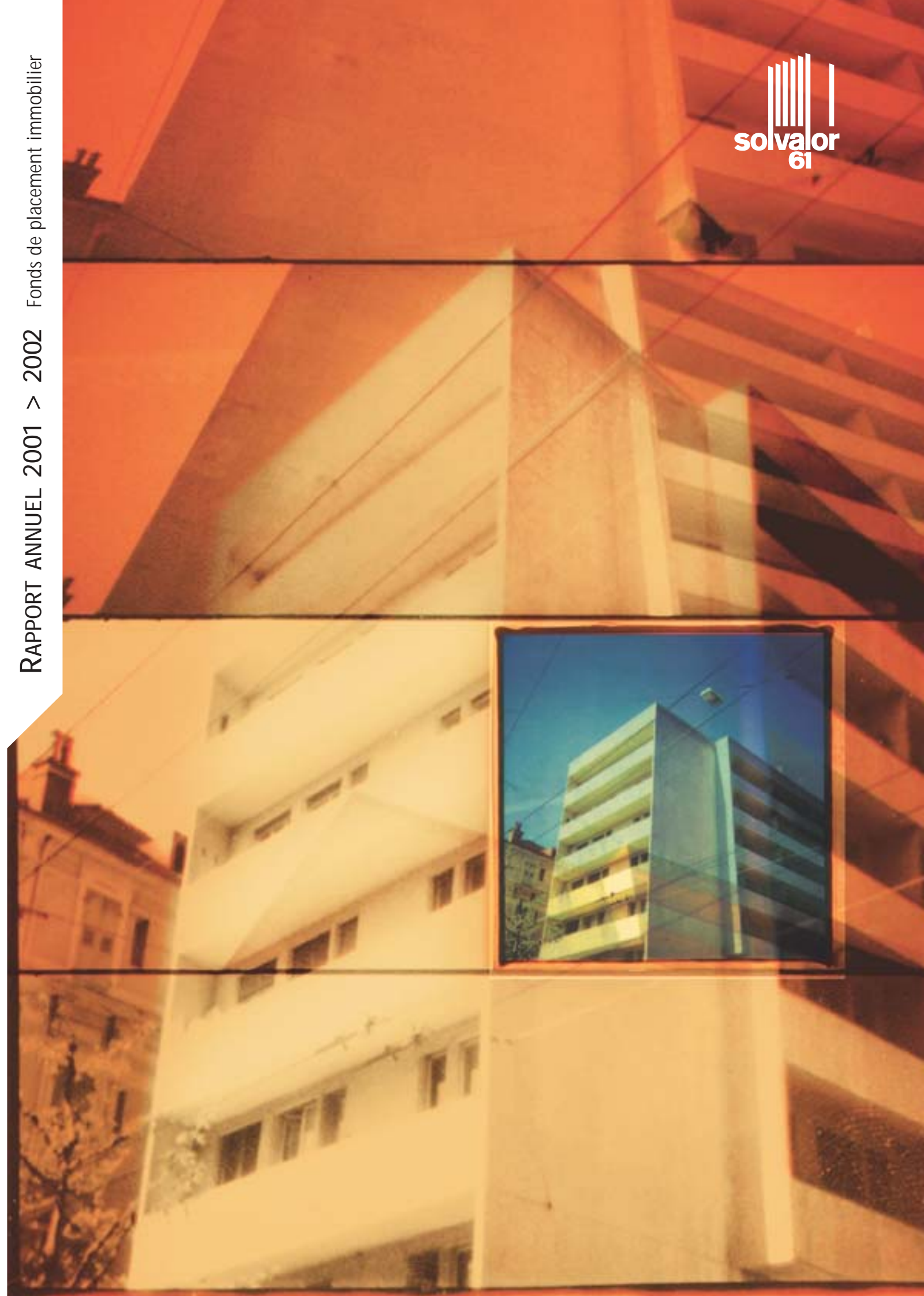




SOLVALOR
FUND
MANAGEMENT

WGR

RAPPORT ANNUEL 2001 > 2002 Fonds de placement immobilier



SOMMAIRE

> Organes et direction de Solvalor fund management S.A.	3
> En résumé	4
> Rapport annuel sur l'exercice 2001/2002	7
> Compte de résultat et utilisation du revenu net à disposition	13
> Compte de fortune	14
> Évolution du compte de fortune	15
> Répartition à l'échéance du 31 octobre 2002 et domiciles de paiement des coupons	16
> Liste des achats et des ventes d'avoirs	18
> Placements de trésorerie	19
> Bâtiments locatifs terminés propriété directe du Fonds au 30 juin 2002	20
> Rapport abrégé de l'organe de révision	24



ORGANES ET DIRECTION DE SOLVALOR FUND MANAGEMENT S.A.

- > **Direction**
Solvalor fund management S.A.
Avenue Mon-Repos 14, Lausanne
(Capital-actions CHF 2'500'000 entièrement libéré)
- > **Banque dépositaire**
UBS AG, Zurich et Bâle
- > **Organe de révision**
PricewaterhouseCoopers S.A.
Av. C.-F. Ramuz 45, Pully
- > **Conseil d'administration**
Yvan de Rham, Saint-Sulpice, VD
Président

Pierre Milliet, Pully
Administrateur délégué

Alain Brussard, Saint-Sulpice, VD
Administrateur

François Chaillot, Vandœuvres
Administrateur

Roland Kienast, Lutry
Administrateur

Lorenzo Piaget, Vevey
Administrateur

Paul Rambert, Lausanne
Administrateur
- > **Direction**
Pierre Milliet
Administrateur délégué

Philippe Truan
Directeur

André Rohner
Fondé de pouvoir
- > **Experts permanents**
Denise Dupraz-Rousselet, architecte,
Epalinges

Dieter Hüni, architecte,
Préverenges

EN RÉSUMÉ

Évolution du Fonds

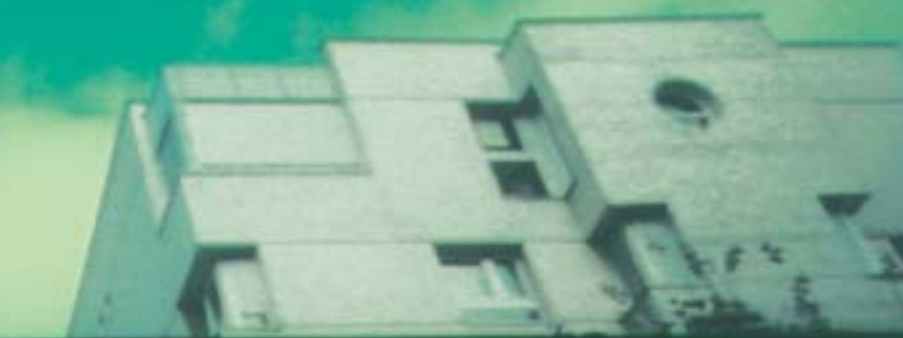
- > Le résultat de l'exercice 2001/2002 augmente de 4.92%, permettant la distribution d'un coupon porté à CHF 6.40, contre CHF 6.10 l'exercice précédent.
- > Comme l'exercice précédent, le coupon distribué le 31 octobre 2002 n'est pas soumis à l'impôt anticipé et est également franc d'impôts directs pour le porteur, les impôts ayant été intégralement payés par le Fonds de placement.
- > La valeur totale des immeubles au 30 juin 2002 passe à CHF 377'517'200, en augmentation de CHF 5'237'800 suite aux travaux effectués dans l'exercice sous revue.
- > Pour des raisons fiscales, la provision pour réparations futures a été dissoute et portée dans son intégralité en amortissement direct sur immeubles.

Chiffres caractéristiques	30 juin 2001	30 juin 2002	Variation
Fortune du Fonds	213'689'417.65	214'377'243.49	0.32%
Valeur d'inventaire	162.20	162.72	0.32%
Répartition annuelle	6.10	6.40	4.92%
Cours en bourse	154.00	169.50	10.06%
Rendement en fonction du cours	3.96%	3.78%	
Nombre de logements	1'676	1'675	(0.06)%
Nombre d'immeubles	78	78	0.00%
Valeur vénale des immeubles	372'279'400.00	377'517'200.00	1.41%

	Parts en circulation	Fortune du Fonds CHF	Valeur d'inventaire CHF	Répartition RO ¹ CHF	GC ² CHF
1999/2000	1'317'475	212'741'781.82	161.48	6.00 ³	
2000/2001	1'317'475	213'689'417.65	162.20	6.10 ³	
2001/2002	1'317'475	214'377'243.49	162.72	6.40 ³	

1. RO = revenu ordinaire
2. GC = gain de capital
3. net d'impôts directs et franc d'impôt anticipé

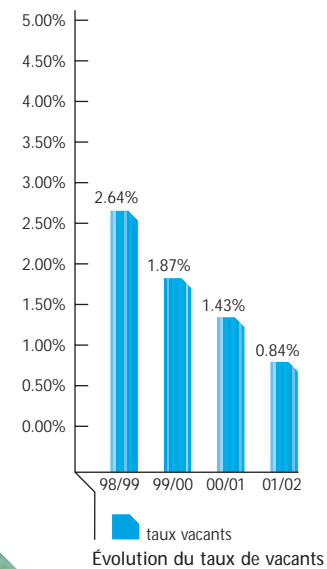
Numéro de valeur SWX Swiss Exchange: 278'545



RAPPORT ANNUEL SUR L'EXERCICE 2001/2002

Rapport de gestion

- > La conjoncture économique durant l'exercice n'a pas présenté la reprise de croissance attendue. En conséquence, les baisses importantes des marchés boursiers et le niveau bas des taux hypothécaires ont fait ressurgir pour les investisseurs les vertus du placement immobilier. Cette situation s'est conjuguée avec un marché locatif soutenu sur l'arc lémanique amenant le taux de vacance des immeubles à un point bas record.
- > En conséquence, l'exercice 2001/2002 se caractérise par une forte croissance du résultat. Cette progression est également due à l'application de la stratégie de haut niveau d'entretien et de rénovation des immeubles pratiquée par le Fonds de placement, permettant une croissance de la valeur des actifs.
- > La progression du cours en bourse durant l'exercice sous revue est passé de CHF 154 à CHF 169.50, soit une croissance de 10.06%; elle confirme que la demande des investisseurs est forte pour un fonds de placement immobilier aux caractéristiques fiscales uniques en Suisse.
- > Durant cette période, 33% des parts du Fonds ont changé de main, soit des échanges pour environ CHF 70 mios à un cours moyen de CHF 160.

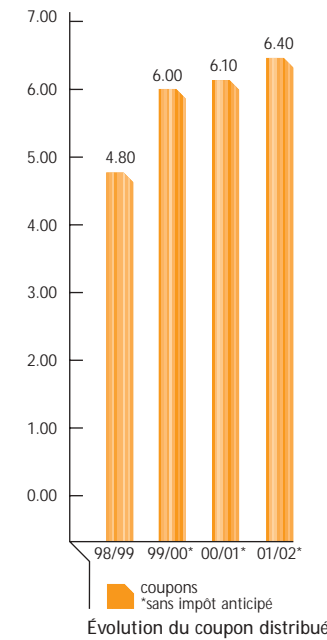
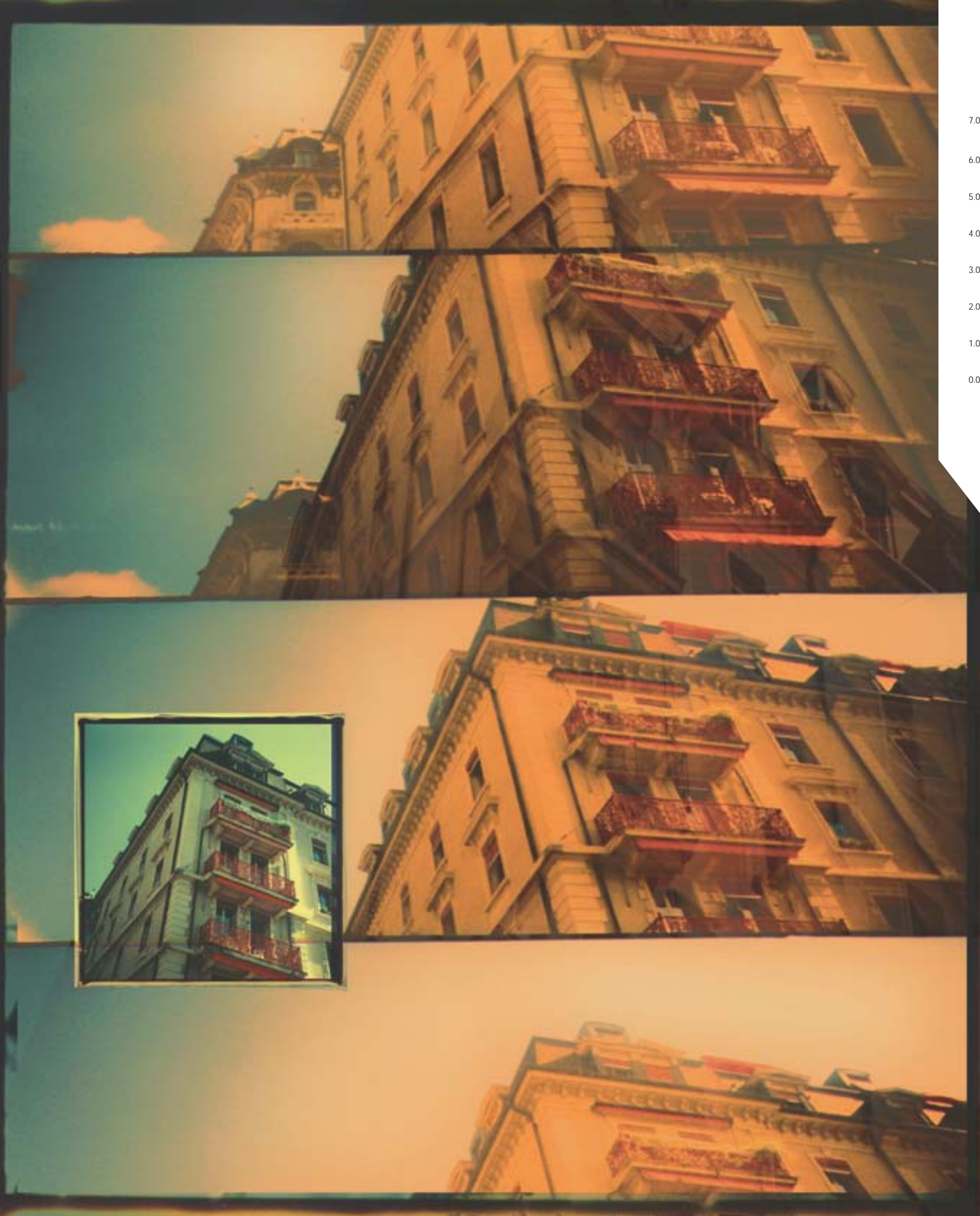


Résultats de l'exercice

- > Le résultat du 41^e exercice du Fonds de placement immobilier Solvalor 61, clos au 30 juin 2002, montre une nouvelle progression du résultat réalisé de CHF 389'721, passant de CHF 8'323'062 à CHF 8'712'783, soit une croissance de 4.7% par rapport à l'exercice précédent. Après paiement de tous les impôts directs sur le revenu et la fortune, le résultat réalisé de l'exercice sous revue permet de verser une répartition annuelle de CHF 6.40, en augmentation de CHF 0.30 par rapport à l'exercice précédent, non imposable chez le porteur domicilié en Suisse. Le coupon n'est pas soumis à l'impôt anticipé.
- > Les pertes de loyers dues aux vacants ont continué à régresser de manière significative, ne s'élevant plus qu'à 0.84% des loyers ces dernières années. L'effet combiné d'importants travaux de rénovation entrepris dans les immeubles et d'une situation de pénurie de logements sur l'arc lémanique a permis de réduire le taux de vacance.
- > Le cours en bourse de la part Solvalor 61 a fluctué entre les extrêmes de CHF 150.50 le 1^{er} novembre 2001 à CHF 170.50 au 10 juin 2002. Le 28 juin 2002, la part se traitait en bourse à CHF 169.50.

Évolution du parc immobilier

- > La valeur des immeubles locatifs terminés, propriété du Fonds, représente 1'675 logements; elle est en progression de CHF 372'279'400 à CHF 377'517'200 au 30 juin 2002, soit une augmentation de CHF 5'237'800. Cette croissance provient essentiellement des travaux à plus-value entrepris dans les immeubles.
- > La valeur vénale de l'ensemble du parc immobilier a été réestimée au 30 juin 2002 par les experts de notre Fonds. La méthode d'évaluation retenue n'a pas varié par rapport au 30 juin 2001 et donne une part prépondérante à la



valeur de rendement. Ceci correspond à la tendance du marché actuel et se calcule en retenant deux fois la valeur de rendement et une fois la valeur intrinsèque, le tout divisé par trois. Pour les immeubles dont la valeur de rendement est inférieure à la valeur intrinsèque, seule la valeur de rendement est retenue.

- > Le ratio entre l'état locatif et la valeur vénale de l'ensemble du parc immobilier s'élève à 7.5% en moyenne, en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent.
- > La valeur vénale au 30 juin 2002 de chaque immeuble propriété du Fonds est détaillée en pages 20 et 21 du rapport annuel.

Compte de résultat du Fonds

- > Les revenus bruts totaux réalisés au terme de l'exercice 2001/2002 de Solvalor 61, abstraction faite de la dissolution de la provision pour entretiens futurs, s'élèvent à CHF 27'882'772 contre CHF 27'654'000 pour l'exercice précédent. Les loyers représentent CHF 27'711'392, soit 99.39% de ce montant. Ils sont en augmentation de CHF 767'654 par rapport à l'exercice précédent, provenant essentiellement de la diminution des vacants et d'augmentations de loyers suite aux travaux effectués dans les appartements.
- > La nouvelle loi fiscale ne permet plus l'attribution ou la création de provision pour entretiens futurs. Elle contraint même les sociétés de direction de fonds d'utiliser le montant disponible dans les 5 ans ou dissoudre la provision et amortir le parc immobilier. C'est cette dernière possibilité qui a été prise, raison pour laquelle la dissolution de la provision de CHF 6'555'489 a été compensée par un amortissement extraordinaire des immeubles pour le même montant.
- > Les intérêts passifs enregistrent un léger fléchissement de CHF 68'010 en relation avec la réduction du taux d'intérêt moyen, qui passe de 3.95% à 3.54%, ceci malgré l'augmentation de l'endettement hypothécaire. Inscrit pour CHF 157'200'000 au 30 juin 2002, le financement hypothécaire représente 41.6% de la valeur vénale des immeubles locatifs terminés.
- > Les frais d'entretien des immeubles totalisent CHF 2'388'542 et absorbent le 8.6% des loyers contre 7.7% pour l'exercice précédent. Les frais généraux, qui regroupent notamment les dépenses d'électricité, de conciergerie, d'assurances, d'impôt foncier et d'impôt complémentaire sur immeuble, représentent CHF 3'630'122. Ils absorbent 13.1% des loyers, contre 13.9% pour l'exercice précédent.
- > Les impôts directs payés par le Fonds s'élèvent à CHF 2'877'356 et sont en diminution de CHF 548'243. Ils représentent 10.4% des loyers et comprennent la totalité des impôts sur le revenu et la fortune que le porteur n'a plus à supporter.

Mouvement des parts en circulation

- > Le nombre des parts en circulation à la fin de l'exercice est resté inchangé par rapport à l'exercice précédent, aucune part n'ayant été émise ou rachetée en 2001/2002. Au 30 juin 2002, aucune part n'est dénoncée au rachat.

Modification du règlement du Fonds

> En date du 24 septembre 2001, la Commission Fédérale des Banques a approuvé les modifications du règlement, avec une entrée en vigueur au 1^{er} novembre 2001. Ci-après sont reproduits les nouveaux articles modifiés:

Article 1: Raison sociale et siège de la société de direction du Fonds et de la banque dépositaire

Chiffre 2: Le Fonds de placement est géré par Solvalor fund management S.A., à Lausanne, en qualité de direction du Fonds.

Chiffre 3: La garde de la fortune du Fonds est confiée à l'UBS AG, à Bâle et Zurich, en qualité de banque dépositaire.

Article 15: Rémunérations

lettre a) Rémunérations de la direction

Chiffre 1: Pour la gestion du Fonds et des sociétés immobilières, la direction facture au Fonds de placement une rémunération de 0.25% de la valeur brute des actifs immobiliers du Fonds, perçue prorata temporis à la fin de chaque trimestre.

Le chiffre 4 ancien est supprimé.

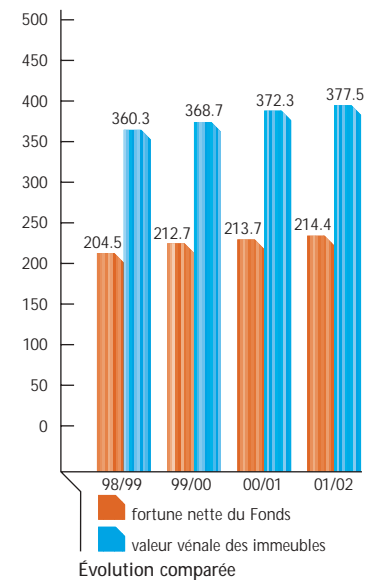
Chiffre 5: Pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles, la direction débite le Fonds d'une indemnité de 1% au maximum du prix d'achat ou de vente.

lettre c) Complément de remboursement des frais payés par la direction et la banque dépositaire à des tiers et mandataires.

Complément

– Prise en charge par le Fonds des honoraires sur travaux et entretien prélevés par les tiers et les gérances mandatées par la direction, selon les tarifs usuels des régisseurs.

> Le nouveau prospectus avec règlement intégré, en vigueur dès le 1^{er} novembre 2001, peut être obtenu sans frais auprès de Solvalor fund management S.A.



Perspectives

> La direction du Fonds va poursuivre ses orientations stratégiques avec comme objectifs, d'une part, le maintien du revenu des porteurs de parts à long terme et la valorisation des actifs, d'autre part, la croissance de la taille du Fonds avec pour but l'amélioration de la liquidité du titre en bourse de Solvalor 61.

> Les prévisions de hausses des taux hypothécaires se sont amoindries. Cependant, la direction du Fonds va continuer à appliquer sa stratégie de diversification des risques liés aux taux par un échelonnement de sa dette à court, moyen et long terme, nonobstant le niveau des taux à court terme extrêmement bas. Cette stratégie défend les intérêts de l'investisseur contre les fluctuations du marché monétaire.

> En outre, afin de diminuer le taux d'endettement du Fonds Solvalor 61 et de le ramener en dessous de la barre des 40%, la société de direction va procéder à une émission de nouvelles parts durant l'automne 2002. Le montant de l'émission servira à l'achat d'immeubles assurant un maintien de la performance du Fonds.

Yvan de Rham
Président

Pierre Milliet
Administrateur délégué

COMPTE DE RÉSULTAT ET UTILISATION DU REVENU NET À DISPOSITION

	2000/2001	2001/2002	en % des loyers
Revenus	CHF	CHF	
Loyers	26'943'737.93	27'711'391.60	100.00%
Intérêts sur placements à terme jusqu'à 9 mois	22'877.75	20'472.20	0.07%
Produits des CCP et avoirs en banque	53'916.95	20'654.45	0.07%
Autres revenus	547'467.15	130'253.77	0.48%
Dissolution(s) des provisions pour débiteurs douteux	0.00	0.00	0.00%
Dissolution(s) des provisions pour réparations futures	86'000.00	6'555'488.86	23.66%
Total des revenus	27'653'999.78	34'438'260.88	124.28%
Dépenses			
Intérêts passifs	6'213'015.80	6'145'006.18	22.18%
Entretien et réparations	2'071'721.45	2'388'541.80	8.62%
Administration des immeubles:			
a) Frais généraux (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	3'743'665.78	3'630'121.62	13.09%
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	1'724'238.50	1'839'477.02	6.64%
Impôts directs	3'425'599.55	2'877'356.03	10.38%
Frais d'évaluation et de révision	148'250.00	144'971.20	0.52%
Frais de publications, d'impression, autres	82'489.00	90'049.55	0.32%
Rémunération réglementaire à la direction	746'706.00	875'143.00	3.16%
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	261'261.25	273'439.60	0.99%
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	13'990.00	5'883.00	0.02%
Amortissement immeubles (en remplacement provision pour entretien)	0.00	6'555'488.86	23.66%
Amortissement immeubles (ordinaire)	900'000.00	900'000.00	3.25%
Total des dépenses	19'330'937.33	25'725'477.86	92.83%
Détermination du résultat			
Résultat net	8'323'062.45	8'712'783.02	31.44%
Gains et pertes de capital réalisés	(0.95)	0.00	
Résultat réalisé	8'323'061.50	8'712'783.02	
Gains et pertes de capital non réalisés	529'424.33	11'640.32	
Résultat total de l'exercice	8'852'485.83	8'724'423.34	
Utilisation du résultat			
Résultat de l'exercice réalisé	8'323'062.45	8'712'783.02	
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	46'858.66	333'323.61	
Résultat disponible pour être réparti	8'369'921.11	9'046'106.63	
Versement aux porteurs de parts			
Coupons N° 55 et 56 (revenu ordinaire)	8'036'597.50	8'431'840.00	
Coupon distribué par part	6.10	6.40	
Report à compte nouveau			
Revenu ordinaire	333'323.61	614'266.63	
Résultat net total	8'369'921.11	9'046'106.63	

COMPTE DE FORTUNE

	30 juin 2001		30 juin 2002	
	Valeur vénale		Valeur vénale	
	CHF	%	CHF	%
Actifs				
Avoirs en banque				
Avoirs à vue	1'693'062.46	0.45	312'381.83	0.08
Avoirs à terme	0.00	0.00	0.00	0.00
Immeubles				
Terrains	0.00		0.00	
Constructions commencées (y compris le terrain)	0.00		0.00	
Bâtiments locatifs terminés (y compris le terrain)	372'279'400.00	99.23	377'517'200.00	99.56
Autres actifs	1'187'129.96	0.32	1'360'149.84	0.36
Total des actifs	375'159'592.42	100.00	379'189'731.67	100.00
Passifs				
Engagements				
Dettes hypothécaires	154'400'000.00	41.16	157'200'000.00	41.46
Autres engagements	6'579'634.77	1.75	7'120'114.18	1.88
Total des passifs	160'979'634.77	42.91	164'320'114.18	43.33
Fortune brute	214'179'957.65	57.09	214'869'617.49	56.67
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	(490'540.00)	(0.13)	(492'374.00)	(0.13)
Fortune nette	<u>213'689'417.65</u>	56.96	<u>214'377'243.49</u>	56.54
Nombre de parts en circulation	1'317'475		1'317'475	
Valeur d'inventaire d'une part	162.20		162.72	
Informations concernant le bilan				
Montant des provisions pour réparations futures (transformation de la provision en amortissement direct sur l'immeuble)	6'555'488.86		0.00	

ÉVOLUTION DU COMPTE DE FORTUNE

	2000/2001	2001/2002
	CHF	CHF
Fortune		
Fortune nette au début de l'exercice	212'741'781.82	213'689'417.65
Distribution des coupons		
Coupon N° 54 (revenu ordinaire)	(7'904'850.00)	
Coupon N° 55 (revenu ordinaire)		(8'036'597.50)
Solde des mouvements des parts	0.00	0.00
Résultat total de l'exercice	8'852'485.83	8'724'423.34
Fortune nette à la fin de l'exercice	<u>213'689'417.65</u>	<u>214'377'243.49</u>
Mouvement des parts en circulation		
Parts en circulation au début de l'exercice	1'317'475	1'317'475
Parts rachetées pendant l'exercice	0	0
Parts émises durant l'exercice	0	0
Parts en circulation à la fin de l'exercice	1'317'475	1'317'475
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	néant	néant

RÉPARTITION À L'ÉCHÉANCE DU 31 OCTOBRE 2002 ET DOMICILES DE PAIEMENT DES COUPONS

Répartition	par part	totale
	CHF	CHF
Versement aux porteurs de parts contre présentation à l'échéance du 31 octobre 2002:		
- du coupon N° 56		
Revenu ordinaire de l'exercice en cours	6.40	8'431'840.00
En faveur des porteurs (valeur en brut)	<u>6.40</u>	<u>8'431'840.00</u>

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

Domiciles de paiement des coupons

> UBS AG et ses succursales	Zurich, Bâle
> BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne
> UNION SUISSE DES BANQUES RAIFFEISEN	Saint-Gall
> CREDIT SUISSE	Lausanne
> HENTSCH HENCHOZ & CIE, BANQUIERS	Lausanne
> FERRIER LULLIN & CIE SA, BANQUIERS	Genève
> PICTET & CIE, BANQUIERS	Genève



LISTE DES ACHATS ET DES VENTES D'AVOIRS

Achats

I. Terrain

> Aucune transaction pour la période du 1^{er} juillet 2001 au 30 juin 2002

II. Immeuble locatif

> Aucune transaction pour la période du 1^{er} juillet 2001 au 30 juin 2002

Ventes

I. Terrain

> Aucune transaction pour la période du 1^{er} juillet 2001 au 30 juin 2002

II. Immeuble locatif

> Aucune transaction pour la période du 1^{er} juillet 2001 au 30 juin 2002

Liste des transactions immobilières en cours d'exercice 2001/2002 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 2001 au 30 juin 2002

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

Durée du placement	Montant	Taux	Rendement brut
	CHF	%	CHF
13.08.2001 au 13.09.2001	4'000'000.00	2.95	10'161.10
13.09.2001 au 15.10.2001	4'000'000.00	2.9	10'311.10
			<u>20'472.20</u>

Engagements au 30 juin 2002

Montant des emprunts	Taux	
CHF	%	
43'000'000.00	3.91	
50'000'000.00	3.17	
8'000'000.00	4.09	
19'000'000.00	3.35	
23'800'000.00	3.82	
2'500'000.00	2.45	
3'900'000.00	4.00	
2'500'000.00	4.125	
4'500'000.00	2.17	
<u>157'200'000.00</u>		taux moyen <u>3.54%</u>

Liste des sociétés immobilières détenues par le Fonds au 30 juin 2002

Néant

BÂTIMENTS LOCATIFS TERMINÉS PROPRIÉTÉ DIRECTE

Villes	Appart.	Locaux comm.	Produits bruts encaissés CHF	État locatif 01.07.2002 CHF	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Ratio %
Lausanne								
Aloys-Fauquez 87	28	509 m ²	610'962	612'540	8'779'217	7'370'660	7'590'500	8.07%
Béthusy 26	14		266'480	271'680	3'162'234	4'691'240	4'307'000	6.31%
Dapples 34A à 34G	3	679 m ²	192'120	196'920	2'049'037	2'376'400	2'155'700	9.13%
Floréal 1	13		178'380	192'612	3'467'919	2'927'250	3'261'900	5.90%
Floréal 12 / Voltaire 7	37	127 m ²	551'025	558'720	9'185'182	8'619'760	7'858'400	7.11%
Floréal 14	13		236'820	236'820	3'625'485	3'843'660	3'420'800	6.92%
Fraïsse 12	11	631 m ²	266'415	332'760	4'874'012	5'643'320	4'219'800	7.89%
France 80	9	110 m ²	130'672	131'400	2'364'533	2'206'750	2'075'700	6.33%
France 87	11		248'740	249'540	4'164'531	3'087'350	3'811'300	6.55%
Gare 36	16	110 m ²	214'600	218'880	1'263'499	3'503'750	2'649'000	8.26%
Gare 38	15	86 m ²	171'749	177'360	1'064'823	2'985'190	2'252'900	7.87%
Gare 40	31		332'459	339'000	2'473'279	5'724'560	4'863'800	6.97%
Gare 42	27	7 m ²	310'365	313'860	2'088'690	4'982'120	4'531'800	6.93%
Galliard 2	11	150 m ²	205'090	203'280	1'405'351	2'837'050	2'927'400	6.94%
Grancy 20	18	663 m ²	610'472	612'960	6'034'620	8'919'315	8'801'800	6.96%
Grancy 47/49	16	975 m ²	661'874	662'964	10'641'204	8'955'170	9'393'200	7.06%
Jurigoz 4	15		157'552	157'552	2'034'608	3'454'520	2'190'100	7.19%
Juste-Olivier 19	13		124'963	137'340	3'402'530	4'085'850	3'394'200	4.05%
Sainte-Luce 6	15		181'100	182'580	1'280'221	2'703'780	2'565'100	7.12%
Sainte-Luce 8	20		250'705	255'000	1'491'156	3'518'370	3'316'900	7.69%
Lucinge 2	21		386'940	388'140	3'687'222	5'311'400	5'228'500	7.42%
Marc-Dufour 1	5	260 m ²	189'580	190'200	2'954'970	2'066'670	3'095'400	6.14%
Mon-Loisir 5	9		86'759	93'600	881'857	1'613'550	1'368'400	6.84%
Ouchy 64	39	164 m ²	550'326	557'340	7'618'310	6'519'350	7'693'200	7.24%
Platanes 1/3	16		179'700	179'700	3'514'276	2'632'980	3'243'400	5.54%
Platanes 5/7	11	6 m ²	170'004	176'028	2'908'836	2'471'880	2'994'400	5.88%
Platanes 9/11	14		148'265	148'608	2'569'174	2'194'480	2'522'200	5.89%
Platanes 13/15	12		155'910	155'820	2'877'890	2'388'330	2'524'500	6.17%
Rambert 14	9	18 m ²	126'721	127'380	1'161'919	1'997'210	1'924'300	6.62%
Rambert 18	7		103'800	103'800	1'873'422	1'505'340	1'663'200	6.24%
Reposoir 10	13	44 m ²	168'525	177'888	2'897'051	2'637'740	2'744'700	6.48%
Reposoir 14B	13		129'015	129'120	2'291'100	2'303'150	2'107'100	6.13%
Ruchonnet 7/9	19	445 m ²	419'814	421'944	6'661'576	8'149'025	5'624'300	7.50%
Victor-Ruffly 75	8		118'650	118'920	2'067'345	1'842'840	1'925'000	6.18%
Chavannes								
Blancherie 5	66		788'057	790'128	7'459'812	9'198'800	9'744'400	8.11%
Blancherie 14 à 24	73	709 m ²	1'220'983	1'240'296	12'815'210	14'485'140	15'672'900	7.91%
Préfaully 25B/C	45		743'504	757'140	13'090'034	10'074'752	9'778'600	7.74%
Ecublens								
Cocarde 21	23	85 m ²	201'980	207'780	1'163'609	2'713'960	2'609'900	7.96%
Lutry								
Toises 3	30		350'862	355'080	2'733'862	4'720'800	4'590'800	7.73%
Morges								
Gare 15/15A/15B	27	1'922 m ²	963'380	974'424	11'142'630	10'995'620	13'051'900	7.47%
Dr Yersin 11	18		310'774	313'860	4'886'763	2'347'230	4'477'300	7.01%
Dr Yersin 9	8	535 m ²	288'238	298'560	5'256'467	2'638'390	4'394'400	6.79%
Dr Yersin 7	10		192'750	194'040	2'830'324	1'562'080	2'985'800	6.50%
Dr Yersin 5	10		200'930	203'280	3'319'828	1'849'200	2'953'800	6.88%
À reporter	842	8'235 m ²	14'098'010	14'346'844	183'515'618	196'655'982	200'505'700	

DU FONDS AU 30 JUIN 2002

Villes	Appart.	Locaux comm.	Produits bruts encaissés CHF	État locatif 01.07.2002 CHF	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Ratio %
Report	842	8'235 m ²	14'098'010	14'346'844	183'515'618	196'655'982	200'505'700	
Pully								
Plateires 2	9		238'793	239'340	1'564'135	3'043'060	3'449'900	6.94%
Somais 18/20	12		207'810	209'040	2'720'959	2'435'760	3'159'500	6.62%
Somais 22/24	12		211'186	212'460	2'754'596	2'435'760	3'227'900	6.58%
Renens								
Florissant 30/32	38	425 m ²	686'713	704'220	4'900'418	9'115'680	7'919'600	8.89%
Longemalle 10/12/14	63	497 m ²	784'030	785'220	5'912'119	12'045'423	8'517'900	9.22%
St-Sulpice								
Ochettaz 27A	9		207'840	208'440	2'051'290	2'168'080	3'067'200	6.80%
Ochettaz 29A	9		193'650	193'800	3'049'867	2'168'080	3'039'900	6.38%
Yverdon								
Fontenay 11	21		196'659	223'910	3'348'207	4'315'660	2'532'300	8.84%
Berne								
Seftigenstrasse 50 à 58	64		740'018	862'296	11'682'205	12'631'300	13'301'200	6.48%
Genève								
Asters 18	38	532 m ²	391'538	401'945	5'189'034	4'431'100	5'406'900	7.43%
Asters 20	41	331 m ²	362'288	366'408	4'619'264	4'704'700	4'577'900	8.00%
Athénée 23	31		352'853	353'676	3'551'557	3'300'500	3'869'900	9.14%
Aubépine 12	13	35 m ²	165'735	166'332	2'194'132	1'899'400	2'191'900	7.59%
Chandieu 7	21	166 m ²	393'786	428'844	5'409'830	5'335'000	5'395'000	7.95%
Chandieu 9	14	112 m ²	383'761	383'664	4'927'469	4'569'000	4'575'800	8.38%
Charles-Page 11	27		290'039	295'248	3'133'791	2'721'300	3'095'800	9.54%
Charles-Page 17	29	80 m ²	302'245	308'568	3'334'837	2'603'100	3'271'000	9.43%
Chevillarde 16/16A/16B	33		846'353	858'378	12'884'362	10'861'800	12'118'100	7.08%
Encyclopédie 7	42		715'065	721'056	8'835'947	8'548'100	9'225'700	7.82%
Fins 13	12		309'328	340'952	4'859'124	4'305'500	4'442'000	7.68%
Gilbert-Trolliet 10/12	22	18 m ²	637'718	640'892	10'616'360	8'013'000	8'633'700	7.42%
Maladière 9	36		390'891	397'304	4'584'775	4'359'600	4'759'700	8.35%
Malagnou 4	13	242 m ²	330'019	339'876	3'729'487	3'814'800	4'474'100	7.60%
Malagnou 8	14	355 m ²	321'950	327'708	3'600'986	3'745'100	4'342'400	7.55%
Micheli-du-Crest 1	11	191 m ²	234'798	237'624	2'506'794	3'062'300	3'201'600	7.42%
Miremont 42	15		491'829	513'312	6'524'388	6'039'900	6'766'500	7.59%
Orangerie 6	18		211'599	218'244	2'674'220	2'438'200	2'689'600	8.11%
Peschier 22	28		664'268	654'369	7'349'267	6'752'200	7'592'200	8.62%
Théodore-Flournoy 8	30		256'595	261'870	2'797'447	2'937'500	2'903'700	9.02%
Voisins 5	18	150 m ²	448'637	450'012	6'325'889	6'764'500	6'114'100	7.36%
Chêne-Bougeries								
Bride 4	18	293 m ²	336'050	337'920	4'440'038	4'268'400	4'230'200	7.99%
Grand-Lancy								
Palettes 13	21	10 m ²	523'288	528'666	5'855'549	5'787'900	5'940'400	8.90%
Meyrin								
Vaudagne 38	21	4 m ²	403'324	410'376	4'941'896	4'671'200	4'651'700	8.82%
Versoix								
Sauverny 23 à 31	30		382'726	387'444	4'496'873	4'189'900	4'326'200	8.96%
Totaux	1'675	11'676 m²	27'711'392	28'316'258	350'882'730	367'138'785	377'517'200	7.50%

Constructions commencées propriété du Fonds Néant

RAPPORT ABRÉGÉ DE L'ORGANE DE RÉVISION

- > En notre qualité d'organe de révision légalement reconnu du Fonds de placement immobilier Solvalor 61, nous avons vérifié la comptabilité et le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 30 juin 2002.
- > La responsabilité de l'établissement du rapport annuel incombe à la direction du Fonds, alors que notre mission consiste à le vérifier et à émettre une appréciation le concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.
- > Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession en Suisse. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans le rapport annuel puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes du rapport annuel en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation du rapport annuel dans son ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation,

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

Lausanne, le 27 août 2002

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

J.-B. Conne

S. Poulin