

# Swissinvest Real Estate Investment Fund

Jahresbericht per 30. Juni 2011

# Swissinvest Real Estate Investment Fund

## Jahresbericht per 30. Juni 2011

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über den Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund sind im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag enthalten. Diese und weitere Publikationen können bei der Fondsleitung Adimosa AG, Zürich, Telefon 043 255 21 00, jederzeit kostenlos bestellt oder via [www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch) als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Verkaufsrestriktion: Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

### **Adimosa AG**

Obstgartenstrasse 19  
Postfach 246, 8042 Zürich  
Telefon +41 43 255 21 00  
Telefax +41 43 255 21 01  
[welcome@pensimo.ch](mailto:welcome@pensimo.ch)  
[www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch)

Inhalt	2
Organe	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Wichtiges in Kürze	5
Kommentar zur Geschäftsentwicklung	6–7
Immobilien­gesellschaften des Fonds	7
Vergütungen	7
Vermögensrechnung per 30. Juni 2011	8
Erfolgsrechnung vom 1. Juli 2010 bis 30. Juni 2011	9
Delegation von Teilaufgaben	10
Grundstücksverzeichnis	11–13
Feste Vorschüsse / Festhypotheken	14
Bericht der Fondsleitung	15–18
Bericht der Schätzungsexperten	19–20
Kurzbericht der Revisionsstelle	21
Erweitertes Grundstücksverzeichnis	22–27

<b>Organe</b>	Fondsleitung	<b>Adimosa AG</b> , Zürich
	Ehrenpräsident	<b>Dr. Roland Schlatter</b> , Erlenbach ZH
	Verwaltungsrat	<b>Ständerat Dr. Hermann Bürgi</b> , Präsident, Dussnang <b>Dr. Peter Gnos</b> , Vizepräsident, Zürich <b>Jürg Brechbühl</b> , Bern <b>Dr. Max Gsell</b> , Bern <b>Richard Hunziker</b> , St. Gallen
	Geschäftsleitung	<b>Jörg Koch</b> , Vorsitzender der Geschäftsleitung, Zürich <b>Michel Schneider</b> , Mitglied der Geschäftsleitung, Zürich
	Fonds- & Portfoliomanager Swissinvest	<b>Christian Germann</b> , Wettingen
	Depotbank	<b>Credit Suisse AG</b> , Zürich
	Schätzungsexperten	<b>Martin Hofer</b> , Wüest & Partner AG, Zürich <b>Dr. Christoph Zaborowski</b> , Wüest & Partner AG, Zürich
	Revisionsstelle	<b>KPMG AG</b> , Zürich

**Mitteilungen an die Anleger**

Per 17. Juni 2011 ist Dr. Hanspeter Loew aus dem Verwaltungsratsmandat der Adimosa AG ausgeschieden. Richard Hunziker ist als Delegierter zurückgetreten und ist neu Mitglied des Verwaltungsrates. Die Generalversammlung der Adimosa AG hat Jürg Brechbühl als neues Verwaltungsratsmitglied gewählt. Jürg Brechbühl, lic. iur. der Universität Basel, war von 2002 bis 2005 Leiter der Alters- und Hinterlassenenvorsorge (AHV und berufliche Vorsorge) im Bundesamt für Sozialversicherungen im Range eines Vizedirektors, seit 2005 ist er Partner bei der allea AG in Zürich, einem Beratungs- und Verwaltungsdienstleistungsunternehmen für Vorsorgeeinrichtungen. Unter anderem ist Jürg Brechbühl seit 2009 Präsident des Stiftungsrates der Anlagestiftung Turidomus.

An der Sitzung vom 17. Juni 2011 hat der Verwaltungsrat der Adimosa AG Jörg Koch als Nachfolger von Richard Hunziker zum Vorsitzenden der Geschäftsleitung der Adimosa AG berufen. Jörg Koch ist dipl. Architekt ETH/SIA sowie MAS REM IFZ Zug und war zuvor Chief Construction Officer der Pensimo Management AG. Er übernimmt per 1. Juli 2011 von Richard Hunziker die operativen Aufgaben in der Pensimo-Gruppe und ist auch CEO der Pensimo Management AG sowie Mandatsleiter der Anlagestiftung Turidomus.

Die Namensänderung der Fondsleitung Adimosa AG in Pensimo Fondsleitung AG ist im Gange. Im Zuge der Namensänderung müssen auch die Statuten sowie das Organisations- und Geschäftsreglement an das aktuelle gesetzliche Umfeld angepasst werden. Sobald das Einverständnis der FINMA zu den Änderungen vorliegt und diese von der ausserordentlichen Generalversammlung der Adimosa AG genehmigt wurden, werden die Anpassungen in den Publikationsorganen des Swissinvest Real Estate Investment Fund publiziert.

In der Erfolgsrechnung ist die Auflösung von Steuerrückstellungen über CHF 2.7 Mio. aus den Jahren 2006 und 2007 enthalten. Nach der definitiven Steuerveranlagung werden diese nun als «Sons-tige Erträge» in der Erfolgsrechnung verbucht.

<b>Eckdaten, Geschäftsjahr</b>		<b>30.6.2011</b>	<b>30.6.2010</b>	<b>30.6.2009</b>
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Anzahl Anteile im Umlauf		4'285'420	4'099'097	3'857'974
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) <sup>1)</sup>	CHF	110.80	107.97	106.69
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	109.00	106.00	105.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	127.93	127.00	116.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	118.70	113.44	97.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	126.50	123.60	114.80
Agio		14.17 %	14.48 %	7.60 %
<b>Vermögensrechnung</b>				
Marktwert der Liegenschaften	CHF	592'454'000.00	572'689'000.00	562'253'500.00
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes <sup>2)</sup>		15.66 %	16.90 %	20.92 %
Nettofondsvermögen	CHF	474'843'391.39	442'569'365.09	411'604'143.76
<b>Erfolgsrechnung</b>				
Nettoertrag	CHF	19'075'495.93	17'865'931.06	16'910'192.01
Mietzinseinnahmen	CHF	34'592'984.54	34'087'113.73	33'382'585.12
Mietzinsausfallrate		3.41 %	3.54 %	3.05 %
<b>Rendite, Performance<sup>3)</sup></b>				
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.45	4.35	4.35
Ausschüttungsrendite		3.52 %	3.52 %	3.79 %
Ausschüttungsquote		83.36 %	97.09 %	93.70 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		5.67 %	5.14 %	4.71 %
Anlagerendite		7.03 %	5.33 %	5.25 %
Performance Geschäftsjahr <sup>4)5)</sup>		7.04 %	12.01 %	5.91 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		70.75 %	71.67 %	71.97 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> )		0.70 %	0.70 %	0.67 %

<sup>1)</sup> Exklusive Kommissionen.

<sup>2)</sup> Maximal zulässige Belastung: 50 % der Marktwerte (KKV Art. 96.1).

<sup>3)</sup> Kennzahlen bis 30.6.2010 gemäss Richtlinien der SFA vom 2.4.2008, für 30.6.2011 gemäss Richtlinien der SFA vom 17.11.2010:

- Ausschüttungsrendite: Letzter pro Anteil ausgeschütteter Bruttobetrag in % des Börsenkurses (per Ende Geschäftsjahr).
- Eigenkapitalrendite (ROE): Gesamterfolg in % des Nettofondsvermögens am Ende der Berichtsperiode.
- Anlagerendite: Veränderung des Nettoinventarwerts der Anteile unter der Annahme, dass der Bruttobetrag von Ertrags- und/oder Kursgewinnausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder im Fonds zum Nettoinventarwert der Anteile angelegt wird.
- Performance: Gesamtertrag pro Anteil (Ausschüttung und Kursgewinn; per 30.6.11 inkl. Bezugsrecht) in % des Börsenkurses zu Beginn der Berichtsperiode.
- Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge): Betriebsgewinn in % der Netto-Mietzinseinnahmen.
- Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>): Fondsbetriebsaufwand in % des Gesamtfondsvermögens.

<sup>4)</sup> Die Performance des Kalenderjahres 2010 beträgt 0.08 % (gem. Richtlinien SFA vom 17.11.2011), diejenige für 2009 19.00 % und für 2008 3.74 % (beide gem. Richtlinien SFA vom 2.4.2008).

<sup>5)</sup> Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

<b>Entwicklung Inventarwert</b>	Der Inventarwert eines Anteils (Definition gemäss § 17 des Fondsvertrags) erhöhte sich im laufenden Geschäftsjahr um 2.62 % von CHF 107.97 (per 1. Juli 2010) auf CHF 110.80 (per 30. Juni 2011). Der Rücknahmepreis am Ende des Geschäftsjahres beträgt CHF 109.00. Die Ausschüttung wird auf CHF 4.45 brutto pro Anteil festgelegt. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2009/10 von CHF 4.35 (brutto, pro Anteil) erfolgte per 29. Oktober 2010.
<b>Ausschüttung</b>	Die Ausschüttung beträgt CHF 4.45 brutto pro Anteil. Am Freitag, 28. Oktober 2011, gelangt Coupon Nr. 9 zur Auszahlung: CHF 4.45 brutto CHF 1.56 35 % Verrechnungssteuer CHF 2.89 netto pro Anteil.  Im Ausland domizillierte Anteilscheininhaber können die eidgenössische Verrechnungssteuer im Rahmen eines allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommens ganz oder teilweise zurückfordern.
<b>Emission</b>	Am 3. Dezember 2010 wurden 186'323 neue Anteile des Swissinvest an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Emission wurde zu 100 % gezeichnet.
<b>Bestand an Anteilen</b>	Die Zahl der sich im Umlauf befindenden Anteile liegt am Ende des Geschäftsjahres 2010/11 bei 4'285'420. Rücknahmebegehren liegen keine vor.
<b>Hypothekarische Belastung</b>	Die Hypothekarverschuldung belief sich per Ende Geschäftsjahr 2010/11 auf CHF 92'800'000.00. Bezogen auf den Marktwert*) aller Liegenschaften beträgt die durchschnittliche hypothekarische Belastung 15.66 %.
<b>Marktwertschätzungen</b>	Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres (30.6.) muss der Marktwert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Marktwert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar (Fair Market Value). Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.  Die Marktwerte werden seit 2003 mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf Basis der abdiskontierten Nettoerträge geschätzt. Die Summe der Marktwerte des Portfolios (Bestandesliegenschaften) nahm in der Periode vom 1. Juli 2010 (CHF 572'689'000.-) bis zum 30. Juni 2011 (CHF 592'454'000.-) um 3.45 % zu. Einige Liegenschaften wurden infolge kurzfristig tieferer Erträge und/oder höher eingeschätzter künftiger Kosten tiefer bewertet, während andere aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage (tiefere Diskontierungssätze) und/oder Investitionen von einer Aufwertung profitierten. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.4 % und 5.0 % (letztes Jahr 4.4 % bis 5.1 %). Der durchschnittliche, marktwertgewichtete Diskontierungssatz beträgt 4.66 % (letztes Jahr 4.78 %). (Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten auf Seiten 19–20 zu entnehmen.)

\*) Im vorliegenden Jahresbericht wird der Begriff Marktwert analog verwendet wie der Begriff Verkehrswert gemäss KAG.

<b>Wesentliche Mieter</b>	Per Stichtag 30. Juni 2011 generierte kein einzelner Mieter mehr als 5 % der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds.																																
<b>Geschäfte mit Nahestehenden</b>	Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.																																
<b>Immobiliengesellschaften des Fonds</b>	<p>Das Aktienkapital sämtlicher zwei nachfolgenden Immobiliengesellschaften ist ausnahmslos zu 100 % im Eigentum des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund:</p> <p>Bellerive-Immobilien AG, Zürich Swissinvest Immobilien AG, Zürich</p> <p>Die Immobiliengesellschaft La Blancherie A, Lausanne, wurde mit dem Fusionsvertrag vom 19. November 2010 in die Bellerive-Immobilien AG, Zürich, fusioniert und die entsprechende Liegenschaft rückwirkend per 1. Juli 2010 übertragen.</p>																																
<b>Vergütungen</b>	<p>Bei den in § 20 und § 21 des Fondsvertrags festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im Geschäftsjahr 2010/11 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fondsleitung</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">– Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften:</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">0.38 % des Gesamtfondsvermögens</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">– Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile:</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">3 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">– Kauf von Grundstücken:</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">–</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">– Verkauf von Grundstücken:</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">–</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Depotbank</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">– Überwachung der Fondsleitung:</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">0.25 ‰ des Gesamtfondsvermögens</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">– Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr:</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">0.1 ‰ des Gesamtfondsvermögens</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bewirtschaftungsgesellschaften</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften:</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">Belastung des Anlagefonds mit durchschnittlich 3.9 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen</td> </tr> </table>	<hr/>		Fondsleitung		<hr/>		– Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften:	0.38 % des Gesamtfondsvermögens	– Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile:	3 %	– Kauf von Grundstücken:	–	– Verkauf von Grundstücken:	–	<hr/>		Depotbank		<hr/>		– Überwachung der Fondsleitung:	0.25 ‰ des Gesamtfondsvermögens	– Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr:	0.1 ‰ des Gesamtfondsvermögens	<hr/>		Bewirtschaftungsgesellschaften		<hr/>		– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften:	Belastung des Anlagefonds mit durchschnittlich 3.9 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen
<hr/>																																	
Fondsleitung																																	
<hr/>																																	
– Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften:	0.38 % des Gesamtfondsvermögens																																
– Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile:	3 %																																
– Kauf von Grundstücken:	–																																
– Verkauf von Grundstücken:	–																																
<hr/>																																	
Depotbank																																	
<hr/>																																	
– Überwachung der Fondsleitung:	0.25 ‰ des Gesamtfondsvermögens																																
– Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr:	0.1 ‰ des Gesamtfondsvermögens																																
<hr/>																																	
Bewirtschaftungsgesellschaften																																	
<hr/>																																	
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften:	Belastung des Anlagefonds mit durchschnittlich 3.9 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen																																
<b>Depotbank, Zahlstelle</b>	Credit Suisse AG, Zürich																																

	2011 Marktwert CHF	2010 Marktwert CHF
<b>Aktiven</b>		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	222'820.87	453'581.70
Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00
Kurzfristige festverzinsliche Effekten	0.00	0.00
Festverzinsliche Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Grundstücke		
Wohnbauten	469'972'000.00	455'889'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	68'556'000.00	67'628'000.00
Gemischte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)	40'318'000.00	29'021'000.00
Stockwerkeigentum	13'608'000.00	13'751'000.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	0.00	6'400'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>592'454'000.00</b>	<b>572'689'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	14'172'392.41	1'813'413.98
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>606'849'213.28</b>	<b>574'955'995.68</b>

**Passiven**

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	92'800'000.00	96'800'000.00
Darlehen und Kredite	0.00	0.00
Sonstige Verbindlichkeiten	6'739'621.89	7'796'630.59
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>507'309'591.39</b>	<b>470'359'365.09</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	32'466'200.00	27'790'000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>474'843'391.39</b>	<b>442'569'365.09</b>

**Anzahl Anteile im Umlauf**

	2011	2010
Stand 1. Juli	4'099'097	3'857'974
Ausgaben	186'323	241'123
Rücknahmen	0	0
Stand 30. Juni	4'285'420	4'099'097

Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	110.80	107.97
Ausschüttung	4.45	4.35
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	106.35	103.62

**Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen**

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	6'386'000.00	6'386'000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	17'977'200.00	14'177'200.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	562'930'522.00	545'437'926.00

**Veränderung des Nettofondsvermögens**

Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	442'569'365.09	411'604'143.76
Ausschüttungen	-17'831'071.95	-16'782'186.90
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	19'372'002.32	24'601'779.70
Gesamterfolg	26'933'095.93	22'645'628.53
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	3'800'000.00	500'000.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	474'843'391.39	442'569'365.09

**Mehrhjahresvergleich**

	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Nettofondsvermögen	474'843'391.39	442'569'365.09	411'604'143.76	407'712'241.25
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	110.80	107.97	106.69	105.68

	2010/2011 CHF	2009/2010 CHF
<b>Erträge</b>		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	994.22	939.82
Erträge aus Festgeld	0.00	2'072.50
Erträge aus festverzinslichen Effekten (über 12 Monate)	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	34'592'984.54	34'087'113.73
Aktiviere Bauzinsen	164'505.60	128'479.15
Sonstige Erträge	2'817'716.05	52'487.48
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	346'560.78	458'133.70
<b>Total Erträge</b>	<b>37'922'761.19</b>	<b>34'729'226.38</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	2'002'552.10	2'291'047.22
Sonstige Passivzinsen	24'633.25	10'311.00
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3'472'649.63	3'480'855.19
Ausserordentlicher Unterhalt	2'212'433.36	2'965'330.45
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	1'109'467.10	1'167'249.34
Verwaltungsaufwand	267'504.78	283'327.94
Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern	303'690.55	306'110.45
Gewinn- und Kapitalsteuern	1'608'454.95	1'908'441.45
Schätzungs- und Revisionsaufwand	158'000.00	163'424.90
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	3'800'000.00	500'000.00
Entnahme	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an		
die Fondsleitung	2'184'832.80	2'026'444.20
die Depotbank	201'234.60	197'015.40
die Immobilienverwaltungen	1'395'778.25	1'491'848.45
Sonstige Aufwendungen	106'033.89	71'889.33
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>18'847'265.26</b>	<b>16'863'295.32</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>19'075'495.93</b>	<b>17'865'931.06</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>19'075'495.93</b>	<b>17'865'931.06</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	12'533'800.00	4'698'697.47
Veränderung latente Steuern	-4'676'200.00	81'000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>26'933'095.93</b>	<b>22'645'628.53</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	19'075'495.93	17'865'931.06
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	196'244.30	161'385.19
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>19'271'740.23</b>	<b>18'027'316.25</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	19'070'119.00	17'831'071.95
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	201'621.23	196'244.30

**Delegation von Teilaufgaben**

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert:

Regimo Basel AG, Basel (Hanspeter Rudin, Delegierter des Verwaltungsrates)

Regimo Bern AG, Bern (Remo Kriemler und Cem Taninmis, Geschäftsführer)

Régimo Genève SA, Genève (Charles Favre, Sitzleiter)

Régimo Lausanne SA, Lausanne (Patrick Wicht, Geschäftsführer)

Regimo St. Gallen AG, St. Gallen (Richard Sutter, Geschäftsführer)

Regimo Zug AG, Zug (Matthias Häfelin, Geschäftsführer)

Regimo Zürich AG, Zürich (Werner Frey, Geschäftsführer)

Gerama SA, Freiburg (Joseph Raemy, Geschäftsführer)

Diese Firmen weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der 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 Portfoliomanagements, Finanzmanagement, Bautreuhand und IT.

**Bautreuhand**

Ein Teil der baufachlichen Betreuung des Portfolios ist an die Klingenfuss + Partner AG, Würenlos, und an die Tekhne Management SA, Lausanne, delegiert.

**Compliance**

Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer, das Anwaltsbüro Schoch, Auer & Partner in St. Gallen, delegiert. Innerhalb dieses Büros ist Rechtsanwalt Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL. M, als Mandatsleiter und Jörg Schoch, Dr. iur., LL. M, als Stellvertreter bezeichnet. Dieses Anwaltsbüro zeichnet sich aus durch langjährige Erfahrung im Anlagefondsrecht. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und Schoch, Auer & Partner abgeschlossener Vertrag.

## Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2011

		Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
<b>Wohnbauten</b>				
<b>Adliswil</b>	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4'671'500	8'403'000	517'910
<b>Aesch</b>	Austrasse 2	2'528'600	3'049'000	174'343
<b>Allschwil</b>	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	4'112'800	7'570'000	424'299
<b>Allschwil</b>	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	6'002'100	8'696'000	492'153
<b>Allschwil</b>	Grabenring 24, 26, 28, 30	3'307'600	5'162'000	326'501
<b>Allschwil</b>	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	3'312'400	6'869'000	340'225
<b>Basel</b>	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	3'733'000	4'322'000	359'502
<b>Basel</b>	Habsburgerstrasse 26	1'455'600	2'768'000	145'559
<b>Basel</b>	Hammer I	23'316'000	27'350'000	1'619'162
<b>Basel</b>	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	4'742'400	6'616'000	389'706
<b>Basel</b>	Türkheimerstrasse 10	3'317'433	3'795'000	239'988
<b>Bassersdorf</b>	Baltenswilerstrasse 28, 30	2'036'000	3'572'000	190'960
<b>Bern</b>	Burgernzielweg 14, 16	5'396'500	6'272'000	367'482
<b>Bern</b>	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	14'363'200	13'010'000	758'445
<b>Biel</b>	Solothurnstrasse 55	1'370'600	1'126'000	97'030
<b>Birmensdorf</b>	Breitestrasse 19, 21, 23	7'598'200	7'998'000	488'607
<b>Bremgarten</b>	Im Weingarten 1	8'004'417	7'413'000	469'928
<b>Buchs</b>	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	19'310'200	20'080'000	998'321
<b>Buchs</b>	Rosengartenweg 20, 22	2'334'187	3'297'000	188'728
<b>Bülach</b>	Berglistrasse 9, 11	2'620'800	3'634'000	201'086
<b>Bülach</b>	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	11'678'700	9'579'000	570'760
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	Chemin de Roséaz 20	1'864'400	3'489'000	222'016
<b>Chavannes-près-Renens</b>	Rue de la Blancherie 1	5'971'500	11'700'000	836'546
<b>Dietikon</b>	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneggstrasse 145, 147	11'116'200	15'250'000	985'634
<b>Erlen</b>	Hauptstrasse 64a	1'233'100	1'014'000	68'816
<b>Erlinsbach</b>	Kilbigstrasse 4, 6	1'811'959	2'710'000	159'928
<b>Frenkendorf</b>	Kirchgasse 1, 1a	946'800	2'145'000	148'076
<b>Fribourg</b>	Route de Schiffenen 3, 5	6'190'400	5'988'000	427'989
<b>Genève</b>	Avenue d'Aïre 24	8'995'800	9'420'000	533'804
<b>Grabs</b>	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	9'303'600	9'241'000	531'965
<b>Hinwil</b>	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	21'506'207	17'450'000	996'648
<b>Horgen</b>	Alte Landstrasse 41, 43	4'752'300	7'673'000	433'245
<b>Hünenberg</b>	Eichengasse 5, 6	4'928'500	5'299'000	303'001
<b>Kloten</b>	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	3'791'900	6'126'000	376'417
<b>Kriens</b>	Obernauerstrasse 39a	2'188'400	3'008'000	191'496
<b>Laufen</b>	Naustrasse 47	2'817'100	5'221'000	306'210
<b>Lausanne</b>	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	5'485'100	10'080'000	554'372
<b>Lausanne</b>	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	13'595'700	14'320'000	798'174
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 22	5'369'500	6'911'000	471'203
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 49	4'017'700	5'047'000	337'917
<b>Liestal</b>	Ramlinsburgerstrasse 4	5'701'678	5'766'000	359'242
<b>Zwischentotal</b>		<b>256'800'081</b>	<b>308'439'000</b>	<b>18'403'393</b>

		Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
<b>Zwischentotal</b>		<b>256'800'081</b>	<b>308'439'000</b>	<b>18'403'393</b>
<b>Luzern</b>	Würzenbachmatte 33	3'593'900	5'543'000	302'217
<b>Münchenstein</b>	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2'896'700	4'793'000	285'647
<b>Niederwil</b>	Rigiweg 1, 3, 5	10'669'915	7'167'000	490'079
<b>Oberbuchsiten</b>	Bachmatt 535, 536, 537	5'552'100	5'071'000	367'619
<b>Oensingen</b>	Lehnrüttliweg 1, 3	9'003'111	7'056'000	440'705
<b>Pfäffikon</b>	Weidstrasse 8, 10	8'189'400	8'946'000	508'420
<b>Pratteln</b>	Muttenserstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	3'201'000	6'178'000	339'445
<b>Prilly</b>	Chemin de Belmont 8, 10	6'798'700	6'775'000	396'484
<b>Reinach</b>	Fasanenstrasse 5, 7	2'098'900	3'844'000	133'950
<b>Reinach</b>	Neueneichweg 35, 37	2'791'000	4'709'000	245'568
<b>Rothrist</b>	Galliweg 16, 16a	2'917'900	2'574'000	182'831
<b>St. Gallen</b>	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	4'263'900	5'290'000	304'112
<b>St. Gallen</b>	Iddastrasse 58, 60	3'102'400	2'789'000	158'216
<b>St. Gallen</b>	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	10'278'500	10'770'000	755'135
<b>Steinmaur</b>	Lägernstrasse 6	2'249'898	2'434'000	145'341
<b>Uerikon/Stäfa</b>	Obere Matt 4, 6, 8, 14	6'075'000	9'497'000	564'037
<b>Uster</b>	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	6'835'300	11'480'000	633'218
<b>Wabern</b>	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	7'219'400	7'573'000	415'781
<b>Wil</b>	Rainstrasse 20, 22	4'821'002	4'326'000	328'289
<b>Winkel/Rüti</b>	Pünt 1, 2, 3, 4	10'039'500	8'697'000	495'521
<b>Winterthur</b>	Salstrasse 45	2'533'900	4'246'000	231'319
<b>Yverdon-les-Bains</b>	Rue des Chaînettes 21, 23	5'439'600	7'043'000	444'009
<b>Zürich</b>	Bristenstrasse 27	7'320'500	8'545'000	287'270
<b>Zürich</b>	Regensbergstrasse 67	2'918'100	3'069'000	179'208
<b>Zürich</b>	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204	3'137'400	2'855'000	191'933
<b>Zürich</b>	Ruhestrasse 5, 7	2'874'500	3'821'000	200'856
<b>Zürich</b>	Überlandstrasse 339, 341	3'322'300	6'442'000	400'937
<b>Total</b>	<b>Wohnbauten</b>	<b>396'943'907</b>	<b>469'972'000</b>	<b>27'831'538</b>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>				
<b>Genève</b>	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	9'048'500	12'640'000	715'490
<b>Muttenz</b>	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	12'492'000	10'060'000	724'257
<b>Thun</b>	Marktgasse 18	3'930'000	6'314'000	380'444
<b>Winterthur</b>	Oberfeldstrasse 158	3'593'800	3'114'000	187'489
<b>Zürich</b>	Seefeldstrasse 224	4'941'090	9'918'000	535'777
<b>Zürich</b>	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	31'973'692	26'510'000	1'459'418
<b>Total</b>	<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>65'979'082</b>	<b>68'556'000</b>	<b>4'002'875</b>

		Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
<b>Gemischt genutzte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)</b>				
<b>Bern</b>	Rehhagstrasse 2	3'634'000	3'674'000	237'687
<b>Frauenfeld</b>	Unterer Graben 1, Kasernenplatz 6	9'856'000	10'250'000	101'702
<b>Siebnen</b>	Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	21'157'100	22'830'000	1'241'261
<b>Zürich</b>	Bederstrasse 105a	2'956'600	3'564'000	205'200
<b>Total</b>	<b>Gemischt genutzte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)</b>	<b>37'603'700</b>	<b>40'318'000</b>	<b>1'785'850</b>
<b>Stockwerkeigentum</b>				
<b>Liefelfeld</b>	Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146	5'647'100	5'628'000	402'060
<b>Renens</b>	Avenue de la Poste 1, 3, 11	8'224'800	7'980'000	570'661
<b>Total</b>	<b>Stockwerkeigentum</b>	<b>13'871'900</b>	<b>13'608'000</b>	<b>972'721</b>
<b>Fertige Bauten</b>				
	Wohnbauten	396'943'907	469'972'000	27'831'538
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	65'979'082	68'556'000	4'002'875
	Gemischt genutzte Bauten	37'603'700	40'318'000	1'785'850
	Stockwerkeigentum	13'871'900	13'608'000	972'721
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>514'398'589</b>	<b>592'454'000</b>	<b>34'592'985</b>

## Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe Keine\*

Verkäufe Keine

\*Auf Seite 15 im Abschnitt Investitionen und Desinvestitionen wird der Kauf der Liegenschaften in Wetzikon erläutert.

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF		Rückzahlung	Bestand in CHF
		30.6.2010	Aufnahme		30.6.2011
31.05.2010 – 30.06.2010	0.4600%	20'400'000		20'400'000	0
30.11.2005 – 30.11.2010	2.9400%	3'800'000		3'800'000	0
30.11.2006 – 30.11.2010	2.8400%	10'000'000		10'000'000	0
02.03.2004 – 01.03.2011	3.1500%	8'000'000		8'000'000	0
15.06.2010 – 15.04.2011	0.4600%	12'400'000		12'400'000	0
30.11.2010 – 30.06.2011	0.4800%	0	24'300'000		24'300'000
30.06.2010 – 30.06.2011	0.5300%	3'000'000			3'000'000
16.06.2011 – 15.07.2011	0.4800%	0	8'800'000		8'800'000
01.03.2011 – 15.08.2011	0.4800%	0	7'500'000		7'500'000
30.09.2005 – 01.10.2012	2.7500%	5'000'000			5'000'000
21.01.2008 – 21.01.2013	3.1900%	4'600'000			4'600'000
19.12.2003 – 19.12.2013	3.7000%	12'000'000			12'000'000
28.04.2006 – 28.04.2014	3.7300%	10'000'000			10'000'000
31.08.2005 – 31.08.2015	2.9800%	2'000'000			2'000'000
31.08.2005 – 31.08.2015	2.9900%	5'600'000			5'600'000
31.08.2010 – 31.08.2020	2.0200%	0	10'000'000		10'000'000
		<b>96'800'000</b>	<b>50'600'000</b>	<b>54'600'000</b>	<b>92'800'000</b>

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. Juli 2010 bis 30. Juni 2011 umfasst folgende Aktivitäten:

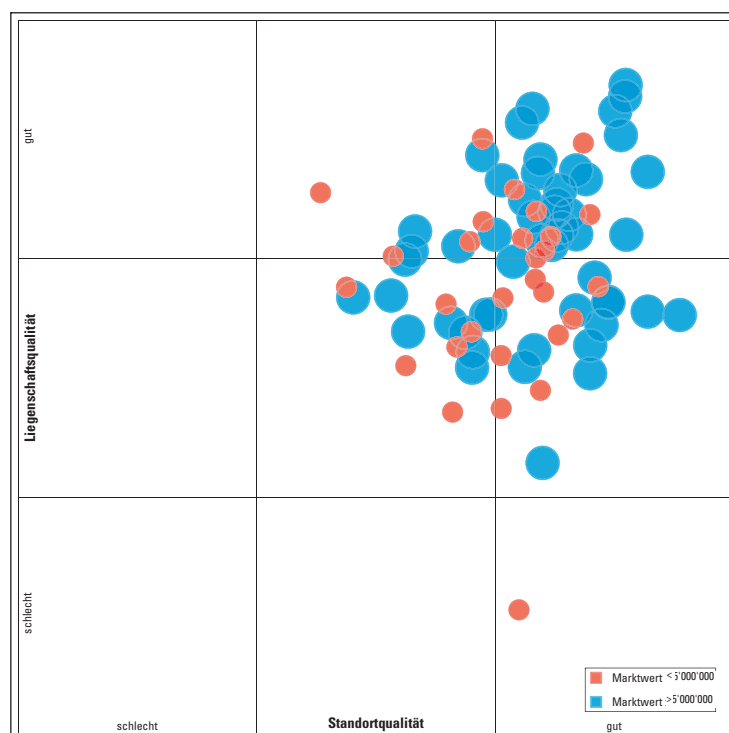
Vorauszahlung Kauf Wetzikon, Hinwilerstrasse 58, 60	8'100'000
Vorauszahlung Kauf Wetzikon, Spitalstrasse 194	4'000'000
Erneuerung Reinach, Fasanenstrasse 5, 7	1'337'200
Erneuerung Reinach, Neueneichweg 35, 37	125'000
Erneuerung Zürich, Bristenstrasse 27	3'146'300
Neubau Frauenfeld, Unterer Graben 1, Kasernenplatz 6; Ausbau	76'000
Neubau Frauenfeld, Unterer Graben 1, Kasernenplatz 6	3'494'100
Aufstockung Zürich, Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 145–147	694'800
<b>Total Investitionen 2010/11 in CHF</b>	<b>20'973'400</b>

In der Berichtsperiode fanden keine Desinvestitionen statt.

Der Besitzantritt der Liegenschaften in Wetzikon erfolgte am 1. Juli 2011. Per Bilanzstichtag ist der Kaufpreis entsprechend als Vorauszahlung unter der Bilanzposition «Sonstige Vermögenswerte» erfasst. Die Liegenschaften werden noch nicht im Liegenschaftsverzeichnis geführt.

Marktmatrix, Qualitätskoeffizient

Der von Wüest & Partner gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1–5 (1 = sehr gut, 5 = sehr schlecht) 1.55 Punkte für das gesamte Portfolio (letztes Jahr 1.58). Die Hälfte des Portfolios (51.4 % des Marktwerts, entspricht CHF 304'525'000 / 32 Liegenschaften) befindet sich im oberen Quadranten rechts. Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios, bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte, ergibt per 30.6.2011 gute 2.1 Punkte (gleich wie letztes Jahr; ebenfalls auf einer Skala von 1–5).



Quelle: Wüest & Partner

Aufteilung nach Marktregionen und Nutzungsart

Das Portfolio gliedert sich nach Marktregionen und Nutzungsarten wie folgt:

Angaben in % der Marktwerte

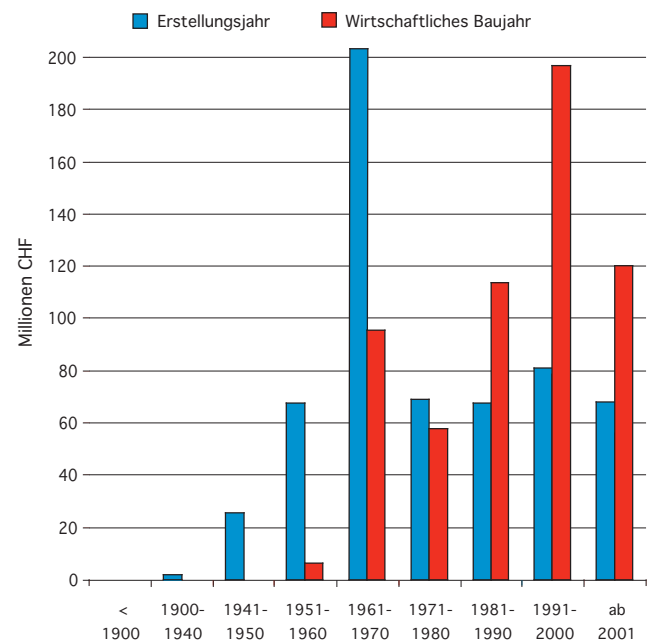
Zürich	31.0 %	Wohnliegenschaften	80.8 %
Ostschweiz	7.4 %	Wohn-/Geschäftsliegenschaften	10.3 %
Innerschweiz	7.7 %	Geschäftsliegenschaften	8.9 %
Nordwestschweiz	29.4 %	Spezialliegenschaften	0.0 %
Bern	7.4 %	Baurecht	0.0 %
Südschweiz	0.0 %	Bauland	0.0 %
Genfersee	14.9 %		
Westschweiz	2.2 %		
Total	100.0 %	Total	100.0 %

Quelle: Wüest & Partner

Knapp zwei Drittel des Bestands sind in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden investiert. Fast alle restlichen Standorte liegen in Schweizer Mittelzentren oder in deren Agglomeration.

Wirtschaftliches Baujahr

Um die vorhandene Substanz und Ertragskraft nachhaltig zu steigern, wird das Portfolio des Swissinvest seit Jahren laufend qualitativ optimiert. Heute weisen 73 % des Bestands (Basis: Marktwerte der Liegenschaften) ein wirtschaftliches Baujahr jünger als 1981 auf. Im Gegensatz zum Erstellungsjahr (in der Abbildung blaue Säulen) bezeichnet das wirtschaftliche Baujahr (rote Säulen), wann eine Liegenschaft letztmalig mittels umfassender Sanierung (Instandsetzung) an die aktuellen Marktstandards angepasst wurde. Teil-sanierte Gebäude werden unter ihrem Erstellungsjahr geführt.



Quelle: Wüest & Partner

## Erfolgsrechnung

Erträge

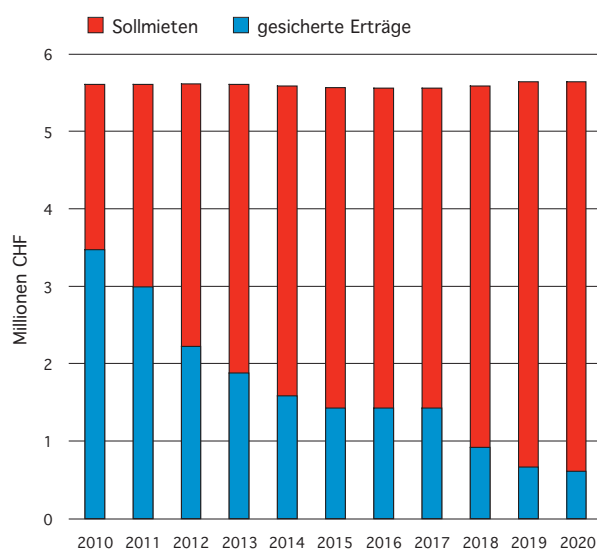
Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2010/11 CHF 37'922'761.19. Darin enthalten ist die Auflösung von Steuerrückstellungen über CHF 2.7 Mio. aus den Jahren 2006 und 2007. 75.9 % der Mieteinnahmen stammen aus Wohnnutzungen, mit Büros und Verkaufsfächen werden 14.9 % des Ertrags erzielt. Der Rest entfällt auf Gewerbe- oder andere Nutzungen. Die Mietzinsausfallquote – resultierend aus Leerständen und Mietzinsverlusten – beläuft sich im Berichtsjahr auf 3.41 % der Soll-Nettomieteinnahmen (Vorjahr: 3.54 %). Die Bruttorendite (Mietzinseinnahmen / Liegenschaftsverkehrswerte) über das gesamte Portfolio entspricht 5.87 % (Vorjahr: 5.95 %).

Staffelung gesicherter Mieterträge von Geschäftsliegenschaften

Die gesicherten Mieterträge für Gewerbe-, Verkaufs- und Büroliegenschaften sind entsprechend der folgenden Grafik gestaffelt:

Jahr	Gesicherte Erträge	Soll-Mieten	Anteil
2011	3'332'398	5'823'807	57.22 %
2012	2'826'102	5'840'983	48.38 %
2013	2'347'013	5'861'164	40.04 %
2014	1'864'891	5'751'949	32.42 %
2015	1'632'762	5'752'260	28.38 %
2016	1'459'787	5'752'412	25.38 %
2017	905'221	5'749'292	15.74 %
2018	686'834	5'781'995	11.88 %
2019	685'000	5'772'899	11.87 %
2020	628'698	5'784'070	10.87 %

Quelle: Wüest & Partner



Ab 2021 existieren keine vertraglich gesicherten Mieterträge.

Aufwendungen

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr total CHF 5'685'083.00 beziehungsweise 16.43 % der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Darunter fallen unter anderem auch Erneuerungen von Bestandesobjekten, wo Grundrissoptimierungen, Energiesenkungsmassnahmen, Balkonvergrösserungen und/oder der Einbau von neuen Küchen und Bädern vorgenommen wurden.

Erfolg

Der Gesamterfolg beträgt CHF 26'933'095.93. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 3'800'000.00 beläuft sich die Höhe des Rückstellungskontos auf CHF 17'977'200.00 oder rund 52 % der Mietzinseinnahmen.

## Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit bestanden am Bilanzstichtag folgende Beschlüsse des Verwaltungsrates über künftige Verpflichtungen:

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Brugg, Habsburgerstrasse	12'220'000	0	12'220'000
Frauenfeld, Unterer Graben 1, Kasernenplatz 6; Ausbau	300'000	76'000	224'000
Wetzikon, Hinwilerstrasse 58, 60	8'250'000	8'100'000	150'000
Wetzikon, Spitalstrasse 194	4'070'000	4'000'000	70'000
Zürich, Lutherstrasse 2, Badenerstrasse 22	7'100'000	0	7'100'000
Zürich, Wallisellenstrasse 33, Saatlenstrasse 145–147	14'805'000	1'175'800	13'629'200
Total Verpflichtungen per 30.6.2011 in CHF	46'745'000	13'351'800	33'393'200

Die Grundstücke des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund werden von den Schätzungsexperten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2011.

#### Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», 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 die Schätzungsexperten geprüft und ausgewiesen.

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) vom 23. Juni 2006 (Stand 19. Dezember 2006), Art. 64, und die Kollektivanlagenverordnung (KKV) vom 22. November 2006 (Stand 27. Dezember 2006), Art. 92, 93 und 94, werden eingehalten. Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der 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 2011).

#### Bewertungsmethode

Die Liegenschaften des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund 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 einer «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 offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

#### Bewertungsergebnisse per 30. Juni 2011

Per 30. Juni 2011 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds Swissinvest Real Estate Investment Fund mit 81 Liegenschaften auf CHF 592'454'000.– geschätzt (2010: CHF 572'689'000.–).

Von den 81 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 20 Liegenschaften abgewertet sowie 61 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Wertvermehrung von 3.45 % statt (CHF +19.765 Mio. gegenüber 2010). Die Wertvermehrung begründet sich hauptsächlich durch einen positiven Effekt infolge Ertragssteigerungen (u. a. Neuvermietungen und Sanierungen) sowie infolge einer tendenziellen Reduktion der Diskontierung. Negative Wertbeiträge liefern die gegenüber dem Vorjahr insgesamt höher eingeschätzten Unterhaltskosten.

Das Portfolio verzeichnet keine Neuzugänge.

Zürich, 30. Juni 2011

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer      Dr. Christoph Zaborowski

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund (Seiten 3–14) bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30.6.2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

**Verantwortung  
des Verwaltungsrates  
der Fondsleitung**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

**Verantwortung der  
kollektivanlagengesetzlichen  
Prüfgesellschaft**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

**Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30.6.2011 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

**Berichterstattung  
aufgrund weiterer  
gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG  
Zürich, 9. September 2011

Astrid Keller  
*Zugelassene Revisionsexpertin*  
*Leitende Prüferin*

Daniel Glaser  
*Zugelassener Revisionsexperte*

## Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2011

Fertige Bauten

## Wohnbauten

<b>Adliswil</b>	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26
<b>Aesch</b>	Austrasse 2
<b>Allschwil</b>	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33
<b>Allschwil</b>	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a
<b>Allschwil</b>	Grabenring 24, 26, 28, 30
<b>Allschwil</b>	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33
<b>Basel</b>	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23
<b>Basel</b>	Habsburgerstrasse 26
<b>Basel</b>	Hammer I
<b>Basel</b>	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33
<b>Basel</b>	Türkheimerstrasse 10
<b>Bassersdorf</b>	Baltenswilerstrasse 28, 30
<b>Bern</b>	Burgernzielweg 14, 16
<b>Bern</b>	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19
<b>Biel</b>	Solothurnstrasse 55
<b>Birmensdorf</b>	Breitestrasse 19, 21, 23
<b>Bremgarten</b>	Im Weingarten 1
<b>Buchs</b>	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82
<b>Buchs</b>	Rosengartenweg 20, 22
<b>Bülach</b>	Berglistrasse 9, 11
<b>Bülach</b>	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	Chemin de Roséaz 20
<b>Chavannes-près-Renens</b>	Rue de la Blancherie 1
<b>Dietikon</b>	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneeggstrasse 145, 147
<b>Erlen</b>	Hauptstrasse 64a
<b>Erlinsbach</b>	Kilbigstrasse 4, 6
<b>Frenkendorf</b>	Kirchgasse 1, 1a
<b>Fribourg</b>	Route de Schiffenen 3, 5
<b>Genève</b>	Avenue d'Aire 24
<b>Grabs</b>	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8
<b>Hinwil</b>	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5
<b>Horgen</b>	Alte Landstrasse 41, 43
<b>Hünenberg</b>	Eichengasse 5, 6
<b>Kloten</b>	Obstgartenstrasse 10, 12, 14
<b>Kriens</b>	Obernauerstrasse 39a
<b>Laufen</b>	Naustrasse 47
<b>Lausanne</b>	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B
<b>Lausanne</b>	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 22
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 49
<b>Liestal</b>	Ramlinsburgerstrasse 4
<b>Zwischentotal</b>	

Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen	Bruttorendite <sup>1</sup>
4'691	15	18	8			29		29	4'671'500	7'699'000	8'403'000	517'910	6.16 %
1'658				10		13	1	35	2'528'600	2'876'000	3'049'000	174'343	5.72 %
2'518			12	12		11	13		4'112'800	6'652'000	7'570'000	424'299	5.61 %
3'961			14	12	1	21			6'002'100	7'587'000	8'696'000	492'153	5.66 %
2'646			8		8	16	2		3'307'600	4'488'000	5'162'000	326'501	6.33 %
1'877	24		21	3		11	1		3'312'400	5'869'000	6'869'000	340'225	4.95 %
Baurecht			25	5					3'733'000	7'354'000	4'322'000	359'502	8.32 %
282		4	5					1	1'455'600	2'105'000	2'768'000	145'559	5.26 %
5'394	11	7	47		18	106	22	1'343	23'316'000	29'289'000	27'350'000	1'619'162	5.92 %
630		12	12	3				323	4'742'400	7'073'000	6'616'000	389'706	5.89 %
274		4	11					134	3'317'433	3'613'000	3'795'000	239'988	6.32 %
1'683			6	6		12	1		2'036'000	3'024'000	3'572'000	190'960	5.35 %
1'441			10	10		12		128	5'396'500	5'526'800	6'272'000	367'482	5.86 %
5'957		4	4	16		33	7	803	14'363'200	12'745'400	13'010'000	758'445	5.83 %
974		3	6			6			1'370'600	2'537'800	1'126'000	97'030	8.62 %
4'308		12	12	3		45	13		7'598'200	8'207'200	7'998'000	488'607	6.11 %
3'491		8	16	8		43	2		8'004'417	7'501'000	7'413'000	469'928	6.34 %
6'900		6	18	18	6	63	8		19'310'200	14'376'000	20'080'000	998'321	4.97 %
2'092		6	3	6		10			2'334'187	3'135'000	3'297'000	188'728	5.72 %
1'470			14			12			2'620'800	2'410'000	3'634'000	201'086	5.53 %
5'051				18	3	51	17		11'678'700	10'004'100	9'579'000	570'760	5.96 %
1'489			15			15			1'864'400	2'629'119	3'489'000	222'016	6.36 %
3'361		22	44			43			5'971'500	8'879'395	11'700'000	836'546	7.15 %
4'496	10	16	19	9		44	3	1'022	11'116'200	14'310'300	15'250'000	985'634	6.46 %
1'677			2	2	1	10			1'233'100	1'500'000	1'014'000	68'816	6.79 %
2'021			6	6		13			1'811'959	3'032'000	2'710'000	159'928	5.90 %
1'282		6	7	3		5		67	946'800	2'564'000	2'145'000	148'076	6.90 %
1'142			14	14	2	22		110	6'190'400	6'289'400	5'988'000	427'989	7.15 %
205			1	15		16			8'995'800	5'730'000	9'420'000	533'804	5.67 %
4'500		17	11	8		39			9'303'600	8'376'000	9'241'000	531'965	5.76 %
10'433		10	19	20		57	6		21'506'207	14'576'000	17'450'000	996'648	5.71 %
2'291		10	10	10		18			4'752'300	6'334'900	7'673'000	433'245	5.65 %
2'004		2	4	5		15	9	266	4'928'500	4'847'000	5'299'000	303'001	5.72 %
2'568		1	10	13		14	1		3'791'900	6'365'300	6'126'000	376'417	6.14 %
1'321	5	5	5	5		7			2'188'400	2'949'000	3'008'000	191'496	6.37 %
1'802		10	10	5		12			2'817'100	3'808'000	5'221'000	306'210	5.86 %
1'624	9	14	6	5	5	9			5'485'100	7'191'380	10'080'000	554'372	5.50 %
3'000			5	27		32			13'595'700	9'187'412	14'320'000	798'174	5.57 %
209			11	15	5	34	5		5'369'500	7'629'000	6'911'000	471'203	6.82 %
209			7	13	3	22	3		4'017'700	5'761'000	5'047'000	337'917	6.70 %
2'854		7	8	7		39	6		5'701'678	4'604'000	5'766'000	359'242	6.23 %
<b>105'786</b>	<b>74</b>	<b>204</b>	<b>466</b>	<b>312</b>	<b>52</b>	<b>960</b>	<b>121</b>	<b>4'260</b>	<b>256'800'081</b>	<b>280'635'506</b>	<b>308'439'000</b>	<b>18'403'393</b>	

<sup>1</sup> Bruttorendite: Mietzinseinnahmen in Prozent der Liegenschaftsverkehrswerte

## Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2011

<b>Zwischentotal</b>	
Luzern	Würzenbachmatte 33
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5
Oberbuchsiten	Bachmatt 535, 536, 537
Oensingen	Lehnrüttiweg 1, 3
Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10
Pratteln	Muttenerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45
Prilly	Chemin de Belmont 8, 10
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7
Reinach	Neueneichweg 35, 37
Rothrist	Galliweg 16, 16a
St. Gallen	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128
St. Gallen	Iddastrasse 58, 60
St. Gallen	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26
Steinmaur	Lägernstrasse 6
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23
Wabern	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168
Wil	Rainstrasse 20, 22
Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4
Winterthur	Salstrasse 45
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21, 23
Zürich	Bristenstrasse 27
Zürich	Regensbergstrasse 67
Zürich	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204
Zürich	Ruhestrasse 5, 7
Zürich	Überlandstrasse 339, 341
<b>Total</b>	<b>Wohnbauten</b>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	
Genève	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13
Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3
Thun	Marktgasse 18
Winterthur	Oberfeldstrasse 158
Zürich	Seefeldstrasse 224
Zürich	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265
<b>Total</b>	<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>

Fertige Bauten

Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen	Bruttorendite <sup>1</sup>
<b>105'786</b>	<b>74</b>	<b>204</b>	<b>466</b>	<b>312</b>	<b>52</b>	<b>960</b>	<b>121</b>	<b>4'260</b>	<b>256'800'081</b>	<b>280'635'506</b>	<b>308'439'000</b>	<b>18'403'393</b>	
2'042	5	6	6	4		7		148	3'593'900	3'987'000	5'543'000	302'217	5.45 %
2'097			9	9		6	8		2'896'700	4'073'000	4'793'000	285'647	5.96 %
5'481		3	3	18	3	49	9		10'669'915	9'409'000	7'167'000	490'079	6.84 %
4'633	2	2	8	14		34			5'552'100	6'165'990	5'071'000	367'619	7.25 %
4'161		4	16	8		42	6		9'003'111	7'747'380	7'056'000	440'705	6.25 %
4'889			6	6	10	26	4		8'189'400	6'888'000	8'946'000	508'420	5.68 %
1'773		8	14			18		231	3'201'000	5'222'000	6'178'000	339'445	5.49 %
2'350		4		14		22			6'798'700	4'285'103	6'775'000	396'484	5.85 %
1'268	2		6	4		7			2'098'900	2'668'000	3'844'000	133'950	3.48 %
1'840		1	8	4	1	12	1		2'791'000	3'077'000	4'709'000	245'568	5.21 %
1'638		5	2	6		15	4		2'917'900	2'479'000	2'574'000	182'831	7.10 %
2'650		9	12	6		12	2	94	4'263'900	5'919'000	5'290'000	304'112	5.75 %
1'355			6	6		9	2		3'102'400	2'404'600	2'789'000	158'216	5.67 %
6'310		9	27	15	6	50	2	244	10'278'500	13'124'200	10'770'000	755'135	7.01 %
1'305		3	3	3		22	2		2'249'898	2'003'100	2'434'000	145'341	5.97 %
3'413	4	4	16	8	8	33		11	6'075'000	8'794'500	9'497'000	564'037	5.94 %
2'939	5	5	27	5		20			6'835'300	8'610'000	11'480'000	633'218	5.52 %
2'204		6	18	6		16			7'219'400	7'095'000	7'573'000	415'781	5.49 %
2'870	4	12	8	4		32			4'821'002	4'630'600	4'326'000	328'289	7.59 %
1'870		2	6	6	6	30	6		10'039'500	7'629'000	8'697'000	495'521	5.70 %
888	4	4	4	4		16			2'533'900	3'517'800	4'246'000	231'319	5.45 %
2'561		5	20	5		20			5'439'600	6'974'497	7'043'000	444'009	6.30 %
877		1	15			15			7'320'500	3'384'300	8'545'000	287'270	3.36 %
792	3		3	3		7			2'918'100	2'597'000	3'069'000	179'208	5.84 %
298	6	10							3'137'400	2'357'500	2'855'000	191'933	6.72 %
326		10							2'874'500	2'305'000	3'821'000	200'856	5.26 %
3'106			16	8		28		108	3'322'300	5'063'500	6'442'000	400'937	6.22 %
<b>171'722</b>	<b>109</b>	<b>317</b>	<b>725</b>	<b>478</b>	<b>86</b>	<b>1'508</b>	<b>167</b>	<b>5'096</b>	<b>396'943'907</b>	<b>423'046'576</b>	<b>469'972'000</b>	<b>27'831'538</b>	<b>5.92 %</b>
259	3			1	1			1'577	9'048'500	7'959'000	12'640'000	715'490	5.66 %
3'419			1			92	1	2'906	12'492'000	12'014'000	10'060'000	724'257	7.20 %
464								1'645	3'930'000	6'767'500	6'314'000	380'444	6.03 %
1'306			1	1		14		926	3'593'800	6'520'100	3'114'000	187'489	6.02 %
575						14		2'242	4'941'090	7'930'000	9'918'000	535'777	5.40 %
6'517						124	5	8'309	31'973'692	28'428'300	26'510'000	1'459'418	5.51 %
<b>12'540</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>244</b>	<b>6</b>	<b>17'605</b>	<b>65'979'082</b>	<b>69'618'900</b>	<b>68'556'000</b>	<b>4'002'875</b>	<b>5.84 %</b>

<sup>1</sup> Bruttorendite: Mietzinseinnahmen in Prozent der Liegenschaftsverkehrswerte

## Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2011

	<b>Gemischt genutzte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)</b>	
Fertige Bauten	<b>Bern</b>	Rehhagstrasse 2
	<b>Frauenfeld</b>	Unterer Graben 1, Kasernenplatz 6
	<b>Siebnen</b>	Glernerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1
	<b>Zürich</b>	Bederstrasse 105a
	<b>Total</b>	<b>Gemischt genutzte Bauten (Wohn-/Geschäftsliegenschaften)</b>
	<b>Stockwerkeigentum</b>	
Fertige Bauten	<b>Liebefeld</b>	Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146
	<b>Renens</b>	Avenue de la Poste 1, 3, 11
	<b>Total</b>	<b>Stockwerkeigentum</b>
Total Grundstücksverzeichnis	<b>Fertige Bauten</b>	Wohnbauten
		Kommerziell genutzte Liegenschaften
		Gemischt genutzte Bauten
		Stockwerkeigentum
	<b>Total fertige Bauten</b>	

## Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe Keine\*

Verkäufe Keine

Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen	Bruttorendite <sup>1</sup>
781	1	5	2	1	2	15		436	3'634'000	3'462'600	3'674'000	237'687	6.47 %
1'380		4	16			26		438	9'856'000	8'273'900	10'250'000	101'702	0.99 %
4'946		2	12	10		130		3'115	21'157'100	19'180'000	22'830'000	1'241'261	5.44 %
542		2	3			8		297	2'956'600	3'961'700	3'564'000	205'200	5.76 %
<b>7'649</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>33</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>179</b>	<b>0</b>	<b>4'286</b>	<b>37'603'700</b>	<b>34'878'200</b>	<b>40'318'000</b>	<b>1'785'850</b>	<b>4.43 %</b>
2'988			5		5	22		1'496	5'647'100	19'000'000	5'628'000	402'060	7.14 %
2'836				9		37		2'057	8'224'800	16'386'846	7'980'000	570'661	7.15 %
<b>5'824</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>3'553</b>	<b>13'871'900</b>	<b>35'386'846</b>	<b>13'608'000</b>	<b>972'721</b>	<b>7.15 %</b>
171'722	109	317	725	478	86	1'508	167	5'096	396'943'907	423'046'576	469'972'000	27'831'538	5.92 %
12'540	3	0	2	2	1	244	6	17'605	65'979'082	69'618'900	68'556'000	4'002'875	5.84 %
7'649	1	13	33	11	2	179	0	4'286	37'603'700	34'878'200	40'318'000	1'785'850	4.43 %
5'824	0	0	5	9	5	59	0	3'553	13'871'900	35'386'846	13'608'000	972'721	7.15 %
<b>197'735</b>	<b>113</b>	<b>330</b>	<b>765</b>	<b>500</b>	<b>94</b>	<b>1'990</b>	<b>173</b>	<b>30'540</b>	<b>514'398'589</b>	<b>562'930'522</b>	<b>592'454'000</b>	<b>34'592'985</b>	<b>5.84 %</b>

<sup>1</sup> Bruttorendite: Mietzinseinnahmen in Prozent der Liegenschaftsverkehrswerte