



Solvalor
01

FONDS IMMOBILIER SUISSE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

RAPPORT ANNUEL 2020-21





SOMMAIRE

ORGANES ET DIRECTION	01	
de Realstone SA		
CHIFFRES CARACTÉRISTIQUES	02	
SOLVALOR 61,		
VERS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	03	
RAPPORT DE GESTION	04	
pour l'exercice 2020 - 2021		
COMPTE DE FORTUNE	05	
ÉVOLUTION	06	
du compte de fortune		
COMPTE DE RÉSULTAT	07	
et utilisation du revenu net à disposition		
RÉPARTITION	08	
à l'échéance du 29 octobre 2021 et domiciles de paiement du dividende		
09 LISTE DES ACHATS		
et des ventes d'avoirs		
10 HYPOTHÈQUES		
et autres engagements au 30 juin 2021		
11 INDICATIONS D'IMPORTANCE		
économique ou juridique particulière sur les affaires		
12 AUTRES INFORMATIONS		
13 INVENTAIRE		
de la fortune du fonds au 30 juin 2021		
14 TERRAINS & CONSTRUCTIONS		
en cours au 30 juin 2021		
15 RAPPORT ABRÉGÉ		
de l'organe de révision		





01

ORGANES ET DIRECTION DE REALSTONE SA

DIRECTION

Realstone SA

(Solvalor fund management SA jusqu'au 10.12.2020),
Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne
(Capital-actions CHF 2'500'000.- entièrement libéré)

BANQUE DÉPOSITAIRE

UBS Switzerland SA, Zurich et Bâle

ORGANE DE RÉVISION

PricewaterhouseCoopers SA, av. C.-F. Ramuz 45, Pully

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Yann Wermeille, Lausanne
Président

Michael Kümin, Winterthur
Vice-Président (jusqu'au 10.12.2020)

Yvan Schmidt, Bursinel
Administrateur (jusqu'au 10.12.2020)
Vice-Président (dès le 10.12.2020)

Esteban Garcia, Lausanne
Administrateur (dès le 10.12.2020)

DIRECTION

Julian Reymond
CEO

Alberto Simonato
Directeur (dès le 10.12.2020)

Diego Reyes
Directeur adjoint (jusqu'au 10.12.2020)

EXPERTS PERMANENTS

Denise Dupraz, Epalinges
Architecte

Michel Grosfillier, Vernier
Architecte EAUG/SIA

GESTION DES IMMEUBLES

de Rham SA,
Lausanne

Brolliet SA,
Carouge/Genève

Bory & Cie SA,
Genève

Burriplus immobilien-treuhand,
Berne

Privera SA,
Lausanne

Gerama SA,
Fribourg

Grange & Cie SA,
Genève

02

CHIFFRES CARACTÉRISTIQUES

CHIFFRES CARACTÉRISTIQUES	30 juin 2021	30 juin 2020	Variation
Fortune nette du fonds	1'053'354'640.15	915'364'256.19	15.07 %
Valeur d'inventaire par part	208.00	203.34	2.29 %
Répartition annuelle totale	5.30	5.30	0.00 %
Cours en bourse	316.25	294.25	7.48 %
Nombre de logements	2'832	2'692	5.20 %
Nombre d'immeubles	110	110	0.00 %
Valeur vénale des immeubles	1'231'093'000.00	1'134'162'000.00	8.55 %

	PARTS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART	RO ¹	RÉPARTITION GC ²	TOTAL
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
2018/2019	4'501'610	891'834'249.04	198.11	5.20 ³	0.00 ³	5.20 ³
2019/2020	4'501'610	915'364'256.19	203.34	5.30 ³	0.00 ³	5.30 ³
2020/2021	5'064'311	1'053'354'640.15	208.00	5.30³	0.00³	5.30³

¹ RO = revenu ordinaire ² GC = gain de capital ³ net d'impôts directs et franc d'impôt anticipé
N° ISIN CH0002785456 / SYMBOLE SIX SOL

INDICES calculés selon la directive de la SFAMA	30 juin 2021	30 juin 2020
Taux de perte sur loyers	3.19 %	1.62 %
Coefficient d'endettement	12.06 %	16.93 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72.76 %	68.51 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.74 %	0.74 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.60 %	0.61 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	5.37 %	5.26 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	3.94 %	4.47 %
Rendement sur distribution	1.68 %	1.77 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	96.14 %	95.00 %
Agio/disagio	52.04 %	44.71 %
Performance (01.07.2020 au 30.06.2021)	13.36 %	9.80 %
Rendement de placement	5.03 %	5.40 %

INDICES DE PERFORMANCE	SOLVALOR 61	SXI Real Estate Funds Broad TR (Benchmark)
du 1.1.2021 au 30.06.2021 (6 mois)	(4.08 %)	6.73 %
du 1.1.2020 au 31.12.2020 (1 an)	18.38 %	10.81 %
du 1.1.2018 au 31.12.2020 (3 ans) (valeur moyenne annuelle)	10.11 %	8.18 %
du 1.1.2016 au 31.12.2020 (5 ans) (valeur moyenne annuelle)	10.16 %	7.59 %

La performance mentionnée ci-dessus se comprend dividendes réinvestis (Total returns).

La composition du Benchmark SXI Real Estate Funds Broad TR peut être demandée à la SIX Swiss Exchange à Zurich. Elle est calculée en CHF.

La performance historique et la composition du portefeuille ne constituent aucune garantie pour l'évolution et la composition du fonds à l'avenir.





03

SOLVALOR 61, VERS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

En adhérant au Pacte mondial des Nations Unies (UNGC) en mars 2020, Realstone Group décidait d'affermir et d'accroître ses efforts en matière de développement durable et responsable. Une année plus tard, cette démarche s'est renforcée par l'ambition d'atteindre une efficacité énergétique du parc immobilier plus rapide que les objectifs 2030 et 2050 de la Confédération. Ces engagements ont encore amélioré la politique d'investissement responsable, la planification à long terme et la gestion des risques.

Realstone Group souhaite contribuer activement aux objectifs de développement durable (ODD) de l'UNGC et continuer à influencer positivement le secteur immobilier en matière de durabilité et de responsabilité climatique. Parmi les 17 ODD du Pacte mondial, les 9 plus pertinents à mettre en œuvre dans le cadre des activités de Realstone Group ont été sélectionnés afin d'avoir un impact réel sur les critères ESG (environnement, social, gouvernance). Des mesures comme le smart-metering (compteurs intelligents), le suivi énergétique des bâtiments ou la signature d'une charte environnementale, d'une charte immobilière et d'une charte de qualité ponctuent les activités de Realstone tout en assurant la performance économique des fonds.

Par ailleurs, les mesures prises – des études préliminaires à la gestion des chantiers – ont été accentuées afin d'atteindre les objectifs fixés. Parmi celles-ci, on compte notamment la participation au programme « Equiwatt » des Services industriels de Lausanne et à son plan d'action éco-logements. Dans ce cadre, durant le premier semestre

de cette année, les locataires de 280 appartements du parc immobilier de Solvalor 61 ont bénéficié de conseils énergétiques et de matériel performant. Grâce notamment à la distribution de 674 ampoules LED, de 134 prises électriques, de 281 aérateurs pour robinets et de 92 pommeaux de douche à basse consommation, ce sont 22 MWh d'électricité, 134 MWh de chaleur et 4'510 m³ d'eau qui ont été économisés, ainsi que 32 tonnes d'émissions de CO₂ qui ont été évitées. Cette action est un exemple de « petit geste » concret avec un impact réel. Afin de rendre compte de toutes les actions mises en place ainsi que du travail accompli en matière de durabilité, Realstone SA s'est engagé à publier chaque année un rapport de durabilité disponible sur son site web.

NOUS SOUTENONS LE PACTE MONDIAL

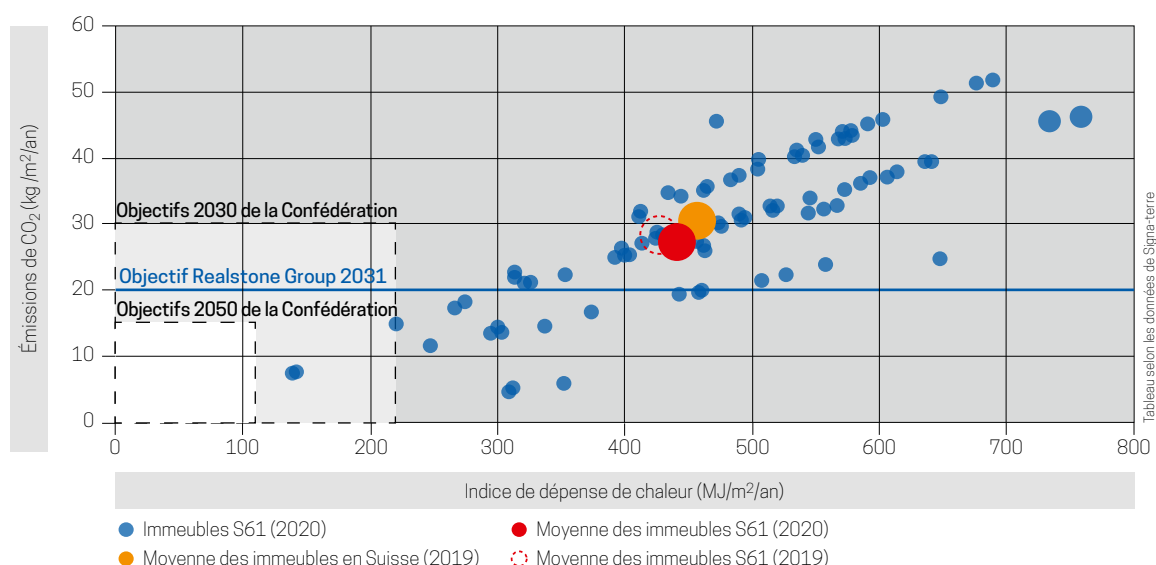


Emissions de CO₂ et indice de dépense de chaleur

En parallèle des mesures mises en œuvre afin de répondre aux ODD, Realstone SA effectue un suivi précis des émissions de CO₂ et de l'indice de dépense de chaleur (IDC) des immeubles de chacun de ses fonds.

Au cours de l'exercice écoulé, les émissions de CO₂ du parc Solvalor 61 ont diminué de 3.75 %¹. Leur valeur moyenne annuelle est passée de 28.31 kg/m² à 27.24 kg/m². Cette baisse s'explique par l'augmentation de la part d'énergies

¹ Dans son rapport d'analyse du parc immobilier Solvalor 61, Signa-Terre a effectué le calcul des émissions de CO₂ en considérant l'énergie nécessaire au chauffage et à la production d'eau chaude ainsi que l'électricité des parties communes.



Les 9 ODD que Realstone Group peut influencer

ENVIRONNEMENT

Réduire l'impact environnemental et valoriser le capital naturel



- Intégrer les énergies renouvelables dans les nouvelles constructions.
- Améliorer l'empreinte énergétique des immeubles grâce aux rénovations.
- Lorsque cela est possible, proposer aux locataires une électricité propre pour un prix inférieur à celui du marché, notamment grâce aux sociétés d'autoconsommation.



- Sélectionner des fournisseurs responsables afin de réduire la consommation de ressources naturelles.
- Diminuer la production de déchets non triés sur les chantiers.
- Intégrer le concept d'économie circulaire.



- S'engager pour réduire les émissions de CO₂ avec un objectif de 20 kg/m² pour 2031.
- Promouvoir la sensibilisation aux changements climatiques.



- Inclure, protéger et entretenir la biodiversité dans les projets immobiliers, notamment avec des surfaces végétalisées.

SOCIAL

Participer au bien-être des locataires et à la fierté des collaborateurs



- Offrir un environnement de travail serein aux collaborateurs.
- Investir dans des rénovations de qualité pour satisfaire les locataires.



- Réduire l'impact environnemental négatif des villes.
- Renforcer l'urbanisation inclusive et la mixité sociale, notamment par un accès à des espaces verts, des espaces publics sûrs et des éco-quartiers.

GOUVERNANCE

Contribuer économiquement à la société



- Offrir des conditions de travail adaptées.
- Promouvoir une croissance économique durable et partagée, le plein emploi productif et un travail décent pour tous.



- Développer de nouvelles infrastructures de qualité, durables et résilientes.
- Rénover le parc immobilier existant avec une vision à long terme.



- Encourager les partenaires à adopter des comportements durables et responsables.
- Développer de nouveaux partenariats pour soutenir les efforts en matière de durabilité.

renouvelables ou partiellement renouvelables dans le mix énergétique destiné au chauffage et à la production d'eau chaude.

L'indice de dépense de chaleur moyen (IDC) est, quant à lui, passé de 424.55 MJ/m²/an à 441.54 MJ/m²/an, soit une légère hausse de 4.00%. On notera cependant que l'IDC tient compte des différences de températures d'une année à l'autre comme facteur de pondération. Les températures moyennes particulièrement chaudes de ces six dernières années le font donc augmenter de manière significative.

Les travaux réalisés à l'Avenue Ruchonnet 7-9 et à l'Avenue de Béthusy 26 à Lausanne ainsi qu'au Chemin du Liaudoz 46 à Pully (VD) devraient contribuer à une ultérieure diminution de l'empreinte CO₂ et de la consommation de chaleur. De plus, l'arrivée des immeubles neufs de l'Allée de la Petite

Prairie 16-18 et du Chemin Falconnier 33-39 à Nyon (VD) dans le parc immobilier de Solvalor 61 devrait également améliorer la performance énergétique moyenne du fonds dès l'exercice 2021-2022.

Une planification des travaux de rénovation est en préparation afin d'atteindre l'objectif de 20 kg/m²/an d'émissions de CO₂ visé par Realstone d'ici à 2031, un seuil inférieur aux exigences de la Confédération pour 2030. Environ 10% du parc de Solvalor 61 satisfait déjà cet objectif. Il s'agit essentiellement d'immeubles récents qui répondent à des standards énergétiques élevés tels que Minergie, comme c'est le cas pour les immeubles de l'Avenue de Beaumont 82 et de la Rue de la Grotte 5 à 9 à Lausanne, ainsi que ceux du Chemin des Champs-Meunier 1 à 15 au Mont-sur-Lausanne (VD) et de Dr.-Zuber-Strasse 4 à 6 à Ostermundigen (BE).



04

RAPPORT DE GESTION POUR L'EXERCICE 2020-2021

Durant l'année écoulée, de nombreux secteurs de l'économie ont été impactés par la pandémie de Covid-19. Dans ce contexte incertain, l'exercice 2020-2021 de Solvalor 61 est donc une nouvelle fois très positif, tant au niveau de sa performance financière que dans la poursuite de sa stratégie. D'une part, grâce à la qualité de son portefeuille composé de biens résidentiels situés principalement dans les villes de Lausanne et Genève ainsi que sur l'Arc lémanique, là où la demande pour des logements bénéficiant d'un bon emplacement est restée soutenue. D'autre part, grâce à sa gestion patrimoniale basée sur une planification à long terme des investissements dans le but de continuellement valoriser son parc immobilier et d'en améliorer durablement la qualité. Cette période a été marquée par plusieurs événements réjouissants pour le fonds.

Divers projets en chantier ont été livrés. C'est le cas des immeubles neufs du Chemin Falconnier 33-39 et de l'Allée de la Petite Prairie 16-18 à Nyon (VD), des surélévations des immeubles de la Rue Guye 1-7 à Genève et du Chemin du Liaudoz 46 à Pully (VD), ainsi que des rénovations des immeubles de l'Avenue de Béthusy 26 et de l'Avenue Ruchonnet 7-9 à Lausanne. Ces livraisons – tout comme la construction d'un immeuble de 40 appartements à l'Avenue Sainte-Luce 9, dans l'hypercentre de Lausanne – contribuent au rajeunissement du parc immobilier du fonds, améliorent la qualité d'emplacement de ses immeubles et permettront de réduire son empreinte CO₂, conformément à sa stratégie.

Le succès de l'augmentation de capital effectuée en mai 2021 – avec la souscription de la totalité des 562'701 parts émises – a apporté CHF 115.64 millions au fonds. Ceux-ci

ont été utilisés pour le financement des immeubles acquis durant l'exercice 2019-2020 ainsi que pour réduire le taux d'endettement à 12.06 % (contre 16.93 % au 30 juin 2020), confirmant la stratégie d'endettement bas du fonds.

+45.30%
DEPUIS 5 ANS
Performance
du fonds

La performance de Solvalor 61 est solide sur l'exercice 2020-2021, avec un rendement de placement de 5.03 %. La fortune totale du fonds affiche une croissance de 8.45 %. Les revenus progressent de 8.74 % en comparaison de ceux de l'exercice précédent. Le résultat net réalisé augmente de 11.18 % et le dividende reste stable à CHF 5.30 par part.

Situation du marché immobilier et perspectives

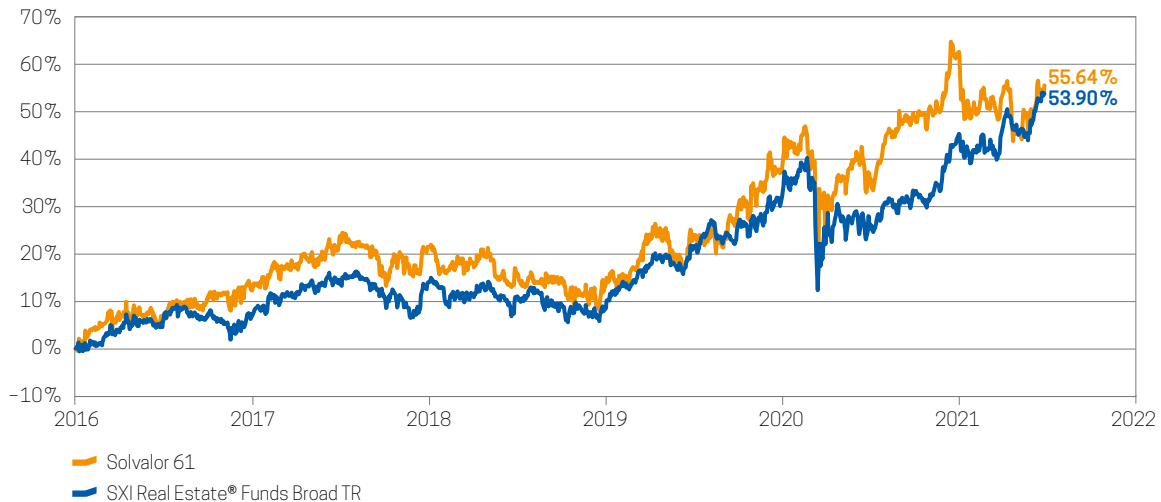
Durant l'exercice écoulé, avec le ralentissement de l'économie provoqué par les incertitudes liées à l'évolution de la pandémie de Covid-19 et les rendements des obligations de la Confédération toujours négatifs, les placements immobiliers indirects ont continué de représenter une solution très recherchée par les investisseurs en quête de rendements stables et à long terme. En parallèle, la croissance démographique des cantons de Vaud (+1.1 %)² et de Genève (+0.4 %)³ en 2020 (Suisse: +0.7 %)⁴ a maintenu la demande en logements à un niveau important sur l'Arc lémanique. Les taux de vacance dans ces deux

² Reprise de la croissance démographique en 2020, Numerus, Statistique Vaud, mars 2021.

³ Bilan et état de la population du Canton de Genève en 2020, Office cantonal de la statistique (OCSTAT), mars 2021.

⁴ Population : effectif et évolution, l'essentiel en bref, Office fédéral de la statistique.

Performance cumulée du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2021 (dividendes réinvestis)



cantons (Vaud : 1.37 %, Genève : 0.49 %) ⁵, bien inférieurs à la moyenne suisse (1.72 %) et au seuil de pénurie (1.50 %) traduisent également cette tendance.

Pour sa part, l'activité de construction est restée soutenue en 2020 avec l'octroi de permis de construire pour des projets immobiliers totalisant plus de 26'000 logements locatifs ⁶, ce qui correspond à un volume équivalent à celui de 2019. La plus forte hausse du nombre de permis de construire pour de nouveaux appartements concerne les grands centres urbains du pays et leurs agglomérations, où les terrains à bâtir se font toutefois de plus en plus rares et où de très nombreuses friches industrielles parmi les plus attractives pour accueillir de nouveaux quartiers résidentiels ont déjà été transformées.

Même une éventuelle augmentation de la demande en grands appartements en périphérie provoquée par l'entrée dans les mœurs du télétravail un ou deux jours par semaine ne devrait pas remettre en question l'attrait des centres urbains qui se poursuit depuis des décennies ⁷. Ainsi, l'Office fédéral de la statistique prévoit un renforcement de la concentration autour des grandes villes ⁸. Son scénario de référence de l'évolution démographique table sur une croissance de 29.7 % de la population vaudoise et de 30.4 % de la population genevoise entre 2020 et 2050 ⁹.

⁵ Tableau T 09.03.04.04, Logements vacants et taux de logements vacants par canton, évolution, Office fédéral de la statistique.

⁶ Marché immobilier suisse 2021, Credit Suisse, mars 2021.

⁷ Marché immobilier : le coronavirus a-t-il changé la donne à long terme ?, Swisscanto Invest, Zürcher Kantonalbank, 6 mai 2021.

⁸ Évolution de la population de 2020 à 2050 : croissance, vieillissement et concentration autour des grandes villes, Office fédéral de la statistique, 28 mai 2020.

⁹ Scénario de référence de l'évolution de la population résidente permanente, 2020-2050, Office fédéral de la statistique, 28 mai 2020.

Fortune du fonds

La valeur vénale des immeubles de Solvalor 61 a progressé de 8.55 % durant l'exercice 2020-2021, passant de CHF 1'134.16 millions à CHF 1'231.09 millions au 30 juin 2021, et la fortune totale du fonds a augmenté de 8.45 %, s'élevant désormais à CHF 1'233.50 millions. Les investissements effectués dans les immeubles livrés durant l'exercice ou en développement ainsi que la réévaluation des immeubles du parc sont les principaux vecteurs de cette progression.

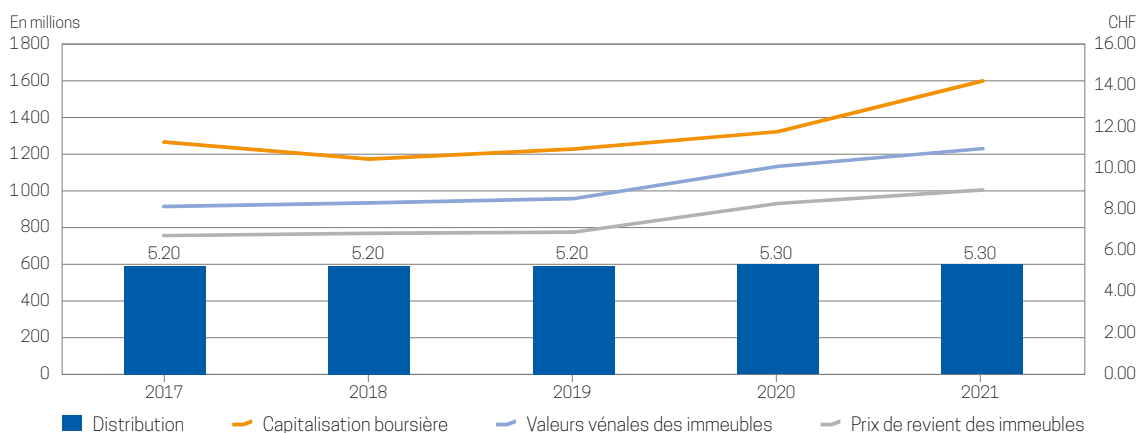
12.06%
Coefficient
d'endettement

Une augmentation de capital de CHF 115.64 millions a été effectuée en mai 2021 grâce à l'émission de 562'701 nouvelles parts. Celle-ci a permis, d'une part, de financer les investissements précités. D'autre part, le solde de cette opération a servi à réduire l'endettement du fonds, son coefficient ayant été ramené à 12.06 % contre 16.93 % une année auparavant.

Au cours de la période sous revue, la croissance de la fortune totale de Solvalor 61, couplée à la réduction de son endettement, ont permis une augmentation de 15.07 % de la fortune nette du fonds, qui atteint CHF 1'053.35 millions au 30 juin 2021. La valeur nette d'inventaire (VNI) par part s'élève à CHF 208.00, contre CHF 203.34 une année auparavant. Le rendement de placement annuel est donc de 5.03 %.

Résultat de l'exercice

Durant l'exercice écoulé, les revenus de Solvalor 61 ont progressé de 8.74 %, soit CHF 4.77 millions, pour atteindre un total de CHF 59.36 millions. Cette variation provient principalement de l'augmentation des revenus perçus des loyers à la suite de la livraison des immeubles neufs du Chemin Falconnier 33-39 et de l'Allée de la Petite Prairie 16-18 à Nyon (VD) ainsi que des revenus issus de l'émission de capital de mai 2021.



Le taux de perte sur loyers, pour sa part, est passé de 1.62% à 3.19%. Cette augmentation s'explique par la livraison et la mise en location en cours d'exercice des 127 appartements du Chemin Falconnier 33-39 et de l'Allée de la Petite Prairie 16-18 à Nyon (VD) et des 10 logements issus de la surélévation des immeubles de la Rue Guye 1-7 à Genève. Le taux de perte sur loyers devrait à nouveau baisser lorsque la mise en location des logements des deux immeubles nyonnais, livrés en janvier et en mai 2021, sera terminée.

Le total des charges est en hausse de 6.67% sur la période. Cela s'explique par la hausse de la fortune totale du fonds et par les livraisons précitées. Pendant l'exercice, le contrôle rigoureux des entretiens extraordinaires et l'optimisation des coûts d'exploitation des immeubles (assurances et conciergerie principalement) ont permis une réduction de ces postes.

Le résultat net de Solvalor 61 s'élève ainsi à CHF 27.92 millions soit une hausse de 11.18% sur la période. Le résultat réalisé cette année permet de maintenir un dividende stable de CHF 5.30 par part avec un coefficient de distribution (payout ratio) de 96.14%. Sur la base du cours de bourse au 30 juin 2021 de CHF 316.25 par part, le rendement sur distribution s'élève ainsi à 1.68% contre 1.77% lors de l'exercice précédent.

Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement du fonds immobilier Solvalor 61 se concentre sur des immeubles résidentiels jouissant d'un bon emplacement dans les centres urbains de Suisse romande principalement dans les villes de Lausanne et Genève ainsi que sur l'Arc lémanique. Son objectif est de réaliser le potentiel de densification du parc existant et de rajeunir son âge économique grâce à des rénovations à caractère durable complétées par le développement ou l'acquisition d'immeubles neufs. La gestion patrimoniale du fonds, basée sur une planification d'investissements à long terme est, année après année, la clé de la stabilité et de la solidité de la performance de Solvalor 61.

PARC IMMOBILIER

Projets livrés

Clos Falconnier, Nyon (VD)

Sur les hauteurs de la ville de Nyon, dans un environnement privilégié avec vue sur les Alpes et le Jura, le projet Clos Falconnier se décline en deux immeubles situés au Chemin Falconnier 33-39 et à l'Allée de la Petite Prairie 16-18. Ils proposent un total de 127 logements allant de 1.5 à 5.5 pièces ainsi que 1'571 m² dédiés à des activités administratives et commerciales, dont une crèche. Au cœur d'un quartier en plein développement qui bénéficie de la proximité d'écoles, de commerces, d'installations sportives

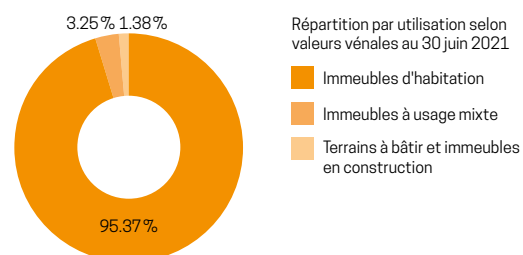
et de transports publics reliant la gare CFF en quelques minutes, ces deux biens répondent aux standards Minergie. La façade en béton préfabriqué, le triple vitrage des fenêtres ainsi que la ventilation à double flux garantiront une parfaite isolation thermique des immeubles afin d'offrir plus de confort aux locataires. En toiture, des panneaux thermiques assurent la production d'eau chaude sanitaire alors que des panneaux photovoltaïques contribuent à la production d'électricité propre mise directement à disposition des locataires. De plus, des bornes de recharge pour véhicules électriques seront installées. Les appartements ont été mis en location en deux étapes en 2021, en janvier puis en juin.

Rue Guye 1-7, Genève

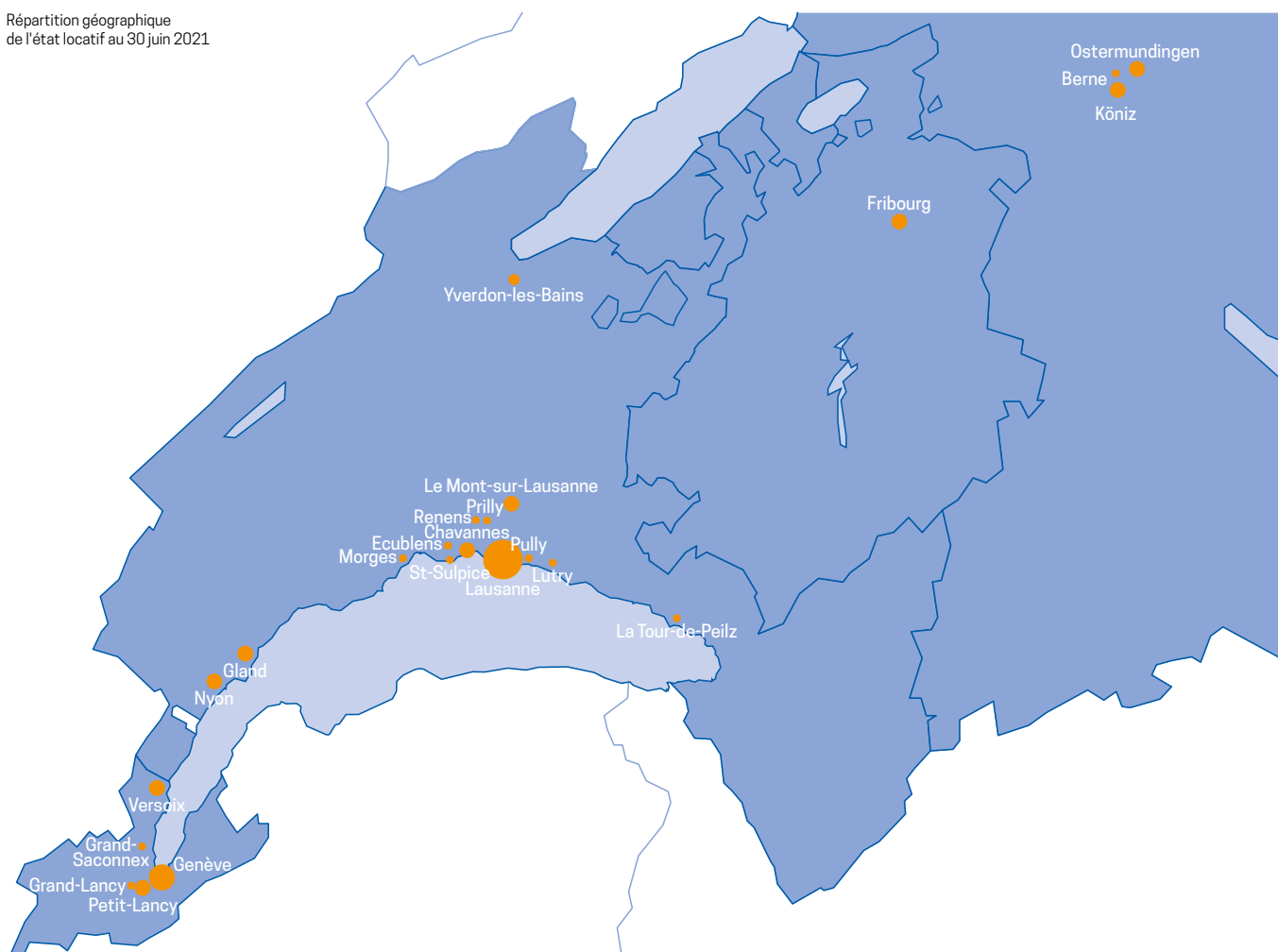
Sis dans le dynamique quartier des Charmilles, à proximité de toutes les commodités, du centre-ville et de la gare Cornavin, cet immeuble a été surélevé de deux étages. Ces travaux, livrés en septembre 2020, ont permis la création de quatre 3 pièces et six 5 pièces répartis sur 830 m², portant ainsi le total d'appartements à 114. De plus, des panneaux photovoltaïques ont été posés sur le toit.

Chemin du Liaudoz 46, Pully (VD)

La surélévation de cet immeuble, livrée à la fin 2020, a permis de créer 197 m² de surface locative supplémentaire, répartis sur deux appartements de 2.5 pièces et un de 3.5 pièces. Situé dans un quartier résidentiel à deux pas de la gare CFF de Pully-Nord et à quelques minutes de bus du centre de Lausanne, l'édifice s'est dans le même temps offert une seconde jeunesse. La réfection de l'enveloppe extérieure et la pose de nouvelles fenêtres à triple-vitrage



Répartition géographique
de l'état locatif au 30 juin 2021



améliorent considérablement la performance thermique du bâtiment, réduisant ainsi son empreinte CO₂. La création d'un local pour les vélos et les poussettes, ainsi que le remplacement des stores, des garde-corps des balcons et des portes d'accès augmentent également le confort des locataires.

Avenue Ruchonnet 7-9, Lausanne

À deux pas de la Gare CFF de Lausanne, cet immeuble de caractère de 1905 a été rénové. Sa façade a été traitée et repeinte afin de lui rendre son lustre d'antan. Des nouveaux

stores, des fenêtres avec triple-vitrage et des panneaux photovoltaïques en toiture ont été posés. Ces travaux s'inscrivent dans la stratégie de gestion patrimoniale et d'optimisation énergétique du parc immobilier de Solvalor 61.

Avenue de Béthusy 26, Lausanne

L'attrait de cet immeuble au cœur de la capitale vaudoise et à deux pas de l'arrêt de métro a été renforcé grâce aux travaux effectués durant l'exercice écoulé. La rénovation de la façade de cet édifice de style post-haussmannien,

bâti en 1906 et avec vue sur le lac Léman, a permis d'en restaurer les corniches. Le confort des locataires a lui aussi été augmenté grâce au raccordement au chauffage à distance, au remplacement des fenêtres par du triple-vitrage, à l'installation de nouveaux stores et à la réfection des balcons.

Projets en cours de construction

Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Idéalement situé dans un quartier calme de l'hyper-centre de la capitale vaudoise, à deux pas de la place Saint-François et de la gare CFF, proche de toutes les commodités, des emplois et des transports publics, cet immeuble résidentiel en construction s'inscrit dans une démarche architecturale inédite. Conçu par le bureau RDR architectes SA, le bâtiment proposera 40 appartements de 2.5 à 4.5 pièces répartis sur quatre étages et un attique. L'emboîtement en quinconce des modules de deux étages des logements offrira aux futurs locataires un confort rare avec une hauteur sous plafond de 2m80 pour les pièces de jour. De plus, tous les appartements bénéficieront d'une loggia qui apportera une luminosité optimale et un complément d'espace aux habitants. Ce jeu d'emboîtement se retrouvera également sur les façades extérieures où il définira le rythme visuel, apportant une qualité esthétique nouvelle. L'immeuble sera équipé de 10 pompes à chaleur, alors que le toit accueillera des panneaux photovoltaïques ainsi que de la végétation. Ces équipements garantiront des performances énergétiques de premier ordre et respectueuses de l'environnement. La livraison est prévue pour le premier semestre 2023.

Perspectives

Les perspectives pour le fonds Solvalor 61 sont réjouissantes. La finalisation de la mise en location des appartements du Chemin Falconnier 33-39 et de l'Allée de la Petite Prairie 16-18 à Nyon générera une hausse des revenus locatifs du fonds. Cette croissance se poursuivra en 2023 avec la livraison des 40 nouveaux logements de l'immeuble de l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne.

À travers les différents projets de rénovation, de densification et d'amélioration des performances énergétiques planifiés à court, moyen et long termes, le fonds Solvalor 61 confirme sa philosophie de gestion patrimoniale dans le but de valoriser continuellement son parc immobilier en améliorant durablement sa qualité, en le rajeunissant et en abaissant ses charges d'exploitation, notamment grâce à la rénovation des enveloppes et des systèmes de chauffage.

La stratégie d'investissement se concentre, quant à elle, sur des objets résidentiels neufs jouissant d'un bon emplacement dans les centres urbains de Suisse romande, où l'évolution démographique devrait se poursuivre de manière soutenue au moins jusqu'en 2050 selon les prévisions de l'Office fédéral de la statistique.

Le financement de ces investissements sera essentiellement assuré par la prise d'endettement, ce qui s'avère intéressant dans un contexte de taux d'intérêt négatifs, voire faibles à plus long terme. L'objectif est de rester l'un des fonds les moins endettés du marché.

05

COMPTE DE FORTUNE

	30 juin 2021		30 juin 2020	
	Valeur vénale CHF	%	Valeur vénale CHF	%
Actif				
Avoirs en banque				
Avoirs à vue	1'715'307.72	0.14 %	1'734'523.16	0.15 %
Immeubles, divisés en :				
Immeubles d'habitation	1'174'132'000.00	95.19 %	1'016'753'000.00	89.39 %
Immeubles à usage mixte	40'028'000.00	3.25 %	38'409'000.00	3.38 %
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	16'933'000.00	1.37 %	79'000'000.00	6.95 %
Total des immeubles	1'231'093'000.00	99.80 %	1'134'162'000.00	99.72 %
Autres actifs	694'568.24	0.06 %	1'497'481.39	0.13 %
Fortune totale du fonds	1'233'502'875.96	100.00 %	1'137'394'004.55	100.00 %
Passif				
Engagements à court terme, divisés selon :				
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	148'500'000.00	12.04 %	192'000'000.00	16.88 %
Autres engagements à court terme	12'794'382.78	1.04 %	13'640'446.15	1.20 %
Total des passifs	161'294'382.78	13.08 %	205'640'446.15	18.08 %
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'072'208'493.18	86.92 %	931'753'558.40	81.92 %
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	(18'853'853.03)	(1.53 %)	(16'389'302.21)	(1.44 %)
Fortune nette du fonds	1'053'354'640.15	85.40 %	915'364'256.19	80.48 %
Nombre de parts en circulation	5'064'311		4'501'610	
Valeur nette d'inventaire par part	208.00		203.34	
Informations concernant le bilan				
Montant du compte d'amortissement des immeubles	15'379'443.86		14'765'943.86	
Valeur totale assurée de la fortune	825'497'936.54		792'525'151.65	

06

ÉVOLUTION DU COMPTE DE FORTUNE

	2020/2021	2019/2020
	CHF	CHF
Fortune		
Fortune nette du fonds au début de la période	915'364'256.19	891'834'249.04
Distribution des dividendes		
Dividende 2018/2019 (coupon n° 89)		(23'408'372.00)
Dividende 2019/2020 (coupon n° 90)	(23'858'533.00)	
Solde des mouvements des parts	112'692'129.27	0.00
Résultat total de la période	49'156'787.69	46'938'379.15
Fortune nette du fonds à la fin de la période	<u>1'053'354'640.15</u>	<u>915'364'256.19</u>
 Mouvement des parts en circulation		
Parts en circulation au début de la période	4'501'610	4'501'610
Parts rachetées pendant la période	0	0
Parts émises durant la période	562'701	0
Parts en circulation à la fin de la période	5'064'311	4'501'610
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de la période suivante	Néant	Néant





07

COMPTE DE RÉSULTAT ET UTILISATION DU REVENU NET À DISPOSITION

	2020/2021	en % des loyers	2019/2020	en % des loyers
REVENUS	CHF		CHF	
Loyers	55'909'515.63	100.00 %	53'994'940.80	100.00 %
Intérêts intercalaires portés à l'actif	65'301.90	0.12 %	25'284.25	0.05 %
Autres revenus	410'370.48	0.73 %	500'596.16	0.93 %
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	2'942'926.23	5.26 %	0.00	0.00 %
Dissolution(s) des provisions pour débiteurs douteux	34'256.00	0.06 %	69'365.00	0.13 %
Total des revenus	59'362'370.24	106.18 %	54'590'186.21	101.11 %
CHARGES				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	441'570.05	0.79 %	209'334.20	0.39 %
Entretien et réparations				
- Ordinaires	3'205'630.34	5.73 %	2'744'266.52	5.08 %
- Extraordinaires	1'597'437.25	2.86 %	2'217'227.40	4.11 %
Administration des immeubles divisée en :				
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances et divers)	3'971'331.88	7.10 %	4'294'873.06	7.95 %
- Impôts immobiliers et taxes liés aux immeubles	2'009'598.70	3.59 %	2'084'241.65	3.86 %
- Frais d'administration	3'704'807.04	6.63 %	3'571'474.86	6.61 %
Amortissements des immeubles	617'948.97	1.11 %	587'632.88	1.09 %
Impôts directs	10'692'110.53	19.12 %	9'422'439.13	17.45 %
Frais d'estimation et d'audit	162'754.00	0.29 %	150'791.10	0.28 %
Frais bancaires	26'528.09	0.05 %	32'252.49	0.06 %
Frais de publications, impression, autres	103'472.80	0.19 %	106'460.45	0.20 %
Rémunérations réglementaires versées :				
- À la direction	4'267'108.00	7.63 %	3'450'768.00	6.39 %
- À la banque dépositaire	529'264.65	0.95 %	517'729.85	0.96 %
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	112'889.00	0.20 %	87'541.00	0.16 %
Total des charges	31'442'451.30	56.24 %	29'477'032.59	54.59 %
Résultat net	27'919'918.94	49.93 %	25'113'153.62	46.51 %
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00		0.00	
Résultat réalisé	27'919'918.94		25'113'153.62	
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	21'236'868.75		21'825'225.53	
Résultat total	49'156'787.69		46'938'379.15	
UTILISATION DU RÉSULTAT				
Résultat net de l'exercice réalisé	27'919'918.94		25'113'153.62	
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	2'480'649.09		1'226'028.47	
Report de gain de capital de l'exercice précédent	12'018.77		12'018.77	
Résultat disponible pour être réparti	30'412'586.80		26'351'200.86	
VERSEMENT AUX PORTEURS DE PARTS				
Total des dividendes distribués	26'840'848.30		23'858'533.00	
Dividende par part	5.30		5.30	
REPORT À COMPTE NOUVEAU				
Revenu ordinaire	3'559'719.73		2'480'649.09	
Gain de capital	12'018.77		12'018.77	
Résultat total reporté à compte nouveau	3'571'738.50		2'492'667.86	

08

RÉPARTITION À L'ÉCHÉANCE DU 29 OCTOBRE 2021 ET DOMICILES DE PAIEMENT DES DIVIDENDES

RÉPARTITION	PAR PART	TOTALE
Versement aux porteurs de parts contre présentation à l'échéance du 29 octobre 2021 :	CHF	CHF
- dividende 2020/2021 (coupon n° 91) :		
Revenu ordinaire de la période en cours	5.30	26'840'848.30
En faveur des porteurs	Brut 5.30	Brut 26'840'848.30

Il est rappelé que le présent dividende est franc d'impôt anticipé et n'est pas soumis aux impôts directs en Suisse.

Domiciles de paiement des coupons

- UBS SWITZERLAND AG et ses succursales	Zurich et Bâle	- LOMBARD ODIER & CIE SA	Lausanne et Genève
- BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne	- JULIUS BAER & CIE SA	Genève
- RAIFFEISEN	Saint-Gall	- BANQUE PICTET & CIE SA	Genève
- CREDIT SUISSE	Zurich		

09

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES D'AVOIRS

ACHATS

Aucune transaction pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021.

VENTES

Aucune transaction pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021.

LISTE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES EN COURS D'EXERCICE 2020/2021 ENTRE DEUX FONDS DE PLACEMENT QUI SONT GÉRÉS PAR LA MÊME DIRECTION OU PAR DES DIRECTIONS ALLIÉES

Aucune transaction pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021.

HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS AU 30 JUIN 2021

HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS AU 30 JUIN 2021				
Genre de crédit	Durée de	à	Montant CHF	Taux d'intérêts
Engagement de moins d'un an :				
Avance à terme fixe	30.06.2021	30.07.2021	148'500'000.00	0.20 %
Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques			148'500'000.00	
HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS DONT LE REMBOURSEMENT EST INTERVENU AVANT LA CLÔTURE				
Genre de crédit	Durée de	à	Montant CHF	Taux d'intérêts
Engagement de moins d'un an :				
Avance à terme fixe	29.06.2020	31.07.2020	12'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	30.06.2020	31.07.2020	180'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	31.07.2020	31.08.2020	192'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	31.08.2020	30.09.2020	192'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	29.09.2020	30.10.2020	4'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	30.09.2020	30.10.2020	192'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	16.10.2020	30.11.2020	9'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	31.10.2020	30.11.2020	220'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	30.11.2020	29.01.2021	229'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	08.12.2020	29.01.2021	7'600'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	21.12.2020	29.01.2021	15'600'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	29.01.2021	01.03.2021	250'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	26.02.2021	01.04.2021	10'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	01.03.2021	01.04.2021	250'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	22.03.2021	30.04.2021	9'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	01.04.2021	17.05.2021	250'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	30.04.2021	30.06.2021	9'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	17.05.2021	30.06.2021	132'000'000.00	0.20 %
Avance à terme fixe	21.05.2021	30.06.2021	4'700'000.00	0.20 %

MONTANT TOTAL DES ENGAGEMENTS DE PAIEMENT CONTRACTUELS AU JOUR DE CLÔTURE DU BILAN POUR LES ACHATS D'IMMEUBLES AINSI QUE LES MANDATS DE CONSTRUCTION ET LES INVESTISSEMENTS DANS DES IMMEUBLES

Type d'engagement	Date	Montant CHF
Achats d'immeubles	30.06.2021	0.0 mio.
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	30.06.2021	12.4 mio.

LISTE DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DÉTENUES PAR LE FONDS AU 30 JUIN 2021

Néant

INDICATIONS D'IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE SUR LES AFFAIRES

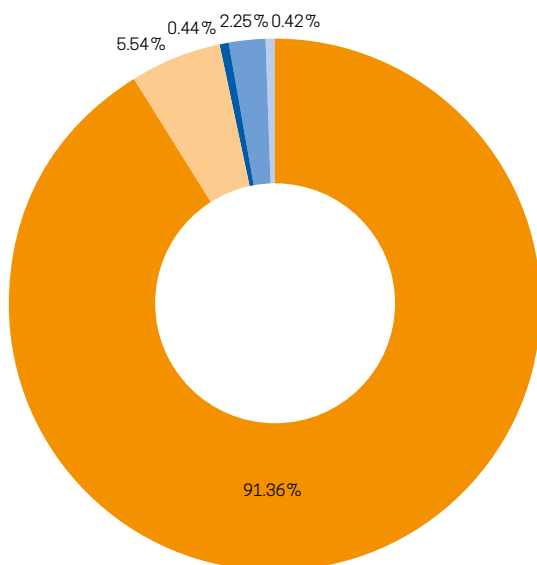
Les modifications suivantes du contrat de fonds sont notamment entrées en vigueur le 18 décembre 2020 :

FUSION DE DIRECTIONS DE FONDS ENTRE SOLVALOR FUND MANAGEMENT SA ET REALSTONE SA

À la suite de l'approbation de la FINMA du 1^{er} décembre 2020, la direction de fonds Realstone SA a fusionné avec la direction de fonds Solvalor fund management SA par une fusion par absorption simplifiée selon la loi sur les fusions (LFus) lors de laquelle Solvalor fund management SA (société reprenante) a repris, au jour de l'inscription au Registre du commerce de la fusion, soit en date du 10 décembre 2020, l'ensemble des actifs et des passifs de Realstone SA (société reprise).

CHANGEMENT DE RAISON SOCIALE DE SOLVALOR FUND MANAGEMENT SA EN REALSTONE SA

À la suite de l'approbation de la FINMA du 1^{er} décembre 2020 et de la fusion entre Solvalor fund management SA (société reprenante) avec Realstone SA (société reprise) en date du 10 décembre 2020, la direction de fonds Solvalor fund management SA a changé son ancienne raison sociale Solvalor fund management SA pour sa nouvelle raison sociale Realstone SA.



COVID-19

La direction de fonds a procédé à une analyse détaillée de la situation liée à la pandémie de COVID-19, notamment afin d'évaluer les risques. Le portefeuille immobilier du fonds Solvalor 61 est composé presque exclusivement d'immeubles de logements, avec près de 96.9% des revenus locatifs effectifs qui proviennent de surfaces résidentielles et de dépendances, telles que des places de parc et des antennes. Le solde des revenus locatifs effectifs, de l'ordre de 3.1 %, provient de surfaces commerciales.

Afin de protéger les intérêts des investisseurs, la direction de fonds examine au cas par cas, et en fonction de critères objectifs, les demandes des locataires pour trouver la meilleure solution dans cette situation extraordinaire. Au 30 juin 2021, un montant d'environ CHF 33'600 de gratuités de loyers a été accordé, ce qui représente moins de 0.06% de l'état locatif effectif. Les accords consentis ont donc une incidence marginale sur le résultat net du fonds. Grâce à un très fort positionnement dans le secteur résidentiel qui devrait se montrer le plus résistant face à cette situation, la direction de fonds estime à ce jour que la pandémie n'a pas d'impact matériel sur la valeur nette d'inventaire ainsi que sur la capacité de distribution du fonds Solvalor 61.

La répartition des revenus locatifs effectifs par catégorie de risques est la suivante :

- Résidentiel:**
91.36% des revenus locatifs effectifs
- Autres non impactés:**
5.54% des revenus locatifs effectifs
Exemples: places de parking, dépôts, antennes
- Commercial impacté:**
0.44% des revenus locatifs effectifs
Objets commerciaux loués à des entreprises et à des entrepreneurs dont les activités sont temporairement suspendues
Exemples: commerces non alimentaires, restaurants, coiffeurs, clubs de sport, discothèques, cinémas
- Commercial faiblement impacté:**
2.25% des revenus locatifs effectifs
Objets commerciaux loués à des entreprises et à des entrepreneurs dont les activités sont ralenties
Exemples: bureaux et artisanal
- Commercial non impacté:**
0.42% des revenus locatifs effectifs
Objets commerciaux non critiques
Exemples: commerces alimentaires, pharmacies, cliniques, institutions étatiques

12

AUTRES INFORMATIONS

LISTE DES LOCATAIRES REPRÉSENTANT PLUS DE 5 % DES REVENUS LOCATIFS

Au 30 juin 2021, aucun locataire du fonds n'atteint la limite de 5 %.

MODIFICATIONS DU COURS EN BOURSE

Aucun élément (résiliation massive de parts excédant le 20 % de la fortune nette du fonds, assainissement non planifié, modifications excédant 5 % de la valeur nette d'inventaire des parts par rapport à la valeur publiée en dernier lieu) n'est intervenu durant l'exercice sous revue.

PRINCIPES D'ÉVALUATION ET DE CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA, désormais Asset Management Association Switzerland (AMAS)) du 2 avril 2008, l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF).

Cette évaluation est fondée sur une analyse individuelle de chaque immeuble, tenant compte de ses spécificités propres et celles de son environnement, pour projeter les revenus et les dépenses estimés sur une période de

cinq ans. L'actualisation de ces flux ainsi que de la valeur résiduelle permet d'obtenir la valeur vénale.

La valeur vénale des immeubles représente un prix qui pourrait être obtenu si l'immeuble devait être vendu avec soin au moment de l'évaluation dans le cadre d'un marché au comportement raisonnable. Lors de la vente ou l'achat d'immeubles, des opportunités dans l'intérêt des porteurs de parts et du fonds peuvent être exploitées et des écarts d'évaluation peuvent apparaître.

Au 30 juin 2021, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier se monte à CHF 1'231'093'000.-, en augmentation de CHF 96'931'000.- soit 8.55 % par rapport à la précédente clôture du Fonds, en raison notamment de la diminution du taux d'escompte, des projets de construction ainsi que des investissements dans le parc immobilier existant. Pour le calcul de la valeur vénale des immeubles, le taux d'escompte retenu pour l'exercice varie entre 3.34 % et 4.85 %. Lors de l'exercice précédent, il était compris entre 3.42 % et 4.94 %, le taux moyen étant de 4.09 % contre 4.18 % lors de l'exercice précédent.

Le ratio entre les états locatifs de l'ensemble du fonds (sans les charges de chauffage) et l'estimation des immeubles se monte, au 30 juin 2021, à 5.04 % contre 5.30 % lors de l'exercice précédent.

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS, DONT LES TAUX MAXIMAUX FIGURENT DANS LE PROSPECTUS

Rémunérations à la direction du fonds

- pour la commission de gestion	art. 5, ch. 3	1.00 %	0.37 %
- pour la commission d'émission	art. 5, ch. 3	5.00 %	3.65 %
- pour la commission de rachat	art. 5, ch. 3	4.00 %	Aucun rachat
- pour l'achat ou la vente d'immeubles	art. 5, ch. 3	3.00 %	Aucun achat/vente
- pour le travail occasionné lors de la construction	art. 5, ch. 3	3.00 %	3.00 %
- pour le travail occasionné lors de la rénovation ou transformation	art. 5, ch. 3	Tarifs SIA	3.00 % à 11.00 %
- pour la gestion des immeubles	art. 5, ch. 3	6.00 %	6.00 %

Rémunérations à la banque dépositaire

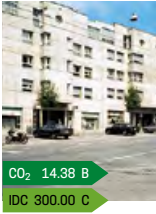


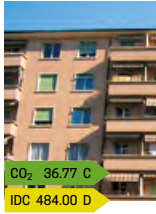


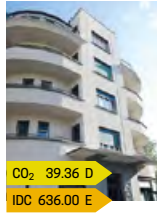
- pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et la surveillance	art. 5, ch. 3	0.10 %	0.044 %
- pour le versement du dividende	art. 5, ch. 3	0.50 %	0.50 %



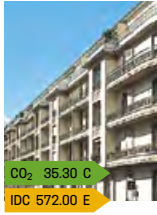

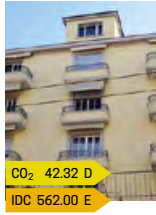


TRANSPARENCE DES COMMISSIONS DE GESTION

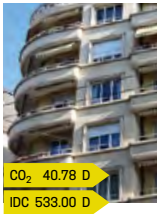
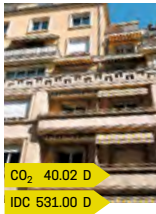
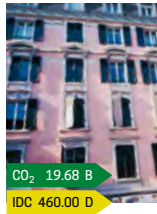
Dans le cadre de la commercialisation, aucune commission n'est versée à des investisseurs institutionnels qui détiendraient des parts de fonds pour des tiers sous l'aspect économique.

13 INVENTAIRE DE LA FORTUNE DU FONDS AU 30 JUIN 2021



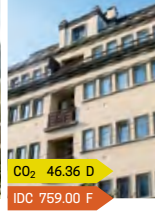
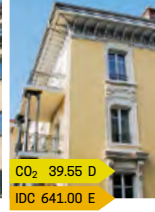
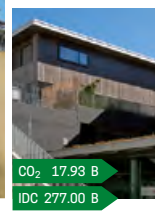


LAUSANNE


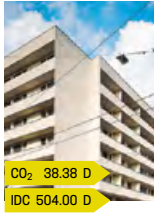


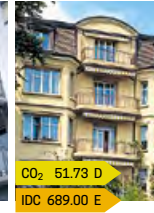
	Aloys-Fauquez 87	Beaumont 82 * Sallaz 58	Béthusy 26	Chandieu 22	Cour 21/23	Dapples 34 A à G	Fantaisie 6
							
	CO ₂ 14.38 B IDC 300.00 C	CO ₂ 13.54 B IDC 295.00 C	CO ₂ 31.90 C IDC 412.00 C	CO ₂ 36.77 C IDC 484.00 D	CO ₂ 14.62 B IDC 337.00 C	CO ₂ 27.46 C IDC 456.00 D	CO ₂ 39.36 D IDC 636.00 E
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Usage mixte	Habitation
Logements	28	28	14	33	34	3	15
Surf. com.	509 m ²	/	/	143 m ²	/	599 m ²	48 m ²
Prod. bruts	651'295	864'826	321'720	474'547	609'635	221'241	310'197
Etat locatif	666'324	881'376	344'520	511'296	612'960	234'192	310'404
Prix revient	8'790'165	13'884'062	4'178'569	6'745'800	10'244'727	2'699'270	4'593'705
Val. vénale	11'381'000	17'141'000	6'398'000	6'926'000	11'876'000	4'242'000	5'866'000
RATIO EL/VV	5.85%	5.14%	5.38%	7.38%	5.16%	5.52%	5.29%
Vacants période	2.17%	1.89%	1.19%	5.37%	0.36%	2.54%	0.00%
Vacants juin 2021	0.43%	5.14%	4.75%	1.84%	1.22%	0.00%	0.00%


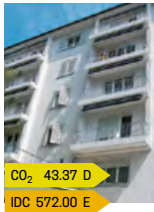

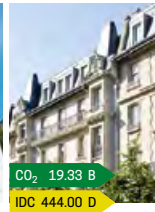


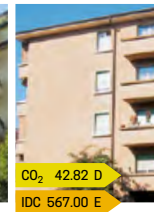
	Floréal 1	Floréal 12/Voltaire 7	Floréal 14	Fraise 12	France 80	France 87	Galliard 2
							
	CO ₂ 29.65 C IDC 459.00 D	CO ₂ 30.17 C IDC 473.00 D	CO ₂ 35.30 C IDC 572.00 E	CO ₂ 19.75 B IDC 461.00 D	CO ₂ 42.32 D IDC 562.00 E	CO ₂ 28.39 C IDC 438.00 D	CO ₂ 36.36 C IDC 587.00 E
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	13	32	13	12	9	11	11
Surf. com.	/	/	/	476 m ²	110 m ²	/	149 m ²
Prod. bruts	258'492	724'944	281'560	423'264	188'390	263'203	244'120
Etat locatif	258'492	729'564	294'924	423'324	188'400	269'928	243'840
Prix revient	3'999'087	10'255'061	4'037'902	5'452'796	2'685'024	4'160'774	1'850'472
Val. vénale	4'674'000	12'576'000	4'787'000	8'165'000	3'541'000	4'696'000	3'749'000
RATIO EL/VV	5.53%	5.80%	6.16%	5.18%	5.32%	5.75%	6.50%
Vacants période	0.00%	0.37%	0.00%	0.00%	0.00%	2.39%	0.00%
Vacants juin 2021	0.00%	0.00%	3.22%	0.00%	0.00%	2.67%	0.00%

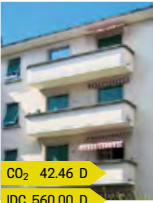

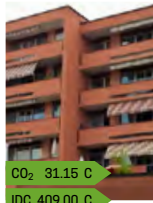
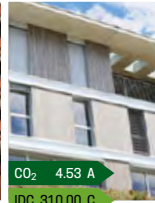
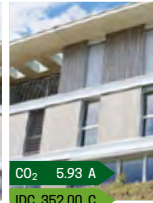
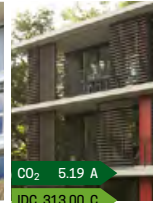
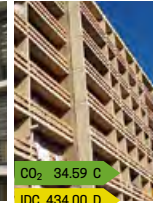

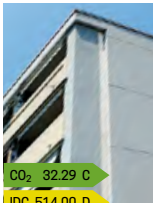

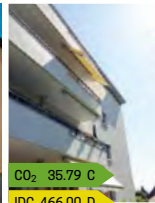

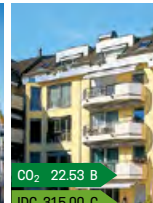


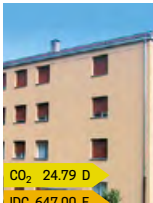



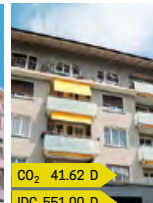

	Gare 36	Gare 38	Gare 40	Gare 42	Grancy 20	Grancy 47/49	Grotte 5
							
	CO ₂ 40.14 D IDC 530.00 D	CO ₂ 40.78 D IDC 533.00 D	CO ₂ 41.38 D IDC 534.00 D	CO ₂ 40.02 D IDC 531.00 D	CO ₂ 29.58 C IDC 476.00 D	CO ₂ 19.68 B IDC 460.00 D	CO ₂ 11.45 B IDC 248.00 B
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Usage mixte	Usage mixte	Habitation
Logements	16	15	31	27	18	17	14
Surf. com.	110 m ²	86 m ²	/	/	663 m ²	1'173 m ²	60 m ²
Prod. bruts	297'335	258'180	467'492	405'262	698'928	766'245	532'980
Etat locatif	298'860	258'180	475'356	408'912	698'928	769'824	543'240
Prix revient	2'438'715	2'232'828	3'795'499	3'235'442	7'424'520	11'717'474	7'919'072
Val. vénale	5'383'000	4'627'000	8'639'000	7'612'000	12'229'000	13'877'000	10'750'000
RATIO EL/VV	5.55%	5.58%	5.50%	5.37%	5.72%	5.55%	5.05%
Vacants période	0.27%	0.00%	0.41%	0.42%	0.00%	0.32%	1.89%
Vacants juin 2021	0.00%	0.00%	1.35%	0.00%	0.00%	0.00%	2.47%

LAUSANNE (suite)

	Grotte 7	Grotte 9	Jurigoz 4	Juste-Olivier 19	Liseron 1A/1F *	Lucinge 2	Marc-Dufour 1
							
	CO ₂ 11.69 B IDC 248.00 B	CO ₂ 11.58 B IDC 248.00 B	CO ₂ 46.36 D IDC 759.00 F	CO ₂ 39.55 D IDC 641.00 E	CO ₂ 17.93 B IDC 277.00 B	CO ₂ 35.11 C IDC 463.00 D	CO ₂ 43.52 D IDC 579.00 E
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Usage mixte
Logements	13	11	14	14	6	21	5
Surf. com.	/	/	/	/	/	/	260 m ²
Prod. bruts	468'072	415'144	243'344	287'848	291'495	496'993	220'571
Etat locatif	468'912	424'944	243'456	288'996	297'420	497'640	222'936
Prix revient	6'969'584	6'262'542	3'747'079	4'268'830	4'954'179	4'893'036	3'054'438
Val. vénale	9'296'000	8'335'000	4'534'000	5'374'000	5'467'000	9'795'000	4'048'000
RATIO EL/VV	5.04 %	5.10 %	5.37 %	5.38 %	5.44 %	5.08 %	5.51 %
Vacants période	0.29 %	2.31 %	0.05 %	0.29 %	1.99 %	0.08 %	0.64 %
Vacants juin 2021	0.00 %	0.79 %	4.44 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

	Mon-Loisir 5	Ouchy 64	Platanes 1/3	Platanes 5/7	Platanes 9/11	Platanes 13/15	Rambert 14
							
	CO ₂ 33.90 C IDC 545.00 D	CO ₂ 38.38 D IDC 504.00 D	CO ₂ 39.62 D IDC 506.00 D	CO ₂ 37.49 C IDC 491.00 D	CO ₂ 42.73 D IDC 550.00 D	CO ₂ 45.86 D IDC 602.00 E	CO ₂ 51.73 D IDC 689.00 E
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	9	39	16	11	13	12	9
Surf. com.	/	164 m ²	/	/	/	/	/
Prod. bruts	137'808	672'336	252'924	228'288	212'876	210'216	146'412
Etat locatif	137'856	684'648	252'924	228'288	217'284	210'216	155'472
Prix revient	1'433'909	8'835'435	3'629'831	3'083'888	2'864'712	2'954'681	1'315'774
Val. vénale	2'661'000	11'584'000	4'692'000	4'257'000	3'993'000	3'917'000	2'626'000
RATIO EL/VV	5.18 %	5.91 %	5.39 %	5.36 %	5.44 %	5.37 %	5.92 %
Vacants période	0.00 %	0.88 %	0.00 %	0.00 %	1.74 %	0.00 %	5.65 %
Vacants juin 2021	0.00 %	2.02 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

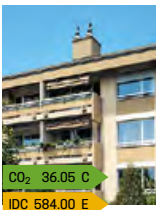


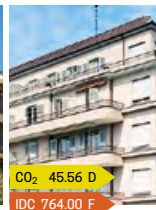
	Rambert 18	Reposoir 10	Reposoir 14 B	Ruchonnet 7/9	Sainte-Luce 6	Sainte-Luce 8	Victor-Ruffy 12
							
	CO ₂ 51.25 D IDC 676.00 E	CO ₂ 43.37 D IDC 572.00 E	CO ₂ 44.06 D IDC 572.00 E	CO ₂ 19.33 B IDC 444.00 D	CO ₂ 40.30 D IDC 534.00 D	CO ₂ 40.55 D IDC 538.00 D	CO ₂ 42.82 D IDC 567.00 E
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	7	13	13	20	15	20	23
Surf. com.	/	/	/	355 m ²	/	/	/
Prod. bruts	138'110	251'439	179'604	545'388	209'442	323'475	304'853
Etat locatif	138'840	251'076	181'824	545'796	214'092	325'608	371'916
Prix revient	2'101'646	3'344'022	2'627'931	8'885'117	1'768'358	2'270'269	5'394'338
Val. vénale	2'328'000	4'654'000	3'124'000	10'027'000	3'779'000	6'041'000	5'339'000
RATIO EL/VV	5.96 %	5.39 %	5.82 %	5.44 %	5.67 %	5.39 %	6.97 %
Vacants période	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.92 %	0.00 %	18.21 %
Vacants juin 2021	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	1.68 %	0.00 %	0.10 %

	LAUSANNE (suite)		LA TOUR-DE-PEILZ		LE MONT-SUR-LAUSANNE		CHAVANNES-PRES-RENNES	
	Victor-Ruffly 14	Victor-Ruffly 75	Vassin 38/40	Champs-Meurier 1/3/5	Champs-Meurier 7/9	Champs-Meurier 11/13/15	Blancherie 14 à 24	
								
	CO ₂ 42.46 D IDC 560.00 D	CO ₂ 16.70 B IDC 373.00 C	CO ₂ 31.15 C IDC 409.00 C	CO ₂ 4.53 A IDC 310.00 C	CO ₂ 5.93 A IDC 352.00 C	CO ₂ 5.19 A IDC 313.00 C	CO ₂ 34.59 C IDC 484.00 D	
Canton	Vaud		Vaud	Vaud		Vaud	Vaud	
Type	Habitation		Habitation	Habitation		Habitation	Habitation	
Logements	26	8	24	24	18	47	80	
Surf. com.	/	/	130 m ²	/	/	/	597 m ²	
Prod. bruts	409'588	123'215	371'981	776'756	570'894	1'436'590	1'500'811	
Etat locatif	414'996	150'780	372'401	795'396	589'560	1'474'781	1'511'940	
Prix revient	5'451'694	2'364'667	6'267'536	14'159'162	10'212'443	27'192'033	15'878'947	
Val. vénale	6'816'000	2'480'000	7'563'000	14'804'000	10'903'000	28'047'000	26'780'000	
RATIO EL/VV	6.09%	6.08%	4.92%	5.37%	5.41%	5.26%	5.65%	
Vacants période	1.03%	14.47%	0.00%	2.46%	3.50%	3.34%	0.67%	
Vacants juin 2021	0.00%	30.00%	1.61%	8.72%	1.79%	7.55%	0.00%	
	ECUBLENS		GLAND		LUTRY		MORGES	
	Préfaully 25 B/C	Bois 8	Ruttet 1, 2 à 12	Toises 3	Dr Yersin 5	Dr Yersin 7	Dr Yersin 9	
								
	CO ₂ 31.45 C IDC 489.00 D	CO ₂ 32.29 C IDC 514.00 D	CO ₂ 30.83 C IDC 491.00 D	CO ₂ 35.79 C IDC 466.00 D	CO ₂ 22.48 B IDC 314.00 C	CO ₂ 22.53 B IDC 315.00 C	CO ₂ 21.89 B IDC 314.00 C	
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Usage mixte	
Logements	45	27	84	30	10	10	9	
Surf. com.	/	203 m ²	/	/	/	/	535 m ²	
Prod. bruts	812'326	391'419	1'619'601	499'391	215'432	204'614	327'867	
Etat locatif	868'284	392'724	1'632'276	499'632	214'392	207'528	328'092	
Prix revient	12'928'503	5'373'139	21'131'625	4'097'347	3'265'789	2'853'914	5'108'032	
Val. vénale	14'483'000	7'251'000	28'588'000	9'425'000	3'553'000	3'564'000	5'632'000	
RATIO EL/VV	6.00%	5.42%	5.71%	5.30%	6.03%	5.82%	5.83%	
Vacants période	6.06%	0.21%	0.67%	0.00%	0.00%	0.00%	0.07%	
Vacants juin 2021	10.67%	0.43%	1.28%	0.00%	0.00%	4.54%	0.27%	
	NYON				PRILLY			
	Dr Yersin 11	Pré-Fleuri 13/15/17	Petite Prairie 16/18	Falconnier 33/35/37/39	St-Cergue 4 B	Coudraie 7/9/11	Platane 5	
								
	CO ₂ 22.05 B IDC 314.00 C	CO ₂ 24.79 D IDC 647.00 E			CO ₂ 22.44 B IDC 352.00 C	CO ₂ 41.62 D IDC 551.00 D	CO ₂ 43.97 D IDC 577.00 E	
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	
Logements	18	24	61	66	20	28	17	
Surf. com.	/	/	1'446 m ²	164 m ²	115 m ²	/	/	
Prod. bruts	352'292	366'379	56'905	404'743	326'264	440'927	278'935	
Etat locatif	353'700	366'379	2'277'780	1'938'120	343'512	443'860	288'720	
Prix revient	4'877'162	4'787'577	72'000'167	580'35'440	4'417'702	6'090'617	3'942'305	
Val. vénale	6'217'000	6'697'000	73'643'000	59'332'000	6'282'000	7'970'000	4'965'000	
RATIO EL/VV	5.69%	5.47%	3.09%	3.27%	5.47%	5.57%	5.82%	
Vacants période	0.00%	0.00%	70.02%	54.44%	2.23%	0.65%	3.74%	
Vacants juin 2021	0.00%	0.00%	70.02%	36.47%	6.13%	0.00%	2.81%	

PRILLY (suite) | PULLY | RENENS

	Platane 6	Fau-Blanc 3/5	Lioudoz 46	Plateires 2	Somais 18/20	Somais 22/24	Longemalle 12/14
							
	CO ₂ 24.93 C IDC 392.00 C	CO ₂ 36.98 C IDC 593.00 E	CO ₂ 49.30 D IDC 649.00 E	CO ₂ 17.20 B IDC 267.00 B	CO ₂ 36.33 C IDC 584.00 E	CO ₂ 37.08 C IDC 606.00 E	CO ₂ 14.63 B IDC 337.00 C
Canton	Vaud						
Type	Habitation						
Logements	24	13	31	9	12	12	60
Surf. com.	/	/	/	/	/	/	/
Prod. bruts	549'627	313'483	412'549	270'217	247'632	255'175	873'883
Etat locatif	553'872	323'928	446'292	286'812	255'900	257'220	929'784
Prix revient	8'293'867	4'878'662	7'438'751	3'090'753	2'943'961	2'988'759	9'802'189
Val. vénale	10'301'000	4'241'000	8'193'000	5'265'000	4'813'000	4'807'000	17'077'000
RATIO EL/VV	5.38 %	7.64 %	5.45 %	5.45 %	5.32 %	5.35 %	5.44 %
Vacants période	0.30 %	1.77 %	0.79 %	5.38 %	0.34 %	0.74 %	3.83 %
Vacants juin 2021	1.30 %	0.74 %	2.58 %	0.00 %	0.00 %	0.70 %	8.00 %

ST-SULPICE | YVERDON | VAUD


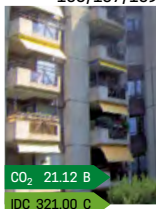

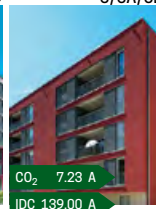
	Ochettaz 27 A	Ochettaz 29 A	Ochettaz 33	Fontenay 11
				
	CO ₂ 36.05 C IDC 584.00 E	CO ₂ 32.36 C IDC 519.00 D	CO ₂ 15.36 B IDC 219.00 B	CO ₂ 45.56 D IDC 764.00 F
Canton	Vaud			
Type	Habitation			
Logements	9	9	12	22
Surf. com.	/	/	/	/
Prod. bruts	220'652	213'384	402'585	287'588
Etat locatif	239'052	214'464	429'720	287'328
Prix revient	2'349'366	2'642'575	7'110'419	4'116'877
Val. vénale	3'188'000	2'713'000	8'353'000	4'218'000
RATIO EL/VV	7.50 %	7.91 %	5.14 %	6.81 %
Vacants période	7.85 %	0.56 %	6.91 %	0.00 %
Vacants juin 2021	2.26 %	0.84 %	11.88 %	0.00 %



Chiffres résumés du canton

Logements	1587
Commerces	72
Etat locatif	35'472'213
Prix revient	553'092'543
Val. vénale	693'170'000
RATIO EL/VV	5.12 %
Val. vénale totale	
du fonds	57.68 %
Vacants période	3.56 %
Vacants juin 2021	8.47 %

BERNE | KÖNIZ | OSTERMUNDIGEN | BERNE

	Seftigenstrasse 50 à 58	Funkstrasse 105/107/109	Dr.-Zuber-Strasse 4/4A/4B/4C	Dr.-Zuber-Strasse 6/6A/6B
				
	CO ₂ 28.14 C IDC 429.00 D	CO ₂ 21.12 B IDC 321.00 C	CO ₂ 7.53 A IDC 143.00 B	CO ₂ 7.23 A IDC 139.00 A
Canton	Berne			
Type	Habitation			
Logements	60	72	71	30
Surf. com.	/	/	/	/
Prod. bruts	981'594	1'350'405	1'713'285	760'857
Etat locatif	1'005'496	1'368'917	1'783'284	787'596
Prix revient	18'164'555	23'246'362	39'027'145	17'094'742
Val. vénale	18'840'000	25'696'000	41'838'000	18'130'000
RATIO EL/VV	5.34 %	5.33 %	4.26 %	4.34 %
Vacants période	1.72 %	1.70 %	4.04 %	3.44 %
Vacants juin 2021	0.48 %	2.01 %	1.39 %	0.58 %



Chiffres résumés du canton

Logements	233
Commerces	1
Etat locatif	4'945'293
Prix revient	97'532'804
Val. vénale	104'504'000
RATIO EL/VV	4.73 %
Val. vénale totale	
du fonds	8.49 %
Vacants période	2.83 %
Vacants juin 2021	1.25 %

FRIBOURG

FRIBOURG

Schiffenen 3

Schiffenen 5

Schiffenen 8/10/12

Schiffenen 9/9A/11

Schiffenen
40/42/44



	Schiffenen 3	Schiffenen 5	Schiffenen 8/10/12	Schiffenen 9/9A/11	Schiffenen 40/42/44
Canton	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	15	15	45	38	44
Surf. com.	108 m ²	/	37 m ²	/	/
Prod. bruts	231'852	215'925	692'437	599'964	694'381
Etat locatif	234'648	219'156	697'908	609'660	694'380
Prix revient	4'454'762	4'190'866	13'184'922	11'823'780	13'500'875
Val. vénale	4'407'000	4'160'000	13'121'000	12'402'000	14'132'000
RATIO EL/VV	5.32%	5.27%	5.32%	4.92%	4.91%
Vacants période	1.15%	1.06%	0.55%	1.34%	0.26%
Vacants juin 2021	6.90%	0.00%	3.72%	2.57%	2.63%

Chiffres résumés du canton

Logements	157
Commerces	2
Etat locatif	2'455'752
Prix revient	47'155'205
Val. vénale	48'222'000
RATIO EL/VV	5.09%
Val. vénale totale du fonds	3.92%
Vacants période	0.77%
Vacants juin 2021	3.10%

GENÈVE

Asters 18

Asters 20

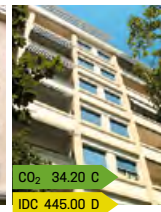
Athénée 23

Aubépine 12

Chandieu 7

Chandieu 9

Charles-Page 11



	Asters 18	Asters 20	Athénée 23	Aubépine 12	Chandieu 7	Chandieu 9	Charles-Page 11
Canton	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	38	42	31	13	21	14	27
Surf. com.	532 m ²	/	/	/	162 m ²	114 m ²	/
Prod. bruts	505'967	467'076	449'313	249'735	501'681	461'517	401'791
Etat locatif	532'049	476'964	456'612	253'758	506'616	465'012	410'396
Prix revient	6'917'522	6'070'054	5'466'679	3'200'094	7'226'338	6'742'556	4'634'946
Val. vénale	7'844'000	6'636'000	8'977'000	5'321'000	8'805'000	8'569'000	7'480'000
RATIO EL/VV	6.78%	7.19%	5.09%	4.77%	5.75%	5.43%	5.49%
Vacants période	3.33%	0.74%	0.43%	0.14%	0.79%	0.60%	1.03%
Vacants juin 2021	2.35%	2.54%	0.00%	4.82%	0.00%	0.00%	5.90%

Charles-Page 17

Chevillarde
16/16 A/16 B

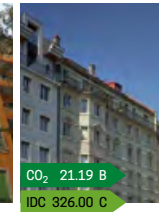
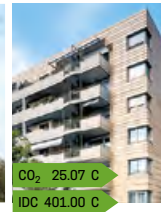
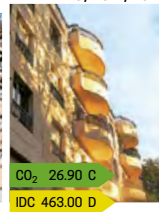
Fins 13

Gilbert-Trollet 10/12

Guye 1/3/5/7

Maladière 9

Malagnou 4



	Charles-Page 17	Chevillarde 16/16 A/16 B	Fins 13	Gilbert-Trollet 10/12	Guye 1/3/5/7	Maladière 9	Malagnou 4
Canton	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	29	33	12	22	114	36	16
Surf. com.	76 m ²	/	/	/	/	/	48 m ²
Prod. bruts	394'477	962'003	443'759	776'786	1'908'405	523'412	551'555
Etat locatif	409'284	973'380	447'984	790'300	2'100'606	544'088	551'508
Prix revient	5'007'254	13'173'923	5'008'894	10'918'669	72'059'097	7'322'890	6'652'841
Val. vénale	7'573'000	17'873'000	7'940'000	12'084'000	74'571'000	10'415'000	10'621'000
RATIO EL/VV	5.40%	5.45%	5.64%	6.54%	2.82%	5.22%	5.19%
Vacants période	2.73%	1.22%	1.07%	1.58%	6.98%	1.82%	0.00%
Vacants juin 2021	4.84%	2.51%	0.80%	1.75%	2.71%	4.04%	0.00%

GENÈVE (suite)

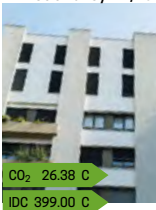




GRAND-LANCY

	Malagnou 8	Peschier 22	Voisins 5	Marignac 1/3	Micheli-du-Crest 1	Orangerie 6	Palettes 13
							
	CO ₂ 25.51 C IDC 401.00 C	CO ₂ 31.00 C IDC 492.00 D	CO ₂ 28.17 C IDC 429.00 D	CO ₂ 25.35 C IDC 405.00 D	CO ₂ 32.67 C IDC 565.00 E	CO ₂ 31.65 C IDC 544.00 D	CO ₂ 45.61 D IDC 472.00 D
Canton	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	15	28	18	43	11	19	21
Surf. com.	179 m ²	/	148 m ²	/	215 m ²	/	/
Prod. bruts	522'792	837'025	512'536	1'069'832	447'965	294'036	556'702
Etat locatif	531'924	858'408	540'096	1'083'636	452'484	294'036	567'900
Prix revient	7'257'523	10'534'196	7'038'411	16'588'703	3'929'584	4'479'203	7'198'987
Val. vénale	10'684'000	16'956'000	8'055'000	21'744'000	8'939'000	5'437'000	8'452'000
RATIO EL/VV	4.98%	5.06%	6.71%	4.98%	5.06%	5.41%	6.72%
Vacants période	1.69%	1.09%	4.78%	0.80%	1.00%	0.00%	2.45%
Vacants juin 2021	2.82%	3.29%	6.44%	0.30%	0.00%	0.00%	10.88%

PETIT-LANCY

VERSOIX

GENÈVE

	Bac 10/14 + Petit-Lancy 27/29	Petit-Lancy 31/31 B	Sauverny 23 à 31	Petit-Monfleury 16/18	Petit-Monfleury 14/20/22
					
	CO ₂ 26.38 C IDC 399.00 C	CO ₂ 31.08 C IDC 494.00 D	CO ₂ 32.07 C IDC 556.00 D	CO ₂ 28.80 C IDC 425.00 E	CO ₂ 28.04 C IDC 425.00 D
Canton	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	148	24	30	16	34
Surf. com.	834 m ²	/	52 m ²	/	/
Prod. bruts	2'613'933	372'220	552'773	465'132	792'204
Etat locatif	2'819'010	395'322	566'196	474'732	801'204
Prix revient	37'142'476	7'121'694	7'902'813	7'717'931	13'725'119
Val. vénale	52'675'000	5'595'000	10'519'000	9'169'000	15'330'000
RATIO EL/VV	5.35%	7.07%	5.38%	5.18%	5.23%
Vacants période	6.88%	5.88%	0.90%	2.02%	1.12%
Vacants juin 2021	5.05%	5.06%	0.21%	2.02%	1.12%



Chiffres résumés du canton

Logements	855
Commerces	18
Etat locatif	18'303'505
Prix revient	291'038'397
Val. vénale	368'264'000
RATIO EL/VV	4.97%
Val. vénale totale du fonds	29.91%
Vacants période	2.96%
Vacants juin 2021	2.88%

Totaux globaux

	Habitation	Usage mixte	Totaux globaux
Type	Habitation	Usage mixte	
Logements	2'780	52	2832
Surf. com.	7'370 m ²	3'230 m ²	10'600 m ²
Prod. bruts	53'674'664	2'234'852	55'909'516
Etat locatif	58'922'791	2'253'972	61'176'763
Prix revient	958'815'214	30'003'735	988'818'949
Val. vénale	1'174'132'000	40'028'000	1'214'160'000
RATIO EL/VV	5.02%	5.63%	5.04%
Vacants période	3.30%	0.44%	3.19%
Vacants juin 2021	6.23%	0.04%	6.00%

Surf. com : Surface commerciale

Prod. bruts : Produits bruts (CHF)

Etat locatif : Etat locatif 30.06.2021 (CHF)

Prix revient : Prix de revient (CHF)

Val. vénale : Valeur vénale (CHF)

RATIO EL/VV : Ratio état locatif sur valeur vénale (%)

* Immeubles d'habitation en droit de superficie.

Les immeubles du fonds sont évalués selon l'article 84 alinéa 2 lettre C de l'OPC-FINMA.

Il est relevé que les surfaces commerciales ne représentent au total que 4.58 % de l'état locatif global.

14 TERRAINS & CONSTRUCTIONS EN COURS AU 30 JUIN 2021

LAUSANNE

Sainte-Luce 9



Canton	Vaud
Type	Terrains à bâtir*
Logements	0
Surf. com.	0 m ²
Prod. bruts	0
Etat locatif	0
Prix revient	15'967'459
Val. vénale	16'933'000
RATIO EL/VV	0.00 %
Vacants période	0.00 %
Vacants juin 2021	0.00 %

Surf. com : Surface commerciale

Prod. bruts : Produits bruts (CHF)

Etat locatif : Etat locatif 30.06.2021 (CHF)

Prix revient : Prix de revient (CHF)

Val. vénale : Valeur vénale (CHF)

RATIO EL/VV : Ratio état locatif sur valeur vénale (%)

* V compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction.

Les immeubles du fonds sont évalués selon l'article 84 alinéa 2 lettre C de l'OPC-FINMA.



Rapport abrégé de la société d'audit

au Conseil d'administration de la direction de fonds de Solvalor 61

Rapport abrégé sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placements Solvalor 61 comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (chapitres 1, 2 et 5 à 14 du rapport annuel) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2021.

Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2021 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.



Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Expert réviseur
Réviseur responsable

Mathilde de La Pomélie
Expert réviseur

Lausanne, 4 octobre 2021

