



SOLVALOR
FUND
MANAGEMENT

Solvalor 61

Fonds de placement immobilier

LAUSANNE

Rapport semestriel au 31 décembre 2012 (non révisé)

(Période allant du 1er juillet au 31 décembre 2012)

Lausanne, le 8 février 2013
DRE

Solvalor fund management S.A.
Société de direction
de fonds de placement
Av. Mont-Repos 14
1005 Lausanne





Sommaire

Solvalor fund management S.A.	- 3 -
Chiffres caractéristiques	- 4 -
Compte de résultat du fonds au 31 décembre 2012 (non révisé) (6 mois)	- 5 -
Compte de fortune au 31 décembre 2012 (non révisé)	- 6 -
Evolution du compte de fortune	- 7 -
Liste des achats et des ventes d'avoirs	- 8 -
Placements de trésorerie Engagements au 31 décembre 2012 Liste des sociétés immobilières	- 9 -
Bâtiments locatifs terminés propriété du Fonds au 31 décembre 2012	- 10 à 12 -
Autres informations	- 13 -

Direction	Solvalor fund management S.A. Place St-François 5, Lausanne dès le 01.02.2013 Avenue Mon-Repos 14, Lausanne (Capital-actions Fr. 2'500'000.-- entièrement libéré)
Banque dépositaire	UBS S.A. , Zürich et Bâle
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers S.A. , av. C.F. Ramuz 45, Pully
Conseil d'administration	Pierre Milliet , Pully Président Yvan de Rham , Saint-Sulpice, VD Administrateur François Chaillot , Vandoeuvres Administrateur Lorenzo Piaget , Barcelone Administrateur Paul Rambert , Lausanne Administrateur François Gautier , Lausanne Administrateur Lucien Masméjan , Pully Administrateur Georges Bindschedler , Muri bei Bern Administrateur
Direction	Philippe Truan Directeur Michel Narbel Fondé de pouvoir (jusqu'au 31.12.2012) Diego Reyes Fondé de pouvoir
Experts permanents	Denise Dupraz , architecte Epalinges Antonio Carneiro , architecte Carouge / Genève
Gestion des immeubles	de Rham & Cie S.A. , Lausanne Brolliet S.A. , Carouge / Genève Bory & Cie S.A. , Genève Burriplus immobilien-treuhand , Berne



Chiffres caractéristiques

	31 déc. 2011	31 déc. 2012	Variation
Fortune nette du Fonds	626'866'504.70	628'088'179.39	0.19%
Valeur d'inventaire par part	176.52	176.87	0.19%
Répartition annuelle totale	--	--	
Cours en bourse	260.00	254.00	(2.31%)
Nombre de logements	2'171	2'132	(1.80%)
Nombre d'immeubles	95	94	(1.05%)
Valeur vénale des immeubles	665'239'788.30	668'865'262.90	0.54%

	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
		Fr.	Fr.
au 31 décembre 2009	3'551'196	600'634'975.60	169.14
au 31 décembre 2010	3'551'196	615'930'440.14	173.44
au 31 décembre 2011	3'551'196	626'866'504.70	176.52
au 31 décembre 2012	3'551'196	628'088'179.39	176.87

Numéro de valeur Six Swiss Exchange : 278'545

Indices (calculées selon directive de la SFA)

	31 déc. 2011	31 déc. 2012
Taux de perte sur loyer	1.18%	0.75%
Coefficient d'endettement	3.31%	4.49%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	62.61%	62.58%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER)	0.81% *	0.80% *
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	6.16% *	3.63% *
Rendement sur distribution	1.96%	2.32%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	0.00%	0.00%
Agio/disagio	47.29%	43.61%
Rendement de placement	3.09% *	1.73% *

(les performances passées ne constituent pas de garantie pour l'évolution future)

* annualisé

Indices de performance (source Lipper, A. Reuters Company)

	SXI Real Estate Funds TR	Solvvalor 61
	(Benchmark)	
du 1.7.2012 au 31.12.2012 (6 mois)	1.29%	8.00%
du 1.1.2012 au 31.12.2012 (1 an)	6.27%	0.15%
du 1.1.2010 au 31.12.2012 (3 ans) (valeur moyenne annuelle)	6.27%	2.53%
du 1.1.2008 au 31.12.2012 (5 ans) (valeur moyenne annuelle)	7.61%	6.02%

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

La composition du Benchmark SXI Real Estate Funds TR peut être demandée à la SIX Swiss Bourse à Zürich. 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.

Compte de résultat et utilisation du revenu net à disposition

	du 1.7.2011 au 31.12.2011	du 1.7.2012 au 31.12.2012	en % des loyers
Revenus	CHF	CHF	
Loyers	20'928'860.39	20'798'203.25	100.00%
Intérêts intercalaires	52'603.95	97'797.35	0.47%
Intérêts s/placements à terme jusqu'à 9 mois	0.00	0.00	0.00%
Produits des CCP et avoirs en banque	3'476.30	3'340.05	0.02%
Autres revenus	73'596.25	112'983.45	0.54%
Participation des souscripteurs aux revenus cours	0.00	0.00	0.00%
Dissolution(s) des provisions pour débiteurs douteux	0.00	0.00	0.00%
Dissolution(s) du fonds d'amortissement sur immeubles	0.00	0.00	0.00%
Total des revenus	21'058'536.89	21'012'324.10	101.03%
Dépenses			
Intérêts passifs	104'602.16	99'301.28	0.47%
Entretien et réparations	2'713'875.33	2'708'879.31	13.02%
Administration des immeubles :			
a) Frais généraux (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	2'484'958.43	2'458'882.29	11.81%
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	1'433'127.04	1'436'651.36	6.91%
Impôts directs	3'978'593.77	3'660'515.25	17.60%
Frais d'évaluation et de révision	73'200.04	71'936.32	0.35%
Frais de publications, d'impression, autres	90'411.55	85'906.10	0.41%
Rémunération réglementaire à la direction	812'500.00	820'246.00	3.94%
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	250'625.20	270'135.35	1.30%
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	0.00	4'000.00	0.02%
Amortissement immeubles	95'521.00	128'744.00	0.62%
Total des dépenses	12'037'414.52	11'745'197.26	56.47%
Détermination du résultat			
Résultat net	9'021'122.37	9'267'126.84	44.56%
Gains et pertes de capital réalisés	673'660.56	(11'157.95)	
Participation des souscripteurs aux gains et pertes de capital réalisés	0.00	0.00	
Résultat réalisé	9'694'782.93	9'255'968.89	
Gains et pertes de capital non réalisés	9'620'191.77	2'113'398.12	
Résultat total de l'exercice	19'314'974.70	11'369'367.01	
Utilisation du résultat			
Résultat de l'exercice réalisé	9'694'782.93	9'255'968.89	
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	26'140.69	573'061.21	
Report du gain de capital de l'exercice précédent	8'423.85	2'248'075.64	
Participation des souscripteurs aux revenus ordinaires de l'ex.précédent	0.00	0.00	
Participation des souscripteurs aux gains et pertes de capital accumulés	0.00	0.00	
Résultat disponible pour être réparti	9'729'347.47	12'077'105.74	
Report à compte nouveau			
Revenu ordinaire	9'047'263.06	9'840'188.05	
Gain de capital	682'084.41	2'236'917.69	
Résultat total reporté à compte nouveau	9'729'347.47	12'077'105.74	

Compte de fortune

	31 décembre 2011 Valeur vénale		31 décembre 2012 Valeur vénale	
	CHF	%	CHF	%
Actifs				
Avoirs en banque :				
Avoirs à vue	(510'412.98)	-0.08	0.00	0.00
Avoirs à terme	0.00	0.00	0.00	0.00
Immeubles :				
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et les immeubles en constructions	6'500'516.60	0.98	18'773'262.90	2.80
- dont constructions en droit de superficie	0.00		0.00	
Immeubles d'habitation	571'711'271.70	85.83	562'212'000.00	83.87
- dont en droit de superficie	20'752'000.00		20'429'000.00	
Immeubles à usage mixte	87'028'000.00	13.07	87'880'000.00	13.11
- dont en droit de superficie	0.00		0.00	
Autres actifs	1'383'878.02	0.21	1'484'908.81	0.22
Total des actifs	666'113'253.34	100.00	670'350'171.71	100.00
Passifs				
Engagements :				
Dettes hypothécaires	19'000'000.00	2.85	30'000'000.00	4.48
Dettes à vue envers les banques	0.00	0.00	240'508.21	0.04
Prêts et crédits	3'000'000.00	0.45	0.00	0.00
Autres engagements	11'152'495.55	1.67	6'617'392.62	0.99
Total des passifs	33'152'495.55	4.98	36'857'900.83	5.50
Fortune nette avant impôts dus en cas de liquidation	632'960'757.79	95.02	633'492'270.88	94.50
Estimation des impôts dus en cas de liquidation du Fonds	(6'094'253.09)	(0.91)	(5'404'091.49)	(0.81)
Fortune nette	626'866'504.70	94.11	628'088'179.39	93.70
Nombre de parts en circulation	3'551'196		3'551'196	
Valeur d'inventaire d'une part	176.52		176.87	
Informations concernant le bilan				
Montant du compte d'amortissement des immeubles	11'136'885.88		11'259'028.46	
Valeur total assurée de la fortune	538'099'132.86		539'116'729.26	



Evolution du compte de fortune

	du 1er juillet 2011 au 30 juin 2012 (12 mois)	du 1er juillet 2012 au 31 décembre 2012 (6 mois)
Fortune	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	625'662'629.60	637'670'868.78
Distribution des coupons :		
Coupon 76 (revenu ordinaire)	(15'447'702.60)	
Coupon 77 (gain de capital)	(2'663'397.00)	
Coupon 78 (revenu ordinaire)		(18'714'802.92)
Coupon 79 (gain de capital)		(2'237'253.48)
Solde des mouvements des parts	0.00	0.00
Résultat total de l'exercice	30'119'338.78	11'369'367.01
Fortune nette à la fin de l'exercice	<u>637'670'868.78</u>	<u>628'088'179.39</u>

Mouvement des parts en circulation :

Parts en circulation au début de l'exercice	3'551'196	3'551'196
Parts rachetées pendant l'exercice	0	0
Parts émises durant l'exercice	0	0
Parts en circulation à la fin de la période	3'551'196	3'551'196
 Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	 néant	 néant

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

I. Terrains à bâtir et immeubles en constructions

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2012 au 31 décembre 2012

II. Immeubles d'habitation

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2012 au 31 décembre 2012

Ventes

I. Terrains

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2012 au 31 décembre 2012

II. Immeubles locatifs

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2012 au 31 décembre 2012

CHF

CHF

Liste des transactions immobilières en cours d'exercice 2012/2013 entre deux fonds de placement qui sont gérés par la même direction ou par des directions alliées.

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2012 au 31 décembre 2012



Placements de trésorerie et engagements

Placements de trésorerie	Montant	Taux	Rendement brut
Durée	CHF	%	CHF
Néant			

Engagements au 31 décembre 2012	Montant	Taux	Etablissement
Durée	CHF	%	
30.10.2012 au 30.01.2013	30'000'000.00	0.49	UBS SA

Engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture	Montant	Taux	Etablissement
Durée	CHF	%	
30.10.2009 au 30.10.2012	10'000'000.00	1.80	UBS SA

Liste des sociétés immobilières détenues par le Fonds au 31 décembre 2012

Néant

Immeubles d'habitation propriétés directe du fonds au 31 décembre 2012

Immeubles d'habitation (y compris le terrain)	Appartements	Locaux commerciaux	Produits bruts encaissés Fr.	Etat locatif 31.déc.12 Fr.	Prix de revient Fr.	Valeur d'assurance Fr.	Valeur vénales Fr.	Ratio EL / VV * %
Immeubles d'habitation								
Lausanne								
Beaumont 82/Sallaz 58	28		462'846.-	925'692.-	13'864'862.-	9'761'949.-	15'431'000.-	6.00%
Béthusy 26	14		140'730.-	281'460.-	3'410'808.-	5'212'495.-	4'547'000.-	6.19%
Chandieu 22	32	143 m2	210'240.-	424'920.-	5'710'234.-	6'427'352.-	6'756'000.-	6.29%
Cour 21-23	30		223'806.-	447'612.-	5'828'398.-	5'639'995.-	6'427'000.-	6.96%
Fantaisie 6	15	96 m2	124'212.-	248'424.-	4'256'094.-	4'582'585.-	3'982'000.-	6.24%
Floréal 1	13		128'485.-	257'100.-	3'989'615.-	3'252'517.-	4'007'000.-	6.42%
Floréal 12/Voltaire 7	33		328'572.-	657'144.-	10'004'771.-	9'577'491.-	10'701'000.-	6.14%
Floréal 14	13		132'900.-	265'800.-	3'888'450.-	4'270'725.-	4'037'000.-	6.58%
France 80	9	110 m2	76'525.-	153'264.-	2'548'800.-	2'519'097.-	2'284'000.-	6.71%
France 87	11		129'381.-	259'812.-	4'162'124.-	3'430'403.-	3'874'000.-	6.71%
Gare 36	16	110 m2	139'154.-	279'048.-	2'041'252.-	3'893'055.-	4'282'000.-	6.52%
Gare 38	15	86 m2	115'428.-	231'576.-	1'744'532.-	3'316'875.-	3'574'000.-	6.48%
Gare 40	31		200'928.-	402'084.-	2'805'187.-	6'360'629.-	6'225'000.-	6.46%
Gare 42	27		170'903.-	339'768.-	2'274'366.-	5'535'690.-	5'309'000.-	6.40%
Grotte 5	14	60 m2	270'380.-	543'000.-	8'004'943.-	3'983'870.-	8'841'000.-	6.14%
Grotte 7	13		240'399.-	478'152.-	7'047'786.-	3'586'910.-	7'758'000.-	6.16%
Grotte 9	11		214'680.-	429'360.-	6'329'625.-	3'388'380.-	7'072'000.-	6.07%
Jurigoz 4	14		109'148.-	218'296.-	3'536'062.-	3'838'341.-	3'495'000.-	6.25%
Juste-Olivier 19	14		114'960.-	229'920.-	4'015'150.-	5'010'709.-	3'726'000.-	6.17%
Liseron 1A - 1F	6		144'210.-	314'220.-	4'997'032.-	3'452'615.-	4'998'000.-	6.29%
Lucinge 2	21		236'232.-	472'464.-	4'257'712.-	5'901'577.-	7'636'000.-	6.19%
Mon-Loisir 5	9		59'294.-	118'992.-	1'046'032.-	1'792'828.-	1'828'000.-	6.51%
Ouchy 64	39	164 m2	315'203.-	650'916.-	8'446'679.-	7'243'714.-	10'019'000.-	6.50%
Platanes 1/3	16		99'612.-	199'224.-	3'499'737.-	2'925'531.-	3'111'000.-	6.40%
Platanes 5/7	11		106'752.-	213'504.-	3'065'153.-	2'746'532.-	3'321'000.-	6.43%
Platanes 9/11	14		91'182.-	183'564.-	2'730'676.-	2'438'310.-	2'880'000.-	6.37%
Platanes 13/15	12		85'602.-	171'204.-	2'843'438.-	2'653'697.-	2'712'000.-	6.31%
Rambert 14	9		68'306.-	138'372.-	1'273'569.-	2'219'119.-	2'147'000.-	6.44%
Rambert 18	7		63'898.-	127'812.-	2'093'797.-	1'672'601.-	2'004'000.-	6.38%
Reposoir 10	13		101'430.-	202'860.-	3'130'051.-	2'930'821.-	3'180'000.-	6.38%
Reposoir 14 b	13		83'178.-	166'356.-	2'578'382.-	2'559'053.-	2'531'000.-	6.57%
Sainte-Luce 6	15		100'848.-	201'216.-	1'441'147.-	3'004'200.-	3'054'000.-	6.59%
Sainte-Luce 8	20		149'388.-	298'776.-	1'684'831.-	3'909'304.-	4'857'000.-	6.15%
Victor-Ruffly 12	23		172'180.-	345'000.-	4'882'505.-	4'271'572.-	5'448'000.-	6.33%
Victor-Ruffly 14	26		176'214.-	358'272.-	5'090'950.-	4'631'549.-	5'539'000.-	6.47%
Victor-Ruffly 75	8		70'848.-	141'996.-	2'127'818.-	2'047'605.-	2'033'000.-	6.98%
Chavannes								
Blancherie 14-24	76	645 m2	689'177.-	1'411'692.-	14'483'242.-	16'094'735.-	20'817'000.-	6.78%
Préfaully 25 b-c	45		400'035.-	813'984.-	12'912'485.-	13'577'261.-	11'737'000.-	6.94%
Ecublens								
Bois 8	27	203 m2	186'363.-	373'176.-	5'100'117.-	4'563'063.-	5'979'000.-	6.24%
Gland								
Ruttet 1, 2 à 12	84		791'079.-	1'598'778.-	20'780'962.-	19'755'422.-	25'533'000.-	6.26%
Lutry								
Toises 3	30		235'987.-	471'996.-	3'776'022.-	5'411'221.-	7'565'000.-	6.24%
Morges								
Dr. Yersin 11	18		169'622.-	339'564.-	4'857'017.-	2'608'022.-	5'338'000.-	6.36%
Dr. Yersin 7	10		102'015.-	204'180.-	2'842'104.-	1'735'640.-	3'084'000.-	6.62%
Dr. Yersin 5	10		108'594.-	217'464.-	3'255'442.-	2'054'659.-	3'262'000.-	6.67%
Nyon								
Pré-Fleury 13-15-17	24		155'216.-	314'407.-	4'358'304.-	5'725'051.-	4'614'000.-	6.81%
St-Cergue 4B	20	110 m2	134'502.-	269'004.-	3'493'903.-	4'460'185.-	4'229'000.-	6.36%
Prilly								
Coudraie 7-9-11	28		205'471.-	411'448.-	5'836'068.-	6'763'030.-	6'323'000.-	6.51%
Platane 5	17		125'516.-	253'032.-	3'784'425.-	3'325'253.-	3'963'000.-	6.38%
Platane 6	24		263'780.-	536'220.-	8'247'538.-	6'649'115.-	8'699'000.-	6.16%
Pully								
Fau-Blanc 3-5	13		156'630.-	316'020.-	4'757'979.-	4'516'790.-	4'881'000.-	6.47%
Liaudoz 46	28		180'953.-	362'796.-	5'305'395.-	4'269'051.-	5'000'000.-	7.26%
Plateires 2	9		129'278.-	266'376.-	1'805'761.-	3'381'182.-	3'433'000.-	7.76%
Somais 18-20	12		119'640.-	239'280.-	2'832'783.-	2'706'415.-	3'762'000.-	6.36%
Somais 22-24	12		119'652.-	239'304.-	2'855'194.-	2'706'415.-	3'948'000.-	6.06%
Renens								
Longemalle 12/14	60		409'586.-	820'296.-	6'806'738.-	11'470'075.-	11'998'000.-	6.84%
St-Sulpice								
Ochettaz 27a	9		110'999.-	224'496.-	2'115'265.-	2'408'972.-	3'050'000.-	7.36%
Ochettaz 29a	9		95'565.-	206'064.-	3'147'180.-	2'408'972.-	2'932'000.-	7.03%
Yverdon								
Fontenay 11	22		137'572.-	275'264.-	4'064'649.-	4'687'970.-	4'143'000.-	6.64%
A reporter	1'202	1'727 m2	10'685'282.-	21'542'021.-	278'071'138.-	281'268'196.-	333'916'000.-	6.45%

Immeubles d'habitation propriétés directe du fonds au 31 décembre 2012 (suite)

Immeubles d'habitation (y compris le terrain)	Appartements	Locaux commerciaux	Produits bruts encaissés Fr.	Etat locatif 31.déc.12 Fr.	Prix de revient Fr.	Valeur d'assurance Fr.	Valeur vénales Fr.	Ratio EL / VV * %
Report	1'202	1'727 m2	10'685'282.-	21'542'021.-	278'071'138.-	281'268'196.-	333'916'000.-	6.45%
Immeubles d'habitation (suite)								
Berne								
Seftigenstrasse 50 à 58	60		462'410.-	938'212.-	18'509'044.-	13'586'000.-	14'836'000.-	6.32%
Funkstrasse 105-107-109	72		684'896.-	1'380'258.-	22'709'816.-	18'069'900.-	23'113'000.-	5.97%
Genève								
Aster 18	38	532 m2	234'332.-	468'017.-	5'580'231.-	5'759'065.-	7'084'000.-	6.61%
Aster 20	42	331 m2	216'186.-	432'372.-	5'061'575.-	5'037'701.-	6'536'000.-	6.62%
Athénée 23	31		208'343.-	417'240.-	5'071'340.-	4'520'367.-	6'823'000.-	6.12%
Aubépine 12	13		119'034.-	238'068.-	2'859'112.-	2'411'789.-	3'788'000.-	6.28%
Chandieu 7	21	162 m2	233'985.-	468'984.-	7'107'989.-	5'633'413.-	7'056'000.-	6.65%
Chandieu 9	14	114 m2	210'976.-	422'484.-	6'575'240.-	4'735'519.-	6'537'000.-	6.46%
Charles-Page 11	27		175'813.-	351'474.-	3'702'829.-	3'329'973.-	5'703'000.-	6.16%
Charles-Page 17	29	80 m2	180'834.-	361'668.-	3'904'879.-	3'486'625.-	5'508'000.-	6.57%
Chevillarde 16, 16A et 16B	33		461'052.-	909'564.-	12'996'099.-	12'465'975.-	14'994'000.-	6.07%
Fins 13	12		201'737.-	416'460.-	4'885'292.-	5'051'605.-	6'044'000.-	6.89%
Gilbert-Trolliet 10/12	22		374'010.-	748'728.-	10'612'753.-	9'920'192.-	12'160'000.-	6.16%
Maladière 9	36		245'640.-	492'608.-	7'064'817.-	4'965'812.-	8'041'000.-	6.13%
Malagnou 4	16	48 m2	252'636.-	508'992.-	6'159'829.-	4'685'774.-	9'263'000.-	5.49%
Malagnou 8	15	170 m2	280'704.-	561'408.-	7'027'152.-	4'811'631.-	9'905'000.-	5.67%
Marignac 1-3	43		476'422.-	967'419.-	15'606'616.-	13'876'095.-	14'622'000.-	6.62%
Orangerie 6	18		111'858.-	234'648.-	3'290'996.-	2'799'558.-	3'780'000.-	6.21%
Peschier 22	28		397'284.-	815'052.-	9'878'553.-	8'229'663.-	13'048'000.-	6.25%
Voisins 5	18	150 m2	259'078.-	524'718.-	6'517'194.-	6'713'055.-	8'298'000.-	6.32%
Grand-Lancy								
Palettes 13	21		272'874.-	586'458.-	6'935'940.-	6'229'537.-	7'141'000.-	8.21%
Lancy								
Petit-Lancy 31-31B	24		199'059.-	399'204.-	7'273'846.-	7'083'556.-	5'649'000.-	7.07%
Versoix								
Sauverny 23 à 31	30		256'333.-	524'664.-	7'747'723.-	4'493'795.-	7'749'000.-	6.77%
Petit-Monfleury 16-18	16		248'625.-	505'200.-	7'708'971.-	7'194'738.-	7'769'000.-	6.50%
Petit-Monfleury 14/20/22	34		394'998.-	801'564.-	13'995'838.-	13'163'886.-	12'849'000.-	6.24%
Totaux intermédiaires	1'915	3'314 m2	17'844'399.-	36'017'486.-	486'854'812.-	459'523'420.-	562'212'000.-	6.41%

Immeubles à usage mixte

Lausanne								
Dapples 34 a-g	3	679 m2	109'098.-	218'196.-	2'452'794.-	2'640'443.-	3'150'000.-	6.93%
Aloys-Fauquez 87	28	509 m2	320'286.-	642'852.-	8'654'256.-	8'189'631.-	8'868'000.-	7.25%
Fraisse 12	12	476 m2	190'254.-	380'592.-	5'278'496.-	6'270'345.-	6'017'000.-	6.33%
Galliard 2	11	149 m2	115'313.-	232'824.-	1'752'011.-	3'158'007.-	3'299'000.-	7.06%
Grancy 20	18	663 m2	321'604.-	651'408.-	6'478'895.-	9'910'320.-	9'801'000.-	6.65%
Grancy 47-49	17	975 m2	347'571.-	705'696.-	10'636'670.-	9'950'188.-	10'894'000.-	6.48%
Marc Dufour 1	5	260 m2	104'850.-	209'700.-	2'977'616.-	2'296'290.-	3'129'000.-	6.70%
Ruchonnet 7/9	20	337 m2	244'340.-	490'080.-	7'215'091.-	9'551'897.-	6'100'000.-	8.03%
Morges								
Dr. Yersin 9	9	535 m2	160'890.-	321'780.-	5'139'431.-	2'931'534.-	4'905'000.-	6.56%
Genève								
Micheli-du-Crest 1	11	190 m2	145'560.-	307'296.-	2'738'240.-	3'658'624.-	5'733'000.-	5.36%
Lancy								
Bac 10-14 + Petit-Lancy 27-29	83	2'706 m2	894'039.-	1'797'284.-	23'017'053.-	21'036'030.-	25'984'000.-	6.92%
Totaux intermédiaires	217	7'479 m2	2'953'805.-	5'957'708.-	76'340'553.-	79'593'309.-	87'880'000.-	6.78%

Immeubles à usage commercial

Néant

Totaux globaux	2'132	10'793 m2	20'798'203.-	41'975'194.-	563'195'366.-	539'116'729.-	650'092'000.-	6.46%
-----------------------	--------------	------------------	---------------------	---------------------	----------------------	----------------------	----------------------	--------------

Il est relevé que les surfaces commerciales ne représentent au total que 5,39% de l'état locatif global.

Terrains, construction en cours propriété du fonds au 31 décembre 2012

Terrain à construire, constructions en cours (y compris le terrain)	Produits bruts encaissés Fr.	Etat locatif 31.déc.12 Fr.	Prix de revient Fr.	Valeur d'assurance Fr.	Valeur vénale Fr.	Ratio EL / VV * %
Le Mont-sur-Lausanne						
Champs-Meunier (ex-Rionzi)	0.-	0.-	18'773'263.-	0.-	18'773'263.-	
Totaux globaux	0.-	0.-	18'773'263.-	0.-	18'773'263.-	

Terrains, constructions en cours en droit de superficie au 31 décembre 2012

Terrain à construire, constructions en cours (y compris le terrain)	Produits bruts encaissés Fr.	Etat locatif 31.déc.12 Fr.	Prix de revient Fr.	Valeur d'assurance Fr.	Valeur vénale Fr.	Ratio EL / VV * %
Totaux globaux	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	

* Ratio EL / VV : Ratio état locatif sur valeur vénale

- 12 -

Autres informations

Liste des locataires représentant plus de 5 % des revenus locatifs

Au 31 décembre 2012, 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 l'exercice sous revue.

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions transitoires, suite à l'introduction de la nouvelle loi sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, ainsi qu'à la directive concernant les fonds immobiliers du 2 avril 2008, la méthode d'évaluation est celle du Discounted Cash Flow (DCF), méthode imposée par la LPCC.

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. Dans ces cas particuliers lors de la vente ou l'achat d'immeuble, des opportunités dans l'intérêt des porteurs de parts et du Fonds peuvent être exploitées. Dans ces cas, des écarts d'évaluation peuvent apparaître.

Au 31 décembre 2012, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier se monte à CHF 668'865'262.90, en augmentation de CHF 12'667'896.50 soit 1.93 % par rapport au 30 juin 2012. Le taux d'escompte varie entre 4,30 % et 5,40 %, le taux moyen étant de 4.89 %.

Informations sur le taux effectif des rémunérations, dont les taux maximaux figurent dans le prospectus

<u>Rémunérations à la Direction du fonds</u>		<u>Taux max. selon règlement</u>	<u>Taux appliqué</u>
- pour la commission d'émission	art. 5 chiffre 3	5%	Aucune émission
- pour l'achat ou la vente d'immeubles	art. 5 chiffre 3	3%	Aucun achat / vente
- pour la gestion des immeubles	art. 5 chiffre 3	6%	6%
 <u>Rémunérations à la Banque dépositaire</u>			
- pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et la surveillance	art. 5 chiffre 3	1 o/oo	0,55 o/oo

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.