

BONHÔTE-IMMOBILIER

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

Rapport semestriel non audité 30 septembre 2015

FidFund Management SA

35, Route de Signy - Case postale 2259 CH-1260 Nyon 2
Tél. +41 58 261 94 09 - Fax +41 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 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.

Banque dépositaire

Banque Bonhôte & Cie SA

2, quai Ostervald
CH-2001 Neuchâtel / NE

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 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
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 - Neuchâtel

Société d'audit :

KPMG SA – Genève

Commentaire du gérant

L'augmentation de capital de 62,8 millions réalisée par Bonhôte-Immobilier du 22 juin au 1er juillet 2015 a été très largement souscrite et le total des 541'472 nouvelles parts offertes ont été émises. Ce succès est d'autant plus réjouissant que plus de 80% des porteurs de parts actuels ont participé à cette opération, ce qui démontre la confiance des investisseurs dans la gestion du fonds. Cette réussite constitue une nouvelle étape dans le développement de Bonhôte-Immobilier, lancé en 2006, et dont le parc est constitué à ce jour de 75 objets en Suisse romande.

L'objectif de cette augmentation de capital est de poursuivre le développement du portefeuille immobilier de qualité du fonds, ainsi que d'effectuer des investissements à valeur ajoutée dans des immeubles du portefeuille. Les engagements hypothécaires, qui ont augmenté quelque peu suite à l'achèvement de plusieurs projets de construction, ont aussi pu être réduits dans un premier temps, améliorant ainsi la flexibilité financière du fonds.

Dans cette perspective, Bonhôte-Immobilier a mis à profit une partie du produit de l'émission suite à l'augmentation de capital pour faire l'acquisition d'un nouveau projet de construction au lieu-dit « Bas-du-Ruisseau » au Landeron, à une centaine de mètres du bord du lac de Biemme. Le Landeron est la seule commune neuchâteloise qui bénéficie des rives du lac de Biemme ainsi que des avantages fiscaux du canton pour les fonds de placements collectifs. La situation du terrain, à proximité immédiate du centre de soins de la commune, proche du lac, des transports publics, des axes autoroutier et ferroviaire, des commerces, des écoles et possédant un magasin dans le quartier est exceptionnelle pour des appartements. Dès lors, le fonds a décidé d'investir sur deux des six bâtiments qui composent ce nouvel ensemble pour un montant global de plus de CHF 14 millions soit un bâtiment d'habitation de 16 appartements ainsi qu'un bâtiment commercial avec 8 logements et parking. La surface de vente de 700 m² est déjà au bénéfice d'un bail de longue durée signé par Coop. L'ouverture du commerce est fixée pour novembre 2016 et la remise des appartements pour le 1er trimestre 2017.

La deuxième étape du projet de Delémont, représentant 12 appartements de typologies diverses, a été mise en exploitation fin septembre 2015 comme planifié. A 6 mois de l'achèvement échelonné des deux dernières étapes, 50% des 52 appartements en location ont déjà trouvé preneur, ce qui est réjouissant. La commercialisation des 12 unités en PPE a récemment débuté et les prochaines semaines devraient confirmer l'intérêt constaté lors des dernières portes ouvertes.

Le fonds poursuit sa stratégie de développement par l'intégration dans le patrimoine de projets de construction et de biens existants sur recherche sélective, de création de valeur dans la rénovation des immeubles et la densification selon les possibilités légales, financières et techniques.

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

Contentieux

Suite à la vente d'un immeuble (en 2008), un litige lié à un avis de défaut a été ouvert par l'acquéreur. Le litige a été réglé à l'amiable par la convention du 14 septembre 2015, cependant il demeure une provision de 81'098.80 CHF pour d'éventuels frais juridiques.

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 moyen de la méthode Discounted Cash Flow (DCF).

Le taux de capitalisation net utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est au 30 septembre 2015 de 3.50% (3.55% au 31 mars 2015), auquel se rajoute le taux représentatif de la situation de chaque immeuble.

BONHÔTE IMMOBILIER

Chiffres résumés

		30 sept 2015	30 sept 2014
Fortune totale	CHF	869'206'805.43	841'530'935.63
Fortune nette du fonds	CHF	677'652'148.99	610'585'873.21
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	830'880'000.00	815'550'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	21'230'000.00	6'767'647.00

	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
30.09.2015	5'956'197	677'652'148.99	113.75	0.00	0.00	0.00

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	30 sept 2015	30 sept 2014
Taux de perte sur loyers.....	1.92 %	2.16 %
Coefficient d'endettement.....	18.81 %	24.24 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....	58.31 %	57.40 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(GAV).....	0.84 %	0.86 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(NAV).....	1.11 %	1.16 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE).....	1.34 %	3.66 %
Rendement sur distribution.....	0.00 %	2.43 %
Agio/disagio au 30.09.2015 / 30.09.2014.....	14.64 %	11.66 %
Rendement de placement.....	1.79 %	3.68 %

Performance du Fonds Bonhôte-Immobilier (dividende réinvesti)

	2015 ¹	2014	depuis création du fonds ²	exercice comptable 01.04.15 - 30.09.15
Bonhôte-Immobilier	2.64%	11.06%	57.57%	-6.89%
SXI Real Estate Funds Index*	1.34%	14.99%	23.77%	-6.31%

* 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 2015 au 30 septembre 2015

² du 11 octobre 2006 au 30 septembre 2015 (performance cumulative)

BONHÔTE IMMOBILIER

Compte de fortune

	au 30.09.2015	au 30.09.2014
	CHF	CHF
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	14'527'893.16	12'039'416.89
Immeubles		
Immeubles d'habitation	454'570'000.00	434'490'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	69'770'000.00	68'460'000.00
Immeubles à usage mixte	179'700'000.00	190'720'000.00
Immeubles à usage commercial	108'890'000.00	104'110'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	17'950'000.00	17'770'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	21'230'000.00	6'767'647.00
Total immeubles	852'110'000.00	822'317'647.00
Autres actifs	2'568'912.27	7'173'871.74
Fortune totale du fonds	869'206'805.43	841'530'935.63

Engagements

Dettes hypothécaires	160'244'893.40	199'333'135.75
Autres engagements	22'448'215.07	22'768'304.16
Engagements à découvert	7'687.85	204'051.90
Total des engagements	182'700'796.32	222'305'491.81

Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	686'506'009.11	619'225'443.82
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-8'853'860.12	-8'639'570.61
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	677'652'148.99	610'585'873.21

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	621'477'921.32	604'829'110.76
Distribution	-16'839'794.75	-16'569'058.50
Solde des mouvements de parts	60'325'442.03	0.00
Résultat total	12'688'580.39	22'325'820.95
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	677'652'148.99	610'585'873.21

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

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	113.75	112.75
--	------------	---------------	---------------

BONHÔTE IMMOBILIER

	au 30.09.2015	au 30.09.2014
	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 81'098.80	600'000.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

BONHÔTE IMMOBILIER

Compte de résultat

	Du 01.04.2015 au 30.09.2015	Du 01.04.2014 au 30.09.2014
	CHF	CHF
Revenus		
Revenus locatifs	24'572'347.64	23'442'770.85
Intérêts bancaires	256.37	215.03
Intérêts intercalaires	186'348.74	240'250.51
Autres revenus locatifs	187'813.16	62'418.79
Participation des souscripteurs aux revenus courus	779'673.17	0.00
Total des produits	25'726'439.08	23'745'655.18
Charges		
Intérêts hypothécaires	1'328'294.26	1'586'971.99
Autres intérêts passifs	4'632.25	6'855.45
Entretien et réparations	4'536'630.60	2'995'394.09
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	2'429'669.68	2'203'156.13
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	867'014.65	886'102.90
Impôts	4'528'464.12	4'664'417.50
Frais d'estimation et d'audit	143'314.60	134'568.64
Avocats	7'003.65	0.00
Frais bancaires	105'414.16	104'003.78
Frais de publication, d'impression	56'975.52	21'242.22
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction	2'414'278.05	2'272'359.57
à la banque dépositaire	136'809.09	128'878.31
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	27'694.45	-56'151.40
Total des charges	16'586'195.08	14'947'799.18
Résultat net	9'140'244.00	8'797'856.00
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	-30'145.50	1'267'691.96
Résultat réalisé	9'110'098.50	10'065'547.96
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	3'578'481.89	12'260'272.99
Résultat de l'exercice	12'688'580.39	22'325'820.95
Utilisation du résultat		
	CHF	CHF
Résultat net	9'140'244.00	8'787'902.00
Revenus reportés	1'088'559.99	618'514.04
Résultat disponible pour être réparti	10'228'803.99	9'406'416.04
Distribution revenus	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	0.00	0.00
Report à nouveau	10'228'803.99	9'406'416.04

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	24'496'519.27	27'150'000.00	758'552.50	5.62%
	47/49, rte de Veyrier	9'048'254.39	11'680'000.00	374'580.15	6.53%
	Genève				
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	39'380'416.89	44'740'000.00	1'303'247.50	5.87%
	50, rue Liotard	5'510'480.10	6'010'000.00	157'531.00	5.29%
	57, rue de Lyon	10'767'303.85	12'360'000.00	358'637.60	5.78%
	14, rue de Beaumont - 14, rue de Contamines	-	-	-5'791.00	0.00%
	Lancy				
	19, ch. des Pâquerettes	12'199'077.01	14'090'000.00	389'346.35	5.62%
	21, ch. des Palettes	8'575'586.38	10'140'000.00	283'261.50	5.62%
	25 à 29, ch. des Pontets	20'247'659.72	23'390'000.00	676'030.60	5.76%
	Onex				
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	9'575'347.23	11'530'000.00	315'524.50	5.67%
	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	32'527'917.65	37'890'000.00	1'122'090.05	5.98%
	Vernier				
	35, av. du Lignon	5'771'887.77	7'710'000.00	206'224.00	5.38%
	15, av. du Lignon	8'093'724.00	8'730'000.00	267'548.20	5.35%
Neuchâtel	Boudry				
	33/35, rte de la Gare	3'945'100.33	4'270'000.00	120'933.70	5.88%
	Colombier				
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'086'929.04	4'900'000.00	147'767.25	6.89%
	1/3, rue de la Colline	5'683'295.37	6'250'000.00	185'176.55	5.96%
	11a/11b, rue des Vernes	5'184'015.00	5'240'000.00	161'755.50	6.19%
	5 à 9, ch. des Saules	7'219'175.63	7'950'000.00	228'756.15	5.85%
	Cortailod				
	6, 12/14, ch. des Landions	5'808'896.11	6'220'000.00	177'456.80	5.78%
	La Chaux-de-Fonds				
	23, rue du Parc	3'040'784.55	2'610'000.00	81'259.00	7.34%
	Neuchâtel				
	19, rue des Vignolants	4'939'585.80	4'330'000.00	135'942.00	6.44%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'519'408.20	6'650'000.00	196'250.00	5.95%
	26/28, rue des Battieux	4'764'393.95	4'880'000.00	141'771.00	5.83%
	1 à 7, rue des Battieux	8'682'333.89	9'080'000.00	350'953.00	7.41%
	Peseux				
	10/12, rue de la Gare	4'120'409.45	4'380'000.00	134'724.00	6.30%
	Saint-Blaise				
	2/2a, 3/3a, Sous-les Vignes	3'606'071.91	3'910'000.00	185'539.00	9.21%
Valais	Conthey				
	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	14'870'000.00	345'816.00	5.05%
Vaud	Aigle				
	11, ch. des Rosiers	1'235'143.86	1'270'000.00	52'599.00	8.30%
	Bex				
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'506'110.90	8'120'000.00	251'200.00	6.77%
	47a à 47d, av. de la Gare	10'113'693.70	11'360'000.00	346'514.00	6.48%

BONHÔTE IMMOBILIER

		Prix de revient en CHF	Valeur vénales 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	9'612'229.87	9'120'000.00	300'727.00	6.37%
	Chavornay				
	13, rue de Sadaz	2'773'825.33	2'620'000.00	97'037.50	7.44%
	9, rue de Sadaz	2'408'302.35	2'580'000.00	77'116.00	6.22%
	Cheseaux-sur-Lausanne				
	22, ch. de Champ-Pamont	3'268'129.55	2'980'000.00	108'407.00	7.25%
	Ecublens				
	13a à 13c, ch. du Stand	12'935'098.05	14'100'000.00	405'175.00	5.75%
	Lausanne				
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'165'771.16	4'420'000.00	172'730.45	7.93%
	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'526'180.43	13'030'000.00	528'381.00	6.25%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'716'098.88	5'860'000.00	180'856.05	6.17%
	46, av. Marc-Dufour	-	-	15'533.00	0.00%
	Lutry				
	20, ch. de la Jaque	5'876'119.10	6'030'000.00	190'729.00	6.29%
	Nyon				
	1 à 7, rte du Reposoir	27'353'717.60	33'030'000.00	951'628.90	5.83%
	Onnens				
	4 à 26, rte de la Gare	3'130'202.25	2'970'000.00	102'168.00	6.88%
	Payerne				
	24, rue de Guillermaux	3'125'446.82	3'730'000.00	113'325.00	6.52%
	Vevey				
	26, ch. Emile-Javelle	4'292'926.44	4'630'000.00	137'031.00	6.82%
	10, bd Paderewski	3'398'282.21	3'170'000.00	115'729.55	7.25%
	2/4, rue du Simplon	5'360'160.44	4'930'000.00	177'098.60	7.23%
	Veytaux				
	6/8, rue de la Gare	6'104'660.34	6'050'000.00	173'061.50	5.82%
	Yverdon-les-Bains				
	10/12, rue de Plaisance	6'917'741.77	7'670'000.00	215'488.05	5.93%
	22, rue des Jordils	5'229'441.48	5'940'000.00	174'425.00	6.66%
	36 à 42, rue des Moulins	-	-	-3'484.00	0.00%
	Totaux	411'624'941.91	454'570'000.00	13'684'359.50	

BONHÔTE IMMOBILIER

		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	21'887'129.96	20'820'000.00	689'543.50	8.25%
Genève	Bernex				
	8 à 16, ch. de Paris	5'143'649.00	4'900'000.00	161'065.20	6.62%
Neuchâtel	La Chaux-de-Fonds				
	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	6'206'153.60	5'790'000.00	185'534.00	6.64%
	Neuchâtel				
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'567.89	22'630'000.00	583'098.00	5.17%
	50, rue de Fontaine-André	4'696'172.67	5'490'000.00	160'423.00	5.90%
Vaud	Aigle				
	52, rte d'Evian	9'160'852.97	10'140'000.00	335'717.50	6.64%
	Totaux	68'956'526.09	69'770'000.00	2'115'381.20	
Immeubles à usage mixte					
Genève	Genève				
	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	31'359'018.21	40'410'000.00	1'239'262.49	6.18%
	11, rue Sautter	15'633'820.95	18'400'000.00	537'254.70	5.88%
Vaud	Echallens				
	13, Grand-Rue	7'387'171.28	8'010'000.00	224'853.00	5.62%
	Lausanne				
	36, av. de Cour	16'451'970.33	19'070'000.00	472'017.00	5.20%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'165'444.65	16'140'000.00	750'578.50	7.22%
	56 à 62, av. de Tivoli	15'887'568.92	17'740'000.00	560'040.00	6.31%
	Payerne				
	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'048'014.33	5'820'000.00	171'081.50	6.34%
	Vevey				
	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	17'013'974.65	19'350'000.00	567'938.65	6.12%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	16'456'714.91	14'900'000.00	512'576.50	7.32%
	Yverdon-les-Bains				
	21 à 31, rue d'Orbe	19'614'210.78	19'860'000.00	634'906.00	6.40%
	Totaux	160'017'909.01	179'700'000.00	5'670'508.34	

BONHÔTE IMMOBILIER

		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	2'533'158.35	3'260'000.00	78'978.00	4.85%
Neuchâtel	Bevaix				
	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'464.41	30'150'000.00	694'410.00	4.61%
Vaud	Le Mont-sur-Lausanne				
	En-Budron A5	24'201'924.79	29'080'000.00	758'995.50	5.34%
	Montreux				
	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'403'754.00	4'900'000.00	134'022.00	5.47%
	26, rue du Collège	3'637'900.19	3'340'000.00	130'390.00	8.09%
	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	24'431'161.52	28'490'000.00	501'780.10	3.50%
	Vevey				
	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	5'875'939.52	4'620'000.00	165'366.00	7.16%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'100'886.95	5'050'000.00	140'206.00	5.33%
	Totaux	97'660'189.73	108'890'000.00	2'604'147.60	

Immeubles à usage mixte en propriété par étage

Genève	Genève				
	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	16'823'867.74	17'950'000.00	469'981.00	5.18%
	Totaux	16'823'867.74	17'950'000.00	469'981.00	

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

Jura	Delémont				
	Sous Blanche Pierre	16'571'487.11	14'980'000.00	27'970.00	
Neuchâtel	Le Landeron				
	11, rue de Jolimont - 26, rue du Lac	6'536'124.93	6'250'000.00	-	
	Totaux	23'107'612.04	21'230'000.00	27'970.00	

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	411'624'941.91	454'570'000.00	13'684'359.50
immeubles d'habitation en propriété par étage	68'956'526.09	69'770'000.00	2'115'381.20
immeubles à usage mixte	160'017'909.01	179'700'000.00	5'670'508.34
Immeubles à usage commercial	97'660'189.73	108'890'000.00	2'604'147.60
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	16'823'867.74	17'950'000.00	469'981.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	23'107'612.04	21'230'000.00	27'970.00
Totaux	778'191'046.52	852'110'000.00	24'572'347.64

La valeur incendie de tous les immeubles du fonds Bonhôte s'élève à 755'179'654.00 CHF au 30.09.2015

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 d'avoirs**

Achats**Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction** **Prix d'achat en CHF**

Neuchâtel	Le Landeron	
	11, rue de Jolimont - 26, rue du Lac	3'800'000.00
	Totaux	<u>3'800'000.00</u>

Total achats **3'800'000.00**

BONHÔTE IMMOBILIER**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
2'500'000.00	FIX	3.45%	31.03.2006	31.01.2016
4'266'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	variable
16'935'000.00	L6MCHF	1.54%	31.03.2006	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
6'250'000.00	FIX	1.22%	05.06.2014	31.05.2018
10'000'000.00	FIX	0.55%	01.01.2013	variable
21'500'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	variable
2'150'000.00	FIX	3.84%	12.04.2006	30.11.2017
2'750'000.00	FIX	3.57%	06.12.2005	30.04.2017
10'377'033.40	FIX	3.91%	29.06.2007	26.09.2016
3'724'660.00	FIX	3.50%	16.07.2008	20.11.2015
12'252'200.00	FIX	0.90%	31.03.2014	variable
6'000'000.00	FIX	1.65%	28.06.2013	30.06.2021
6'590'000.00	FIX	3.60%	04.04.2007	31.03.2022
9'900'000.00	FIX	1.12%	28.06.2006	31.12.2021
100'000.00	FIX	1.12%	31.12.2014	30.12.2021
13'000'000.00	FIX	0.65%	02.07.2013	04.04.2016
6'000'000.00	FIX	0.65%	28.06.2006	31.03.2016
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

160'244'893.40 **1.54%** (taux moyen pondéré)

Détail des dettes hypothécaires remboursées

Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Date de remboursement
7'000'000.00	0.550%	17.06.2015	31.07.2015
37'123'750.00	0.770%	28.05.2010	04.07.2015

BONHÔTE IMMOBILIER**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%	1.80%
pour la commission de rachat	§ 19 contrat fonds	1.00%	0.00%
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%	de 0% à 3%
pour la gestion des immeubles	ch. 5.3 prospectus et § 20 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	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%