

**Swissinvest**

Fonds Suisse de Placements Immobiliers

Rapport annuel au 30 juin 2005

**Swissinvest**

Fonds Suisse de Placements Immobiliers

**Rapport annuel au 30 juin 2005**

**Banque dépositaire  
Credit Suisse, Zurich**

**Direction du Fonds  
Adimosa SA, Zurich**

**Adimosa SA**

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

Organes	2
Données caractéristiques	3
Commentaire sur le développement des affaires	4/5
Délégation de tâches partielles	6
Rémunération	6
Société immobilière	7
Domiciles de souscription et de paiement	7
Compte de fortune au 30 juin 2005	8
Compte de résultat du 1 <sup>er</sup> juillet 2004 au 30 juin 2005	9
Liste des immeubles	10/11
Rapport des experts en évaluation	12/13
Rapport de l'organe de révision	14
Evolution du Fonds 1981–2005	15

## Organes

Direction du Fonds	<b>Adimosa SA</b> , Zurich
Président d'honneur	<b>D<sup>r</sup> Roland Schlatter</b> , Erlenbach ZH
Conseil d'Administration	<b>Conseiller aux Etats D<sup>r</sup> Hermann Bürgi</b> , Président Avocat, Dussnang <b>D<sup>r</sup> Peter Gnos</b> , Vice-Président, Zurich <b>D<sup>r</sup> Max Gsell</b> , Berne <b>Richard Hunziker</b> , Délégué, St-Gall Directeur de la Pensimo Management AG, Zurich <b>D<sup>r</sup> Hanspeter Loew</b> , Männedorf
Gérant	<b>Richard Hunziker</b> , St-Gall
Direction du Fonds Swissinvest	<b>Michel Schneider</b> , Zurich
Banque dépositaire	<b>Credit Suisse</b> , Zurich
Experts	<b>Martin Hofer</b> , Wüest & Partner AG, Zurich <b>D<sup>r</sup> Christoph Zaborowski</b> , Wüest & Partner AG, Zurich
Organe de révision	<b>KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA</b> , Zurich

Tous renseignements et explications sur le Fonds de placement Swissinvest, y compris le règlement du Fonds, sont contenus dans le prospectus. Ce dernier ainsi que toutes autres publications peuvent être commandés, en tout temps et gratuitement, auprès de la Direction du Fonds Adimosia AG, Zurich, au numéro de téléphone 043 255 21 00 ou téléchargés sur fichiers PDF sur le site [www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch).

<b>Données caractéristiques</b>	<b>per 30.6.2005</b>		<b>per 30.6.2004</b>	
Immeubles à la valeur de marché	CHF	136'543'500.00	CHF	138'663'500.00
Endettement hypothécaire en % de la valeur de marché		18.7%		18.2%
Amortissements et provisions pour réparations futures	CHF	2'684'000.00	CHF	2'684'000.00
Fortune nette du fonds à la valeur de marché	CHF	106'070'477.31	CHF	108'694'435.61
Nombre de parts en circulation		492'592		492'592
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution du dividende	CHF	215.33	CHF	220.66
Prix de rachat	CHF	202.00	CHF	206.00
Répartition par part	CHF	9.00	CHF	10.50
N° de valeur 276 808 / ISIN CH 000 276 808 0				

**Développement général**

Durant l'exercice du 1<sup>er</sup> juillet 2004 au 30 juin 2005, la valeur d'inventaire d'une part a diminué de 2.42% à CHF 215.33 (exercice précédent, CHF 220.66). Le prix de rachat s'élevait à la fin de l'exercice à CHF 202.–. Le dividende a été fixé à CHF 9.– brut par part (précédemment CHF 10.50).

**Compte de fortune**

## Investissements et désinvestissements

Les investissements et désinvestissements entrepris durant l'exercice du 1<sup>er</sup> juillet 2004 au 30 juin 2005 sont les suivants:

Acquisitions	Néant
Rénovations Le Lignon, Avenue du Lignon 22	86'400
<b>Total des investissements 2004/05 en CHF</b>	<b>86'400</b>
Vente Bâle, Ackerstrasse 45	700'000
<b>Total des désinvestissements 2004/05 en CHF</b>	<b>700'000</b>

## Estimation de la valeur de marché

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 de marché de l'ensemble des immeubles du portefeuille a subi une légère diminution. 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. A cela, il faut ajouter une dévaluation massive de l'immeuble Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23 à Bâle suite à une augmentation des intérêts intercalaires. Pour de plus amples renseignements à ce sujet, prière de se référer au rapport d'expertise.

Les taux d'escompte, calculés individuellement pour chaque immeuble, se situent entre 4.8% et 5.6%. Le taux moyen d'escompte est de 4.99% (l'année précédente 5.03%).

## Répartition par région et affectation

Le portefeuille se répartit de la manière suivante (valeurs en %):

Zurich	18.3%	Immeubles d'habitation	93.8%
Suisse orientale	8.8%	Immeubles mixtes	6.2%
Suisse centrale	13.6%	Immeubles commerciaux	0.0%
Suisse nord ouest	35.5%	Autres immeubles	0.0%
Berne	10.2%	Permis de construire	0.0%
Tessin	0.0%	Terrains	0.0%
Arc lémanique	4.3%		
Suisse occidentale	9.3%		
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>Total</b>	<b>100.0%</b>

## Charge hypothécaire

L'endettement hypothécaire a augmenté durant l'exercice 2004/05 de CHF 350'000.– à CHF 25'550'000.–. Par rapport à la valeur de marché de l'ensemble des immeubles, la charge hypothécaire moyenne se monte à 18.7% (précédemment 18.2%).

**Compte de résultat**

## Produits

L'ensemble des recettes a diminué de 3.74% (l'année précédente -0.97%) à CHF 8'487'111.05 (précédemment CHF 8'817'584.11). Ceci est dû, entre autres, à la vente de l'immeuble Ackerstrasse 45 à Bâle ainsi qu'à la répercussion de la baisse du taux hypothécaire sur les loyers. Le résultat a également été influencé par le non-achat, resp. la non-émission, de nouvelles parts durant l'exercice. Le taux de perte sur loyers, pour l'ensemble des immeubles, s'élève à 4.08% des loyers bruts théoriques. L'augmentation des vacants dans le secteur habitation est essentiellement dû au gros chantier environnant à l'immeuble Breitestrasse 19, 21, 23 à Birmensdorf qui rend la location difficile. Il en est de même pour l'immeuble Solothurnstrasse 55 à Bienne, dû cependant en raison de sa situation.

## Charges

Les intérêts hypothécaires ont diminué de CHF 39'940.65 à CHF 856'976.60. Quant aux frais d'entretien ordinaires et extraordinaires, ils se montent à un total de CHF 963'354.65 (CHF 805'328.65 précédemment), resp. 11.36% (9.48%) du revenu locatif.

**Engagements**

Au 30 juin 2005, les décisions du Conseil d'administration, en matière d'investissements, sont les suivantes:

	Décisions d'investissements CHF	Investis CHF	Engagements à remplir CHF
Rénovation Pratteln, Muttenerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	2'340'000	584'900	1'755'000
Total des engagements au 30.6.2005 en CHF	2'340'000	584'900	1'755'000

**Nombre de parts**

Durant l'exercice, le nombre de parts en circulation reste inchangé par rapport à l'exercice précédent, soit 492'592. Aucune demande de rachat n'a été présentée.

**Emission**

Aucune émission, resp. augmentation du capital, n'a été effectuée durant l'exercice du 1<sup>er</sup> juillet 2004 au 30 juin 2005.

**Dividende**

Le versement se monte à CHF 9.– brut par part (année précédente CHF 10.50).

Le coupon n° 12 est payable au 31 octobre 2005 comme suit:

CHF 9.—	brut
CHF 3.15	35% impôt anticipé
CHF 5.85	net par part.

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.

### 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, chef du service immobilier de la Ville de Bienne)

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

Dans le paragraphe 15 du règlement du Fonds relatif aux rétributions, il s'agit de taux maximums. Pour l'exercice 2004/2005, les taux suivants ont été appliqués:

Direction du Fonds	
– Direction du Fonds et de la société immobilière:	0.25% de la fortune globale du Fonds au lieu des 0.3% réglementaires possibles
– Commission sur l'émission de nouvelles parts à la valeur d'inventaire:	Pas d'émission
– Achats de biens-fonds:	Pas d'acquisition
Banque dépositaire	
– Surveillance de la Direction du Fonds:	0.5‰ de la fortune globale du Fonds
– Garde des effets et des cédules non nanties, trafic des paiements:	0.1‰ de la fortune globale du Fonds
Gérances immobilières	
– Dédommagement pour la gestion des immeubles:	En moyenne 4.39% du revenu locatif brut annuel au lieu des 5% réglementaires possibles
– Vente de biens-fonds:	2.5% du prix de vente de l'immeuble Bâle, Ackerstrasse 45

**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.

**Domiciles de souscription  
et de paiement**

Les établissements suivants ont été résiliés au 31 décembre 2005, en respectant les délais de résiliation:

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

La Roche & Co., Banquiers, Bâle

LGT Bank in Liechtenstein AG, Vaduz

Lienhardt & Associés, Banque Privée Zurich SA, Zurich

Società Bancaria Ticinese, Bellinzona

Valiant Bank, Berne

Seul le Credit Suisse, Zurich, continue à exercer la fonction de banque dépositaire et domicile de souscription et de paiement du Fonds Suisse de Placements Immobiliers Swissinvest.

	2005	2005	2004	2004
	Prix de revient	Valeur vénale	Prix de revient	Valeur vénale
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Actifs</b>				
Caisse, CCP, avoirs en banque à vue	243'038.05	243'038.05	204'883.15	204'883.15
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
<b>Immeubles</b>				
Constructions terminées (y compris le terrain)	119'323'240.20	136'543'500.00	120'033'746.80	138'663'500.00
Constructions commencées (y compris le terrain)	0.00	0.00	0.00	0.00
Terrain (y compris immeubles à démolir)	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total immeubles</b>	<b>119'323'240.20</b>	<b>136'543'500.00</b>	<b>120'033'746.80</b>	<b>138'663'500.00</b>
Autres actifs	759'132.58	759'132.58	805'756.73	805'756.73
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>120'325'410.83</b>	<b>137'545'670.63</b>	<b>121'044'386.68</b>	<b>139'674'139.88</b>

**Passifs**

Dettes hypothécaires	25'550'000.00	25'550'000.00	25'200'000.00	25'200'000.00
Autres engagements	593'593.32	593'593.32	765'586.27	765'586.27
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
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>91'497'817.51</b>	<b>111'402'077.31</b>	<b>92'394'800.41</b>	<b>113'708'553.61</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation		5'331'600.00		5'014'118.00
<b>Fortune nette du fonds</b>		<b>106'070'477.31</b>		<b>108'694'435.61</b>

**Nombre de parts en circulation**

	2005	2004
Etat 1 <sup>er</sup> juillet	492'592	461'805
Emissions	0	30'787
Reprises	0	0
<b>Etat 30 juin</b>	<b>492'592</b>	<b>492'592</b>

**Valeur d'inventaire avant répartition**

	<b>215.33</b>	<b>220.66</b>
Répartition	9.00	10.50
<b>Valeur d'inventaire après répartition</b>	<b>206.33</b>	<b>210.16</b>

**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 de l'exercice suivant	0	0

**Variation de la fortune nette**

Fortune nette au début de l'exercice	108'694'435.61	102'736'477.88
Distribution	-5'172'216.00	-5'079'855.00
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	0.00	6'510'526.89
Résultat total	2'548'257.70	4'527'285.84
Solde attribution/prélèvement provisions pour réparations	0.00	0.00
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>106'070'477.31</b>	<b>108'694'435.61</b>

**Comparaison pluriannuelle**

	2005	2004	2003	2002
Fortune nette en CHF	106'070'477.31	108'694'435.61	102'736'477.88	87'222'499.72
Valeur d'inventaire par part en CHF	215.33	220.66	222.47	215.86

	2004/05	2003/04
<b>Revenus</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Produits des CCP et avoirs en banque	742.75	694.75
Rendements des placements à terme	0.00	0.00
Produits des valeurs mobilières servant un intérêt fixe (12 mois et plus)	0.00	0.00
Loyers	8'477'403.05	8'488'217.85
Intérêts intercalaires portés à l'actif	4'662.55	0.00
Autres revenus	4'302.70	46'354.72
Participations des souscripteurs aux revenus courus	0.00	282'316.79
<b>Total des revenus</b>	<b>8'487'111.05</b>	<b>8'817'584.11</b>
<b>Dépenses</b>		
Intérêts hypothécaires	856'976.60	896'917.25
Autres intérêts passifs	15'470.95	7'362.65
Entretien et réparations ordinaires	865'784.25	686'788.35
Entretien extraordinaire	97'570.40	118'539.90
Gérance d'immeubles		
Frais d'immeubles	346'858.50	361'619.17
Impôts et taxes	436'008.85	215'638.00
Frais d'administration	388'487.80	423'688.55
Frais d'évaluation et de révision	70'947.35	110'517.60
Amortissements sur autres actifs	0.00	0.00
Amortissements provenant de terrains	0.00	0.00
Provisions pour réparations futures		
Attribution	0.00	0.00
Prélèvement	0.00	0.00
Rémunérations réglementaires à la direction	349'185.40	342'075.00
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	83'804.50	82'097.85
Autres charges	573'950.45	459'420.20
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courants	0.00	0.00
<b>Total des dépenses</b>	<b>4'085'045.05</b>	<b>3'704'664.52</b>
<b>Résultat net</b>	<b>4'402'066.00</b>	<b>5'112'919.59</b>
Gains et pertes de capital réalisés	-126'832.90	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>4'275'233.10</b>	<b>5'112'919.59</b>
Gains et pertes de capital non réalisés	-1'726'975.40	-585'633.75
<b>Résultat total</b>	<b>2'548'257.70</b>	<b>4'527'285.84</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat net de l'exercice	4'402'066.00	5'112'919.59
Bénéfices en capital de l'exercice destinés à être versés	0.00	0.00
Bénéfices en capital d'exercices précédents destinés à être versés	0.00	0.00
Report de l'année précédente	63'337.72	122'634.13
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>4'465'403.72</b>	<b>5'235'553.72</b>
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	4'433'328.00	5'172'216.00
Résultat pour être réinvesti	0.00	0.00
Attribution à la réserve légale de la société immobilière	0.00	0.00
Report à compte nouveau	32'075.72	63'337.72

Inventaire des immeubles au 30 juin 2005			Surface du terrain en m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Prix de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF	
Constructions terminées	<b>Aesch</b>	Austrasse 2	1'658				10		13	1	35	2'528'550	2'699'000	3'099'000	166'292	
	<b>Allschwil</b>	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	1'877	24		21	3		11	1		3'312'380	5'507'000	6'721'000	355'905	
	<b>Bâle</b>	Feldbergstrasse 96	583	9	4	8	2					414	2'455'954	4'063'000	3'153'000	229'323
	<b>Bâle</b>	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	Baurecht				25	5					3'733'038	6'398'000	4'153'000	322'974
	<b>Bâle</b>	Habsburgerstrasse 26	282	7	8					1			855'577	1'832'000	1'303'000	102'351
	<b>Bâle</b>	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	630		12	12	3					323	4'742'399	6'154'000	6'951'000	364'075
	<b>Berne</b>	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	5'957		4	4	16			33	6	654	14'363'228	12'154'000	13'000'000	731'527
	<b>Bienne</b>	Solothurnstrasse 55	974		3	6				6			1'370'572	2'420'100	963'500	68'420
	<b>Birmensdorf</b>	Breitestrasse 19, 21, 23	4'308		12	12	3			45	11		7'598'236	7'206'300	8'082'000	452'087
	<b>Buchs</b>	Rosengartenweg 20, 22	2'092		6	3	6			10			2'334'209	2'745'000	3'306'000	187'265
	<b>Erlen</b>	Hauptstrasse 64a	1'677			2	2	1		10			1'233'064	1'359'000	1'038'000	71'121
	<b>Erlinsbach</b>	Kilbigstrasse 4, 6	2'021			6	6			13			1'811'979	2'763'000	2'540'000	154'461
	<b>Frenkendorf</b>	Kirchgasse 1, 1a	1'262		6	7	3			5		67	946'768	2'407'000	2'076'000	137'517
	<b>Fribourg</b>	Route de Schiffenen 3, 5	1'142			14	14	2		22		110	6'190'365	5'906'500	6'374'000	417'320
	<b>Grabs</b>	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	4'500		17	11	8			39			9'303'557	7'450'000	8'212'000	514'604
	<b>Hünenberg</b>	Eichengasse 5, 6	2'004		2	4	5			15	9	266	4'928'525	4'284'000	5'064'000	299'368
	<b>Laufen</b>	Naustrasse 47	1'802		10	10	5			12			2'817'126	3'573'000	4'949'000	284'759
	<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 22	209			11	15	5		34	5		5'369'488	7'288'163	5'876'000	417'340
	<b>Lucerne</b>	Würzenbachmatte 33	2'042	5	6	6	4			7	1	148	3'593'890	3'692'000	4'965'000	292'330
	<b>Pfäffikon</b>	Weidstrasse 8, 10	4'889			6	6	10		26	4		8'189'412	5'787'000	8'545'000	503'136
	<b>Pratteln</b>	Mutzenzerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	1'773	2	8	14				15		231	2'096'782	4'727'000	2'771'000	256'568
	<b>Reinach</b>	Fasanenstrasse 5, 7	1'268	2		6	4			7			1'098'938	2'113'000	2'185'000	146'962
	<b>Reinach</b>	Neueneichweg 35, 37	1'840		1	8	4	1		12	1		1'652'370	3'112'000	2'606'000	170'669
	<b>Rothrist</b>	Galliweg 16, 16a	1'638		5	2	6			15	4		2'917'943	2'479'000	2'677'000	172'152
	<b>St-Gall</b>	Iddastrasse 58, 60	1'355			6	6			9	2		3'102'440	2'181'000	2'720'000	172'399
	<b>Winterthour</b>	Oberfeldstrasse 158	1'306			1	1			14		926	3'593'770	5'725'000	3'464'000	251'448
	<b>Winterthour</b>	Salstrasse 45	888	4	4	4	4			16			2'533'925	3'088'800	4'035'000	231'684
	<b>Yverdon-les-Bains</b>	Rue des Chaînettes 21, 23	2'561		5	20	5			20			5'439'572	6'557'220	6'283'000	424'868
	<b>Zurich</b>	Bederstrasse 105a	542		2	3				8		297	2'956'641	3'478'600	3'369'000	196'644
	<b>Zurich</b>	Bristenstrasse 27	877		1	15				15			4'620'544	2'971'600	4'246'000	273'357
	<b>Zurich</b>	Ruhestrasse 5, 7	326		10								1'632'000	1'555'400	1'817'000	108'480
	<b>Total constructions terminées</b>			<b>54'282</b>	<b>53</b>	<b>126</b>	<b>247</b>	<b>146</b>	<b>19</b>	<b>433</b>	<b>45</b>	<b>3'471</b>	<b>119'323'240</b>	<b>133'676'683</b>	<b>136'543'500</b>	<b>8'477'403</b>
<b>Constructions commencées</b>												<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Terrains constructibles, inclus objets à démolir</b>												<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Total constructibles, inclus objets à démolir</b>												<b>119'323'240</b>	<b>133'676'683</b>	<b>136'543'500</b>	<b>8'477'403</b>	

Etablissement des achats  
et des ventes

Achats:  
néant

Ventes:  
Bâle, Ackerstrasse 45  
au 1<sup>er</sup> juillet 2004

La valeur de marché des biens immeubles du Fonds Suisse de Placements Immobiliers Swissinvest est évaluée annuellement par les experts en évaluation Martin Hofer et Dr Christoph Zaborowski. La présente évaluation concerne la valeur au 30 juin 2005.

#### Normes d'évaluation et fondements

Les experts en évaluation déterminent 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 libre 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 les experts en évaluation contrôlent et font 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 des experts en évaluation, par ailleurs partenaires 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 les experts 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 2005).

#### 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 2005

Au 30 juin 2005, la valeur de marché du portefeuille du Fonds Swissinvest comprenant 32 immeubles est évaluée à CHF 136'543'500.– (2004: CHF 138'663'500.–). Au cours de la période sous revue du 1<sup>er</sup> juillet 2004 au 30 juin 2005, un immeuble a été vendu (Ackerstrasse 45 à Bâle).

Sur les 32 immeubles qui sont restés dans le portefeuille pendant toute la durée sous revue, 14 ont été dévalués, 17 autres réévalués et un immeuble a été évalué au même montant. Le montant total a subi une modification à la baisse (CHF –1.47 million par rapport à 2004, y compris la vente de l'immeuble de l'Ackerstrasse 45 à Bâle, valeur de marché au 30.6.2004 selon Wüest & Partner CHF 641'200.–). 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. Par ailleurs, l'immeuble sis Gustav-Wenk-Strasse 19, 21 et 23 à Bâle subit une dévaluation massive (–21.3%), dès lors que le loyer sur le droit de superficie (CHF 70'000.–/année) est intégré à l'évaluation à partir du 1.1.2006 (ancien loyer de droit de superficie CHF 4'605.– par année, le nouveau à partir du 1.1.2006 n'étant pas encore définitif). Les réévaluations concernent avant tout les immeubles relativement peu importants, dont la valeur profite de la reprise de la demande d'objets de rendement aussi de la part de personnes privées.

Zurich, le 8 août 2005

Les experts en évaluation

Martin Hofer

Dr Christoph Zaborowski

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 2005.

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 Suisse, 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 2 septembre 2005

Exercice au 30 juin	Parts en circulation  en CHF	Valeur d'inventaire  en CHF	Prix de rachat  en CHF	Evolution de la valeur en CHF	Rémunération annuelle de chaque part en CHF	Résultat total  en CHF	Rendement net <sup>1)</sup>  en %	Rendement de l'invest- issement <sup>1)</sup>  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 <sup>2)</sup>	18.00	6.0	10.3
1992	156'530	203.50	190.00	7.50	11.50 <sup>3)</sup>	19.00	6.3	10.4
1993	151'530	213.75	199.50	9.50	12.50 <sup>3)</sup>	22.00	6.6	11.6
1994	151'530	224.07	209.00	9.50	13.00 <sup>3)</sup>	22.50	6.5	11.3
1995	151'530	231.05	216.00	7.00	13.00 <sup>3)</sup>	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
2005	492'592	215.33	202.00	-4.00	9.00	5.00	4.4	2.4

La Direction du Fonds fait remarquer que, à l'avenir, la performance historique ne pourra être garantie.

<sup>1)</sup> Calculé au prix de rachat de l'an passé

<sup>2)</sup> incl. CHF 2.— du bénéfice de capital

<sup>3)</sup> incl. CHF 2.50 du bénéfice de capital

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.