



RAPPORT SEMESTRIEL NON AUDITÉ
30 SEPTEMBRE 2020

FONDS DE PLACEMENT BONHÔTE-IMMOBILIER





FidFund Management SA

Conseil d'administration

Yves de Montmollin	Président
Olivier Vollenweider	Vice-Président
Jean-François Abadie	Administrateur
Philippe Bens	Administrateur
Yves de Coulon	Administrateur

Direction

Selda Karaca	Directrice générale
Christophe Audousset	Directeur adjoint
Lionel Bauer	Sous-directeur

Experts chargés des estimations (chacun attribué à des immeubles)

Olivier Bettens	Architecte EPFL – Lausanne
Stéphanie Osler	Experte immobilière – Expertop Osler & Picci – St-Aubin / NE
Caroline Dunst	Experte immobilière – Acanthe SA – Genève
Michel Grosfillier	Architecte EAUG-SIA-REG A – Bureau d'architecte Processus Immobilier SA – Genève
Denise Dupraz	Architecte et experte immobilière - D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges

Gestion des immeubles

Agence Immobilière et Commerciale SA Fidimmobil - Neuchâtel
Gérance Charles Berset SA - La Chaux-de-Fonds
Naef Immobilier Neuchâtel SA – Neuchâtel
Bernard Nicod SA - Lausanne
Cogestim SA - Lausanne
Domicim Lausanne SA – Lausanne
Gérançes Foncières SA – Fribourg
Intercity Bewirtschaftung AG – Zurich
Pilet & Renaud SA – Genève
Régie Duboux SA - Lausanne
Rosset & Cie - Onex

Société d'audit

KPMG SA – Genève

Bonhôte-Immobilier

Bonhôte-Immobilier est un fonds de placement de droit suisse, de la catégorie « 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 Paris, succursale de Nyon / Suisse, 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 perspective

Rapport de gestion

Avec un total d'actifs d'immeubles de près de 1,035 milliards, le fonds Bonhôte-Immobilier poursuit sa croissance tout en continuant d'appliquer la stratégie conservatrice et rassurante du pas à pas. Le versement du dividende unitaire de CHF 3.17 pour l'exercice 2019-2020, en hausse de 0,63 % par rapport à l'exercice précédent, a eu lieu le 10 juillet 2020. Pour la quatrième année consécutive, les investisseurs ont pu choisir de percevoir leur dividende en espèces ou sous forme de nouvelle(s) part(s) selon le prospectus d'émission. Près de 3/4 des détenteurs de parts, en progression constante depuis sa mise en place, ont pris leur dividende en titres, représentant 121'318 nouvelles parts. Ce succès démontre le bienfondé de cette solution toujours unique dans le domaine des fonds immobiliers et la confiance réjouissante des investisseurs dans le fonds Bonhôte-Immobilier.

Portefeuille immobilier

Ces nouvelles liquidités ont permis, entre autres, de concrétiser notre souhait de diversifier géographiquement le portefeuille. Un premier immeuble d'habitation de 64 appartements à Arbon (TG), Kornfeldstrasse 2 à 16 (photo ci-dessous) a été acquis pour un montant de 19,3 millions. Cette acquisition a été rapidement suivie par l'achat d'un second immeuble, résidentiel également, à Wangen bei Olten (SO), Am Kreuzberg 22 à 28. Ce dernier compte 32 logements et l'investissement se monte à 7,2 millions. Idéalement placés et globalement dans un bon état d'entretien, ces deux bâtiments proposent des loyers en ligne avec les régions.



A Neuchâtel, aux 119, rue des Saars (photo en page couverture), les 15 appartements en PPE de haut standing, labellisés Minergie®, ont tous trouvé preneur.

La construction est terminée et l'ensemble des copropriétaires ont pris possession de leur bien, de généreux logements de 4½ et 5½ pièces avec une vue sur le lac et les Alpes très appréciée, tout comme la qualité du réseau de mobilité. Une nouvelle réussite pour Bonhôte-Immobilier. Cette opération, après le bouclage du décompte final, va permettre de dégager un gain substantiel sur l'investissement réalisé en faveur des investisseurs.

Le gestionnaire maintient les planifications à court, moyen et long terme d'études de valorisation et/ou de travaux de rénovation pour conserver un portefeuille attrayant, répondant au marché et aux attentes des locataires.

S'agissant des études, différents dossiers sont soit dans l'attente de décisions administratives de la part des autorités compétentes pour l'obtention de permis de construire soit en cours d'évolution sur la base des préavis obtenus lors des demandes préalables. Cela concerne notamment deux immeubles à Genève, sis 1, rue Hoffmann – 4 à 8, route de Meyrin et 21, chemin des Palettes ainsi que un à Carouge, 47-49, route de Veyrier.

A Neuchâtel, le lauréat du concours international de projets d'architecture, pour un quartier d'habitation d'environ 180 logements à Beauregard-Dessus, a été dévoilé lors du vernissage qui s'est déroulé le 20 août 2020. Ce ne sont pas moins de soixante-trois projets, provenant de sept pays différents, qui ont été rendus. La diversité des propositions et des implantations a permis, notamment par comparaison, une meilleure lecture et compréhension des enjeux du site. Au fil des délibérations et par les enseignements apportés par les différentes postures des projets, le jury a forgé son jugement et a pu en finalité identifier avec pertinence et conviction celui qui répondait le mieux au lieu et au programme. A l'unanimité, le jury a recommandé au maître de l'ouvrage de confier, en vue de sa réalisation, la poursuite de l'étude à l'auteur du projet Robin Hood (photo en page 7), réalisé par l'atelier LVPH architectes Sàrl à Fribourg. Le projet a convaincu le jury par la pertinence de son implantation précisant habilement les limites du site en termes urbain et topographique. Le projet met en valeur les composantes paysagères alentour, la vue sur le lac et les Alpes, propose des volumétries à l'échelle du bâti existant et confère une identité unique à ce lieu, en particulier par la présence du vaste espace vert resté libre.

Une attention particulière sera de plus portée aux enjeux du développement durable, critère important du concours.

Afin de diffuser une large communication sur cet important projet, une exposition publique et une séance d'informations pour les associations de quartier et voisins ont été organisées. De nombreuses personnes ont participé à ces deux manifestations créant des échanges enrichissants et laissant augurer un intérêt positif de la population pour ce futur nouveau quartier.

Le calendrier prévisionnel des différentes étapes prévoit d'accueillir les habitants durant le premier semestre 2025.

Covid-19

En complément de la note factuelle au chapitre « informations sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière », il est à relever que Bonhôte-Immobilier a fait preuve de réactivité au printemps 2020 suite aux mesures de fermetures imposées par la Confédération, analysant rapidement les risques sanitaires et financiers de cette pandémie sur les locataires. Aujourd'hui, le fonds peut se prévaloir d'avoir réglé le 100% des dossiers de la 1ère vague. Au-delà des arrangements de paiements conclus et de réductions de loyer mineures sur une durée déterminée, cela a principalement consisté à adhérer aux actions de soutien proposées par les différents cantons et à l'application de la motion de l'assemblée fédérale. Au final, Bonhôte-Immobilier a consenti à abandonner l'équivalent de plus ou moins un loyer net mensuel par locataire commercial durant la période de fermeture, tout à fait en ligne avec le dommage possible maximal projeté en mars 2020. Les loyers résidentiels et les surfaces de bureaux n'ont pas bénéficié de soutien financier de la part du fonds.

Les actions du fonds ont été fortement appréciées et saluées et ont permis de renforcer les relations entre les locataires et le bailleur tout en garantissant un revenu locatif stable.

Perspective et stratégie

Une modification du contrat de fonds et la transformation du fonds contractuel en société d'investissement à capital variable (SICAV) ont été publiées fin septembre 2020 auprès des organes officiels. Ce changement de forme juridique ne modifiera pas le statut fiscal du fonds, à savoir qu'il restera défiscalisé comme à ses débuts en 2006. Sans aucun coût de transformation pour l'investisseur, cette nouvelle structure, nommée Bonhôte-Immobilier SICAV (BIM SICAV) offrira aux porteurs de parts une participation et un droit de vote à l'assemblée générale de la SICAV.

Elle sera composée de deux compartiments, l'un nommé « Entrepreneur » détenu à 100 % par la Banque Bonhôte & Cie SA, l'autre nommé « Bonhôte-Immobilier » détenant les immeubles.

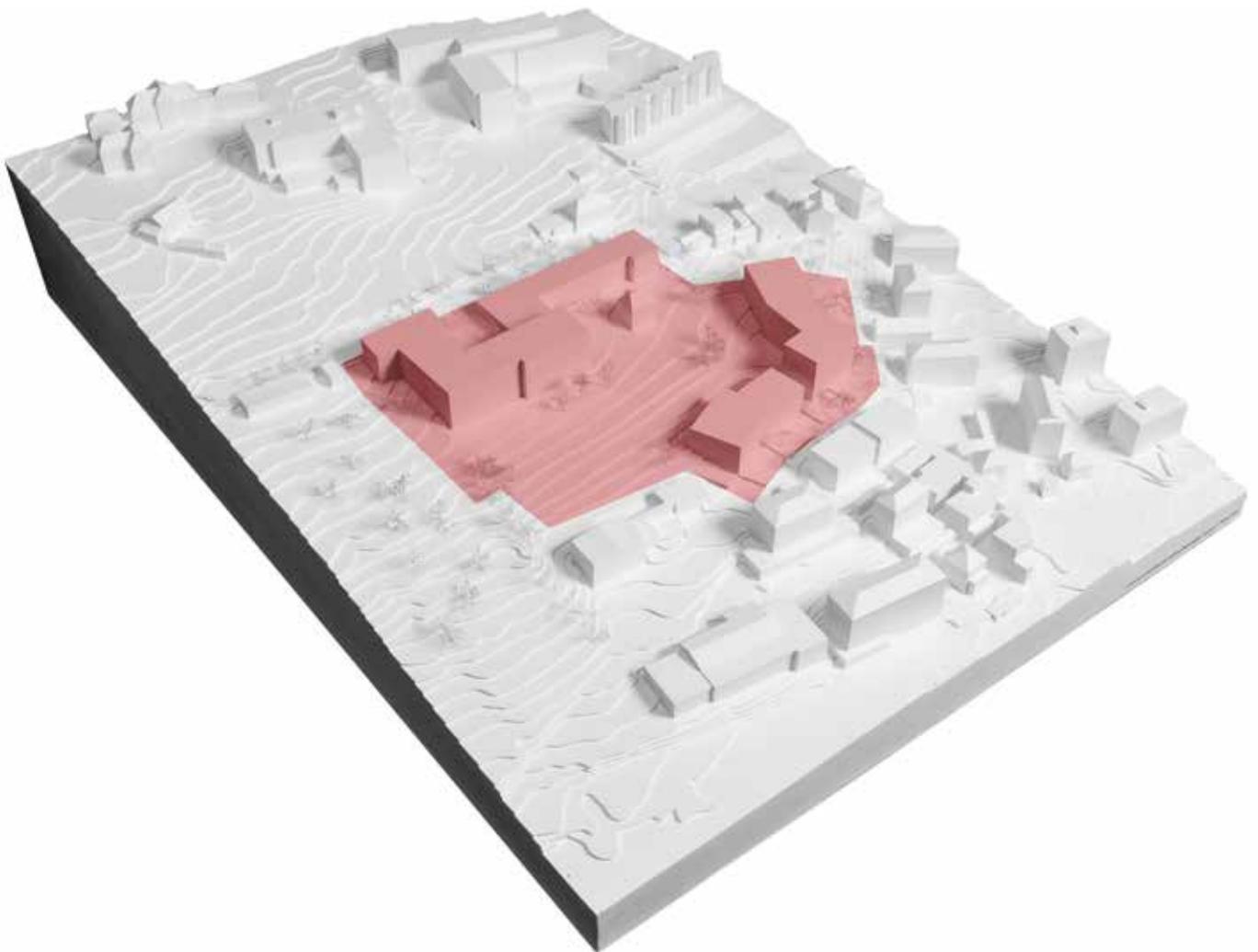
Ce nouvel environnement permettra également au gestionnaire de renforcer les relations avec les investisseurs. La direction de fonds restera Fidfund Management SA et KPMG-Genève continuera d'occuper la qualité d'organe de révision. BIM SICAV bénéficiera d'un conseil d'administration de 3 personnes hautement qualifiées (photo ci-dessous). Me Yves de Coulon (président), Jean-Paul Jeckelmann (vice-président) et Géraldine Bosshart Brodard (membre) réunissent les compétences stratégiques, de vision et de légal pour assurer la continuité et le développement du fonds. En tenant compte des différents délais de procédure, l'entrée en vigueur de BIM SICAV devrait être effective dans le courant du premier trimestre 2021.



Dans cette perspective, Bonhôte-Immobilier procédera en décembre 2020 à une augmentation de capital d'env. CHF 75 millions par le biais d'une émission de nouvelles parts du fonds. L'émission sera réalisée en « best effort basis » dans le cadre d'une offre de souscription ouverte au public en Suisse. Cette augmentation de capital permettra de poursuivre le développement du portefeuille immobilier qualitatif du fonds. Dans cette optique, des investissements dans de nouveaux immeubles ont été sécurisés. De plus, le niveau d'endettement pourra ainsi être maintenu à hauteur des années passées, conservant ainsi la flexibilité financière du fonds. Les informations détaillées au sujet de cette transaction sont disponibles auprès de la direction de fonds, FidFund Management SA, à Nyon, ou auprès de la banque dépositaire, CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon. Elles peuvent également être téléchargées sur le site www.fidfund.com.

Neuchâtel, le 26 novembre 2020

Maquette du lauréat du concours international d'architecture de « Beaugard-Dessus » à Neuchâtel



Gagnant du concours - 1er rang / 1er prix

Devise du projet : Robin Hood

Atelier d'architecture : LVPH architectes sàrl, Fribourg

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

En date du 18 août 2020, FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds immobilier, et CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse en sa qualité de banque dépositaire, a annoncé procéder aux modifications suivantes du contrat de fonds de placement du fonds immobilier, sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA :

1. Politique de placement (§ 8)

Le § 8 ch. 1 est modifié afin d'y inclure les immeubles industriels qui étaient auparavant exclus.

La notion d'immeuble selon le ch. 2 let. a du § 8 du contrat de fonds de placement est également modifiée comme suit afin d'inclure les immeubles à caractère industriel :

Par immeuble on entend :

[...]

les immeubles à caractère commercial (immeubles comprenant surtout des bureaux, études ou cabinets de consultation, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings, mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux) et des immeubles à caractère industriel, à l'exclusion d'hôtels [auparavant : les immeubles à caractère commercial (immeubles comprenant surtout des bureaux, études ou cabinets de consultation, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings, mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux), à l'exclusion d'immeubles à caractère industriel et d'hôtels] ;

[...]

Les autres dispositions du § 8 demeurent inchangées.

2. Autres modifications

Le prospectus du fonds immobilier est adapté en conséquence et a également subi une mise à jour.

Modification du contrat de fonds et transformation du fonds contractuel en SICAV

En date du 29 septembre 2020, FidFund Management SA, en qualité de direction de fonds (la «Direction») et CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse, en qualité de banque dépositaire (la «Banque Dépositaire») ont décidé de procéder à la transformation du fonds contractuel Bonhôte-Immobilier (le «Fonds immobilier») en SICAV (la «SI-

CAV immobilière») sur la base de l'art. 95 al. 1 let. b LPCC et de procéder aux modifications du contrat de fonds mentionnées sous ch. 1 ci-dessous. La présente publication a détaillé sous ch. 2 les étapes qui seront suivies pour procéder à la transformation du fonds contractuel en compartiment investisseurs de la SICAV Bonhôte-Immobilier SICAV.

1. Modifications du contrat de fonds

Dans le but notamment de permettre la transformation du Fonds immobilier en SICAV comme décrit sous ch. 2 ci-dessous, la Direction et la Banque Dépositaire ont publié les modifications suivantes au contrat de fonds du Fonds immobilier:

1.1 Introduction de la transformation comme possibilité de restructuration sous l'article 24

Sous l'art. 24, une nouvelle section «Transformation» est introduite sous les nouveaux ch. 9 à 15, afin de permettre la transformation du Fonds immobilier en SICAV:

Transformation

9. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut transformer des fonds en compartiments de SICAV de droit suisse, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds transformé(s) sont transférés au compartiment investisseurs d'une SICAV à la date de la transformation. Les investisseurs du fonds transformé reçoivent des actions du compartiment investisseurs de la SICAV d'une valeur correspondante. À la date de la transformation le fonds transformé est dissous sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux porteurs de parts du fonds transformé qui deviennent actionnaires du compartiment investisseurs de la SICAV.

10. Le fonds de placement ne peut être transformé en compartiments de SICAV que si:

a) Les placements collectifs sont administrés par la même direction de fonds;

b) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le mentionne expressément;

c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent quant aux dispositions suivantes:

- la politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire
- l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits,
- l'utilisation du résultat et la reddition de compte,
- la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds respectivement de la SICAV, des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV,
- les conditions d'émission et de rachats,
- la durée du contrat, respectivement de la SICAV,
- l'organe de publication.

d) L'évaluation de la fortune des placements collectifs participants, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;

e) Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds respectivement la SICAV ni pour les investisseurs respectivement les actionnaires;

f) L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que la transformation prendra plus d'un jour.

11. Avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que la transformation envisagée à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport de transformation, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les placements collectifs, ainsi que la prise de position de la société d'audit du fonds contractuel.

12. Une fois l'accord de principe obtenu de l'autorité de surveillance, la direction du fonds publie les éventuelles modifications du contrat de fonds selon l'article 23, ch. 2, ainsi que la transformation et la date prévus conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans l'organe de publication du fonds de placement transformé. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours après la publication, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts en espèces.

13. La société d'audit du fonds de placement ou de la SICAV (si différente) vérifie immédiatement le déroulement correct de la transformation et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.

14. La direction du fonds de placement annonce sans retard à l'autorité de surveillance l'achèvement de la transformation, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport de transformation dans l'organe de publication des fonds participants, soit dans l'organe de publication de la SICAV et du fonds contractuel.

15. La direction du fonds, respectivement la SICAV, mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds contractuel, respectivement de la SICAV, et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

1.2 Autres modifications du contrat de fonds

Par ailleurs, la Direction et la Banque Dépositaire du Fonds immobilier ont souhaité procéder aux autres modifications suivantes du contrat de fonds du Fonds immobilier, pour s'assurer notamment que dans le cadre de la transformation, les dispositions du contrat de fonds du Fonds immobilier concordent avec les dispositions du règlement de placement de la SICAV immobilière:

a. Modification du contrat de fonds relative aux droits de gage sur immeubles (§ 14)

Le § 14 ch. 2 est adapté afin de supprimer le troisième paragraphe, qui contient une exception en matière de droit de gage sur immeubles pendant une période de transition allant jusqu'au 28 février 2018, dans la mesure où cette période est désormais échu et l'exception plus applicable. Le § 14 ch. 2 prévoyant que l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale est applicable, sous réserve

d'exceptions de manière temporaire et à titre exceptionnel afin de préserver la liquidité, tel que prévu au § 14 ch. 2 2ème paragraphe.

Les autres clauses du contrat de fonds du Fonds immobilier restent inchangées et les clauses du règlement de placement de la SICAV immobilière sont semblables.

1.3 Modification du prospectus

a. Suppression du comité de placement

Le comité de placement du Fonds immobilier indiqué au ch. 2.3 du prospectus du Fonds immobilier sera supprimé dans le cadre de la modification du contrat de fonds.

Pour le surplus le prospectus est modifié sur des points formels.

2. Transformation

La Direction et la Banque Dépositaire informent les porteurs de parts du Fonds immobilier de leur intention de transformer le Fonds immobilier en un compartiment investisseurs de la SICAV Bonhôte-Immobilier SICAV, soit le compartiment BIM, selon le plan de transformation indiqué ci-dessous. La SICAV, actuellement en cours de création, est une SICAV à gestion externe dont l'administration, y compris la gestion et la distribution, sera déléguée à Fid-Fund Management SA. La gestion et la distribution seront ensuite déléguées à Banque Bonhôte & Cie SA par la Direction de fonds.

a. Décision de transformation et motifs

La transformation du Fonds immobilier en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière SICAV Bonhôte-Immobilier SICAV, soit le compartiment BIM, selon le plan de transformation indiqué ci-dessous, aura lieu en date du 31 décembre 2020, sous réserve de l'obtention des approbations de toutes les autorités idoines concernées.

Le but de la transformation est pour Banque Bonhôte & Cie SA de créer son propre produit et de le contrôler.

b. Conditions de transformation et respect des dites conditions

La possibilité de transformer le fonds contractuel en SICAV est prévue à l'article 24 du contrat de fonds du Fonds immobilier tel que mentionné sous ch. 1 ci-dessus.

Aux termes de l'article 24 (Transformation) du contrat de fonds, le Fonds immobilier peut être transformé en SICAV si les conditions suivantes sont remplies:

a) Les placements collectifs sont administrés par la même direction de fonds;

b) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le mentionne expressément;

c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent quant aux dispositions suivantes:

- la politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire,
- l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits,
- l'utilisation du résultat et la reddition de compte,
- la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds respectivement de la SICAV, des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV,
- les conditions d'émission et de rachat,
- la durée du contrat, respectivement de la SICAV,
- l'organe de publication.

d) l'évaluation de la fortune des fonds participants, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;

e) il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds respectivement la SICAV ni pour les investisseurs respectivement les actionnaires;

Dans le cas d'espèce, la direction de fonds du Fonds immobilier agira en tant que direction de fonds de la SICAV immobilière suite à la transformation. Tant le contrat de fonds du Fonds immobilier que le règlement de placement de la SICAV immobilière prévoient la possibilité de la transformation. Par ailleurs, les dispositions du contrat de fonds du Fonds immobilier, modifiées de la manière décrite sous ch. 1 ci-dessus, et du règlement de placement de la SICAV immobilière, correspondent entièrement en matière de politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés

aux placements, le type de placement collectif, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire.

Pour le surplus, l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits, les conditions d'émission et de rachat, la durée du contrat, l'utilisation du résultat et la reddition des comptes respectivement de la SICAV ainsi que l'organe de publication concordent également.

En matière de rémunérations et frais accessoires, les dispositions du contrat de fonds du Fonds immobilier et du règlement de placement de la SICAV immobilières correspondent également entièrement, sous réserve des débours suivants, spécifiques à la forme juridique de la SICAV et inhérents à l'exécution du règlement de placement de la SICAV, qui pourront être prélevés sur la fortune du compartiments investisseur – BIM, conformément au § 19 ch. 5 du règlement de placement de la SICAV immobilière:

- les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs;
- la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile.

Aussi, le Fonds immobilier peut être transformé en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière. En particulier, lors de la transformation, l'évaluation de la fortune du Fonds immobilier, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements seront effectués le même jour et il n'en résultera aucun frais ni pour le Fonds, ni pour le compartiment investisseurs de la SICAV, ni pour les investisseurs ou les actionnaires.

c. Ratio de transformation des parts du Fonds immobilier

Le ratio de transformation des parts du Fonds immobilier se calculera de la manière suivante:

Les investisseurs du Fonds immobilier recevront lors de la transformation en échange des parts du Fonds immobilier qu'ils détiennent un nombre d'actions du compartiment investisseurs – BIM de la SICAV immobilière dont la valeur sera équivalente à la valeur nette d'inventaire des parts du Fonds immobilier qu'ils détiennent.

d. Aspects fiscaux

La transformation du Fonds immobilier en SICAV est neutre d'un point de vue fiscal pour le Fonds immobilier et pour les investisseurs domiciliés en Suisse.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger sont invités à consulter leur conseiller fiscal afin de déterminer si la transformation a une éventuelle conséquence fiscale.

e. Société d'audit

Ce plan de transformation a été dûment approuvé par la société d'audit du Fonds immobilier, qui en confirmera également la bonne et conforme exécution, une fois la transformation exécutée.

3. Conséquences de la transformation pour les investisseurs:

a) A compter de la transformation, les investisseurs du fonds contractuel Bonhôte-Immobilier deviendront automatiquement actionnaires du compartiment investisseurs – BIM de la SICAV immobilière Bonhôte-Immobilier SICAV.

b) A compter de la transformation, les règles de la dissolution de la SICAV immobilière prévues dans le règlement de placement seront applicables. A la différence d'un fonds contractuel dont la dissolution peut être décidée par la direction de fonds ou la banque dépositaire, dans le cadre d'une SICAV, la dissolution d'un compartiment investisseur est prise par décision des détenteurs des actions des entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises.

c) A compter de la transformation, le conseil d'administration de la SICAV immobilière est compétent pour décider d'un éventuel changement de direction de fonds ou de banque dépositaire, conformément à l'art. 26 des statuts de la SICAV immobilière, sous réserve de l'approbation de la FINMA. Un changement de direction de fonds ou de banque dépositaire sera publié dans l'organe de publication de la SICAV immobilière et les actionnaires n'ont pas la possibilité de faire objection.

d) A compter de la transformation, en sus des frais prélevés dans le cadre du Fonds immobilier, les frais suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement de la SICAV immobilière, pourront être prélevés sur la fortune du compartiments investisseur – BIM, conformément au § 19 ch. 5 du règlement de placement de la SICAV immobilière: les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs ainsi que la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile.

4. Publications ultérieures

L'exécution de la transformation, le rapport de transformation et la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de la transformation seront publiés dans l'organe de publication du Fonds immobilier, respectivement de la SICAV prévu à cet effet ainsi que dans le rapport annuel de la SICAV et le cas échéant dans un rapport semestriel publié auparavant.

Point de situation lié à la crise sanitaire de la Covid-19 :

En mars 2020, Bonhôte-Immobilier avait rapidement évalué le risque commercial sur le portefeuille par catégories, qui pour rappel représentent 20,55% des revenus locatifs du fonds, puis avait communiqué sur sa volonté de faire sa part dans cette crise dans l'intérêt des investisseurs en engageant des actions concrètes (suspension des loyers, arrangements de paiement, abandons de loyers).

A ce jour, le gestionnaire est en mesure d'annoncer que l'ensemble des demandes liées à la 1ère vague de la COVID-19 du printemps 2020 ont été définitivement traitées et réglées par convention à l'entière satisfaction des parties. Il est à relever qu'aucune résiliation de bail ou d'avis de mise en faillite en lien avec cette pandémie n'ont été enregistrés au 30 septembre 2020. Il n'y a pas non plus d'élément particulier complémentaire par rapport à l'analyse présentée lors de la publication du rapport annuel 2019-2020.

In fine, ce sont 128 baux commerciaux sur les 288 que le portefeuille compte qui ont reçu un soutien financier direct de la part du propriétaire soit dix de plus que le nombre initialement ciblé. Malgré cette variation, le dommage possible maximal estimé à l'époque à CHF 350'000.-, soit 0.65% de l'état locatif annuel du fonds, a été contenu puisque le fonds a consenti à des abandons de loyers pour un montant global de CHF 341'552.10. Pour mémoire, une charge de CHF 150'000.- a d'ores et déjà été comptabilisée dans le compte de résultat au 31.03.2020.

De plus, 67 locataires commerciaux indépendants sur les 128 visés, répondants aux critères d'attributions et ayant soumis une demande officielle auprès de l'autorité compétente à laquelle le fonds a adhéré d'office, ont bénéficié d'une aide supplémentaire de la part des différents cantons en fonction des actions mises en place par ces derniers et s'élevant à CHF 99'483.20.

Des réductions de loyers sur une durée déterminée ont également été accordées exceptionnellement pour un montant de CHF 18'645.00 (2 locataires dont un centre de

sport/remise en forme et une agence de voyage spécialisée dans les destinations asiatiques).

En sus des abandons de loyers, des arrangements de paiements courants jusqu'au 31 décembre 2020 ont été discutés et conclus entre les locataires et le bailleur pour un total de CHF 41'781.05 (6 locataires) dont CHF 31'667.00 au crédit de deux locataires qui se sont engagés à rembourser ce solde d'ici à la fin de cette année.

Aucune autre catégorie que celles préalablement retenues et impactées par les mesures de fermetures imposées par la Confédération entre le 16 mars 2020 et le 29 avril voire le 11 mai 2020, selon l'activité, n'a été soutenue financièrement par le fonds, hormis quelques exceptions mineures considérées au cas par cas tout en respectant la ligne adoptée.

A la suite des nouvelles mesures hétérogènes prises par les autorités cantonales afin d'enrayer la 2ème vague automnale du SARS-CoV-2, le gestionnaire reste attentif à l'évolution de la situation, tout particulièrement en suisse romande, et analysera les dossiers au cas par cas. A ce stade, le mot d'ordre auprès des régies est de réceptionner les éventuelles demandes et proposer une suspension de loyer avec un arrangement de paiement.

Toutefois, tenant compte d'une période de fermeture complète du mois de novembre 2020, des activités concernées représentant un EL mensuel net de CHF 128'139.-, de l'accord signé le 10.11.2020 par le Conseil d'Etat genevois pour renouveler les mécanismes d'exonération de loyers commerciaux sur novembre et décembre 2020, déployés lors des trois premiers mois de crise liée au coronavirus, dans l'hypothèse que les autres cantons romands réitèrent des aides similaires à celles proposées au printemps 2020 et que Bonhôte-Immobilier y souscrive une nouvelle fois, le risque potentiel loyer maximal pour le fonds sur novembre serait de CHF 64'070.- pour cette nouvelle vague, soit 0,12% de l'état locatif annuel du fonds. Ce montant se décompose à CHF 29'540.- pour le secteur de la restauration, bar inclus, et à CHF 34'530.- pour les activités non essentielles qui ont dû fermer dans le canton de Genève uniquement.

Au 30.09.2020, tout comme au 31.03.2020, le risque que certaines surfaces commerciales pourraient subir une dévaluation ou de la vacance a été considéré dans la valorisation des immeubles concernés. Malgré le peu de recul que nous avons, nous estimons toujours que nos immeubles résidentiels et nos surfaces de bureaux seront que peu impactés.

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 3.57%.

Eléments subséquents

Les transactions dont le transfert de propriété n'a pas encore eu lieu avant la date de clôture sont les suivantes :

- Vente à terme du Lot PPE 17688/M sis av. du Mail 76 à Neuchâtel, signée le 3 mars 2020 au prix de CHF 1'175'000.-

- Vente à terme du Lot PPE 17689/N sis av. du Mail 76 à Neuchâtel, signée le 6 avril 2020 au prix de CHF 1'185'000.-

- Vente à terme du Lot PPE 17690/O sis av. du Mail 76 à Neuchâtel, signée le 16 avril 2020 au prix de CHF 1'145'000.-

- Vente à terme du Lot PPE 17686/K sis av. du Mail 76 à Neuchâtel, signée le 18 mai 2020 au prix de CHF 1'163'000.-

- Vente à terme du Lot PPE 17687/L sis av. du Mail 76 à Neuchâtel, signée le 22 juin 2020 au prix de CHF 1'063'000.-

- Vente à terme du Lot PPE 17684/H sis av. du Mail 76 à Neuchâtel, signée le 7 juillet 2020 au prix de CHF 965'000.-

- Vente à terme du Lot PPE 17682/F sis av. du Mail 76 à Neuchâtel, signée le 18 août 2020 au prix de CHF 1'055'000.-

La liste des lots PPE dont les actes de ventes à termes ont été signés après la clôture annuelle du fonds et dont le transfert n'a pas encore eu lieu:

- Vente à terme de la place de parking/motos (C17768, C17769, C17770 et C17771) sis av. du Mail 76 à Neuchâtel, signée le 28 octobre 2020 au prix de CHF 30'000.-

Chiffres résumés

		au 30.09.2020	au 30.09.2019
Fortune totale	CHF	1'055'172'905.98	985'892'211.53
Fortune nette du fonds	CHF	765'525'630.77	747'245'206.13
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	1'029'610'042.00	928'510'042.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	5'307'054.00	44'506'271.00

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
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
2017/2018	6'043'150	712'830'103.91	117.95	3.14	0.00	3.14
2018/2019	6'152'670	732'297'039.34	119.00	3.15	0.00	3.15
2019/2020	6'261'536	762'613'850.39	121.80	3.17	0.00	3.17
30.09.2020	6'382'854	765'525'630.77	119.95	0.00	0.00	0.00

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

du 13 septembre 2016

	au 30.09.2020	au 30.09.2019
Taux de perte sur loyers	2.49 %	2.06 %
Coefficient d'endettement	25.53 %	22.74 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) (Annualisé)	63.75 %	60.90 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER_{REF})(GAV) (Annualisé)	0.79 %	0.80 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER_{REF})(MV) (Annualisé)	0.92 %	0.94 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) (Annualisé)	3.06 %	5.28 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC) (Annualisé)	2.42 %	4.21 %
Agio/disagio	24.64 %	18.59 %
Rendement de placement (après 6 mois)	1.04 %	2.95 %

Performance du fonds Bonhôte-Immobilier (dividende réinvesti)

	2020 ¹	2019	depuis création du fonds ²	exercice comptable 01.04.20-30.09.20
Bonhôte-Immobilier	4.54%	15.48%	101.54%	10.84%
SXI Real Estate Funds Index*	2.30%	20.67%	124.94%	5.95%

* L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Index (SWIIT) 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 SWIIT, 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.

¹ du 1er janvier 2020 au 30 septembre 2020

² du 11 octobre 2006 au 30 septembre 2020 (performance cumulative).





Rapport semestriel
non audité
au 30 septembre 2020

Compte de fortune

		30.09.2020	30.09.2019
ACTIFS			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	14'745'313.33	8'499'570.28
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	565'270'042.00	528'600'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	90'300'000.00	88'940'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	173'410'000.00	167'480'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	129'180'000.00	107'810'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	71'450'000.00	35'680'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	5'307'054.00	44'506'271.00
Total immeubles	CHF	1'034'917'096.00	973'016'313.00
Autres actifs	CHF	5'510'496.65	4'376'328.25
Total des actifs	CHF	1'055'172'905.98	985'892'211.53
PASSIFS			
Engagements à court terme			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	206'263'200.00	149'299'400.00
Autres engagements à court terme	CHF	17'411'785.16	9'130'107.67
Engagements à long terme			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	57'952'500.00	72'002'500.00
Autres engagements à long terme		0.00	0.00
Total des passifs	CHF	281'627'485.16	230'432'007.67
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	773'545'420.82	755'460'203.86
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-8'019'790.05	-8'214'997.73
Fortune nette	CHF	765'525'630.77	747'245'206.13

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds		30.09.2020	30.09.2019
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	CHF	762'613'850.39	732'297'039.34
Distribution	CHF	-19'849'069.12	-19'380'910.50
Solde des mouvements de parts	CHF	14'361'589.63	12'615'614.86
Résultat total	CHF	8'399'259.87	21'713'462.43
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	CHF	765'525'630.77	747'245'206.13

Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts		30.09.2020	30.09.2019
Situation en début d'exercice		6'261'536.00	6'152'670.00
Parts émises		121'318.00	108'866.00
Parts rachetées		0.00	0.00
Situation en fin de période		6'382'854.00	6'261'536.00
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	119.95	119.35

Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA)

		30.09.2020	30.09.2019
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	
	01.04.20 - 30.09.20	01.04.19 - 30.09.19
REVENUS		
Revenus locatifs	CHF 26'157'462.46	24'922'126.80
Intérêts bancaires	CHF -32'148.80	-26'330.80
Intérêts intercalaires	CHF 177'905.56	106'302.58
Revenus divers	CHF 92'201.68	293'938.20
Autres revenus locatifs	CHF 146'536.54	253'382.88
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF 160'174.97	121'707.14
Total des produits	CHF 26'702'132.41	25'671'126.80
CHARGES		
Intérêts hypothécaires	CHF 1'120'777.47	1'083'870.80
Autres intérêts passifs	CHF 0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF 2'426'405.26	2'324'583.69
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF 2'571'708.51	2'046'562.59
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF 961'273.20	941'539.10
Impôts	CHF 5'596'593.91	5'849'924.81
Frais d'estimation et d'audit	CHF 79'996.10	6'925.23
Avocats	CHF -648.75	323.00
Frais bancaires	CHF 122'633.04	21'329.93
Frais de publication, d'impression	CHF 22'487.11	15'448.08
Rémunérations réglementaires versées		
a) A la direction	CHF 2'859'801.83	2'753'367.50
b) A la banque dépositaire	CHF 152'522.77	146'860.66
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF -179'777.88	135'085.86
Dotation aux provisions	CHF 0.00	0.00
Total des charges	CHF 15'733'772.57	15'325'821.25
Résultat net	CHF 10'968'359.84	10'345'305.55
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF 853'563.01	0.00
Résultat réalisé	CHF 11'821'922.85	10'345'305.55
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF -3'422'662.98	11'368'156.88
Résultat de l'exercice	CHF 8'399'259.87	21'713'462.43

	période comptable	
	01.04.20 - 30.09.20	01.04.19 - 30.09.19
Utilisation du résultat		
Résultat net	CHF 10'968'359.84	10'345'305.55
Revenus reportés	CHF 1'438'973.01	1'438'973.01
Résultat disponible pour être réparti	CHF 12'407'332.85	11'784'278.56
Distribution revenus	CHF 0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	CHF 0.00	0.00
Report à nouveau	CHF 12'407'332.85	11'784'278.56

Inventaire des immeubles

Immeubles locatifs

Immeubles d'habitation		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
GENEVE					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'016'226.48	29'990'000.00	751'411.00	5.17%
	47/49, rte de Veyrier	9'618'425.84	13'540'000.00	386'110.00	5.81%
Genève	57, rue de Lyon	11'148'557.15	12'500'000.00	343'094.10	5.69%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	40'320'600.75	47'240'000.00	1'294'713.40	5.61%
	11, rue Sautter	16'744'381.16	19'560'000.00	527'007.00	5.78%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'734'290.88	10'760'000.00	282'642.00	5.24%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'002'819.77	24'930'000.00	689'341.90	5.54%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'802'072.90	6'440'000.00	163'233.50	5.30%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'369'429.15	41'000'000.00	1'148'651.00	5.68%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'199'098.28	12'600'000.00	348'996.00	5.54%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'691'808.61	14'640'000.00	407'445.00	5.58%
Vernier	35, av. du Lignon	5'907'510.52	7'800'000.00	204'631.00	5.49%
	15, av. du Lignon	8'484'792.15	9'630'000.00	249'231.00	5.19%
NEUCHÂTEL					
Boudry	33/35, rte de la Gare	3'997'859.73	4'640'000.00	117'517.35	5.61%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'252'752.48	8'520'000.00	231'941.00	5.53%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'153'377.74	5'960'000.00	182'916.00	6.14%
	1/3, rue de la Colline	5'694'980.58	7'030'000.00	186'688.45	5.45%
	11a/11b, rue des Vernes	5'277'068.75	5'440'000.00	159'026.50	5.93%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'660'000.00	178'828.00	5.48%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	4'891'446.55	4'890'000.00	139'305.00	5.72%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'890'714.55	7'010'000.00	187'722.00	5.43%
	19, rue des Vignolants	5'180'385.90	4'920'000.00	128'610.00	5.56%
	1 à 7, rue des Battieux	10'230'877.69	10'890'000.00	343'764.00	6.47%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'892'824.90	11'180'042.00	12'680.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'671'399.40	5'090'000.00	142'492.00	5.81%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'673'347.01	8'130'000.00	215'644.00	5.57%
SOLEURE					
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'573'195.00	7'420'000.00	25'154.50	4.95%
THURGOVIE					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'917'762.50	19'550'000.00	116'429.85	4.27%
VALAIS					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'500'000.00	290'004.00	4.95%
VAUD					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'316'286.66	1'640'000.00	52'285.00	7.08%

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Ren- dement brut ²
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'263'174.34	12'420'000.00	352'890.00	6.15%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'568'113.78	8'460'000.00	251'900.00	6.57%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Rietzaz	10'011'339.17	9'900'000.00	253'248.20	5.76%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	2'890'000.00	82'076.00	5.69%
	13, rue de Sadaz	2'865'840.88	3'360'000.00	102'015.65	6.07%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'310'178.60	3'430'000.00	105'024.00	6.12%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'146'861.25	15'560'000.00	363'642.13	5.41%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'633'073.58	13'580'000.00	401'835.00	6.03%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'377'569.06	5'140'000.00	182'702.90	7.33%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'293'253.47	17'300'000.00	524'071.00	6.50%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	6'810'000.00	187'481.20	5.59%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'939'952.40	6'890'000.00	181'159.00	5.42%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	30'286'280.59	37'040'000.00	990'859.40	5.41%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'350'000.00	79'504.35	6.20%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'135'498.47	4'020'000.00	117'348.00	5.92%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'425'251.32	7'760'000.00	203'388.00	5.24%
Veystaux	6/8, rue de la Gare	6'344'812.74	6'970'000.00	187'282.00	5.37%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'229'851.07	8'970'000.00	215'187.00	5.29%
	22, rue des Jordils	5'457'579.53	7'320'000.00	212'245.00	5.80%
Totaux		490'984'445.61	565'270'042.00	14'501'373.38	

Immeubles d'habitation en propriété par étage

FRIBOURG					
Fribourg	20 à 24, impasse de la Forêt	25'337'347.92	25'630'000.00	735'995.85	6.99%
GENEVE					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'535.77	5'590'000.00	192'017.90	6.02%
JURA					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'308'072.02	19'090'000.00	406'848.80	4.92%
NEUCHÂTEL					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'811'018.22	6'310'000.00	153'586.00	5.28%
	219 à 229, rue des Fahys	21'866'386.54	22'770'000.00	599'080.53	5.08%
VAUD					
Aigle	52, rte d'Evian	9'177'843.87	10'910'000.00	349'688.70	6.46%
Totaux		85'664'204.34	90'300'000.00	2'437'217.78	

Immeubles à usage mixte		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
GENEVE					
Genève	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	32'615'380.71	42'800'000.00	1'275'874.00	6.08%
VAUD					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'426'639.33	8'250'000.00	220'637.95	5.49%
Lausanne	36, av. de Cour	16'464'293.13	20'740'000.00	505'668.00	4.88%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'047'939.57	20'060'000.00	543'930.50	5.65%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'680'000.00	187'783.00	5.88%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolle	18'040'528.05	21'940'000.00	626'526.60	5.61%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	23'698'549.19	22'270'000.00	601'346.55	5.45%
Yverdon-les-Bains	2/4, rue du Simplon	5'758'921.04	5'250'000.00	188'811.40	7.08%
	21 à 31, rue d'Orbe	19'647'234.93	22'080'000.00	558'376.75	5.90%
Totaux		144'785'146.73	170'070'000.00	4'708'954.75	

Immeubles à usage commercial

GENEVE					
Genève	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'340'000.00	78'978.00	4.73%
NEUCHÂTEL					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'477'762.46	30'350'000.00	694'410.00	4.58%
VAUD					
Eysins	21, rte de Crassier	24'241'188.50	24'430'000.00	472'457.80	4.03%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'453'192.60	5'450'000.00	135'796.00	4.96%
Le Mont-sur-Lausanne	En-Budron A5	24'445'810.64	28'150'000.00	733'312.30	5.22%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'270'000.00	125'769.00	5.17%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	21'377'531.57	22'710'000.00	449'640.10	3.97%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'222'472.02	7'340'000.00	193'940.40	5.56%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'447'473.26	5'480'000.00	153'024.00	5.23%
Totaux		125'650'290.20	132'520'000.00	3'037'327.60	

Immeubles à usage mixte en propriété par étage

Immeubles à usage mixte en propriété par étage		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
GENEVE					
Genève	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	20'196'510.64	21'670'000.00	534'730.95	5.00%
NEUCHÂTEL					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'615'268.28	14'420'000.00	307'379.00	4.49%
VAUD					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'771'719.16	35'360'000.00	630'479.00	4.85%
Totaux		73'583'498.08	71'450'000.00	1'472'588.95	

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

NEUCHÂTEL					
Neuchâtel	119, rue des Saars	5'428'504.76	5'307'054.00	0.00	0.00%
Totaux		5'428'504.76	5'307'054.00	0.00	

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).

Récapitulation	Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	490'984'445.61	565'270'042.00	14'501'373.38
Immeubles d'habitation en propriété par étage	85'664'204.34	90'300'000.00	2'437'217.78
Immeubles à usage mixte	144'785'146.73	170'070'000.00	4'708'954.75
Immeubles à usage commercial	125'650'290.20	132'520'000.00	3'037'327.60
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	73'583'498.08	71'450'000.00	1'472'588.95
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	5'428'504.76	5'307'054.00	0.00
Totaux	926'096'089.72	1'034'917'096.00	26'157'462.46

La valeur incendie de tous les immeubles du fonds Bonhôte s'élève à CHF 881'245'378.10 au 30.09.2020.

¹ Loyers encaissés et à recevoir.

² 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

Immeubles d'habitation		Prix de vente en CHF
SOLEURE		
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'400'000.00
THURGOVIE		
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'300'000.00
Totaux		26'700'000.00

Ventes

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction		Prix de vente en CHF
NEUCHÂTEL		
Neuchâtel	119, rue des Saars - Lot PPE n°17683/G	1'110'000.00
	119, rue des Saars - Lot PPE n°17680/D	1'073'000.00
	119, rue des Saars - Lot PPE n°17685/J	1'113'000.00
	119, rue des Saars - Lot PPE n°17691/P	1'300'000.00
	119, rue des Saars - Lot PPE n°17693/R	1'296'000.00
	119, rue des Saars - Lot PPE n°17692/Q	1'285'000.00
	119, rue des Saars - Lot PPE n°17681/E	925'000.00
	119, rue des Saars - Lot PPE n°17679/C	1'025'000.00
Totaux		9'127'000.00



Investissements en valeurs mobilières et dettes hypothécaires

Détail des dettes hypothécaires

Engagements 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	0.90%	31.03.2014	Variable
3'726'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variable
21'500'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	Variable
14'785'000.00	FIX	1.54%	31.03.2006	Variable
20'000'000.00	FIX	0.60%	01.07.2020	01.11.2020
23'000'000.00	FIX	0.60%	01.06.2018	02.11.2020
54'000'000.00	FIX	0.60%	18.12.2019	22.11.2020
5'000'000.00	FIX	0.20%	28.11.2016	27.11.2020
8'000'000.00	FIX	0.50%	09.12.2016	11.12.2020
10'000'000.00	FIX	0.20%	21.12.2016	18.12.2020
5'000'000.00	FIX	0.20%	21.02.2018	19.02.2021
5'000'000.00	FIX	0.50%	22.05.2018	21.05.2021
6'000'000.00	FIX	1.65%	28.06.2013	28.06.2021
8'000'000.00	FIX	1.56%	18.07.2014	19.07.2021
10'000'000.00	FIX	0.20%	06.03.2018	03.09.2021

Engagements à long terme de un à cinq ans

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
100'000.00	FIX	1.12%	31.12.2014	31.12.2021
9'900'000.00	FIX	1.12%	28.06.2006	31.12.2021
6'590'000.00	FIX	3.60%	04.04.2007	31.03.2022
9'862'500.00	FIX	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	31.12.2024
1'500'000.00	FIX	1.36%	20.08.2019	03.02.2025

Engagements à long terme de plus de cinq ans

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
10'000'000.00	FIX	0.95%	27.09.2018	30.09.2026
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
10'000'000.00	FIX	1.31%	05.04.2018	04.04.2028

264'215'700.00

0.88%
(taux moyen pondéré)

Détail des dettes hypothécaires remboursées

Engagements à court terme de moins d'un an

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
53'000'000.00	FIX	0.60%	18.12.2019	20.04.2020
16'000'000.00	FIX	0.65%	01.06.2018	31.05.2020
7'000'000.00	FIX	0.50%	29.06.2017	30.06.2020
498'200.00	FIX	2.17%	20.08.2019	20.08.2020

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
Rémunération à la direction			
commission d'administration, de gestion et de distribution	§ 19 contrat fonds	0.75%	0.75%
pour la commission d'émission	§ 18 contrat fonds	5.00%	0.00%
pour la commission de rachat	§ 18 contrat fonds	1.00%	n/a
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	5.00%	de 2.31% à 3.39%
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 4.25%
Rémunération à la banque dépositaire			
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 7'902'300.95.



BONHÔTE-IMMOBILIER
www.bonhote-immobilier.com