



RAPPORT ANNUEL 2019-2020
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 2020, 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 19'849'069.12, soit CHF 3.17 par part, le 10 juillet 2020.

Pour la quatrième 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

Yves de Montmollin
Président

Philippe Bens
Administrateur

FidFund Management SA

Conseil d'administration

Jean Berthoud	Président (jusqu'au 26 février 2020)
Yves de Montmollin	Président (dès le 26 février 2020)
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 adjoint (dès le 2 septembre 2019)

Comité de placement
(sans pouvoir décisionnel) (jusqu'au 31 décembre 2019)

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 / Ne
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 SA - Neuchâtel
Naef Immobilier Neuchâtel SA - Neuchâtel
Gérance Charles Berset SA - La Chaux-de-Fonds
Bernard Nicod SA - Lausanne
Cogestim SA - Lausanne
Domicim Lausanne SA - Lausanne
Régie Duboux SA - Lausanne
Pilet & Renaud SA - Genève
Rosset & Cie – Onex
Gérances Foncières SA – Fribourg

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, proportion-

nellement 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 2020, incluant tous les frais d'expertise et d'acquisition des immeubles, s'établit à CHF 121,80 la part, soit une progression de CHF 2,80 par rapport à 2019.

Le résultat net d'exploitation de l'exercice s'élève à CHF 20'122'217.78. Le versement du dividende unitaire de CHF 3,17, en augmentation de 0.63% par rapport à l'exercice précédent, aura lieu le 10 juillet 2020.

En date du 15 juin 2020, le titre de Bonhôte-Immobilier s'échangeait à la bourse suisse autour de CHF 144.50. Sur cette base de cours, la prime par rapport à la valeur d'inventaire est de 18.63 %, ce qui est inférieur à la moyenne des fonds de placement immobiliers cotés.

Le taux d'escompte net moyen pondéré s'inscrit à 3,56%, alors que le ratio moyen pondéré entre l'état locatif et la valeur vénale du parc en exploitation est de 5,47%. La répartition géographique selon l'état locatif couvre actuellement les 6 cantons romands : Neuchâtel 14,98%, Vaud 45,34%, Genève 33,34%, Fribourg 3,29%, Jura 1,73% et Valais 1,32%. Les revenus locatifs proviennent par ailleurs à 73,22% des logements, à 20,55% des surfaces commerciales et administratives, ainsi qu'à 6,23% des garages et des divers.

Lors de l'exercice 2018-2019 et pour la troisième 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. Cela reste toujours une solution unique dans le domaine des fonds immobiliers. Au final, 67% des détenteurs de parts ont converti leur dividende en titres, représentant 108'866 nouvelles parts. Cette opération a permis de lever plus de 13 millions de francs et démontre une nouvelle fois la confiance des investisseurs dans le fonds Bonhôte-Immobilier. Cette option est reconduite cette année.

Par l'arrivée dans le portefeuille de deux nouveaux objets, la valeur d'immeubles sous gestion directe a passé le cap symbolique du milliard de francs, Bonhôte-Immobilier continue ainsi sa croissance, tout en appliquant les règles strictes de rentabilité qui font sa force.

Environnement

Les tendances observées ces dernières années sur le marché immobilier se sont confirmées sur l'ensemble de 2019. La forte demande d'investissement dans des immeubles résidentiels de la part des investisseurs aussi bien privés qu'institutionnels s'est confirmée, la concrétisation à un rythme soutenu de nouvelles constructions s'est poursuivie et les taux d'intérêt se sont maintenus à des niveaux extrêmement bas, offrant ainsi un accès à des sources de financement particulièrement attractives aux investisseurs. Dans ces conditions les prix sont restés globalement élevés dans tous les segments.

Les derniers mois ont toutefois modifié la donne. En effet, la dislocation créée par la Covid-19 ne manquera pas de laisser des traces sur la croissance économique et sur l'emploi. Dans ces conditions, les habitudes se modifient. D'abord, les moyens financiers diminuant, on peut s'attendre à ce que différents membres d'une même famille se regroupent, ne pouvant plus assumer plusieurs loyers. Ensuite, la baisse de l'immigration liée aux restrictions de circulation va peser sur la demande de logements. Ces éléments interviennent dans un environnement déjà caractérisé par une abondance de biens à disposition, puisqu'il y a aujourd'hui plus de 70'000 appartements vacants. La combinaison de ces éléments devrait logiquement mener à un repli des loyers et à la valorisation des biens. Si une certaine pression sur les loyers s'est effectivement installée, le violent impact de la crise sanitaire sur l'économie a toutefois entraîné une stimulation monétaire sans précédent de la part des banques centrales, débouchant sur un nouveau repli généralisé des taux d'intérêt. Ces derniers, ainsi que les importants capitaux en recherche de stabilité face à la volatilité des marchés financiers contrebalancent les fondamentaux faiblissant du marché. Les investisseurs sont en effet prêts à accepter des rendements inférieurs en raison du manque d'alternatives pour déployer leur capital.

L'incertitude entoure par contre aujourd'hui l'immobilier commercial, notamment le commerce de détail, l'hôtellerie et partiellement les surfaces de bureau. Les cessations d'activité, les recherches d'optimisation d'utilisation des surfaces, notamment par le télétravail, laissent entrevoir plus de mouvements chez les occupants et donc beaucoup de travail de relocation dans les prochaines années.

Portefeuille immobilier

Comme évoqué précédemment, le seuil du milliard de valeur totale des immeubles a été franchi par l'acquisition de deux nouveaux objets. La dernière acquisition est un immeuble administratif construit en 2013 et parfaitement entretenu (photo à la page 6). Acquis au 1er janvier 2020 pour un montant de près de 25 millions de francs, ce bâtiment est sis à Eysins près de Nyon, Terre Bonne Business Park. Il accueille un unique locataire de haute qualité, actif dans le domaine médical et pharmaceutique. Le second immeuble, à usage commercial, représente un investissement de CHF 5,2 millions. Construit en 2004, enregistré dans le portefeuille le 1er septembre 2019, cet objet est très bien situé à Gland, 5, chemin du Riant-Coteau et bénéficie de surfaces flexibles qu'apprécient les 6 locataires. L'acte de vente notarié prévoit un droit de préemption en faveur de Bonhôte-Immobilier pour acquérir l'immeuble voisin.

Avec un choix d'appartements et de locaux en constante progression sur le marché, il est essentiel de fidéliser nos locataires et de répondre à leurs besoins. Dans le but de maintenir la dynamique attractive du portefeuille, les travaux de rénovations sur nos immeubles et sur les appartements, lors de rotations, se poursuivent parallèlement au développement de nouveaux projets. Citons-en les principaux :

A Neuchâtel, au 119, rue des Saars, la construction de l'immeuble de 15 appartements en PPE de haut standing se termine au gré des acquéreurs. Toutes les unités en PPE sont déjà vendues ou réservées ferme. Les premiers copropriétaires ont pris possession de leur bien fin mai 2020. La beauté du dégagement sur le lac de Neuchâtel et les Alpes, alliée à la qualité d'exécution et à la réflexion architecturale font de cette réalisation une réussite régulièrement citée. Les photos de cette réalisation illustrent notre rapport annuel.

Concernant le concours de projets d'architecture pour un nouveau quartier d'habitation à Neuchâtel, sur la parcelle de 17'500 m² sis à Beauregard-Dessus, 63 projets ont été rendus. Ce succès, qui dépasse nos prévisions, démontre l'intérêt que suscite cet ambitieux projet, dont le programme proposé est à la hauteur de ce site exceptionnel. En raison du Covid-19, les sessions du jury, prévues en mars-avril 2020, ont dû être reportées au début de l'été. Le jury désignera et communiquera offi-

ciellement le vainqueur du concours durant le troisième trimestre de cette année, après les procédures d'usage. Une exposition publique est prévue pour présenter non seulement le lauréat, mais également l'ensemble des projets jugés.

A Vevey, la poursuite des travaux de restauration et de valorisation de l'immeuble classé monument historique au 17 à 21, av. de la Gare succède à l'achèvement des quatre étapes 8 à 14, rue de Lausanne. La réussite qui a marqué les premières phases laisse augurer de très belles perspectives pour cet immeuble très bien centré et référencé tant par la population que par les autorités veveysannes. Toujours dans ce même quartier central de Vevey, 16, rue du Centre – 11, rue du Simplon, une excellente collaboration a permis, non seulement la signature d'un bail longue durée avec un centre médical très actif sur l'arc lémanique, mais également une haute qualité d'aménagements des surfaces intérieures de cet objet.

A Genève, plusieurs procédures de demande d'autorisation ont été déposées pour les immeubles 1, rue Hoffmann – 4 à 8, rte de Meyrin / 21, chemin des Palettes / 47-49, route de Veyrier / 15 et 35 avenue du Lignon. Ces projets prévoient, selon l'objet et les possibilités, des rehaussements pour la création de nouveaux logements, des rénovations de façades, ou encore de la densification. Ces études sont accompagnées systématiquement de réflexions pour amener une plus-value au portefeuille.

Covid-19

Comme tous les secteurs d'activités, l'impact de la pandémie du coronavirus a frappé toutes les parties prenantes de l'immobilier. Afin d'y faire face, Bonhôte-Immobilier a fait preuve de réactivité. Analysant rapidement la situation, le gestionnaire, par l'intermédiaire de ses régies, a contacté ses locataires commerciaux concernés par les obligations de fermetures imposées par les autorités fédérales. Il est apparu indispensable de concevoir une stratégie permettant à la fois d'accompagner la continuité des entreprises, tout en trouvant des solutions supportables et acceptables autant pour le locataire que pour le fonds. La perte d'un locataire peut avoir des impacts négatifs sur la valorisation d'un immeuble (par ex. : durée de vacance, participation aux travaux d'aménagements, adaptation à la baisse du loyer).

La première décision a été de suspendre le loyer du mois d'avril 2020, étendue ensuite pour le mois de mai 2020. Dans la continuité, nous avons demandé aux régies de mettre en place des plans de paiements, de 6 mois maximum et au plus tard jusqu'à fin décembre 2020, pour le règlement des loyers suspendus pour les locataires commerciaux en difficultés.

Le suivi des aides financières annoncées par les autorités fédérales et cantonales ont permis d'affiner le traitement individuel de chaque cas. Ces actions reflètent l'engagement et la prise de conscience de Bonhôte-Immobilier face à cette situation exceptionnelle. Celle-ci se doit d'être à la hauteur des enjeux de solidarité et de responsabilité. Soucieux du bien-être de ses locataires d'habitations, la diffusion individualisée des numéros d'urgence des institutions de soutien pour les personnes âgées et isolées a été rapidement réalisée par les services de conciergerie de nos immeubles. Ces derniers, exposés en première ligne, ont reçu le matériel de protection sanitaire, afin de leur assurer une sécurité maximale.

Perspectives et stratégie

Les liens avec les investisseurs continuent de se renforcer. Cette volonté est marquée par une commu-

nication régulière et pertinente axée en trois volets : notre stand à IMMO'20 à Zurich, qui permet des rencontres et discussions individuelles. Le Property Tour annuel de Bonhôte-Immobilier, vivement apprécié par les nombreux participants, qui propose la visite des immeubles de notre portefeuille sur une région sélectionnée. Enfin, les newsletters aux contenus essentiels qui sont accueillies favorablement et lues avec intérêt. Toutes ces actions donnent une visibilité positive à Bonhôte-Immobilier, qui entre dans sa 15ème année d'activités.

Le fonds continuera d'être un acteur important de l'immobilier en Suisse occidentale. Néanmoins, il accentuera son développement géographique par la prospection de nouvelles régions en Suisse alémanique où les taux fiscaux appliqués dans certains cantons favorisent l'investisseur.

Le fonds Bonhôte-Immobilier poursuit son programme d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Il délivre un rapport circonstancié sur l'impact social et environnemental positif qui s'ajoute au rendement financier du fonds.

Neuchâtel, le 19 juin 2020





Développement durable

Le développement durable est probablement l'une des notions les plus utilisées, tous secteurs d'activités confondus. Et à raison ! En Suisse, les émissions de gaz à effet de serre proviennent à hauteur de 40 % des bâtiments. En tant que fonds immobilier, nous sommes conscients de nos responsabilités et de notre devoir de diminuer au maximum notre empreinte carbone. Nous nous engageons, par une stratégie volontariste, à appliquer un programme basé non seulement sur l'empreinte énergétique de nos bâtiments (climat et résilience / bâtiments et ressources) mais également sur d'autres valeurs, telles que gouvernance et communication, mobilité, confort et santé, éthique et social, éducation et innovation, tout en respectant l'intégrité architecturale des immeubles dont nous avons la charge. Les sept valeurs déterminées accompagnent de façon cohérente la stratégie de développement durable qui permet de concilier durabilité et rendement du fonds. Aujourd'hui mais également demain, la gestion responsable de notre portefeuille apporte une plus-value attendue sur le long terme par les investisseurs et les locataires sensibles à occuper des appartements attrayants et orientés sur le développement sociétal.

La durabilité dans l'immobilier a la particularité de répondre à une multitude d'enjeux. Un comparatif a été réalisé à partir de différentes analyses de matérialité du secteur immobilier. Sur cette base, ces objectifs ont été regroupés dans les sept valeurs présentées. Elles sont la base autour de laquelle les actions sont développées. Citons la valeur « gouvernance & communication » et l'un de ses enjeux « relations

avec les parties prenantes ». La proactivité auprès des locataires commerciaux durant la crise de la Covid-19 a permis de traverser sereinement cette période tourmentée. L'impact à long terme de cette action est exemplaire en termes de développement durable et de responsabilité sociale.

Une étude est menée pour l'installation de panneaux solaires sur les toits de nos immeubles pour la création d'énergie verte. Des tests sont également réalisés pour un système de distribution d'eau filtrée, tempérée et gazeuse, sur l'agencement de cuisine, visant à éliminer l'utilisation des bouteilles PET et améliorer le confort de nos locataires, occupant les étages 3 et plus des immeubles non munis d'ascenseur. Le gestionnaire a, par ailleurs, prescrit l'utilisation de mazout Extra-Vert pour tous les immeubles munis de chauffage à mazout. Ce combustible, pauvre en soufre, diminue nettement les émissions polluantes. Ces actions véhiculent un impact positif dans notre stratégie de développement durable et répondent à des contreparties intelligentes en termes de rendement. Sur la valeur « mobilité », l'implantation de stations de vélos à usage commun est une alternative intéressante et envisageable. Enfin sur la valeur « éducation et innovation », l'utilisation systématique des données met en lumière, entre autres, des potentiels d'optimisation des charges propriétaire. En plus de l'amélioration du rendement des immeubles, elle permettra de diminuer les charges locataires.

Le gestionnaire se réjouit de vous communiquer les résultats de la suite du programme de développement durable.

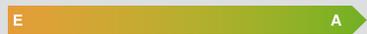
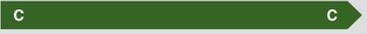
Les 7 valeurs ancrées dans la stratégie Bonhôte-Immobilier

	Valeur
	Climat et Résilience
	Bâtiments et Ressources
	Confort et Santé
	Ethique et Social

	Valeur
	Gouvernance et Communication
	Mobilité
	Education et Innovation

Les outils mis en place permettent de présenter les actions et leurs impacts pour l'exercice 2019 – 2020.



			Action	Mesure	Impact	
	Biodiversité	limiter la pollution des eaux et des sols	Utilisation de produits de nettoyage biodégradables pour la conciergerie de nos immeubles	<p>2016 2017 2018 2019 2020 2021</p> 	En 28 jours, les effets polluants s'éliminent préservant les ressources naturelles de l'eau et de l'air	
	Stratégie et changement climatique	Diminuer les rejets de GES	Privilégier le raccordement à des énergies de réseau ou renouvelables	<p>2017 2018 2019</p>  <p>8797* 8838* 8220*</p> <p>*Tonnes de CO2</p>	Diminution de 577 tonnes: économie d'émission de CO2 de 49 tours de la terre en avion	
	Énergie et efficacité énergétique	Réduire la consommation électrique	Mise en place de luminaires LED et détecteurs de présences dans les communs	<p>2017 2018 2019</p>  <p>1744* 1671* 1642*</p> <p>*Millions de kWh</p>	Diminution de 102'000 kWh: économie de consommation électrique de 29 ménages par année	
	Confort et sécurité des occupants	Garantir de bonnes conditions de bien-être	Contrôle d'accès des portes d'entrées des immeubles	<p>2020 2021</p> 	Après analyse de chaque immeuble, nous renforçons les dispositifs sur la sécurisation des occupants et la gestion des flux tiers	
	Maintenir une exigence élevée en la matière	Éthique des affaires	Code de conduite interne et externe	<p>Collaborateurs internes et prestataires externes</p> <p>100%</p>	Gestion du fonds selon le principe de la qualité totale	
	Relation avec les parties prenantes	Augmenter le contrôle des prestations	Logiciel Khephren	<p>Plateforme informatique reliée à l'ensemble de nos immeubles</p> <p>100%</p>	Uniformisation des données	

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

En date du 7 juin 2019, 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, souhaitent informer les investisseurs de la modification de l'organe de publication du fonds Bonhôte-Immobilier (le «Fonds») comme suit:

Modification de l'organe de publication indiqué au ch. 5.4 du prospectus du Fonds et au ch. 4.1 du prospectus simplifié du Fonds

La plateforme internet Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch) est supprimée en tant qu'organe de publication du Fonds et remplacée par la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC). Ainsi, à partir de la date de la présente, en cas de modification du contrat de fonds, d'un changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds de placement, il y a publication par la direction du fonds dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

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

Les mesures prises afin de lutter contre la pandémie de COVID-19 ont des effets économiques considérables avec de réelles conséquences sur l'immobilier en Suisse. Dès l'annonce officielle des premières mesures, Bonhôte-Immobilier a évalué le risque commercial sur le portefeuille par catégories puis a communiqué sur sa volonté de faire sa part dans cette crise. Il s'est immédiatement engagé dans une direction proactive afin de gérer cette situation exceptionnelle. L'objectif principal est d'appliquer des solutions adéquates pour chaque locataire commercial indépendant, touché par les mesures de fermetures imposées par les autorités

fédérales, tout en veillant à défendre les intérêts des investisseurs.

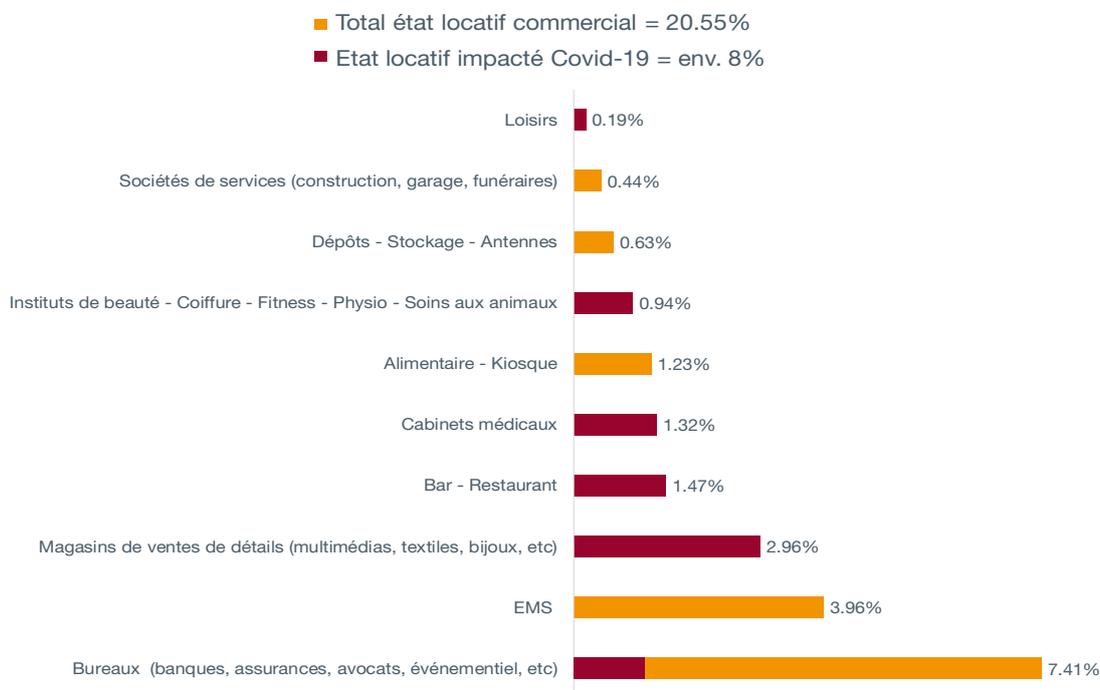
Sur les 288 baux commerciaux et administratifs que le portefeuille compte, représentant 20,55% des revenus locatifs du fonds, le gestionnaire en a identifié 118 ayant dû fermer totalement ou partiellement. Ces 118 baux représentent 1/3 du revenu locatif commercial annuel soit +/- 8% de l'état locatif théorique global (cf. tableau ci-après). Dans l'hypothèse d'une gratuité de loyer complète octroyée aux secteurs d'activités ciblés pour la période de fermeture qui a débuté le 16 mars 2020 pour se terminer selon l'activité le 27 avril et le 11 mai 2020, le préjudice potentiel pour le fonds s'élèverait à CHF 580'000.-. Dans l'intervalle, plusieurs cantons, notamment romands, ont adopté leur propre arrêté instituant une aide aux locataires de baux commerciaux indépendants, aide bipartite ou tripartite avec un plafonnement des loyers, subordonnée à la conclusion de conventions entre bailleurs et locataires. Dans ce cadre, afin d'atténuer les conséquences de cette crise et d'éviter qu'une charge trop lourde liée au paiement des loyers commerciaux ne mettent en péril la situation économique du locataire, le fonds Bonhôte-Immobilier a décidé d'adhérer à ces différentes actions. Nous avons déterminé que 100/118 baux sont susceptibles de bénéficier de ce soutien, sous réserve de l'éligibilité des requêtes.

En date du 8 juin 2020, sans remettre en question la validité des accords déjà conclus entre les parties, l'Assemblée fédérale a accepté une motion afin d'alléger les loyers commerciaux inférieurs à CHF 20'000.- par mois. Durant la période de fermeture de son établissement, le locataire paye 40% de son loyer, le solde de 60% reste à la charge du bailleur. Fort de ces constats, tout en souhaitant appliquer globalement le principe d'égalité de traitement afin de ne pas créer de

précédent, le dommage possible maximal a été ramené à CHF 350'000.-, soit 0.65 % de l'état locatif annuel du fonds. De cette manière, à l'heure de la publication de ce rapport, le gestionnaire est en mesure d'annoncer que 58 % des dossiers de locataires concernés sont régularisés à satisfaction de toutes les parties, correspondant à un allègement partiel de loyers pour un montant total d'environ CHF 135'000.-. Pour l'exercice sous gestion, et pour la période de fermeture du 16 au 31 mars 2020, une charge de CHF 150'000.- a d'ores et déjà été comptabilisée dans le compte de résultat.

Au cours des douze prochains mois, nous estimons que certaines surfaces commerciales pourraient subir une dévaluation ou de la vacance. Ce risque a été introduit dans les DCF au 31.03.2020 sur des objets bien précis, plus particulièrement la restauration. A contrario, nous estimons que les immeubles résidentiels et les bureaux seront que peu touchés.

Catégorisation de l'état locatif commercial de Bonhôte-Immobilier au 31 mars 2020



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 3.56%.

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 17693/R sis 119, rue des Saars à Neuchâtel, signée le 13 novembre 2019 au prix de CHF 1'296'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 17691/P sis 119, rue des Saars à Neuchâtel, signée le 17 décembre 2019 au prix de CHF 1'300'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 17680/D sis 119, rue des Saars à Neuchâtel, signée le 19 décembre 2019 au prix de CHF 1'073'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 17685/J sis 119, rue des Saars à Neuchâtel, signée le 7 janvier 2020 au prix de CHF 1'078'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 17692/Q sis 119, rue des Saars à Neuchâtel, signée le 31 janvier 2020 au prix de CHF 1'285'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 17681/E sis 119, rue des Saars à Neuchâtel, signée le 18 février 2020 au prix de CHF 925'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 17679/C sis 119, rue des Saars à Neuchâtel, signée le 19 février 2020 au prix de CHF 1'025'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 17683/G sis 119, rue des Saars à Neuchâtel, signée le 19 février 2020 au prix de CHF 1'110'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 17688/M sis 119, rue des Saars à Neuchâtel, signée le 3 mars 2020 au prix de CHF 1'175'000.-

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

- Vente à terme du Lot PPE 17689/N sis 119, rue des Saars à Neuchâtel, signée le 6 avril 2020 au prix de CHF 1'185'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 17690/O sis 119, rue des Saars à Neuchâtel, signée le 16 avril 2020 au prix de CHF 1'145'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 17686/K sis 119, rue des Saars à Neuchâtel, signée le 18 mai 2020 au prix de CHF 1'163'000.-
- Vente à terme d'une place de parking (COP C17758 en lien le Lot PPE 17685/J sis 119, rue des Saars à Neuchâtel, signée le 11 juin 2020 au prix de CHF 35'000.-

Chiffres résumés

		au 31.03.2020	au 31.03.2019
Fortune totale	CHF	1'025'258'097.13	967'643'538.26
Fortune nette du fonds	CHF	762'613'850.39	732'297'039.34
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	1'001'000'042.00	911'380'042.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	12'435'362.00	42'302'782.00

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
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
2019/2020	6'261'536	762'613'850.39	121.80	3.17	0.00	3.17

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

du 13 septembre 2016

	au 31.03.2020	au 31.03.2019
Taux de perte sur loyers	2.31 %	2.04 %
Coefficient d'endettement	24.08 %	22.71 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	61.43 %	61.56 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER_{REF})(GAV)	0.81 %	0.82 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER_{REF})(MV)	0.91 %	0.96 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	4.98 %	3.57 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	3.91 %	2.90 %
Rendement sur distribution	2.28 %	2.30 %
Coefficient de distribution	98.64 %	98.13 %
Agio/disagio	13.30 %	15.04 %
Rendement de placement	5.14 %	3.58 %

Performance du fonds Bonhôte-Immobilier (dividende réinvesti)

	2020 ¹	2019	depuis création du fonds ²	exercice comptable 01.04.19-31.03.20
Bonhôte-Immobilier	-5.61%	15.48%	81.97%	3.51%
SXI Real Estate Funds Index*	-3.45%	20.67%	112.31%	7.42%

*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 31 mars 2020

² du 11 octobre 2006 au 31 mars 2020 (performance cumulative).



Rapport annuel

au 31 mars 2020

Compte de fortune

		31.03.2020	31.03.2019
ACTIFS			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	5'691'705.64	10'006'468.36
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	537'520'042.00	521'910'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	90'190'000.00	87'720'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	168'730'000.00	164'320'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	132'740'000.00	101'840'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	71'820'000.00	35'590'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	12'435'362.00	42'302'782.00
Total immeubles	CHF	1'013'435'404.00	953'682'824.00
Autres actifs	CHF	6'130'987.49	3'954'245.90
Total des actifs	CHF	1'025'258'097.13	967'643'538.26
PASSIFS			
Engagements à court terme			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	172'030'400.00	130'070'200.00
Autres engagements à court terme	CHF	9'679'409.53	7'974'238.69
Engagements à long terme			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	71'977'500.00	86'527'500.00
Autres engagements à long terme	CHF	0.00	0.00
Total des passifs	CHF	253'687'309.53	224'571'938.69
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	771'570'787.60	743'071'599.57
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-8'956'937.21	-10'774'560.23
Fortune nette	CHF	762'613'850.39	732'297'039.34
Variation de la fortune nette			
Variation de la fortune nette du fonds		31.03.2020	31.03.2019
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	CHF	732'297'039.34	712'830'103.91
Distribution	CHF	-19'380'910.50	-18'975'491.00
Solde des mouvements de parts	CHF	12'615'614.86	12'570'100.73
Résultat total	CHF	37'082'106.69	25'872'325.70
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	CHF	762'613'850.39	732'297'039.34
Nombre de parts rachetées et émises			
Evolution du nombre de parts		31.03.2020	31.03.2019
Situation en début d'exercice		6'152'670.00	6'043'150.00
Parts émises		108'866.00	109'520.00
Parts rachetées		0.00	0.00
Situation en fin de période		6'261'536.00	6'152'670.00
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	121.80	119.00
Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA)			
		31.03.2020	31.03.2019
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	
	01.04.19 - 31.03.20	01.04.18 - 31.03.19
REVENUS		
Revenus locatifs	CHF 50'654'706.00	49'560'694.80
Intérêts bancaires	CHF -45'418.67	-49'669.08
Intérêts intercalaires	CHF 247'343.96	829'940.67
Revenus divers	CHF 293'938.20	47'077.60
Autres revenus locatifs	CHF 554'767.96	410'862.34
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF 121'707.14	112'315.27
Total des produits	CHF 51'827'044.59	50'911'221.60
CHARGES		
Intérêts hypothécaires	CHF 2'193'528.78	2'169'955.14
Autres intérêts passifs	CHF 0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF 5'089'234.26	5'917'612.13
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF 4'348'581.55	4'208'233.28
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF 1'873'461.55	1'761'740.85
Impôts	CHF 11'730'881.75	10'829'570.81
Frais d'estimation et d'audit	CHF 169'232.43	295'237.70
Avocats	CHF 16'245.23	8'617.50
Frais bancaires	CHF 138'036.54	153'122.64
Frais de publication, d'impression	CHF 20'693.36	49'423.26
Rémunérations réglementaires versées		
a) A la direction	CHF 5'559'666.58	5'353'143.26
b) A la banque dépositaire	CHF 297'846.53	286'811.97
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF 267'418.25	126'909.13
Dotations aux provisions	CHF 0.00	0.00
Total des charges	CHF 31'704'826.81	31'160'377.67
Résultat net	CHF 20'122'217.78	19'750'843.93
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF 0.00	-809'852.47
Résultat réalisé	CHF 20'122'217.78	18'940'991.46
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF 16'959'888.91	6'931'334.24
Résultat de l'exercice	CHF 37'082'106.69	25'872'325.70

	période comptable	
	01.04.19 - 31.03.20	01.04.18 - 31.03.19
Utilisation du résultat		
Résultat net	CHF 20'122'217.78	19'750'843.93
Revenus reportés	CHF 1'438'973.01	1'069'039.58
Résultat disponible pour être réparti	CHF 21'561'190.79	20'819'883.51
Distribution revenus	CHF 19'849'069.12	19'380'910.50
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	CHF 19'849'069.12	19'380'910.50
Report à nouveau	CHF 1'712'121.67	1'438'973.01

Inventaire des immeubles

Immeubles locatifs

Immeubles d'habitation		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Revenu brut ²
GENEVE					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	24'973'721.28	29'960'000.00	1'534'720.00	5.18%
	47/49, rte de Veyrier	9'568'898.09	13'500'000.00	782'244.00	5.85%
Genève	57, rue de Lyon	11'146'423.85	12'490'000.00	652'411.70	5.70%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	40'229'445.90	47'240'000.00	2'608'086.00	5.62%
	11, rue Sautter	16'644'261.30	19'470'000.00	1'119'064.00	5.78%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'734'290.88	10'760'000.00	564'603.50	5.30%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	20'982'283.22	24'910'000.00	1'378'800.40	5.55%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'727'712.70	6'440'000.00	332'456.50	5.30%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'368'416.20	40'990'000.00	2'313'175.05	5.70%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'183'532.38	12'580'000.00	691'159.00	5.55%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'648'351.16	14'630'000.00	814'674.00	5.59%
Vernier	35, av. du Lignon	5'834'381.82	7'790'000.00	423'189.00	5.48%
	15, av. du Lignon	8'481'718.85	9'630'000.00	490'512.00	5.19%
NEUCHATEL					
Boudry	33/35, rte de la Gare	3'997'859.73	4'610'000.00	257'748.00	5.59%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'252'752.48	8'520'000.00	459'267.80	5.52%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'153'377.74	5'960'000.00	362'446.50	6.14%
	1/3, rue de la Colline	5'694'980.58	7'030'000.00	377'958.00	5.43%
	11a/11b, rue des Vernes	5'277'068.75	5'440'000.00	320'403.00	5.93%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'660'000.00	363'945.00	5.50%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	4'878'004.95	4'910'000.00	270'088.00	5.69%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'859'435.80	7'010'000.00	367'146.00	5.45%
	19, rue des Vignolants	5'143'115.30	4'940'000.00	257'447.00	5.57%
	1 à 7, rue des Battieux	10'133'515.49	10'760'000.00	645'585.00	6.45%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'797'022.90	11'180'042.00	29'620.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'661'211.00	5'090'000.00	281'224.00	5.80%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'671'743.01	8'040'000.00	429'803.00	5.55%
VALAIS					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'510'000.00	637'723.00	4.93%
VAUD					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'316'286.66	1'630'000.00	96'275.00	6.91%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'263'174.34	12'370'000.00	701'345.00	6.15%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'568'113.78	8'460'000.00	488'742.00	6.57%

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Ren- dement brut ²
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Rietlaz	10'009'408.02	9'900'000.00	566'066.00	5.76%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	2'890'000.00	163'097.00	5.65%
	13, rue de Sadaz	2'865'840.88	3'360'000.00	203'687.00	6.07%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'310'178.60	3'430'000.00	210'048.00	6.12%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'146'861.25	15'430'000.00	809'700.00	5.45%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'633'073.58	13'580'000.00	797'090.00	6.02%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'376'313.71	5'140'000.00	376'582.80	7.33%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'235'367.07	17'270'000.00	1'051'737.00	6.51%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	6'870'000.00	380'842.40	5.54%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'939'952.40	6'890'000.00	373'548.00	5.42%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	30'087'427.84	36'930'000.00	1'990'630.75	5.41%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'350'000.00	208'521.00	6.20%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'135'498.47	4'020'000.00	201'451.00	5.89%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'425'251.32	7'770'000.00	397'941.40	5.21%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'344'812.74	6'970'000.00	361'804.00	5.37%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'174'726.63	8'890'000.00	447'080.70	5.27%
	22, rue des Jordils	5'457'579.53	7'320'000.00	399'366.00	5.80%
Totaux		462'374'914.46	537'520'042.00	28'991'054.50	

Immeubles d'habitation en propriété par étage

FRIBOURG					
Fribourg	20 à 24, impasse de la Forêt	24'892'588.97	25'570'000.00	1'378'235.45	6.97%
GENEVE					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'535.77	5'560'000.00	310'156.40	6.05%
JURA					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'296'397.00	19'130'000.00	798'849.00	4.92%
NEUCHÂTEL					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'765'275.52	6'250'000.00	323'384.00	5.27%
	219 à 229, rue des Fahys	21'866'386.54	22'770'000.00	1'109'355.45	5.08%
VAUD					
Aigle	52, rte d'Evian	9'177'843.87	10'910'000.00	695'117.40	6.45%
Totaux		85'162'027.67	90'190'000.00	4'615'097.70	

Immeubles à usage mixte		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés¹ en CHF	Ren- dement brut²
GENEVE					
Genève	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	32'563'626.21	42'790'000.00	2'585'234.00	6.08%
VAUD					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'426'639.33	8'250'000.00	455'687.80	5.52%
Lausanne	36, av. de Cour	16'464'293.13	20'740'000.00	1'010'260.00	4.88%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'047'939.57	20'060'000.00	1'076'693.00	5.65%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'680'000.00	355'565.00	5.93%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	18'038'003.05	21'930'000.00	1'128'903.20	5.50%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	22'398'938.18	20'950'000.00	1'084'564.00	5.58%
	2/4, rue du Simplon	5'736'921.04	5'250'000.00	319'683.55	7.10%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'634'665.48	22'080'000.00	1'288'572.00	5.90%
Totaux		143'396'686.77	168'730'000.00	9'305'162.55	

Immeubles à usage commercial

GENEVE					
Genève	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'340'000.00	157'956.00	4.73%
NEUCHATEL					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'477'762.46	30'350'000.00	1'388'820.00	4.58%
VAUD					
Eysins	21, route de Crassier	24'237'361.60	24'440'000.00	225'553.10	3.73%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'453'192.60	5'450'000.00	147'169.50	4.96%
Le Mont-sur-Lausanne	En-Budron A5	24'434'059.85	28'150'000.00	1'299'044.10	5.23%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'270'000.00	272'676.00	5.17%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	21'366'923.12	22'840'000.00	901'360.20	3.95%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'102'376.12	7'430'000.00	386'503.50	5.49%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	6'830'260.16	5'470'000.00	261'869.20	5.24%
Totaux		124'886'795.06	132'740'000.00	5'040'951.60	

Immeubles à usage mixte en propriété par étage		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Revenu brut ²
GENEVE					
Genève	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay	20'196'510.64	21'660'000.00	1'081'801.45	5.00%
NEUCHATEL					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'615'268.28	14'500'000.00	621'180.00	4.47%
VAUD					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'135'602.53	35'660'000.00	999'458.20	4.81%
Totaux		72'947'381.45	71'820'000.00	2'702'439.65	

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

NEUCHATEL					
Neuchâtel	119, rue des Saars	11'486'782.17	12'435'362.00	0.00	0.00%
Totaux		11'486'782.17	12'435'362.00	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	462'374'914.46	537'520'042.00	28'991'054.50
Immeubles d'habitation en propriété par étage	85'162'027.67	90'190'000.00	4'615'097.70
Immeubles à usage mixte	143'396'686.77	168'730'000.00	9'305'162.55
Immeubles à usage commercial	124'886'795.06	132'740'000.00	5'040'951.60
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	72'947'381.45	71'820'000.00	2'702'439.65
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	11'486'782.17	12'435'362.00	0.00
Totaux	900'254'587.58	1'013'435'404.00	50'654'706.00

La valeur incendie de tous les immeubles du fonds Bonhôte s'élève à CHF 863'273'698.36 au 31.03.2020

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

avec transfert de propriété durant l'exercice au 31 mars 2020

Achats

Immeubles à usage commercial		Prix de vente en CHF
VAUD		
Eysins	21, route de Crassier	24'419'495.00
Gland	5, rue Riant Coteau	5'200'000.00
Total		29'619'495.00
Total des achats		29'619'495.00

Ventes

Immeubles d'habitation		Prix de vente en CHF
JURA		
Delémont	Sous Blanche-Pierre lot PPE 5329-11 n° S04-02	450'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE 5329-6 n° S02-03	595'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE 5329-5 n° S02-02	450'000.00
Total		1'495'000.00
Total des ventes		1'495'000.00



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
3'780'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variable
21'500'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	Variable
15'000'000.00	FIX	1.54%	31.03.2006	Variable
7'000'000.00	FIX	0.50%	06.03.2020	Variable
53'000'000.00	FIX	0.60%	18.03.2020	20.04.2020
5'000'000.00	FIX	0.50%	22.05.2018	22.05.2020
16'000'000.00	FIX	0.65%	01.06.2018	31.05.2020
498'200.00	FIX	2.17%	30.08.2019	20.08.2020
10'000'000.00	FIX	0.20%	06.03.2018	04.09.2020
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	0.50%	21.12.2016	18.12.2020
5'000'000.00	FIX	0.20%	21.02.2018	19.02.2021

Engagements à long terme de un à cinq ans

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
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
9'887'500.00	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%	30.08.2019	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	26.09.2026
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

244'007'900.00

0.90%
(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
20'000'000.00	FIX	0.60%	11.10.2018	15.07.2019
7'000'000.00	FIX	1.25%	18.07.2014	18.07.2019
27'000'000.00	FIX	0.60%	18.07.2019	18.09.2019
5'000'000.00	FIX	0.50%	28.11.2016	28.11.2019
30'000'000.00	FIX	0.60%	18.09.2019	18.12.2019
10'000'000.00	FIX	0.50%	21.12.2016	20.12.2019
5'000'000.00	FIX	0.50%	21.02.2018	21.02.2020

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 1% 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.

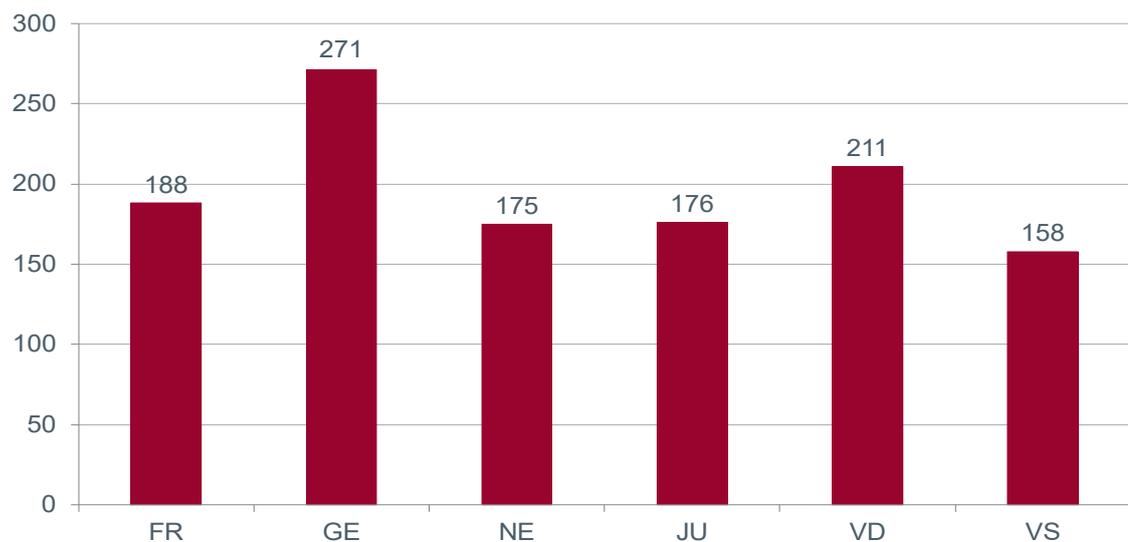
Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à près de CHF 12'237'231.70.

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. Riettaz



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



Cortailod, 6, 12/14, ch. des Landions



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



Echallens, 13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets



Ecublens, 13a à 13c, ch. du Stand



Eysins, 21, route de Crassier



Fribourg, 20 à 24, impasse de la Forêt



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



Genève, 11, rue Sautter / 15, rue Lombard



Gland, 5, rue de Riant Coteau



Grand-Lancy, 21, ch. des Palettes



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



Lausanne, 36, av. de Cour



Lancy, 25 à 29, ch. des Pontets



Le Landeron, 26, rue du Lac



Le Landeron, 11, rue du Jolimont



Le Mont s/Lausanne, En Budron A5



Le Petit-Saconnex, 50 rue Liotard



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, 50, rue de Fontaine-André



Neuchâtel, 26/28, rue des Battieux



Neuchâtel, 19, rue des Vignolants



Neuchâtel, 24 à 28, rue des Berthoudes



Neuchâtel, 1 à 7, rue des Battieux



Neuchâtel, 119, rue des Saars / En construction, vente en PPE



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 et 3/3a, Sous-les-Vignes



Vernier, 15 et 35, av. du Lignon



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



Vevey, 8 à 14, rue de Lausanne



Vevey, 17 à 21, av. de la Gare



Vevey, 8, av. Paul-Cérésolle



Vevey, 15, rue de Lausanne



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

Esplanade de Pont-Rouge 6
CH-1212 Grand-Lancy

Case postale 1571
CH-1211 Genève 26

T +41 58 249 25 15
E infogeneva@kpmg.com
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 2020 (pages 2 à 3 et 10 à 25).

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 2020 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, 19 juin 2020

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