570'000	662'575
Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	3'419			1			92	1	2'906	12'491'996	9'853'000	679'020
Thun	Marktgasse 18	464								1'645	3'930'000	5'912'000	375'509
Winterthur	Oberfeldstrasse 158	1'306			1	1		14		926	3'593'770	3'656'000	193'588
Zürich	Seefeldstrasse 224	575						14		2'242	4'940'895	9'835'000	588'068
Zürich	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	6'517						124	5	8'309	31'973'731	26'990'000	1'501'813
Total	Kommerziell genutzte Liegenschaften	12'540	3	0	2	2	1	244	6	17'605	65'978'942	67'816'000	4'000'573

Fertige Bauten

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2009

		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	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Gemischt genutzte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)													
Fertige Bauten	Bern	Rehhagstrasse 2	1	5	2	1	2	15		436	3'634'000	3'679'000	137'586
	Siebnen	Glernerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1		2	12	10		130		3'115	21'202'100	21'380'000	1'207'808
	Zürich	Bederstrasse 105a		2	3			8		297	2'956'641	3'496'000	199'361
	Total	Gemischte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)	1	9	17	11	2	153	0	3'848	27'792'741	28'555'000	1'544'756
Stockwerkeigentum													
Fertige Bauten	Liebefeld	Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146			5		5	22		1'496	5'647'100	5'702'000	213'535
	Renens	Avenue de la Poste 1, 3, 11				9		37		2'057	8'224'800	8'166'000	335'663
	Total	Stockwerkeigentum	0	0	5	9	5	59	0	3'553	13'871'900	13'868'000	549'197
Bauland/Angefangene Bauten	Frauenfeld	Unterer Graben 1, Kasernenplatz 6									1'903'000	1'903'000	
	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	0	0	0	0	0	0	0	0	1'903'000	1'903'000	0
Total Grundstücksverzeichnis	Fertige Bauten	Wohnbauten	109	317	725	478	86	1'508	167	5'096	391'884'005	450'111'500	27'288'060
		Kommerziell genutzte Liegenschaften	3	0	2	2	1	244	6	17'605	65'978'942	67'816'000	4'000'573
		Gemischte Bauten	1	9	17	11	2	153	0	3'848	27'792'741	28'555'000	1'544'756
		Stockwerkeigentum	0	0	5	9	5	59	0	3'553	13'871'900	13'868'000	549'197
		Bauland (inklusive Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0	0	0	0	0	0	0	1'903'000	1'903'000	0
		Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	113	326	749	500	94	1'964	173	30'102	501'430'588	562'253'500	33'382'585

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe	Bern, Rehhagstrasse 2	per 28.11.2008
	Renens, Avenue de la Poste 1, 3, 11	per 28.11.2008
	Liebefeld, Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146	per 31.12.2008
	Frauenfeld, Unterer Graben 1, Kasernenplatz 6	per 17.06.2009
Verkäufe	Keine	

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF		Rückzahlung	Bestand in CHF
		30.6.2008	Aufnahme		
30.05.2008 – 30.06.2008	2.7100%	9'900'000		9'900'000	0
05.06.2008 – 07.07.2008	2.7500%	900'000		900'000	0
16.06.2008 – 16.07.2008	2.8300%	1'400'000		1'400'000	0
31.07.2003 – 31.07.2008	2.7000%	6'500'000		6'500'000	0
11.05.2009 – 30.06.2009	0.6200%	3'000'000			3'000'000
29.05.2009 – 30.06.2009	0.6000%	0	29'300'000		29'300'000
08.06.2009 – 08.07.2009	0.6000%	0	8'500'000		8'500'000
19.06.2009 – 20.07.2009	0.5800%	0	1'600'000		1'600'000
22.06.2009 – 22.07.2009	0.6000%	6'100'000	9'900'000	13'500'000	2'500'000
29.08.2003 – 28.08.2009	3.2000%	6'600'000			6'600'000
06.10.2003 – 06.10.2009	3.1500%	5'100'000			5'100'000
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
		100'500'000	49'300'000	32'200'000	117'600'000

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 2009.

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 2009).

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 2009**

Per 30. Juni 2009 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds Swissinvest Real Estate Investment Fund mit 81 Liegenschaften auf CHF 562'253'500.– geschätzt (2008: CHF 536'907'000.–).

Von den 77 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 26 Liegenschaften abgewertet sowie 50 Liegenschaften aufgewertet und 1 Liegenschaft bleibt wertmässig unverändert. In der Summe fand eine Wertvermehrung statt (CHF +5.896 Mio. gegenüber 2008). Die Wertvermehrung geht hauptsächlich auf höher eingeschätzte Ertragspotenziale in Verbindung mit Erneuerungen und positiven Marktentwicklungen zurück, vor allem die langfristige Kostenprognose und teilweise auch die kurzfristigen Kostenerwartungen wirken sich im Vergleich zum Vorjahr negativ auf den Marktwert aus. Eine besondere Wertentwicklung von 111% verzeichnet die wertmässig eher kleine Liegenschaft Ruhestrasse 5, 7 in Zürich im Zuge einer erfolgreichen Sanierung und Neupositionierung.

Der Bestand des Portfolios hat seit 2008 die folgenden Veränderungen erfahren: Kauf der Liegenschaften Rehhagstrasse 2 in Bern, Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146 in Liebefeld und Avenue de la Poste 1, 3, 11 in Renens mit einem aktuellen Wert von CHF 17'547'000.–, sowie Erwerb des Entwicklungsprojektes Unterer Graben 1, Kasernenplatz 6 in Frauenfeld mit einem aktuellen Wert (at cost) von CHF 1'903'000.–.

Zürich, 8. Juli 2009

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 2009 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 2009 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. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG

Markus Schunk
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Marc Escher
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. September 2009