



Bonhôte-Immobilier

Fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie «Fonds immobiliers».

Rapport semestriel non audité 30 septembre 2016

FidFund Management SA

35, Route de Signy - Case postale 2259 CH-1260 Nyon 2
Tél. +41 (0) 58 261 94 20 - Fax +41 (0) 58 261 94 90
www.fidfund.com

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

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

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

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

Banque dépositaire

CACEIS Bank Luxembourg, Luxembourg, succursale de Nyon

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

FidFund Management SA

Conseil d'administration

Marc Lüthi	Administrateur - Président
Philippe Bens	Administrateur
Didier Brosset	Administrateur
Philippe de Cholier de Cibeins	Administrateur
Guillaume Fromont	Administrateur
Alain Golaz	Administrateur
Robert Pennone	Administrateur

Direction :

Christophe Audousset	Directeur général
Nicolas Mégevand	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
Paul-Henri Juillerat	Architecte ETS UTS – Juillerat Lepori Architectes et Partenaires SA – 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

Gestion des immeubles:

Gérance Charles Berset SA – La Chaux-de-Fonds
 Bernard Nicod SA – Lausanne
 Domicim – Lausanne
 Fidimmobil SA – Neuchâtel
 Rosset & Cie – Onex
 Régie Duboux SA – Lausanne
 Le Forum Immobilier SA – Genève
 Gérances Foncières SA – Fribourg
 Naef Immobilier Neuchâtel SA – Neuchâtel

Société d'audit :

KPMG SA – Genève

Commentaire du gérant

Bonhôte-Immobilier a procédé, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, à un renouvellement partiel de son collège d'experts indépendants agréés FINMA en charge des estimations DCF (Discounted Cash Flow) afin de pallier et d'anticiper des cessions d'activités effectives et annoncées. Dorénavant, le fonds peut s'appuyer sur 6 experts qualifiés, répartis en 3 binômes, par région et par groupe de portefeuille, afin d'assurer également une suppléance à tout moment.

Avant de partir, il importe de savoir où l'on veut aller. Voilà le principe appliqué pour le développement de la parcelle d'exception de Beauregard à Neuchâtel. L'analyse des caractéristiques du site et des intentions du maître d'ouvrage ainsi que l'étude de variantes d'implantation sont en cours. Ces données permettront d'approcher les autorités compétentes au cours des prochains mois afin d'obtenir la meilleure densification possible au regard de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT), et d'organiser probablement un concours d'architecture pour tendre, comme nous le souhaitons, à une qualité de projet de premier ordre.

D'autres projets, aux objectifs clairs, ont bien démarré, comme au Landeron, où le lotissement du « Bas-du-Ruisseau », toujours en construction, a été ouvert pour la première fois au public lors de journées portes ouvertes qui se sont déroulées avec succès fin septembre 2016 et qui ont permis de présenter deux appartements témoins. L'intérêt marqué des visiteurs désireux d'habiter dans ce quartier harmonieux s'est déjà confirmé par la signature de plusieurs baux, ce qui nous réjouit. Le 2 novembre 2016, Coop ouvrira officiellement son nouveau magasin à la clientèle. Un mois plus tard, les premiers locataires du bâtiment 26, rue du Lac, pourront prendre possession de leur logement. Puis quatre mois après, ce sont les habitants du 11, rue de Jolimont, qui pourront à leur tour entrer en jouissance.

A Morges, après plusieurs mois de travaux préparatoires complexes, mais connus, tels que défrichage, dépollution, déconstruction, enceintes de fouille et mise en place de pieux et d'ancrages, la phase d'excavation du projet « Les Résidences du Lac » a débuté au courant de l'été. Elle s'est poursuivie jusqu'en l'automne par le bétonnage des premières fondations. L'édification de cet ensemble durera jusqu'à la fin 2018.

A Vevey, l'importante restauration de la façade et de la toiture de l'immeuble 18, rue du Simplon, sous le contrôle du service des monuments et sites, arrive à son terme avec une réelle mise en valeur de cet objet des années 30, tout comme la valorisation des combles en une surface administrative aménagée en « open space » dans un magnifique volume agrémenté d'une charpente apparente.

Afin de poursuivre la croissance du fonds, ce dernier a fait l'acquisition au printemps 2016 du parking souterrain rattaché à l'immeuble en copropriété 22/24, rue de Carouge – 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay, à Genève, permettant ainsi d'améliorer la valeur de l'objet de manière significative du fait notamment d'une meilleure pondération pour le stationnement.

Bonhôte-Immobilier souhaite mettre en œuvre sa stratégie de la maturité, à savoir une politique de rotation du portefeuille immobilier, garante – au-delà des rénovations et des nouvelles constructions – d'une amélioration constante du profil du parc, tout en réduisant le risque systémique par des acquisitions et des désinvestissements. La période est également favorable pour la vente de biens qui ne correspondent plus à la stratégie du fonds. Cette volonté s'inscrit aussi dans l'optique de réduire les charges de manière efficiente.

Dans cette optique, un premier désinvestissement a été décidé à La Chaux-de-Fonds. Un examen détaillé du modeste immeuble 23, rue du Parc, a conclu à l'impossibilité de le requalifier selon les critères du fonds et a mené à sa vente fin août 2016 à de bonnes conditions.

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

Evènements subséquents à la clôture

En date du 20 octobre 2016, des modifications sur le contrat de fonds de placement proposées par FidFund Management SA, Nyon en tant que direction de fonds avec l'accord de Caceis Banque Luxembourg, Luxembourg, Succursale de Nyon ont été approuvées par la FINMA.

Ces modifications portent sur le fait que la direction de fonds délègue désormais les décisions de placement du fonds Bonhôte-Immobilier à Banque Bonhôte & Cie SA, Rue du Bassin 16, 2001 Neuchâtel, autorisée en tant que banque au sens de la loi du 8 novembre 1934 sur les banques.

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 3.91%.

Bonhôte-Immobilier

Chiffres résumés

		au 30.09.2016	au 30.09.2015
Fortune totale	CHF	921'745'472.70	869'206'805.43
Fortune nette du fonds	CHF	683'225'994.05	677'652'148.99
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	859'470'042.00	830'880'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	45'990'000.00	21'230'000.00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
2006/2007	3'060'000	311'772'209.20	101.90	0.00	0.00	0.00
2007/2008	3'060'000	321'550'793.00	105.10	3.30	0.00	3.30
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
30.09.2016	5'956'197	683'225'994.05	114.70	0.00	0.00	0.00

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	au 30.09.2016	au 30.09.2015
Taux de perte sur loyers.....	1.53 %	1.92 %
Coefficient d'endettement.....	22.24 %	18.81 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....	55.88 %	58.31 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(GAV).....	0.86 %	0.84 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(NAV).....	1.15 %	1.11 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE).....	2.58 %	1.34 %
Agio/disagio	24.67 %	14.64 %
Rendement de placement.....	2.57 %	1.79 %

Performance du Fonds Bonhôte-Immobilier (dividende réinvesti)

	2016 ¹	2015	depuis création du fonds ²	exercice comptable 01.04.16 - 30.09.16
Bonhôte-Immobilier	6.05%	5.94%	76.46%	2.48%
SXI Real Estate Funds Index*	7.39%	4.17%	81.45%	3.47%

* 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 1^{er} janvier 2016 au 30 septembre 2016

² du 11 octobre 2006 au 30 septembre 2016 (performance cumulative)

Bonhôte-Immobilier

Compte de fortune

	au 30.09.2016	au 30.09.2015
	CHF	CHF
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	13'946'559.49	14'527'893.16
Immeubles		
Immeubles d'habitation	485'140'042.00	454'570'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	72'500'000.00	69'770'000.00
Immeubles à usage mixte	173'790'000.00	179'700'000.00
Immeubles à usage commercial	106'870'000.00	108'890'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	21'170'000.00	17'950'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	45'990'000.00	21'230'000.00
Total immeubles	905'460'042.00	852'110'000.00
Autres actifs	2'338'871.21	2'568'912.27
Fortune totale du fonds	921'745'472.70	869'206'805.43
Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	140'308'342.30	101'504'893.40
Autres engagements à court terme	27'790'476.93	22'448'215.07
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	61'083'142.30	58'740'000.00
Autres engagements à long terme	-	-
Engagements à découvert	-	7'687.85
Total des engagements	229'181'961.53	182'700'796.32
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	692'563'511.17	686'506'009.11
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-9'337'517.12	-8'853'860.12
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	683'225'994.05	677'652'148.99

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	684'133'686.86	621'477'921.32
Distribution	-18'523'772.67	-16'839'794.75
Solde des mouvements de parts	-	60'325'442.03
Résultat total	17'616'079.86	12'688'580.39
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	683'225'994.05	677'652'148.99

Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts

Situation en début d'exercice	5'956'197.00	5'414'725.00
Parts émises	0.00	541'472.00
Parts rachetées	0.00	0.00
Situation en fin de période comptable	5'956'197.00	5'956'197.00

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	114.70	113.75
		au 30.09.2016	au 30.09.2015
		CHF	CHF

Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA)

Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	81'098.80	81'098.80
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0.00	0.00

Bonhôte-Immobilier

Compte de résultat

	du 01.04.2016 au 30.09.2016	Du 01.04.2015 au 30.09.2015
	CHF	CHF
Revenus		
Revenus locatifs	25'145'689.95	24'572'347.64
Intérêts bancaires	119.91	256.37
Intérêts intercalaires	207'119.98	186'348.74
Revenus divers	10'243.35	-
Autres revenus locatifs	149'120.86	187'813.16
Participation des souscripteurs aux revenus courus	-	779'673.17
Total des produits	25'512'294.05	25'726'439.08
Charges		
Intérêts hypothécaires	1'030'622.61	1'328'294.26
Autres intérêts passifs	17'855.69	4'632.25
Entretien et réparations	3'143'953.37	4'536'630.60
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	2'179'733.70	2'429'669.68
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	875'866.90	867'014.65
Impôts	4'723'667.00	4'528'464.12
Frais d'estimation et d'audit	195'999.85	143'314.60
Avocats	42'890.40	7'003.65
Frais bancaires	128'604.07	105'414.16
Frais de publication, d'impression	33'147.45	56'975.52
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction	2'572'530.10	2'414'278.05
à la banque dépositaire	137'201.60	136'809.09
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	-4'848.76	27'694.45
Total des charges	15'077'223.98	16'586'195.08
Résultat net	10'435'070.07	9'140'244.00
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	-319'625.90	-30'145.50*
Résultat réalisé	10'115'444.17	9'110'098.50
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	7'500'635.69	3'578'481.89
Résultat de l'exercice	17'616'079.86	12'688'580.39
*Le montant de CHF 30'145.50 correspond à un ajustement du gain réalisé sur la vente des immeubles 14, rue de Beaumont - 14, rue des Contamines à Genève et 46, av. Marc-Dufour à Lausanne, effective au 31 mars 2015, suite à des factures subséquentes reçues après la clôture annuelle des comptes.		
Utilisation du résultat	CHF	CHF
Résultat net	10'435'070.07	9'140'244.00
Revenus reportés	122'529.54	1'088'559.99
Résultat disponible pour être réparti	10'557'599.61	10'228'803.99
Distribution revenus	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	0.00	0.00
Report à nouveau	10'557'599.61	10'228'803.99

Bonhôte-Immobilier

Inventaire des immeubles en propriété directe

		Prix de revient en CHF	Valeur vénales estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Immeubles d'habitation					
Genève	Carouge				
	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	24'788'320.33	27'560'000.00	762'808.00	5.54%
	47/49, rte de Veyrier	9'217'035.79	12'140'000.00	382'313.00	6.43%
	Genève				
	57, rue de Lyon	10'889'531.40	12'120'000.00	350'504.10	5.86%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	39'513'703.30	45'170'000.00	1'296'316.40	5.84%
	50, rue Liotard	5'510'480.10	6'170'000.00	158'412.00	5.20%
	Lancy				
	25 à 29, ch. des Pontets	20'247'659.72	23'100'000.00	677'538.20	5.88%
	21, ch. des Palettes	8'575'586.38	10'260'000.00	284'358.00	5.57%
	19, ch. des Pâquerettes	12'351'313.01	14'110'000.00	398'853.00	5.69%
	Onex				
	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	32'545'638.55	38'570'000.00	1'136'853.00	5.92%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	9'628'078.83	11'940'000.00	327'028.00	5.59%
	Vernier				
	35, av. du Lignon	5'783'004.27	7'950'000.00	209'182.00	5.28%
	15, av. du Lignon	8'194'358.70	9'100'000.00	229'494.00	5.18%
Neuchâtel	Boudry				
	33/35, rte de la Gare	3'948'835.83	4'340'000.00	142'319.00	5.90%
	Colombier				
	5 à 9, ch. des Saules	7'222'197.58	8'150'000.00	262'410.20	5.73%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'107'222.74	5'230'000.00	171'223.50	6.75%
	1/3, rue de la Colline	5'685'156.48	6'370'000.00	190'812.00	5.84%
	11a/11b, rue des Vernes	5'184'015.00	5'210'000.00	177'650.75	6.17%
	Cortailod				
	6, 12/14, ch. des Landions	5'808'896.11	6'350'000.00	189'281.05	5.63%
	La Chaux-de-Fonds				
	23, rue du Parc	-	-	77'684.50	0.00%
	Neuchâtel				
	26/28, rue des Battieux	4'778'092.95	4'680'000.00	134'795.00	6.05%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'519'408.20	6'470'000.00	211'897.00	6.08%
	19, rue des Vignolants	4'955'095.05	4'820'000.00	153'036.00	5.78%
	1 à 7, rue des Battieux	9'039'479.89	9'860'000.00	334'020.00	6.78%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'652'532.30	11'180'042.00	33'640.00	0.58%
	Peseux				
	10/12, rue de la Gare	4'133'909.45	4'440'000.00	146'529.00	6.21%
	Saint-Blaise				
	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	3'829'423.76	4'440'000.00	185'258.00	8.40%
Valais	Conthey				
	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	15'240'000.00	351'627.00	4.94%

Bonhôte-Immobilier

Vaud	Aigle				
	11, ch. des Rosiers	1'235'143.86	1'370'000.00	53'678.30	7.74%
	Bex				
	47a à 47d, av. de la Gare	10'207'323.60	11'640'000.00	365'388.50	6.42%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'539'511.60	8'060'000.00	262'812.00	6.83%
	Bussigny-près-Lausanne				
	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Rietgaz	9'661'041.47	9'220'000.00	284'718.00	6.18%
	Chavornay				
	9, rue de Sadaz	2'408'302.35	2'610'000.00	84'227.70	6.15%
	13, rue de Sadaz	2'773'825.33	2'690'000.00	92'514.60	7.25%
	Cheseaux-sur-Lausanne				
	22, ch. de Champ-Pamont	3'304'101.80	3'180'000.00	104'640.00	6.58%
	Ecublens				
	13a à 13c, ch. du Stand	12'935'098.05	14'490'000.00	405'414.00	5.60%
	Lausanne				
	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'571'648.93	13'300'000.00	406'538.00	6.11%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'194'073.66	4'980'000.00	175'281.00	7.04%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'177'780.40	16'410'000.00	566'253.00	7.06%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'774'903.53	6'130'000.00	187'236.20	6.11%
	Lutry				
	20, ch. de la Jaque	5'921'228.30	6'320'000.00	189'156.00	6.04%
	Nyon				
	1 à 7, rte du Reposoir	28'463'001.34	34'070'000.00	967'140.25	5.79%
	Onnens				
	4 à 26, rte de la Gare	3'130'202.25	3'050'000.00	102'168.00	6.70%
	Payerne				
	24, rue de Guillermaux	3'130'328.77	3'730'000.00	117'255.00	6.59%
	Vevey				
	26, ch. Emile-Javelle	4'442'680.48	4'840'000.00	158'134.80	6.63%
	10, bd Paderewski	3'398'282.21	3'380'000.00	115'463.55	6.80%
	Veytaux				
	6/8, rue de la Gare	6'104'660.34	6'230'000.00	171'437.70	5.72%
	Yverdon-les-Bains				
	10/12, rue de Plaisance	6'928'309.27	7'890'000.00	265'388.55	5.76%
	22, rue des Jordils	5'355'590.88	6'580'000.00	198'182.00	6.51%
	Totaux	433'547'100.03	485'140'042.00	14'248'869.85	

Bonhôte-Immobilier

Immeubles d'habitation en propriété par étage

Fribourg					
	Fribourg				
	20 à 24, impasse de la Forêt	22'371'606.01	22'780'000.00	736'149.60	7.62%
Genève					
	Bernex				
	8 à 16, ch. de Paris	5'146'149.00	4'910'000.00	169'636.10	6.61%
Neuchâtel					
	La Chaux-de-Fonds				
	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	6'214'515.60	5'900'000.00	199'995.40	6.49%
	Neuchâtel				
	50, rue de Fontaine-André	4'696'172.67	5'690'000.00	180'376.00	5.69%
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'567.89	22'630'000.00	616'511.00	5.16%
Vaud					
	Aigle				
	52, rte d'Evian	9'161'632.97	10'590'000.00	339'761.00	6.47%
	Totaux	69'452'644.14	72'500'000.00	2'242'429.10	

Immeubles à usage mixte

Genève					
	Genève				
	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	31'794'766.61	40'700'000.00	1'244'417.50	6.21%
	11, rue Sautter	15'897'323.75	18'740'000.00	535'725.50	5.87%
Vaud					
	Echallens				
	13, Grand-Rue	7'387'171.28	7'930'000.00	232'223.80	5.69%
	Lausanne				
	36, av. de Cour	16'454'870.33	19'740'000.00	496'670.00	5.06%
	56 à 62, av. de Tivoli	15'978'757.17	18'900'000.00	556'988.00	5.93%
	Payerne				
	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'059'241.33	5'990'000.00	187'927.00	6.31%
	Vevey				
	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	17'236'955.80	20'050'000.00	590'850.10	5.98%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	16'790'641.21	15'860'000.00	551'066.00	6.98%
	2/4, rue du Simplon	5'397'589.89	5'260'000.00	177'288.90	6.75%
	Yverdon-les-Bains				
	21 à 31, rue d'Orbe	19'614'210.78	20'620'000.00	647'945.00	6.21%
	Totaux	151'611'528.15	173'790'000.00	5'221'101.80	

Bonhôte-Immobilier

Immeubles à usage commercial

Genève	Genève				
	15, rue Lombard	2'533'158.35	3'190'000.00	78'978.00	4.95%
Neuchâtel	Bevaix				
	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'464.41	29'880'000.00	694'410.00	4.65%
Vaud	Le Mont-sur-Lausanne				
	En-Budron A5	24'256'701.64	29'610'000.00	758'995.50	5.24%
	Montreux				
	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'403'754.00	4'820'000.00	134'022.00	5.56%
	26, rue du Collège	3'638'892.24	3'420'000.00	135'015.00	7.90%
	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	24'431'161.52	25'090'000.00	522'120.00	4.18%
	Vevey				
	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	6'950'688.47	5'710'000.00	162'586.00	5.86%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'153'009.15	5'150'000.00	132'717.60	5.15%
	Totaux	98'842'829.78	106'870'000.00	2'618'844.10	

Immeubles à usage mixte en propriété par étage

Genève	Genève				
	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	20'157'641.14	21'170'000.00	521'105.10	5.05%
	Totaux	20'157'641.14	21'170'000.00	521'105.10	

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

Jura	Delémont				
	Sous Blanche Pierre	21'744'023.69	18'830'000.00	293'340.00	3.04%
Neuchâtel	Le Landeron				
	11, rue de Jolimont - 26, rue du Lac	13'029'631.56	13'150'000.00	0.00	0.00%
Vaud	Morges				
	Les Résidences du Lac (Lots B3, B4, C, D)	17'067'335.24	14'010'000.00	0.00	0.00%
	Totaux	51'840'990.49	45'990'000.00	293'340.00	

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, cm66)

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
immeubles d'habitation	433'547'100.03	485'140'042.00	14'248'869.85
immeubles d'habitation en propriété par étage	69'452'644.14	72'500'000.00	2'242'429.10
immeubles à usage mixte	151'611'528.15	173'790'000.00	5'221'101.80
Immeubles à usage commercial	98'842'829.78	106'870'000.00	2'618'844.10
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	20'157'641.14	21'170'000.00	521'105.10
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	51'840'990.49	45'990'000.00	293'340.00
Totaux	825'452'733.73	905'460'042.00	25'145'689.95

La valeur incendie de tous les immeubles du fonds Bonhôte s'élève à CHF 756'027'577.00 au 30.09.2016

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)

Bonhôte-Immobilier

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Immeubles d'habitations		Prix d'achat en CHF
Neuchâtel	Neuchâtel	
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'100'000.00
	Totaux	11'100'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage		Prix d'achat en CHF
Genève	Genève	
	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay (parking)	3'175'000.00
	Totaux	3'175'000.00
		Total Achats 14'275'000.00

Ventes

Immeubles d'habitations		Prix de vente en CHF
Neuchâtel	La Chaux-de-Fonds	
	23, rue du Parc	2'750'000.00
	Totaux	2'750'000.00
		Total Ventes 2'750'000.00

Bonhôte-Immobilier

Détail des dettes hypothécaires

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
13'000'000.00	FIX	0.65%	02.07.2013	04.10.2016
8'000'000.00	FIX	0.50%	04.12.2015	04.12.2016
10'000'000.00	FIX	0.67%	26.09.2016	23.12.2016
5'143'142.30	L3MCHF	0.87%	27.09.2016	27.12.2016
30'000'000.00	FIX	0.67%	29.06.2016	29.12.2016
2'750'000.00	FIX	3.57%	06.12.2005	30.04.2017
7'000'000.00	FIX	0.50%	28.06.2016	28.06.2017
2'100'000.00	FIX	3.84%	12.04.2006	30.11.2017
6'250'000.00	FIX	1.22%	05.06.2014	31.05.2018
5'143'142.30	FIX	0.89%	27.09.2016	30.09.2018
7'000'000.00	FIX	1.25%	18.07.2014	30.12.2019
6'000'000.00	FIX	1.65%	28.06.2013	30.06.2021
8'000'000.00	FIX	1.56%	18.07.2014	30.12.2021
100'000.00	FIX	1.12%	31.12.2014	30.12.2021
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
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	30.12.2024
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	30.12.2027
12'252'200.00	FIX	0.90%	31.03.2014	variable
16'505'000.00	L6MCHF	1.54%	31.03.2006	variable
21'500'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	variable
10'000'000.00	FIX	0.55%	01.01.2013	variable
4'158'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	variable
201'391'484.60		1.09%	(taux moyen pondéré)	

Détail des dettes hypothécaires remboursées

Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Date de remboursement
6'000'000.00	0.65%	28.06.2006	30.09.2016

Bonhôte-Immobilier

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

		Taux maximum selon contrat	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
commission d'administration, de gestion et de distribution	§ 19 contrat fonds	1.00%	0.75%
pour la commission d'émission	§ 18 contrat fonds	5.00%	0.00%
pour la commission de rachat	§ 18 contrat fonds	1.00%	0.00%
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	1.00%	1.00%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	§ 19 contrat fonds	3.00%	de 0% à 3%
pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	5.00%	de 2% à 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	0.0425%	0.0400%