



RAPPORT ANNUEL 2017-2018  
FONDS DE PLACEMENT BONHÔTE-IMMOBILIER



## Aux porteurs de parts de Bonhôte-Immobilier

**Mesdames, Messieurs,  
Chers investisseurs,**

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion, assorti des comptes au 31 mars 2018, du fonds immobilier de droit suisse Bonhôte-Immobilier, détenant uniquement des immeubles en nom propre.

Les résultats positifs de l'exercice permettront de verser aux porteurs de parts un dividende de CHF 18'975'491.00, soit CHF 3.14 par part, le 11 juillet 2018.

**Pour la deuxième année consécutive, les investisseurs pourront choisir de percevoir leur dividende en espèces ou sous forme de nouvelle(s) part(s) selon le prospectus d'émission. C'est une solution unique qui n'avait jamais été proposée dans le domaine des fonds immobiliers.**

Nous vous invitons à nous contacter au +41 58 261 94 20 pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez recevoir.

En vous remerciant de votre confiance lors des douze premiers exercices de Bonhôte-Immobilier, nous vous adressons nos meilleurs messages.

**FidFund Management SA**

Jean Berthoud  
Président

Philippe Bens  
Administrateur

## FidFund Management SA

### Conseil d'administration

Jusqu'au 14.02.2018 :

<b>Marc Lüthi</b>	Président
<b>Philippe Bens</b>	Administrateur
<b>Didier Brosset</b>	Administrateur
<b>Philippe de Cibeins</b>	Administrateur
<b>Guillaume Fromont</b>	Administrateur
<b>Alain Golaz</b>	Administrateur
<b>Robert Pennone</b>	Administrateur

A partir du 15.02.2018 :

<b>Jean Berthoud</b>	Président
<b>Olivier-Pierre Vollenweider</b>	Vice-Président
<b>Jean-François Abadie</b>	Administrateur
<b>Philippe Bens</b>	Administrateur
<b>Yves de Coulon</b>	Administrateur (à partir du 13.04.2018)

### Direction

<b>Nicolas Mégevand</b>	Directeur général
<b>Christophe Audousset</b>	Directeur adjoint
<b>Selda Karaca</b>	Directrice (à partir du 01.01.2018)

### Comité de placement

(sans pouvoir décisionnel)

<b>Jean-Philippe Kernen</b>	Avocat – Notaire – Athemis – La Chaux-de-Fonds
<b>Claude Mayor</b>	Régisseur – Claude Mayor Régie Immobilière – Neuchâtel
<b>Christian Cottet</b>	Architecte, gestionnaire – Banque Bonhôte & Cie SA – Neuchâtel
<b>Laurent Geninasca</b>	Architecte FAS-SIA – Geninasca-Delefortrie SA – Neuchâtel
<b>FidFund Management SA</b>	Société de direction du fonds, qui désigne son représentant – Nyon

### Experts chargés des estimations

(chacun attribué à des immeubles)

<b>Olivier Bettens</b>	Architecte EPFL – Lausanne
<b>Stéphane Picci</b>	Régisseur – Expertop Osler & Picci – St-Aubin
<b>Stéphanie Osler</b>	Experte immobilière – Expertop Osler & Picci – St-Aubin
<b>Caroline Dunst</b>	Experte immobilière – Acanthe SA – Genève
<b>Michel Grosfillier</b>	Architecte EAUG-SIA-REG A – Bureau d'architecte Processus Immobilier SA – Genève
<b>Denise Dupraz</b>	Architecte et experte immobilière - D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges (à partir du 19.02.2018)

### Gestion des immeubles

Gérance Charles Berset SA – La Chaux-de-Fonds  
 Bernard Nicod SA – Lausanne  
 Domicim Lausanne SA - Lausanne  
 Agence Immobilière et Commerciale S.A Fidimmobil SA – Neuchâtel  
 Rosset & Cie – Onex  
 Régie Duboux SA – Lausanne  
 Pilet & Renaud SA – Genève (anciennement Le Forum Immobilier SA)  
 Gérances Foncières SA – Fribourg  
 Naef Immobilier Neuchâtel SA – Neuchâtel

### Société d'audit

KPMG SA – Genève

## Bonhôte-Immobilier

Bonhôte-Immobilier est un fonds de placement de droit suisse, du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le contrat de fonds a été établi par FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de CACEIS Bank Luxembourg, Luxembourg, succursale de Nyon, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 15 août 2006.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement

aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

### Banque dépositaire

CACEIS Bank Paris, succursale de Nyon / Suisse  
 35, route de Signy  
 Case postale 2259  
 CH-1260 Nyon / VD

### Direction du Fonds

FidFund Management SA  
 35, route de Signy  
 CH-1260 Nyon / VD

### Gestionnaire

Banque Bonhôte & Cie SA  
 2, quai Ostervald  
 CH-2001 Neuchâtel / NE

# Rapport d'activité et perspectives

## Rapport de gestion

La valeur nette d'inventaire au 31 mars 2018, incluant tous les frais d'expertise et d'acquisition des immeubles, s'établit à CHF 117.95 la part, soit en progression par rapport à 2017.

Le résultat net d'exploitation de l'exercice s'élève à CHF 19'053'538.58. Le versement du dividende unitaire de CHF 3.14, identique à celui de l'exercice précédent, aura lieu le 11 juillet 2018.

En date du 15 juin 2018, le titre de Bonhôte-Immobilier s'échangeait à la bourse suisse autour de CHF 140.90. Sur cette base de cours, la prime par rapport à la valeur d'inventaire est de 19.45%, ce qui est inférieur à la moyenne des fonds de placement immobiliers cotés.

Le taux d'escompte net moyen pondéré s'inscrit à 3.76%, alors que le ratio moyen pondéré entre l'état locatif et la valeur vénale du parc en exploitation est de 5.75%. La répartition géographique selon l'état locatif couvre les 6 cantons romands: Neuchâtel 15.74%, Vaud 42.29%, Genève 35.27%, Fribourg 3.44%, Jura 1.86% et Valais 1.40%. Les revenus locatifs proviennent par ailleurs à 74.80% des logements, à 19.16% des surfaces commerciales et administratives, ainsi qu'à 6.04% des garages et des divers.

Lors de l'exercice 2016-2017, les investisseurs avaient pu choisir de percevoir pour la première fois leur dividende en espèces ou sous forme de nouvelle(s) part(s) selon le prospectus d'émission. C'est une solution unique qui n'avait jamais été proposée auparavant dans le domaine des fonds immobiliers. Au final, plus de 54% des détenteurs de parts ont pris leur dividende en titres, représentant 86'953 nouvelles parts. Cette opération avait permis de lever environ 10 millions de francs. Cette option est reconduite cette année.

## Environnement

Les fondamentaux du marché immobilier se sont globalement légèrement détériorés durant l'exercice sous revue. En effet, les taux d'intérêt se sont quelque peu tendus, l'offre de logements et de surfaces commerciales a dépassé la demande et les banques ont tendanciellement été plus restrictives dans l'octroi de crédits. Toutefois, la croissance économique reste solide et l'attrait de l'immobilier en

tant que véhicule d'investissement demeure élevé, aussi bien au niveau institutionnel que privé.

Les disparités régionales sont par contre importantes. Les bords du lac Léman restent relativement bien recherchés, mais une pression sur les prix est apparue, surtout pour les objets plus luxueux et pour les surfaces commerciales. Dans les régions plus décentrées, la situation est tout autre. Elles sont frappées par un excès d'offres résultant de l'arrivée sur le marché d'un grand nombre de projets lancés en 2015 après l'abandon du cours plancher par la BNS. La mise en vente ou en location de centaines de logements dans des villes de quelques milliers d'habitants provoque une totale saturation du marché et ne peut être absorbée. On observe ce phénomène en Valais, à certains endroits dans le Chablais, ou encore autour de Payerne et d'Estavayer-le-Lac par exemple. Dans ces cas, non seulement les loyers sont à la baisse, mais en plus les taux de vacance augmentent. Il faudra passablement de temps pour résorber cet excès d'offres, et un certain nombre de projets sont d'ailleurs retournés dans les tiroirs dans l'attente de jours meilleurs.

Malgré cette détérioration, les prix sont restés tout à fait stables durant l'exercice. Le manque d'alternatives soutient la demande institutionnelle. Les compagnies d'assurance et les caisses de pension doivent toujours faire face au défi que représentent les taux d'intérêt négatifs. Les actifs immobiliers leur offrent une solution, même si l'horizon temporel de tels placements est extrêmement long.

## Portefeuille immobilier

Bonhôte-Immobilier a fait l'acquisition en juillet 2017 d'une parcelle au bénéfice d'un permis de construire en force pour la construction d'un immeuble résidentiel. Proches de toutes les commodités et idéalement situés à l'est de la ville de Neuchâtel au 119, rue des Saars, les 15 appartements en PPE projetés bénéficieront d'une magnifique vue sur le lac de Neuchâtel et les Alpes. Les futurs acquéreurs pourront prendre possession de généreux logements de standing de 4½ et 5½ pièces dès le deuxième semestre 2019. L'investissement global est de l'ordre de 13.7 millions. Selon le postulat retenu et en fonction de l'évolution du marché local, un tiers de ces logements seront probablement maintenus dans le parc du fonds comme objets de rendement. Le chantier est actuellement dans sa phase de

construction après plusieurs mois de travaux d'excavation et de travaux spéciaux.

A Delémont, la première mise en location du solde des grands appartements est terminée. La commercialisation des derniers lots en PPE se poursuit.

Au Landeron, l'inauguration officielle du quartier du « Bas-du-Ruisseau » en août 2017 a marqué la fin des travaux des six bâtiments construits pour trois investisseurs différents. Un ensemble cohérent de qualité situé à deux pas des rives du lac de Bière, agrémenté d'une sculpture sur bois extérieure de l'artiste Klaus Prior. Dès lors, nous pouvons dire que Bonhôte-Immobilier est présent autour de tous les grands lacs romands. La première mise en location de l'immeuble d'habitation 11, rue du Jolimont, touche à sa fin. A ce jour, le taux de location sur l'ensemble de l'opération représente 80% de l'état locatif. Les investisseurs tiers rencontrent le même succès avec les 42 autres logements mis sur le marché quasi simultanément.

A Morges, le gros-œuvre de l'ensemble mixte « Les Résidences du Lac » est terminé et les travaux d'aménagement intérieur dureront jusqu'à l'automne prochain. La remise des bâtiments est confirmée pour la fin de cette année, mais on peut d'ores et déjà apprécier la richesse des espaces futurs en relation direct avec le lac Léman.

A Vevey, la 1ère étape de restauration de l'immeuble classé monument historique 8 à 14, rue de Lausanne, est achevée, alors que la 2ème étape a débuté. La conservation de l'objet patrimonial, sa perpétuation dans le temps avec toute sa substance et ses composantes historiques sont une réelle réussite. L'appartement créé dans les combles a été loué dès son achèvement. Toujours à Vevey, la rénovation et le rehaussement de l'immeuble d'habitation 26, chemin Emile-Javelle, arrivent à terme. Les trois nouveaux appartements créés en attique sont déjà tous au bénéfice d'un bail à loyer. Toutes ces mises en valeur génèrent des revenus supplémentaires dans le portefeuille. Parallèlement, Bonhôte-Immobilier poursuit sa gestion patrimoniale du parc avec plusieurs rénovations de minime/moyenne importance sur différents immeubles.

A Neuchâtel, le développement de la parcelle de Beauregard s'est intensifié. Au-delà de son contexte paysager et verdoyant remarquable, le site est considéré comme un site stratégique par le plan directeur cantonal actuellement en cours d'examen préalable auprès de la Confédération. Compte tenu de sa localisation qui lui confère un statut particulier de pôle de gare et de logement, le développement

de ce secteur doit respecter des principes clairs. Pour ce faire, un mandat a été attribué à un bureau d'urbaniste et à un ingénieur en mobilité afin de mener les études nécessaires.

Parallèlement à l'acquisition et aux valorisations d'immeubles existants, Bonhôte-Immobilier poursuit sa politique de portfolio management en procédant à des désinvestissements ciblés qui concernent, tout particulièrement, les petits objets accessibles aux privés. En effet, le marché actuel offre toujours la possibilité de désinvestir à des niveaux de prix élevés. Nous examinons cette opportunité pour les immeubles individuels d'une valeur de placement en principe inférieure à CHF 5 millions. Nous sélectionnons notamment les biens qui ne présentent pas de synergie dans l'exploitation. L'immeuble 10, bd Paderewski, à Vevey, tout comme l'immeuble 34e/34f, rue Fritz-Courvoisier à La Chaux-de-Fonds ont ainsi été vendus durant le premier trimestre 2018.

## Perspectives et stratégie

Les chiffres publiés sont bons et confirment à nouveau la bonne santé du portefeuille dans un marché en constante mutation.

Le ralentissement de la croissance démographique, essentiellement en raison de l'immigration, cumulé à l'abondance de nouvelles constructions exercent inévitablement une pression à la baisse sur les revenus locatifs. Dans un marché qui semble retrouver un certain équilibre, le locataire a plus de choix et peut se réjouir de loyers en baisse, tout particulièrement ceux situés dans les quantiles supérieurs. Bonhôte-Immobilier n'est que très faiblement impacté par cette situation. Ces nouvelles composantes, qui limitent les réelles opportunités, sont prises en considération dans nos recherches d'investissement.

Neuchâtel, le 22 juin 2018



119, rue des Saars - Neuchâtel

## Informations sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

En date du 20 septembre 2017, FidFund Management SA, en tant que direction du fonds contractuel de droit suisse relevant du type «Fonds immobiliers» Bonhôte-Immobilier (le «Fonds») et CACEIS Bank Paris, succursale de Nyon/Suisse en tant que banque dépositaire du Fonds, ont informé les investisseurs des modifications complémentaires suivantes apportées au prospectus avec contrat de fonds intégré, ainsi qu'au prospectus simplifié.

### 1. Modifications apportées au prospectus simplifié

#### a) Performance du fonds immobilier :

Le tableau relatif à la performance et les rendements moyens tiennent dorénavant compte de l'année 2016.

#### b) Informations économiques :

Le tableau relatif aux informations économiques a été mis à jour.

Enfin, diverses modifications d'ordre formelles qui n'affectent pas le contenu du prospectus simplifié ont été effectuées en sus (p. ex. modifications rédactionnelles, réadaptation de la numérotation...).

### 2. Modifications apportées au prospectus

#### a) Fiscalité (placement collectif de capitaux)

Les modifications suivantes ont également été reportées dans le prospectus simplifié.

- Le paragraphe sur les conséquences fiscales pour les investisseurs étrangers se réfèrent expressément aux prescriptions fiscales de la loi fiscale du pays en vigueur au domicile de l'investisseur. La fiscalité des investisseurs dont

le domicile fiscal est en Suisse et à l'étranger est abordée. Ainsi, le paragraphe sur l'impôt à la source libératoire a été supprimé.

- Le statut du fonds immobilier a été précisé comme suit selon la nouvelle Directive de l'administration fiscale des contributions du 17 janvier 2017 intitulée : Norme d'échange automatique de renseignements relatifs aux comptes financiers, Norme commune de déclaration.

– Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) : ce fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

– FATCA: le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que « Registered Deemed Compliant Financial Institution » au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

#### b) Délégation des décisions de placement

Le paragraphe dédié a été disposé avant le paragraphe consacré au Comité de placement.

Il a été ajouté que la direction de fonds détient le pouvoir décisionnel final.

c) Comité de placement

Le rôle du comité de placement a été précisé comme suit en relation avec son rôle consultatif vis-à-vis du gestionnaire :

Pour la mise en œuvre de la politique de placement, le gestionnaire de fortune peut s'appuyer sur le comité de placement. Le comité de placement se réunit sur demande du gestionnaire de fortune. Il sélectionne, étudie et recommande au gestionnaire de fortune, les projets d'investissements ou de vente d'immeubles, ainsi que tout projet et/ou mandat relevant des objectifs et de la politique d'investissement du fonds (cf. 1.2 du prospectus). [...]

Il a été précisé que FidFund Management SA membre du comité de placement ne disposait pas de voix.

d) Délégation d'autres tâches partielles

Les tâches telles que la gérance ne sont pas déléguées au gestionnaire mais directement déléguées par la direction aux gérances. Le paragraphe a été adapté en ce sens :

« Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à : »

e) Informations concernant la banque dépositaire

Il a été précisé que la garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci. Par ailleurs, si les dépositaires tiers et centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils n'ont pas à satisfaire les exigences organisationnelles qui sont imposées aux banques suisses.

Enfin, le paragraphe sur la responsabilité de la banque en cas de délégation a été remanié comme suit, n'entraînant pas de modification en substance : la banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance. Cette reformulation figure également dans le contrat

de fonds au §4 ch.5 du contrat de fonds.

Enfin il a été ajouté que :

- La banque dépositaire est qualifiée comme institution financière suisse déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la Loi fédérale sur l'échange international automatique de renseignements en matière fiscale du 18 décembre 2015.
- La banque dépositaire est déclarée auprès de l'autorité fiscale américaine en tant que « Reporting Foreign Financial Institution » au sens des Sections 1471 – 1474 de l'U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les textes y afférents, « FATCA »).

f) Informations concernant les tiers

L'établissement mandaté pour la distribution du fonds immobilier est précisé comme suit :

Banque Bonhôte & Cie SA  
2, quai Ostervald  
2001 Neuchâtel

g) Experts chargés des estimations

L'Expert Monsieur Paul Henri Juillerat n'est plus expert permanent pour le fonds depuis le 1er avril 2017.

h) Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

Il est précisé que la direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution des parts du fonds immobilier.

i) Rémunérations et frais accessoires

Libellé ajouté aux paragraphes concernés : Paiement de rétrocessions et octroi de rabais.

Ces paragraphes ne sont pas modifiés en substance

Total Expense Ratio (TER) :

Le TERREF NAV a été remplacé par le TERREF MV y compris l'historique du ratio en relation avec la nou-

velle teneur de « l'Information spécialisée Indices des fonds immobiliers » de la SFAMA entré en vigueur le 1er décembre 2016.

Le tableau a été mis à jour afin de refléter les pourcentages les plus récents. Les mêmes modifications ont été effectuées au paragraphe 3 du prospectus simplifié.

j) Accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements») et commissions en nature («soft commissions»)

Ce titre mentionné ci-dessus a remplacé le titre : Convention de partage de frais et avantages pécuniaires (soft commission)

Le paragraphe qui s'y réfère a été modifié comme suit sans pour autant modifier le sens :

La direction n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements»).La direction n'a pas conclu d'accord concernant des «soft commissions».

k) Dispositions détaillées

Cette rubrique a été supprimée car n'apportant aucune plus-value de contenu, renvoyant le lecteur au contrat de fonds.

Enfin, diverses modifications d'ordre formelles qui n'affectent pas le contenu prospectus ont été effectuées en sus (p. ex. modifications rédactionnelles, réadaptation de la numérotation...).

**3. Modifications apportées au contrat de fonds de placement**

Les modifications matérielles suivantes (en sus de celles mentionnées ci-dessus) ont été apportées au contrat de fonds afin de l'adapter aux dispositions révisées de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (« LPCC ») et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (« OPCC ») ainsi qu'au contrat modèle des fonds immobiliers révisé de la Swiss Funds & Asset Management Association (« Modèle SFAMA »):

Il est ajouté dans tout le prospectus et contrat de fonds la notion « instruments financiers » devant le terme « dérivés ».

III B §12 ch.4 let.c - Instruments financiers dérivés – Approche Commitment I

La direction du fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements.

Les sous-jacents ne seront plus utilisés pour couvrir plusieurs positions s'il y a un risque de marché. Le texte y relatif est supprimé.

Enfin, diverses modifications d'ordre formelles qui n'affectent pas le contenu contrat de fonds ont été effectuées en sus (p. ex. modifications rédactionnelles, réadaptation de la numérotation...).

**4. Informations d'ordre général**

Les investisseurs sont informés que certaines modifications complémentaires, principalement de forme, ont également été apportées au prospectus et contrat de fonds intégré. Ces modifications sont toutefois sans incidence sur les droits et obligations des investisseurs.

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

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.

La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins.

Lors de l'acquisition / cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un

marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de la SFAMA sur les fonds immobiliers.

L'évaluation des immeubles en construction applique le principe de la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

Le taux d'escompte net moyen pondéré est de 3.76%.

## Chiffres résumés

		au 31.03.2018	au 31.03.2017
<b>Fortune totale</b>	CHF	950'205'429.85	926'431'388.68
<b>Fortune nette du fonds</b>	CHF	712'830'103.91	695'716'839.11
<b>Valeur vénale estimée des immeubles terminés</b>	CHF	899'280'042.00	857'940'042.00
<b>Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)</b>	CHF	35'094'496.00	56'020'000.00

Exercice	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Distribution du résultat CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
2008/2009	3'060'000	323'476'932.12	105.70	2.25	0.00	2.25
2009/2010	3'060'000	322'435'305.45	105.35	2.50	0.00	2.50
2010/2011	5'414'725	579'361'738.69	107.00	2.65	0.00	2.65
2011/2012	5'414'725	591'813'535.08	109.30	2.85	0.00	2.85
2012/2013	5'414'725	591'422'576.25	109.20	3.00	0.00	3.00
2013/2014	5'414'725	604'829'110.76	111.70	3.06	0.00	3.06
2014/2015	5'414'725	621'477'921.32	114.80	3.11	0.00	3.11
2015/2016	5'956'197	684'133'686.86	114.85	3.11	0.00	3.11
2016/2017	5'956'197	695'716'839.11	116.80	3.14	0.00	3.14
<b>2017/2018</b>	<b>6'043'150</b>	<b>712'830'103.91</b>	<b>117.95</b>	<b>3.14</b>	<b>0.00</b>	<b>3.14</b>

### Indices calculés selon la directive de la SFAMA

du 13 septembre 2016

	au 31.03.2018	au 31.03.2017
<b>Taux de perte sur loyers</b>	1.89 %	2.06 %
<b>Coefficient d'endettement</b>	22.75 %	21.11 %
<b>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b>	58.87 %	58.85 %
<b>Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER<sub>REF</sub>)(GAV)</b>	0.87 %	0.82 %
<b>Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER<sub>REF</sub>)(MV)</b>	0.93 %	0.89 %
<b>Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)</b>	3.73 %	4.40 %
<b>Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)</b>	2.95 %	3.51 %
<b>Rendement sur distribution</b>	2.24 %	2.17 %
<b>Coefficient de distribution</b>	99.59 %	95.56 %
<b>Agio/disagio</b>	18.61 %	24.06 %
<b>Rendement de placement</b>	3.70 %	4.45 %

### Performance du fonds Bonhôte-Immobilier (dividende réinvesti)

	2018 <sup>1</sup>	2017	depuis création du fonds <sup>2</sup>	exercice comptable 01.04.17-31.03.18
<b>Bonhôte-Immobilier</b>	-5.47%	5.16%	76.23%	1.21%
<b>SXI Real Estate Funds Index*</b>	-1.86%	6.60%	88.89%	0.05%

\*L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Index (SWIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future.

Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

<sup>1</sup> du 1er janvier 2018 au 31 mars 2018

<sup>2</sup> du 11 octobre 2006 au 31 mars 2018 (performance cumulative).



Rapport annuel  
au 31 mars 2018

# Compte de fortune

		31.03.2018	31.03.2017
<b>ACTIFS</b>			
<b>Avoirs en banque</b>			
Avoirs à vue	CHF	4'997'443.24	10'101'058.63
<b>Immeubles</b>			
Immeubles d'habitation	CHF	515'560'042.00	507'260'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	102'150'000.00	71'740'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	158'540'000.00	155'200'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	102'140'000.00	102'850'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	20'890'000.00	20'890'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	35'094'496.00	56'020'000.00
<b>Total immeubles</b>	<b>CHF</b>	<b>934'374'538.00</b>	<b>913'960'042.00</b>
Autres actifs	CHF	10'833'448.61	2'370'288.05
<b>Total des actifs</b>	<b>CHF</b>	<b>950'205'429.85</b>	<b>926'431'388.68</b>
<b>PASSIFS</b>			
<b>Engagements à court terme</b>			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	155'001'342.30	133'971'200.00
Autres engagements à court terme	CHF	14'524'060.54	28'114'413.00
<b>Engagements à long terme</b>			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	57'577'500.00	58'983'142.30
Autres engagements à long terme	CHF	0.00	0.00
<b>Total des passifs</b>	<b>CHF</b>	<b>227'102'902.84</b>	<b>221'068'755.30</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>CHF</b>	<b>723'102'527.01</b>	<b>705'362'633.38</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-10'272'423.10	-9'645'794.27
<b>Fortune nette</b>	<b>CHF</b>	<b>712'830'103.91</b>	<b>695'716'839.11</b>

## Variation de la fortune nette

		31.03.2018	31.03.2017
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>			
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	CHF	695'716'839.11	684'133'686.86
Distribution	CHF	-18'702'458.58	-18'523'772.67
Solde des mouvements de parts	CHF	9'897'629.88	0.00
Résultat total	CHF	25'918'093.50	30'106'924.92
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>CHF</b>	<b>712'830'103.91</b>	<b>695'716'839.11</b>

## Nombre de parts rachetées et émises

		31.03.2018	31.03.2017
<b>Evolution du nombre de parts</b>			
Situation en début d'exercice		5'956'197.00	5'956'197.00
Parts émises		86'953.00	0.00
Parts rachetées		0.00	0.00
<b>Situation en fin de période</b>		<b>6'043'150.00</b>	<b>5'956'197.00</b>
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	117.95	116.80

## Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA)

		31.03.2018	31.03.2017
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	0.00	0.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0.00	0.00

# Compte de résultat

		période comptable	
		01.04.17 - 31.03.18	01.04.16 - 31.03.17
<b>REVENUS</b>			
Revenus locatifs	CHF	49'596'830.75	49'988'521.50
Intérêts bancaires	CHF	-64'183.73	-56'723.49
Intérêts intercalaires	CHF	466'315.57	288'395.97
Revenus divers	CHF	106'971.10	10'243.35
Autres revenus locatifs	CHF	292'132.39	317'095.62
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	93'269.82	-
<b>Total des produits</b>	<b>CHF</b>	<b>50'491'335.90</b>	<b>50'547'532.95</b>
<b>CHARGES</b>			
Intérêts hypothécaires	CHF	2'080'508.10	2'316'624.72
Autres intérêts passifs	CHF	86.39	42.79
Entretien et réparations	CHF	6'280'809.20	7'118'683.42
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	CHF	4'676'969.11	4'787'860.48
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	1'857'115.82	1'818'895.98
Impôts	CHF	10'071'708.54	9'277'521.94
Frais d'estimation et d'audit	CHF	339'238.45	413'191.30
Avocats	CHF	54'458.15	56'350.10
Frais bancaires	CHF	164'519.60	142'177.47
Frais de publication, d'impression	CHF	44'489.56	49'450.99
Rémunérations réglementaires versées			
a) A la direction	CHF	5'491'849.02	4'938'176.71
b) A la banque dépositaire	CHF	279'121.79	204'588.27
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	96'923.59	-65'853.46
Dotation aux provisions	CHF	0.00	-81'098.80
<b>Total des charges</b>	<b>CHF</b>	<b>31'437'792.32</b>	<b>30'976'611.91</b>
<b>Résultat net</b>	<b>CHF</b>	<b>19'053'538.58</b>	<b>19'570'921.04</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	740'780.99	-503'722.79
<b>Résultat réalisé</b>	<b>CHF</b>	<b>19'794'319.57</b>	<b>19'067'198.25</b>
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	6'123'773.93	11'039'726.67
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>CHF</b>	<b>25'918'093.50</b>	<b>30'106'924.92</b>

## Utilisation du résultat

		période comptable	
		01.04.17 - 31.03.18	01.04.16 - 31.03.17
Résultat net	CHF	19'053'538.58	19'570'921.04
Revenus reportés	CHF	990'992.00	122'529.54
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>CHF</b>	<b>20'044'530.58</b>	<b>19'693'450.58</b>
Distribution revenus	CHF	18'975'491.00	18'702'458.58
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>CHF</b>	<b>18'975'491.00</b>	<b>18'702'458.58</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>CHF</b>	<b>1'069'039.58</b>	<b>990'992.00</b>

# Inventaire des immeubles

## Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>Immeubles d'habitation</b>					
<b>GENEVE</b>					
<b>Carouge</b>	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	24'796'586.83	28'210'000.00	1'524'026.00	5.41%
	47/49, rte de Veyrier	9'356'056.29	12'740'000.00	785'161.00	6.19%
<b>Genève</b>	57, rue de Lyon	11'032'254.70	12'260'000.00	712'669.20	5.87%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	39'711'128.55	45'230'000.00	2'623'981.60	5.89%
	11, rue Sautter	16'311'047.30	19'130'000.00	1'108'166.00	5.88%
<b>Grand-Lancy</b>	21, ch. des Palettes	8'595'287.33	10'360'000.00	561'974.00	5.48%
<b>Lancy</b>	25 à 29, ch. des Pontets	20'559'569.37	23'660'000.00	1'363'059.40	5.84%
<b>Petit-Lancy</b>	19, ch. des Pâquerettes	12'460'497.16	14'060'000.00	815'835.00	5.84%
<b>Le Petit-Saconnex</b>	50, rue Liotard	5'587'837.10	6'180'000.00	328'374.00	5.47%
<b>Onex</b>	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	32'957'444.55	39'380'000.00	2'273'194.50	5.88%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	9'915'661.63	12'240'000.00	667'163.00	5.68%
<b>Vernier</b>	35, av. du Lignon	5'789'581.72	7'740'000.00	421'307.00	5.44%
	15, av. du Lignon	8'377'649.15	9'270'000.00	467'484.00	5.27%
<b>NEUCHÂTEL</b>					
<b>Boudry</b>	33/35, rte de la Gare	3'959'217.23	4'440'000.00	256'826.95	5.83%
<b>Colombier</b>	5 à 9, ch. des Saules	7'242'465.08	8'250'000.00	467'152.95	5.66%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'142'062.59	5'520'000.00	355'009.45	6.47%
	1/3, rue de la Colline	5'685'156.48	6'700'000.00	357'736.75	5.61%
	11a/11b, rue des Vernes	5'184'015.00	5'390'000.00	323'703.90	5.99%
<b>Cortailod</b>	6, 12/14, ch. des Landions	5'808'896.11	6'510'000.00	345'950.05	5.54%
<b>Neuchâtel</b>	26/28, rue des Battieux	4'788'014.10	4'700'000.00	281'327.00	6.02%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'672'826.05	6'820'000.00	393'279.50	5.72%
	19, rue des Vignolants	5'004'182.85	4'800'000.00	260'660.00	5.76%
	1 à 7, rue des Battieux	9'587'043.54	10'030'000.00	621'679.00	6.72%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'655'647.30	11'180'042.00	35'130.00	0.58%
<b>Peseux</b>	10/12, rue de la Gare	4'323'599.90	4'800'000.00	280'291.00	5.90%
<b>Saint-Blaise</b>	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'486'480.61	6'920'000.00	366'005.00	5.94%
<b>VALAIS</b>					
<b>Conthey</b>	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	14'420'000.00	622'558.00	4.99%
<b>VAUD</b>					
<b>Aigle</b>	11, ch. des Rosiers	1'235'143.86	1'610'000.00	105'982.00	6.59%
<b>Bex</b>	47a à 47d, av. de la Gare	10'248'158.08	12'230'000.00	732'230.00	6.19%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'553'976.50	8'330'000.00	501'037.00	6.65%
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Flettaz	9'851'956.62	9'520'000.00	557'455.00	5.98%

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>Chavornay</b>	9, rue de Sadaz	2'412'998.15	2'640'000.00	158'906.00	6.02%
	13, rue de Sadaz	2'865'467.53	2'890'000.00	194'028.75	6.90%
<b>Cheseaux-sur-Lausanne</b>	22, ch. de Champ-Pamont	3'309'750.60	3'130'000.00	209'280.00	6.69%
<b>Ecublens</b>	13a à 13c, ch. du Stand	13'118'976.10	15'000'000.00	815'413.00	5.51%
<b>Lausanne</b>	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'571'648.93	13'690'000.00	788'192.00	5.95%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'370'024.71	5'010'000.00	356'439.95	7.52%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'185'930.65	16'790'000.00	1'068'411.50	6.71%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'888'645.78	6'470'000.00	384'916.40	5.96%
<b>Lutry</b>	20, ch. de la Jaque	5'924'764.80	6'450'000.00	376'992.00	5.92%
<b>Nyon</b>	1 à 7, rte du Reposoir	29'268'769.54	35'210'000.00	1'979'831.00	5.73%
<b>Onnens</b>	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'139'830.25	3'080'000.00	202'813.50	6.70%
<b>Payerne</b>	24, rue de Guillermaux	3'130'328.77	4'230'000.00	240'950.00	5.99%
<b>Vevey</b>	26, ch. Emile-Javelle	7'014'518.58	6'780'000.00	316'269.60	5.06%
	10, bd Paderewski	-	-	208'487.55	0.00%
<b>Vevey</b>	6/8, rue de la Gare	6'261'652.79	6'600'000.00	356'505.90	5.64%
<b>Yverdon-les-Bains</b>	10/12, rue de Plaisance	7'081'425.52	8'120'000.00	447'152.00	5.63%
	22, rue des Jordils	5'355'590.88	6'840'000.00	427'740.00	6.25%
<b>Totaux</b>		<b>455'560'853.05</b>	<b>515'560'042.00</b>	<b>29'048'737.40</b>	

## Immeubles d'habitation en propriété par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>FRIBOURG</b>					
<b>Fribourg</b>	20 à 24, impasse de la Forêt	23'352'465.11	24'010'000.00	1'417'073.40	7.32%
<b>GENEVE</b>					
<b>Bernex</b>	8 à 16, ch. de Paris	5'163'107.77	5'190'000.00	322'745.60	6.27%
<b>JURA</b>					
<b>Delémont</b>	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	18'931'843.92	19'130'000.00	793'582.00	4.96%
<b>NEUCHÂTEL</b>					
<b>La Chaux-de-Fonds</b>	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	-	-	376'859.00	0.00%
<b>Le Landeron</b>	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'616'798.18	14'640'000.00	491'006.70	4.40%
<b>Neuchâtel</b>	50, rue de Fontaine-André	4'747'891.77	5'970'000.00	331'469.00	5.55%
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'567.89	22'510'000.00	1'184'093.00	5.15%
<b>VAUD</b>					
<b>Aigle</b>	52, rte d'Evian	9'161'632.97	10'700'000.00	680'290.40	6.48%
<b>Totaux</b>		<b>97'836'307.61</b>	<b>102'150'000.00</b>	<b>5'597'119.10</b>	

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>Immeubles à usage mixte</b>					
<b>GENEVE</b>					
Genève	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	32'365'814.76	42'490'000.00	2'542'895.50	6.16%
<b>VAUD</b>					
Echallens	13, Grand-Rue	7'426'629.38	7'940'000.00	451'859.50	5.71%
Lausanne	36, av. de Cour	16'454'870.33	19'950'000.00	998'584.00	5.03%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'005'291.37	19'230'000.00	1'107'233.15	5.86%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'077'154.28	5'990'000.00	367'871.00	6.43%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolle	17'760'378.30	20'340'000.00	973'126.20	6.01%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	18'235'255.46	16'390'000.00	981'869.25	6.94%
	2/4, rue du Simplon	5'503'348.64	5'240'000.00	338'147.45	6.93%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'634'237.48	20'970'000.00	1'289'598.50	6.17%
<b>Totaux</b>		<b>138'462'980.00</b>	<b>158'540'000.00</b>	<b>9'051'184.55</b>	

#### Immeubles à usage commercial

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>GENEVE</b>					
Genève	15, rue Lombard	2'536'136.45	3'200'000.00	157'956.00	4.94%
<b>NEUCHÂTEL</b>					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'464.41	29'960'000.00	1'388'820.00	4.64%
<b>VAUD</b>					
Clarens	26, rue du Collège	-	-	-22'520.00	0.00%
Le Mont-sur-Lausanne	En Budron A5	24'262'938.84	28'410'000.00	1'522'086.00	5.47%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'447'866.70	5'030'000.00	271'672.00	5.42%
	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	24'431'161.52	23'290'000.00	854'580.30	3.90%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'064'859.22	7'200'000.00	403'751.00	5.62%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'153'009.15	5'050'000.00	264'487.20	5.24%
<b>Totaux</b>		<b>96'371'436.29</b>	<b>102'140'000.00</b>	<b>4'840'832.50</b>	

#### Immeubles à usage mixte en propriété par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>GENEVE</b>					
Genève	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	20'167'384.24	20'890'000.00	1'058'957.20	5.20%
<b>Totaux</b>		<b>20'167'384.24</b>	<b>20'890'000.00</b>	<b>1'058'957.20</b>	

#### Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>JURA</b>					
Delémont	Sous Blanche-Pierre	3'809'630.62	3'768'879.00	-	0.00%
<b>NEUCHÂTEL</b>					
Neuchâtel	119, rue des Saars	4'082'544.83	4'155'617.00	-	0.00%
<b>VAUD</b>					
Morges	Les Résidences du Lac (Lots B3, B4, C et D)	27'478'322.20	27'170'000.00	-	0.00%
<b>Totaux</b>		<b>35'370'497.65</b>	<b>35'094'496.00</b>	<b>-</b>	

Aucun locataire n'est représentant de plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm 66).

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF
<b>Récapitulation</b>			
Immeubles d'habitation	455'560'853.05	515'560'042.00	29'048'737.40
Immeubles d'habitation en propriété par étage	97'836'307.61	102'150'000.00	5'597'119.10
Immeubles à usage mixte	138'462'980.00	158'540'000.00	9'051'184.55
Immeubles à usage commercial	96'371'436.29	102'140'000.00	4'840'832.50
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	20'167'384.24	20'890'000.00	1'058'957.20
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	35'370'497.65	35'094'496.00	-
<b>Totaux</b>	<b>843'769'458.84</b>	<b>934'374'538.00</b>	<b>49'596'830.75</b>

La valeur incendie de tous les immeubles du fonds Bonhôte s'élève à CHF 787'420'708.50 au 31.03.2018

<sup>1</sup> loyers encaissés et à recevoir

<sup>2</sup> rapport entre l'état locatif théorique et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation)

## Liste des achats et des ventes d'avoirs

### Achats

Terrains à bâtir, y. c. les bâtiments et immeubles en constructions		Prix d'achat en CHF
<b>NEUCHÂTEL</b>		
Neuchâtel	119, rue des Saars	1'550'000.00
<b>Totaux</b>		<b>1'550'000.00</b>

### Ventes

Terrains à bâtir, y. c. les bâtiments et immeubles en constructions		Prix de vente en CHF
<b>NEUCHÂTEL</b>		
Neuchâtel	119, rue des Saars - Cession d'une parcelle de 83m2	2'075.00
<b>JURA</b>		
Delémont	Sous Blanche-Pierre - lot PPE n° S01-03	660'000.00
	Sous Blanche-Pierre - lot PPE n° S01-02	470'000.00
<b>Totaux</b>		<b>1'132'075.00</b>

### Habitations en propriété par étage

<b>NEUCHÂTEL</b>		
La Chaux-de-Fonds	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	6'600'000.00
<b>Totaux</b>		<b>6'600'000.00</b>

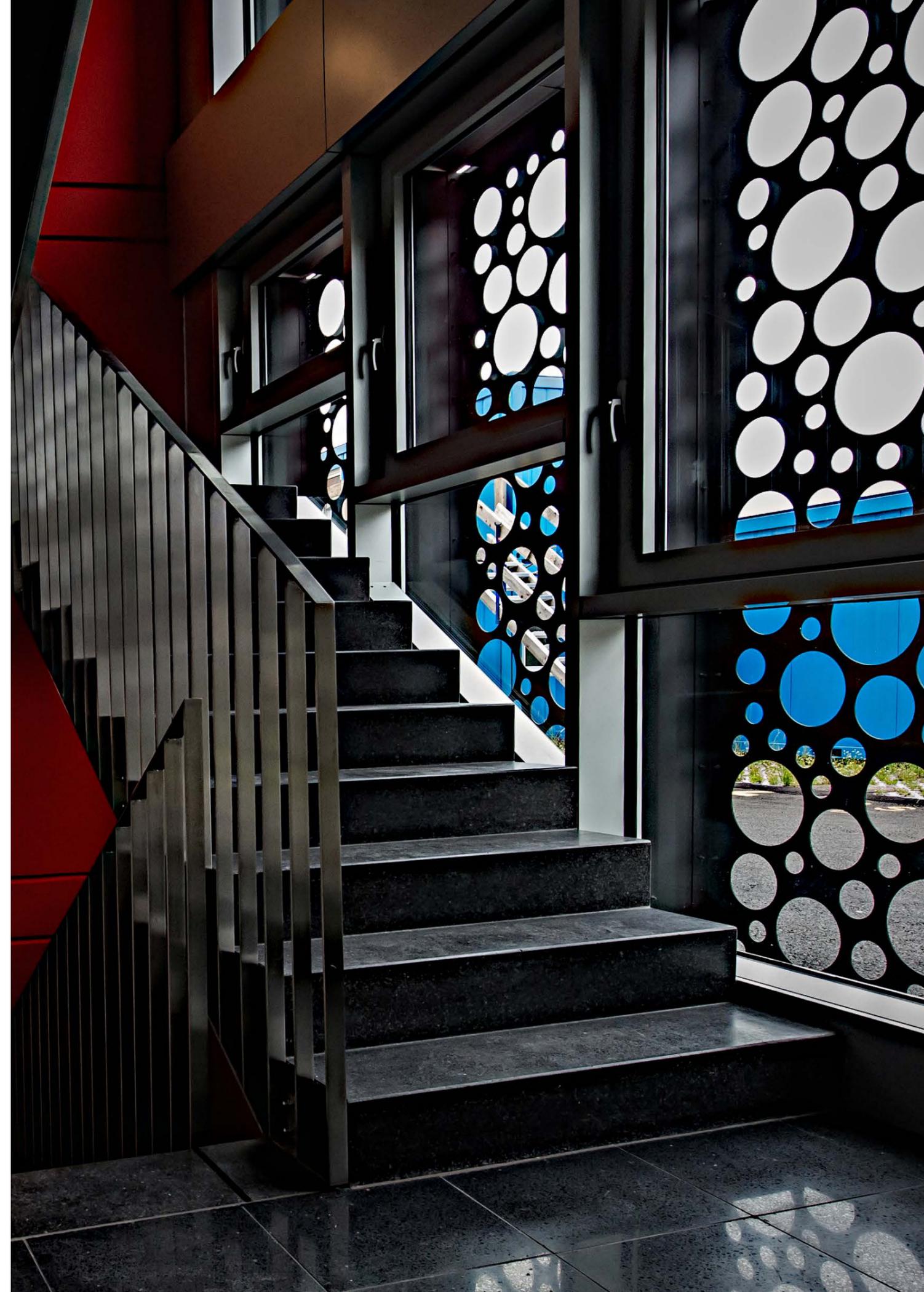
### Habitations

<b>VAUD</b>		
Vevey	10, bd Paderewski	4'150'000.00
<b>Totaux</b>		<b>10'750'000.00</b>

<b>Total des ventes</b>		<b>11'882'075.00</b>
-------------------------	--	----------------------

Opération entre placements collectifs de capitaux (Art.101 al.3 OPC-FINMA) :

L'immeuble sis rue du Collège 26 à Clarens a été vendu à Comunus SICAV pour laquelle FidFund Management SA agit en tant qu'administrateur de fonds.



# Investissements en valeurs mobilières et dettes hypothécaires

## Détail des dettes hypothécaires

### Engagement à court terme de moins d'un an

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
12'252'200.00	FIX	0.900%	31.03.2014	Variable
15'860'000.00	FIX	1.540%	31.03.2006	Variable
7'000'000.00	FIX	0.500%	28.06.2016	Variable
21'500'000.00	FIX	0.550%	30.07.2013	Variable
3'996'000.00	L3MCHF	0.800%	01.11.2006	Variable
30'000'000.00	FIX	0.600%	05.03.2018	05.04.2018
5'000'000.00	FIX	0.500%	21.12.2016	22.05.2018
10'000'000.00	FIX	0.550%	08.07.2017	31.05.2018
6'250'000.00	FIX	1.220%	05.06.2014	31.05.2018
5'143'142.30	FIX	0.890%	27.09.2016	26.09.2018
5'000'000.00	FIX	0.500%	28.11.2016	28.11.2018
8'000'000.00	FIX	0.500%	09.12.2016	11.12.2018
10'000'000.00	FIX	0.500%	21.12.2016	21.12.2018
5'000'000.00	FIX	0.500%	21.02.2018	21.02.2019
10'000'000.00	FIX	0.500%	06.03.2018	06.03.2019

### Engagements à long terme de un à cinq ans

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
7'000'000.00	FIX	1.250%	18.07.2014	18.07.2019
6'000'000.00	FIX	1.650%	28.06.2013	28.06.2021
8'000'000.00	FIX	1.560%	18.07.2014	19.07.2021
1'000'000.00	FIX	1.120%	31.12.2014	31.12.2021
9'900'000.00	FIX	1.120%	28.06.2006	31.12.2021
6'590'000.00	FIX	3.600%	04.04.2007	31.03.2022

### Engagements à long terme de plus de cinq ans

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
9'987'500.00	FIX	1.120%	15.01.2018	30.11.2024
5'000'000.00	FIX	1.890%	31.12.2012	30.12.2024
5'000'000.00	FIX	1.990%	31.12.2012	30.12.2027

**212'578'842.30**

**0.978%**  
(taux moyen pondéré)

## Détail des dettes hypothécaires remboursées

Pas de remboursement de prêt.

## Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le contrat de fonds

		Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
<b>Rémunération à la direction</b>			
commission d'administration, de gestion et de distribution	§ 19 contrat fonds	1.00%	0.75%
pour la commission d'émission	§ 18 contrat fonds	5.00%	0.00%
pour la commission de rachat	§ 18 contrat fonds	1.00%	0.00%
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	1.00%	1.00%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	§ 19 contrat fonds	3.00%	de 0% à 3%
pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	5.00%	de 2% à 5%
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>			
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 19 contrat fonds	CHF 125.--	CHF 125.--
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 contrat fonds	0.04%	0.04%
pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 19 contrat fonds	0.50%	0.50%

## Informations sur les engagements

### 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.

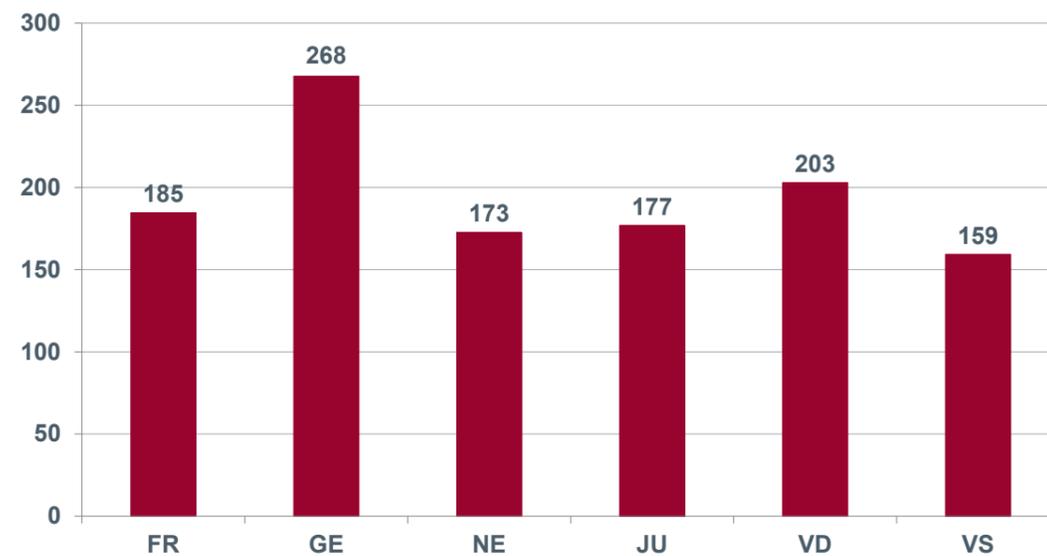
Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à près de CHF CHF 16'709'920.00.

## Statistiques

### Répartition des investissements par taille de logement

Nb pièces	1 - 1½	2 - 2 ½	3 - 3½	4 - 4½	5 et +	Total
GE	184	217	274	116	57	<b>848</b>
NE	10	68	145	152	46	<b>421</b>
VD	125	272	361	190	41	<b>989</b>
FR	38	31	52	23	2	<b>146</b>
VS	0	3	19	16	1	<b>39</b>
JU	3	12	14	14	9	<b>52</b>
<b>Total</b>	<b>360</b>	<b>603</b>	<b>865</b>	<b>511</b>	<b>156</b>	<b>2495</b>

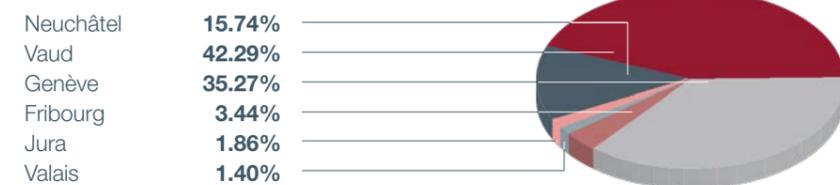
### Répartition des loyers CHF/m²



## Graphiques



### Répartition des investissements par canton selon l'état locatif



### Répartition de l'état locatif





Neuchâtel, 15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard)

## Aperçu des immeubles



**Aigle**, 52, rte d'Evian



**Aigle**, 11, ch. des Rosiers



**Carouge**, 47/49, rte de Veyrier



**Chavornay**, 13, rue de Sadaz



**Bernex**, 8 à 16, ch. de Paris



**Bevaix**, 3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés



**Chavornay**, 9, rue de Sadaz



**Cheseaux**, 22, ch. de Champ-Pamont



**Bex**, 47a à 47d, av. de la Gare



**Bex**, 15 à 21, ch. de Montaillet



**Colombier**, 5 à 9, ch. des Saules



**Colombier**, 1/3, rue de la Colline



**Boudry**, 33/35, rte de la Gare



**Bussigny**, 10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Rietlaz



**Colombier**, 11a/11b, rue des Vernes



**Colombier**, 1 à 5, rue Madame de Charrière



**Carouge**, 33 à 37, rte de Veyrier - 5/7, rte de la Fontenette



**Carouge**, 37a, rte de Veyrier



**Conthey**, 17/19/21/21a, av. de la Gare



**Cortaillod**, 6, 12/14, ch. des Landions



**Delémont**, 2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile-Boéchat



**Echallens**, 13, Grand-Rue



**Grand-Lancy**, 21, ch. des Palettes



**Lancy**, 25 à 29, ch. des Pontets



**Ecublens**, 13a à 13c, ch. du Stand



**Fribourg**, 20 à 24, impasse de la Forêt



**Lausanne**, 36, av. de Cour



**Lausanne**, 8, ch. des Croix-Rouges



**Genève**, 11, rue Sautter



**Genève**, 15, rue Lombard



**Lausanne**, 78, av. de Morges - 47, ch. de Renens



**Lausanne**, 23/25, ch. du Bois-Gentil



**Genève**, 1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin



**Genève**, 14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet



**Lausanne**, 56 à 62, av. de Tivoli



**Lausanne**, 9/11/11b, av. de Montchoisi



**Genève**, 57, rue de Lyon



**Genève**, 22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay



**La Conversion / Lutry**, 20, ch. de la Jaque



**Le Landeron**, 11, rue du Jolimont



**Le Landeron**, 26, rue du Lac



**Le Petit-Saconnex**, 50 rue Liotard



**Neuchâtel**, 26/28, rue des Battieux



**Neuchâtel**, 19, rue des Vignolants



**Le Mont s/Lausanne**, En Budron A5



**Montreux**, 26, Grand-Rue - 6, rue du Marché



**Neuchâtel**, 24 à 28, rue des Berthoudes



**Neuchâtel**, 15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard)



**Montreux**, 6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino



**Morges**, Les Résidences du Lac



**Nyon**, 1 à 7, rte du Reposoir



**Onex**, 91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle



**Neuchâtel**, 219 à 229, rue des Fahys



**Neuchâtel**, 1 à 7, rue des Battieux



**Onex**, 103, av. du Bois-de-la-Chapelle



**Onens**, 1 à 12, rte de la Gare



**Neuchâtel**, 119, rue des Saars



**Neuchâtel**, 50, rue de Fontaine-André



**Payerne**, 24, rue de Guillermaux



**Payerne**, 19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy



**Peseux**, 10/12, rue de la Gare



**Petit-Lancy**, 19, ch. des Pâquerettes



**Vevey**, 16, rue du Centre - 11, rue du Simplon



**Veytaux**, 6/8, rue de la Gare



**Saint-Blaise**, 2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes



**Vernier**, 15, av. du Lignon



**Yverdon-les-Bains**, 22, rue des Jordils



**Yverdon-les-Bains**, 10/12, rue de Plaisance



**Vernier**, 35, av. du Lignon



**Vevey**, 8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare



**Yverdon-les-Bains**, 21 à 31, rue d'Orbe



**Vevey**, 15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole



**Vevey**, 26, ch. Emile-Javelle



**Vevey**, 2/4, rue du Simplon



**Vevey**, 18, rue du Simplon - 1, rue du Parc



**KPMG SA**  
**Financial Services Suisse romande**  
111 Rue de Lyon Case postale 347 Téléphone +41 58 249 25 15  
CH-1203 Genève CH-1211 Genève 13 Téléfax +41 58 249 25 13  
www.kpmg.ch

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels de

#### Bonhôte-Immobilier

#### Rapport de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements Bonhôte-Immobilier comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2018 (pages 2 à 3 et 7 à 23).

##### Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

##### Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

##### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 mars 2018 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

#### Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément ainsi que celles régissant l'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA

  
Yvan Mermod  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

  
Bruno Beça  
Expert-réviseur agréé

Genève, 22 juin 2018

Annexe :

- Comptes annuels comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 LPCC

KPMG SA est une filiale de KPMG Holding SA, elle-même membre du réseau KPMG d'entreprises indépendantes rattachées à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), une personne morale suisse. Tous droits réservés.  Entreprise certifiée EXPERTSuisse





BONHÔTE-IMMOBILIER  
[www.bonhote-immobilier.com](http://www.bonhote-immobilier.com)