Swissinvest

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Jahresbericht per 30. Juni 2004

Swissinvest

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Jahresbericht per 30. Juni 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

Swissinvest in Zahlen	3
Organe	3
Kommentar zur Geschäftsentwicklung	4/5
Immobilien-gesellschaft	5
Vermögensrechnung	6
Erfolgsrechnung	7
Grundstücksverzeichnis	8/9
Bericht des Schätzungsexperten	10/11
Bericht der Revisionsstelle	12
Entwicklung des Fonds 1981 bis 2004	13
Zahlstellen	14

Swissinvest in Zahlen	per 30.6.2004		per 30.6.2003	
Liegenschaften zum Verkehrswert	CHF	138'663'500.00	CHF	135'156'900.00
Hypothekarische Belastung in % des Verkehrswertes		18,2%		21,4%
Abschreibungen und Rückstellungen für künftige Reparaturen	CHF	2'684'000.00	CHF	2'684'000.00
Nettofondsvermögen zum Verkehrswert	CHF	108'694'435.61	CHF	102'736'477.88
Anteile im Umlauf		492'592		461'805
Inventarwert eines Anteils	CHF	220.66	CHF	222.47
Rücknahmepreis	CHF	206.00	CHF	207.00
Ausschüttung pro Anteil	CHF	10.50	CHF	11.00
Valoren-Nr. 276 808				

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, 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
Schätzungsexperte	Martin Hofer, Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA, Zürich

Allgemeine Entwicklung	<p>Im Geschäftsjahr vom 1. Juli 2003 bis 30. Juni 2004 reduzierte sich der Inventarwert eines Anteils um 0,8% auf CHF 220.66 (Vorjahr CHF 222.47). Der Rücknahmepreis betrug Ende des Geschäftsjahres CHF 206.00. Die Ausschüttung wird auf CHF 10.50 brutto pro Anteil (Vorjahr CHF 11.–) festgelegt.</p> <p>Vom 13. bis 23. April 2004 wurde eine Bezugsrechtsemission von 30'787 Anteilen durchgeführt. Der Erlös der Emission wurde im Wesentlichen für den Kauf der Liegenschaft Oberfeldstrasse 158 in Winterthur sowie für die Reduktion der Fremdverschuldung verwendet.</p>
Verkehrswertschätzungen	<p>Die Bewertung der Immobilien erfolgte wie in den Vorjahren mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge. Die Summe der Marktwerte der Bestandesliegenschaften des Portefeuilles blieb stabil. Einige Liegenschaften wurden in Folge von tieferen Mietzins-erträgen und/oder höher eingeschätzten künftigen Unterhaltskosten tiefer bewertet, während andere auf Grund einer erhöhten Marktnachfrage von einer Aufwertung profitierten.</p> <p>Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4,8% und 5,7%. Der durchschnittliche Diskontierungssatz beträgt 5,03% (Vorjahr 5,12%). Der Bericht des Schätzungs- experten befindet sich auf den Seiten 10 und 11.</p>
Hypothekarische Belastung	<p>Die Hypothekarverschuldung verringerte sich im Geschäftsjahr auf CHF 25'200'000.–. Bezogen auf den Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt die durchschnittliche hypothekarische Belastung 18,2% (Vorjahr 21,4%).</p>
Erträge	<p>Die Gesamterträge verringerten sich als Folge von den an die Mieterschaft weitergegebenen Hypothekarzins-senkungen und einer gegenüber dem Vorjahr kleineren Emission um 1,0% auf CHF 8'817'584.11 (Vorjahr CHF 8'904'475.95). Davon entfielen CHF 8'488'217.85 (Vorjahr CHF 8'296'996.65) auf Mietzinseinnahmen. Die Mietzinsausfälle aus Leerständen und Verlusten betragen 2,9% (Vorjahr 3,2%) der Sollmieten.</p>
Aufwendungen	<p>Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 686'788.35 (Vorjahr CHF 745'043.90), bzw. 8,1% (Vorjahr 9,0%) der Mietzinse aufgewendet.</p> <p>Der Aufwand für die Verzinsung der Hypothekardarlehen verringerte sich um CHF 189'097.45 auf CHF 896'917.25.</p>
Bestand an Anteilen	<p>Im Berichtsjahr hat sich die Zahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile um 30'787 auf 492'592 erhöht. Rücknahmebegehren liegen keine vor.</p>
Ausschüttung	<p>Die Ausschüttung beträgt CHF 10.50 brutto pro Anteil (Vorjahr CHF 11.–).</p> <p>Der Ertragscoupon Nr. 11 wird per 31. Oktober 2004 wie folgt zahlbar gestellt:</p> <p>CHF 10.50 brutto CHF 3.70 35% Verrechnungssteuer CHF 6.80 netto pro Anteil.</p> <p>Im Ausland domizilierte Anteilscheininhaber können die eidgenössische Verrechnungssteuer im Rahmen eines allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommens ganz oder teilweise zurückfordern.</p>

Delegation von Teilaufgaben	<p>Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert:</p> <p>Regimo Basel AG, Basel (Hanspeter Rudin, Delegierter des Verwaltungsrates)</p> <p>Régimo Genève SA, Le Lignon (Charles Favre, Sitzleiter)</p> <p>Régimo Lausanne SA, Lausanne (Patrick Wicht, Geschäftsführer)</p> <p>Regimo St. Gallen AG, St. Gallen (Richard Sutter, Geschäftsführer)</p> <p>Regimo Zürich AG, Zürich (Werner Frey, Geschäftsführer)</p> <p>Administra Immobilien-Treuhand AG, Zug (Erwin Häfelin, Präsident des Verwaltungsrates)</p> <p>Gerama SA, Fribourg (Josef Raemy, Administrator)</p> <p>Kuhn Immobilien, Worb (Rolf Kuhn, Geschäftsinhaber).</p> <p>Liegenschaften der Stadt Biel, Biel (Hans-Peter Schwab, Geschäftsführer)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Vergütung an die Fondsleitung, die Depotbank und die Bewirtschaftungsgesellschaften	<p>Bei den in § 15 des Fondsreglementes festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im Geschäftsjahr 2003/2004 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:</p> <p>Fondsleitung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaft: 0,25% des Gesamtfondsvermögens – Ausgabekommission von 3% auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile – Kauf von Grundstücken: 2% des Kaufpreises <p>Depotbank</p> <ul style="list-style-type: none"> – Überwachung der Fondsleitung: 0,5 ‰ des Gesamtfondsvermögens – Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr: 0,1‰ des Gesamtfondsvermögens <p>Bewirtschaftungsgesellschaften</p> <ul style="list-style-type: none"> – Als Entschädigung für die Bewirtschaftung der einzelnen Liegenschaften wurden dem Anlagefonds 4,84% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen belastet.
Namensänderung der Fondsleitung	<p>Die Adimosa A.G. Verwaltung von Anlagefonds (Adimosa S.A. Gestion de Fonds de Placements) (Adimosa S.A. Amministrazione di Fondi d'Investimento) (Adimosa Ltd. Investment Trust Company), Zürich, zeigt den Anlegern des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds Swissinvest als Fondsleitung an, dass sie an der Generalversammlung vom 10. August 2004 beschlossen hat, ihre Firma in Adimosa AG (Adimosa SA) (Adimosa Ltd) abzuändern.</p>
Immobiliengesellschaft des Fonds	<p>Swissinvest Immobilien AG, Zürich</p> <p>Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft ist zu 100% im Eigentum des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest.</p>

	2004	2004	2003	2003
	Gestehungskosten	Verkehrswert	Gestehungskosten	Verkehrswert
	CHF	CHF	CHF	CHF
Aktiven				
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht	204'883.15	204'883.15	1'339'633.40	1'339'633.40
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)	120'033'746.80	138'663'500.00	116'346'631.05	135'156'900.00
Total Grundstücke	120'033'746.80	138'663'500.00	116'346'631.05	135'156'900.00
Sonstige Vermögenswerte	805'756.73	805'756.73	333'186.98	333'186.98
Gesamtfondsvermögen	121'044'386.68	139'674'139.88	118'019'451.43	136'829'720.38
Passiven				
Hypothekarschulden	25'200'000.00	25'200'000.00	28'970'000.00	28'970'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	765'586.27	765'586.27	514'242.50	514'242.50
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	92'394'800.41	113'708'553.61	85'851'208.93	107'345'477.88
Geschätzte Liquidationssteuern		5'014'118.00		4'609'000.00
Nettofondsvermögen		108'694'435.61		102'736'477.88
Anzahl Anteile im Umlauf			2004	2003
Stand 1. Juli			461'805	404'079
Ausgaben			30'787	57'726
Rücknahmen			0	0
Stand 30. Juni			492'592	461'805
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung			220.66	222.47
Ausschüttung			10.50	11.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung			210.16	211.47
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			102'736'477.88	87'222'499.72
Ausschüttungen			- 5'079'855.00	- 4'848'948.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive den Einkauf in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und die Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen			6'510'526.89	11'768'022.35
Gesamterfolg			4'527'285.84	8'394'903.81
Einlage/Entnahme Rückstellungen Reparaturen			0.00	200'000.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres			108'694'435.61	102'736'477.88
Angaben früherer Jahre	2004	2003	2002	2001
Nettofondsvermögen	108'694'435.61	102'736'477.88	87'222'499.72	78'444'901.45
Inventarwert pro Anteil	220.66	222.47	215.86	221.87

	2003/04	2002/03
Erträge	CHF	CHF
Erträge der PC- und Bankguthaben	694.75	1'318.00
Erträge aus Festgeld	0.00	400.00
Erträge der festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	8'488'217.85	8'296'996.65
Aktivierete Bauzinsen	0.00	0.00
Sonstige Erträge	46'354.72	28'501.30
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	282'316.79	577'260.00
Total Erträge	8'817'584.11	8'904'475.95
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	896'917.25	1'086'014.70
Sonstige Passivzinsen	7'362.65	9'542.65
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	686'788.35	745'043.90
Ausserordentlicher Unterhalt	118'539.90	261'677.85
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	361'619.17	339'799.45
Steuern und Abgaben	215'638.00	156'252.15
Verwaltungsaufwand	423'688.55	414'362.13
Schätzungs- und Revisionsaufwand	110'517.60	67'313.65
Abschreibungen auf sonstigen Aktiven	0.00	0.00
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	200'000.00
Entnahme	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	342'075.00	327'388.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	82'097.85	68'414.85
Sonstige Aufwendungen	459'420.20	359'799.41
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Nettoertrag	5'112'919.59	4'868'867.21
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	197'763.50
Realisierter Erfolg	5'112'919.59	5'066'630.71
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	- 585'633.75	3'328'273.10
Gesamterfolg	4'527'285.84	8'394'903.81
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	5'112'919.59	4'868'867.21
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	197'763.50
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	122'634.13	135'858.42
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	5'235'553.72	5'202'489.13
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	5'172'216.00	5'079'855.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Gesetzliche Reserven Immobiliengesellschaften	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	63'337.72	122'634.13

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2004

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m²	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2/2-Zimmer-Wohnungen	3-3/2-Zimmer-Wohnungen	4-4/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
	Aesch	Austrasse 2				10		13	1	35	2'528'550	2'699'000	3'109'000	163'616	
	Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	24	21	3			11	1		3'312'380	5'507'000	6'709'000	360'683	
	Basel	Ackerstrasse 45	1	4							796'921	735'000	641'200	52'476	
	Basel	Feldbergstrasse 96	9	4	8	2				414	2'455'954	4'026'000	3'038'000	218'776	
	Basel	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23			25	5					3'733'038	6'340'000	5'278'000	341'629	
	Basel	Habsburgerstrasse 26	7	8				1			855'577	1'815'000	1'272'000	104'434	
	Basel	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33		12	12	3				323	4'742'399	6'098'000	6'864'000	385'823	
	Bern	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19		4	4	16		33	6	777	14'363'228	12'154'000	13'210'000	761'941	
	Biel	Solothurnstrasse 55		3	6			6			1'370'572	2'420'100	948'300	61'388	
	Birmensdorf	Breitestrasse 19, 21, 23		12	12	3		45	13		7'598'236	7'200'000	8'036'000	469'492	
	Buchs	Rosengartenweg 20, 22		6	3	6		10			2'334'209	2'618'000	3'266'000	189'096	
	Erlen	Hauptstrasse 64a			2	2	1	10			1'233'064	1'359'000	1'081'000	69'636	
	Erlinsbach	Kilbigstrasse 4, 6			6	6		13			1'811'979	2'763'000	2'541'000	152'744	
	Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a		6	7	3		5		67	946'768	2'407'000	2'146'000	139'370	
	Freiburg	Route de Schiffenen 3, 5			14	14	2	22		110	6'190'364	5'906'500	6'867'000	446'348	
	Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8		17	11	8		37			9'303'557	7'450'000	8'160'000	500'157	
	Hünenberg	Eichengasse 5, 6		2	4	5		15	9	266	4'928'525	4'284'000	5'040'000	302'988	
	Laufen	Naustrasse 47		10	10	5		12			2'817'126	3'573'000	4'936'000	282'500	
	Le Lignon	Avenue du Lignon 22			11	15	5	34	5		5'283'074	7'288'163	6'014'000	413'334	
	Luzern	Würzenbachmatte 33	5	6	6	4		7	1	148	3'593'890	3'692'000	4'943'000	291'018	
	Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10			6	6	10	26	4		8'189'412	5'640'199	8'552'000	504'544	
	Pratteln	Muttenerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	4	6	14			15		231	2'096'782	4'727'000	2'866'000	254'277	
	Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	2		6	4		7			1'098'938	2'113'000	2'141'000	146'796	
	Reinach	Neueneichweg 35, 37		1	8	4	1	12	1		1'652'370	3'112'000	2'704'000	171'060	
	Rothrist	Galliweg 16, 16a		5	2	6		15	4		2'917'943	2'479'000	2'647'000	179'251	
	St. Gallen	Iddastrasse 58, 60			6	6		9	2		3'102'440	2'200'000	2'636'000	168'485	
	Winterthur	Oberfeldstrasse 158			1	1		14		926	3'593'770	5'472'000	3'505'000	125'724	
	Winterthur	Salstrasse 45	4	4	4	4		16			2'533'925	3'087'000	3'932'000	232'302	
	Yverdon-les-Bains	Rue des Chainettes 21, 23		5	20	5		20			5'439'572	6'557'220	5'982'000	418'617	
	Zürich	Bederstrasse 105a		2	3			8	1	297	2'956'641	3'483'000	3'286'000	196'461	
	Zürich	Bristenstrasse 27		1	15			15			4'620'544	2'970'000	4'470'000	271'437	
	Zürich	Ruhestrasse 5, 7		10							1'632'000	1'557'000	1'843'000	111'768	
	Total fertige Bauten		54'602	56	124	251	146	19	431	48	3'594	120'033'747	133'732'182	138'663'500	8'488'218
	Angefangene Bauten										0	0	0	0	
	Bauland inkl. Abbruchobjekte										0	0	0	0	
	Total fertige/angefangene Bauten/Bauland (inkl. Abbruchobjekte)										120'033'747	133'732'182	138'663'500	8'488'218	

Aufstellung der Käufe
und VerkäufeKäufe:
Winterthur,
Oberfeldstrasse 158Verkäufe:
keine

Die Grundstücke des Immobilienfonds Swissinvest werden vom Schätzungsexperten Martin Hofer jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2004.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Der Schätzungsexperte bewertet die Liegenschaften nach dem Grundstaz 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. 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 den Schätzungsexperten geprüft und ausgewiesen.

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften des Bundesgesetzes über die Anlagefonds (AFG) vom 18. März 1994 (Stand 3. Oktober 2000), Art. 39, und die Verordnung über die Anlagefonds (AFV) vom 19. Oktober 1994 (Stand 20. April 2004), Art. 49 und 63, werden eingehalten. Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit des 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 (Immo-Monitoring 2004).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften des Immobilienfonds Swissinvest 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 eines «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 30. Juni 2004

Per 30. Juni 2004 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds Swissinvest mit 32 Liegenschaften auf CHF 138'663'500.– geschätzt (2003: CHF 135'156'900.–). In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2003 bis 30. Juni 2004 wurde eine Liegenschaft neu erworben (Oberfeldstrasse in Winterthur).

Von den 31 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 14 Liegenschaften abgewertet und 17 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand keine wesentliche Wertänderung statt (+ CHF 1'600.– gegenüber 2003). Die Abwertungen sind auf eine Neu beurteilung der Mietzinspotenziale und zukünftigen Kosten zurückzuführen angesichts der in der Berichtsperiode rückläufigen Mietzinseinnahmen. Die Aufwertungen fanden vor allem bei den gut gelegenen Liegenschaften statt, deren Werte von der erhöhten Nachfrage nach Renditeobjekten profitierten.

Zürich, den 9. Juli 2004

Der Schätzungsexperte

Martin Hofer

Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle haben wir die Buchführung und den Jahresbericht des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds Swissinvest für das am 30. Juni 2004 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 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, 26. August 2004

Abschluss per 30. Juni	Anteile im Umlauf	Inventar- wert	Rücknahme- preis	Wert- zuwachs	Ausschüttung pro Anteil und Ertragsjahr	Gesamt- ergebnis	Netto- rendite ¹⁾	Anlage- rendite ¹⁾
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
1980			119.50					
1981	160'984	142.53	122.50	3.00	7.20	10.20	6,0	8,5
1982	160'984	146.27	126.50	4.00	6.20	10.20	5,1	8,3
1983	160'984	149.54	129.50	3.00	6.20	9.20	4,9	7,3
1984	160'984	152.69	132.00	2.50	6.50	9.00	5,0	6,9
1985	160'984	159.75	139.00	7.00	7.00	14.00	5,3	10,6
1986	160'984	166.70	145.00	6.00	7.50	13.50	5,4	9,7
1987	194'854	172.23	162.50	17.50	7.50	25.00	5,2	17,2
1988	239'354	180.51	171.00	8.50	7.50	16.00	4,6	9,8
1989	239'354	183.15	173.50	2.50	7.50	10.00	4,4	5,8
1990	239'354	185.18	175.00	1.50	8.00	9.50	4,6	5,5
1991	175'831	195.06	182.50	7.50	10.50 ²⁾	18.00	6,0	10,3
1992	156'530	203.50	190.00	7.50	11.50 ³⁾	19.00	6,3	10,4
1993	151'530	213.75	199.50	9.50	12.50 ³⁾	22.00	6,6	11,6
1994	151'530	224.07	209.00	9.50	13.00 ³⁾	22.50	6,5	11,3
1995	151'530	231.05	216.00	7.00	13.00 ³⁾	20.00	6,2	9,6
1996	151'530	231.82	217.00	1.00	13.00	14.00	6,0	6,5
1997	173'177	233.00	216.00	-1.00	12.50	11.50	5,8	5,3
1998	207'812	233.24	216.50	0.50	12.00	12.50	5,6	5,8
1999	242'447	234.49	218.00	1.50	12.00	13.50	5,5	6,2
2000	303'059	231.99	215.50	-2.50	12.00	9.50	5,5	4,4
2001	353'569	221.87	205.50	-10.00	12.00	2.00	5,6	0,9
2002	404'079	215.86	200.00	-5.50	12.00	6.50	5,8	3,2
2003	461'805	222.47	207.00	7.00	11.00	18.00	5,5	9,0
2004	492'592	220.66	206.00	-1.00	10.50	9.50	5,1	4,6

¹⁾ Gemessen am Rücknahmepreis des Vorjahres

²⁾ inkl. CHF 2.— aus Kapitalgewinn

³⁾ inkl. CHF 2.50 aus Kapitalgewinn

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
Luzerner Regiobank AG	Luzern und Filialen
Società Bancaria Ticinese	Bellinzona