

Swissinvest

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Halbjahresbericht per 31. Dezember 2005

Swissinvest

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Halbjahresbericht per 31. Dezember 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

Inhalt	2
Organe	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Delegation von Teilaufgaben	5
Vergütungen	5
Immobilien-gesellschaft des Fonds	6
Zeichnungs- und Zahlstellen	6
Jahresrechnung	7-8
Vermögensrechnung per 31. Dezember 2005	7
Erfolgsrechnung vom 1. Juli 2005 bis 31. Dezember 2005	8
Grundstücksverzeichnis	9

Fondsleitung	Adimosa AG , Zürich
Ehrenpräsident	Dr. Roland Schlatter , Erlenbach ZH
Verwaltungsrat	Ständerat Dr. Hermann Bürgi , Präsident Rechtsanwalt, Dussnang Dr. Peter Gnos , Vizepräsident, Zürich Dr. Max Gsell , Bern Richard Hunziker , Delegierter, St. Gallen Geschäftsführer der Pensimo Management AG, Zürich Dr. Hanspeter Loew , Männedorf
Geschäftsleitung	Richard Hunziker , St. Gallen
Fondsleitung Swissinvest	Michel Schneider , Zürich
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 30. Juni 2005.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2004/2005 in der Höhe von CHF 9.-- (brutto) erfolgte mit Ertragscoupon Nr. 12 per 31. Oktober 2005.

Per 1. Dezember 2005 wurde der Fonds an der SWX Swiss Exchange kotiert.

Valoren-Nr. 276 808
ISIN CH 000 276 808 0

Per 1. Juli 2006 sollen die beiden schweizerischen Immobilienfonds Immovit und Swissinvest vereinigt werden. Der neue Fonds wird unter der Bezeichnung «Swissinvest Real Estate Investment Fund» (mit einer neuen Valoren-Nr.) an der Börse kotiert und handelbar sein.

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)
 Gerama SA, Freiburg (Josef Raemy, Administrator)
 Kuhn Immobilien, Worb (Rolf Kuhn, Geschäftsinhaber)
 Liegenschaften der Stadt Biel, Biel (Hans-Peter Schwab, Chef Liegenschaften der Stadt Biel)

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: | 0.25 % des Gesamtfondsvermögens |
|---|---------------------------------|

 Depotbank

- | | |
|---|--------------------------------|
| - Überwachung der Fondsleitung: | 0.5 ‰ 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 3.97 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen anstatt der regulatorisch möglichen 5 %. |
|--|---|
-

Immobilien-gesellschaft des Fonds

Das Aktienkapital der Immobilien-gesellschaft Swissinvest Immobilien AG, Zürich, ist zu 100 % im Eigentum des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest.

Zeichnungs- und Zahlstellen

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

Banca del Sempione, Lugano

Bank Leu AG, Zürich

Banque Privée Edmond de Rothschild SA, Genf

Bordier & Co., Banquiers, Genf

Clariden Heusser, Basel

Coutts Bank (Schweiz) AG, Zürich

La Roche & Co., Banquiers, Basel

LGT Bank in Liechtenstein AG, Vaduz

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG, Zürich

Società Bancaria Ticinese, Bellinzona

Valiant Bank, Bern

Lediglich die Credit Suisse, Zürich, fungiert weiterhin als Depotbank bzw. als Zeichnungs- und Zahlstelle des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest.

Ungeprüfte Zahlen

	Gestehungs- kosten 31.12.2005	Verkehrswert 31.12.2005	Gestehungs- kosten 30.06.2005	Verkehrswert 30.06.2005
	CHF	CHF	CHF	CHF
Aktiven				
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht	566'040.95	566'040.95	243'038.05	243'038.05
Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00	0.00	0.00
Kurzfristige festverzinsliche Effekten	0.00	0.00	0.00	0.00
Festverzinsliche Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00	0.00	0.00
Grundstücke				
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	119'323'240.20	136'543'500.00	119'323'240.20	136'543'500.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Grundstücke	119'323'240.20	136'543'500.00	119'323'240.20	136'543'500.00
Sonstige Vermögenswerte	1'873'076.06	1'873'076.06	759'132.58	759'132.58
Gesamtfondsvermögen	121'762'357.21	138'982'617.01	120'325'410.83	137'545'670.63

Passiven

Hypothekarschulden	29'150'000.00	29'150'000.00	25'550'000.00	25'550'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	142'967.35	142'967.35	593'593.32	593'593.32
Abschreibungen	1'099'000.00	0.00	1'099'000.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	1'585'000.00	0.00	1'585'000.00	0.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	89'785'389.86	109'689'649.66	91'497'817.51	111'402'077.31
Geschätzte Liquidationssteuern	0.00	5'331'600.00	0.00	5'331'600.00
Nettofondsvermögen	89'785'389.86	104'358'049.66	91'497'817.51	106'070'477.31

Anzahl Anteile im Umlauf

	2005	2004/05
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	492'592	492'592
Ausgaben	0	0
Rücknahmen	0	0
Stand per Abschluss	492'592	492'592

Inventarwert eines Anteiles	211.85	215.33
Ausschüttung Rechnungsjahr 2004/05	0.00	9.00
Inventarwert eines Anteiles nach Ausschüttung	211.85	206.33

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

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

Veränderung des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	106'070'477.31	108'694'435.61
Ausschüttungen	-4'433'328.00	-5'172'216.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive den Einkauf in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und die Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Gesamterfolg	2'720'900.35	2'548'257.70
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	0.00	0.00
Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2005	104'358'049.66	106'070'477.31

Ungeprüfte Zahlen

	31.12.2005	31.12.2004
	CHF	CHF
Erträge		
Erträge der PC- und Bankguthaben	299.06	0.00
Erträge aus Festgeld	0.00	0.00
Erträge der festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	4'269'548.85	4'221'000.00
Aktivierete Bauzinsen	0.00	0.00
Sonstige Erträge	0.00	4'000.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
Total Erträge	4'269'847.91	4'225'000.00
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	336'638.81	427'000.00
Sonstige Passivzinsen	243.00	6'000.00
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	414'632.95	335'000.00
Ausserordentlicher Unterhalt	127'769.00	91'000.00
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	121'672.05	141'000.00
Steuern und Abgaben	91'908.25	109'000.00
Verwaltungsaufwand	176'492.40	214'000.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	33'356.00	28'000.00
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	171'932.10	175'000.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	42'000.00	35'000.00
Sonstige Aufwendungen	32'303.00	470'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwendungen	1'548'947.56	2'031'000.00
Nettoertrag	2'720'900.35	2'194'000.00
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	29'000.00
Realisierter Erfolg	2'720'900.35	2'223'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Gesamterfolg	2'720'900.35	2'223'000.00

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2005

		Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF per 30.06.2005	Verkehrswert CHF per 30.06.2005	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	Aesch Austrasse 2	2'528'550	2'699'000	3'099'000	82'000
	Allschwil Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	3'312'380	5'507'000	6'721'000	174'000
	Basel Feldbergstrasse 96	2'455'954	4'063'000	3'153'000	120'000
	Basel Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	3'733'038	6'398'000	4'153'000	163'000
	Basel Habsburgerstrasse 26	855'577	1'832'000	1'303'000	52'000
	Basel Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	4'742'399	6'154'000	6'951'000	156'000
	Bern Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	14'363'228	12'154'000	13'000'000	375'000
	Biel Solothurnstrasse 55	1'370'572	2'420'100	963'500	37'000
	Birmensdorf Breitestrasse 19, 21, 23	7'598'236	7'206'300	8'082'000	253'000
	Buchs Rosengartenweg 20, 22	2'334'209	2'745'000	3'306'000	93'000
	Erlen Hauptstrasse 64	1'233'064	1'359'000	1'038'000	33'000
	Erlinsbach Kilbigstrasse 4, 6	1'811'978	2'763'000	2'540'000	74'000
	Frenkendorf Kirchgasse 1, 1a	946'768	2'407'000	2'076'000	69'000
	Freiburg, Route de Schiffenen 3, 5	6'190'364	5'906'500	6'374'000	216'000
	Grabs Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	9'303'557	7'450'000	8'212'000	256'000
	Hünenberg Eichengasse 5, 6	4'928'525	4'284'000	5'064'000	148'000
	Laufen Naustrasse 47	2'817'126	3'573'000	4'949'000	144'000
	Le Lignon Avenue du Lignon 22	5'369'488	7'288'163	5'876'000	212'000
	Luzern Würzenbachmatte 33	3'593'890	3'692'000	4'965'000	147'000
	Pfäffikon Weidstrasse 8, 10	8'189'412	5'787'000	8'545'000	246'000
	Pratteln Muttenzerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	2'096'782	4'727'000	2'771'000	141'000
	Reinach Fasanenstrasse 5, 7	1'098'938	2'113'000	2'185'000	74'000
	Reinach Neueneichweg 35, 37	1'652'370	3'112'000	2'606'000	87'000
	Rothrist Galliweg 16, 16a	2'917'943	2'479'000	2'677'000	90'000
	St. Gallen Iddastrasse 58, 60	3'102'440	2'181'000	2'720'000	82'000
	Winterthur Oberfeldstrasse 158	3'593'770	5'725'000	3'464'000	126'000
	Winterthur Salstrasse 45	2'533'925	3'088'800	4'035'000	116'000
	Yverdon-les-Bains Rue des Chainettes 21, 23	5'439'572	6'557'220	6'283'000	216'000
	Zürich Bederstrasse 105a	2'956'641	3'478'600	3'369'000	98'000
	Zürich Bristenstrasse 27	4'620'544	2'971'600	4'246'000	134'000
	Zürich Ruhestrasse 5, 7	1'632'000	1'555'400	1'817'000	56'000
	Total Fertige Bauten	119'323'240	133'676'683	136'543'500	4'270'000
	Angefangene Bauten	0	0	0	0
	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
	Total angefangene / fertige Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	119'323'240	133'676'683	136'543'500	4'270'000

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine