

BONHÔTE-IMMOBILIER

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

Rapport semestriel non audité
30 septembre 2014

FidFund Management SA

Chemin de Précossy 11- Case postale 2259 CH-1260 Nyon 2
Tél. +41 22704 06 10 - Fax +41 22704 06 20
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 dont la dernière version est datée de janvier 2014, a été établi par FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de la Banque Bonhôte & Cie SA 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.

Direction du Fonds

FidFund Management SA

Ch. de Précossy 11
CH-1260 Nyon / VD

Banque dépositaire

Banque Bonhôte & Cie SA

02, quai Ostervald
CH-2001 Neuchâtel / NE

FidFund Management SA

Conseil d'administration

Marc Lüthi	Président
Robert Pennone	Administrateur
Philippe de Cholier de Cibeins	Administrateur
Didier Brosset	Administrateur
Alain Golaz	Administrateur
Philippe Bens	Administrateur
Guillaume Fromont	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 Geninascas	Architecte FAS-SIA – Geninascas-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 – Expertises et Conseils – St-Aubin-Sauges
Martin-Paul Broennimann	Architecture et urbanisme Broennimann SA – Genève
M. Paul-Henri Juillerat	Architecte ETS UTS – Bureau d'Architecte Paul-Henri Juillerat – Lausanne

Gestion des immeubles:

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

Société d'audit :

KPMG SA – Genève

Commentaire du gérant

L'exercice 2014-2015 se poursuit sur de bonnes bases. En effet, les revenus locatifs continuent de progresser, tout particulièrement suite au succès de la mise en exploitation en juillet 2014 du nouveau bâtiment administratif au Mont-sur-Lausanne (En Budron A5) et d'habitation à Genève (37a, rte de Veyrier) avec, à ce jour, un taux d'occupation de 100%. Ces nouvelles constructions permettent de tendre aujourd'hui aux 825 millions de valeurs d'immeubles sous gestion.

Au niveau du portefeuille, nous avons procédé à une nouvelle acquisition au mois de juin sur le lotissement du Lignon à Genève (15, av. du Lignon), portant à deux le nombre d'entrée propriétés du Fonds dans ce complexe. Ceci a ainsi permis de compenser la décision de profiter de l'opportunité de se dessaisir d'un immeuble d'habitation à Yverdon-les-Bains (36 à 42, rue des Moulins). Les dossiers de vente continuent d'affluer toujours de manière variable avec une recrudescence d'offres de biens à usage commercial. Les prix restent soutenus pour les immeubles d'habitation mais nous commençons à voir apparaître une offre issue de promotions en PPE réorientée vers la location.

Les étapes 1 et 2 du projet de Delémont sont entrées dans leur phase d'aménagements intérieurs suite à la mise hors d'eau décalée de trois mois des lots. Les conditions météorologiques automnales relativement favorables permettent depuis peu l'exécution des différents revêtements de façades avec l'espoir de pouvoir réaliser les crépis de finitions avant la période hivernale. Terrassement et/ou gros-oeuvre se poursuivent sur les autres étapes conformément au planning. La mise en exploitation présumée de l'étape 1 et de l'étape 2 (une demie), dépendante également de la réalisation partielle des aménagements extérieurs au printemps 2015, est confirmée pour juin de l'année prochaine.

La réhabilitation de l'enveloppe du bâtiment sis 33 à 37, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette à Carouge arrive à terme et le démontage des échafaudages a déjà permis de dévoiler la nouvelle image contemporaine souhaitée à ce bâtiment. Parallèlement, des études sont menées sur différents bâtiments du parc afin de maintenir leur valeur et en assurer la pérennité.

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.

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.

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.

L'évaluation des immeubles est effectuée au moyen de la méthode Discounted Cash Flow (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période de dix ans. Les flux nets de trésorerie ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permet d'obtenir la valeur vénale de l'immeuble. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les immeubles en construction sont évalués au coût des travaux encourus à la date de la valeur nette d'inventaire.

Le taux de capitalisation net utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est au 30 septembre 2014 de 3.55% (3.65% au 31 mars 2014), auquel se rajoute le taux représentatif de la situation de chaque immeuble.

Chiffres résumés

		30 sept 2014	30 sept 2013
Fortune totale	CHF	841'530'935.63	786'564'060.07
Fortune nette du fonds	CHF	610'585'873.21	585'068'527.72
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	815'550'000.00	751'730'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	6'767'647.00	11'499'257.33

	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
30.09.2014	5'414'725	610'585'873.21	112.75	0.00	0.00	0.00

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	30 sept 2014	30 sept 2013
Taux de perte sur loyers.....	2.16 %	1.61 %
Coefficient d'endettement.....	24.24 %	23.44 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....	57.40 %	57.25 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(GAV).....	0.86 %	0.92 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(NAV).....	1.16 %	1.21 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE).....	3.66 %	1.69 %
Rendement sur distribution.....	2.43 %	2.47 %
Agio/disagio au 30.09.2014 / 30.09.2013.....	11.66 %	12.45 %
Rendement de placement.....	3.68 %	1.67 %

Performance du Fonds Bonhôte-Immobilier (dividende réinvesti)

	2014 ¹	2013	depuis création du fonds ²	exercice comptable 01.04.14 - 30.09.14
Bonhôte-Immobilier	7.55%	-2.26%	48.68%	8.46%
SXI Real Estate Funds Index*	8.06%	-2.77%	14.78%	4.21%

* 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 2014 au 30 septembre 2014

² du 11 octobre 2006 au 30 septembre 2014 (performance cumulative)

Compte de fortune

	au 30.09.2014	au 30.09.2013
	CHF	CHF
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	12'039'416.89	13'672'039.54
Immeubles		
Immeubles d'habitation	434'490'000.00	406'850'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	68'460'000.00	67'230'000.00
Immeubles à usage mixte	190'720'000.00	188'810'000.00
Immeubles à usage commercial	104'110'000.00	17'620'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	17'770'000.00	71'220'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	6'767'647.00	11'499'257.33
Total immeubles	822'317'647.00	763'229'257.33
Autres actifs	7'173'871.74	9'662'763.20
Fortune totale du fonds	841'530'935.63	786'564'060.07
Engagements		
dettes hypothécaires	199'333'135.75	178'915'757.15
Autres engagements	22'768'304.16	18'389'449.78
Engagements à découvert	204'051.90	0.00
Total des engagements	222'305'491.81	197'305'206.93
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	619'225'443.82	589'258'853.14
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-8'639'570.61	-4'190'325.42
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	610'585'873.21	585'068'527.72

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	604'829'110.76	591'422'576.25
Distribution	-16'569'058.50	-16'244'175.00
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	22'325'820.95	9'890'126.47
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	610'585'873.21	585'068'527.72

Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts

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

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période CHF 112.75 108.05

		au 30.09.2014	au 30.09.2013
		CHF	CHF
Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)			
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	600'000.00	600'000.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0	0

Compte de résultat

	Du 01.04.2014 au 30.09.2014	Du 01.04.2013 au 30.09.2013
	CHF	CHF
Revenus		
Revenus locatifs	23'442'770.85	22'636'597.78
Intérêts bancaires	215.03	2'688.60
Intérêts intercalaires	240'250.51	0.00
Autres revenus locatifs	62'418.79	81'073.63
Total des produits	23'745'655.18	22'720'360.01
Charges		
Intérêts hypothécaires	1'586'971.99	1'666'679.39
Autres intérêts passifs	6'855.45	0.00
Entretien et réparations	2'995'394.09	3'137'314.53
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	2'203'156.13	1'777'946.17
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	886'102.90	1'022'960.70
Impôts	4'664'417.50	4'359'240.69
Frais d'estimation et d'audit	134'568.64	105'633.70
Avocats	0.00	16'926.55
Frais bancaires	104'003.78	93'033.37
Frais de publication, d'impression	21'242.22	29'531.85
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction	2'272'359.57	2'223'910.92
à la banque dépositaire	128'878.31	126'021.62
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	-56'151.40	-73'779.64
Total des charges	14'947'799.18	14'485'419.85
Résultat net	8'797'856.00	8'234'940.16
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	1'267'691.96	0.00
Résultat réalisé	10'065'547.96	8'234'940.16
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	12'260'272.99	1'655'186.31
Résultat de l'exercice	22'325'820.95	9'890'126.47
Utilisation du résultat		
	CHF	CHF
Résultat net	8'787'902.00	8'234'940.16
Revenus reportés	618'514.04	834'975.67
Résultat disponible pour être réparti	9'406'416.04	9'069'915.83
Distribution revenus	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	0.00	0.00
Report à nouveau	9'406'416.04	9'069'915.83

Inventaire des immeubles en propriété directe

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement Brut ²
Immeubles d'habitation					
Genève	Carouge				
	47/49, rte de Veyrier	9'048'254.39	11'170'000.00	362'601.00	6.61%
	Genève				
	14, rue de Beaumont - 14, rue de Contamines	8'088'841.50	9'790'000.00	289'675.00	5.96%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	39'380'416.89	44'110'000.00	1'289'521.40	5.92%
	50, rue Liotard	5'510'480.10	6'160'000.00	152'877.00	5.08%
	57, rue de Lyon	10'715'713.85	12'510'000.00	350'350.10	5.61%
	Lancy				
	19, ch. des Pâquerettes	11'750'032.25	14'160'000.00	385'218.00	5.45%
	21, ch. des Palettes	8'569'430.38	10'460'000.00	278'391.10	5.40%
	25 à 29, ch. des Pontets	20'197'374.12	23'500'000.00	662'359.70	5.64%
	Onex				
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	9'575'347.23	11'370'000.00	310'954.00	5.59%
	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	32'527'917.65	38'450'000.00	1'112'715.05	5.83%
	Vernier				
	35, av. du Lignon	5'771'887.77	7'370'000.00	205'595.00	5.59%
	15, av. du Lignon	8'101'581.00	8'590'000.00	73'755.00	5.34%
Neuchâtel	Boudry				
	33/35, rte de la Gare	3'923'875.03	4'210'000.00	119'512.00	5.77%
	Colombier				
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'075'821.44	5'260'000.00	166'585.30	6.33%
	1/3, rue de la Colline	5'679'522.42	6'270'000.00	179'294.15	5.90%
	11a/11b, rue des Vernes	5'175'760.00	5'140'000.00	160'339.50	6.29%
	5 à 9, ch. des Saules	7'219'175.63	7'810'000.00	229'459.00	5.94%
	Cortailod				
	6 à 14, ch. des Landions	5'806'815.36	6'270'000.00	178'229.00	5.73%
	La Chaux-de-Fonds				
	23, rue du Parc	3'040'784.55	3'120'000.00	85'492.00	6.12%
	Neuchâtel				
	19, rue des Vignolants	4'519'386.10	4'500'000.00	132'475.00	6.16%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'514'977.70	6'550'000.00	204'709.50	6.01%
	26/28, rue des Battieux	4'755'648.95	4'920'000.00	143'895.00	5.83%
	Peseux				
	10/12, rue de la Gare	4'112'144.45	4'160'000.00	140'629.00	6.63%
Valais	Conthey				
	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	14'970'000.00	333'404.00	5.02%
Vaud	Aigle				
	11, ch. des Rosiers	1'235'143.86	1'310'000.00	52'671.00	8.04%
	Bex				
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'506'110.90	7'850'000.00	260'792.70	7.00%
	47a à 47d, av. de la Gare	10'061'780.90	10'700'000.00	355'758.00	6.80%

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement Brut ²
Immeubles d'habitation (suite)					
Vaud	Bussigny-près-Lausanne				
	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaz	9'588'281.87	8'920'000.00	289'686.00	6.54%
	Chavornay				
	13, rue de Sadaz	2'773'825.33	2'620'000.00	86'716.00	7.15%
	9, rue de Sadaz	2'407'010.55	2'570'000.00	77'550.40	6.15%
	Cheseaux-sur-Lausanne				
	22, ch. de Champ-Pamont	3'245'169.00	2'840'000.00	108'473.00	7.66%
	Ecublens				
	13a à 13c, ch. du Stand	12'892'834.40	14'040'000.00	395'430.50	5.75%
	Lausanne				
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'125'865.36	4'420'000.00	166'383.80	7.58%
	46, av. Marc-Dufour	2'022'138.86	2'180'000.00	80'538.00	7.39%
	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'523'535.43	12'890'000.00	395'642.00	6.28%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'716'098.88	5'730'000.00	181'138.20	6.34%
	9-13, av. de Montchoisi	15'122'509.80	15'630'000.00	548'389.50	7.40%
	Lutry				
	20, ch. de la Jaque	5'876'119.10	6'310'000.00	199'608.00	6.28%
	Nyon				
	1 à 7, rte du Reposoir	26'262'876.90	32'440'000.00	923'440.70	5.84%
	Onnens				
	4 à 26, rte de la Gare	3'126'395.75	2'910'000.00	101'688.00	7.00%
	Payerne				
	24, rue de Guillermaux	3'118'516.82	3'550'000.00	117'540.00	6.65%
	Vevey				
	10, bd Paderewski	3'398'282.21	3'090'000.00	111'525.75	7.39%
	26, ch. Emile-Javelle	4'292'926.44	4'550'000.00	157'650.40	6.95%
	Veytaux				
	6/8, rue de la Gare	6'104'660.34	5'940'000.00	182'068.70	5.93%
	Yverdon-les-Bains				
	10/12, rue de Plaisance	6'917'741.77	7'530'000.00	226'253.90	6.00%
	22, rue des Jordils	5'173'232.33	5'650'000.00	188'130.00	6.89%
	36 à 42, rue des Moulins	-	-	123'416.00	-
	Totaux	392'333'331.45	434'490'000.00	12'878'526.35	

		Prix de revient en CHF	Valeur vénales Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement Brut ²
Immeubles d'habitation en propriété par étage					
Fribourg	Fribourg				
	20 à 24, impasse de la Forêt	21'730'870.46	19'700'000.00	770'483.75	8.68%
Genève	Bernex				
	8 à 16, ch. de Paris	4'908'050.40	4'230'000.00	162'162.00	7.67%
Neuchâtel	La Chaux-de-Fonds				
	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	6'182'936.35	6'080'000.00	197'812.45	6.32%
	Neuchâtel				
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'567.89	22'970'000.00	582'449.00	5.08%
	50, rue de Fontaine-André	4'696'172.67	5'540'000.00	161'408.80	5.81%
Vaud	Aigle				
	52, rte d'Evian	9'159'816.77	9'940'000.00	312'859.25	6.70%
	Totaux	68'540'414.54	68'460'000.00	2'187'175.25	
Immeubles à usage mixte					
Genève	Carouge				
	33 à 37, 37a rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	22'098'537.48	26'300'000.00	604'570.45	5.80%
	Genève				
	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	31'256'118.21	37'900'000.00	1'236'770.15	6.55%
	11, rue Sautter	15'633'820.95	18'030'000.00	532'584.00	5.97%
Vaud	Echallens				
	13, Grand-Rue	7'383'418.63	8'050'000.00	244'233.00	5.58%
	Lausanne				
	36, av. de Cour	16'432'360.33	19'110'000.00	499'217.00	5.22%
	56 à 62, av. de Tivoli	15'778'368.92	17'630'000.00	560'040.00	6.35%
	Payerne				
	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'048'014.33	5'860'000.00	177'589.00	6.28%
	Vevey				
	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	16'817'722.35	18'880'000.00	581'973.60	6.16%
	2/4, rue du Simplon	5'302'816.44	4'800'000.00	172'752.90	7.23%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	16'263'213.86	14'350'000.00	527'243.00	7.49%
	Yverdon-les-Bains				
	21 à 31, rue d'Orbe	19'611'991.58	19'810'000.00	627'032.00	6.39%
	Totaux	171'626'383.08	190'720'000.00	5'764'005.10	

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement Brut ²
Immeubles à usage commercial					
Genève	Genève				
	15, rue Lombard	2'532'246.35	3'250'000.00	76'734.00	4.72%
Neuchâtel	Bevaix				
	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'464.41	29'850'000.00	694'410.00	4.65%
Vaud	Le Mont-sur-Lausanne				
	En-Budron A5	23'594'080.01	26'970'000.00	449'089.15	5.81%
	Montreux				
	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'355'765.50	4'950'000.00	56'078.40	5.42%
	26, rue du Collège	3'637'900.19	3'370'000.00	131'808.00	7.82%
	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	24'429'881.52	26'010'000.00	464'799.90	3.57%
	Vevey				
	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	5'822'986.27	4'630'000.00	167'146.00	7.15%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'088'841.40	5'080'000.00	114'838.70	5.30%
	Totaux	96'937'165.65	104'110'000.00	2'154'904.15	

Immeubles à usage mixte en propriété par étage

Genève	Genève				
	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	16'812'467.74	17'770'000.00	458'160.00	5.16%
	Totaux	16'812'467.74	17'770'000.00	458'160.00	

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

Jura	Delémont				
	Sous Blanche Pierre	6'863'371.23	6'767'647.00	-	
	Totaux	6'863'371.23	6'767'647.00	-	

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	392'333'331.45	434'490'000.00	12'878'526.35
immeubles d'habitation en propriété par étage	68'540'414.54	68'460'000.00	2'187'175.25
immeubles à usage mixte	171'626'383.08	190'720'000.00	5'764'005.10
Immeubles à usage commercial	96'937'165.65	104'110'000.00	2'154'904.15
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	16'812'467.74	17'770'000.00	458'160.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	6'863'371.23	6'767'647.00	-
Totaux	753'113'133.69	822'317'647.00	23'442'770.85

La valeur incendie de tous les immeubles du fonds Bonhôte s'élève à CHF 687'798'555.00 au 30.09.2014

1. Loyers encaissés et à recevoir

2. rapport entre l'état locatif théorique et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation)

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Immeubles d'habitation		Prix d'achat en CHF
Genève	Vernier	
	15, av. du Lignon	7'730'000.00
	Totaux	7'730'000.00

Total Achats **7'730'000.00**

Ventes

Immeubles d'habitation		Prix de vente en CHF
Vaud	Yverdon-les-Bains	
	36 à 42, rue des Moulins	7'950'000.00
	Totaux	7'950'000.00

Total Ventes **7'950'000.00**

Détail des dettes hypothécaires

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
950'000.00	FIX	3.45%	31.03.2006	31.01.2016
7'000'000.00	FIX	1.25%	18.07.2014	30.12.2019
8'000'000.00	FIX	1.56%	18.07.2014	30.12.2021
9'900'000.00	FIX	3.63%	28.06.2006	31.12.2014
6'590'000.00	FIX	3.60%	04.04.2007	31.03.2022
10'000'000.00	FIX	0.55%	01.01.2013	variable
12'252'200.00	FIX	0.90%	31.03.2014	variable
13'000'000.00	FIX	0.68%	02.07.2013	02.10.2014
17'365'000.00	L6MCHF	1.60%	31.03.2006	variable
10'566'905.75	FIX	3.91%	29.06.2007	26.09.2016
21'500'000.00	FIX	0.56%	30.07.2013	31.12.2014
6'250'000.00	FIX	1.22%	05.06.2014	31.05.2018
6'000'000.00	FIX	1.65%	28.06.2013	28.06.2021
1'100'000.00	FIX	3.45%	31.03.2006	31.01.2016
2'200'000.00	FIX	3.84%	12.04.2006	30.11.2017
2'500'000.00	FIX	3.45%	31.03.2006	31.01.2016
6'100'000.00	FIX	3.63%	28.06.2006	31.12.2014
2'750'000.00	FIX	3.57%	06.12.2005	30.04.2017
4'374'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	variable
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	30.12.2027
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	30.12.2024
3'811'280.00	FIX	3.50%	16.07.2008	20.11.2015
37'123'750.00	FIX	0.77%	28.05.2010	30.12.2014

199'333'135.75

1.63% (taux moyen pondéré)

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

		Taux maximum selon prospectus et contract de fonds intégré	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
commission d'administration, de gestion et de distribution	ch. 5.3 prospectus et § 20 contrat fonds	1.00%	0.75%
pour la commission d'émission	§ 19 contrat fonds	5.00%	-
pour la commission de rachat	§ 19 contrat fonds	1.00%	-
pour l'achat ou la vente d'immeubles	ch. 5.3 prospectus et § 20 contrat fonds	1.00%	1.00%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	ch. 5.3 prospectus et § 20 contrat fonds	3.00%	0% à 3%
pour la gestion des immeubles	ch. 5.3 prospectus et § 20 contrat fonds	5.00%	2% à 4.25%
Rémunération à la banque dépositaire			
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	ch. 5.3 prospectus et § 20 contrat fonds	CHF 125.--	CHF 125.--
pour la commission de la banque dépositaire	ch. 5.3 prospectus et § 20 contrat fonds	0.0425%	0.0425%