

Immovit

Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte

Halbjahresbericht per 30. September 2005

Immovit

Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte

Halbjahresbericht per 30. September 2005

Depotbank

Credit Suisse, Zürich

Fondsleitung

Adimoso AG, Zürich

Adimoso AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 538, 8035 Zürich
Telefon 043 255 21 00
Fax 043 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Inhalt	2
Organe	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Delegation von Teilaufgaben	5
Vergütungen	5
Immobilien­gesellschaften des Fonds	6
Zeichnungs- und Zahlstellen	6
Jahresrechnung	7-8
Vermögensrechnung per 30. September 2005	7
Erfolgsrechnung vom 1. April 2005 bis 30. September 2005	8
Grundstücksverzeichnis	9-10

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 Immo	Michel Schneider , Zürich
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA , Zürich

Die Immobilienanlagen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d.h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrswerten per 31. März 2005.

Die Emission per 30. Juni 2005 wurde vollständig gezeichnet. Die dem Fonds zugeflossenen Mittel von rund CHF 11 Millionen wurden für den Neubau in Siebnen, Glarner-, Stockbergstrasse («Coop-Center» mit 24 Wohnungen), der im Frühling 2006 beendet sein wird, sowie für die Sanierung der Liegenschaft in Uster, Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23, verwendet.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2004/2005 in der Höhe von CHF 82.-- brutto erfolgte am 30. Juni 2005.

Valoren-Nr. 278 800.

ISIN CH 000 278 800 5.

Delegation von
Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert:

Regimo Basel AG, Basel (Hanspeter Rudin, Delegierter des Verwaltungsrates)
 Régimo Genève SA, Le Lignon (Charles Favre, Sitzleiter)
 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)
 Kuhn Immobilien, Worb (Rolf Kuhn, Geschäftsinhaber)
 Wotreva AG, Immobilientreuhand, Bern (Eugen Rüttimann, Geschäftsführer)

Diese Firmen weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Fondsleitungsgesellschaft und den einzelnen Bewirtschaftungsgesellschaften.

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.

Vergütungen

Bei den in § 15 des Fondsreglementes festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im Geschäftsjahr 2004/2005 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Fondsleitung	
- Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften:	0.275 % des Gesamtfondsvermögens
Depotbank	
- Überwachung der Fondsleitung:	0.25 ‰ des Gesamtfondsvermögens
- Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr:	0.1 ‰ des Gesamtfondsvermögens
Liegenschaftenverwaltungen	
- Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften:	Belastung des Anlagefonds mit durchschnittlich 3.85 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen anstatt der regulatorisch möglichen 5 %.

Immobilien Gesellschaften des Fonds

Das Aktienkapital sämtlicher zehn nachfolgenden Immobilien Gesellschaften ist ausnahmslos zu 100 % im Immobilienfonds Immovit vereinigt:

Bellerive-Immobilien AG, Zürich
Immovit AG Basel, Basel
Immovit AG Bern, Bern
Immovit AG Luzern, Luzern
Immovit AG St. Gallen, St. Gallen
Immovit AG Solothurn, Solothurn
La Blancherie A, Lausanne
S.I. Dapples-Résidence S.A., Lausanne
Société Immobilière Le Muguet A, Lausanne
Wega AG Brugg, Brugg

Zeichnungs- und Zahlstellen

Unter Einhaltung der entsprechenden Kündigungsfrist wurden die nachstehend aufgeführten Zeichnungs- und Zahlstellen per 31. Dezember 2005 gekündigt:

Bank Leu AG, Zürich
Bank Linth, Uznach
Bank Sarasin & Cie AG, Basel
Credit Suisse, Zürich
Hypothekarbank Lenzburg, Lenzburg
Bank CA St. Gallen, St. Gallen
Valiant Bank, Bern

Lediglich die Credit Suisse, Zürich, fungiert weiterhin als Depotbank bzw. als Zeichnungs- und Zahlstelle des Immobilienfonds Immovit.

Ungeprüfte Zahlen

	Gestehungs-	Verkehrswert	Gestehungs-	Verkehrswert
	kosten		kosten	
	30.09.2005	30.09.2005	31.03.2005	31.03.2005
	CHF	CHF	CHF	CHF
Aktiven				
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht	377'486.35	377'486.35	623'980.85	623'980.85
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				
Angefangene Bauten (inklusive Land)	16'147'130.55	16'147'131.00	9'104'005.55	9'104'006.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	284'371'469.67	303'634'000.00	284'371'469.67	303'634'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Grundstücke	300'518'600.22	319'781'131.00	293'475'475.22	312'738'006.00
Sonstige Vermögenswerte	2'739'728.51	2'739'728.51	627'266.18	627'266.18
Gesamtfondsvermögen	303'635'815.08	322'898'345.86	294'726'722.25	313'989'253.03

Passiven

Hypothekarschulden	80'850'000.00	80'850'000.00	76'650'000.00	76'650'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	1'925'607.25	1'925'607.25	2'456'106.25	2'456'106.25
Abschreibungen	5'517'000.00	0.00	5'517'000.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	12'900'000.00	0.00	12'900'000.00	0.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	202'443'207.83	240'122'738.61	197'203'616.00	234'883'146.78
Geschätzte Liquidationssteuern		11'850'000.00		11'850'000.00
Nettofondsvermögen		228'272'738.61		223'033'146.78

Anzahl Anteile im Umlauf

	2005	2004/05
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	142'085	131'155
Ausgaben (30. September 2004)	0	10'930
Ausgaben (30. Juni 2005)	7'104	0
Rücknahmen	0	0
Stand per Abschluss	149'189	142'085
Inventarwert eines Anteiles	1'530.09	1'569.72
Ausschüttung Rechnungsjahr 2004/05	0.00	82.00
Inventarwert eines Anteiles nach Ausschüttung	1'530.09	1'487.72

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	5'517'000.00	5'517'000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	12'900'000.00	12'900'000.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Veränderung des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	223'033'146.78	205'431'922.89
Ausschüttungen	-11'650'970.00	-11'017'020.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive den Einkauf in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und die Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	10'555'264.80	16'186'237.00
Gesamterfolg	6'335'297.03	12'563'902.34
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	0.00	-131'895.45
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	228'272'738.61	223'033'146.78

Ungeprüfte Zahlen

	30.09.2005	30.09.2004
	CHF	CHF
Erträge		
Erträge der PC- und Bankguthaben	395.32	2'562.00
Erträge aus Festgeld	0.00	0.00
Erträge der festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	10'091'805.95	10'004'348.00
Aktivierete Bauzinsen	0.00	0.00
Sonstige Erträge	8'735.45	36'641.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	145'632.00	459'060.00
Total Erträge	10'246'568.72	10'502'611.00
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	963'822.10	1'192'525.00
Sonstige Passivzinsen	37.10	11'620.00
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1'102'615.40	908'317.00
Ausserordentlicher Unterhalt	188'318.00	81'693.00
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	651'876.89	566'433.00
Steuern und Abgaben	45'180.50	481'452.00
Verwaltungsaufwand	398'803.15	396'789.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	51'892.80	66'794.00
Abschreibungen auf sonstigen Aktiven	0.00	0.00
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Auflösung Delkredere	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	431'735.20	417'983.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	54'948.10	53'198.00
Sonstige Aufwendungen	22'042.45	31'114.00
Total Aufwendungen	3'911'271.69	4'207'918.00
Nettoertrag	6'335'297.03	6'294'693.00
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	6'335'297.03	6'294'693.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Gesamterfolg	6'335'297.03	6'294'693.00

Inventar der Liegenschaften per 30. September 2005		Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF per 31.03.2005	Verkehrswert CHF per 31.03.2005	Bruttoertrag CHF	
Wohnbauten						
Fertige Bauten	Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	3'923'513	6'442'100	6'701'000	252'291
	Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	4'112'800	6'242'000	6'589'000	202'674
	Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	6'002'081	7'120'000	7'691'000	248'399
	Allschwil	Grabenring 24, 26, 28, 30	3'307'597	4'212'000	4'586'000	141'154
	Basel	Hammer I	23'315'977	25'485'000	23'730'000	797'276
	Basel	Türkheimerstrasse 10	3'317'384	3'143'000	3'721'000	120'192
	Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	2'036'036	2'655'200	3'309'000	106'656
	Bern	Burgernzielweg 14, 16	5'396'511	5'270'400	6'492'000	183'161
	Bremgarten	Im Weingarten 1	8'004'447	6'567'000	7'199'000	237'298
	Bülach	Berglistrasse 9, 11	2'620'755	2'114'700	3'511'000	108'712
	Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	11'678'693	8'784'000	9'889'000	289'130
	Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1'864'403	2'471'821	2'482'000	95'639
	Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	5'971'464	8'348'149	8'286'000	369'372
	Delémont	Rue du Jura 15, 19, 23	7'142'594	10'580'000	5'925'000	294'463
	Dietikon	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneeggstrasse 145, 147	9'947'682	12'720'000	12'930'000	469'202
	Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	21'506'219	12'798'800	16'820'000	491'129
	Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	4'752'251	5'547'400	6'973'000	224'574
	Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	3'791'873	5'589'000	5'613'000	204'676
	Kriens	Obernauerstrasse 39a	2'188'406	2'731'000	2'697'000	105'151
	Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	5'485'084	6'585'375	7'919'000	260'790
	Le Lignon	Avenue du Lignon 49	4'017'677	5'429'798	3'937'000	157'529
	Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	5'701'709	4'321'000	5'553'000	178'551
	Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2'896'714	3'822'000	4'029'000	128'607
	Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	10'669'865	8'079'000	7'681'000	266'611
	Oberbuchsiten	Bachmatt 535, 536, 537	5'552'117	5'480'900	5'398'000	192'586
	Oensingen	Lehnrüttiweg 1, 3	9'003'062	6'798'800	6'491'000	221'876
	St. Gallen	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	4'263'901	5'260'000	5'093'000	160'087
	St. Gallen	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	10'278'540	11'490'000	10'070'000	355'331
	Steinmaur	Lägenstrasse 6	2'249'904	1'963'100	2'327'000	65'271
	Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14	6'075'000	7'722'000	9'114'000	309'321
	Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	4'456'082	6'012'000	6'611'000	258'465
	Wil	Rainstrasse 20, 22	4'821'022	4'200'000	4'480'000	154'664
	Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	10'039'542	5'940'000	8'709'000	265'797
	Zürich	Regensbergstrasse 67	2'918'118	2'240'000	2'973'000	94'668
	Zürich	Überlandstrasse 339, 341	2'707'359	4'151'000	4'273'000	180'408
	Total	Wohnbauten	222'016'383	228'316'543	239'802'000	8'191'710

Inventar der Liegenschaften per 30. September 2005			Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF per 31.03.2005	Verkehrswert CHF per 31.03.2005	Bruttoertrag CHF
Geschäftshäuser						
Fertige Bauten	Genève	Rue du Cendrier 12,14, Rue Kléberg 13	9'048'550	7'518'119	9'891'000	319'152
	Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	12'491'996	11'274'000	10'330'000	338'804
	Thun	Marktgasse 18	3'899'916	6'453'500	5'360'000	173'955
	Zürich	Seefeldstrasse 224	4'940'895	6'913'100	9'991'000	285'443
	Zürich	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	31'973'730	24'961'400	28'260'000	782'743
Total	Geschäftshäuser	62'355'087	57'120'119	63'832'000	1'900'096	
Angefangene Bauten	Siebnen	Glarner-, Stockbergstrasse	*16'147'131	0	*16'147'131	0
	Total	Angefangene Bauten (inklusive Land)	16'147'131	0	16'147'131	0
Total Grundstücks- verzeichnis	Angefangene Bauten		16'147'131	0	16'147'131	0
	Fertige Bauten	Wohnbauten	222'016'383	228'316'543	239'802'000	8'191'710
		Geschäftshäuser	62'355'087	57'120'119	63'832'000	1'900'096
	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0
	Total angefangene / fertige Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		300'518'600	285'436'662	319'781'131	10'091'806

* Verkehrswert per 30.09.2005

Aufstellung
der Käufe

keine

Aufstellung
der Verkäufe

keine