

BONHÔTE-IMMOBILIER

Fonds de placement de droit suisse, catégorie « fonds immobiliers »

EMISSION 2018 DE NOUVELLES PARTS

Période de souscription :	Du 26 juin au 9 juillet 2018, 12 heures
Rapport de souscription :	Dividende unitaire de CHF 3.14. Un droit de souscription est attribué à chaque part détenue en portefeuille (pas de négoce des droits). Trente-sept (37) droits de souscription sont nécessaires pour la souscription d'une nouvelle part.
Prix de souscription :	CHF 116.18.- net par nouvelle part
Ex-Date	26 juin 2018
Record Date	27 juin 2018
Pay-date des droits	28 juin 2018
Libération :	11 juillet 2018
Direction de fonds :	FidFund Management SA, Nyon
Banque dépositaire :	CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse
Clearing :	SIX SIS SA, Olten
Numéro de valeur / ISIN :	Parts : 2672561 / CH0026725611 Droits de souscription : 42356149 / CH0423561494

Direction de fonds :

fidfund
MANAGEMENT SA

Banque dépositaire :

caceis
INVESTOR SERVICES

Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE	3
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	4
2.1	Contenu du Prospectus	4
2.2	Absence de recommandation	4
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	5
3.1	En général.....	5
3.2	U.S.A., U.S. persons.....	5
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	6
4.1	Parts émises	6
4.2	Période de souscription	6
4.3	Rapport de souscription.....	6
4.4	Prix de souscription	6
4.5	Exercice du droit de souscription.....	7
4.6	Négoce des droits de souscription	7
4.7	Libération	7
4.8	Restrictions de vente	7
4.9	Livraison des titres.....	7
4.10	Jouissance.....	7
4.11	Cotation des parts.....	7
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE BONHOTE-IMMOBILIER.....	7
5.1	Destination du produit de l'émission.....	7
5.2	Marché immobilier cible	8
5.3	Bonhôte-Immobilier.....	8
5.4	Perspectives du Bonhôte-Immobilier	8
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES.....	9
	CONTACTS	9
6.1	Direction de fonds.....	9
6.2	Banque dépositaire.....	9
6.3	Gestionnaire	9
7.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS.....	9

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

2.1 Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au Bonhôte-Immobilier, fonds de placement de droit suisse de la catégorie « fonds immobiliers » (ci-après : «BIM ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futurs du BIM. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

- des fluctuations des taux d'intérêt;
- des changements dans les conditions économiques;
- des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le BIM est actif;
- une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers;
- des fluctuations dans les cours des matières premières;
- une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes; et
- des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au BIM doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

2.2 Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du BIM, il doit se fonder sur sa propre analyse relative au BIM, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du BIM et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308).

3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

3.1 *En général*

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du BIM dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du BIM ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du BIM peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to BIM units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the BIM units, the offer or otherwise to permit the public offering of the BIM units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of BIM units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus comes are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

3.2 *U.S.A., U.S. persons*

The Bonhôte-Immobilier has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of the Bonhôte-Immobilier have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore units of the Bonhôte-Immobilier may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the Bonhôte-Immobilier does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the Bonhôte-Immobilier is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

FidFund Management SA à Nyon, agissant en tant que direction de fonds du BIM a décidé de procéder à l'émission "best effort" de 163'328 parts calculé selon le ratio suivant :

Trente-sept (37) droits de souscription = une (1) nouvelle part

Tout montant restant découlant du dividende, insuffisant à la constitution d'une nouvelle Part supplémentaire, sera versé au porteur de part(s) en espèces.

Les nouvelles parts sont offertes en souscription par l'intermédiaire des droits de souscription. L'augmentation de capital est exclusivement réservée aux détenteurs de parts selon les conditions exposées ci-après.

Chaque porteur de part(s) aura le choix :

- de disposer de son dividende ; ou
- de réinvestir le dividende sous forme de nouvelle(s) part(s) de fonds arrondi à l'unité inférieure. Dans ce cas, tout montant restant découlant du dividende, insuffisant à la constitution d'une autre part supplémentaire, sera versé au porteur de part(s) en espèces.

Sans nouvelle du porteur de part(s) dans le délai imparti exposé au point 4.2, le dividende sera payé en espèces.

Ainsi, il se peut qu'aucune nouvelle part ne soit émise si les porteurs ne se prononcent pas ou s'ils réclament le dividende.

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités ci-dessous.

4.2 Période de souscription

La période de souscription de nouvelle(s) part(s) réservée aux porteurs de parts court du 26 juin 2018 au 9 juillet 2018 à 12h00.

4.3 Rapport de souscription

Chaque part détenue à la Record date du 27 juin 2018 par le porteur de part(s) donne droit au dividende.

Ce dividende de CHF 3.14 est matérialisé par 1 (un) droit, qui permettra à chaque porteur de parts de convertir ses droits en parts selon le ratio de conversion : 37 droits pour une nouvelle part ou de toucher le montant de son dividende.

Ainsi, le porteur de part a la possibilité de choisir de convertir son dividende en nouvelle(s) part(s) par le biais des droits de souscription. Le porteur de part ne sera pas autorisé à constituer plus de nouvelle(s) part(s) auxquelles il a le droit.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des décisions reçues provenant des porteurs de part(s). Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur au nombre de parts maximales calculées selon le point 4.1.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 116.18** net par nouvelle part du BIM.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. Il est basé sur la valeur d'inventaire au 31 mars 2018 de CHF 117.95 par part (après déduction d'une distribution pour l'exercice comptable 2017-2018 de CHF 3.14 par part), et tient compte de changements de valeur de biens immobiliers, d'une participation aux bénéfices en cours (c'est-à-dire pour la période du 1er avril 2018 jusqu'au 11 juillet 2018), des frais de déploiements de CHF 0.38 par part.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

Les droits de souscription qui ne sont pas exercés pendant la période de souscription ou exercés tardivement sont remplacés par un dividende payé en espèces. Les droits de souscription ne sont pas négociables.

4.6 Négoce des droits de souscription

Les droits de souscription ne sont pas négociables.

4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 11 juillet 2018.

4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du BIM ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.9 Livraison des titres

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

4.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} avril 2018 pour l'exercice social 2018/2019.

4.11 Cotation des parts

Les nouvelles parts seront cotées dès le 11 juillet 2018 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 2.672.561. La valeur des parts est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE BONHOTE-IMMOBILIER

5.1 Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission servira à maintenir une activité de construction de nouveaux objets immobiliers afin de conserver une homogénéité dans la structure du fonds et en assurer le rajeunissement permanent. De plus, une partie de la levée de capital sera affectée à des travaux de mise en valeur sur des immeubles déjà en possession du fonds et qui offrent de réelles opportunités de développement de l'état locatif. Enfin, dans un premier temps, une partie des nouvelles liquidités serviront à diminuer le niveau d'endettement.

5.2 *Marché immobilier cible*

Le fonds continue de favoriser les investissements dans des immeubles de location en suisse occidentale, en privilégiant les localisations proches des voies de communication et des rives de lac. L'accent aujourd'hui se porte sur la partie septentrionale de la suisse romande et sur les objets d'habitation. Dans cette optique, les rives des lacs sont privilégiées, ainsi que les zones proches des gares principales. Comme par le passé, la qualité de vie joue également un rôle prépondérant dans le choix des localisations.

5.3 *Bonhôte-Immobilier*

L'objectif du BIM consiste à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, la politique de placement de celui-ci consiste à acheter des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le BIM investit principalement dans des maisons d'habitation, des immeubles et villas (pour ces dernières, au maximum 20% de la fortune du fonds), des constructions à usage mixte et au maximum un tiers dans des immeubles à caractère commercial, bureaux, maisons de santé et parkings (pour ces derniers, au maximum 10% de la fortune du fonds).

Le fonds offre une bonne maîtrise des risques par :

- ◆ la diversification des investissements sous-jacents,
- ◆ une éthique professionnelle centrée sur l'élimination de conflits d'intérêts,
- ◆ des valorisations par des experts indépendants agréés par la FINMA, et
- ◆ la sélection des projets d'investissement.

S'agissant de la sélection des projets d'investissement, les critères suivants sont pris en considération:

- ◆ le lieu de situation,
- ◆ l'année de construction,
- ◆ l'état d'entretien,
- ◆ la qualité de l'état locatif,
- ◆ le rendement locatif,
- ◆ les opportunités d'amélioration du rendement (rénovation, mise en valeur, etc.), et
- ◆ les plus-values potentielles.

Le BIM est géré par une équipe de professionnels engagés et présents sur le terrain pour suivre au quotidien les éléments techniques et commerciaux de chaque bâtiment. Cette équipe participe à la fois à la mise en valeur des bâtiments et à la réduction des coûts par une gestion stricte.

Au 31 mars 2018, le BIM a présenté les résultats suivants :

Fortune nette totale	712'830'103.91CHF
Fortune brute totale	950'205'429.85 CHF
VNI par part	117.95 CHF
Rendement à distribuer	18'975'491.00 CHF
TER (Total Expense Ratio) - (TER(ref))(GAV)	0.87%
Nombre d'immeubles	77
Taux de perte sur loyers	1.89%
Rendement locatif théorique sur DCF (y compris construction)	3.70%
Taux d'endettement	22.75%
Performance totale du 11.10.2006 au 31.03.2018	76.23%

5.4 *Perspectives du Bonhôte-Immobilier*

La publication du rapport annuel 2017-2018 confirme une nouvelle fois la bonne santé du portefeuille. Au-delà de la mise en exploitation d'un nouveau bâtiment, de l'acquisition d'un immeuble d'habitation et d'un parking

ainsi que de la vente de deux petits objets dans le courant de l'année, l'évolution à la hausse de l'état locatif se poursuit malgré un marché qui se tend quelque peu dans certaines régions.

Le marché immobilier actuel, caractérisé par des prix toujours élevés, offre encore des niches d'investissement et plusieurs régions restent attractives pour des acquisitions d'immeubles locatifs. Bonhôte-Immobilier analyse dès lors ces opportunités avec beaucoup de discernement afin de rester en ligne avec sa stratégie et sa vision à long terme.

Parallèlement, Bonhôte-Immobilier est toujours en contact étroit avec le milieu immobilier afin de se positionner sur différentes projets en cours de développement et s'assurer de nouveaux investissements à court, moyen et long terme conformément à sa politique de rajeunissement de son patrimoine et de gestion de son parc.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 11) le prospectus avec contrat de fonds intégré, en français.

Le rapport annuel au 31 mars 2018 ainsi que le rapport semestriel au 30 septembre 2017 font partie intégrante du présent prospectus. Ils peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 6.1). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

La lettre de banque est également disponible sur demande auprès de la banque dépositaire CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon/Suisse.

CONTACTS

6.1 Direction de fonds

Adresse postale : FidFund Management SA, Case postale 2309, 1260 Nyon 2
Téléphone : + 41 (0)58 261 94 20
Télécopieur : + 41 (0)58 261 94 90
Email : immo@fidfund.com
Internet : www.fidfund.com

6.2 Banque dépositaire

Adresse postale : CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon/Suisse, Route de Signy 35, 1260 Nyon
Téléphone : + 41 (0) 58 261 94 77
Télécopieur : +41 (0) 58 261 94 70
Email : opsch-TA@caceis.com

6.3 Gestionnaire

Adresse postale : Banque Bonhôte & Cie SA, 2, quai Ostervald, 2000 Neuchâtel
Téléphone : +41 (0) 32 722 10 13
Télécopieur : +41 (0) 32 722 10 75
Email : ccottet@bonhote.ch
Internet : www.bonhote.ch

7. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

FidFund Management SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches

raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du BIM n'est intervenu.

Nyon, le 21 juin 2018

La direction de fonds

FidFund Management SA



Selda KARACA
Directrice



Christophe ALBOUSSET
Directeur Adjoint

La Banque dépositaire

**CACEIS Bank, Paris, succursale de
Nyon / Suisse**



Heidi DYER
Directrice des Fonctions Centrales



Laurent BARRIOZ
Directeur des Opérations

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

