



RAPPORT ANNUEL 2018-2019

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 2019, 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 19'380'910.50, soit CHF 3.15 par part, le 11 juillet 2019.

Pour la troisième 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 qui reste encore unique 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 treize 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

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

Direction

Nicolas Mégevand	Directeur général jusqu'au 23.04.2018
Selda Karaca	Directrice générale à partir du 01.06.2018 (Directrice du 01.01.2018 au 31.05.2018)
Christophe Audousset	Directeur adjoint

Comité de placement (sans pouvoir décisionnel)

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

Experts chargés des estimations (chacun attribué à des immeubles)

Olivier Bettens	Architecte EPFL – Lausanne
Stéphane Picci	Régisseur – Expertop Osler & Picci – St-Aubin
Stéphanie Osler	Experte immobilière – Expertop Osler & Picci – St-Aubin
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

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

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 Paris, 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 2019, incluant tous les frais d'expertise et d'acquisition des immeubles, s'établit à CHF 119,00 la part, soit en progression de CHF 1,05 par rapport à 2018.

Le résultat net d'exploitation de l'exercice s'élève à CHF 19'750'843,93. Le versement du dividende unitaire de CHF 3,15, en hausse par rapport à l'exercice précédent, aura lieu le 11 juillet 2019.

En date du 18 juin 2019, le titre de Bonhôte-Immobilier s'échangeait à la bourse suisse autour de CHF 138,50. Sur cette base de cours, la prime par rapport à la valeur d'inventaire est de 16,38%, ce qui est inférieur à la moyenne des fonds de placement immobiliers cotés.

Le taux d'escompte net moyen pondéré s'inscrit à 3,71%, alors que le ratio moyen pondéré entre l'état locatif et la valeur vénale du parc en exploitation est de 5,68%. La répartition géographique selon l'état locatif couvre les 6 cantons romands: Neuchâtel 15,27%, Vaud 44,17%, Genève 34,10%, Fribourg 3,33%, Jura 1,78% et Valais 1,35%. Les revenus locatifs proviennent par ailleurs à 74,41% de logements, à 19,49% de surfaces commerciales et administratives, ainsi qu'à 6,10% de garages et des divers.

Cet exercice se termine sur une hausse significative de la charge fiscale. Ceci est lié à deux éléments : d'un côté, la baisse du taux de capitalisation immobilier déterminant la valeur fiscale des immeubles à Genève, de l'autre, la réception tardive des taxations définitives des cantons pour la période de 2011 à 2014, qui se sont avérées plus élevées que la provision d'impôts calculée.

Lors de l'exercice 2017-2018 et pour la deuxième année consécutive, les investisseurs avaient pu choisir de percevoir leur dividende en espèces ou sous forme de nouvelle(s) part(s) selon le prospectus

d'émission. Cela reste une solution unique dans le domaine des fonds immobiliers. Au final, 67% des détenteurs de parts ont choisi de prendre leur dividende en titres, contre 53% pour l'émission 2017, représentant 109'520 nouvelles parts. Cette opération a permis de lever environ 12,7 millions de francs. Elle démontre une nouvelle fois la confiance que les investisseurs accordent au fonds Bonhôte-Immobilier. Cette option est à nouveau reconduite cette année.

Environnement

La reprise quasi généralisée de la croissance au niveau mondial en 2018 a entraîné une légère tension sur les taux d'intérêt durant la seconde partie de l'année. Les investisseurs ont anticipé une normalisation progressive des politiques monétaires dans le sillage de celle entamée aux Etats-Unis. Toutefois, la robustesse de la reprise n'a pas suffi à rendre pérenne cette accélération de la croissance et la Banque centrale européenne (BCE) a rapidement dû abandonner toute velléité de hausse de taux. Elle a même voulu rassurer le marché en garantissant l'injection massive de liquidités jusqu'à fin 2019. La Banque nationale suisse (BNS) n'a actuellement aucun moyen de se distancer de la politique de la BCE en raison de la force persistante du franc et doit se résoudre à poursuivre sa politique de taux négatif. Ceci même si elle en souligne régulièrement les effets pervers dans son discours. La perception que la période de taux bas pourrait s'étendre sur une période bien plus longue que prévu jusqu'à présent s'est traduite par une nouvelle baisse des taux à long terme. Ainsi, les taux swaps à 10 ans sont eux aussi revenus en territoire négatif, ce qui a conduit à une nouvelle baisse des taux hypothécaires. Certains acteurs du financement n'hésitent plus à offrir des taux inférieurs à 1% sur des échéances à 10 ans.

Cet environnement de taux très favorable au marché immobilier provoque toutefois toujours le lancement de nombreuses constructions, alors

même que la demande faiblit suite au ralentissement de l'immigration dans notre pays. Ainsi, seuls les meilleurs projets enregistrent un succès. Les autres languissent avec des taux de vacance qui peuvent atteindre 15%.

Malgré cette offre abondante, les prix n'ont pas reculé, soutenus qu'ils sont par la solide demande d'investissement de la part des caisses de pension et des compagnies d'assurances qui doivent absolument trouver des alternatives pour ne pas subir l'impact des taux d'intérêt négatifs.

Portefeuille immobilier

Durant cette période, Bonhôte-Immobilier a appliqué une philosophie d'investissement basée sur un rendement protecteur, limitant le potentiel d'acquisition.

Dans le but de maintenir notre dynamique, les travaux de rénovation sur nos immeubles se poursuivent parallèlement au développement de nouveaux projets. Rajeunir notre parc immobilier par de nouveaux investissements et par la création de valeur à travers le développement interne du portefeuille reste une priorité afin de répondre aux besoins du marché. Pour garantir l'attractivité du portefeuille, nous pouvons mentionner les principaux nouveaux projets / travaux / études suivants :

A Delémont, la commercialisation des lots en PPE est terminée. Ce succès permet de respecter le postulat retenu pour cette opération, soit la vente totale des 12 villas urbaines et la location des 52 appartements de typologies diverses.

A Morges, l'ensemble mixte « Les Résidences du Lac » a été remis par étape et a accueilli ses premiers locataires au printemps. La qualité de l'objet, sa centralité, sa visibilité et l'environnement des rives du lac Léman ont suscité l'engouement dès l'unique journée de portes ouvertes. Plus

de 80% des 35 logements de 1½ à 5½ pièces ont trouvé preneur. Concernant les 1800 m2 de surfaces administratives et commerciales, l'intérêt est vif ici aussi pour installer son enseigne dans ces nouveaux espaces modernes et fonctionnels aménagés au gré du preneur. La signature de baux commerciaux de longue durée succède aux réservations. Cette réalisation est une nouvelle réussite pour le fonds.

A Vevey, l'immeuble classé monument historique 8 à 14, rue de Lausanne, a vu l'achèvement de la troisième et de la quatrième étape de sa restauration dans le respect du calendrier de la Fête des Vignerons organisée cet été. Les centaines de milliers de visiteurs attendus pour cette manifestation pourront ainsi admirer la conservation de l'objet patrimonial, sa perpétuation dans le temps et ses composantes historiques très appréciées par la ville. Les étapes de restauration et de valorisation au 17 à 21, av. de la Gare, se poursuivront cet automne après le déroulement de cet événement exceptionnel qui se tient une fois par génération.

A Neuchâtel, au 119, rue des Saars, le gros-œuvre de l'immeuble résidentiel constitué de 15 appartements en PPE de standing est terminé. On peut d'ores et déjà admirer la relation que les futurs acquéreurs auront avec le lac et les Alpes. Ces qualités, alliées à une implantation idéale à proximité de toutes les commodités, provoquent une affluence d'inscriptions. Les heureux copropriétaires pourront prendre possession de leur bien au printemps 2020. Parallèlement, le développement de la parcelle de Beauregard suit son carnet de route. Les premières études urbanistiques ont été présentées aux autorités communales et cantonales. Ces dernières nous ont confirmé leur volonté de nous accompagner dans nos démarches et se réjouissent de cet ambitieux projet. Conscient de l'enjeu du développement de ce quartier sur un site exceptionnel, un atelier de projet pluridisciplinaire a été organisé par la Ville de

Neuchâtel, en étroite collaboration avec Bonhôte-Immobilier. La préparation d'un concours de projets d'architecture en procédure ouverte est en cours. L'objectif est d'avoir les résultats le 1er trimestre 2020 afin de permettre de lancer les procédures officielles.

A Genève, un mandat d'études parallèles a été initié en 2017 auprès de cinq bureaux d'architectes invités pour mener des réflexions sur le rehaussement, la rénovation des façades et le potentiel de densification sur l'objet 1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin. Nourrie par la variété des approches proposées par les mandataires, une phase d'approfondissement a été nécessaire en 2018 qui a permis de préciser les axes de travail à partir des atouts et des lacunes qui sont apparus dans les résultats. Après l'analyse du collège du jury, composé de professionnels, le projet du bureau Lacroix Chessex Architectes à Genève a été désigné lauréat à l'unanimité. La surélévation de deux niveaux permettra la création d'environ 30 nouveaux appartements dans un immeuble parfaitement situé au carrefour entre la gare Cornavin et les Nations-Unies. Le coût global de l'opération est estimé, selon le développement

du projet, entre 20 et 25 millions de francs.

Perspectives et stratégie

La communication et la visibilité de Bonhôte-Immobilier sont des priorités qui se traduisent par une présence accrue auprès de ses partenaires. Il est primordial d'être à l'écoute de l'évolution du marché immobilier en Suisse qui est en constante mutation. L'optimisation de la gestion de notre portefeuille par le renforcement de notre équipe de gestionnaires nous donne confiance en l'avenir. Bonhôte-Immobilier continuera d'être un acteur important de l'immobilier en Suisse occidentale et, afin de maintenir une diversité de son parc immobilier, de nouvelles régions sont prospectées pour conclure des opportunités d'investissements immobiliers. La région du Seeland, les cantons de Berne, de Fribourg, de Soleure et de Bâle sont favorisés par la cellule de prospection qui garde cependant un œil attentif sur les autres cantons romands.

Neuchâtel, le 21 juin 2019



L'équipe Bonhôte-Immobilier



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

En date du 30 novembre 2018, FidFund Management SA, en tant que direction du fonds contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» Bonhôte-Immobilier (le «Fonds») et CACEIS Bank Paris, succursale de Nyon/Suisse, en tant que banque dépositaire du Fonds, informent les investisseurs des modifications suivantes apportées au prospectus avec contrat de fonds intégré, ainsi qu'au prospectus simplifié:

1. Modifications apportées au prospectus simplifié

a) Performance du placement collectif de capitaux:

Le tableau relatif à la performance tient dorénavant compte de l'année 2017 et du TER Market Value pour 2017.

b) Informations économiques :

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

c) Autres informations :

Les sièges de la direction de fonds et de la banque dépositaire ont été ajoutés.

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

2. Modifications apportées au prospectus

a) Indications générales sur la direction

Le capital-action et les bons de participation sont désormais détenus de la façon suivante :

Le montant du capital-actions souscrit de la direction

s'élève depuis le 20 juin 2008 à CHF 1 million. Le capital-actions est détenu dans sa totalité par la Banque Bonhôte & Cie depuis le 15 février 2018. La société est également dotée de bons de participation, qui s'élèvent à CHF 2 millions et sont détenus à 55% par la Banque Bonhôte & Cie et à 45% par CACEIS (Suisse) SA.

La composition du Conseil d'administration se compose de la manière suivante depuis le 15 février 2018 :

- Monsieur Jean Berthoud, président
- Monsieur Olivier Vollenweider, vice-Président
- Monsieur Philippe Bens, administrateur
- Monsieur Jean-François Abadie, administrateur
- Monsieur Yves de Coulon, administrateur (dès le 13 avril 2018)

La direction de FidFund Management SA est mise à jour selon ce qui suit :

- Madame Selda Karaca, directrice générale à partir du 1er juin 2018 (directrice du 1er janvier au 31 mai 2018)
- Monsieur Christophe Audousset, directeur adjoint
- Monsieur Nicolas Mégevand, directeur général jusqu'au 23 avril 2018

b) Liste des régies

La raison de commerce « Forum Immobilier » a été remplacée par la nouvelle raison de commerce de la régie : Pilet & Renaud SA.

c) Experts chargés des estimations

L'experte Madame Denise Dupraz, architecte et experte immobilière (D&A architecture et expertises immobilières Sàrl à Epalinges) a été ajoutée à la liste des experts.

d) 5.3.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds immobilier (extrait du § 19 du contrat de fonds)

La Commission de gestion de la direction du fonds, au maximum (calculée sur la valeur nette d'inventaire) est passée de 1% à 0.75%.

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 »):

La commission maximale à la charge du fonds concernant l'asset management et la distribution est passée de 1% à 0.75 %.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds.

Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, l'Asset Management et la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0.75% de la valeur nette d'inventaire du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion).

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.

Les détenteurs de parts sont rendus attentifs au fait qu'ils ont la possibilité de faire valoir leurs objections auprès de la FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Berne, dans les 30 jours qui suivent cette unique publication ou de demander le paiement de leurs parts en espèces dans le respect des délais contractuels ou réglementaires.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que lors de l'approbation des modifications du contrat de fonds/règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a, al. 1, let. a-g OPCC et constate leur conformité à la loi.

L'intégralité des modifications peut être obtenue, sous forme écrite, auprès de la direction de fonds et de la banque dépositaire du Fonds. La date d'entrée en vigueur du contrat de fonds ainsi modifié sera fixée par décision rendue par la FINMA, après l'écoulement du délai de 30 jours précité, et sera publiée par cette dernière.

La documentation en vigueur du Fonds peut en tout temps être obtenue gratuitement auprès de la direction de fonds du Fonds sur simple demande.

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 signée, lot PPE S4-02, Sous Blanche-Pierre à Delémont (JU) au prix de CHF 450'000.-.

- Vente à terme signée, lot PPE S2-02, Sous Blanche-Pierre à Delémont (JU) au prix de CHF 450'000.-.

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 3.71%.

Chiffres résumés

		au 31.03.2019	au 31.03.2018
Fortune totale	CHF	967'643'538.26	950'205'429.85
Fortune nette du fonds	CHF	732'297'039.34	712'830'103.91
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	911'380'042.00	899'280'042.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	42'302'782.00	35'094'496.00

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
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

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

du 13 septembre 2016

	au 31.03.2019	au 31.03.2018
Taux de perte sur loyers	2.04 %	1.89 %
Coefficient d'endettement	22.71 %	22.75 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	61.56 %	58.87 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER_{REF})(GAV)	0.82 %	0.87 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER_{REF})(MV)	0.96 %	0.93 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	3.57 %	3.73 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	2.90 %	2.95 %
Rendement sur distribution	2.30 %	2.24 %
Coefficient de distribution	98.13 %	99.59 %
Agio/disagio	15.04 %	18.61 %
Rendement de placement	3.58 %	3.70 %

Performance du fonds Bonhôte-Immobilier (dividende réinvesti)

	2019 ¹	2018	depuis création du fonds ²	exercice comptable 01.04.18-31.03.19
Bonhôte-Immobilier	5.31%	-9.80%	76.44%	0.49%
SXI Real Estate Funds Index*	8.46%	-5.32%	97.64%	4.64%

*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 2019 au 31 mars 2019

² du 11 octobre 2006 au 31 mars 2019 (performance cumulative).





Rapport annuel

au 31 mars 2019

Compte de fortune

		31.03.2019	31.03.2018
ACTIFS			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	10'006'468.36	4'997'443.24
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	521'910'042.00	515'560'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	87'720'000.00	102'150'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	164'320'000.00	158'540'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	101'840'000.00	102'140'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	35'590'000.00	20'890'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	42'302'782.00	35'094'496.00
Total immeubles	CHF	953'682'824.00	934'374'538.00
Autres actifs	CHF	3'954'245.90	10'833'448.61
Total des actifs	CHF	967'643'538.26	950'205'429.85
PASSIFS			
Engagements à court terme			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	130'070'200.00	155'001'342.30
Autres engagements à court terme	CHF	7'974'238.69	14'524'060.54
Engagements à long terme			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	86'527'500.00	57'577'500.00
Autres engagements à long terme	CHF	0.00	0.00
Total des passifs	CHF	224'571'938.69	227'102'902.84
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	743'071'599.57	723'102'527.01
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-10'774'560.23	-10'272'423.10
Fortune nette	CHF	732'297'039.34	712'830'103.91

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds		31.03.2019	31.03.2018
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	CHF	712'830'103.91	695'716'839.11
Distribution	CHF	-18'975'491.00	-18'702'458.58
Solde des mouvements de parts	CHF	12'570'100.73	9'897'629.88
Résultat total	CHF	25'872'325.70	25'918'093.50
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	CHF	732'297'039.34	712'830'103.91

Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts		31.03.2019	31.03.2018
Situation en début d'exercice		6'043'150.00	5'956'197.00
Parts émises		109'520.00	86'953.00
Parts rachetées		0.00	0.00
Situation en fin de période		6'152'670.00	6'043'150.00
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	119.00	117.95

Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA)

		31.03.2019	31.03.2018
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	
		01.04.18 - 31.03.19	01.04.17 - 31.03.18
REVENUS			
Revenus locatifs	CHF	49'560'694.80	49'596'830.75
Intérêts bancaires	CHF	-49'669.08	-64'183.73
Intérêts intercalaires	CHF	829'940.67	466'315.57
Revenus divers	CHF	47'077.60	106'971.10
Autres revenus locatifs	CHF	410'862.34	292'132.39
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	112'315.27	93'269.82
Total des produits	CHF	50'911'221.60	50'491'335.90
CHARGES			
Intérêts hypothécaires	CHF	2'169'955.14	2'080'508.10
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	86.39
Entretien et réparations	CHF	5'917'612.13	6'280'809.20
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	CHF	4'208'233.28	4'676'969.11
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	1'761'740.85	1'857'115.82
Impôts	CHF	10'829'570.81	10'071'708.54
Frais d'estimation et d'audit	CHF	295'237.70	339'238.45
Avocats	CHF	8'617.50	54'458.15
Frais bancaires	CHF	153'122.64	164'519.60
Frais de publication, d'impression	CHF	49'423.26	44'489.56
Rémunérations réglementaires versées			
a) A la direction	CHF	5'353'143.26	5'491'849.02
b) A la banque dépositaire	CHF	286'811.97	279'121.79
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	126'909.13	96'923.59
Dotation aux provisions	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	31'160'377.67	31'437'792.32
Résultat net	CHF	19'750'843.93	19'053'538.58
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	-809'852.47	740'780.99
Résultat réalisé	CHF	18'940'991.46	19'794'319.57
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	6'931'334.24	6'123'773.93
Résultat de l'exercice	CHF	25'872'325.70	25'918'093.50

		période comptable	
		01.04.18 - 31.03.19	01.04.17 - 31.03.18
Utilisation du résultat			
Résultat net	CHF	19'750'843.93	19'053'538.58
Revenus reportés	CHF	1'069'039.58	990'992.00
Résultat disponible pour être réparti	CHF	20'819'883.51	20'044'530.58
Distribution revenus	CHF	19'380'910.50	18'975'491.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	CHF	19'380'910.50	18'975'491.00
Report à nouveau	CHF	1'438'973.01	1'069'039.58

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	24'928'887.93	28'530'000.00	1'521'781.50	5.39%
	47/49, rte de Veyrier	9'400'451.44	12'940'000.00	782'954.00	6.11%
Genève	57, rue de Lyon	11'125'579.40	12'350'000.00	657'354.20	5.83%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	40'071'305.15	45'550'000.00	2'632'512.10	5.85%
	11, rue Sautter	16'438'038.31	19'270'000.00	1'112'953.50	5.84%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'722'147.03	10'460'000.00	549'847.00	5.43%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	20'937'073.77	23'850'000.00	1'366'802.40	5.83%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'638'402.06	14'150'000.00	809'619.00	5.82%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'637'131.10	6'210'000.00	332'884.00	5.44%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'214'751.85	39'760'000.00	2'272'223.50	5.87%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'129'611.08	12'320'000.00	681'055.10	5.66%
Vernier	35, av. du Lignon	5'833'453.82	7'790'000.00	407'034.00	5.40%
	15, av. du Lignon	8'393'896.50	9'310'000.00	478'842.00	5.27%
NEUCHÂTEL					
Boudry	33/35, rte de la Gare	3'992'708.98	4'460'000.00	257'748.05	5.78%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'242'739.63	8'260'000.00	454'731.00	5.61%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'142'062.59	5'720'000.00	354'435.05	6.30%
	1/3, rue de la Colline	5'687'726.08	6'900'000.00	372'451.90	5.53%
	11a/11b, rue des Vernes	5'259'994.50	5'410'000.00	292'411.75	5.97%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'808'896.11	6'450'000.00	344'246.00	5.60%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	4'820'498.25	4'790'000.00	259'583.00	5.85%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'725'003.95	6'960'000.00	355'964.00	5.52%
	19, rue des Vignolants	5'014'191.15	4'900'000.00	252'580.00	5.67%
	1 à 7, rue des Battieux	9'644'105.84	10'400'000.00	664'834.00	6.56%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'761'558.65	11'180'042.00	39'250.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'559'099.70	5'070'000.00	248'105.00	5.85%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'617'391.96	7'540'000.00	399'335.00	5.63%
VALAIS					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	14'320'000.00	653'630.00	4.98%
VAUD					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'273'075.31	1'620'000.00	101'403.00	6.55%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'258'246.34	12'100'000.00	668'390.00	6.26%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'567'685.78	8'340'000.00	490'084.00	6.61%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Rietlaz	9'973'945.02	9'690'000.00	562'914.00	5.85%

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Ren- dement brut ²
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'412'998.15	2'720'000.00	160'932.50	5.99%
	13, rue de Sadaz	2'865'412.88	3'180'000.00	198'052.05	6.41%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'309'750.60	3'160'000.00	209'498.00	6.65%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'120'997.45	15'110'000.00	808'062.50	5.46%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'580'418.33	13'690'000.00	768'792.50	5.96%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'375'885.71	5'070'000.00	376'542.80	7.43%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'192'675.87	16'830'000.00	1'039'334.00	6.67%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'888'645.78	6'650'000.00	382'042.40	5.72%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'924'764.80	6'620'000.00	367'399.00	5.65%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	29'596'327.29	35'550'000.00	1'994'111.00	5.65%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'139'830.25	3'130'000.00	207'026.00	6.67%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'135'070.47	3'930'000.00	209'953.00	6.01%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'540'020.88	7'720'000.00	376'175.60	5.02%
	10, bd Paderewski	0.00	0.00	22'684.85	0.00%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'298'648.04	6'780'000.00	367'053.85	5.49%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'132'177.17	8'140'000.00	442'189.95	5.65%
	22, rue des Jordils	5'421'803.78	7'030'000.00	419'068.00	6.10%
Totaux		459'536'172.62	521'910'042.00	28'726'876.05	

Immeubles d'habitation en propriété par étage

FRIBOURG

Fribourg	20 à 24, impasse de la Forêt	23'977'006.36	24'010'000.00	1'589'619.15	7.35%
-----------------	------------------------------	---------------	---------------	--------------	-------

GENEVE

Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'107.77	5'220'000.00	323'754.60	6.23%
---------------	----------------------	--------------	--------------	------------	-------

JURA

Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	18'986'658.32	18'990'000.00	787'212.00	4.96%
-----------------	--	---------------	---------------	------------	-------

NEUCHÂTEL

La Chaux-de-Fonds	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	0.00	0.00	-8'236.00	0.00%
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'747'891.77	6'050'000.00	310'330.00	5.44%
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'567.89	22'750'000.00	1'124'905.00	5.09%

VAUD

Aigle	52, rte d'Evian	9'177'415.87	10'700'000.00	693'261.50	6.55%
--------------	-----------------	--------------	---------------	------------	-------

Totaux		83'914'647.98	87'720'000.00	4'820'846.25	
---------------	--	----------------------	----------------------	---------------------	--

Immeubles à usage mixte		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Ren- dement brut ²
GENEVE					
Genève	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	32'478'047.86	42'520'000.00	2'589'849.00	6.11%
VAUD					
Echallens	13, Grand-Rue	7'426'211.33	8'130'000.00	452'688.20	5.61%
Lausanne	36, av. de Cour	16'463'865.13	20'250'000.00	996'967.50	4.98%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'018'511.67	19'740'000.00	1'124'932.00	5.74%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'232.78	6'350'000.00	358'240.00	6.22%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	17'911'006.05	21'370'000.00	1'283'959.20	5.70%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	19'853'549.38	19'420'000.00	1'106'076.15	5.94%
	2/4, rue du Simplon	5'510'016.34	5'240'000.00	321'876.45	6.98%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'634'237.48	21'300'000.00	1'285'380.00	6.10%
Totaux		140'380'678.02	164'320'000.00	9'519'968.50	

Immeubles à usage commercial

GENEVE					
Genève	15, rue Lombard	2'536'136.45	3'220'000.00	157'956.00	4.91%
NEUCHÂTEL					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'464.41	30'020'000.00	1'388'820.00	4.63%
VAUD					
Le Mont-sur-Lausanne	En Budron A5	24'267'780.84	27'920'000.00	1'416'210.90	5.56%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'447'866.70	5'130'000.00	272'676.00	5.32%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	21'366'495.12	23'140'000.00	903'160.20	3.90%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'097'339.07	7'210'000.00	402'608.00	5.61%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'189'963.96	5'200'000.00	264'487.20	5.09%
Totaux		93'381'046.55	101'840'000.00	4'805'918.30	

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

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Ren- dement brut ²
GENEVE					
Genève	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	20'176'065.84	20'890'000.00	1'063'849.15	5.19%
NEUCHÂTEL					
Neuchâtel	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'613'189.63	14'700'000.00	529'171.55	4.43%
Totaux		34'789'255.47	35'590'000.00	1'593'020.70	

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

JURA					
Delémont	Sous Blanche-Pierre	1'204'514.08	1'202'527.00	0.00	0.00%
NEUCHÂTEL					
Neuchâtel	119, rue des Saars	6'982'153.07	6'880'255.00	0.00	0.00%
VAUD					
Morges	35c et d/37/39a à e, rue de Lausanne	35'455'805.68	34'220'000.00	94'065.00	5.01%
Totaux		43'642'472.83	42'302'782.00	94'065.00	

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	459'536'172.62	521'910'042.00	28'726'876.05
Immeubles d'habitation en propriété par étage	83'914'647.98	87'720'000.00	4'820'846.25
Immeubles à usage mixte	140'380'678.02	164'320'000.00	9'519'968.50
Immeubles à usage commercial	93'381'046.55	101'840'000.00	4'805'918.30
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	34'789'255.47	35'590'000.00	1'593'020.70
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	43'642'472.83	42'302'782.00	94'065.00
Totaux	855'644'273.47	953'682'824.00	49'560'694.80

La valeur incendie de tous les immeubles du fonds Bonhôte s'élève à CHF 806'625'005.50 au 31.03.2019

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

Aucune transaction pour la période du 1er avril 2018 au 31 mars 2019.

Ventes

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction		Prix de vente en CHF
JURA		
Delémont	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S01-01	500'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S03-01	490'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S04-03	585'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S02-01	490'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S03-03	595'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S03-02	450'000.00
Totaux		3'110'000.00

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction (vente à terme)		Prix de vente en CHF
JURA		
Delémont	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S02-03	595'000.00
Total		595'000.00

Immeubles à usage commercial		Prix de vente en CHF
VAUD		
Montreux	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino lot PPE	2'360'000.00
Total		2'360'000.00

Total des ventes		6'065'000.00
-------------------------	--	---------------------



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	0.90%	31.03.2014	Variable
3'888'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variable
21'500'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	Variable
15'430'000.00	FIX	1.54%	31.03.2006	Variable
7'000'000.00	FIX	0.50%	28.06.2016	Variable
20'000'000.00	FIX	0.60%	11.10.2018	11.05.2019
5'000'000.00	FIX	0.50%	28.11.2016	28.11.2019
8'000'000.00	FIX	0.50%	09.12.2016	11.12.2019
10'000'000.00	FIX	0.50%	21.12.2016	21.12.2019
10'000'000.00	FIX	0.50%	06.03.2018	06.09.2019
5'000'000.00	FIX	0.50%	22.05.2018	22.05.2019
7'000'000.00	FIX	1.25%	18.07.2014	18.07.2019
5'000'000.00	FIX	0.50%	21.02.2018	21.02.2020

Engagements à long terme de un à cinq ans

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
16'000'000.00	FIX	0.65%	01.06.2018	31.05.2020
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
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

Engagements à long terme de plus de cinq ans

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
9'937'500.00	FIX	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	31.12.2024
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

216'597'700.00

1.00%
(taux moyen pondéré)

Détail des dettes hypothécaires remboursées

Engagement à court terme de moins d'un an

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
30'000'000.00	FIX	0.67%	06.03.2018	05.04.2018
20'000'000.00	FIX	0.60%	05.06.2018	12.07.2018
30'000'000.00	FIX	0.60%	12.07.2018	06.08.2018
26'000'000.00	FIX	0.60%	06.09.2018	11.10.2018
6'250'000.00	FIX	1.22%	05.06.2014	31.05.2018
10'000'000.00	FIX	0.55%	08.07.2017	31.05.2018
5'143'142.30	FIX	0.89%	27.09.2016	30.09.2018

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%	0.00%
pour l'achat ou la vente d'immeubles	\$ 19 contrat fonds	5.00%	de 4% à 4.50%
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.

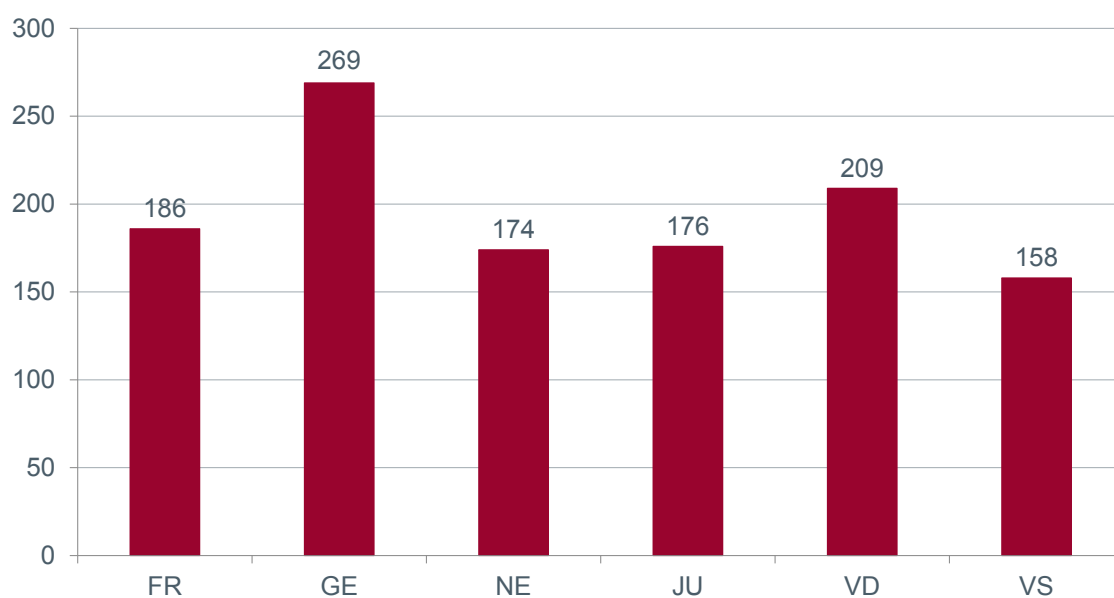
Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à près de CHF 5'927'829.30.

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	848
NE	10	68	145	152	46	421
VD	127	280	372	203	42	1024
FR	38	31	52	23	2	146
VS	0	3	19	16	1	39
JU	3	12	14	14	9	52
Total	362	611	876	524	157	2530

Répartition des loyers CHF/m²



Graphiques



Répartition des investissements par canton selon l'état locatif



Répartition de l'état locatif





Aperçu des immeubles



Aigle, 52, rte d'Evian



Aigle, 11, ch. des Rosiers



Bernex, 8 à 16, ch. de Paris



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



Bex, 47a à 47d, av. de la Gare



Bex, 15 à 21, ch. de Montaillet



Boudry, 33/35, rte de la Gare



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



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



Carouge, 37a, rte de Veyrier



Carouge, 47/49, rte de Veyrier



Chavornay, 13, rue de Sadaz



Chavornay, 9, rue de Sadaz



Cheseaux, 22, ch. de Champ-Pamont



Colombier, 5 à 9, ch. des Saules



Colombier, 1/3, rue de la Colline



Colombier, 11a/11b, rue des Vernes



Colombier, 1 à 5, rue Madame de Charrière



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



Ecublens, 13a à 13c, ch. du Stand



Fribourg, 20 à 24, impasse de la Forêt



Genève, 11, rue Sautter / 15, rue Lombard



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



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



Genève, 57, rue de Lyon



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



Grand-Lancy, 21, ch. des Palettes



Lancy, 25 à 29, ch. des Pontets



Lausanne, 36, av. de Cour



Lausanne, 8, ch. des Croix-Rouges



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



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



Lausanne, 56 à 62, av. de Tivoli



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



Le Landeron, 26, rue du Lac



Le Landeron, 11, rue du Jolimont



Le Petit-Saconnex, 50 rue Liotard



Le Mont s/Lausanne, En Budron A5



Lutry, 20, ch. de la Jaque



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



Montreux, 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino



Morges, 35c et d/37/39a à e, rue de Lausanne



Neuchâtel, 219 à 229, rue des Fahys



Neuchâtel, 1 à 7, rue des Battieux



Neuchâtel, 119, rue des Saars



Neuchâtel, 50, rue de Fontaine-André



Neuchâtel, 26/28, rue des Battieux



Neuchâtel, 19, rue des Vignolants



Neuchâtel, 24 à 28, rue des Berthoudes



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



Nyon, 1 à 7, rte du Reposoir



Onex, 91 à 95 et 103, av. du Bois-de-la-Chapelle



Onnens, 1 à 12, rte de la Gare



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



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



Vernier, 15 et 35, av. du Lignon



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



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



Vevey, 26, ch. Emile-Javelle



Vevey, 2/4, rue du Simplon



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



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



Veytaux, 6/8, rue de la Gare



Yverdon-les-Bains, 22, rue des Jordils



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



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



KPMG SA
Financial Services Suisse romande
111 Rue de Lyon
CH-1203 Genève

Case postale 347
CH-1211 Genève 13

Téléphone +41 58 249 25 15
E infogeneva@kpmg.com
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 2019 (pages 2 à 3 et 8 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 2019 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

Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé

Genève, 21 juin 2019

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





BONHÔTE-IMMOBILIER
www.bonhote-immobilier.com