



SOLVALOR  
FUND  
MANAGEMENT

# Solvalor 61

Fonds de placement immobilier

## LAUSANNE

### Rapport semestriel au 31 décembre 2013 (non révisé)

(Période allant du 1er juillet au 31 décembre 2013)

Lausanne, le 18 février 2014  
DRE

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





## Sommaire

<b>Solvalor fund management S.A.</b>	<b>- 3 -</b>
<b>Chiffres caractéristiques</b>	<b>- 4 -</b>
<b>Compte de résultat du Fonds au 31 décembre 2013 (non révisé) (6 mois)</b>	<b>- 5 -</b>
<b>Compte de fortune au 31 décembre 2013 (non révisé)</b>	<b>- 6 -</b>
<b>Evolution du compte de fortune</b>	<b>- 7 -</b>
<b>Liste des achats et des ventes d'avoires</b>	<b>- 8 -</b>
<b>Placements de trésorerie Engagements au 31 décembre 2013 Liste des sociétés immobilières</b>	<b>- 9 -</b>
<b>Bâtiments locatifs terminés propriété du Fonds au 31 décembre 2013</b>	<b>- 10 à 12 -</b>
<b>Autres informations</b>	<b>- 13 -</b>

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



## Chiffres caractéristiques

	31 déc. 2012	31 déc. 2013	Variation
<b>Fortune nette du Fonds</b>	628'088'179.39	<b>703'380'012.41</b>	11.99%
<b>Valeur d'inventaire par part</b>	176.87	<b>178.35</b>	0.84%
<b>Répartition annuelle totale</b>	--	--	
<b>Cours en bourse</b>	254.00	<b>215.00</b>	(15.35%)
<b>Nombre de logements</b>	2'132	<b>2'175</b>	2.02%
<b>Nombre d'immeubles</b>	94	<b>96</b>	2.13%
<b>Valeur vénale des immeubles</b>	668'865'262.90	<b>704'039'730.75</b>	5.26%

	Parts en circulation	Fortune nette du fonds Fr.	Valeur d'inventaire par part Fr.
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
au 31 décembre 2013	<b>3'943'852</b>	<b>703'380'012.41</b>	<b>178.35</b>

Numéro de valeur Six Swiss Exchange : 278'545

Indices (calculées selon directive de la SFA)	31 déc. 2012	31 déc. 2013
Taux de perte sur loyer	0.75%	1.27%
Coefficient d'endettement	4.49%	0.00%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	62.58%	65.21%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.80% *	0.81% *
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>REF</sub> NAV)	0.86% *	0.84% *
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	3.63% *	4.04% *
Rendement sur distribution	2.32%	2.65%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	0.00%	0.00%
Agio/disagio	43.61%	20.55%
Rendement de placement (calcul pour six mois 01.07.2013 - 31.12.2013)	1.84%	2.05%

(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 (Benchmark)	Solvalor 61
du 1.7.2013 au 31.12.2013 (6 mois)	2.45%	(0.14%)
du 1.1.2013 au 31.12.2013 (1 an)	(2.77%)	(11.63%)
du 1.1.2011 au 31.12.2013 (3 ans) (valeur moyenne annuelle)	3.35%	(2.68%)
du 1.1.2009 au 31.12.2013 (5 ans) (valeur moyenne annuelle)	6.90%	2.14%

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 1.7.2012 au 31.12.2012	du 1.7.2013 au 31.12.2013	en % des loyers
<b>Revenus</b>	CHF	CHF	
Loyers	20'798'203.25	21'133'841.40	100.00%
Intérêts intercalaires	97'797.35	151'485.05	0.72%
Intérêts s/placements à terme jusqu'à 9 mois	0.00	0.00	0.00%
Produits des CCP et avoirs en banque	3'340.05	6'709.95	0.03%
Autres revenus	112'983.45	761'158.64	3.60%
Participation des souscripteurs aux revenus courus	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%
<b>Total des revenus</b>	<b>21'012'324.10</b>	<b>22'053'195.04</b>	<b>104.35%</b>
<b>Dépenses</b>			
Intérêts passifs	99'301.28	16'377.61	0.07%
Entretien et réparations	2'708'879.31	2'752'426.07	13.02%
Administration des immeubles :			
a) Frais généraux (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	2'458'882.29	2'536'745.59	11.99%
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	1'436'651.36	1'476'296.45	6.99%
Impôts directs	3'660'515.25	3'849'643.40	18.22%
Frais d'évaluation et de révision	71'936.32	72'085.80	0.34%
Frais de publications, d'impression, autres	85'906.10	89'060.45	0.42%
Rémunération réglementaire à la direction	820'246.00	858'638.00	4.06%
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	270'135.35	296'772.35	1.40%
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	4'000.00	0.00	0.00%
Amortissement immeubles	128'744.00	176'510.85	0.84%
<b>Total des dépenses</b>	<b>11'745'197.26</b>	<b>12'124'556.57</b>	<b>57.37%</b>
<b>Détermination du résultat</b>			
<b>Résultat net</b>	<b>9'267'126.84</b>	<b>9'928'638.47</b>	<b>46.98%</b>
Gains et pertes de capital réalisés	(11'157.95)	(12'343.25)	
Participation des souscripteurs aux gains et pertes de capital réalisés	0.00	0.00	
<b>Résultat réalisé</b>	<b>9'255'968.89</b>	<b>9'916'295.22</b>	
Gains et pertes de capital non réalisés	2'113'398.12	4'191'416.45	
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>11'369'367.01</b>	<b>14'107'711.67</b>	
<b>Utilisation du résultat</b>			
<b>Résultat de l'exercice réalisé</b>	<b>9'255'968.89</b>	<b>9'916'295.22</b>	
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	573'061.21	155'017.96	
Report du gain de capital de l'exercice précédent	2'248'075.64	12'018.77	
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	
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>12'077'105.74</b>	<b>10'083'331.95</b>	
<b>Report à compte nouveau</b>			
Revenu ordinaire	9'840'188.05	10'083'656.43	
Gain de capital	2'236'917.69	(324.48)	
<b>Résultat total reporté à compte nouveau</b>	<b>12'077'105.74</b>	<b>10'083'331.95</b>	

## Compte de fortune

	31 décembre 2012 Valeur vénale		31 décembre 2013 Valeur vénale	
	CHF	%	CHF	%
<b>Actifs</b>				
<b>Avoirs en banque :</b>				
Avoirs à vue	0.00	0.00	173'597.95	0.02
Avoirs à terme	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Immeubles :</b>				
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et les immeubles en constructions - dont constructions en droit de superficie	18'773'262.90 0.00	2.80	16'916'933.04 0.00	2.36
Immeubles d'habitation - dont en droit de superficie	562'212'000.00 20'429'000.00	83.87	596'782'797.71 20'554'000.00	83.43
Immeubles à usage mixte - dont en droit de superficie	87'880'000.00 0.00	13.11	90'340'000.00 0.00	12.63
Autres actifs	1'484'908.81	0.22	11'101'631.26	1.55
<b>Total des actifs</b>	<b>670'350'171.71</b>	<b>100.00</b>	<b>715'314'959.96</b>	<b>100.00</b>
<b>Passifs</b>				
<b>Engagements :</b>				
Dettes hypothécaires	30'000'000.00	4.48	0.00	0.00
Dette à vue envers les banques	240'508.21	0.04	0.00	0.00
Autres engagements	6'617'392.62	0.99	5'302'946.19	0.74
<b>Total des passifs</b>	<b>36'857'900.83</b>	<b>5.50</b>	<b>5'302'946.19</b>	<b>0.74</b>
<b>Fortune nette avant impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>633'492'270.88</b>	<b>94.50</b>	<b>710'012'013.77</b>	<b>99.26</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation du Fonds	(5'404'091.49)	(0.81)	(6'632'001.36)	(0.93)
<b>Fortune nette</b>	<b><u>628'088'179.39</u></b>	<b>93.70</b>	<b><u>703'380'012.41</u></b>	<b>98.33</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>	<b>3'551'196</b>		<b>3'943'852</b>	
<b>Valeur d'inventaire d'une part</b>	<b>176.87</b>		<b>178.35</b>	
<b>Informations concernant le bilan</b>				
Montant du compte d'amortissement des immeubles	11'259'028.46		11'528'219.46	
Valeur total assurée de la fortune	539'116'729.26		558'837'313.26	



## Evolution du compte de fortune

	du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013 (12 mois)	du 1er juillet 2013 au 31 décembre 2013 (6 mois)
<b>Fortune</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Fortune nette au début de l'exercice</b>	<b>637'670'868.78</b>	<b>711'752'257.14</b>
<b>Distribution des coupons :</b>		
Coupon 78 (revenu ordinaire)	(18'714'802.92)	
Coupon 79 (gain de capital)	(2'237'253.48)	
Coupon 81 (revenu ordinaire)		(19'995'329.64)
Coupon 82 (gain de capital)		(2'484'626.76)
<b>Solde des mouvements des parts</b>	68'295'397.00	0.00
<b>Résultat total de l'exercice</b>	26'738'047.76	14'107'711.67
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b><u>711'752'257.14</u></b>	<b><u>703'380'012.41</u></b>

### Mouvement des parts en circulation :

Parts en circulation au début de l'exercice	3'551'196	3'943'852
Parts rachetées pendant l'exercice	0	0
Parts émises durant l'exercice	392'656	0
Parts en circulation à la fin de la période	3'943'852	3'943'852

Nombre de parts présentées au rachat pour  
la fin de l'exercice suivant

néant

néant

## Liste des achats et des ventes d'avoires

### Achats

#### I. Terrains à bâtir et immeubles en constructions

CHF

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2013 au 31 décembre 2013

#### II. Immeubles d'habitation

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2013 au 31 décembre 2013

### Ventes

#### I. Terrains

CHF

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2013 au 31 décembre 2013

#### II. Immeubles locatifs

Aucune transaction pour la période du 1er juillet 2013 au 31 décembre 2013

### Liste des transactions immobilières en cours d'exercice 2013/2014 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 2013 au 31 décembre 2013





## Placements de trésorerie et engagements

<b>Placements de trésorerie</b>	<b>Montant</b>	<b>Taux</b>	<b>Rendement brut</b>
Durée	CHF	%	CHF
Néant			

<b>Engagements au 31 décembre 2013</b>	<b>Montant</b>	<b>Taux</b>	<b>Etablissement</b>
Durée	CHF	%	
Néant			

<b>Engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture</b>	<b>Montant</b>	<b>Taux</b>	<b>Etablissement</b>
Durée	CHF	%	
Néant			

### Liste des sociétés immobilières détenues par le Fonds au 31 décembre 2013

Néant

## Immeubles d'habitation propriétés directe du fonds au 31 décembre 2013

Immeubles d'habitation (y compris le terrain)	Appartements	Locaux commerciaux	Produits bruts encaissés Fr.	Etat locatif 31.déc.13 Fr.	Prix de revient Fr.	Valeur d'assurance Fr.	Valeur venale Fr.	Ratio EL / VV * %
<b>Immeubles d'habitation</b>								
<b>Lausanne</b>								
Beaumont 82/Sallaz 58	28		450'169.-	925'692.-	13'864'503.-	9'761'949.-	15'804'000.-	5.86%
Béthusy 26	14		140'778.-	281'556.-	3'414'879.-	5'212'495.-	4'697'000.-	5.99%
Chandieu 22	32	143 m2	213'185.-	428'196.-	5'716'842.-	6'427'352.-	6'989'000.-	6.13%
Cour 21-23	30		223'806.-	447'612.-	5'807'542.-	5'639'995.-	6'775'000.-	6.61%
Fantaisie 6	15	48 m2	131'030.-	263'040.-	4'369'598.-	4'582'585.-	4'558'000.-	5.77%
Floréal 1	13		128'550.-	257'100.-	3'989'615.-	3'252'517.-	4'121'000.-	6.24%
Floréal 12/Voltaire 7	33		326'545.-	662'124.-	10'027'940.-	9'577'491.-	10'981'000.-	6.03%
Floréal 14	13		133'200.-	266'400.-	3'892'093.-	4'270'725.-	4'121'000.-	6.46%
France 80	9	110 m2	76'632.-	153'264.-	2'547'109.-	2'519'097.-	2'476'000.-	6.19%
France 87	11		129'606.-	259'812.-	4'155'526.-	3'430'403.-	3'973'000.-	6.54%
Gare 36	16	110 m2	139'518.-	278'976.-	2'041'753.-	3'893'055.-	4'311'000.-	6.47%
Gare 38	15	86 m2	117'323.-	234'672.-	1'750'826.-	3'316'875.-	3'441'000.-	6.82%
Gare 40	31		201'550.-	413'184.-	2'815'160.-	6'360'629.-	6'181'000.-	6.68%
Gare 42	27		173'989.-	356'892.-	2'290'669.-	5'535'690.-	5'469'000.-	6.53%
Grotte 5	14	60 m2	270'380.-	543'000.-	7'933'180.-	3'983'870.-	9'050'000.-	6.00%
Grotte 7	13		227'001.-	471'552.-	6'981'408.-	3'586'910.-	7'972'000.-	5.92%
Grotte 9	11		214'680.-	429'360.-	6'267'300.-	3'388'380.-	7'061'000.-	6.08%
Jurigoz 4	14		108'663.-	238'296.-	3'642'492.-	3'838'341.-	3'534'000.-	6.74%
Juste-Olivier 19	14		126'786.-	253'572.-	4'096'195.-	5'010'709.-	4'154'000.-	6.10%
Liseron 1A - 1F	6		157'110.-	314'220.-	4'991'382.-	3'452'615.-	4'750'000.-	6.62%
Luceing 2	21		238'134.-	476'268.-	4'322'496.-	5'901'577.-	7'615'000.-	6.25%
Mon-Loisir 5	9		64'656.-	129'312.-	1'093'713.-	1'792'828.-	1'856'000.-	6.97%
Ouchy 64	39	164 m2	327'318.-	654'636.-	8'549'016.-	7'243'714.-	10'478'000.-	6.25%
Platanes 1/3	16		99'359.-	199'668.-	3'497'599.-	2'925'531.-	3'181'000.-	6.28%
Platanes 5/7	11		106'752.-	213'504.-	3'068'371.-	2'746'532.-	3'360'000.-	6.35%
Platanes 9/11	14		91'782.-	183'564.-	2'732'232.-	2'438'310.-	2'952'000.-	6.22%
Platanes 13/15	12		85'560.-	171'036.-	2'839'205.-	2'653'697.-	2'770'000.-	6.17%
Rambert 14	9		69'726.-	139'452.-	1'274'068.-	2'219'119.-	2'186'000.-	6.38%
Rambert 18	7		64'604.-	130'632.-	2'098'082.-	1'672'601.-	1'994'000.-	6.55%
Reposoir 10	13		101'430.-	202'860.-	3'130'051.-	2'930'821.-	3'224'000.-	6.29%
Reposoir 14 b	13		83'178.-	166'356.-	2'573'765.-	2'559'053.-	2'436'000.-	6.83%
Sainte-Luce 6	15		101'051.-	202'956.-	1'434'570.-	3'004'200.-	2'939'000.-	6.91%
Sainte-Luce 8	20		149'652.-	299'304.-	1'677'569.-	3'909'304.-	4'719'000.-	6.34%
Victor-Ruffly 12	23		172'380.-	344'760.-	4'889'489.-	4'271'572.-	5'449'000.-	6.33%
Victor-Ruffly 14	26		179'706.-	359'532.-	5'106'259.-	4'631'549.-	5'664'000.-	6.35%
Victor-Ruffly 75	8		71'418.-	142'836.-	2'132'160.-	2'047'605.-	1'965'000.-	7.27%
<b>Chavannes</b>								
Blancherie 14-24	77	645 m2	704'220.-	1'422'492.-	14'711'525.-	16'094'735.-	22'310'000.-	6.38%
Préfaully 25 b-c	45		405'417.-	821'568.-	12'915'611.-	13'577'261.-	12'544'000.-	6.55%
<b>Ecublens</b>								
Bois 8	27	203 m2	186'033.-	375'396.-	5'193'140.-	4'563'063.-	6'084'000.-	6.17%
<b>Gland</b>								
Ruttet 1, 2 à 12	84		798'749.-	1'614'978.-	20'830'064.-	19'755'422.-	26'216'000.-	6.16%
<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>								
Champ-Meunier 1-3-5	24		224'745.-	840'720.-	13'509'526.-	11'268'905.-	13'509'526.-	6.22%
Champ-Meunier 7-9	18		57'360.-	607'440.-	9'771'271.-	8'451'679.-	9'771'271.-	6.22%
<b>Lutry</b>								
Toises 3	30		233'685.-	467'544.-	3'854'940.-	5'411'221.-	7'798'000.-	6.00%
<b>Morges</b>								
Dr. Yersin 11	18		169'572.-	339'564.-	4'858'456.-	2'608'022.-	5'402'000.-	6.29%
Dr. Yersin 7	10		102'090.-	204'180.-	2'843'918.-	1'735'640.-	3'063'000.-	6.67%
Dr. Yersin 5	10		108'732.-	217'464.-	3'253'493.-	2'054'659.-	3'251'000.-	6.69%
<b>Nyon</b>								
Pré-Fleury 13-15-17	24		158'905.-	325'915.-	4'414'980.-	5'725'051.-	4'581'000.-	7.11%
St-Cergue 4B	20	110 m2	133'229.-	268'467.-	3'624'800.-	4'460'185.-	3'726'000.-	7.21%
<b>Prilly</b>								
Coudraie 7-9-11	28		208'407.-	425'800.-	5'882'803.-	6'763'030.-	6'214'000.-	6.85%
Platane 5	17		126'876.-	253'752.-	3'795'413.-	3'325'253.-	3'863'000.-	6.57%
Platane 6	24		259'763.-	544'248.-	8'269'818.-	6'649'115.-	8'668'000.-	6.28%
<b>Pully</b>								
Fau-Blanc 3-5	13		156'267.-	317'220.-	4'901'200.-	4'516'790.-	5'000'000.-	6.34%
Liaudoz 46	28		181'052.-	364'872.-	5'295'848.-	4'269'051.-	5'201'000.-	7.02%
Plateires 2	9		133'188.-	266'376.-	1'805'761.-	3'381'182.-	3'930'000.-	6.78%
Somais 18-20	12		119'640.-	239'280.-	2'832'783.-	2'706'415.-	3'828'000.-	6.25%
Somais 22-24	12		119'538.-	239'376.-	2'855'194.-	2'706'415.-	3'985'000.-	6.01%
<b>Renens</b>								
Longemalle 12/14	60		410'326.-	824'136.-	6'820'496.-	11'470'075.-	12'115'000.-	6.80%
<b>St-Sulpice</b>								
Ochettaz 27a	9		110'131.-	225'576.-	2'115'265.-	2'408'972.-	3'001'000.-	7.52%
Ochettaz 29a	9		106'828.-	217'104.-	3'095'911.-	2'408'972.-	2'975'000.-	7.30%
<b>Yverdon</b>								
Fontenay 11	22		137'100.-	275'864.-	4'076'919.-	4'687'970.-	4'182'000.-	6.60%
A reporter	1'245	1'679 m2	11'049'054.-	23'194'528.-	302'543'794.-	300'988'780.-	364'423'798.-	6.36%

**Immeubles d'habitation propriétés directe du fonds au 31 décembre 2013 (suite)**

Immeubles d'habitation (y compris le terrain)	Appartements	Locaux commerciaux	Produits bruts encaissés Fr.	Etat locatif 31.déc.13 Fr.	Prix de revient Fr.	Valeur d'assurance Fr.	Valeur vénales Fr.	Ratio EL / VV * %
Report	1'245	1'679 m2	11'049'054.-	23'194'528.-	302'543'794.-	300'988'780.-	364'423'798.-	6.36%
<b>Immeubles d'habitation (suite)</b>								
<b>Berne</b>								
Seftigenstrasse 50 à 58	60		447'917.-	950'351.-	18'478'879.-	13'586'000.-	15'690'000.-	6.06%
Funkstrasse 105-107-109	72		655'469.-	1'375'017.-	22'788'234.-	18'069'900.-	23'951'000.-	5.74%
<b>Genève</b>								
Aster 18	38	532 m2	235'482.-	471'689.-	5'662'661.-	5'759'065.-	7'129'000.-	6.62%
Aster 20	42	331 m2	216'592.-	433'920.-	5'126'222.-	5'037'701.-	6'465'000.-	6.71%
Athénée 23	31		211'110.-	422'220.-	5'064'640.-	4'520'367.-	6'929'000.-	6.09%
Aubépine 12	13		119'301.-	238'602.-	2'861'645.-	2'411'789.-	3'680'000.-	6.48%
Chandieu 7	21	162 m2	233'992.-	470'664.-	7'109'898.-	5'633'413.-	7'229'000.-	6.51%
Chandieu 9	14	114 m2	203'664.-	422'484.-	6'577'602.-	4'735'519.-	6'603'000.-	6.40%
Charles-Page 11	27		176'737.-	360'864.-	3'745'292.-	3'329'973.-	4'962'000.-	7.27%
Charles-Page 17	29	80 m2	188'600.-	381'216.-	3'951'546.-	3'486'625.-	4'919'000.-	7.75%
Chevillarde 16, 16A et 16B	33		463'265.-	940'800.-	13'024'772.-	12'465'975.-	15'306'000.-	6.15%
Fins 13	12		208'479.-	431'352.-	4'904'725.-	5'051'605.-	6'365'000.-	6.78%
Gilbert-Trolliet 10/12	22		374'211.-	759'252.-	10'625'761.-	9'920'192.-	11'933'000.-	6.36%
Maladière 9	36		245'394.-	496'388.-	7'066'425.-	4'965'812.-	8'345'000.-	5.95%
Malagnou 4	16	48 m2	241'491.-	520'992.-	6'300'244.-	4'685'774.-	9'340'000.-	5.58%
Malagnou 8	15	170 m2	283'895.-	566'064.-	7'029'384.-	4'811'631.-	10'050'000.-	5.63%
Marignac 1-3	43		477'344.-	963'027.-	15'608'879.-	13'876'095.-	16'521'000.-	5.83%
Orangerie 6	18		115'642.-	247'536.-	3'317'652.-	2'799'558.-	3'254'000.-	7.61%
Peschier 22	28		407'197.-	815'496.-	9'960'687.-	8'229'663.-	13'871'000.-	5.88%
Voisins 5	18	150 m2	262'577.-	527'934.-	6'531'683.-	6'713'055.-	8'172'000.-	6.46%
<b>Grand-Lancy</b>								
Palettes 13	21		273'513.-	570'276.-	6'935'940.-	6'229'537.-	7'625'000.-	7.48%
<b>Lancy</b>								
Petit-Lancy 31-31B	24		201'300.-	402'277.-	7'260'787.-	7'083'556.-	5'631'000.-	7.14%
<b>Versoix</b>								
Sauverny 23 à 31	30		262'156.-	524'904.-	7'749'049.-	4'493'795.-	8'086'000.-	6.49%
Petit-Monfleury 16-18	16		251'100.-	505'200.-	7'708'971.-	7'194'738.-	7'892'000.-	6.40%
Petit-Monfleury 14-20-22	34		395'248.-	801'564.-	13'965'638.-	13'163'886.-	12'411'000.-	6.46%
<b>Totaux intermédiaires</b>	<b>1'958</b>	<b>3'266 m2</b>	<b>18'200'729.-</b>	<b>37'794'618.-</b>	<b>511'901'010.-</b>	<b>479'244'004.-</b>	<b>596'782'798.-</b>	<b>6.33%</b>
<b>Immeubles à usage mixte</b>								
<b>Lausanne</b>								
Dapples 34 a-g	3	684 m2	109'011.-	217'848.-	2'452'794.-	2'640'443.-	3'431'000.-	6.35%
Aloys-Fauquez 87	28	509 m2	320'569.-	646'476.-	8'663'057.-	8'189'631.-	8'995'000.-	7.19%
Fraisse 12	12	476 m2	192'474.-	384'948.-	5'318'496.-	6'270'345.-	6'083'000.-	6.33%
Galliard 2	11	149 m2	102'058.-	233'568.-	1'755'729.-	3'158'007.-	3'320'000.-	7.04%
Grancy 20	18	663 m2	325'704.-	651'408.-	7'145'766.-	9'910'320.-	11'235'000.-	5.80%
Grancy 47-49	17	975 m2	352'801.-	705'696.-	10'698'275.-	9'950'188.-	11'308'000.-	6.24%
Marc Dufour 1	5	260 m2	105'570.-	211'140.-	2'977'616.-	2'296'290.-	3'220'000.-	6.56%
Ruchonnet 7/9	20	337 m2	247'667.-	508'668.-	7'296'738.-	9'551'897.-	6'445'000.-	7.89%
<b>Morges</b>								
Dr. Yersin 9	9	535 m2	153'566.-	322'332.-	5'136'659.-	2'931'534.-	4'974'000.-	6.48%
<b>Genève</b>								
Micheli-du-Crest 1	11	190 m2	125'151.-	311'760.-	3'137'167.-	3'658'624.-	5'982'000.-	5.21%
<b>Lancy</b>								
Bac 10-14 + Petit-Lancy 27-29	83	2'706 m2	898'542.-	1'805'141.-	23'212'803.-	21'036'030.-	25'347'000.-	7.12%
<b>Totaux intermédiaires</b>	<b>217</b>	<b>7'484 m2</b>	<b>2'933'112.-</b>	<b>5'998'985.-</b>	<b>77'795'100.-</b>	<b>79'593'309.-</b>	<b>90'340'000.-</b>	<b>6.64%</b>
<b>Immeubles à usage commercial</b>								
<b>Néant</b>								
<b>Totaux globaux</b>	<b>2'175</b>	<b>10'750 m2</b>	<b>21'133'841.-</b>	<b>43'793'603.-</b>	<b>589'696'110.-</b>	<b>558'837'313.-</b>	<b>687'122'798.-</b>	<b>6.37%</b>

Il est relevé que les surfaces commerciales ne représentent au total que 5,18% de l'état locatif global.

**Terrains, construction en cours propriété du fonds au 31 décembre 2013**

Terrain à construire, constructions en cours (y compris le terrain)	Produits bruts encaissés Fr.	Etat locatif 31.déc.13 Fr.	Prix de revient Fr.	Valeur d'assurance Fr.	Valeur vénale Fr.	Ratio EL / VV * %
<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>						
Champs-Meunier 11-13-15 (Sud)	0.-	0.-	16'916'933.-	0.-	16'916'933.-	
<b>Totaux globaux</b>	<b>0.-</b>	<b>0.-</b>	<b>16'916'933.-</b>	<b>0.-</b>	<b>16'916'933.-</b>	

**Terrains, constructions en cours en droit de superficie au 31 décembre 2013**

Terrain à construire, constructions en cours (y compris le terrain)	Produits bruts encaissés Fr.	Etat locatif 31.déc.13 Fr.	Prix de revient Fr.	Valeur d'assurance Fr.	Valeur vénale Fr.	Ratio EL / VV * %
<b>Totaux globaux</b>	<b>0.-</b>	<b>0.-</b>	<b>0.-</b>	<b>0.-</b>	<b>0.-</b>	<b>0.-</b>

\* 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 2013, 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 2013, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier se monte à CHF 704'039'730.75, en augmentation de CHF 17'129'767.50 soit 2.50 % par rapport au 30 juin 2013. Le taux d'escompte varie entre 4,01 % et 5,31 %, le taux moyen étant de 4.66 %.

### 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 contrat de Fonds</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.