Swissinvest

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Halbjahresbericht per 31.12.2003

Swissinvest
Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Halbjahresbericht per 31.12.2003

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

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,** Geschäftsführer der Pensimo Management AG, Zürich **Dr. Hanspeter Loew,** Männedorf
Geschäftsleitung	**Richard Hunziker**, St. Gallen
Fondsleitung Swissinvest	**Daniel Schürmann**, Meilen
Depotbank	**Credit Suisse**, Zürich
Schätzungsexperte	**Martin Hofer**, Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	**KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA**, Zürich

Vermögensrechnung per 31.12.2003

Ungeprüfte Zahlen	Verkehrswert CHF
Aktiven	
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht*	556’000
Bankguthaben auf Zeit*	0
Kurzfristige festverzinsliche Effekten	0
Festverzinsliche Effekten (über 12 Monate)	0
Grundstücke	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	138'727’000
Total Grundstücke	**138'727’000**
Sonstige Vermögenswerte	350’000
Gesamtfondsvermögen	**139’633'000**
Passiven	
Hypothekarschulden	34'570'000
Sonstige Verbindlichkeiten	434'000
Anteile der Minderheitsaktionäre an IG	0
Abschreibungen	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**104’629'000**
Geschätzte Liquidationssteuern	4’609'000
Nettofondsvermögen	**100’020'000**
Anzahl Anteile im Umlauf	
Stand 1. Juli 2003	461'805
Ausgaben	0
Rücknahmen	0
Stand 31. Dezember 2003	**461'805**
Inventarwert pro Anteil	217
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen	
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	1'099'000
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	1'585'000
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0
Veränderung des Nettofondsvermögens	
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	102'736'000
Ausschüttungen	5'080'000
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	2'363'000
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen Reparaturen	0
Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2003	100'020'000

* Die bei der Depotbank gehaltenen Einlagen sind nicht durch eine Sicherungseinrichtung geschützt.

Erfolgsrechnung vom 1.7. – 31.12.2003

Ungeprüfte und auf tausend Franken gerundete Zahlen

Erträge	
Erträge der PC- und Bankguthaben	0
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	0
Erträge der festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0
Mietzinseinnahmen	4'187'000
Aktivierte Bauzinsen	0
Sonstige Erträge	0
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0
Total Erträge	**4'187'000**
Aufwendungen	
Hypothekarzinsen	444'000
Sonstige Passivzinsen	0
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	378'000
Ausserordentlicher Unterhalt	83'000
Liegenschaftenverwaltung	
Liegenschaftsaufwand	120'000
Steuern und Abgaben	144'000
Verwaltungsaufwand	209'000
Schätzungs- und Revisionsaufwand	39'000
Abschreibungen auf sonstigen Aktiven	0
Abschreibungen auf Grundstücken	0
Rückstellungen für künftige Reparaturen	
Zuweisung	0
Entnahme	0
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	205'000
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	34'000
Sonstige Aufwendungen	19'000
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0
Anteile der Minderheitsaktionäre an IG	0
Nettoertrag	**2'512'000**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0
Realisierter Erfolg	**2'512'000**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-149'000
Gesamterfolg	**2'363'000**

Liegenschaftenverzeichnis

		Gestehungskosten	Versicherungswert	Verkehrswert per 30.6.03	Bruttoertrag
Aesch	Austrasse 2	2'528'550	2'699'000	3'329'000	82'000
Allschwil	Lilienstr. 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	3'312'380	5'507'000	6'444'000	181'000
Basel	Ackerstrasse 45	796'921	759'000	711'900	26'000
Basel	Feldbergstrasse 96	2'455'954	4'158'000	3'064'000	111'000
Basel	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	3'733'038	6'548'000	5'366'000	173'000
Basel	Habsburgerstrasse 26	855'577	1'875'000	1'490'000	52'000
Basel	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	4'742'399	6'298'000	6'748'000	192'000
Bern	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	14'363'228	12'154'000	14'090'000	375'000
Biel	Solothurnstrasse 55	1'370'572	2'420'100	1'105'000	29'000
Birmensdorf	Breitestrasse 19, 21, 23	7'598'236	7'200'000	7'915'000	244'000
Buchs	Rosengartenweg 20, 22	2'334'209	2'705'000	3'230'000	95'000
Erlen	Hauptstrasse 64a	1'233'064	1'359'000	1'173'000	34'000
Erlinsbach	Kilbigstrasse 4, 6	1'811'979	2'853'000	2'716'000	76'000
Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	946'768	2'409'000	2'295'000	69'000
Fribourg	Route de Schiffenen 3, 5	6'245'765	5'906'500	6'860'000	225'000
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	9'303'557	7'350'000	7'966'000	251'000
Hünenberg	Eichengasse 5, 6	4'928'525	4'330'000	4'809'000	150'000
Laufen	Naustrasse 47	2'817'126	3'548'000	4'632'000	141'000
Le Lignon	Avenue du Lignon 22	5'283'074	5'829'000	5'915'000	206'000
Luzern	Würzenbachmatte 33	3'593'890	3'692'000	4'691'000	145'000
Pfäffikon SZ	Weidstrasse 8, 10	8'189'412	5'564'000	8'291'000	252'000
Pratteln	Muttenzerstr. 40, 42, 44, Gempenstr. 45	2'096'782	4'727'000	3'140'000	127'000
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	1'098'938	2'113'000	2'414'000	73'000
Reinach	Neueneichweg 35, 37	1'652'370	3'112'000	2'679'000	86'000
Rothrist	Galliweg 16, 16a	2'917'943	2'561'000	2'675'000	90'000
St. Gallen	Iddastrasse 58, 60	3'102'440	2'200'000	2'674'000	85'000
Winterthur	Oberfeldstrasse 158	3'570'000	5'500'000	3'570'000	
Winterthur	Salstrasse 45	2'533'925	3'087'000	3'900'000	116'000
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21, 23	5'439'572	6'557'220	5'683'000	210'000
Zürich	Bederstrasse 105a	2'956'641	3'483'000	3'060'000	98'000
Zürich	Bristenstrasse 27	4'620'544	2'970'000	4'406'000	136'000
Zürich	Ruhestrasse 5, 7	1'632'000	1'557'000	1'685'000	56'000
Total		**120'065'376**	**133'030'820**	**138'726'900**	**4'186'000**

Aufstellung der Käufe und Verkäufe 1.7. - 31.12.2003

Käufe	Winterthur, Oberfeldstrasse 158	per 30.12.2003
Verkäufe	Keine	

Zahlstellen

Banca del Sempione	Lugano
Bank Leu AG	Zürich
Banque Privée de Edmond Rothschild SA	Genève
Bordier & Co., Banquiers	Genève
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
Luzerner Regiobank AG	Luzern und Filialen
Società Bancaria Ticinese	Bellinzona

Immobiliengesellschaft des Fonds: Swissinvest Immobilien AG, Zürich.

Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft gehört zu 100 % dem Immobilien-Anlagefonds Swissinvest.