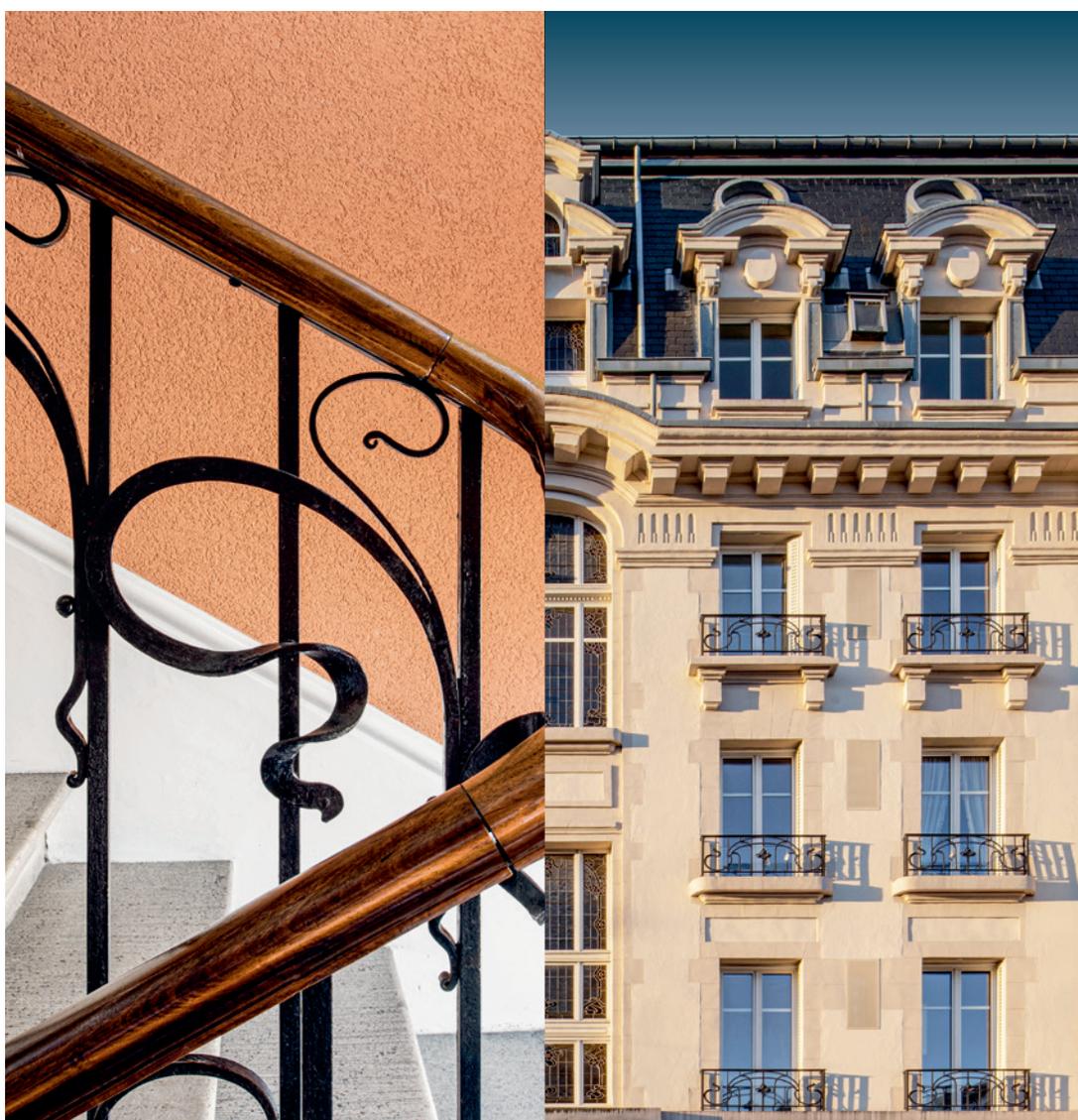




FONDS IMMOBILIER SUISS
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

RAPPORT SEMESTRIEL au 31 décembre 2021, non audité

Période allant du 1^{er} juillet au 31 décembre 2021



Realstone SA
Société de direction
de fonds de placement
Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

SOMMAIRE

ORGANES ET DIRECTION	01	
de Realstone SA		
CHIFFRES CARACTÉRISTIQUES	02	
COMPTE DE FORTUNE	03	
ÉVOLUTION	04	
du compte de fortune		
COMPTE DE RÉSULTAT	05	
et utilisation du revenu net à disposition		
LISTE DES ACHATS	06	
et des ventes d'avoirs		
	07	HYPOTHÈQUES et autres engagements au 31 décembre 2021.
	08	INFORMATIONS GÉNÉRALES DU FONDS SOLVALOR 61
	09	AUTRES INFORMATIONS
	10	INVENTAIRE de la fortune du fonds au 31 décembre 2021.
	11	TERRAINS & CONSTRUCTIONS en cours au 31 décembre 2021.

01

ORGANES ET DIRECTION DE REALSTONE SA

DIRECTION

Realstone SA
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

Yvan Schmidt, *Bursinel*
Vice-Président

Esteban Garcia, *Lausanne*
Administrateur

DIRECTION

Julian Reymond
CEO

Alberto Simonato
Directeur

EXPERTS PERMANENTS

Denise Dupraz, *Epalinges*
Architecte

Michel Grosfillier, *Vernier*
Architecte EAUG/SIA

GESTION DES IMMEUBLES

de Rham SA,
Lausanne

Bernard Nicod SA,
Lausanne (dès le 01.10.2021)

Brolliet SA,
Carouge/Genève

Bory & Cie SA,
Genève (jusqu'au 30.09.2021)

Burriplus immobilier-treuhand,
Berne

Privera SA,
Lausanne (jusqu'au 30.09.2021)

Gerama SA,
Fribourg

Grange & Cie SA,
Genève

02

CHIFFRES CARACTÉRISTIQUES

CHIFFRES CARACTÉRISTIQUES	31 décembre 2021	31 décembre 2020	Variation
Fortune nette du fonds	1'049'465'802.41	914'047'039.48	14.82%
Valeur d'inventaire par part	207.23	203.05	2.06%
Cours en bourse	330.00	342.00	(3.51%)
Nombre de logements	2'832	2'705	4.70%
Nombre d'immeubles	110	110	0.00%
Valeur vénale des immeubles	1'246'575'000.00	1'193'425'000.00	4.45%

	PARTS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART
		CHF	CHF
au 31 décembre 2018	4'501'610	872'075'039.66	193.73
au 31 décembre 2019	4'501'610	903'476'706.24	200.70
au 31 décembre 2020	4'501'610	914'047'039.48	203.05
au 31 décembre 2021	5'064'311	1'049'465'802.41	207.23

N° ISIN CH0002785456 / SYMBOLE SIX SOL

INDICES calculés selon la directive de l'AMAS	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Taux de perte sur loyer	3.80%	2.17%
Coefficient d'endettement	13.88%	21.13%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67.81%	66.43%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.74% ¹	0.74% ¹
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.56% ¹	0.60% ¹
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	2.18% ²	2.46% ²
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	1.86% ²	1.95% ²
Rendement sur distribution	n/d	n/d
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n/d	n/d
Agio/disagio	59.24%	68.43%
Rendement de placement	2.24% ²	2.53% ²

¹ annualisé

² calcul pour 6 mois (01.07-31.12.2021)

INDICES DE PERFORMANCE	SOLVALOR 61	SXI Real Estate Funds Broad TR (Benchmark)
du 01.07.2021 au 31.12.2021 (6 mois)	6.68%	0.55%
du 01.01.2021 au 31.12.2021 (1 an)	2.34%	7.32%
du 01.01.2019 au 31.12.2021 (3 ans)	48.40%	43.50%
du 01.01.2017 au 31.12.2021 (5 ans)	47.89%	44.84%

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.

La performance mentionnée ci-dessus ne tient pas compte des commissions et des frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

03

COMPTE DE FORTUNE

	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeur vénale CHF	%	Valeur vénale CHF	%
Actif				
Avoirs en banque				
Avoirs à vue	8'066'872.48	0.64 %	3'702'932.27	0.31 %
Immeubles, divisés en :				
- Immeubles d'habitation	1'185'666'000.00	94.40 %	1'029'690'000.00	85.73 %
- Immeubles à usage mixte	40'459'000.00	3.22 %	38'735'000.00	3.22 %
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	20'450'000.00	1.63 %	125'000'000.00	10.41 %
Total des immeubles	1'246'575'000.00	99.25 %	1'193'425'000.00	99.36 %
Autres actifs	1'430'454.73	0.11 %	3'917'175.52	0.33 %
Fortune totale du fonds	1'256'072'327.21	100.00 %	1'201'045'107.79	100.00 %
Passif				
Engagements à court terme, divisés selon :				
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	173'000'000.00	13.78 %	252'200'000.00	21.00 %
- Autres engagements à court terme	12'713'071.73	1.01 %	15'885'357.01	1.32 %
Total des passifs	185'713'071.73	14.79 %	268'085'357.01	22.32 %
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'070'359'255.48	85.21 %	932'959'750.78	77.68 %
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	(20'893'453.07)	(1.66 %)	(18'912'711.30)	(1.58 %)
Fortune nette du fonds	1'049'465'802.41	83.55 %	914'047'039.48	76.10 %
Nombre de parts en circulation	5'064'311		4'501'610	
Valeur nette d'inventaire par part	207.23		203.05	
Informations concernant le bilan				
Montant du compte d'amortissement des immeubles	15'693'143.86		15'048'443.86	
Valeur totale assurée de la fortune	825'497'936.54		792'525'151.65	



04

ÉVOLUTION DU COMPTE DE FORTUNE

	du 1 ^{er} juillet 2021 au 31 décembre 2021	du 1 ^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021
	CHF	CHF
Fortune		
Fortune nette du fonds au début de la période	1'053'354'640.15	915'364'256.19
Distribution des dividendes		
Dividende 2019/2020 (coupon n° 90)		(23'858'533.00)
Dividende 2020/2021 (coupon n° 91)	(26'840'848.30)	
Solde des mouvements des parts	0.00	112'692'129.27
Résultat total de la période	22'952'010.56	49'156'787.69
Fortune nette du fonds à la fin de la période	<u>1'049'465'802.41</u>	<u>1'053'354'640.15</u>
 Mouvement des parts en circulation		
Parts en circulation au début de la période	5'064'311	4'501'610
Parts rachetées pendant la période	0	0
Parts émises durant la période	0	562'701
Parts en circulation à la fin de la période	5'064'311	5'064'311
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de la période suivante	Néant	Néant



05

COMPTE DE RÉSULTAT ET UTILISATION DU REVENU NET À DISPOSITION

	du 01.07.2021 au 31.12.2021	en % des loyers	du 01.07.2020 au 31.12.2020	en % des loyers
REVENUS	CHF		CHF	
Loyers	29'467'741.10	100.00 %	27'631'132.75	100.00 %
Intérêts intercalaires portés à l'actif	45'592.95	0.16 %	41'343.05	0.14 %
Autres revenus	126'631.69	0.43 %	179'621.15	0.65 %
Dissolution(s) des provisions pour débiteurs douteux	54'429.00	0.18 %	19'830.00	0.07 %
Total des revenus	29'694'394.74	100.77 %	27'871'926.95	100.86 %
CHARGES				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	126'043.75	0.43 %	210'836.70	0.76 %
Entretien et réparations :				
- Ordinaires	1'625'893.73	5.52 %	1'825'836.37	6.61 %
- Extraordinaires	433'279.30	1.47 %	1'271'691.80	4.60 %
Administration des immeubles divisée en :				
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances et divers)	2'038'066.33	6.92 %	2'021'531.28	7.32 %
- Impôts immobiliers et taxes liés aux immeubles	1'066'959.78	3.62 %	986'853.25	3.57 %
- Frais d'administration	1'945'121.35	6.60 %	1'833'617.69	6.64 %
Amortissements des immeubles	316'038.04	1.07 %	284'724.50	1.03 %
Impôts directs	5'045'021.18	17.12 %	4'336'293.37	15.69 %
Frais d'estimation et d'audit	81'418.18	0.27 %	84'452.40	0.31 %
Frais bancaires	14'927.32	0.05 %	18'543.02	0.07 %
Frais de publication, impression, autres	56'038.80	0.19 %	73'661.50	0.27 %
Rémunérations réglementaires versées :				
- À la direction	2'215'968.00	7.52 %	1'984'784.00	7.18 %
- À la banque dépositaire	302'988.10	1.03 %	324'278.65	1.17 %
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	64'853.00	0.22 %	98'024.00	0.35 %
Total des charges	15'332'616.86	52.03 %	15'355'128.53	55.57 %
Résultat net	14'361'777.88	48.74 %	12'516'798.42	45.29 %
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00		0.00	
Résultat réalisé	14'361'777.88		12'516'798.42	
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	8'590'232.68		10'024'517.87	
Résultat total	22'952'010.56		22'541'316.29	
UTILISATION DU RÉSULTAT				
Résultat net de l'exercice réalisé	14'361'777.88		12'516'798.42	
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	3'559'719.73		2'480'649.09	
Report de gain de capital de l'exercice précédent	12'018.77		12'018.77	
Résultat disponible pour être réparti	17'933'516.38		15'009'466.28	
REPORT À COMPTE NOUVEAU				
Revenu ordinaire	17'921'497.61		14'997'447.51	
Gain de capital	12'018.77		12'018.77	
Résultat total reporté à compte nouveau	17'933'516.38		15'009'466.28	

06

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES D'AVOIRS

ACHATS	CHF
Aucune transaction pour la période du 1 ^{er} juillet 2021 au 31 décembre 2021	
VENTES	CHF
Aucune transaction pour la période du 1 ^{er} juillet 2021 au 31 décembre 2021	
LISTE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES EN COURS D'EXERCICE 2021/2022 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 2021 au 31 décembre 2021	

07

HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2021

HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2021				
Genre de crédit	Durée de	à	Montant CHF	Taux d'intérêts
Engagement de moins d'un an :				
Avance à terme fixe	03.12.2021	31.01.2022	3'000'000.00	0.15%
Avance à terme fixe	31.12.2021	31.01.2022	170'000'000.00	0.15%
Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques			173'000'000.00	
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	30.06.2021	30.07.2021	148'500'000.00	0.20%
Avance à terme fixe	30.07.2021	31.08.2021	148'500'000.00	0.15%
Avance à terme fixe	31.08.2021	30.09.2021	148'500'000.00	0.15%
Avance à terme fixe	30.09.2021	29.10.2021	148'500'000.00	0.15%
Avance à terme fixe	29.10.2021	30.11.2021	173'000'000.00	0.15%
Avance à terme fixe	30.11.2021	31.12.2021	167'000'000.00	0.15%

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
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	31.12.2021	9.2 mios.

LISTE DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DÉTENUES PAR LE FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2021

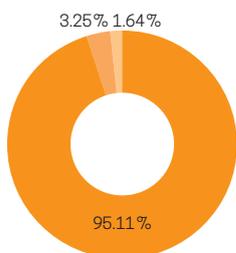
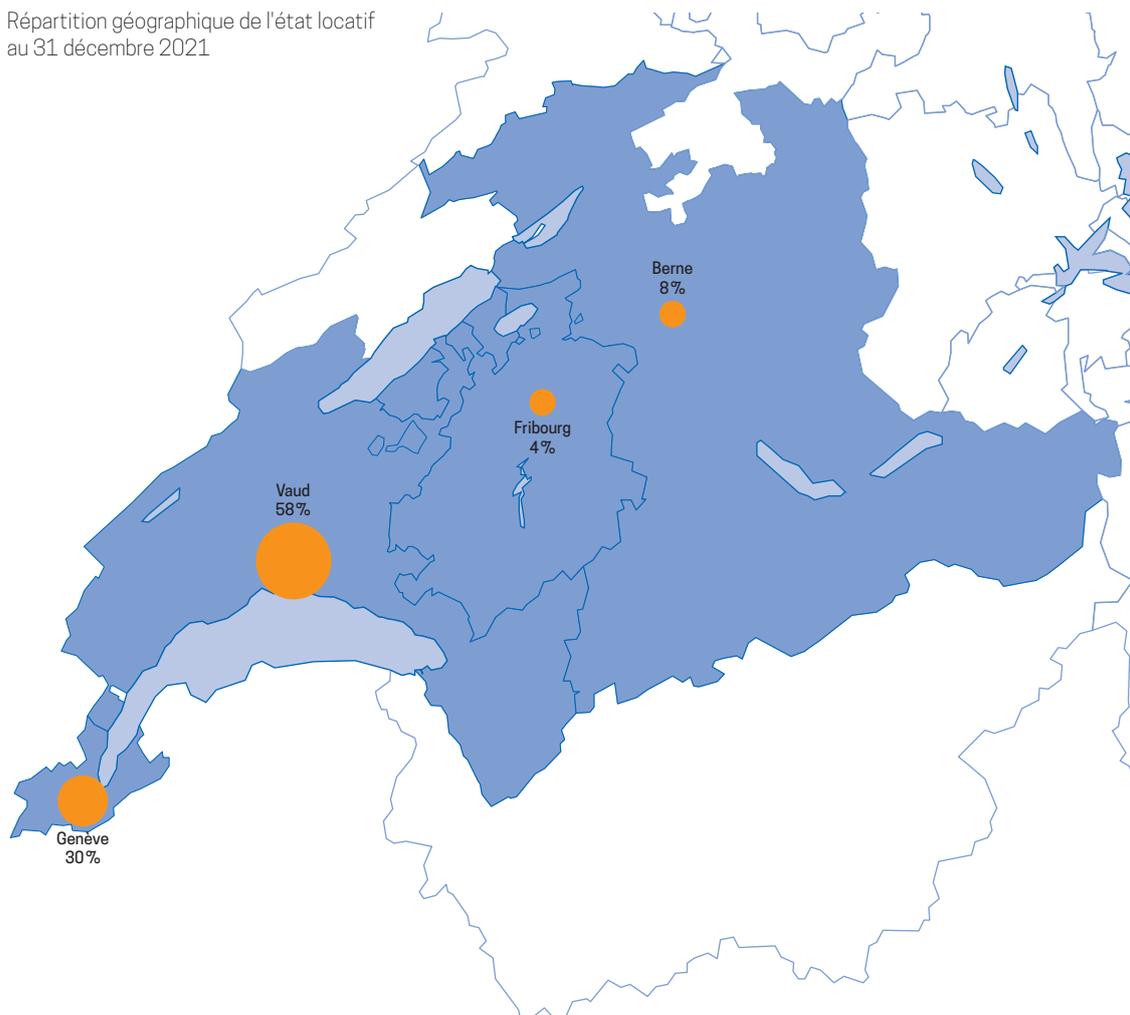
Néant



08

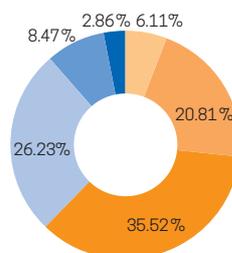
INFORMATIONS GÉNÉRALES DU FONDS SOLVALOR 61

Répartition géographique de l'état locatif
au 31 décembre 2021



Répartition par utilisation selon
valeurs vénale au 31 décembre 2021

- Immeubles d'habitation
- Immeubles à usage mixte
- Terrains à bâtir et immeubles en construction



Typologie du portefeuille
au 31 décembre 2021

- Appartements studio à 1,5 pièce
- Appartements 2.0 à 2,5 pièces
- Appartements 3.0 à 3,5 pièces
- Appartements 4.0 à 4,5 pièces
- Appartements 5.0 à 5,5 pièces
- Appartements plus grands que 5,5 pièces

09

AUTRES INFORMATIONS

LISTE DES LOCATAIRES REPRÉSENTANT PLUS DE 5 % DES REVENUS LOCATIFS

Au 31 décembre 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 dans la période 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 31 décembre 2021, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier se monte à CHF 1'246'575'000.-, en augmentation de CHF 15'482'000.- soit 1.26 % par rapport à la précédente clôture du fonds, en raison notamment des investissements dans le parc immobilier. Pour le calcul de la valeur des immeubles, le taux d'escompte retenu pour la période varie entre 3.34 % et 4.82 %. Lors de la clôture précédente, il était compris entre 3.34 % et 4.85 %. Le taux moyen de 4.09 % reste donc inchangé.

Le ratio entre les états locatifs de l'ensemble du fonds (sans les charges de chauffage) et l'estimation des immeubles, se monte, au 31 décembre 2021, à 4.92 % contre 5.04 % à la précédente clôture du fonds.

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

Rémunérations à la direction de fonds

- pour la commission de gestion	art. 5, ch. 3	1.00 %	0.36 %
- pour la commission d'émission	art. 5, ch. 3	5.00 %	Aucune émission
- 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 % à 11 %
- 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 %

Taux maximum selon prospectus

Taux appliqué

TRANSPARENCE DES COMMISSIONS DE GESTION

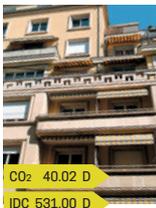
Dans le cadre de la commercialisation, aucune commission n'est versée à des investisseurs institutionnels qui détiendraient des parts du fonds pour des tiers sous l'aspect économique.

10 INVENTAIRE DE LA FORTUNE DU FONDS AU 31 DÉCEMBRE 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	331'740	433'938	172'260	252'491	308'030	117'096	155'202
Etat locatif	666'744	880'188	344'520	506'851	616'560	234'192	310'404
Prix revient	8'788'775	13'887'619	4'217'416	6'802'790	10'245'034	2'699'701	4'598'400
Val. vénale	11'531'000	17'249'000	6'604'000	7'496'000	11'975'000	4'164'000	5'934'000
RATIO EL/VV	5.78%	5.10%	5.22%	6.76%	5.15%	5.62%	5.23%
Vacants période	0.43%	1.39%	0.00%	0.36%	0.00%	0.00%	0.00%
Vacants 12.2021	0.43%	1.41%	0.00%	0.00%	0.00%	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	129'246	364'882	146'917	211'662	92'760	131'660	120'270
Etat locatif	258'492	730'164	292'284	423'324	186'480	269'520	245'040
Prix revient	3'999'147	10'308'034	4'065'390	5'447'000	2'696'538	4'160'784	1'851'182
Val. vénale	4'743'000	12'437'000	4'782'000	7'726'000	3'529'000	4'743'000	3'783'000
RATIO EL/VV	5.45%	5.87%	6.11%	5.48%	5.28%	5.68%	6.48%
Vacants période	0.00%	0.00%	0.09%	0.00%	0.94%	2.35%	1.84%
Vacants 12.2021	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.56%	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	149'430	128'964	238'545	204'851	335'112	383'765	265'180
Etat locatif	298'860	257'928	482'844	411'588	700'332	775'884	543'240
Prix revient	2'439'225	2'233'438	3'994'167	3'314'293	7'452'192	11'718'700	7'917'932
Val. vénale	5'435'000	4'662'000	8'902'000	7'741'000	12'364'000	14'162'000	10'819'000
RATIO EL/VV	5.50%	5.53%	5.42%	5.32%	5.66%	5.48%	5.02%
Vacants période	0.00%	0.00%	0.21%	0.00%	4.11%	0.36%	2.37%
Vacants 12.2021	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.17%	1.86%

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	234'456	210'372	126'716	144'498	148'710	250'426	111'288
Etat locatif	468'912	424'944	263'656	288'996	297'420	507'360	222'936
Prix revient	6'968'744	6'261'902	3'752'732	4'268'790	4'953'939	4'941'952	3'054'798
Val. vénale	9'358'000	8'393'000	4'480'000	5'416'000	5'513'000	10'194'000	4'076'000
RATIO EL/VV	5.01 %	5.06 %	5.66 %	5.34 %	5.39 %	4.98 %	5.47 %
Vacants période	0.00 %	0.99 %	0.09 %	0.00 %	0.00 %	0.30 %	0.16 %
Vacants 12.2021	0.00 %	0.79 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.59 %	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	69'300	343'824	126'687	114'234	108'642	105'108	77'736
Etat locatif	138'600	687'648	253'524	229'368	217'284	210'216	155'472
Prix revient	1'449'470	8'834'807	3'634'847	3'084'198	2'865'122	2'955'041	1'316'634
Val. vénale	2'692'000	11'677'000	4'668'000	4'241'000	3'981'000	3'905'000	2'636'000
RATIO EL/VV	5.15 %	5.89 %	5.43 %	5.41 %	5.46 %	5.38 %	5.90 %
Vacants période	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Vacants 12.2021	0.00 %	0.00 %	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	69'420	126'384	90'912	267'879	106'692	162'879	185'801
Etat locatif	138'840	254'880	181'824	566'412	214'476	325'908	371'916
Prix revient	2'102'256	3'350'812	2'628'392	8'910'580	1'879'219	2'275'207	5'431'463
Val. vénale	2'339'000	4'794'000	3'184'000	10'656'000	3'808'000	6'066'000	5'301'000
RATIO EL/VV	5.94 %	5.32 %	5.71 %	5.32 %	5.63 %	5.37 %	7.02 %
Vacants période	0.00 %	0.53 %	0.00 %	2.79 %	0.42 %	0.00 %	0.08 %
Vacants 12.2021	0.00 %	0.00 %	0.00 %	8.25 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

	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	Vaud	Vaud
Type	Habitation		Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	26	8	24	24	18	47	80	
Surf. com.	/	/	130 m ²	/	/	/	597 m ²	
Prod. bruts	207'958	67'560	186'800	372'938	287'130	706'920	756'488	
Etat locatif	417'936	145'080	374'201	796'356	586'560	1'471'781	1'513'320	
Prix revient	5'465'394	2'365'808	6'269'413	14'162'492	10'210'653	27'196'812	15'888'488	
Val. vénale	6'958'000	2'584'000	7'214'000	15'142'000	10'986'000	28'195'000	26'920'000	
RATIO EL/VV	6.01 %	5.61 %	5.19 %	5.26 %	5.34 %	5.22 %	5.62 %	
Vacants période	0.00 %	7.70 %	0.00 %	6.28 %	2.18 %	4.04 %	0.00 %	
Vacants 12.2021	0.00 %	0.00 %	0.00 %	4.81 %	2.45 %	0.80 %	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	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	405'357	195'442	805'660	248'837	107'196	96'419	164'046	
Etat locatif	867'444	395'112	1'635'744	504'168	214'392	209'448	328'092	
Prix revient	12'925'863	5'450'677	21'163'577	4'125'893	3'266'050	2'856'331	5'107'742	
Val. vénale	14'616'000	7'422'000	28'801'000	9'588'000	3'550'000	3'645'000	5'693'000	
RATIO EL/VV	5.93 %	5.32 %	5.68 %	5.26 %	6.04 %	5.75 %	5.76 %	
Vacants période	6.55 %	0.80 %	1.43 %	1.23 %	0.00 %	7.15 %	0.00 %	
Vacants 12.2021	1.34 %	0.43 %	1.16 %	0.00 %	0.00 %	4.46 %	0.00 %	
	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	Vaud
Type	Habitation	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	176'421	183'190	631'520	793'665	170'256	221'930	140'800	
Etat locatif	353'892	366'379	2'298'960	1'932'420	340'512	443'860	288'720	
Prix revient	4'875'304	4'789'907	72'077'224	58'030'211	4'492'162	6'092'548	3'942'365	
Val. vénale	6'274'000	6'658'000	73'786'000	59'836'000	6'301'000	8'059'000	4'896'000	
RATIO EL/VV	5.64 %	5.50 %	3.12 %	3.23 %	5.40 %	5.51 %	5.90 %	
Vacants période	0.30 %	0.00 %	45.24 %	18.02 %	0.00 %	0.00 %	2.47 %	
Vacants 12.2021	0.00 %	0.00 %	27.13 %	5.51 %	0.00 %	0.00 %	0.42 %	

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	276'175	157'866	223'236	141'096	128'430	127'810	448'185
Etat locatif	553'872	318'132	453'252	288'012	257'820	259'380	928'740
Prix revient	8'292'627	4'865'085	7'433'896	3'155'001	2'949'304	3'003'104	9'808'810
Val. vénale	10'393'000	4'238'000	8'412'000	5'374'000	4'896'000	4'894'000	17'428'000
RATIO EL/VV	5.33%	7.51%	5.39%	5.36%	5.27%	5.30%	5.33%
Vacants période	0.27%	0.75%	0.22%	1.88%	0.00%	1.31%	3.49%
Vacants 12.2021	0.00%	0.75%	0.00%	0.65%	0.00%	0.69%	0.13%

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	115'836	106'257	183'675	142'277
Etat locatif	237'132	214'464	423'480	289'920
Prix revient	2'366'882	2'646'083	7'111'577	4'138'286
Val. vénale	3'165'000	2'751'000	8'387'000	4'311'000
RATIO EL/VV	7.49%	7.80%	5.05%	6.73%
Vacants période	2.65%	0.91%	13.09%	1.47%
Vacants 12.2021	1.52%	0.84%	16.95%	1.76%



Chiffres résumés du canton

Logements	1'587
Commerces	73
Etat locatif	35'554'612
Prix revient	572'995'347
Val. vénale	719'982'000
RATIO EL/VV	4.94%
Val. vénale totale	
du fonds	58.72%
Vacants période	5.21%
Vacants 12.2021	2.89%

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	497'383	675'954	876'817	390'838
Etat locatif	1'006'216	1'373'177	1'783'284	789'036
Prix revient	18'178'899	23'225'482	39'016'705	17'093'571
Val. vénale	18'996'000	26'043'000	42'355'000	18'250'000
RATIO EL/VV	5.30%	5.27%	4.21%	4.32%
Vacants période	1.09%	1.45%	1.66%	0.84%
Vacants 12.2021	3.67%	0.24%	2.83%	1.95%



Chiffres résumés du canton

Logements	233
Commerces	1
Etat locatif	4'951'714
Prix revient	97'514'657
Val. vénale	105'644'000
RATIO EL/VV	4.69%
Val. vénale totale	
du fonds	8.62%
Vacants période	1.36%
Vacants 12.2021	2.14%

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	113'057	105'713	332'715	296'960	340'718
Etat locatif	234'528	219'156	697'500	608'460	698'868
Prix revient	4'454'672	4'190'209	13'186'114	11'829'750	13'516'476
Val. vénale	4'469'000	4'216'000	13'301'000	12'537'000	13'730'000
RATIO EL/VV	5.25 %	5.20 %	5.24 %	4.85 %	5.09 %
Vacants période	3.61 %	3.53 %	4.63 %	2.47 %	2.44 %
Vacants 12.2021	0.00 %	12.29 %	3.73 %	0.00 %	2.70 %

Chiffres résumés du canton

Logements	157
Commerces	2
Etat locatif	2'458'512
Prix revient	47'177'220
Val. vénale	48'263'000
RATIO EL/VV	5.10 %
Val. vénale totale du fonds	3.94 %
Vacants période	3.28 %
Vacants 12.2021	2.92 %

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	261'308	235'981	228'306	120'759	253'308	232'506	205'198
Etat locatif	533'849	492'912	456'612	253'758	506'616	465'012	410'396
Prix revient	6'980'101	6'178'855	5'466'289	3'200'404	7'225'448	6'741'816	4'704'435
Val. vénale	7'936'000	6'980'000	9'189'000	5'050'000	8'933'000	8'667'000	7'576'000
RATIO EL/VV	6.73 %	7.06 %	4.97 %	5.02 %	5.67 %	5.37 %	5.42 %
Vacants période	2.01 %	2.18 %	0.00 %	4.82 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Vacants 12.2021	3.26 %	2.19 %	0.00 %	4.82 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

Charles-Page 17

Chevillarde
16/16 A/16 B

Fins 13

Gilbert-Trolliet 10/12

Guye 1/3/5/7

Maladière 9

Malagnou 4



	Charles-Page 17	Chevillarde 16/16 A/16 B	Fins 13	Gilbert-Trolliet 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	194'101	485'671	222'117	374'870	1'018'527	267'746	275'754
Etat locatif	419'160	973'380	447'684	793'060	2'097'390	560'084	551'508
Prix revient	5'031'122	13'174'409	5'008'654	10'934'658	72'151'850	7'430'878	6'652'101
Val. vénale	7'981'000	18'059'000	7'983'000	12'126'000	75'589'000	11'038'000	10'639'000
RATIO EL/VV	5.25 %	5.39 %	5.61 %	6.54 %	2.77 %	5.07 %	5.18 %
Vacants période	5.84 %	0.21 %	0.80 %	5.44 %	2.89 %	2.84 %	0.00 %
Vacants 12.2021	5.15 %	0.00 %	0.80 %	3.10 %	2.15 %	0.00 %	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						
Type	Habitation						
Logements	15	28	18	43	11	19	21
Surf. com.	179 m ²	/	148 m ²	/	215 m ²	/	/
Prod. bruts	262'102	423'172	256'373	547'147	215'292	147'018	283'945
Etat locatif	531'924	857'544	540'096	1'117'308	452'484	294'036	572'208
Prix revient	7'402'958	10'554'309	7'090'956	16'586'796	3'929'644	4'479'113	7'203'555
Val. vénale	10'725'000	17'302'000	8'085'000	21'728'000	8'866'000	5'522'000	8'505'000
RATIO EL/VV	4.96%	4.96%	6.68%	5.14%	5.10%	5.32%	6.73%
Vacants période	1.45%	1.30%	5.06%	0.05%	4.84%	0.00%	0.71%
Vacants 12.2021	4.17%	3.29%	0.56%	0.00%	9.68%	0.00%	0.42%

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				
Type	Habitation				
Logements	148	24	30	16	34
Surf. com.	834 m ²	/	52 m ²	/	/
Prod. bruts	1'398'832	187'642	282'087	233'484	391'005
Etat locatif	2'817'822	395'322	566'880	477'840	801'564
Prix revient	37'346'867	7'125'168	7'908'014	7'718'151	13'724'799
Val. vénale	53'188'000	5'698'000	10'680'000	9'233'000	15'418'000
RATIO EL/VV	5.30%	6.94%	5.31%	5.18%	5.20%
Vacants période	0.78%	5.00%	0.40%	1.85%	2.41%
Vacants 12.2021	0.29%	5.06%	0.69%	1.51%	1.20%



Chiffres résumés du canton

Logements	855
Commerces	19
Etat locatif	18'386'449
Prix revient	291'951'351
Val. vénale	372'696'000
RATIO EL/VV	4.93%
Val. vénale totale du fonds	30.40 %
Vacants période	1.79%
Vacants 12.2021	1.54%

Totaux globaux

Type	Habitation	Usage mixte	
Logements	2'780	52	2'832
Surf. com.	7'370 m ²	3'230 m ²	10'600 m ²
Prod. bruts	28'356'435	1'111'307	29'467'741
Etat locatif	59'089'850	2'261'436	61'351'286
Prix revient	960'894'327	30'033'133	990'927'460
Val. vénale	1'185'666'000	40'459'000	1'226'125'000
RATIO EL/VV	4.98%	5.59%	5.00%
Vacants période	3.89%	1.41%	3.80%
Vacants 12.2021	2.52%	0.00%	2.42%

Surf. com : Surface commerciale

Prod. bruts : Produits bruts (CHF)

Etat locatif : Etat locatif 31.12.2021 (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 3.84 % de l'état locatif global.

11 TERRAINS ET CONSTRUCTIONS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2021

LAUSANNE

Sainte-Luce 9



Canton	Vaud
Type	Terrains à bâtir*
Logements	0
Surf. com.	
Prod. bruts	0
Etat locatif	0
Prix revient	18'711'115
Val. vénale	20'450'000
RATIO EL/VV	
Vacants période	
Vacants 12.2021	

Surf. com.: Surface commerciale

Prod. bruts.: Produits bruts (CHF)

Etat locatif: Etat locatif 31.12.2021 (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.

