

Swissinvest

Fonds Suisse de Placements Immobiliers

Rapport annuel au 30 juin 2004

Swissinvest

Fonds Suisse de Placements Immobiliers

Rapport annuel au 30 juin 2004

**Banque dépositaire
Credit Suisse, Zurich**

**Direction du Fonds
Adimosa SA, Zurich**

Adimosa SA

Obstgartenstrasse 19
Case postale 538, 8035 Zürich
Téléphone 043 255 21 00
Téléfax 043 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Swissinvest en chiffres	3
Organes	3
Commentaire sur le développement des affaires	4/5
Société immobilière	5
Compte de fortune	6
Compte de résultat	7
Liste des immeubles	8/9
Rapport de l'expert en évaluation	10/11
Rapport de l'organe de révision	12
Evolution du Fonds 1981–2004	13
Domiciles de paiement	14

Swissinvest en chiffres	per 30.6.2004		per 30.6.2003	
Immeubles à la valeur vénale	CHF	138'663'500.00	CHF	135'156'900.00
Endettement hypothécaire en % de la valeur vénale		18,2%		21,4%
Amortissements et provisions pour réparations futures	CHF	2'684'000.00	CHF	2'684'000.00
Fortune nette du fonds à la valeur vénale	CHF	108'694'435.61	CHF	102'736'477.88
Nombre de parts en circulation		492'592		461'805
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	220.66	CHF	222.47
Prix de rachat	CHF	206.00	CHF	207.00
Répartition par part	CHF	10.50	CHF	11.00
N° de valeur 276 808				

Organes

Direction du Fonds	Adimosa SA, Gestion de Fonds de Placements, Zurich
Président d'honneur	D^r Roland Schlatter , Erlenbach ZH
Conseil d'Administration	Conseiller aux Etats D^r Hermann Bürgi , Président Avocat, Dussnang D^r Peter Gnos , Vice-Président, Zurich D^r Max Gsell , Banquier, Berne Richard Hunziker , Délégué, St-Gall Directeur de la Pensimo Management AG, Zurich D^r Hanspeter Loew , Männedorf
Gérant	Richard Hunziker , St-Gall
Direction du Fonds Swissinvest	Tania Messerli , Uerikon
Banque dépositaire	Credit Suisse , Zurich
Expert	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zurich
Organe de révision	KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA , Zurich

Développement général	<p>Durant l'exercice du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004, la valeur d'inventaire d'une part a diminué de 0,8% à CHF 220.66 (exercice précédent, CHF 222.47) Le prix de rachat s'élevait à la fin de l'exercice à CHF 206.-. Le dividende a été fixé à CHF 10.50 brut par part (précédemment CHF 11.-).</p> <p>Du 13 au 23 avril 2004, 30'787 nouvelles parts ont été émises. Le produit de cette émission a permis essentiellement de financer l'acquisition de l'immeuble Oberfeldstrasse 158 à Winterthour ainsi que de réduire l'endettement envers des tiers.</p>
Estimation de la valeur vénale	<p>L'estimation des biens immobiliers a été de nouveau réalisée avec la méthode DCF (Discounted Cashflow) sur la base du rendement net. La somme de la valeur vénale de l'ensemble des immeubles du portefeuille est restée stable. Quelques immeubles ont été dévalués suite à la diminution de l'état locatif et/ou à l'estimation de charges d'entretien futures plus importantes, alors que d'autres ont bénéficié d'une réévaluation en raison d'une plus grande demande.</p> <p>Le taux moyen d'escompte est de 5,03% (l'année précédente 5,12%). Le rapport de l'expert se trouve en page 10 et 11.</p>
Charge hypothécaire	<p>L'endettement hypothécaire a été réduit durant l'exercice à CHF 25'200'000.-. Par rapport à la valeur vénale de l'ensemble des immeubles, la charge hypothécaire moyenne se monte à 18,2% (précédemment 21,4%).</p>
Produits	<p>L'ensemble des recettes a diminué de 1,0% à CHF 8'817'584.11 (précédemment CHF 8'904'475.95) en raison de la répercussion de la baisse des taux hypothécaires sur les loyers ainsi que de l'émission moins importante de nouvelles parts par rapport à l'exercice précédent. CHF 8'488'217.85 (précédemment CHF 8'296'996.65) proviennent de l'encaissement des loyers. Les pertes de loyers, dues aux objets vacants ainsi qu'au contentieux se sont élevées à 2,9% (précédemment 3,2%) des loyers dus.</p>
Charges	<p>Les charges d'entretien et de réparations se sont élevées à CHF 686'788.35 (précédemment CHF 745'043.90) respectivement 8,1% (précédemment 9,0%) des loyers.</p> <p>Quant aux intérêts hypothécaires, ils se sont réduits de CHF 189'097.45 à CHF 896'917.25.</p>
Nombre de parts	<p>Durant l'exercice, le nombre de parts en circulation a augmenté de 30'787 à 492'592. Aucune demande de rachat n'a été présentée.</p>
Dividende	<p>Le versement se monte à CHF 10.50 brut par part (année précédente CHF 11.-).</p> <p>Le coupon n° 11 est payable au 31 octobre 2004 comme suit:</p> <p>CHF 10.50 brut CHF 3.70 35% impôt anticipé <u>CHF 6.80</u> net par part</p> <p>Les détenteurs de parts domiciliés à l'étranger peuvent obtenir le remboursement total ou partiel de l'impôt anticipé fédéral, ceci dans le cadre d'un éventuel accord entre la Suisse et leur pays de domicile sur la double imposition fiscale.</p>

Délégation de tâches partielles

La gestion des immeubles a été confiée aux sociétés suivantes:

Regimo Basel AG, Bâle (Hanspeter Rudin, délégué du Conseil d'administration)
 Régimo Genève SA, Le Lignon (Charles Favre, responsable)
 Régimo Lausanne SA, Lausanne (Patrick Wicht, directeur)
 Regimo St. Gallen AG, St-Gall (Richard Sutter, directeur)
 Regimo Zürich AG, Zurich (Werner Frey, directeur)
 Administra Immobilien-Treuhand AG, Zug (Erwin Häfelin, président du Conseil d'administration)
 Gerama SA, Fribourg (Josef Raemy, administrateur)
 Immeubles de la Ville de Bienne, Bienne (Hans-Peter Schwab, directeur)
 Kuhn Immobilien, Worb (Rolf Kuhn, propriétaire)

Ces sociétés se caractérisent par leur longue expérience dans la gestion et l'exploitation d'immeubles. Des directives exactes quant à l'exécution des mandats font l'objet de contrats avec la Société directrice du Fonds.

De plus, la Direction du Fonds a délégué à Pensimo Management AG à Zurich diverses tâches, telles que l'assistance administrative au Portfolio Management et au chef des finances ainsi qu'un support au niveau informatique.

Rémunération de la Direction du Fonds, Banque de dépôt et gérances immobilières

Dans le paragraphe 15 du règlement du Fonds relatif aux rétributions, il s'agit de taux maximums. Pour l'exercice 2003/2004, les taux suivants ont été appliqués:

Direction du Fonds:

- Direction du Fonds de placements et de la société immobilière: 0,25% de l'ensemble des actifs du Fonds
- Commission d'émission: 3% sur la valeur d'inventaire des nouvelles parts émises
- Acquisition de bien-fonds: 2% du prix d'achat

Banque de dépôt:

- Surveillance de la Direction du Fonds: 0,5‰ de l'ensemble des actifs du Fonds
- Frais de garde des effets et des cédules non nanties, trafic des paiements: 0,1‰ de l'ensemble des actifs du Fonds

Gérances immobilières:

- Comme rétribution pour la gestion des immeubles, le Fonds a été débité de 4,84% des loyers bruts annuels.

Changement de nom de la Direction du Fonds

Adimosa SA Gestion de Fonds de Placements (Adimosa A.G. Verwaltung von Anlagefonds) (Adimosa SA Amministrazione di Fondi d'Investimento) (Adimosa Ltd. Investment Trust Company), Zurich, fait part, en qualité de Directrice du Fonds, aux investisseurs du Fonds de Placements Immobiliers Swissinvest qu'elle a décidé, lors de l'assemblée générale du 10 août 2004, de changer son nom en Adimosa AG (Adimosa SA) (Adimosa Ltd).

Société immobilière du Fonds

Swissinvest Immobilien AG, Zurich

Le capital-action de la société immobilière appartient à 100% au Fonds Suisse de Placements Immobiliers Swissinvest.

	2004	2004	2003	2003
	Prix de revient	Valeur vénale	Prix de revient	Valeur vénale
	CHF	CHF	CHF	CHF
Actifs				
Caisse, CCP, avoirs en banque à vue	204'883.15	204'883.15	1'339'633.40	1'339'633.40
Avoirs en banque à terme	0.00	0.00	0.00	0.00
Titres à court terme et intérêt fixe	0.00	0.00	0.00	0.00
Titres à intérêt fixe (12 mois et plus)	0.00	0.00	0.00	0.00
Immeubles				
Terrain (y compris immeubles à démolir)	0.00	0.00	0.00	0.00
Constructions commencées (y compris le terrain)	0.00	0.00	0.00	0.00
Constructions terminées (y compris le terrain)	120'033'746.80	138'663'500.00	116'346'631.05	135'156'900.00
Total immeubles	120'033'746.80	138'663'500.00	116'346'631.05	135'156'900.00
Autres actifs	805'756.73	805'756.73	333'186.98	333'186.98
Fortune totale du fonds	121'044'386.68	139'674'139.88	118'019'451.43	136'829'720.38

Passifs

Dettes hypothécaires	25'200'000.00	25'200'000.00	28'970'000.00	28'970'000.00
Autres engagements	765'586.27	765'586.27	514'242.50	514'242.50
Amortissements	1'099'000.00	0.00	1'099'000.00	0.00
Provisions pour réparations futures	1'585'000.00	0.00	1'585'000.00	0.00
Fortune nette vant les impôts de liquidation estimés	92'394'800.41	113'708'553.61	85'851'208.93	107'345'477.88
Impôts en cas de liquidation		5'014'118.00		4'609'000.00
Fortune nette		108'694'435.61		102'736'477.88

Nombre de parts en circulation

	2004	2003
Etat 1 ^{er} juillet	461'805	404'079
Emissions	30'787	57'726
Reprises	0	0
Etat au 30 juin	492'592	461'805

Valeur d'inventaire avant répartition

	220.66	222.47
Répartition	10.50	11.00
Valeur d'inventaire après répartition	210.16	211.47

Informations concernant le bilan et les parts résiliées

Montant du compte d'amortissement des immeubles	1'099'000.00	1'099'000.00
Montant des provisions pour réparations futures	1'585'000.00	1'585'000.00
Nombre des parts résiliées à fin décembre de l'exercice suivant	0	0

Variation de la fortune nette

Fortune nette au début de l'exercice	102'736'477.88	87'222'499.72
Distribution	- 5'079'855.00	- 4'848'948.00
Solde des mouvements des parts, y exclu la participation des souscripteurs aux revenus courants et la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courants	6'510'526.89	11'768'022.35
Résultat total	4'527'285.84	8'394'903.81
Solde attribution/prélèvement provisions pour réparations	0.00	200'000.00
Fortune nette à la fin de l'exercice	108'694'435.61	102'736'477.88

Indications des années précédentes

	2004	2003	2002	2001
Fortune nette	108'694'435.61	102'736'477.88	87'222'499.72	78'444'901.45
Valeur d'inventaire par part	220.66	222.47	215.86	221.87

	2003/04	2002/03
Revenus	CHF	CHF
Produits des CCP et avoirs en banque	694.75	1'318.00
Rendements des placements à terme	0.00	400.00
Produits des valeurs mobilières servant un intérêt fixe (plus 12 mois)	0.00	0.00
Loyers	8'488'217.85	8'296'996.65
Intérêts intercalaires portés à l'actif	0.00	0.00
Autres revenus	46'354.72	28'501.30
Participations des souscripteurs aux revenus courus	282'316.79	577'260.00
Total des revenus	8'817'584.11	8'904'475.95
Dépenses		
Intérêts hypothécaires	896'917.25	1'086'014.70
Autres intérêts passifs	7'362.65	9'542.65
Entretien et réparations ordinaires	686'788.35	745'043.90
Entretien extraordinaire	18'539.90	261'677.85
Gérance d'immeubles		
Frais d'immeubles	361'619.17	339'799.45
Impôts et taxes	215'638.00	156'252.15
Frais d'administration	423'688.55	414'362.13
Frais d'évaluation et de révision	110'517.60	67'313.65
Amortissements sur autres actifs	0.00	0.00
Amortissements provenant de terrains	0.00	0.00
Provisions pour réparations futures		
Attribution	0.00	200'000.00
Prélèvement	0.00	0.00
Bonifications réglementaires à la direction	342'075.00	327'388.00
Bonifications réglementaires à la banque dépositaire	82'097.85	68'414.85
Autres charges	459'420.20	359'799.41
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courants	0.00	0.00
Résultat net	5'112'919.59	4'868'867.21
Gains et pertes de capital réalisés	0.00	197'763.50
Résultat réalisé	5'112'919.59	5'066'630.71
Gains et pertes de capital non réalisés	- 585'633.75	3'328'273.10
Résultat total	4'527'285.84	8'394'903.81
Utilisation du résultat		
Résultat net de l'exercice	5'112'919.59	4'868'867.21
Bénéfices en capital de l'exercice destinés à être versés	0.00	197'763.50
Bénéfices en capital d'exercices précédents destinés à être versés	0.00	0.00
Report de l'année précédente	122'634.13	135'858.42
Résultat disponible pour être réparti	5'235'553.72	5'202'489.13
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	5'172'216.00	5'079'855.00
Résultat pour être réinvesti	0.00	0.00
Attribution à la réserve légale des sociétés immobilières	0.00	0.00
Report à compte nouveau	63'337.72	122'634.13

		Surface du terrain en m ²	Appartements à 1-1½ chambres	Appartements à 2-2½ chambres	Appartements à 3-3½ chambres	Appartements à 4-4½ chambres	Appartements à 5 chambres et plus	Parking	Divers	Surface commerciale utile en m ²	Prix de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF	
Constructions terminées le 30 juin 2004															
Constructions terminées	Aesch	Austrasse 2	1'658			10		13	1	35	2'528'550	2'699'000	3'109'000	163'616	
	Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	1'877	24	21	3		11	1		3'312'380	5'507'000	6'709'000	360'683	
	Bâle	Ackerstrasse 45	319	1	4						796'921	735'000	641'200	52'476	
	Bâle	Feldbergstrasse 96	583	9	4	8	2			414	2'455'954	4'026'000	3'038'000	218'776	
	Bâle	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	Baurecht		25	5					3'733'038	6'340'000	5'278'000	341'629	
	Bâle	Habsburgerstrasse 26	282	7	8			1			855'577	1'815'000	1'272'000	104'434	
	Bâle	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	630		12	12	3			323	4'742'399	6'098'000	6'864'000	385'823	
	Berne	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	5'957		4	4	16		33	6	777	14'363'228	12'154'000	13'210'000	761'941
	Bienne	Solothurnstrasse 55	974		3	6			6			1'370'572	2'420'100	948'300	61'388
	Birmensdorf	Breitestrasse 19, 21, 23	4'308		12	12	3		45	13		7'598'236	7'200'000	8'036'000	469'492
	Buchs	Rosengartenweg 20, 22	2'092		6	3	6		10			2'334'209	2'618'000	3'266'000	189'096
	Erlen	Hauptstrasse 64a	1'677			2	2	1	10			1'233'064	1'359'000	1'081'000	69'636
	Erlinsbach	Kilbigstrasse 4, 6	2'021			6	6		13			1'811'979	2'763'000	2'541'000	152'744
	Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	1'262		6	7	3		5		67	946'768	2'407'000	2'146'000	139'370
	Fribourg	Route de Schiffenen 3, 5	1'142			14	14	2	22		110	6'190'364	5'906'500	6'867'000	446'348
	Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	4'500		17	11	8		37			9'303'557	7'450'000	8'160'000	500'157
	Hünenberg	Eichengasse 5, 6	2'004		2	4	5		15	9	266	4'928'525	4'284'000	5'040'000	302'988
	Laufen	Naustrasse 47	1'802		10	10	5		12			2'817'126	3'573'000	4'936'000	282'500
	Le Lignon	Avenue du Lignon 22	209			11	15	5	34	5		5'283'074	7'288'163	6'014'000	413'334
	Lucerne	Würzenbachmatte 33	2'042	5	6	6	4		7	1	148	3'593'890	3'692'000	4'943'000	291'018
	Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10	4'889			6	6	10	26	4		8'189'412	5'640'199	8'552'000	504'544
	Pratteln	Muttenerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	1'773	4	6	14			15		231	2'096'782	4'727'000	2'866'000	254'277
	Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	1'268	2		6	4		7			1'098'938	2'113'000	2'141'000	146'796
	Reinach	Neueneichweg 35, 37	1'840		1	8	4	1	12	1		1'652'370	3'112'000	2'704'000	171'060
	Rothrist	Galliweg 16, 16a	1'638		5	2	6		15	4		2'917'943	2'479'000	2'647'000	179'251
	St-Gall	Iddastrasse 58, 60	1'355			6	6		9	2		3'102'440	2'200'000	2'636'000	168'485
	Winterthur	Oberfeldstrasse 158	1'306			1	1		14		926	3'593'770	5'472'000	3'505'000	125'724
	Winterthur	Salstrasse 45	888	4	4	4	4		16			2'533'925	3'087'000	3'932'000	232'302
	Yverdon-les-Bains	Rue des Chainettes 21, 23	2'561		5	20	5		20			5'439'572	6'557'220	5'982'000	418'617
	Etablissement des achats et des ventes	Zurich	Bederstrasse 105a	542		2	3		8	1	297	2'956'641	3'483'000	3'286'000	196'461
		Zurich	Bristenstrasse 27	877		1	15		15			4'620'544	2'970'000	4'470'000	271'437
		Zurich	Ruhestrasse 5, 7	327		10						1'632'000	1'557'000	1'843'000	111'768
	Achats: Winterthur, Oberfeldstrasse 158	Total constructions terminées	54'602	56	124	251	146	19	431	48	3'594	120'033'747	133'732'182	138'663'500	8'488'218
Ventes: néant	Constructions commencées										0	0	0	0	
	Terrains constructibles, incl. objets à démolir										0	0	0	0	
	Total constructibles, incl. objets à démolir										120'033'747	133'732'182	138'663'500	8'488'218	

La valeur de marché des biens immeubles du Fonds Suisse de Placements Immobiliers Swissinvest est évaluée annuellement par l'expert en évaluation Martin Hofer. La présente évaluation concerne la valeur au 30 juin 2004.

Normes d'évaluation et fondements

L'expert en évaluation détermine la valeur des immeubles en appliquant le principe dit de la «fair value», c'est-à-dire que la valeur du marché déterminée peut être définie comme étant le prix de vente pouvant être obtenu avec une grande probabilité sur le marché à la date indiquée, lors d'une transaction entre parties bien informées et en tenant compte de conditions de marché équitables. Ceci exclut des positions extrêmes, aussi bien vers le haut que vers le bas. Les projets immobiliers, de même que les immeubles en phase de développement sont évalués «at cost», c'est-à-dire que l'expert en évaluation contrôle et fait état des investissements accumulés jusqu'à la date de référence.

L'évaluation garantit un degré élevé de transparence, d'uniformité, d'actualité et de complétude. Les prescriptions législatives en vigueur de la Loi fédérale du 18 mars 1994 sur les fonds de placements (LFP) (état: 3 octobre 2000) art. 39 et de l'Ordonnance du 19 octobre 1994 sur les fonds de placement (OFF) (état: 20 avril 2004), art. 49 et 63 sont respectées. Afin de garantir l'indépendance des évaluations et d'assurer ainsi un degré d'objectivité aussi élevé que possible, les activités commerciales de l'expert en évaluation, par ailleurs partenaire de Wüest&Partner, excluent aussi bien le commerce d'immeubles et les affaires de commissions qui y sont liées, de même que la gérance d'immeubles. Les évaluations se fondent sur les informations les plus actuelles relatives aux immeubles ainsi qu'au marché immobilier. Les données et les documents relatifs aux immeubles sont mis à disposition par le propriétaire et l'expert part du principe que ces données et indications sont correctes. Toutes les données relatives au marché immobilier sont tirées des bases de données de Wüest&Partner, mises à jour en permanence (Immo-Monitoring 2004).

Méthode d'évaluation

Les immeubles du Fonds Suisse de Placements Immobiliers Swissinvest sont évalués conformément à la méthode dite du Discounted Cashflow. Celle-ci correspond aux normes internationales et est également utilisée lors d'évaluations d'entreprises. Alors qu'aucune méthode n'est fondamentalement imposée dans l'évaluation immobilière, cette méthode est cependant reconnue comme constituant la «best practice». La valeur de marché d'un immeuble est déterminée dans le cas de la méthode DCF comme étant la somme de toutes les recettes nettes futures prévisibles, escomptées à la date de référence (avant impôts, intérêts versés, dépréciations et amortissements = EBITDA). Les recettes nettes (EBITDA) sont escomptées individuellement par immeuble, en tenant compte des chances et des risques correspondants et de manière adaptée au marché. Le rapport détaillé élaboré pour chaque immeuble fait état de tous les flux monétaires prévisibles, ce qui crée une transparence maximale. Le rapport indique en outre les modifications déterminantes intervenues depuis l'évaluation précédente.

Résultats de l'évaluation
au 30 juin 2004

Au 30 juin 2004, la valeur de marché du portefeuille du Fonds Swissinvest comprenant 32 immeubles est évaluée à CHF 138'663'500.– (2003: CHF 135'156'900.–). Au cours de la période sous revue du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004, un immeuble est venu s'ajouter au patrimoine (Oberfeldstrasse à Winterthur).

Sur les 31 immeubles qui sont restés dans le portefeuille pendant toute la durée sous revue, 14 ont été dévalués et 17 autres réévalués. Le montant total n'a pas subi de modification déterminante (+ CHF 1'600.– par rapport à 2003). Les évaluations à la baisse s'expliquent par le réexamen des potentiels de loyer et des frais futurs compte tenu du recul des recettes locatives enregistrées au cours de la période sous revue. Les réévaluations concernent avant tout les immeubles bien situés, dont la valeur profite de la reprise de la demande d'objets de rendement.

Zurich, le 9 juillet 2004

L'expert en évaluation

Martin Hofer

En notre qualité d'organe de révision légalement reconnu du fonds de placement Swissinvest Fonds Suisse de Placements Immobiliers, nous avons vérifié la comptabilité et le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 30 juin 2004.

La responsabilité de l'établissement du rapport annuel incombe à la direction du fonds, alors que notre mission consiste à le vérifier et à émettre une appréciation le concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession en Suisse. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans le rapport annuel puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes du rapport annuel en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation du rapport annuel dans son ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation,

- les placements, le compte de fortune et le compte de résultats, le calcul de la valeur d'inventaire et l'utilisation du résultat sont conformes à la loi, aux ordonnances ainsi qu'au règlement et au prospectus;
- les indications sur l'émission, le rachat et le nombre total des parts en circulation et la liste des achats et ventes sont exactes;
- les indications sur les offices de dépôts et les personnes auxquelles ont été déléguées des compétences en matière d'investissement ou d'autres tâches, de même que les informations concernant des affaires d'une importance économique ou juridique particulière figurent dans le rapport annuel, conformément aux prescriptions;
- l'estimation de la valeur vénale de la fortune du fonds et la déduction opérée au titre des impôts dus en cas de liquidation du fonds sont conformes à la loi et aux usages du marché;
- les méthodes d'estimation, les taux de capitalisation appliqués, les prix de revient, les valeurs assurées et les valeurs vénales estimées de chacun des immeubles sont indiqués de manière exacte.

KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA

Markus Schunk
Expert-comptable dipl.
réviseur responsable

Valentin Röthlin
Expert-comptable dipl.

Zurich, le 26 août 2004

Exercice au 30 juin	Parts en circulation en CHF	Valeur d'inventaire en CHF	Prix de rachat en CHF	Augmen- tation de la valeur en CHF	Rémunération annuelle de chaque part en CHF	Résultat total en CHF	Rendement net ¹⁾ en %	Rendement de l'invés- tissement ¹⁾ en %
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⁾ Calculé au prix de rachat de l'an passé

²⁾ incl. CHF 2.— du bénéfice de capital

³⁾ incl. CHF 2.50 du bénéfice de capital

Banca del Sempione	Lugano
Bank Leu SA	Zurich
Banque Privée Edmond de Rothschild SA	Genève
Bordier & Co., Banquiers	Genève
Clariden Heusser	Bâle
Coutts Bank (Schweiz) AG	Zurich
Credit Suisse, Zurich	avec toutes les succursales en Suisse
La Roche & Co., Banquiers	Bâle
LGT Bank in Liechtenstein Aktiengesellschaft	Vaduz
Lienhardt & Associés, Banque Privée Zurich SA	Zurich
Luzerner Regiobank AG	Lucerne et succursales
Società Bancaria Ticinese	Bellinzona

La version allemande du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.