



FONDS IMMOBILIER SUISS
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

RAPPORT SEMESTRIEL au 31 décembre 2018, non audité

Période allant du 1^{er} juillet au 31 décembre 2018



SOLVALOR
FUND
MANAGEMENT

Solvalor fund management SA
Société de direction de fonds de placement
Av. d'Ouchy 4
CP 1359 - 1001 Lausanne

00 SOMMAIRE

ORGANES ET DIRECTION	01	
de Solvalor fund management 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 2018
	08	INFORMATIONS GÉNÉRALES DU FONDS SOLVALOR 61
	09	AUTRES INFORMATIONS
	10	INVENTAIRE de la fortune du Fonds au 31 décembre 2018

01

ORGANES ET DIRECTION DE SOLVALOR FUND MANAGEMENT SA

DIRECTION

Solvalor fund management SA
Avenue d'Ouchy 4, 1006 Lausanne
(Capital-actions CHF 2'500'000.- entièrement libéré)

BANQUE DÉPOSITAIRE

UBS Switzerland SA, Zurich et Bâle

ORGANE DE RÉVISION

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Yann Wermeille, *Lausanne*
Président

Michael Kümin, *Reutlingen*
Vice-Président

Pierre Milliet, *Pully*
Administrateur (jusqu'au 25.10.2018)

Yvan Schmidt, *Eclépens*
Administrateur (dès le 25.10.2018)

DIRECTION

Julian Reymond
Directeur

Diego Reyes
Directeur adjoint

Christian Germann
Directeur adjoint

EXPERTS PERMANENTS

Denise Dupraz, *architecte*
Epalinges

Antonio Carneiro, *architecte*
Carouge/Genève

GESTION DES IMMEUBLES

de Rham SA,
Lausanne

Brolliet SA,
Carouge/Genève

Bory & Cie SA,
Genève

Burriplus immobilien-treuhand,
Berne

Privera SA,
Lausanne

Gerama SA,
Fribourg

02 CHIFFRES CARACTÉRISTIQUES

CHIFFRES CARACTÉRISTIQUES	31 décembre 2018	31 décembre 2017	Variation
Fortune nette du Fonds	872'075'039.66	864'195'727.87	0.91 %
Valeur d'inventaire par part	193.73	191.97	0.91 %
Cours en bourse	244.30	271.00	(9.85 %)
Nombre de logements	2'584	2'579	0.19 %
Nombre d'immeubles	106	106	0.00 %
Valeur vénale des immeubles	949'466'000.00	931'438'000.00	1.94 %

	PARTS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART
		CHF	CHF
au 31 décembre 2015	4'505'926	828'036'472.03	183.77
au 31 décembre 2016	4'501'610	852'040'086.59	189.27
au 31 décembre 2017	4'501'610	864'195'727.87	191.97
au 31 décembre 2018	4'501'610	872'075'039.66	193.73

N° ISIN CH0002785456 / SYMBOLE SIX SOL

INDICES calculés selon la directive de la SFAMA	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Taux de perte sur loyer	1.71 % ¹	3.75 % ²
Coefficient d'endettement	5.79 %	4.62 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	62.57 %	64.12 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} GAV)	0.74 % ³	0.72 % ³
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} MV)	0.61 % ³	0.56 % ³
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	4.19 % ³	3.93 % ³
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	3.91 % ³	3.73 % ³
Rendement sur distribution	n/d	n/d
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n/d	n/d
Agio/disagio	26.11 %	41.16 %
Rendement de placement	2.15 % ⁴	2.02 % ⁴

¹ dont 0.57 % de vacants dus à la 1^{re} location « Dr.-Zuber-Strasse 4-4A-4B-4C & 6-6A-6B » à Ostermundigen

² dont 2.52 % de vacants dus à la 1^{re} location « Dr.-Zuber-Strasse 4-4A-4B-4C & 6-6A-6B » à Ostermundigen

³ annualisé

⁴ calcul pour 6 mois (01.07-31.12.2018)

INDICES DE PERFORMANCE	SOLVALOR 61	SXI Real Estate Funds Broad TR (Benchmark)
du 1.7.2018 au 31.12.2018 (6 mois)	(4.31 %)	(2.79 %)
du 1.1.2018 au 31.12.2018 (1 an)	(7.93 %)	(5.32 %)
du 1.1.2016 au 31.12.2018 (3 ans) (valeur moyenne annuelle)	3.81 %	2.55 %
du 1.1.2014 au 31.12.2018 (5 ans) (valeur moyenne annuelle)	5.19 %	5.25 %

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 2018		31 décembre 2017	
	Valeur vénale CHF	%	Valeur vénale CHF	%
Actif				
Avoirs en banque				
Avoirs à vue	2'377'421.09	0.25 %	773'550.93	0.08 %
Immeubles, divisés en :				
Immeubles d'habitation	912'151'000.00	95.02 %	895'087'000.00	95.52 %
Immeubles à usage mixte	37'315'000.00	3.89 %	36'351'000.00	3.88 %
Total des immeubles	949'466'000.00	98.91 %	931'438'000.00	99.40 %
Autres actifs	8'016'138.92	0.84 %	4'814'517.81	0.52 %
Fortune totale du Fonds	959'859'560.01	100.00 %	937'026'068.74	100.00 %
Passif				
Engagements à court terme, divisés selon :				
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	55'000'000.00	5.74 %	43'000'000.00	4.59 %
Autres engagements à court terme	15'483'326.64	1.60 %	13'921'614.70	1.48 %
Total des passifs	70'483'326.64	7.34 %	56'921'614.70	6.07 %
Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	889'376'233.37	92.66 %	880'104'454.04	93.93 %
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	(17'301'193.71)	(1.81 %)	(15'908'726.17)	(1.70 %)
Fortune nette du Fonds	<u>872'075'039.66</u>	90.85 %	<u>864'195'727.87</u>	92.23 %
Nombre de parts en circulation	4'501'610		4'501'610	
Valeur nette d'inventaire par part	193.73		191.97	
Informations concernant le bilan				
Montant du compte d'amortissement des immeubles	13'926'293.86		13'135'693.86	
Valeur totale assurée de la fortune	759'838'765.48		744'272'056.38	

04

ÉVOLUTION DU COMPTE DE FORTUNE

	du 1 ^{er} juillet 2018 au 31 décembre 2018	du 1 ^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018
	CHF	CHF
Fortune		
Fortune nette du Fonds au début de la période	877'101'071.64	870'519'919.06
Distribution des dividendes		
Dividende 2016/2017 (coupon n° 87)		(23'408'372.00)
Dividende 2017/2018 (coupon n° 88)	(23'408'372.00)	
Solde des mouvements des parts	0.00	0.00
Résultat total de la période	18'382'340.02	29'989'524.58
Fortune nette du Fonds à la fin de la période	<u>872'075'039.65</u>	<u>877'101'071.64</u>
 Mouvement des parts en circulation		
Parts en circulation au début de la période	4'501'610	4'501'610
Parts rachetées pendant la période	0	0
Parts émises durant la période	0	0
Parts en circulation à la fin de la période	4'501'610	4'501'610
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 01.07.2018 au 31.12.2018	en % des loyers	du 01.07.2017 au 31.12.2017	en % des loyers
REVENUS	CHF		CHF	
Loyers	26'308'972.00	100.00 %	25'565'598.20	100.00 %
Intérêts intercalaires portés à l'actif	0.00	0.00 %	2'746.80	0.01 %
Autres revenus	148'273.38	0.56 %	218'926.82	0.86 %
Total des revenus	26'457'245.38	100.56 %	25'787'271.82	100.87 %
CHARGES				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	127'281.90	0.48 %	128'958.35	0.50 %
Entretien et réparations :				
– Ordinaires	1'713'834.87	6.51 %	1'485'491.63	5.81 %
– Extraordinaires	1'366'711.85	5.19 %	1'386'932.85	5.42 %
Administration des immeubles divisée en :				
– Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances et divers)	2'140'166.08	8.13 %	2'138'157.77	8.36 %
– Impôts immobiliers et taxes liés aux immeubles	942'651.20	3.58 %	930'247.27	3.64 %
– Frais d'administration	1'744'617.65	6.63 %	1'694'755.02	6.63 %
Amortissements des immeubles	302'863.64	1.16 %	140'465.84	0.55 %
Impôts directs	4'492'885.06	17.08 %	4'393'613.50	17.19 %
Frais d'estimation et d'audit	91'452.40	0.35 %	81'384.00	0.32 %
Frais bancaires	16'337.89	0.06 %	16'704.07	0.07 %
Frais de publications et d'impression	35'945.85	0.14 %	32'264.95	0.13 %
Rémunérations réglementaires versées :				
– A la direction	1'401'316.00	5.33 %	1'143'162.00	4.47 %
– A la banque dépositaire	255'051.95	0.97 %	360'592.85	1.41 %
Total des charges	14'631'116.34	55.61 %	13'932'730.10	54.50 %
Résultat net	11'826'129.04	44.95 %	11'854'541.72	46.37 %
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00		0.00	
Résultat réalisé	11'826'129.04		11'854'541.72	
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	6'556'210.98		5'229'639.09	
Résultat total	18'382'340.02		17'084'180.81	
UTILISATION DU RÉSULTAT				
Résultat net de l'exercice réalisé	11'826'129.04		11'854'541.72	
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	539'462.16		212'920.36	
Report de gain de capital de l'exercice précédent	12'018.77		12'018.77	
Résultat disponible pour être réparti	12'389'628.74		12'091'499.62	
REPORT À COMPTE NOUVEAU				
Revenu ordinaire	12'377'609.97		12'079'480.85	
Gain de capital	12'018.77		12'018.77	
Résultat total reporté à compte nouveau	12'389'628.74		12'091'499.62	

06

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES D'AVOIRS

ACHATS	CHF
Aucune transaction pour la période du 1 ^{er} juillet 2018 au 31 décembre 2018	
VENTES	CHF
Aucune transaction pour la période du 1 ^{er} juillet 2018 au 31 décembre 2018	
LISTE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES EN COURS D'EXERCICE 2018/2019 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 2018 au 31 décembre 2018	

07

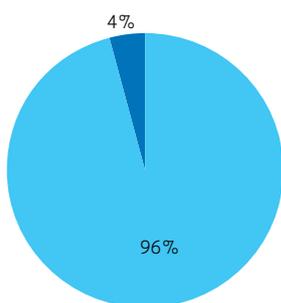
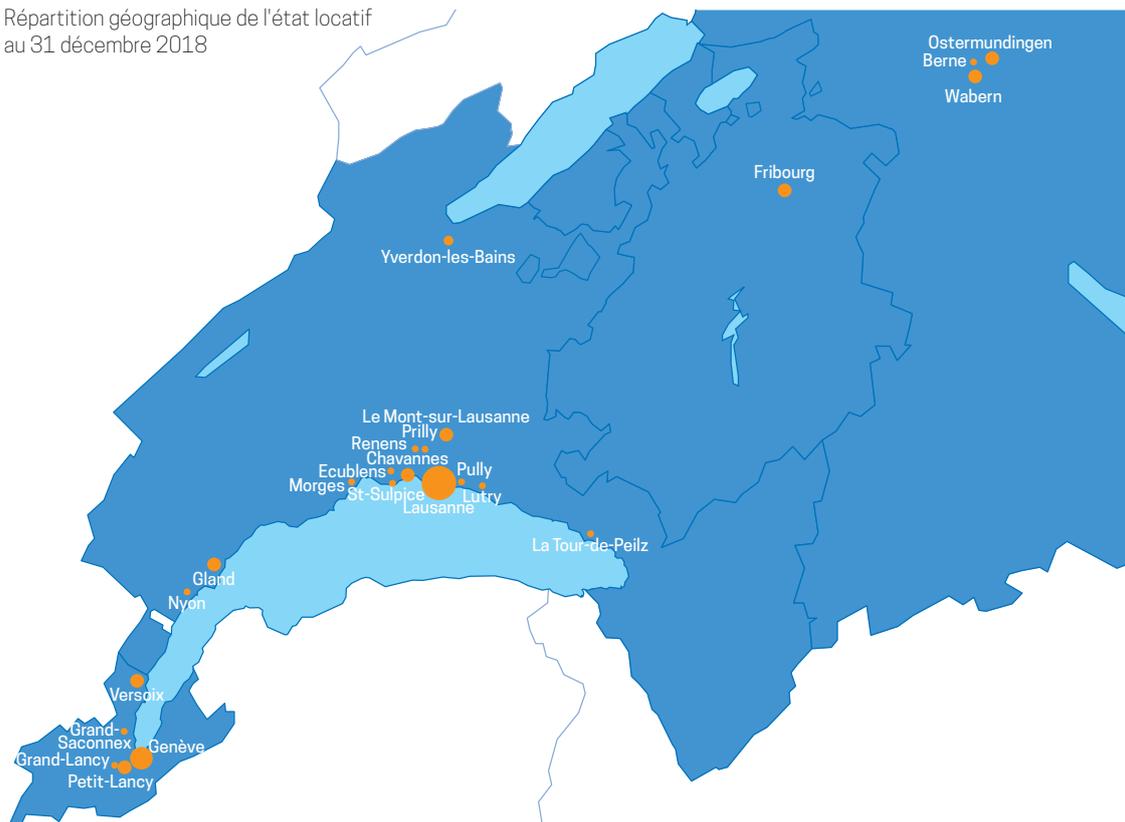
HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2018

HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2018			Montant CHF	Taux d'intérêts
Genre de crédit	Durée de	à		
Engagement de moins d'un an :				
Avance à terme fixe	29.10.2018	28.02.2019	43'000'000.00	0.50 %
Avance à terme fixe	31.10.2018	28.02.2019	12'000'000.00	0.50 %
Total des hypothèques et autres engagements en cours à court terme			55'000'000.00	
HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS DONT LE REMBOURSEMENT EST INTERVENU AVANT LA CLÔTURE			Montant CHF	Taux d'intérêts
Genre de crédit	Durée de	à		
Engagement de moins d'un an :				
Avance à terme fixe	01.06.2018	31.08.2018	43'000'000.00	0.55 %
Avance à terme fixe	01.09.2018	29.10.2018	43'000'000.00	0.55 %
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			Montant CHF	
Type d'engagement	Date			
Achats d'immeubles	31.12.2018		0.0 mio.	
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	31.12.2018		7.8 mio.	
LISTE DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DÉTENUES PAR LE FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2018				
Néant				

08

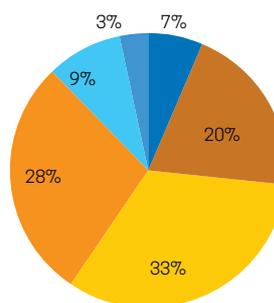
INFORMATIONS GÉNÉRALES DU FONDS SOLVALOR 61

Répartition géographique de l'état locatif
au 31 décembre 2018



Répartition par utilisation
selon valeurs vénales au 31 décembre 2018

- Immeubles d'habitation
- Immeubles à usage mixte



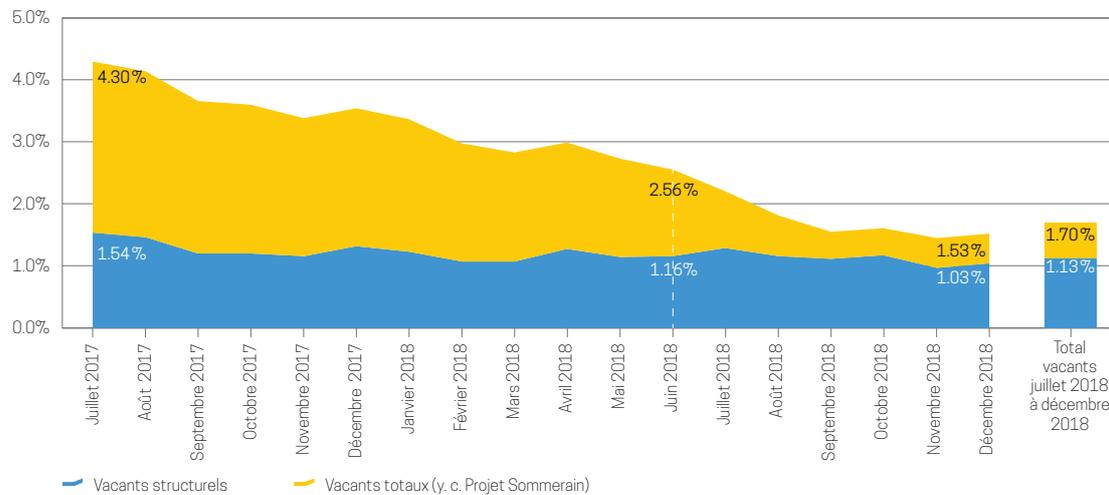
Typologie du portefeuille
au 31 décembre 2018

- 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

Performance S61 du 01.01.2016 au 31.12.2018*



Evolution des vacants au cours de l'exercice



10

AUTRES INFORMATIONS

LISTE DES LOCATAIRES REPRÉSENTANT PLUS DE 5 % DES REVENUS LOCATIFS

Au 31 décembre 2018, 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 légales et à la directive de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) 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 2018, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier se monte à CHF 949'466'000.-, en augmentation de CHF 15'256'000.- soit 1.63 % 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 l'exercice varie entre 3.55 % et 5.02 %. Lors de l'exercice précédent, il était compris entre 3.54 % et 5.05 %, le taux moyen étant de 4.28 % contre 4.30 % lors de l'exercice précédent.

Le ratio entre les états locatifs nets de l'ensemble du Fonds (sans les charges de chauffage) et l'estimation des immeubles, se monte, au 31 décembre 2018, à 5.65 %.

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

Rémunérations à la Direction du Fonds

- pour la commission de gestion	art. 5, ch. 3	1.00 %	
- pour la commission d'émission	art. 5, ch. 3	5.00 %	
- pour la commission de rachat	art. 5, ch. 3	4.00 %	
- pour l'achat ou la vente d'immeubles	art. 5, ch. 3	3.00 %	
- pour le travail occasionné lors de la construction	art. 5, ch. 3	3.00 %	
- pour le travail occasionné lors de la rénovation ou transformation	art. 5, ch. 3	Tarifs SIA	
- pour la gestion des immeubles	art. 5, ch. 3	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 %	
- pour le versement du dividende	art. 5, ch. 3	0.50 %	

Taux maximum selon prospectus

Taux appliqué

	1.00 %	0.30 % ¹ 0.25 % ²
	5.00 %	Aucune émission
	4.00 %	Aucun achat
	3.00 %	Aucun achat/vente
	3.00 %	3.00 %
	Tarifs SIA	11.00 %
	6.00 %	6.00 %
		0.044 % ¹ 0.055 % ²
	0.10 %	0.50 %
	0.50 %	

¹ dès le 01.01.2018 ² jusqu'au 31.12.2017

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.

LAUSANNE (suite)

	Grotte 7	Grotte 9	Jurigoz 4	Juste-Olivier 19	Liseron 1A/1F *	Lucinge 2	Marc-Dufour 1
							
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	233'316	212'082	120'018	138'562	150'810	246'023	110'604
Etat locatif	466'632	424'164	240'036	283'284	301'620	492'840	221'208
Prix revient	6'980'084	6'266'489	3'698'838	4'232'660	4'958'132	5'031'690	3'038'025
Val. vénale	8'398'000	7'523'000	4'116'000	5'173'000	5'113'000	8'855'000	3'659'000
RATIO EL/VV	5.56%	5.64%	5.83%	5.48%	5.90%	5.57%	6.05%
Vacants période	0.00%	0.53%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.13%
Vacants déc. 2018	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

	Mon-Loisir 5	Ouchy 64	Platanes 1/3	Platanes 5/7	Platanes 9/11	Platanes 13/15	Rambert 14
							
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	68'604	331'224	122'709	112'599	105'948	104'730	69'726
Etat locatif	137'208	662'508	251'112	225'348	211'896	209'460	139'452
Prix revient	1'442'163	8'672'089	3'628'162	3'076'117	2'849'053	2'952'269	1'275'716
Val. vénale	2'512'000	10'896'000	4'430'000	3'844'000	3'695'000	3'568'000	2'196'000
RATIO EL/VV	5.46%	6.08%	5.67%	5.86%	5.73%	5.87%	6.35%
Vacants période	0.00%	0.00%	0.23%	0.22%	0.00%	0.00%	0.00%
Vacants déc. 2018	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
							
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.	/	/	/	337 m ²	/	/	/
Prod. bruts	65'814	120'609	86'334	273'210	102'484	154'968	181'611
Etat locatif	131'628	247'968	172'668	546'420	205'248	309'936	366'192
Prix revient	2'084'363	3'325'432	2'615'689	7'406'799	1'773'117	2'291'044	4'960'887
Val. vénale	2'330'000	4'337'000	2'981'000	8'296'000	3'534'000	5'543'000	6'513'000
RATIO EL/VV	5.65%	5.72%	5.79%	6.59%	5.81%	5.59%	5.62%
Vacants période	0.00%	0.00%	0.00%	0.92%	0.61%	0.39%	1.20%
Vacants déc. 2018	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.16%	0.00%

	LAUSANNE (suite)		LA TOUR-DE-PEILZ	LE MONT-SUR-LAUSANNE		CHAVANNES-PRÈS-RENNES	
	Victor-Ruffly 14	Victor-Ruffly 75	Vassin 38/40	Champs-Meunier 1/3/5	Champs-Meunier 7/9	Champs-Meunier 11/13/15	Blancherie 14 à 24
							
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	202'439	73'260	182'910	409'254	298'144	750'802	740'226
Etat locatif	405'312	146'520	365'820	816'036	595'008	1'497'221	1'485'468
Prix revient	5'366'593	2'133'884	6'270'423	14'147'023	10'222'741	27'225'120	15'602'596
Val. vénale	7'358'000	2'420'000	6'205'000	14'113'000	10'119'000	27'251'000	25'628'000
RATIO EL/VV	5.51 %	6.05 %	5.90 %	5.78 %	5.88 %	5.49 %	5.80 %
Vacants période	0.23 %	0.00 %	0.04 %	3.55 %	3.81 %	2.55 %	2.78 %
Vacants déc. 2018	0.00 %	0.00 %	0.00 %	8.59 %	2.74 %	2.23 %	2.73 %

	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
							
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Usage mixte
Logements	45	27	84	30	10	10	9
Surf. com.	/	203 m ²	/	/	/	/	535 m ²
Prod. bruts	429'278	194'147	821'625	248'410	108'279	102'318	162'606
Etat locatif	858'036	388'824	1'644'684	496'980	215'028	204'636	325'212
Prix revient	12'905'409	5'342'589	21'045'586	4'066'633	3'251'626	2'850'177	5'109'775
Val. vénale	14'048'000	6'884'000	28'998'000	9'106'000	3'385'000	3'294'000	5'320'000
RATIO EL/VV	6.11 %	5.65 %	5.67 %	5.46 %	6.35 %	6.21 %	6.11 %
Vacants période	1.53 %	0.35 %	0.82 %	0.19 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Vacants déc. 2018	1.37 %	0.00 %	0.15 %	0.19 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

	NYON			PRILLY	PULLY		
	Dr Yersin 11	Pré-Fleuri 13/15/17	St-Cergue 4 B	Coudraie 7/9/11	Platane 5	Platane 6	Fau-Blanc 3/5
							
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	18	24	20	28	17	24	13
Surf. com.	/	/	110 m ²	/	/	/	/
Prod. bruts	174'150	174'134	156'146	218'422	137'376	274'460	154'426
Etat locatif	348'300	349'183	312'516	437'032	274'752	549'072	317'772
Prix revient	4'864'670	4'746'562	4'279'019	6'065'988	3'977'467	8'295'346	4'891'834
Val. vénale	5'833'000	5'244'000	5'525'000	7'622'000	4'777'000	9'622'000	4'824'000
RATIO EL/VV	5.97 %	6.66 %	5.66 %	5.73 %	5.75 %	5.71 %	6.59 %
Vacants période	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.12 %	1.48 %	0.94 %	1.59 %
Vacants déc. 2018	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.21 %	0.79 %	0.44 %	4.18 %

PULLY (suite)

REGENS

Liaudoz 46

Plateires 2

Somais 18/20

Somais 22/24

Longemalle 12/14



	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	28	9	12	12	60
Surf. com.	/	/	/	/	/
Prod. bruts	184'765	141'708	119'596	128'388	431'925
Etat locatif	371'280	285'216	239'412	256'776	863'136
Prix revient	5'472'243	3'437'441	2'862'013	2'984'719	9'273'012
Val. vénale	5'736'000	5'019'000	4'367'000	4'696'000	15'730'000
RATIO EL/VV	6.47 %	5.68 %	5.48 %	5.47 %	5.49 %
Vacants période	1.20 %	0.07 %	0.83 %	0.15 %	0.18 %
Vacants déc. 2018	0.65 %	0.42 %	0.45 %	0.30 %	0.00 %

ST-SULPICE

YVERDON

VAUD

Ochettaz 27 A

Ochettaz 29 A

Ochettaz 33

Fontenay 11



	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	9	9	12	22
Surf. com.	/	/	/	/
Prod. bruts	116'263	107'988	219'180	140'500
Etat locatif	240'900	216'396	435'240	281'000
Prix revient	2'310'587	2'636'661	7'121'169	4'076'609
Val. vénale	3'293'000	3'672'000	7'825'000	3'660'000
RATIO EL/VV	7.32 %	5.89 %	5.56 %	7.68 %
Vacants période	6.83 %	2.17 %	9.29 %	0.00 %
Vacants déc. 2018	10.78 %	1.77 %	7.66 %	0.00 %

Chiffres résumés du canton

Logements	1'456
Commerces	60
Etat locatif	30'582'000
Prix revient	416'218'460
Val. vénale	528'827'000
RATIO EL/VV	5.78 %
Val. vénale totale	
du Fonds	55.70 %
Vacants période	1.14 %
Vacants décembre 2018	1.29 %

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



	Berne	Berne	Berne	Berne
Canton	Berne	Berne	Berne	Berne
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	60	72	71	30
Surf. com.	/	/	/	/
Prod. bruts	495'462	688'288	905'340	397'140
Etat locatif	991'127	1'376'640	1'810'680	794'280
Prix revient	18'107'163	23'080'263	39'081'562	17'117'702
Val. vénale	18'011'000	24'789'000	39'627'000	17'441'000
RATIO EL/VV	5.50 %	5.55 %	4.57 %	4.55 %
Vacants période	0.49 %	2.54 %	12.93 %	9.03 %
Vacants déc. 2018	0.58 %	3.66 %	9.09 %	12.58 %

Chiffres résumés du canton

Logements	233
Commerces	1
Etat locatif	4'972'727
Prix revient	97'386'691
Val. vénale	99'868'000
RATIO EL/VV	4.98 %
Val. vénale totale	
du Fonds	10.52 %
Vacants période	6.95 %
Vacants décembre 2018	6.45 %

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	117'585	108'162	343'897	303'774	345'994
Etat locatif	235'260	216'324	687'024	606'912	693'612
Prix revient	4'493'605	4'197'104	13'096'913	11'803'320	13'451'876
Val. vénale	4'248'000	3'968'000	13'381'000	12'430'000	13'820'000
RATIO EL/VV	5.54 %	5.45 %	5.13 %	4.88 %	5.02 %
Vacants période	0.06 %	0.14 %	5.32 %	0.00 %	0.93 %
Vacants déc. 2018	0.00 %	0.00 %	1.34 %	0.00 %	0.95 %

Chiffres résumés du canton

Logements	157
Commerces	2
Etat locatif	2'439'132
Prix revient	47'042'817
Val. vénale	47'847'000
RATIO EL/VV	5.10 %
Val. vénale totale du Fonds	5.04 %
Vacants période	1.78 %
Vacants décembre 2018	0.65 %

GENÈVE

Asters 18



Asters 20



Athénée 23



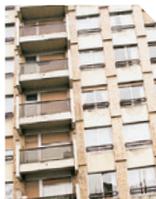
Aubépine 12



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	249'183	227'331	217'133	120'609	245'666	230'884	190'372
Etat locatif	503'813	454'662	436'416	241'218	492'525	462'108	381'144
Prix revient	6'312'224	5'815'406	5'426'538	2'970'859	7'225'111	6'689'214	4'535'210
Val. vénale	8'765'000	7'793'000	8'413'000	4'320'000	8'344'000	7'739'000	6'619'000
RATIO EL/VV	5.75 %	5.83 %	5.19 %	5.58 %	5.90 %	5.97 %	5.76 %
Vacants période	0.00 %	0.08 %	0.00 %	0.00 %	0.15 %	0.00 %	0.22 %
Vacants déc. 2018	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

Charles-Page 17



Chevillarde
16/16 A/16 B



Fins 13 Gilbert-Trollet 10/12



Maladière 9



Malagnou 4



Malagnou 8



	Charles-Page 17	Chevillarde 16/16 A/16 B	Fins 13 Gilbert-Trollet 10/12	Maladière 9	Malagnou 4	Malagnou 8
Canton	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	29	33	12	22	36	16
Surf. com.	80 m ²	/	/	/	/	48 m ²
Prod. bruts	197'160	485'689	221'754	391'931	255'482	283'169
Etat locatif	394'320	972'876	447'468	784'032	510'964	563'436
Prix revient	4'668'782	13'118'451	5'015'043	10'739'798	7'209'155	6'661'459
Val. vénale	6'539'000	16'414'000	7'730'000	13'294'000	9'546'000	9'693'000
RATIO EL/VV	6.03 %	5.93 %	5.79 %	5.90 %	5.35 %	5.81 %
Vacants période	0.00 %	0.35 %	0.27 %	1.75 %	0.00 %	0.00 %
Vacants déc. 2018	0.00 %	0.25 %	0.00 %	1.45 %	0.00 %	0.00 %

GENÈVE (suite) GRAND-LANCY PETIT-LANCY



	Peschier 22	Voisins 5	Marignac 1/3	Micheli-du-Crest 1	Orangerie 6	Palettes 13	Bac 10/14 + Petit-Lancy 27/29
Canton	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	28	18	43	11	19	21	145
Surf. com.	/	150 m ²	/	215 m ²	/	/	750 m ²
Prod. bruts	412'980	261'225	510'478	216'358	144'476	285'672	1'252'517
Etat locatif	826'560	522'354	1'026'960	452'028	290'220	571'344	2'505'575
Prix revient	10'378'595	6'718'429	16'370'628	3'940'534	4'459'914	7'055'784	35'810'080
Val. vénale	15'731'000	9'263'000	19'775'000	7'982'000	5'366'000	8'057'000	43'665'000
RATIO EL/VV	5.25 %	5.64 %	5.19 %	5.66 %	5.41 %	7.09 %	5.74 %
Vacants période	0.00 %	0.00 %	3.16 %	0.87 %	2.01 %	3.03 %	1.97 %
Vacants déc. 2018	0.00 %	0.00 %	0.91 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	1.81 %

VERSOIX

GENÈVE



	Petit-Lancy 31/31 B	Sauverny 23 à 31	Petit-Monfleury 16/18	Petit-Monfleury 14/20/22
Canton	Genève	Genève	Genève	Genève
Type	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Logements	24	30	16	34
Surf. com.	/	52 m ²	/	/
Prod. bruts	205'992	271'552	252'600	400'782
Etat locatif	411'984	546'936	505'200	801'564
Prix revient	7'037'191	7'818'987	7'705'735	13'744'289
Val. vénale	6'429'000	9'330'000	8'675'000	13'389'000
RATIO EL/VV	6.41 %	5.86 %	5.82 %	5.99 %
Vacants période	0.00 %	0.50 %	1.56 %	0.87 %
Vacants déc. 2018	0.00 %	0.79 %	1.54 %	0.97 %



Chiffres résumés du canton

Logements	738
Commerces	18
Etat locatif	15'637'103
Prix revient	214'616'593
Val. vénale	272'924'000
RATIO EL/VV	5.73 %
Val. vénale totale	
du Fonds	28.74 %
Vacants période	1.13 %
Vacants décembre 2018	0.57 %

	Totaux	Totaux	Totaux globaux
Type	Habitation	Usage mixte	
Logements	2'532	52	2'584
Surf. com.	5'650 m ²	3'032 m ²	8'682 m ²
Prod. bruts	25'681'117	1'084'576	26'765'692
Etat locatif	51'456'526	2'174'436	53'630'962
Prix revient	745'335'824	29'928'738	775'264'561
Val. vénale	912'151'000	37'315'000	949'466'000
RATIO EL/VV	5.64 %	5.83 %	5.65 %
Vacants période	1.77 %	0.05 %	1.70 %
Vacants déc. 2018	1.59 %	0.00 %	1.53 %

Surf. com : Surface commerciale

Prod. bruts : Produits bruts (CHF)

Etat locatif : Etat locatif 31.12.2018 (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 3.60 % de l'état locatif global.



SOLVALOR
FUND
MANAGEMENT