

**Immovit**

Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte

Jahresbericht per 31. März 2005

# Immovit

Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte

**Jahresbericht per 31. März 2005**

**Depotbank**

**Credit Suisse, Zürich**

**Fondsleitung**

**Adimosa AG, Zürich**

**Adimosa AG**

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

Organe	3
Kennzahlen	4
Kommentar zur Geschäftsentwicklung	5–7
Delegation von Teilaufgaben	8
Vergütungen	8
Immobilien­gesellschaften des Fonds	9
Zeichnungs- und Zahlstellen	9
Vermögensrechnung per 31. März 2005	10
Erfolgsrechnung vom 1. April 2004 bis 31. März 2005	11
Grundstücksverzeichnis	12–15
Bericht der Schätzungsexperten	16–17
Bericht der Revisionsstelle	18
Entwicklung des Fonds 1986 bis 2005	19

Fondsleitung	<b>Adimosa AG, Verwaltung von Anlagefonds, Zürich</b>
Ehrenpräsident	<b>Dr. Roland Schlatter</b> , Erlenbach ZH
Verwaltungsrat	<b>Ständerat Dr. Hermann Bürgi</b> , Präsident Rechtsanwalt, Dussnang <b>Dr. Peter Gnos</b> , Vizepräsident, Zürich <b>Dr. Max Gsell</b> , Bern <b>Richard Hunziker</b> , Delegierter, St. Gallen Geschäftsführer der Pensimo Management AG, Zürich <b>Dr. Hanspeter Loew</b> , Männedorf
Geschäftsleitung	<b>Richard Hunziker</b> , St. Gallen
Fondsleitung Immovit	<b>Tania Messerli</b> , Uerikon
Depotbank	<b>Credit Suisse</b> , Zürich
Schätzungsexperten	<b>Martin Hofer</b> , Wüest & Partner AG, Zürich <b>Dr. Christoph Zaborowski</b> , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	<b>KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA</b> , Zürich

<b>Kennzahlen</b>	<b>per 31.3.2005</b>		<b>per 31.3.2004</b>	
Liegenschaften zum Verkehrswert	CHF	312'738'006.00	CHF	302'739'000.00
Hypothekarische Belastung in % des Verkehrswertes		24,5%		27,5%
Abschreibungen und Rückstellungen für künftige Reparaturen	CHF	18'417'000.00	CHF	18'548'895.45
Nettofondsvermögen zum Verkehrswert	CHF	223'033'146.78	CHF	205'431'922.89
Anteile im Umlauf		142'085		131'155
Inventarwert eines Anteiles vor Ausschüttung	CHF	1'569.72	CHF	1'566.33
Rücknahmepreis	CHF	1'456.00	CHF	1'451.00
Ausschüttung pro Anteil	CHF	82.00	CHF	84.00
Höchster Börsenkurs im Geschäftsjahr	CHF	1'995.00	CHF	1'965.00
Tiefster Börsenkurs im Geschäftsjahr	CHF	1'770.00	CHF	1'750.00
Valoren-Nr. 278 800				

**Allgemeine Entwicklung**

Im Geschäftsjahr 2004/05 vom 1. April 2004 bis 31. März 2005 erhöhte sich der Inventarwert eines Anteiles um 0,2% auf CHF 1'569.72 (Vorjahr CHF 1'566.33). Die Ausschüttung wird gegenüber dem Vorjahr um CHF 2.– auf CHF 82.– brutto pro Anteil gesenkt. Dies entspricht einer Nettorendite (direkte Rendite) von 5,2%. Die Anlagerendite, gemessen am Inventarwert des Vorjahres, beläuft sich auf 5,5%.

Vom 13. September bis 24. September 2004 erfolgte eine Emission im Verhältnis 1:12. Dadurch flossen dem Fonds Mittel in der Höhe von rund CHF 17 Mio. zu. Der Börsenkurs bewegte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zwischen CHF 1'770.– und CHF 1'995.–.

**Vermögensrechnung**

## Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. April 2004 bis 31. März 2005 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Neubau Siebnen, Glarner-, Stockbergstrasse	9'104'006
Erneuerung Allschwil, Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	68'533
Total Investitionen 2004/05 in CHF	9'172'539
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2004/05 in CHF	0

## Verkehrswertschätzungen

Das bestehende Portfolio, ohne den 2004/05 getätigten Liegenschaftenzukauf, blieb wertmässig gegenüber dem Vorjahr konstant (Veränderung +0,3%). Die Verkehrswerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Von den 40 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 22 Liegenschaften aufgewertet und 18 Liegenschaften abgewertet. Vorwiegend kleinere Objekte mit rund CHF 5 Millionen Anlagevolumen wurden aufgewertet und widerspiegeln die gestiegene Nachfrage nach Renditeliegenschaften. Die Abwertungen sind auf eine Neubeurteilung der Mietzinspotentiale und der künftigen Sanierungskosten zurück zu führen. Der Neubau in Siebnen wurde «at cost» in die Bewertung aufgenommen. Die pro Liegenschaft festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4,8% und 5,6%. Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften liegt bei 5,09%.

Aufteilung nach Marktregionen und Nutzungsart

Das Portfolio gliedert sich wie folgt nach Marktregionen und Nutzungsarten (Verkehrswerte in Prozent):

Zürich	45,4 %	Wohnliegenschaften	79,0 %
Ostschweiz	6,5 %	Wohn-/Geschäftsliegenschaften	3,2 %
Innerschweiz	0,9 %	Geschäftsliegenschaften	17,8 %
Nordwestschweiz	30,6 %	Spezialliegenschaften	0,0 %
Bern	3,9 %	Baurecht	0,0 %
Südschweiz	0,0 %	Bauland	0,0 %
Genfersee	10,7 %		
Westschweiz	2,0 %		
Total	100,0 %	Total	100,0 %

Hypothekarische Belastung

Die Hypothekarverschuldung hat im Geschäftsjahr 2004/05 um CHF 6'600'000.– auf CHF 76'650'000.– abgenommen. Sie beträgt neu 24,5 % (Vorjahr 27,5 %) der Verkehrswerte aller Liegenschaften.

## Erfolgsrechnung

Erträge

Die Gesamterträge nahmen im Geschäftsjahr um 2,3 % auf CHF 20'683'966.01 zu.

Die Leerstände inklusive Mietzinsverluste über alle Objekte betragen 3,1 % gegenüber 2,2 % im Vorjahr. Die Zunahme der Leerstände im Wohnbereich ist vor allem in der Agglomeration Zürich sowie im Kanton Aargau in Gegenden mit reger Neubautätigkeit im Miet- und Eigentumswohnungssegment zu verzeichnen. In städtischen Lagen – mit Ausnahme der Stadt St. Gallen – sind aufgrund der herrschenden Wohnungsknappheit kaum Leerstände zu vermelden. Die fünf Geschäftshäuser weisen, ausser dem Objekt in Zürich, Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265 (9,1%), eine Leerstandsquote von unter 2 % aus. Vertragsverlängerungen oder Neuvermietungen konnten aufgrund der kleinteiligen Flächen fast ausnahmslos zu gleich bleibenden oder besseren Konditionen abgeschlossen werden. Die «Rennbahnklinik» in Muttenz konnte dank Abschluss eines Mietvertrages mit der «Rheinklinik» für Zahnheilkunde als «Ärztelhaus» voll vermietet werden.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 255'844.95 gestiegen, da eine Umschichtung der Hypotheken von kurzfristigen zu mittel- und langfristigen Laufzeiten vorgenommen wurde.

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 2'721'400.72 (Vorjahr CHF 2'539'053.76) bzw. 13,6 % (Vorjahr 12,8 %) der Mietzinse aufgewendet. In den Objekten Allschwil, Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33 und Allschwil, Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a, wurde je eine Fenstersanierung durchgeführt, während bei den Liegenschaften in Muttenz, St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3, und Steinmaur, Lägernstrasse 6, die Fassaden aufgefrischt wurden.

**Verpflichtungen**

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse des Verwaltungsrates über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit des Immobilienfonds Immovit:

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Neubau Siebnen, Glarner-, Stockbergstrasse	21'300'000	9'104'000	12'196'000
Erneuerung Uster, Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	3'780'000	73'963	3'706'037
Total Verpflichtungen per 31.3.2005 in CHF	25'080'000	9'177'963	15'902'037

**Bestand an Anteilen**

Im Berichtsjahr hat sich die Zahl der im Umlauf befindenden Anteile aufgrund der Emission per 30. September 2004 um 10'930 Anteile auf 142'085 Anteile erhöht. Kündigungen von Anteilen erfolgten im Berichtsjahr keine.

**Emission**

Die per 30. September 2004 durchgeführte Emission wurde vollständig gezeichnet. Die dem Fonds zugeflossenen Mittel in der Höhe von rund CHF 17 Mio. wurden für den Kauf des Neubaus in Siebnen, Glarner-, Stockbergstrasse («Coopcenter» mit 24 Wohnungen), der im Frühling 2006 beendet sein wird, und für die Reduktion der hypothekarischen Belastung verwendet.

Per 30. Juni 2005 wird erneut eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Detaillierte Informationen sind dem separaten Emissions- und Kotierungsprospekt vom 1. Juni 2005 zu entnehmen, der bei der Fondsleitung Adimosa AG kostenlos bezogen werden kann.

**Ausschüttung**

Die Ausschüttung wurde gegenüber dem Vorjahr um CHF 2.– auf CHF 82.– gesenkt (Vorjahr CHF 84.–).

Am 30. Juni 2005 gelangt Coupon Nr. 4 zur Auszahlung:

CHF 82.— brutto

CHF 28.70 35% Verrechnungssteuer

CHF 53.30 netto pro Anteil

Dem in der Schweiz domizilierten Anteilscheininhaber steht ein Rückerstattungsanspruch auf die Verrechnungssteuer von CHF 28.70 pro Anteilschein zu. Für den Anteilscheininhaber mit Domizil im Ausland richtet sich der Rückerstattungs- bzw. Steueranrechnungsanspruch nach den massgeblichen Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen. Besteht kein Doppelbesteuerungsabkommen mit dem Domizilstaat, so empfehlen wir, im Einschätzungsverfahren die Nettobesteuerung von CHF 53.30 je Anteil zu beantragen.

**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, Immobilien-treuhand, Bern (Eugen Rüttimann, Geschäftsführer)

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.

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 2004/05 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

---

**Fondsleitung**


---

– Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften:	0,275 % des Gesamtfondsvermögens anstatt der reglementarisch möglichen 0,3 %
– Kauf von Grundstücken:	0,47 % des Kaufpreises für den Neubau in Siebnen, Glarner-, Stockbergstrasse («Coopcenter» mit 24 Wohnungen) anstatt der reglementarisch möglichen 2 %
– Verkauf von Grundstücken:	Kein Verkauf

---

**Depotbank**


---

– Überwachung der Fondsleitung:	0,25 ‰ des Gesamtfondsvermögens
– Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr:	0,1 ‰ des Gesamtfondsvermögens

---

**Liegenschaftsverwaltungen**


---

– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften:	Belastung von 3,92 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen an den Anlagefonds anstatt der reglementarisch möglichen 5 %
--	--

---

<b>Immobilien Gesellschaften des Fonds</b>	Das Aktienkapital sämtlicher zehn nachfolgenden Immobilien Gesellschaften ist ausnahmslos zu 100% im Eigentum des Immobilienfonds Immovit:
	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
<b>Zeichnungs- und Zahlstellen</b>	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

Aktiven	2005	2005	2004	2004
	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht	623'980.85	623'980.85	225'106.00	225'106.00
Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00	0.00	0.00
Kurzfristige festverzinsliche Effekten	0.00	0.00	0.00	0.00
Festverzinsliche Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00	0.00	0.00
Grundstücke				
Fertige Bauten (inklusive Land)	284'371'469.67	303'634'000.00	284'302'936.37	302'739'000.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	9'104'005.55	9'104'006.00	0.00	0.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>293'475'475.22</b>	<b>312'738'006.00</b>	<b>284'302'936.37</b>	<b>302'739'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	627'266.18	627'266.18	1'023'509.09	1'023'509.09
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>294'726'722.25</b>	<b>313'989'253.03</b>	<b>285'551'551.46</b>	<b>303'987'615.09</b>

**Passiven**

Hypothekarschulden	76'650'000.00	76'650'000.00	83'250'000.00	83'250'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	2'456'106.25	2'456'106.25	3'134'192.20	3'134'192.20
Abschreibungen	5'517'000.00	0.00	5'517'000.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	12'900'000.00	0.00	13'031'895.45	0.00

**Nettofondsvermögen vor**

<b>geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>197'203'616.00</b>	<b>234'883'146.78</b>	<b>180'618'463.81</b>	<b>217'603'422.89</b>
Geschätzte Liquidationssteuern		11'850'000.00		12'171'500.00
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>223'033'146.78</b>		<b>205'431'922.89</b>

**Anzahl Anteile im Umlauf**

	2005	2004
Stand 1. April	131'155	119'232
Ausgaben	10'930	11'923
Rücknahmen	0	0
<b>Stand 31. März</b>	<b>142'085</b>	<b>131'155</b>

**Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung**

	<b>1'569.72</b>	<b>1'566.33</b>
Ausschüttung	82.00	84.00
<b>Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung</b>	<b>1'487.72</b>	<b>1'482.33</b>

**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	13'031'895.45
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

**Veränderung des Nettofondsvermögens**

Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	205'431'922.89	187'206'147.77
Ausschüttungen	- 11'017'020.00	- 10'015'488.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive den Einkauf in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und die Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	16'186'237.00	17'724'731.80
Gesamterfolg	12'563'902.34	8'770'531.32
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	- 131'895.45	1'746'000.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	223'033'146.78	205'431'922.89

**Mehrjahresvergleich**

	2004/05	2003/04	2002/03	2001/02
Nettofondsvermögen	223'033'146.78	205'431'922.89	187'206'147.77	184'928'731.69
Inventarwert pro Anteil	1'569.72	1'566.33	1'570.10	1'706.10

	2004/05	2003/04
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>		
Erträge der PC- und Bankguthaben	2'176.60	2'109.40
Erträge aus Festgeld	0.00	0.00
Erträge der festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	20'088'341.15	19'877'894.88
Aktivierte Bauzinsen	117'220.25	0.00
Sonstige Erträge	17'168.01	294.50
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	459'060.00	333'844.00
<b>Total Erträge</b>	<b>20'683'966.01</b>	<b>20'214'142.78</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen	2'309'580.90	2'053'735.95
Sonstige Passivzinsen	55'990.10	57'695.90
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1'713'885.17	1'569'742.61
Ausserordentlicher Unterhalt	1'007'515.55	969'311.15
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	1'203'658.05	1'199'590.20
Steuern und Abgaben	1'159'085.85	1'478'916.35
Verwaltungsaufwand	811'972.45	804'779.05
Schätzungs- und Revisionsaufwand	127'212.80	207'170.95
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	1'746'000.00
Entnahme	- 131'895.45	0.00
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	835'966.00	762'963.60
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	106'395.65	97'104.50
Sonstige Aufwendungen	68'663.75	69'723.60
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>9'268'030.82</b>	<b>11'016'733.86</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>11'415'935.19</b>	<b>9'197'408.92</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	2'085'488.90
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>11'415'935.19</b>	<b>11'282'897.82</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'147'967.15	- 2'512'366.50
<b>Gesamterfolg</b>	<b>12'563'902.34</b>	<b>8'770'531.32</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'415'935.19	9'197'408.92
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	2'085'488.90
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	333'951.01	68'073.19
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>11'749'886.20</b>	<b>11'350'971.01</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	11'650'970.00	11'017'020.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Gesetzliche Reserven Immobiliengesellschaften	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	98'916.20	333'951.01

Fertige Bauten

## Inventar der Liegenschaften per 31. März 2005

## Wohnbauten

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Adliswil</b>	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4'691	15	18	8			29		29	3'923'513	6'442'100	6'701'000	502'308
<b>Allschwil</b>	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	2'518			12	12		11	13		4'112'800	6'242'000	6'589'000	404'652
<b>Allschwil</b>	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	3'961			14	12	1	21			6'002'081	7'120'000	7'691'000	493'401
<b>Allschwil</b>	Grabenring 24, 26, 28, 30	2'646			8		8	16	2		3'307'597	4'212'000	4'586'000	296'616
<b>Basel</b>	Hammer I	5'394	11	7	48		18	106	22	1'345	23'315'977	25'485'000	23'730'000	1'598'435
<b>Basel</b>	Türkheimerstrasse 10	274		4	11					134	3'317'384	3'143'000	3'721'000	237'486
<b>Bassersdorf</b>	Baltenswilerstrasse 28, 30	1'683			6	6		12	1		2'036'036	2'655'200	3'309'000	210'813
<b>Bern</b>	Burgernzielweg 14, 16	1'441			10	10		12		128	5'396'511	5'270'400	6'492'000	356'903
<b>Bremgarten</b>	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		43	2		8'004'447	6'567'000	7'199'000	454'140
<b>Bülach</b>	Berglistrasse 9, 11	1'470			14			12			2'620'755	2'114'700	3'511'000	211'352
<b>Bülach</b>	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	5'051				18	3	51	17		11'678'693	8'784'000	9'889'000	607'056
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	Chemin de Roséaz 20	1'489			15			15			1'864'403	2'471'821	2'482'000	191'296
<b>Chavannes-près-Renens</b>	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			5'971'464	8'348'149	8'286'000	726'614
<b>Delémont</b>	Rue du Jura 15, 19, 23	4'788	12	18	33	15		39			7'142'594	10'580'000	5'925'000	570'654
<b>Dietikon</b>	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneeggstrasse 145, 147	4'496	10	16	19	9		44	2	1'022	9'947'682	12'720'000	12'930'000	914'831
<b>Hinwil</b>	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	10'433		10	19	20		57	7		21'506'219	12'798'800	16'820'000	981'062
<b>Horgen</b>	Alte Landstrasse 41, 43	2'291		10	10	10		18			4'752'251	5'547'400	6'973'000	449'148
<b>Kloten</b>	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	2'568		1	10	13		14	1		3'791'873	5'589'000	5'613'000	392'658
<b>Kriens</b>	Obernauerstrasse 39a	1'321	5	5	5	5		7			2'188'406	2'731'000	2'697'000	211'430
<b>Lausanne</b>	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	1'624	9	14	6	5	5	9			5'485'084	6'585'375	7'919'000	516'403
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 49	209			7	13	3	21	3		4'017'677	5'429'798	3'937'000	322'468
<b>Liestal</b>	Ramlinsburgerstrasse 4	2'851		7	8	7		39	6		5'701'709	4'321'000	5'553'000	348'227
<b>Münchenstein</b>	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2'097			9	9		6	8		2'896'714	3'822'000	4'029'000	255'397
<b>Niederwil</b>	Rigiweg 1, 3, 5	5'481		3	3	18	3	49	9		10'669'865	8'079'000	7'681'000	540'596
<b>Oberbuchsiten</b>	Bachmatt 535, 536, 537	4'633	2	2	8	14		34			5'552'117	5'480'900	5'398'000	353'793
<b>Oensingen</b>	Lehnrüttiweg 1, 3	4'161		4	16	8		42	6		9'003'062	6'798'800	6'491'000	440'632
<b>St. Gallen</b>	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	2'650		9	12	6		12	2	94	4'263'901	5'260'000	5'093'000	306'254
<b>St. Gallen</b>	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	6'310		9	27	15	6	50	2	244	10'278'540	11'490'000	10'070'000	708'525
<b>Steinmaur</b>	Lägernstrasse 6	1'305		3	3	3		22	2		2'249'904	1'963'100	2'327'000	151'456
<b>Uerikon/Stäfa</b>	Obere Mattstrasse 4, 6, 8, 14	3'413	4	4	16	8	8	33		11	6'075'000	7'722'000	9'114'000	616'424
<b>Uster</b>	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	2'939	5	5	27	5		20			4'456'082	6'012'000	6'611'000	526'978
<b>Wil</b>	Rainstrasse 20, 22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'022	4'200'000	4'480'000	301'783
<b>Winkel/Rüti</b>	Pünt 1, 2, 3, 4	1'870		2	6	6	6	30	7		10'039'542	5'940'000	8'709'000	520'205
<b>Zürich</b>	Regensbergstrasse 67	792	3		3	3		9			2'918'118	2'240'000	2'973'000	194'866
<b>Zürich</b>	Überlandstrasse 339, 341	3'106			16	8		28		108	2'707'359	4'151'000	4'273'000	370'918
<b>Total</b>	<b>Wohnbauten</b>	<b>109'678</b>	<b>80</b>	<b>193</b>	<b>477</b>	<b>270</b>	<b>61</b>	<b>986</b>	<b>112</b>	<b>3'115</b>	<b>222'016'383</b>	<b>228'316'543</b>	<b>239'802'000</b>	<b>16'285'778</b>

## Inventar der Liegenschaften per 31. März 2005

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
<b>Geschäftshäuser</b>															
Fertige Bauten	<b>Genève</b>	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	259	3		1	1			1'374	9'048'550	7'518'119	9'891'000	615'575	
	<b>Muttenz</b>	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	3'419		1			92	2	2'896	12'491'996	11'274'000	10'330'000	682'621	
	<b>Thun</b>	Marktgasse 18	464							1'645	3'899'916	6'453'500	5'360'000	356'489	
	<b>Zürich</b>	Seefeldstrasse 224	575					14	1	2'142	4'940'895	6'913'100	9'991'000	582'997	
	<b>Zürich</b>	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	6'517					124	3	8'371	31'973'730	24'961'400	28'260'000	1'564'882	
	<b>Total</b>	<b>Geschäftshäuser</b>	<b>11'234</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>230</b>	<b>6</b>	<b>16'428</b>	<b>62'355'087</b>	<b>57'120'119</b>	<b>63'832'000</b>	<b>3'802'563</b>	
Angefangene Bauten	<b>Siebnen</b>	Glarner-, Stockbergstrasse									9'104'006	0	9'104'006	0	
	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>									<b>9'104'006</b>	<b>0</b>	<b>9'104'006</b>	<b>0</b>	
Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Total Grundstücksverzeichnis Immovit	<b>Fertige Bauten</b>	Wohnbauten	109'678	80	193	477	270	61	986	112	3'115	222'016'383	228'316'543	239'802'000	16'285'778
		Geschäftshäuser	11'234	3	0	1	1	1	230	6	16'428	62'355'087	57'120'119	63'832'000	3'802'563
		<b>Angefangene Bauten</b>										9'104'006		9'104'006	
		<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										0	0	0	0
		<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>		<b>120'912</b>	<b>83</b>	<b>193</b>	<b>478</b>	<b>271</b>	<b>62</b>	<b>1'216</b>	<b>118</b>	<b>19'543</b>	<b>293'475'476</b>	<b>285'436'662</b>	<b>312'738'006</b>

Aufstellung  
der Käufe und Verkäufe

Käufe: Siebnen, Glarner-, Stockbergstrasse

per 17. Dezember 2004

Verkäufe: keine

Die Liegenschaften des Immobilienfonds Immovit werden von den Schätzungsexperten Dr. Christoph Zaborowski und Martin Hofer jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. März 2005.

#### Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). 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 ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SWX, IFRS, u. a.). 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.

#### Bewertungsmethode

Die Liegenschaften des Immobilienfonds Immovit werden nach der Discounted Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offen gelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

**Bewertungsergebnisse  
per 31. März 2005**

Per 31. März 2005 wird der Marktwert für das Portfolio des Immobilienfonds Immovit mit 41 Liegenschaften auf CHF 312'738'006.– geschätzt (Vorjahr CHF 302'739'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. April 2004 bis 31. März 2005 wurde eine Liegenschaft neu erworben (Neubau Glarner-, Stockbergstrasse in Siebnen).

Von den 40 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 18 Liegenschaften abgewertet und 22 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine leichte Wertsteigerung statt (+ CHF 895'000.– gegenüber 31. März 2004). Die Abwertungen sind auf eine Neu beurteilung einiger Mietzinspotenziale und zukünftiger Sanierungskosten zurück zu führen. Die Aufwertungen sind begründet durch die gestiegene Nachfrage nach Renditeliegenschaften und die dementsprechend gestiegenen Preise. Dies wurde im Wesentlichen durch verringerte Diskontierungssätze abgebildet.

Zürich, 25. April 2005

Die Schätzungsexperten

Dr. Christoph Zaborowski

Martin Hofer

Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle haben wir die Buchführung und den Jahresbericht des Immovit Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte, Anlagefonds schweizerischen Rechts, für das am 31. März 2005 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Gemäss unserer Beurteilung

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

KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA

Markus Schunk  
*dipl. Wirtschaftsprüfer*  
*Leitender Revisor*

Valentin Röthlin  
*dipl. Wirtschaftsprüfer*

Zürich, 4. Mai 2005

Abschluss per 31. März	Anteile im Umlauf	Inventar- wert in CHF	Rücknahme- preis in CHF	Wert- zuwachs in CHF	Aus- schüttung in CHF	Gesamt- ergebnis in CHF	Netto- rendite in %	Anlage- rendite* in %
1986	76'411	1'413.05	1'385.00	43.65	72.00	115.65	5,3	8,5
1987	96'411	1'426.15	1'398.00	13.10	73.00	86.10	5,2	6,1
1988	111'411	1'485.70	1'456.00	59.55	75.00	134.55	5,3	9,4
1989	111'411	1'537.30	1'507.00	51.60	75.00	126.60	5,0	8,5
1990	111'411	1'608.35	1'576.00	71.05	83.00	154.05	5,4	10,0
1991	100'785	1'636.45	1'603.70	28.10	90.00	118.10	5,6	7,3
1992	95'685	1'655.75	1'622.65	19.30	100.00	119.30	6,1	7,3
1993	90'392	1'733.40	1'698.75	77.65	108.00 <sup>1)</sup>	185.65	6,5	11,2
1994	108'392	1'776.80	1'741.25	43.40	108.00	151.40	6,2	8,7
1995	108'392	1'758.20	1'723.05	-18.60	108.00	89.40	6,1	5,0
1996	108'392	1'772.90	1'637.00	14.70	100.00 <sup>2)</sup>	114.70	5,7	6,5
1997	108'392	1'783.65	1'650.00	10.75	98.00 <sup>3)</sup>	108.75	5,5	6,1
1998	108'392	1'738.25	1'613.00	-45.40	90.00 <sup>4)</sup>	44.60	5,0	2,5
1999	108'392	1'700.00	1'582.00	-38.25	84.00 <sup>5)</sup>	45.75	4,8	2,6
2000	108'392	1'700.30	1'582.30	-.30	84.00	84.30	4,9	5,0
2001	108'392	1'697.60	1'579.65	-2.70	84.00	81.30	4,9	4,8
2002	108'392	1'706.10	1'588.00	8.50	84.00	92.50	4,9	5,5
2003	119'232	1'570.10 <sup>6)</sup>	1'454.70	-136.00	84.00	-52.00	4,9	-3,1
2004	131'155	1'566.33	1'451.00	-3.77	84.00 <sup>7)</sup>	80.23	5,3	5,1
2005	142'085	1'569.72	1'456.00	3.39	82.00	85.39	5,2	5,5

Die Fondsleitung weist darauf hin, dass die historische Performance für die Zukunft nicht garantiert werden kann.

\* Gemessen am Inventarwert des Vorjahres

<sup>1)</sup> CHF 104.— und CHF 4.— Kapitalgewinn

<sup>2)</sup> CHF 95.— und CHF 5.— Kapitalgewinn

<sup>3)</sup> CHF 93.— und CHF 5.— Kapitalgewinn

<sup>4)</sup> CHF 85.— und CHF 5.— Kapitalgewinn

<sup>5)</sup> CHF 81.— und CHF 3.— Kapitalgewinn

<sup>6)</sup> Schätzungsmethodenwechsel auf DCF

<sup>7)</sup> CHF 69.— und CHF 15.— Kapitalgewinn