



RAPPORT SEMESTRIEL NON AUDITÉ 30 SEPTEMBRE 2019

FONDS DE PLACEMENT BONHÔTE-IMMOBILIER



FidFund Management SA

Conseil d'administration

Jean Berthoud	Président
Olivier-Pierre 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 (depuis 02.09.2019)

Comité de placement (sans pouvoir décisionnel)

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

Experts chargés des estimations (chacun attribué à des immeubles)

Olivier Bettens	Architecte EPFL – Lausanne
Stéphane Picci	Régisseur – Expertop Osler & Picci – St-Aubin
Stéphanie Osler	Experte immobilière – Expertop Osler & Picci – St-Aubin
Caroline Dunst	Experte immobilière – Acanthe SA – Genève
Michel Grosfillier	Architecte EAUG-SIA-REG A – Bureau d'architecte Processus Immobilier SA – Genève
Denise Dupraz	Architecte et experte immobilière - D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges

Gestion des immeubles

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

Société d'audit

KPMG SA – Genève

Bonhôte-Immobilier

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 Paris, succursale de Nyon / Suisse, 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-

nnellement 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 perspective

Rapport de gestion

Avec une fortune totale de plus de 985 millions, le fonds Bonhôte-Immobilier poursuit sa croissance tout en continuant d'appliquer la stratégie conservatrice et rassurante du pas à pas. Le versement du dividende unitaire de CHF 3.15 pour l'exercice 2018-2019, en hausse par rapport à l'exercice précédent, a eu lieu le 11 juillet 2019. 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 une solution unique dans le domaine des fonds immobiliers. Au final, 67% des détenteurs de parts, le même pourcentage que pour l'émission 2018, ont pris leur dividende en titres, représentant 108'866 nouvelles parts. Cette opération, qui a permis de lever plus de 13 millions, démontre une nouvelle fois la confiance des investisseurs dans le fonds Bonhôte-Immobilier.

Portefeuille immobilier

Un nouvel immeuble commercial est entré au 1er septembre 2019 dans notre patrimoine. Construit en 2004, cet objet de CHF 5,2 millions est très bien situé à Gland, 5, chemin de Riant-Coteau, en parallèle à la route Suisse. L'acte de vente notarié prévoit un droit de préemption en faveur de Bonhôte-Immobilier pour acquérir l'immeuble voisin.

Pour affirmer un portefeuille attrayant, nous pouvons mentionner les principales études et/ou travaux suivants, faisant l'objet d'une planification à court, moyen et long terme :

A Genève, suite au mandat d'étude parallèle, le potentiel de construction de l'immeuble 1, rue Hoffmann - 4 à 8, route de Meyrin (photo en pages 22 et 23) a fait l'objet d'études complémentaires durant le 1er semestre de l'année par le bureau lauréat Lacroix Chessex. Fort de ce travail, la demande préalable (DP) a été déposée à la fin de l'été, soit pour la rénovation des façades existantes et la surélévation de 2 niveaux avec la création de 32 appartements ainsi que le remaniement du parking

avec la construction d'un immeuble de logements pour étudiants et de surfaces d'activités. Cette procédure doit permettre d'obtenir une réponse de l'administration sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la desserte du projet présenté avant de déposer la demande définitive (DD).

Dans le canton de Genève toujours, des études de rénovation et de rehaussement s'examinent pour nos immeubles, sis 47-49, route de Veyrier à Carouge, 57, rue de Lyon à Genève et 21, chemin des Palettes à Grand-Lancy.

A Vevey, les centaines de milliers de visiteurs de la Fête des Vignerons ont pu admirer la restauration du bâtiment historique 8 à 14, rue de Lausanne. A la lumière de la réussite de ces quatre premières étapes, qui fait l'unanimité au sein de la population locale, la poursuite des importantes restaurations et valorisations entreprises sur cet ensemble vont se poursuivre dès 2020 du côté du 17 à 21, avenue de la Gare. L'occasion d'augmenter l'état locatif par l'aménagement d'appartements dans les combles et de pérenniser ce bien qui jouit d'une très bonne centralité.

A Morges, le complexe des Résidences du Lac (photos couverture et page 2), inauguré au printemps 2019 lors de la journée de la fête des voisins et des locataires, continue de rencontrer le succès attendu par une occupation grandissante des surfaces commerciales à disposition. S'agissant des 35 appartements mis en location, 33 ont déjà trouvé preneurs. Nul doute que cette réussite provient de la qualité de l'objet, sa centralité et son environnement proche des rives du lac Léman.

A Neuchâtel, aux 119, rue des Saars (photo de synthèse en page 6), la commercialisation des 15 appartements en PPE de standing, labellisés Minergie®, a débuté cet été. Les nombreuses réservations se confirment par la signature des actes de vente et les inscriptions se poursuivent suite aux différentes campagnes d'annonces et de visites. Les premiers acquéreurs pourront prendre possession des généreux logements de 4½ et 5½ pièces dès le printemps 2020.

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

Toujours à Neuchâtel, le programme du concours de projets d'architecture pour un quartier d'habitation à Beauregard-Dessus, a été publié le 1er novembre 2019. Ce vaste terrain de 17'500 m², ouvert et orienté sur le paysage à l'entrée ouest de la Ville de Neuchâtel, jouit d'une situation remarquable. L'organisation d'un concours en procédure ouverte doit permettre d'obtenir des propositions de qualité pour le développement du quartier et la mise en valeur du site. Le rendu des projets est fixé au 26 février 2020 avec une remise des prix présumée en mai 2020. À l'issue du concours, l'ensemble des projets admis au jugement fera l'objet d'une exposition publique, à une date et en un lieu qui seront annoncés par voie de presse.

Perspective et stratégie

La communication et la visibilité de Bonhôte-Immobilier sont des priorités qui se traduisent par une présence accrue auprès de ses partenaires. A ce titre, le 24 septembre 2019 s'est tenue la journée du Property Tour qui a connu un vif succès

auprès de nos investisseurs. Après avoir découvert notre nouvel ensemble mixte « les Résidences du Lac » à Morges, les participantes et participants ont visité une partie du parc Bonhôte-Immobilier dans le canton de Genève. Tout au long du circuit, les échanges intéressants se sont succédés. Les personnes présentes ont pu constater l'attractivité des immeubles visités ainsi que l'attention portée par le gestionnaire aux études de faisabilité pour des rehaussements et des rénovations de nos bâtiments.

A l'écoute de l'évolution du marché immobilier en Suisse, Bonhôte-Immobilier demeure un acteur important de l'immobilier en Suisse romande. Pour augmenter la diversité du portefeuille, la cellule de prospection favorise de nouvelles régions, telles que les cantons alémaniques limitrophes à la Romandie. Parallèlement, le gestionnaire continue d'analyser les opportunités d'investissements provenant des cantons romands.

Neuchâtel, le 22 novembre 2019



119, rue des Saars, Neuchâtel - photo de synthèse

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).

Elément subséquent

Aucun.

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 3.66%.

Chiffres résumés

		au 30.09.2019	au 30.09.2018
Fortune totale	CHF	985'892'211.53	956'230'394.71
Fortune nette du fonds	CHF	747'245'206.13	714'679'832.13
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	928'510'042.00	900'200'042.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	44'506'271.00	38'609'673.00

Exercice	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Distribution du résultat CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
2008/2009	3'060'000	323'476'932.12	105.70	2.25	0.00	2.25
2009/2010	3'060'000	322'435'305.45	105.35	2.50	0.00	2.50
2010/2011	5'414'725	579'361'738.69	107.00	2.65	0.00	2.65
2011/2012	5'414'725	591'813'535.08	109.30	2.85	0.00	2.85
2012/2013	5'414'725	591'422'576.25	109.20	3.00	0.00	3.00
2013/2014	5'414'725	604'829'110.76	111.70	3.06	0.00	3.06
2014/2015	5'414'725	621'477'921.32	114.80	3.11	0.00	3.11
2015/2016	5'956'197	684'133'686.86	114.85	3.11	0.00	3.11
2016/2017	5'956'197	695'716'839.11	116.80	3.14	0.00	3.14
2017/2018	6'043'150	712'830'103.91	117.95	3.14	0.00	3.14
2018/2019	6'152'670	732'297'039.34	119.00	3.15	0.00	3.15
30.09.2019	6'261'536	747'245'206.13	119.35	0.00	0.00	0.00

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

du 13 septembre 2016

	au 30.09.2019	au 30.09.2018
Taux de perte sur loyers	2.06 %	2.44 %
Coefficient d'endettement	22.74 %	23.74 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) (Annualisé)	60.90 %	58.72 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER_{REF})(GAV) (Annualisé)	0.80 %	0.84 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER_{REF})(MV) (Annualisé)	0.94 %	0.94 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) (Annualisé)	5.28 %	1.14 %*
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC) (Annualisé)	4.21 %	0.97 %*
Agio/disagio	18.59 %	15.97 %
Rendement de placement (après 6 mois)	2.95 %	1.10 %

Performance du fonds Bonhôte-Immobilier (dividende réinvesti)

	2019 ¹	2018	depuis création du fonds ²	exercice comptable 01.04.19-30.09.19
Bonhôte-Immobilier	11.37%	-9.80%	86.59%	6.13%
SXI Real Estate Funds Index**	14.13%	-5.32%	107.96%	5.22%

* Au 30.09.2018 le ROE de 1.14% et le ROIC de 0.97% présentés dans les états financiers n'étaient pas annualisés. Les indices annualisés au 30.09.2018 étaient pour le ROE de 3.61% et pour le ROIC de 2.88%.

**L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Index (SWIT) 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 SWIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future.

Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

¹ du 1er janvier 2019 au 30 septembre 2019

² du 11 octobre 2006 au 30 septembre 2019 (performance cumulative).

Rapport semestriel non audité

au 30 septembre 2019

Compte de fortune

		30.09.2019	30.09.2018
ACTIFS			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	8'499'570.28	12'611'915.50
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	528'600'042.00	515'720'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	88'940'000.00	102'150'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	167'480'000.00	159'450'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	107'810'000.00	101'990'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	35'680'000.00	20'890'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	44'506'271.00	38'609'673.00
Total immeubles	CHF	973'016'313.00	938'809'715.00
Autres actifs	CHF	4'376'328.25	4'808'764.21
Total des actifs	CHF	985'892'211.53	956'230'394.71
PASSIFS			
Engagements à court terme			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	149'299'400.00	129'339'200.00
Autres engagements à court terme	CHF	9'130'107.67	9'300'782.34
Engagements à long terme			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	72'002'500.00	93'552'500.00
Autres engagements à long terme		0.00	0.00
Total des passifs	CHF	230'432'007.67	232'192'482.34
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	755'460'203.86	724'037'912.37
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-8'214'997.73	-9'358'080.24
Fortune nette	CHF	747'245'206.13	714'679'832.13
Variation de la fortune nette			
Variation de la fortune nette du fonds			
		30.09.2019	30.09.2018
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	21'713'462.43	8'255'118.49
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	CHF	747'245'206.13	714'679'832.13
Nombre de parts rachetées et émises			
Evolution du nombre de parts			
		30.09.2019	30.09.2018
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	119.35	116.15
Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA)			
		30.09.2019	30.09.2018
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	0.00	0.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0.00	0.00

Compte de résultat

		période comptable	
		01.04.19 - 30.09.19	01.04.18 - 30.09.18
REVENUS			
Revenus locatifs	CHF	24'922'126.80	24'783'479.80
Intérêts bancaires	CHF	-26'330.80	-19'846.42
Intérêts intercalaires	CHF	106'302.58	346'439.34
Revenus divers	CHF	293'938.20	47'077.60
Autres revenus locatifs	CHF	253'382.88	129'849.25
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	121'707.14	112'315.27
Total des produits	CHF	25'671'126.80	25'399'314.84
CHARGES			
Intérêts hypothécaires	CHF	1'083'870.80	1'058'844.78
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF	2'324'583.69	2'670'343.01
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	CHF	2'046'562.59	1'988'342.87
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	941'539.10	857'880.55
Impôts	CHF	5'849'924.81	5'321'931.39
Frais d'estimation et d'audit	CHF	6'925.23	98'385.25
Avocats	CHF	323.00	16'092.70
Frais bancaires	CHF	21'329.93	132'115.75
Frais de publication, d'impression	CHF	15'448.08	22'584.15
Rémunérations réglementaires versées			
a) A la direction	CHF	2'753'367.50	2'680'436.50
b) A la banque dépositaire	CHF	146'860.66	144'267.61
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	135'085.86	20'957.98
Dotations aux provisions	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	15'325'821.25	15'012'182.54
Résultat net	CHF	10'345'305.55	10'387'132.30
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	0.00	-6'841.40
Résultat réalisé	CHF	10'345'305.55	10'380'290.90
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	11'368'156.88	-2'125'172.41
Résultat de l'exercice	CHF	21'713'462.43	8'255'118.49
Utilisation du résultat			
		période comptable	
		01.04.19 - 30.09.19	01.04.18 - 30.09.18
Résultat net	CHF	10'345'305.55	10'387'132.30
Revenus reportés	CHF	1'438'973.01	1'069'039.58
Résultat disponible pour être réparti	CHF	11'784'278.56	11'456'171.88
Distribution revenus	CHF	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	CHF	0.00	0.00
Report à nouveau	CHF	11'784'278.56	11'456'171.88

Inventaire des immeubles

Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Immeubles d'habitation					
GENEVE					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	24'967'885.13	29'010'000.00	768'302.50	5.33%
	47/49, rte de Veyrier	9'563'127.69	13'160'000.00	390'624.00	6.00%
Genève	57, rue de Lyon	11'145'696.90	12'370'000.00	311'105.60	5.79%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	40'172'235.50	46'000'000.00	1'303'598.00	5.78%
	11, rue Sautter	16'473'871.54	19'430'000.00	557'102.00	5.79%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'730'274.03	10'570'000.00	282'175.50	5.37%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	20'940'001.77	24'190'000.00	692'824.20	5.73%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'651'233.55	6'260'000.00	166'152.00	5.40%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'365'038.00	40'290'000.00	1'152'253.05	5.79%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'131'039.08	12'460'000.00	347'748.00	5.59%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'639'830.06	14'330'000.00	408'964.00	5.73%
Vernier	35, av. du Lignon	5'834'381.82	7'880'000.00	209'607.00	5.42%
	15, av. du Lignon	8'394'324.50	9'390'000.00	244'536.00	5.29%
NEUCHÂTEL					
Boudry	33/35, rte de la Gare	3'997'859.73	4'520'000.00	129'342.00	5.70%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'252'752.48	8'440'000.00	227'101.80	5.53%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'153'377.74	5'930'000.00	179'378.00	6.18%
	1/3, rue de la Colline	5'694'980.58	7'010'000.00	187'389.00	5.45%
	11a/11b, rue des Vernes	5'277'068.75	5'500'000.00	160'201.50	5.87%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'510'000.00	181'614.00	5.58%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	4'849'739.80	4'870'000.00	139'596.00	5.76%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'778'729.45	7'000'000.00	183'363.00	5.46%
	19, rue des Vignolants	5'093'478.85	4'940'000.00	124'906.00	5.60%
	1 à 7, rue des Battieux	9'850'148.09	10'720'000.00	315'710.50	6.42%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'797'022.90	11'180'042.00	16'060.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'638'300.85	5'140'000.00	143'473.00	5.76%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'618'247.96	7'980'000.00	218'227.00	5.57%
VALAIS					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'320'000.00	328'109.00	4.99%
VAUD					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'316'286.66	1'630'000.00	47'265.00	6.98%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'263'174.34	12'330'000.00	346'035.00	6.16%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'568'113.78	8'410'000.00	249'212.00	6.52%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Flettaz	10'009'408.02	9'860'000.00	277'008.00	5.78%

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	2'770'000.00	81'521.00	5.89%
	13, rue de Sadaz	2'865'840.88	3'240'000.00	101'756.00	6.29%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'310'178.60	3'210'000.00	105'024.00	6.54%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'121'425.45	15'290'000.00	405'077.00	5.38%
La Conversion	20, ch. de la Jaque	5'925'192.80	6'680'000.00	186'774.00	5.59%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'607'585.53	13'790'000.00	402'250.00	5.89%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'376'313.71	5'070'000.00	188'291.40	7.43%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'198'997.32	17'140'000.00	516'001.00	6.56%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	6'760'000.00	190'231.20	5.63%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	29'892'070.04	35'770'000.00	995'533.15	5.60%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'180'000.00	102'826.00	6.57%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'135'498.47	3'930'000.00	97'328.00	5.97%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'424'808.62	7'760'000.00	195'525.40	5.13%
Veystaux	6/8, rue de la Gare	6'334'055.44	6'860'000.00	177'572.00	5.43%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'132'605.17	8'410'000.00	227'129.35	5.55%
	22, rue des Jordils	5'430'621.58	7'110'000.00	196'767.00	6.03%
Totaux		460'964'345.44	528'600'042.00	14'458'589.15	

Immeubles d'habitation en propriété par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
FRIBOURG					
Fribourg	20 à 24, impasse de la Forêt	24'248'858.12	24'560'000.00	619'289.60	7.21%
GENEVE					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'535.77	5'450'000.00	163'333.80	6.17%
JURA					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	18'873'319.54	19'070'000.00	404'531.00	4.93%
NEUCHÂTEL					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'752'776.62	6'150'000.00	164'237.00	5.38%
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'995.89	23'010'000.00	565'452.45	5.02%
VAUD					
Aigle	52, rte d'Evian	9'177'843.87	10'700'000.00	343'884.00	6.58%
Totaux		84'079'329.81	88'940'000.00	2'260'727.85	

Immeubles à usage mixte					
		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
GENEVE					
Genève	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	32'478'975.86	43'240'000.00	1'298'609.50	6.02%
VAUD					
Echallens	13, Grand-Rue	7'426'639.33	8'260'000.00	227'843.80	5.52%
Lausanne	36, av. de Cour	16'464'293.13	20'540'000.00	503'742.00	4.91%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'018'939.67	19'980'000.00	559'626.50	5.67%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'360'000.00	174'927.00	6.21%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolle	18'024'358.55	21'710'000.00	530'336.60	5.56%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	21'040'463.44	20'460'000.00	545'476.00	5.74%
	2/4, rue du Simplon	5'559'856.04	5'240'000.00	156'396.45	7.13%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'634'665.48	21'690'000.00	633'326.00	6.00%
Totaux		141'733'852.28	167'480'000.00	4'630'283.85	

Immeubles à usage commercial

Immeubles à usage commercial					
		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
GENEVE					
Genève	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'280'000.00	78'978.00	4.82%
NEUCHÂTEL					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'892.41	30'420'000.00	694'410.00	4.57%
VAUD					
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'442'500.00	5'300'000.00	0.00	5.14%
Le Mont-sur-Lausanne	En-Budron A5	24'277'357.64	27'920'000.00	602'227.80	5.30%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'210'000.00	136'338.00	5.23%
	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	21'366'923.12	23'140'000.00	451'040.10	3.90%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'098'260.47	7'340'000.00	199'400.50	5.51%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'450'290.01	5'200'000.00	126'910.20	5.60%
Totaux		99'096'082.80	107'810'000.00	2'289'304.60	

Immeubles à usage mixte en propriété par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
GENEVE					
Genève	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	20'176'493.84	20'940'000.00	526'838.15	5.18%
NEUCHÂTEL					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'614'045.63	14'740'000.00	309'150.00	4.40%
Totaux		34'790'539.47	35'680'000.00	835'988.15	

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

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction					
		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
NEUCHÂTEL					
Neuchâtel	119, rue des Saars	9'368'872.29	9'426'271.00	0.00	0.00%
VAUD					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	36'136'145.66	35'080'000.00	446'633.20	4.90%
Totaux		45'505'017.95	44'506'271.00	446'633.20	

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	460'964'345.44	528'600'042.00	14'458'589.15
Immeubles d'habitation en propriété par étage	84'079'329.81	88'940'000.00	2'260'727.85
Immeubles à usage mixte	141'733'852.28	167'480'000.00	4'630'283.85
Immeubles à usage commercial	99'096'082.80	107'810'000.00	2'289'304.60
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	34'790'539.47	35'680'000.00	835'988.15
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	45'505'017.95	44'506'271.00	446'633.20
Totaux	866'169'167.75	973'016'313.00	24'921'526.80

La valeur incendie de tous les immeubles du fonds Bonhôte s'élève à CHF 813'389'219.00 au 30.09.2019

¹ Loyers encaissés et à recevoir

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

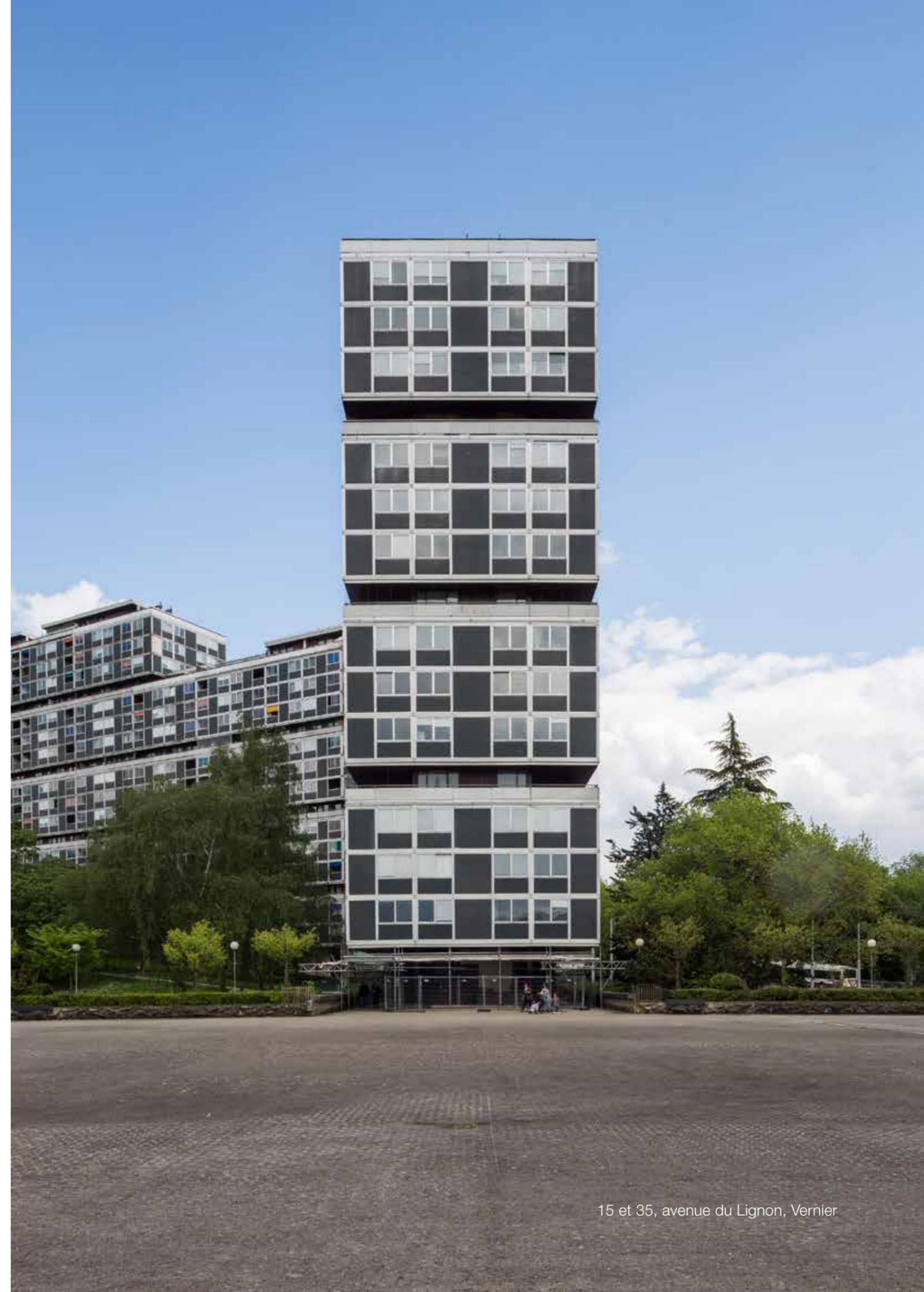
Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Immeuble à usage commercial		Prix de vente en CHF
VAUD		
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'200'000.00
Totaux		5'200'000.00

Ventes

Immeubles d'habitation		Prix de vente en CHF
JURA		
Delémont	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S04-02	450'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S02-03	595'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S02-02	450'000.00
Totaux		1'495'000.00



Investissements en valeurs mobilières et dettes hypothécaires

Détail des dettes hypothécaires

Engagements 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
3'834'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variable
21'500'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	Variable
15'215'000.00	FIX	1.54%	31.03.2006	Variable
7'000'000.00	FIX	0.50%	28.06.2016	Variable
30'000'000.00	FIX	0.60%	18.09.2019	18.10.2019
5'000'000.00	FIX	0.50%	28.11.2016	28.11.2019
8'000'000.00	FIX	0.50%	09.12.2016	11.12.2019
10'000'000.00	FIX	0.50%	21.12.2016	21.12.2019
5'000'000.00	FIX	0.50%	22.05.2018	22.05.2020
5'000'000.00	FIX	0.50%	21.02.2018	21.02.2020
16'000'000.00	FIX	0.65%	01.06.2018	31.05.2020
498'200.00	FIX	2.17%	20.08.2019	20.08.2020
10'000'000.00	FIX	0.20%	06.03.2018	04.09.2020

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

Engagements à long terme de plus de cinq ans

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
9'912'500.00	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
10'000'000.00	FIX	0.95%	27.09.2018	30.09.2026
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
10'000'000.00	FIX	1.31%	05.04.2018	04.04.2028

221'301'900.00

0.96%
(taux moyen pondéré)

Détail des dettes hypothécaires remboursées

Engagements à court terme de moins d'un an

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
7'000'000.00	FIX	1.25%	18.07.2014	18.07.2019
20'000'000.00	FIX	0.60%	11.10.2018	18.07.2019
27'000'000.00	FIX	0.60%	18.07.2019	18.09.2019

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

		Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
commission d'administration, de gestion et de distribution	§ 19 contrat fonds	0.75%	0.75%
pour la commission d'émission	§ 18 contrat fonds	5.00%	0.00%
pour la commission de rachat	§ 18 contrat fonds	1.00%	0.00%
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	5.00%	de 4% à 4.5%
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 6'857'975.55.





BONHÔTE-IMMOBILIER
www.bonhote-immobilier.com