Immovit

Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte

Jahresbericht per 31. März 2003

Immovit

Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte

Jahresbericht per 31. März 2003

Depotbank

Bank Leu AG, Zürich

Fondsleitung

Adimosa AG, Zürich

Adimosa AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 538
8035 Zürich
Telefon 043 255 21 00
Fax 043 255 21 01
tania.messerli@pensimo.ch
www.immovit.ch

IMMOVIT in Zahlen	3
Organe	3
Kommentar zur Geschäftsentwicklung	4/5
Vermögensrechnung	6
Erfolgsrechnung	7
Liegenschaftenverzeichnis	8/9
Bericht der Revisionsstelle	10
Entwicklung des Fonds	11
Verteilung der Liegenschaften	12
Immobiliengesellschaften	13
Genehmigung des Wechsels der Depotbank	14
Hinweis	15
Vertriebs- und Zahlstellen	16

IMMOVIT in Zahlen		per 31.3.2003		per 31.3.2002
Liegenschaften zum Verkehrswert	CHF	275’842’000.00	CHF	281’157’000.00
Hypothekarische Belastung in % des Verkehrswertes		27.2%		28.4%
Amortisation und Reparaturenfonds	CHF	16’754’307.50	CHF	16’557’307.50
Nettofondsvermögen zum Verkehrswert	CHF	187’206’147.77	CHF	184’928’731.69
Anteile im Umlauf		119’232		108’392
Inventarwert eines Anteils	CHF	1’570.10	CHF	1’706.10
Rücknahmepreis	CHF	1’454.70	CHF	1’588.00
Ausschüttung pro Anteil	CHF	84.00	CHF	84.00
Höchster Börsenkurs	CHF	1’984.00	CHF	1’830.00
Tiefster Börsenkurs	CHF	1’795.00	CHF	1’735.00
Valoren-Nr. 278800				

Organe

Fondsleitung	**Adimosa AG, Verwaltung von Anlagefonds,** Zürich
Verwaltungsrat	**Ständerat Dr. Hermann Bürgi,** Präsident Rechtsanwalt, Frauenfeld **Dr. Peter Gnos,** Vizepräsident, Zürich **Dr. Max Gsell,** Bankier, Bern **Richard Hunziker,** Delegierter Geschäftsführer der Pensimo Management AG, Zürich **Dr. Hanspeter Loew,** Delegierter des Verwaltungsrates der AG Hunziker & Cie, Zürich
Geschäftsleitung	**Hans Lang,** Geschäftsführer
Depotbank	**Bank Leu AG,** Zürich
Schätzungsexperte	**Martin Hofer,** Wüest & Partner, Zürich
Revisionsstelle	**KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA,** Zürich

Allgemeine Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2002/03 vom 1. April 2002 bis 31. März 2003 reduzierte sich der Inventarwert eines Anteils um 8% auf CHF 1'570.10 (Vorjahr CHF 1'706.10). Die Ausschüttung wird gegenüber dem Vorjahr unverändert auf CHF 84.- brutto pro Anteil festgelegt.

Vom 20. Juni 2002 bis 15. Juli 2002 erfolgte eine Bezugsrechtsemission von 10'840 Anteilen. Der Erlös der Emission wurde im Wesentlichen für den Kauf von Liegenschaften und für Erneuerung bestehender Bauten verwendet.

Verkehrswertschätzungen

Die Abnahme des Inventarwertes ist auf den Rückgang des Marktwertes des Liegenschaftenportefeuilles zurückzuführen, der im Zusammenhang mit der der Immobilien steht.

Wie bereits im Jahresbericht vom März 2002 angekündigt, wurde nun per 31. März 2003 erstmals die DCF-Bewertung (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge angewendet. Die Veränderung des Inventarwertes ist auf die präzisere Antizipierung künftiger Erträge und Kosten und der damit verbundenen konsequenteren Orientierung am Markt zurückzuführen, was mit der bisherigen Methode nicht in dieser Detaillierung möglich war.

Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 5,0 und 5,7%. Der durchschnittliche Diskontierungssatz beträgt 5,21%.

Hypothekarische Belastung

Die Hypothekarverschuldung hat im Geschäftsjahr um CHF 4'850'000.– auf CHF 75'050'000.– abgenommen. Die hypothekarische Belastung beträgt neu 27,2% (28,4%) des Verkehrswertes aller Liegenschaften.

Erträge

Die Gesamterträge nahmen im Geschäftsjahr um 3,2% zu. Die Mietzinseinnahmen sind im Berichtsjahr infolge von Liegenschaftenkäufen von CHF 18'139'347.– auf CHF 18'550'698.15 angewachsen. Die Leerstände bei den Mietobjekten betragen 1,58% (1,51%).

Aufwendungen

Die Hypothekar- und sonstigen Passivzinsen sind aufgrund der tieferen Fremdverschuldung und der weiter sinkenden Zinssätze um 23,8% zurückgegangen.

Für ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 1'782'029.92 (CHF 1'761'643.60) bzw. 9,6% (9,7%) der Mietzinse aufgewendet.

Bestand an Anteilen

Im Berichtsjahr hat sich die Zahl der sich im Umlauf befindenden Anteile wegen der erfolgten Emission um 10'840 auf 119'232 erhöht.

Ausschüttung

Die Ausschüttung beträgt gegenüber dem Vorjahr unverändert CHF 84.–.

Am 31. Juli 2003 gelangt Coupon Nr. 12 zur Auszahlung:

CHF 84.—	brutto
CHF 29.40	35% Verrechnungssteuer
CHF 54.60	netto pro Anteil.

Dem in der Schweiz domizilierten Anteilscheininhaber steht ein Rückerstattungsanspruch auf die Verrechnungssteuer von CHF 29.40 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 54.60 je Anteil zu beantragen.

Aktiven	2003 Gestehungskosten CHF	2003 Verkehrswert CHF	2002 Gestehungskosten CHF	2002 Verkehrswert CHF
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht	492’345.32	454’811.32	209’383.66	171’849.66
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				
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inkl. Land)	0.00	0.00	0.00	0.00
Fertige Bauten (inkl. Land)	254’337’069.87	275’842’000.00	239’629’641.22	281’157’000.00
Total Grundstücke	**254’337’069.87**	**275’842’000.00**	**239’629’641.22**	**281’157’000.00**
Sonstige Vermögenswerte	1’168’376.65	1’144’498.60	1’351’931.33	1’328’053.28
Gesamtfondsvermögen	**255’997’791.84**	**277’441’309.92**	**241’190’956.21**	**282’656’902.94**
Passiven				
Hypothekarschulden	75’050’000.00	75’050’000.00	79’900’000.00	79’900’000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	2’457’162.15	2’457’162.15	1’487’171.25	1’487’171.25
Anteile der Minderheitsaktionäre an IG	0.00	0.00	0.00	0.00
Abschreibungen	5’468’412.05	0.00	5’468’412.05	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	11’285’895.45	0.00	11’088’895.45	0.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**161’736’322.19**	**199’934’147.77**	**143’246’477.46**	**201’269’731.69**
Geschätzte Liquidationssteuern		12’728’000.00		16’341’000.00
Nettofondsvermögen		**187’206’147.77**		**184’928’731.69**

Anzahl Anteile im Umlauf	**2003**	**2002**
Stand 1. April	108’392	108’392
Ausgaben	10’840	0
Rücknahmen	0	0
Stand 31. März	**119’232**	**108’392**
Inventarwert pro Anteil	1’570.10	1’706.10

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	5’407’000.00	5’407’000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	11’285’895.45	11’088’895.45
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine

Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	184’928’731.69	184’008’027.79
Ausschüttungen	– 9’104’928.00	– 9’104’928.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. den Einkauf in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und die Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	+ 17’592’132.25	0.00
Gesamterfolg	– 6’406’788.17	+ 4’483’123.55
Einlage/Entnahme Rückstellungen Reparaturen	+ 197’000.00	+ 5’546’895.45
Abschreibungskonto (Veränderungen)	0.00	– 4’387.10
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	187’206’147.77	184’928’731.69

Angaben früherer Jahre	**2002/03**	**2001/02**	**2000/01**	**1999/00**
Nettofondsvermögen	187’206’147.77	184’928’731.69	184’008’027.79	184’297’556.91
Inventarwert pro Anteil	1’570.10	1’706.10	1’697.60	1’700.30

	2002/03	2001/02
Erträge	CHF	CHF
Erträge der PC- und Bankguthaben	2 922.60	5’419.70
Erträge aus Festgeld	0.00	0.00
Erträge der festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	18’550’698.15	18’139’347.00
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Sonstige Erträge	7’507.15	136’922.65
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	303’520.00	0.00
Total Erträge	**18’864’647.90**	**18’281’689.35**
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	2’461’492.05	3’205’305.00
Sonstige Passivzinsen	17’225.70	49’061.65
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1’032’827.72	1’185’474.80
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	749’202.20	576’168.80
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	1’193’476.30	1’258’010.65
Steuern und Abgaben	1’303’980.35	1’044’202.80
Verwaltungsaufwand	818’472.30	802’429.75
Schätzungs- und Revisionsaufwand	212’056.40	94’990.35
Abschreibungen auf sonstigen Aktiven	0.00	0.00
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Auflösung Delkredere	0.00	– 4’387.10
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	896’000.00	6’122’895.45
Entnahme	– 699’000.00	– 576’000.00
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	763’174.00	706’260.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	70’664.00	70’590.70
Sonstige Aufwendungen	42’436.40	42’143.85
Nettoertrag	**10’002’640.48**	**3’704’542.65**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	**10’002’640.48**	**3’704’542.65**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	– 16’409’428.65	778’580.90
Gesamterfolg	**– 6’406’788.17**	**4’483’123.55**
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	10’002’640.48	3’704’542.65
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	5’471’895.45
Vortrag des Vorjahres	80’920.71	9’410.61
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**10’083’561.19**	**9’185’848.71**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	10’015’488.00	9’104’928.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Gesetzliche Reserven Immobiliengesellschaften	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	68’073.19	80’920.71

Fertige Bauten

Inventar der Liegenschaften per 31. März 2003

		Grundstückfläche in m²	1–1½-Zimmer-Wohnungen	2–2½-Zimmer-Wohnungen	3–3½-Zimmer-Wohnungen	4–4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Garagen und Einstellplätze	Abstellplätze	Diverse	Läden und Büros	Total Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten																
Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4’676	15	18	8			14	15	1		71	3’923’513	6’453’000	6’629’000	509’599
Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	2’536			12	12		11		24		59	4’044’267	6’242’000	6’335’000	416’737
Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	3’961			14	12	1	21				48	6’002’081	7’120’000	7’017’000	519’801
Allschwil	Grabenring 24, 26, 28, 30	2’646			8		8	16				32	3’307’597	4’212’000	4’861’000	313’598
Basel	Türkheimerstrasse 10	274		4	11						1	16	3’317’384	3’217’000	3’677’000	236’775
Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	1’683			6	6		4	7	2		25	2’036’036	2’655’000	3’131’000	212’718
Bern	Burgernzielweg 14, 16	1’441			10	10		10	2		2	34	5’396’511	5’270’400	6’375’000	403’860
Bremgarten	Im Weingarten 1	3’978		8	16	8		33	10	2		77	8’004’447	6’785’000	7’084’000	478’254
Bülach	Berglistrasse 9, 11	1’470			14			2	10			26	2’620’755	2’115’000	3’236’000	228’060
Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	5’051				18	3	33	12	22		88	11’678’693	8’784’000	9’535’000	651’666
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1’487			15			4	11			30	1’864’403	2’471’821	2’474’000	195’024
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3’361		22	44				43			109	5’971’464	8’348’149	8’785’000	716’240
Delémont	Rue du Jura 15, 19, 23	4’975	12	18	33	15		23	16			117	7’142’594	10’580’000	6’537’000	599’669
Dietikon	Birmensdorferstr. 7, 9, 11, Schöneggstr. 145, 147	4’511	10	16	19	9		25	19	3	4	105	9’947’682	12’690’000	13’136’000	948’601
Effretikon	Schlimpergstrasse 16, Waidstrasse 1, 3, 5	4’669	12	14	20			8	17			71	3’653’610	6’057’000	6’400’000	515’205
Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	9’938		10	19	20		57	3	9		118	21’506’219	12’798’000	16’100’000	1’011’446
Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	2’291		10	10	10		10	8			48	4’752’251	5’544’000	6’885’000	468’948
Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	2’568		1	10	13		4	10	1		39	3’791’873	5’589’000	5’465’000	423’665
Kriens	Obernauerstrasse 39a	1’321	5	5	5	5			6			26	2’188’406	2’731’000	2’615’000	211’845
Lausanne	Avenue Dapples 5, 5bis	1’637	9	14	6	5	5	9				48	5’485’084	6’585’375	7’722’000	514’407
Le Lignon	Avenue du Lignon 49	209		7	13	3		22		3		48	4’017’000	4’948’500	3’779’000	237’817
Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	2’851		7	8	7		24	15	6		67	5’701’709	4’762’000	5’509’000	371’797
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2’102			9	9		6		8		32	2’896’714	3’822’000	3’635’000	252’129
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	5’484		3	3	18	3	37	12	9		85	10’669’865	8’347’000	7’880’000	540’983
Oberbuchsiten	Bachmatt 535, 536, 537	4’633	2	2	8	14		12	22			60	5’552’117	5’473’800	5’564’000	359’372
Oensingen	Lehnrüttiweg 1, 3	4’161		4	16	8		16	26	6		76	9’003’062	6’798’800	6’473’000	441’179
St. Gallen	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	2’650		9	12	6		10	2	3		42	4’263’901	5’260’000	4’976’000	334’283
St. Gallen	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	6’310		9	27	15	6	34	15	4	1	111	10’278’540	11’490’000	10’081’000	357’283
Steinmaur	Lägernstrasse 6	1’305		3	3	3		16	4	2		31	2’249’904	1’710’000	2’475’000	169’653
Uerikon/Stäfa	Obere Mattstrasse 4, 6, 8, 14	3’413	4	4	16	8	8	16	19	1		76	4’820’728	7’263’000	8’125’000	600’386
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	2’939	5	5	27	5		8	12			62	4’456’082	6’012’000	7’129’000	539’363
Wil	Rainstrasse 20, 22	2’866	4	12	8	4		8	24			60	4’821’022	4’200’000	4’580’000	313’292
Winkel	Pünt 1, 2, 3, 4	2’172		4	8	4	4	30		7		57	10’039’542	6’647’838	8’394’000	554’470
Zürich	Regensbergstrasse 67	792	3		3	3		9				18	2’918’118	2’241’000	2’953’000	197’016
Zürich	Überlandstrasse 339, 341	3’106			16	8			28	2		54	2’707’359	4’149’000	4’409’000	374’938
Total	**Wohnbauten**	**109’467**	**81**	**209**	**457**	**258**	**38**	**532**	**368**	**115**	**8**	**2’066**	**201’030’533**	**209’372’683**	**219’961’000**	**15’220’079**
Geschäftshäuser																
Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	3’419			2			65	28	15	4	114	12’491’996	11’274’000	10’450’000	658’672
Thun	Marktgasse 18	465								5	9	14	3’899’916	6’453’500	5’379’000	345’071
Zürich	Seefeldstrasse 224	575							4	8	14	26	4’940’895	6’912’000	9’842’000	572’432
Zürich	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	6’517						67	57	28	11	163	31’973’730	24’957’000	30’210’000	1’754’444
Total	**Geschäftshäuser**	**10’976**	**0**	**0**	**2**	**0**	**0**	**132**	**89**	**56**	**38**	**317**	**53’306’537**	**49’596’500**	**55’881’000**	**3’330’619**
Zusammenfassung	Angefangene Bauten (inkl. Land)															
	Fertige Bauten Wohnbauten	109’467	81	209	457	258	38	532	368	115	8	2’066	201’030’533	209’372’683	219’961’000	15’220’079
	Geschäftshäuser	10’976	0	0	2	0	0	132	89	56	38	317	53’306’537	49’596’500	55’881’000	3’330’619
Total		**120’443**	**81**	**209**	**459**	**258**	**38**	**664**	**457**	**171**	**46**	**2’383**	**254’337’070**	**258’969’183**	**275’842’000**	**18’550’698**

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:
Le Lignon:
Avenue du Lignon 49
St. Gallen:
Zilstrasse 20, 20a, 22, 26

Verkäufe:
keine

Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle haben wir die Buchführung und den Jahresbericht des IMMOVIT Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte für das am 31. März 2003 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

Roland Müller
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Thomas Reisser
Wirtschaftsprüfer

Zürich, 16. Mai 2003

Jahr	Inventarwert	Wertzuwachs	Ausschüttung	Gesamtergebnis	Anlageerfolg*
	CHF	CHF	CHF	CHF	
1976/77	1’242.60	7.75	58.—	65.75	5,33%
1977/78	1’246.90	4.30	58.—	62.30	5,01%
1978/79	1’278.30	31.40	56.—	87.40	7,01%
1979/80	1’284.12	5.82	56.—	61.82	4,84%
1980/81	1’290.72	6.60	60.—	66.60	5,19%
1981/82	1’294.19	3.47	60.—	63.47	4,92%
1982/83	1’335.21	41.02	62.—	103.02	7,96%
1983/84	1’352.40	17.19	65.—	82.19	6,16%
1984/85	1’369.40	17.—	70.—	87.—	6,44%
1985/86	1’413.05	43.65	72.—	115.65	8,45%
1986/87	1’426.15	13.10	73.—	86.10	6,10%
1987/88	1’485.70	59.55	75.—	134.55	9,43%
1988/89	1’537.30	51.60	75.—	126.60	8,53%
1989/90	1’608.35	71.05	83.—	154.05	10,02%
1990/91	1’636.45	28.10	90.—	118.10	7,34%
1991/92	1’655.75	19.30	100.—	119.30	7,29%
1992/93	1’733.40	77.65	108.—[1]	185.65	11,22%
1993/94	1’776.80	43.40	108.—	151.40	8,74%
1994/95	1’758.20	–18.60	108.—	89.40	5,04%
1995/96	1’772.90	14.70	100.—[2]	114.70	6,52%
1996/97	1’783.65	10.75	98.—[3]	108.75	6,13%
1997/98	1’738.25	–45.40	90.—[4]	44.60	2,50%
1998/99	1’700.—	–38.25	84.—[5]	45.75	2,63%
1999/00	1’700.30	—.30	84.—	84.30	4,96%
2000/01	1’697.60	–2.70	84.—	81.30	4,78%
2001/02	1’706.10	8.50	84.—	92.50	5,45%
2002/03	1’570.10	–136.—	84.—	–52.—	–3,05%

* Gemessen am Inventarwert des Vorjahres

[1] CHF 104.— und CHF 4.— Kapitalgewinn
[2] CHF 95.— und CHF 5.— Kapitalgewinn
[3] CHF 93.— und CHF 5.— Kapitalgewinn
[4] CHF 85.— und CHF 5.— Kapitalgewinn
[5] CHF 81.— und CHF 3.— Kapitalgewinn

Nach Marktwerten

Kanton	**%**
Aargau	5.43
Baselland	13.71
Basel-Stadt	1.33
Bern	4.26
Genf	1.37
Jura	2.37
Luzern	0.95
St. Gallen	7.12
Solothurn	4.36
Waadt	6.88
Zürich	52.22
Total	**100.00**

IMMOVIT AG BASEL	Basel
BELLERIVE-IMMOBILIEN AG	Zürich
IMMOVIT AG BERN	Bern
IMMOVIT AG LUZERN	Luzern
IMMOVIT AG SOLOTHURN	Solothurn
IMMOVIT AG ST. GALLEN	St. Gallen
WEGA AG	Wohlen
LA BLANCHERIE A	Lausanne
S.I. DAPPLES-RÉSIDENCE S.A.	Lausanne
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE LE MUGUET A	Lausanne

Das Aktienkapital sämtlicher Immobiliengesellschaften ist ausnahmslos zu 100% im Eigentum des IMMOVIT-Fonds.

Gestützt auf die Delegation der Eidgenössischen Bankenkommission im Sinne von Art. 51a Abs. 2 BankV und in Anwendung von Art. 21 und 56 AFG sowie Art. 11 und 12 der Verordnung über die Erhebung von Abgaben und Gebühren durch die Eidgenössische Bankenkommission vom 2. Dezember 1996 **verfügte** das Sekretariat am 14. Februar 2003:

1. Der zwischen der «Bank Leu AG», Zürich, als bisheriger Depotbank und der «CREDIT SUISSE», Zürich, als neuer Depotbank abgeschlosssene Vertrag betreffend Übernahme der Rechte und Pflichten als Depotbank des schweizerischen Immobilienfonds «IMMOVIT Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte» wird genehmigt.
2. Der Übernahmevertrag tritt am 1. April 2003 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt dürfen nur noch entsprechend aktualisierte Prospekte mit integriertem Fondsreglement des vorerwähnten Fonds verwendet werden.
3. Der vorliegende Entscheid ist für die Anleger entgültig. Sie können gegen diesen keine Rechtsmittel ergreifen.
4. Der vorliegende Entscheid wird den Anlegern durch einmalige Veröffentlichung des Dispositivs im «Schweizerischen Handelsamtsblatt» und in der «Neuen Zürcher Zeitung» mitgeteilt.
5. Die Adimosa veröffentlicht den vorliegenden Entscheid im Jahresbericht des vorerwähnten Fonds per 31. März 2003.
6. Die Verfahrenskosten von CHF 5’060.– bestehend aus einer Spruchgebühr von CHF 5’000.– und den Schreibgebühren von CHF 60.– werden der «Bank Leu AG» als bisheriger und der «CREDIT SUISSE» als neuer Depotbank unter solidarischer Haftung auferlegt. Die Verfahrenskosten sind mit beiliegendem Einzahlungsschein innert 30 Tagen zahlbar. Die Publikationskosten gemäss Ziff. 4 des Dispositivs werden den erwähnten Depotbanken später separat ebenfalls unter solidarischer Haftung auferlegt.

Emission 2003

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung hat am 7. März 2003 eine Emission von 11'923 IMMOVIT-Anteilscheinen gegen Bezugsrecht beschlossen. Zehn bisherige Anteilscheine berechtigen zum Bezug eines neuen Anteilscheines. Die Bezugsfrist dauert vom 23. Juni bis 15. Juli 2003 und die Liberierung ist am 31. Juli 2003. Bezüglich der Details dieser Emission verweisen wir auf den Emissions- und Kotierungsprospekt, der Anfang Juni 2003 erscheinen wird.

Bank Leu AG, Zürich	mit Zweigstelle in Genf
Bank Linth, Uznach	Geschäftsstellen Region Linthgebiet: Uznach, Schmerikon, Weesen, Niederurnen, Gommiswald
	Geschäftsstellen Region Zürichsee: Rapperswil, Jona, Kempraten, Rüti ZH, Uetikon am See, Stäfa, Hombrechtikon, Uerikon
	Geschäftsstellen Region Ausserschwyz: Lachen, Siebnen, Pfäffikon SZ, Altendorf
	Geschäftsstellen Region Sarganserland: Flums, Sargans, Bad Ragaz, Mels
Bank Sarasin & Cie AG, Basel	mit Geschäftsstellen in Genf, Lugano, Zürich
Credit Suisse, Zürich	mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz
Hypothekarbank Lenzburg, Lenzburg	mit Zweigstellen in Dottikon, Hunzenschwil, Lenzburg-West, Meisterschwanden, Mellingen, Niederlenz, Oberrohrdorf, Rupperswil, Seon, Wildegg
SG Rüegg Bank AG, Zürich	
St. Gallische Creditanstalt, St. Gallen	mit Zweigstellen in Kronbühl, Winkeln
VALIANT PRIVATBANK AG, Bern	sowie Geschäftsstellen der VALIANT BANK, Bern