

Swissinvest

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Halbjahresbericht per 31. Dezember 2004

Swissinvest

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Halbjahresbericht per 31. Dezember 2004

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	3
Organe	4
Mitteilung an die Anleger	5
Delegation von Teilaufgaben	6
Vergütungen	6
Immobilien-gesellschaft des Fonds	7
Zahlstellen	7
Vermögensrechnung per 31. Dezember 2004	8
Erfolgsrechnung vom 1. Juli 2004 bis 31. Dezember 2004	9
Grundstücksverzeichnis	10

Fondsleitung	Adimosa AG, Verwaltung von Anlagefonds, Zürich
Ehrenpräsident	Dr. Roland Schlatter, Erlenbach ZH
Verwaltungsrat	Ständerat Dr. Hermann Bürgi, Präsident Rechtsanwalt, Dussnang Dr. Peter Gnos, Vizepräsident, Zürich Dr. Max Gsell, Bankier, Bern Richard Hunziker, Delegierter, St. Gallen Geschäftsführer der Pensimo Management AG, Zürich Dr. Hanspeter Loew, Männedorf
Geschäftsleitung	Richard Hunziker, St. Gallen
Fondsleitung Swissinvest	Tania Messerli, Uerikon
Depotbank	Credit Suisse, 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 2004.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2003/2004 erfolgte Ende Oktober 2004. Per April 2005 ist mangels Investitionsmöglichkeiten keine Emission geplant.

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, Fribourg (Josef Raemy, Administrator)
 Kuhn Immobilien, Worb, (Rolf Kuhn, Geschäftsinhaber)
 Liegenschaften der Stadt Biel, Biel (Hans-Peter Schwab, 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 2003/2004 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Fondsleitung	
- Leitung des Anlagefonds und der Immobilien-gesellschaft:	0,3 % des Gesamtfondsvermögens
- Ausgabekommission	3,0 % auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile
Depotbank	
- Überwachung der Fondsleitung:	0,5 ‰ des Gesamtfondsvermögens
- Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr	0,1 ‰ des Gesamtfondsvermögens
Bewirtschaftungsgesellschaften	
- Entschädigung für die Bewirtschaftung der einzelnen Liegenschaften	Belastung von 4,87 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen an den Anlagefonds anstatt der reglementarisch möglichen 5 %

Immobilien-gesellschaft
des Fonds

Swissinvest Immobilien AG, Zürich

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

Zahlstellen

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
Credit Suisse, Zürich	mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz
La Roche & Co., Banquiers	Basel
LGT Bank in Liechtenstein Aktiengesellschaft	Vaduz
Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG	Zürich
Società Bancaria Ticinese	Bellinzona
Valiant Bank, Bern	mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz

Ungeprüfte Zahlen Verkehrswert
CHF

Aktiven

Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht	281'000
Bankguthaben auf Zeit	0
Kurzfristige festverzinsliche Effekten	0
Festverzinsliche Effekten (über 12 Monate)	0
Grundstücke	
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	138'022'000
Total Grundstücke	138'022'000
Sonstige Vermögenswerte	532'000
Gesamtfondsvermögen	138'835'000

Passiven

Hypothekarschulden	27'700'000
Sonstige Verbindlichkeiten	375'000
Abschreibungen	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	110'760'000
Geschätzte Liquidationssteuern	5'014'000
Nettofondsvermögen	105'746'000

Anzahl Anteile im Umlauf	2004
Stand 1. Juli 2004	492'592
Ausgaben	0
Rücknahmen	0
Stand 31. Dezember 2004	492'592

Inventarwert pro Anteil **215.00**

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	1'099'000
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	1'585'000
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0

Veränderung des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	108'694'000
Ausschüttungen	5'172'000
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
Gesamterfolg	2'224'000
Einlage/Entnahme Rückstellungen Reparaturen	0
Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2004	105'746'000

Ungeprüfte Zahlen	CHF
Erträge	
Erträge der PC- und Bankguthaben	0
Erträge aus Festgeld	0
Erträge der festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0
Mietzinseinnahmen	4'221'000
Aktivierete Bauzinsen	0
Sonstige Erträge	4'000
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0
Total Erträge	4'225'000
Aufwendungen	
Hypothekarzinsen	427'000
Sonstige Passivzinsen	6'000
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	335'000
Ausserordentlicher Unterhalt	91'000
Liegenschaftenverwaltung	
Liegenschaftsaufwand	141'000
Steuern und Abgaben	109'000
Verwaltungsaufwand	214'000
Schätzungs- und Revisionsaufwand	28'000
Abschreibungen auf sonstigen Aktiven	0
Abschreibungen auf Grundstücken	0
Auflösung Delkredere	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	
Zuweisung	0
Entnahme	0
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	175'000
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	35'000
Sonstige Aufwendungen	470'000
Total Aufwendungen	2'031'000
Nettoertrag	2'194'000
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0
Realisierter Erfolg	2'194'000
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	29'000
Gesamterfolg	2'223'000

			Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF per 30.06.2004	Verkehrswert CHF per 30.6.2004	Bruttoertrag CHF
Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2004						
Fertige Bauten	Aesch	Austrasse 2	2'528'550	2'699'000	3'109'000	83'000
	Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	3'312'380	5'507'000	6'709'000	179'000
	Basel	Feldbergstrasse 96	2'455'954	4'026'000	3'038'000	117'000
	Basel	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	3'733'038	6'340'000	5'278'000	167'000
	Basel	Habsburgerstrasse 26	855'577	1'815'000	1'272'000	50'000
	Basel	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	4'742'399	6'098'000	6'864'000	187'000
	Bern	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	14'363'228	12'154'000	13'210'000	364'000
	Biel	Solothurnstrasse 55	1'370'572	2'420'100	948'300	33'000
	Birmensdorf	Breitestrasse 19, 21, 23	7'598'236	7'200'000	8'036'000	220'000
	Buchs	Rosengartenweg 20, 22	2'334'209	2'618'000	3'266'000	95'000
	Erlen	Hauptstrasse 64	1'233'064	1'359'000	1'081'000	36'000
	Erlinsbach	Kilbigstrasse 4, 6	1'811'978	2'763'000	2'541'000	77'000
	Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	946'768	2'407'000	2'146'000	68'000
	Freiburg	Route de Schiffenen 3, 5	6'190'364	5'906'500	6'867'000	191'000
	Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	9'303'557	7'450'000	8'160'000	257'000
	Hünenberg	Eichengasse 5, 6	4'928'525	4'284'000	5'040'000	148'000
	Laufen	Naustrasse 47	2'817'126	3'573'000	4'936'000	141'000
	Le Lignon	Avenue du Lignon 22	5'283'074	7'288'163	6'014'000	208'000
	Luzern	Würzenbachmatte 33	3'593'890	3'692'000	4'943'000	147'000
	Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10	8'189'412	5'640'199	8'552'000	252'000
	Pratteln	Muttenerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	2'096'782	4'727'000	2'866'000	127'000
	Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	1'098'938	2'113'000	2'141'000	73'000
	Reinach	Neueneichweg 35, 37	1'652'370	3'112'000	2'704'000	85'000
	Rothrist	Galliweg 16, 16a	2'917'943	2'479'000	2'647'000	85'000
	St. Gallen	Iddastrasse 58, 60	3'102'440	2'200'000	2'636'000	88'000
	Winterthur	Oberfeldstrasse 158	3'593'770	5'472'000	3'505'000	126'000
	Winterthur	Salstrasse 45	2'533'925	3'087'000	3'932'000	116'000
	Yverdon-les-Bains	Rue des Chainettes 21, 23	5'439'572	6'557'220	5'982'000	211'000
	Zürich	Bederstrasse 105a	2'956'641	3'483'000	3'286'000	98'000
	Zürich	Bristenstrasse 27	4'620'544	2'970'000	4'470'000	135'000
	Zürich	Ruhestrasse 5, 7	1'632'000	1'557'000	1'843'000	55'000
	Total		119'236'826	132'997'182	138'022'300	4'219'000

Aufstellung der
Käufe und
Verkäufe

1.7.-31.12.2004

Käufe: keine
Verkäufe: Basel, Ackerstrasse 45

Per 1. Juli 2004