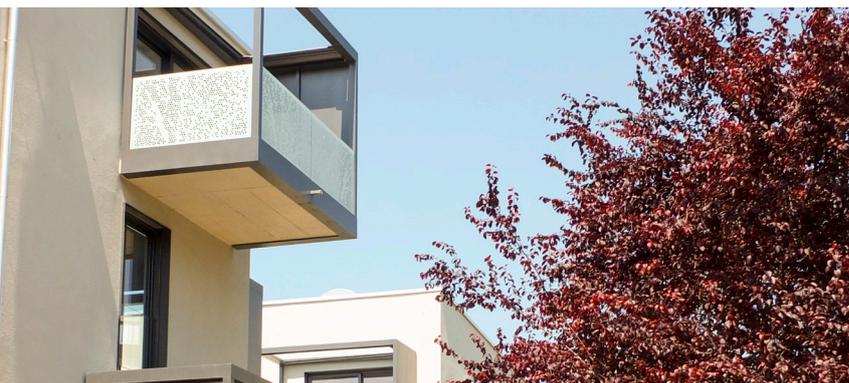




Rapport annuel 2016 - 2017

Fonds de placement
Bonhôte-Immobilier



Aux porteurs de parts de Bonhôte-Immobilier

**Mesdames, Messieurs,
Chers investisseurs,**

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion, assorti des comptes au 31 mars 2017, du fonds immobilier de droit suisse Bonhôte-Immobilier, détenant uniquement des immeubles en nom propre.

Les résultats positifs de l'exercice permettront de verser aux porteurs de parts un dividende de CHF 18'702'458.58, soit CHF 3.14 par part, le 7 juillet 2017.

Pour la première fois, les investisseurs pourront choisir de percevoir leur dividende en espèces ou sous forme de nouvelle(s) part(s) selon le prospectus d'émission. C'est une solution unique qui n'a jamais été proposée dans le domaine des fonds immobiliers.

Nous vous invitons à nous contacter au +41 58 261 94 20 pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez recevoir.

En vous remerciant de votre confiance lors des onze premiers exercices de Bonhôte-Immobilier, nous vous adressons nos meilleurs messages.

FidFund Management SA

Marc Lüthi
Président

Philippe Bens
Administrateur

FidFund Management SA

Conseil d'administration

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

Direction

Nicolas Mégevand	Directeur général (depuis le 10.01.2017, Directeur adjoint jusqu'au 09.01.2017)
Christophe Audousset	Directeur adjoint (depuis le 10.01.2017, Directeur général jusqu'au 09.01.2017)

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 Architectures & 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 SA – Lausanne
 Agence Immobilière et Commerciale S.A Fidimmobil SA – Neuchâtel
 Rosset & Cie SA – Genève
 Régie Duboux SA – Lausanne
 Le Forum Immobilier Genève 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, du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le contrat de fonds a été établi par FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de CACEIS Bank 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 (jusqu'au 31.12.2016)
 35, Route de Signy
 Case postale 2259
 CH-1260 Nyon / VD

CACEIS Bank Paris, succursale de Nyon / Suisse (depuis le 01.01.2017)

35, Route de Signy
 Case postale 2259
 CH-1260 Nyon / VD

Direction du Fonds

FidFund Management SA
 35, route de Signy
 CH-1260 Nyon / VD

Gestionnaire

Banque Bonhôte & Cie SA
 2, quai Ostervald
 CH-2001 Neuchâtel / NE

Rapport d'activité et perspectives

Rapport de gestion

La valeur nette d'inventaire au 31 mars 2017, incluant tous les frais d'expertise et d'acquisition des immeubles, s'établit à CHF 116.80 la part, soit en progression par rapport à 2016.

Le résultat net d'exploitation de l'exercice s'élève à CHF 19'570'921.04. Le versement du dividende unitaire de CHF 3.14, supérieur à celui de l'exercice précédent, aura lieu le 7 juillet 2017.

En date du 16 juin 2017, le titre de Bonhôte-Immobilier s'échangeait à la bourse suisse autour de CHF 150.70. Sur cette base de cours, la prime par rapport à la valeur d'inventaire est de 29.02%, ce qui est inférieur à la moyenne des fonds de placement immobiliers cotés.

Le taux d'escompte net moyen pondéré s'inscrit à 3.81%, alors que le ratio moyen pondéré entre l'état locatif et la valeur vénale du parc en exploitation est de 5.87%. La répartition géographique selon l'état locatif couvre les six cantons romands : Neuchâtel 15.87%, Vaud 42.69%, Genève 35.14%, Fribourg 3.44%, Valais 1.46% et Jura 1.40%. Les revenus locatifs proviennent par ailleurs à 74.99% des logements, 18.97% des surfaces commerciales et administratives, ainsi qu'à 6.04% des garages et des divers.

Le 20.11.2016, des propositions de modification sur le contrat de fonds de placement 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 la Banque Bonhôte & Cie SA à Neuchâtel.

Environnement

Après des années de croissance ininterrompue, le marché immobilier laisse apparaître les premiers signes d'essoufflement. Tous les secteurs doivent faire face à des vents devenus plus contraires. Ainsi, pour les immeubles résidentiels, l'offre de nouveaux logements est devenue largement suffisante face à une demande qui a légèrement faibli en raison d'une immigration en déclin. De plus, une limite supérieure semble avoir été atteinte au niveau des loyers. Même dans des situations

privéligiées, les appartements les plus chers mettent nettement plus de temps à trouver de nouveaux locataires. Dans le segment commercial, les surfaces de bureau disponibles sont très nombreuses et les renégociations de baux se soldent majoritairement par des baisses de loyer. Au niveau des surfaces de vente, la situation n'est guère meilleure. La concurrence des ventes en ligne exerce une forte pression sur les enseignes spécialisées dans l'habillement. La faillite de Yendi en est une parfaite illustration. La conséquence de ce changement d'habitude de consommation se traduit également par un effritement des loyers dans ce secteur. Le niveau général des prix dans les transactions restent malgré tout encore très élevé, soutenu qu'il est par une demande d'investissement toujours solide et des taux d'intérêt qui ne décollent pas.

Portefeuille immobilier

L'exercice 2016-2017 marque les dix ans d'existence du fonds Bonhôte-Immobilier, l'âge de la maturité.

Afin de poursuivre sa croissance, le fonds 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.

D'autres projets sont venus étoffer le parc comme au Landeron avec la mise en exploitation échelonnée de l'immeuble commercial 26, rue du Lac, puis d'habitation 11, rue Jolimont. Les huit appartements construits au-dessus de la surface de vente Coop ont tous trouvé preneurs. Le bâtiment résidentiel de seize logements, remis à la fin mars, est quant à lui occupé à hauteur de 50% alors que le reste du lotissement est encore en chantier. En effet, les deux autres investisseurs impliqués vont offrir d'ici à l'été quarante-deux logements supplémentaires dans le même segment et à des prix de location identiques. Au vu de l'engouement rencontré, cette opération peut d'ores et déjà être considérée comme un nouveau succès pour le fonds.

A Delémont, la commercialisation du solde des grands appartements en location et des derniers lots en PPE

se poursuit conformément au postulat retenu lors de cet investissement.

A Morges, au début du printemps, la cérémonie de la pose de la première pierre a lancé définitivement la phase du gros-œuvre de ce projet complexe de plus de CHF 34 millions qui se déroulera jusqu'à la fin de l'année 2017. La mise en exploitation présumée est prévue pour fin 2018.

A Vevey, l'importante restauration des façades et de la toiture de l'immeuble 18, rue du Simplon, est terminée. Les travaux engagés ont permis 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. Ces locaux ont d'ailleurs été remis à son utilisateur dès l'achèvement des travaux, garantissant ainsi une réelle augmentation de l'état locatif.

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 Beaugard à Neuchâtel. L'analyse des caractéristiques du site, des intentions du maître d'ouvrage ainsi que l'étude de variantes d'implantation sont en cours.

Bonhôte-Immobilier entend mettre en œuvre sa stratégie de la maturité, tout en réduisant le risque systémique par le biais d'acquisitions et de désinvestissements. Celle-ci consiste à appliquer une politique de rotation du portefeuille immobilier, garante – au-delà des rénovations, de la recherche de valorisation par densification de l'existant et des nouvelles constructions – d'une amélioration constante du profil du parc. 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 vision, 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. Cette opération a été suivie, début décembre 2016, par la vente de l'immeuble, 100% commercial, 26, rue du Collège à Clarens, dont le profil rendement-risque et les caractéristiques de l'objet ne convenaient plus au portefeuille global. Il a également

été vendu au-dessus de sa valeur vénale dans l'intérêt des porteurs de parts.

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). L'objectif étant de palier et d'anticiper à des cessions d'activités effectives et annoncées. Dorénavant, le fonds peut s'appuyer sur six experts expérimentés travaillant avec la même matrice d'estimation, répartis en trois binômes par région et par groupe de portefeuille, afin d'assurer également une suppléance à tout moment.

Perspectives et stratégie

Les chiffres publiés sont bons et confirment à nouveau la bonne santé du portefeuille dans un marché en mutation. Fait réjouissant : avec plus CHF 926 millions, la fortune totale du fonds s'approche toujours plus de la barre du milliard qui pourrait être atteinte à l'horizon 2018.

Suite à l'introduction des taux négatifs par la BNS et à la multiplication des incertitudes géopolitiques, les investisseurs institutionnels et les caisses de pensions manifestent encore de l'intérêt pour le secteur de l'immobilier. De fait, ce dernier est disloqué et il est toujours difficile de trouver des biens intéressants répondant aux objectifs de rendement de Bonhôte-Immobilier.

Ce marché, caractérisé par des prix toujours élevés, offre encore des niches d'investissement et plusieurs régions restent attractives pour des investissements dans des immeubles locatifs. Bonhôte-Immobilier analyse dès lors ces opportunités avec beaucoup de discernement afin de rester en ligne avec sa stratégie et sa vision à long terme.

23 juin 2017



Projet de rénovation - Vevey, 26, ch. Emile-Javelle

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

Le fonds Bonhôte-Immobilier a décidé de verser un dividende le 07.07.2017. Ce dividende sera un dividende optionnel en espèces ou sous forme de nouvelle(s) part(s), au choix du porteur de parts.

Modifications du règlement de placement

Le 30 mars 2016, FidFund Management SA, en tant que direction du fonds contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» BONHÔTE – IMMOBILIER (le «Fonds»), et CACEIS Banque Luxembourg, Luxembourg, succursale de Nyon en tant que banque dépositaire du Fonds, informent les investisseurs des modifications suivantes apportées au Prospectus et contrat de fonds intégré :

A. Modifications apportées au prospectus

1. Indications générales sur la direction :

Le capital-participation de FidFund Management SA est désormais détenu par GEM 360 SA.

2. Délégation des décisions de placement :

Un nouveau paragraphe a été ajouté. Les décisions de placement sont désormais déléguées à Banque Bonhôte & Cie SA à Neuchâtel.

3. Délégation d'autres tâches partielles :

Le paragraphe a été modifié comme suit :

« La gérance des immeubles du fonds immobilier est déléguée par la direction de fonds au gestionnaire.

Le gestionnaire gère ou délègue aux régies immobilières listées ci-dessous la gestion des immeubles du fonds (entretien technique, location, administration des immeubles et des baux etc.).

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

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation peuvent être occasionnellement déléguées.

Ces sociétés et leurs directions se distinguent par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Par ailleurs, la direction a délégué à CACEIS (Switzerland) SA certaines tâches de marketing, d'informatique et de publication des cours et de services généraux.

Les modalités d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus entre FidFund Management SA et les sociétés délégataires ou entre le gestionnaire et lesdites sociétés. Les contrats de gérance sont conclus entre FidFund Management SA, le gestionnaire et les régies».

4. Experts chargés des estimations :

Mme Stéphanie Osler de l'entreprise, Expertop, Osler & Picci, a été ajoutée à la liste des experts mandatés par la direction de fonds comme chargés des estimations.

B. Modifications apportées au contrat de fonds intégré

§1 Dénomination ; société et siège de la direction de fonds, de la banque dépositaire et du gestionnaire de fortune :

Ce paragraphe a été complété par le chiffre 4 : Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel, est désormais le gestionnaire de fortune du fonds.

Le 5 avril 2016, les investisseurs ont été informés des modifications complémentaires suivantes apportées au prospectus et contrat de fonds intégré et au prospectus simplifié :

1. Comité de placement

Le Comité de placement prévu au chiffre 2.2 du prospectus a été supprimé.

2. Gestionnaire/Délégation des décisions de placement

Les décisions de placement sont déléguées, à partir du 1er avril 2016, à Banque Bonhôte & Cie SA à Neuchâtel, dûment autorisée par la FINMA et soumise à ce titre à la surveillance de cette dernière.

Le 18 novembre 2016, les porteurs de parts du fonds ont été

informés de ce qui suit :

- Fusion de CACEIS Bank France et CACEIS Bank Luxembourg – CACEIS Bank Luxembourg, Luxembourg, succursale de Nyon devient CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse

Au travers d'une fusion-absorption avec effet au 1er janvier 2017, CACEIS Bank Luxembourg a été transformée en une succursale luxembourgeoise de CACEIS Bank France (qui sera quant à elle dénommée CACEIS Bank), une société anonyme de droit français dont le siège social se trouve au 1/3 Place Valhubert, 75013 Paris, France, immatriculée depuis le 5 juin 1969 au registre du commerce de Paris sous le numéro RCS 692 024 722 et dont le capital social est d'EUR 440'000'000.00.

Le but de cette fusion-absorption est en particulier de simplifier et d'harmoniser la structure du groupe CACEIS. La clientèle du groupe bénéficie de cette simplification par l'offre d'une plateforme de service totalement intégrée dans le marché européen.

Au moment de l'exécution de la fusion-absorption de CACEIS Bank Luxembourg dans CACEIS Bank France, celle-ci a eu pour effet juridique que CACEIS Bank Luxembourg, Luxembourg, succursale de Nyon, est devenue par transmission universelle une succursale de CACEIS Bank France sous la dénomination CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse.

Ainsi, la fonction de banque dépositaire pour le Fonds continue à être exercée (avec effet au 1er janvier 2017) sous la raison sociale de CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse.

Le 15 décembre 2016, les investisseurs ont été informés des modifications suivantes :

A) Modifications du contrat de fonds

§ 4, ch. 5 let. d - Banque dépositaire
Reformulation du paragraphe concernant la responsabilité de la banque dépositaire en cas de dommages causés par les mandataires. Désormais, dans la mesure où la banque dépositaire ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance, elle est responsable des dommages causés par les mandataires.

§12 - Instruments financiers dérivés – Approche Commitment I

La formulation de ce chapitre a été adapté au modèle de

contrat de fonds de la Swiss Funds & Asset Management Association («SFAMA»).

§16, ch. 7 - Calcul de la valeur d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations.

Le ch. 7 de ce chapitre mentionne désormais que l'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs.

§19 - Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

Le § 19 a été partiellement reformulé conformément au modèle de contrat de fonds de la Swiss Funds & Asset Management Association («SFAMA»).

En particulier :

Au ch. 2, la commission annuelle que la banque dépositaire débite au fonds immobilier pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4 de 0,0425% est diminué à 0,04% de la valeur nette d'inventaire de fonds, perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire sur la fortune du fonds et versée annuellement.

Le ch. 5 énumère désormais dans sa dernière partie les frais accessoires qui peuvent être imputés à la fortune du fonds dans le cadre de l'art. 37 al.2 de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (« OPCC ») comme suit :

- les frais et honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts ;
- les frais et charges de construction de bâtiments, de rénovation et de transformation à hauteur de maximum 3% des coûts de construction ;
- les frais et charges liés à l'administration des différents immeubles à hauteur maximum de 5% des produits locatifs annuels bruts ;
- les frais et charges liés à l'achat, la vente ou l'échange d'immeubles à hauteur maximum de 5% du prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé, dans la mesure où un tiers n'a pas été mandaté pour cela ;
- les coûts opérationnels de la gestion immobilière pour les salaires, prestations sociales et taxes de droit public concernant les fonctions de gardiennage, chauffage, conciergerie et autres, ainsi que les prestations de services et d'infrastructures ;
- les frais et commissions en relation avec une augmentation de capital et émoluments et les frais en relation avec le maintien de la cotation du fonds immobilier à la Bourse suisse et avec l'autorisation de distribution en Suisse et à l'étranger
- les frais de notaire ou d'avocat et de tribunal en relation avec la défense de créances revenant au fonds immobilier ou revendiquées à l'égard de celui-ci.

Désormais, les commissions usuelles du marché versées à des tiers en relation avec l'achat et la vente d'immeubles, ainsi que dans le cadre de la première location de bâtiments neufs et après assainissement, peuvent imputer les frais accessoires à la fortune du fonds.

B) Modifications apportées au prospectus

4.3 Experts chargés des estimations

La liste des experts chargés des estimations a été modifiée comme suit :

- M. Olivier Bettens
- M. Stéphane Picci
- Mme Stéphanie Osler
- M. Paul-Henri Juillerat
- Mme Caroline Dunst
- M. Michel Grosfillier

5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce

Désormais, la direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs. »

5.3.4 Total Expense Ratio (TER) :

Le tableau a été mis à jour afin de refléter les pourcentages les plus récents. La même modification a été effectuée au paragraphe 3 du prospectus simplifié.

C) Autres modifications d'ordre formel

Diverses modifications formelles qui n'affectent pas le contenu du contrat du fonds ont en sus été effectuées (p. ex. réadaptation de la numérotation ; modifications rédactionnelles).

Le 24 mars 2017, les investisseurs ont été informés des modifications complémentaires suivantes :

A) Modifications du contrat de fonds

§12 - Instruments financiers dérivés – Approche Commitment I

Il est précisé que la direction du fonds peut faire usage d'instruments financiers dérivés que pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt.

La formulation de ce chapitre a été adaptée selon la couverture des risques de taux d'intérêt et pour le surplus à l'OPC-FINMA.

B) Modifications apportées au prospectus

1.2.Objectifs et politique de placement du fonds immobilier

Il a été ajouté la stratégie en matière de sûretés et les opérations de gré à gré (OTC).

Pour ces dernières opérations il est précisé que l'échange de sûretés n'est pas prévu.

2.Informations concernant la direction du fonds

2.1.Indications générales sur la direction

La direction de FidFund Management SA est mise à jour selon l'intervention de postes ayant eu lieu le 5 janvier 2017:

- Monsieur Nicolas Mégevand Directeur général
- Monsieur Christophe Audoussert Directeur adjoint

2.4.Délégation d'autres tâches partielles

La liste des régies a été précisée de la façons suivante pour :

Gérance Charles Berset SA – La Chaux-de-Fonds
Domicim SA – Lausanne
Bernard Nicod SA – Lausanne
Naef Immobilier Neuchâtel SA – Neuchâtel
Régie Duboux SA – Lausanne
Rosset & Cie SA – Genève
Le Forum Immobilier SA – Genève
Gérances Foncières SA – Fribourg
Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil SA – Neuchâtel

4.3 Experts chargés des estimations

La liste des titres des experts chargés des estimations a été adaptée :

- M. Olivier Bettens, Architecte EPFL – Lausanne
- M. Stéphane Picci, Régisseur
Expertop Osler & Picci – St-Aubin
- Mme Stéphanie Osler, Experte immobilière
Expertop Osler & Picci – St-Aubin
- M. Paul-Henri Juillerat, Architecte ETS UTS
Juillerat Lepori Architectures & Partenaires SA – Lausanne
- Mme Caroline Dunst, Experte immobilière
Acanthe SA – Genève
- M. Michel Grosfillier, Architecte EAUG-SIA-REG A
Bureau d'architecte Processus Immobilier SA – Genève

C) Autres modifications d'ordre formel

Le prospectus simplifié a été adapté selon ce qui précède. Diverses modifications formelles qui n'affectent pas le contenu du contrat du fonds ont en sus été effectuées (p. ex. réadaptation de la numérotation ; modifications rédactionnelles).

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 régle-

menté 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 en vigueur de la SFAMA pour les fonds immobiliers.

L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. 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 3.81%.

Chiffres résumés

		au 31.03.2017	au 31.03.2016
Fortune totale	CHF	926'431'388.68	895'435'411.16
Fortune nette du fonds	CHF	695'716'839.11	684'133'686.86
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	857'940'042.00	834'440'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	56'020'000.00	37'440'000.00

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
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
2016/2017	5'956'197	695'716'839.11	116.80	3.14	0.00	3.14

Indices calculés selon la directive de la SFAMA	au 31.03.2017	au 31.03.2016
Taux de perte sur loyers	2.06 %	1.68 %
Coefficient d'endettement	21.11 %	20.38 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	58.85 %	54.29 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER_{REF})(GAV)	0.82 %	0.85 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER_{REF})(MV)	0.89 %	non calculé
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	4.40 %	2.81 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	3.51 %	non calculé
Rendement sur distribution	2.17 %	2.18 %
Coefficient de distribution	95.56 %	105.50 %
Agio/disagio	24.06 %	24.07 %
Rendement de placement	4.45 %	2.75 %

Performance du fonds Bonhôte-Immobilier (dividende réinvesti)

	2017 ¹	2016	depuis création du fonds ²	exercice comptable 01.04.16-31.03.17
Bonhôte-Immobilier	0.21%	7.24%	78.81%	3.84%
SXI Real Estate Funds Index*	4.57%	6.85%	88.80%	7.66%

*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 2017 au 31 mars 2017

² du 11 octobre 2006 au 31 mars 2017 (performance cumulative)



Rapport annuel
au 31 mars 2017

Compte de fortune

		31.03.2017	31.03.2016
ACTIFS			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	10'101'058.63	10'358'802.75
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	507'260'042.00	473'470'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	71'740'000.00	70'150'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	155'200'000.00	164'570'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	102'850'000.00	108'870'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	20'890'000.00	17'380'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	56'020'000.00	37'440'000.00
Total immeubles	CHF	913'960'042.00	871'880'000.00
Autres actifs	CHF	2'370'288.05	13'196'608.41
Total des actifs	CHF	926'431'388.68	895'435'411.16
PASSIFS			
Engagements à court terme			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	133'971'200.00	118'970'484.60
Autres engagements à court terme	CHF	28'114'413.00	25'357'297.43
Engagements à long terme			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	58'983'142.30	58'715'000.00
Autres engagements à long terme	CHF	0.00	0.00
Total des passifs	CHF	221'068'755.30	203'042'782.03
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	705'362'633.38	692'392'629.13
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-9'645'794.27	-8'258'942.27
Fortune nette	CHF	695'716'839.11	684'133'686.86

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds		31.03.2017	31.03.2016
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	CHF	684'133'686.86	621'477'921.32
Distribution	CHF	-18'523'772.67	-16'839'794.75
Solde des mouvements de parts	CHF	0.00	60'285'419.58
Résultat total	CHF	30'106'924.92	19'210'140.71
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	CHF	695'716'839.11	684'133'686.86

Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts		31.03.2017	31.03.2016
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		5'956'197.00	5'956'197.00
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	116.80	114.85

Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA)

		31.03.2017	31.03.2016
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	0.00	81'098.80
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0.00	0.00

Compte de résultat

		période comptable	
		01.04.16 - 31.03.17	01.04.15 - 31.03.16
REVENUS			
Revenus locatifs	CHF	49'988'521.50	48'974'663.76
Intérêts bancaires	CHF	-56'723.49	881.16
Intérêts intercalaires	CHF	288'395.97	406'950.50
Revenus divers	CHF	10'243.35	-
Autres revenus locatifs	CHF	317'095.62	295'040.57
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	-	819'695.62
Total des produits	CHF	50'547'532.95	50'497'231.61
CHARGES			
Intérêts hypothécaires	CHF	2'316'624.72	2'526'496.99
Autres intérêts passifs	CHF	42.79	16'405.52
Entretien et réparations	CHF	7'118'683.42	8'307'359.03
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	CHF	4'787'860.48	5'233'087.04
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	1'818'895.98	1'742'291.05
Impôts	CHF	9'277'521.94	9'373'932.71
Frais d'estimation et d'audit	CHF	413'191.30	323'637.29
Avocats	CHF	56'350.10	21'613.85
Frais bancaires	CHF	142'177.47	142'951.60
Frais de publication, d'impression	CHF	49'450.99	73'080.19
Rémunérations réglementaires versées			
a) A la direction	CHF	4'938'176.71	4'999'209.13
b) A la banque dépositaire	CHF	204'588.27	276'001.07
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	-65'853.46	-96'576.08
Dotations aux provisions	CHF	-81'098.80	0.00
Total des charges	CHF	30'976'611.91	32'939'489.39
Résultat net	CHF	19'570'921.04	17'557'742.22
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	-503'722.79	-30'145.50*
Résultat réalisé	CHF	19'067'198.25	17'527'596.72
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es)	CHF	11'039'726.67	1'682'543.99
Résultat de l'exercice	CHF	30'106'924.92	19'210'140.71

* 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

		période comptable	
		01.04.16 - 31.03.17	01.04.15 - 31.03.16
Résultat net	CHF	19'570'921.04	17'557'742.22
Revenus reportés	CHF	122'529.54	1'088'559.99
Résultat disponible pour être réparti	CHF	19'693'450.58	18'646'302.21
Distribution revenus	CHF	18'702'458.58	18'523'772.67
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	CHF	18'702'458.58	18'523'772.67
Report à nouveau	CHF	990'992.00	122'529.54

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	24'796'586.83	27'700'000.00	1'526'056.00	5.51%
	47/49, rte de Veyrier	9'294'957.19	12'530'000.00	772'781.00	6.27%
Genève	57, rue de Lyon	10'898'037.55	12'210'000.00	707'638.20	5.85%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	39'566'349.50	45'050'000.00	2'596'952.75	5.86%
	11, rue Sautter	16'044'593.60	18'770'000.00	1'080'268.50	5.90%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'576'470.28	10'270'000.00	556'736.00	5.52%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	20'319'823.47	23'580'000.00	1'354'243.40	5.77%
	19, ch. des Pâquerettes	12'459'342.16	14'010'000.00	799'999.50	5.83%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'514'578.10	6'140'000.00	322'584.00	5.35%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	32'545'638.55	39'190'000.00	2'272'826.00	5.83%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	9'628'078.83	11'810'000.00	659'288.50	5.68%
Vernier	35, av. du Lignon	5'789'581.72	7'740'000.00	419'746.00	5.45%
	15, av. du Lignon	8'230'630.85	9'060'000.00	465'618.00	5.22%
NEUCHATEL					
Boudry	33/35, rte de la Gare	3'958'700.83	4'440'000.00	269'685.00	5.82%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'222'197.58	8'200'000.00	494'090.25	5.71%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'107'222.74	5'320'000.00	347'992.50	6.61%
	1/3, rue de la Colline	5'685'156.48	6'490'000.00	377'519.95	5.75%
	11a/11b, rue des Vernes	5'184'015.00	5'280'000.00	339'908.25	6.10%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'808'896.11	6'280'000.00	380'959.05	5.72%
La Chaux-de-Fonds	23, rue du Parc	-	-	76'724.50	0.00%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	4'788'014.10	4'700'000.00	264'582.00	6.02%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'572'186.00	6'560'000.00	403'178.50	5.99%
	19, rue des Vignolants	4'996'162.35	4'820'000.00	272'986.00	5.78%
	1 à 7, rue des Battieux	9'043'267.69	9'990'000.00	665'629.00	6.70%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'655'647.30	11'180'042.00	59'280.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'167'124.45	4'470'000.00	276'693.00	6.17%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	4'317'729.81	5'000'000.00	377'456.00	7.83%
VALAIS					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	15'090'000.00	685'674.00	4.92%
VAUD					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'235'143.86	1'320'000.00	105'998.07	8.03%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'207'323.60	11'950'000.00	734'108.50	6.27%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'539'511.60	7'980'000.00	518'138.00	6.89%

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Rieltaz	9'698'903.32	9'330'000.00	569'850.00	6.12%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'408'302.35	2'640'000.00	164'483.70	6.08%
	13, rue de Sadaz	2'860'814.33	2'860'000.00	190'108.80	6.94%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'304'101.80	3'110'000.00	209'280.00	6.73%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	12'935'098.05	14'480'000.00	812'524.00	5.66%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'571'648.93	13'570'000.00	810'686.00	6.00%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'252'406.36	5'000'000.00	349'887.00	7.08%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'177'780.40	16'630'000.00	1'133'154.00	6.86%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'796'651.43	6'150'000.00	374'502.40	6.19%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'921'228.30	6'340'000.00	377'652.00	6.02%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	28'661'566.94	34'630'000.00	1'943'125.65	5.74%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'130'202.25	3'050'000.00	204'336.00	6.70%
Payerne	24, rue de Guillemaux	3'130'328.77	3'870'000.00	233'345.00	6.39%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	4'492'466.88	4'560'000.00	316'269.60	7.04%
	10, bd Paderewski	3'398'282.21	3'290'000.00	228'224.02	7.00%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'149'348.94	6'200'000.00	339'295.65	5.89%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	6'946'004.02	7'780'000.00	488'890.05	5.84%
	22, rue des Jordils	5'355'590.88	6'640'000.00	411'827.00	6.44%
Totaux		451'124'780.18	507'260'042.00	29'342'781.29	

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	22'735'396.76	21'890'000.00	1'494'144.60	7.96%
GENEVE					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'107.77	5'080'000.00	324'579.60	6.39%
NEUCHATEL					
La Chaux-de-Fonds	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	6'226'055.50	5'820'000.00	370'196.40	6.58%
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'711'622.27	5'690'000.00	340'138.00	5.69%
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'567.89	22'650'000.00	1'135'244.00	5.15%
VAUD					
Aigle	52, rte d'Evian	9'161'632.97	10'610'000.00	685'805.00	6.50%
Totaux		69'860'383.16	71'740'000.00	4'350'107.60	

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	31'806'435.16	41'590'000.00	2'505'575.50	6.13%
VAUD					
Echallens	13, Grand-Rue	7'392'489.48	7'780'000.00	457'859.80	5.80%
Lausanne	36, av. de Cour	16'454'870.33	19'770'000.00	994'116.00	5.07%
	56 à 62, av. de Tivoli	15'978'757.17	18'810'000.00	1'107'020.00	5.99%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'059'241.33	5'960'000.00	377'199.00	6.36%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolle	17'536'882.85	19'900'000.00	1'170'141.70	6.06%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	16'898'277.16	15'400'000.00	1'095'470.17	7.19%
	2/4, rue du Simplon	5'416'663.04	5'230'000.00	353'072.20	6.77%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'614'210.78	20'760'000.00	1'280'696.00	6.20%
Totaux		136'157'827.30	155'200'000.00	9'341'150.37	

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	2'536'136.45	3'180'000.00	157'956.00	4.97%
NEUCHÂTEL					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'464.41	29'900'000.00	1'388'820.00	4.64%
VAUD					
Clarens	26, rue du Collège	-	-	200'038.05	0.00%
Le Mont-sur-Lausanne	En-Budron A5	24'262'938.84	29'740'000.00	1'517'991.00	5.22%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'403'754.00	4'840'000.00	266'994.00	5.54%
	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	24'431'161.52	23'190'000.00	1'060'906.60	3.92%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'000'143.22	6'990'000.00	335'762.94	5.03%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'153'009.15	5'010'000.00	264'961.20	5.28%
Totaux		96'262'607.59	102'850'000.00	5'193'429.79	

Immeubles à usage mixte en propriété par étage

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	20'162'994.44	20'890'000.00	1'048'745.70	5.12%
Totaux		20'162'994.44	20'890'000.00	1'048'745.70	

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	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
JURA					
Delémont	Sous Blanche Pierre	23'219'687.00	22'590'000.00	609'530.00	4.23%
NEUCHÂTEL					
Le Landeron	11, rue Jolimont - 26, rue du Lac	13'838'115.65	13'270'000.00	102'776.75	4.18%
VAUD					
Morges	Les Résidences du Lac (Lots B3, B4, C et D)	19'478'970.28	20'160'000.00	0.00	0.00%
Totaux		56'536'772.93	56'020'000.00	712'306.75	

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).

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Récapitulation			
Immeubles d'habitation	451'124'780.18	507'260'042.00	29'342'781.29
Immeubles d'habitation en propriété par étage	69'860'383.16	71'740'000.00	4'350'107.60
Immeubles à usage mixte	136'157'827.30	155'200'000.00	9'341'150.37
Immeubles à usage commercial	96'262'607.59	102'850'000.00	5'193'429.79
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	20'162'994.44	20'890'000.00	1'048'745.70
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	56'536'772.93	56'020'000.00	712'306.75
Totaux	830'105'365.60	913'960'042.00	49'988'521.50

La valeur incendie de tous les immeubles du fonds Bonhôte s'élève à CHF 755'318'885.00 au 31.03.2017

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

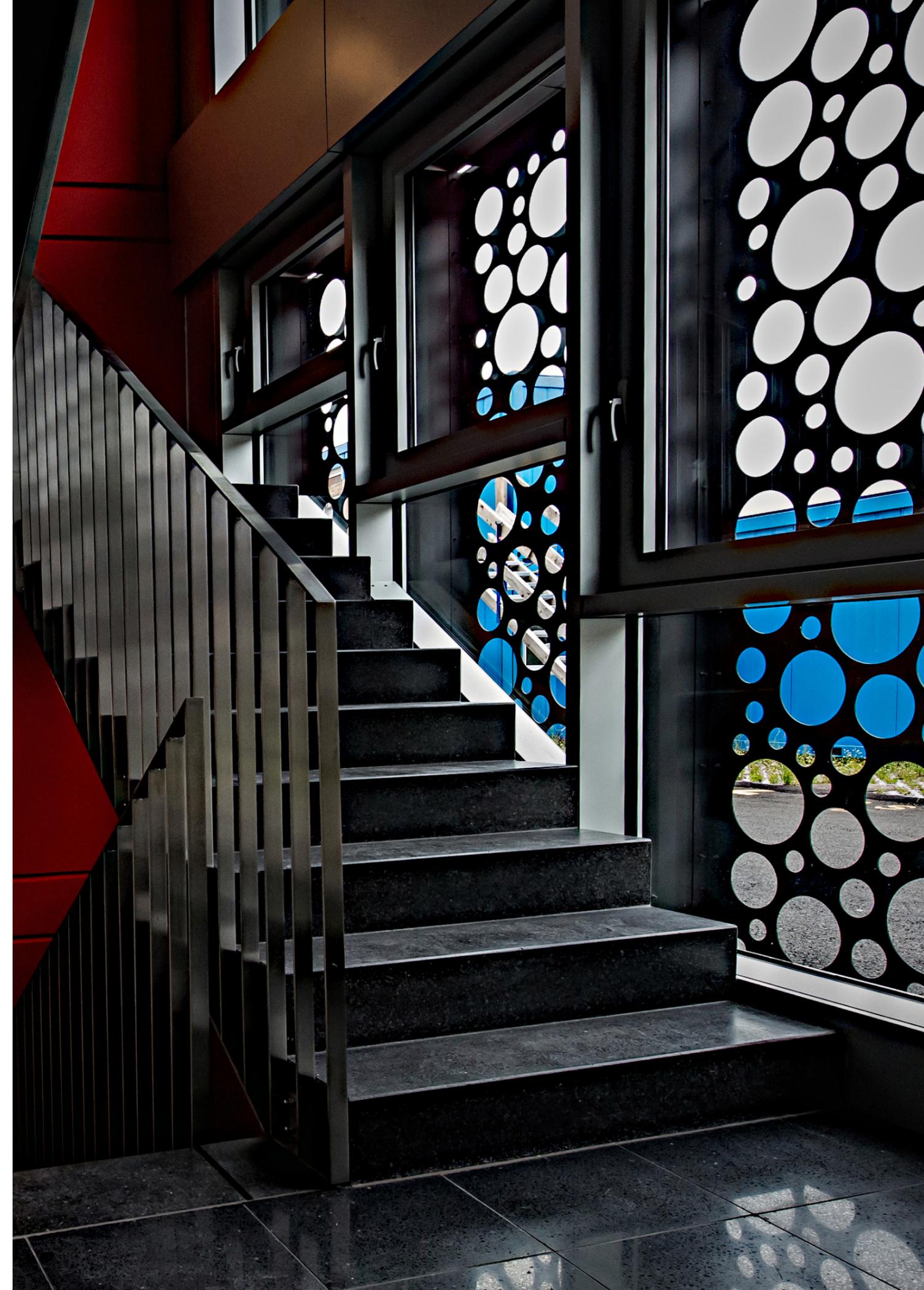
Achats

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

Ventes

Immeubles à usage commercial		Prix de vente en CHF
VAUD		
Montreux	26, rue du Collège (Opération entre placements collectifs de capitaux [Art.101 al.3 OPC-FINMA])	3'600'000.00
Totaux		3'600'000.00
Immeubles d'habitation		
NEUCHÂTEL		
La Chaux-de-Fonds	23, rue du Parc	2'750'000.00
Totaux		2'750'000.00
Total des ventes		6'350'000.00

Opération entre placements collectifs de capitaux (Art.101 al.3 OPC-FINMA) :
L'immeuble sis rue du Collège 26 à Clarens a été vendu à Comunus SICAV pour laquelle FidFund Management SA agit en tant qu'administrateur de fonds.



Investissements en valeurs mobilières et dettes hypothécaires

Détail des dettes hypothécaires

Engagement à court terme de moins d'un an

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
4'104'000.00	L3MCHF	0.800%	01.11.2006	variable
12'252'200.00	FIX	0.900%	31.03.2014	variable
21'500'000.00	FIX	0.550%	30.07.2013	variable
16'290'000.00	L6MCHF	1.540%	31.03.2016	variable
7'000'000.00	FIX	0.500%	28.06.2016	variable
2'750'000.00	FIX	3.570%	06.12.2005	30.04.2017
5'000'000.00	FIX	0.500%	21.12.2016	22.05.2017
30'000'000.00	FIX	0.670%	29.03.2017	30.06.2017
5'000'000.00	FIX	0.500%	21.12.2016	21.07.2017
5'000'000.00	FIX	0.500%	28.11.2016	28.11.2017
2'075'000.00	FIX	3.840%	12.04.2006	30.11.2017
8'000'000.00	FIX	0.500%	09.12.2016	11.12.2017
5'000'000.00	FIX	0.500%	21.12.2016	21.12.2017
10'000'000.00	FIX	0.500%	06.03.2017	06.03.2018

Engagements à long terme de un à cinq ans

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
6'250'000.00	FIX	1.220%	05.06.2014	31.05.2018
5'143'142.30	L3MCHF	0.890%	27.09.2016	30.09.2018
7'000'000.00	FIX	1.250%	18.07.2014	18.07.2019
6'000'000.00	FIX	1.650%	28.06.2013	28.06.2021
100'000.00	FIX	1.120%	31.12.2014	31.12.2021
8'000'000.00	FIX	1.560%	18.07.2014	19.07.2021
9'900'000.00	FIX	1.120%	28.06.2006	31.12.2021
6'590'000.00	FIX	3.600%	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
5'000'000.00	FIX	1.890%	31.12.2012	30.12.2024
5'000'000.00	FIX	1.990%	31.12.2012	30.12.2027

192'954'342.30

1.085%
(taux moyen pondéré)

Détail des dettes hypothécaires remboursées

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Date de remboursement
6'000'000.00	FIX	0.65%	28.06.2006	30.09.2016
10'000'000.00	FIX	0.55%	01.01.2013	30.11.2016
10'000'000.00	FIX	0.67%	26.09.2016	23.12.2016
5'125'228.10	L3MCHF	0.87%	27.09.2016	27.12.2016
13'000'000.00	FIX	0.65%	02.07.2013	06.03.2017

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	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	0.0400%	0.0400%

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.

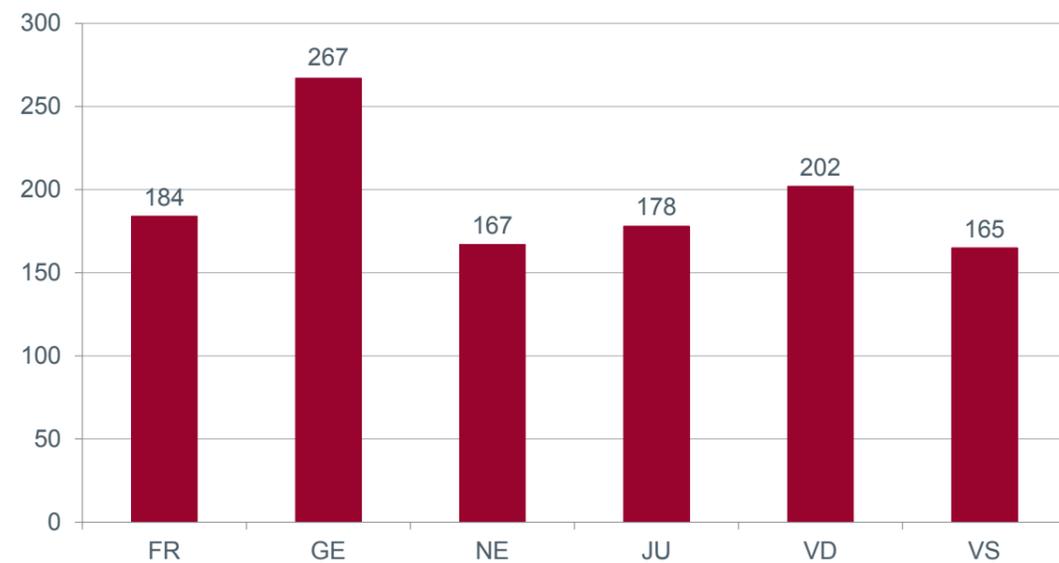
Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à près de CHF 16'280'792.85.

Statistiques

Répartition des investissements par taille de logement

Nb pièces	1 - 1½	2 - 2 ½	3 - 3½	4 - 4½	5 et +	Total
GE	184	217	274	116	57	848
NE	10	68	151	164	52	445
VD	130	277	360	195	41	1'003
FR	38	31	52	23	2	146
VS	0	3	19	16	1	39
JU	3	12	14	14	9	52
Total	365	608	870	528	162	2533

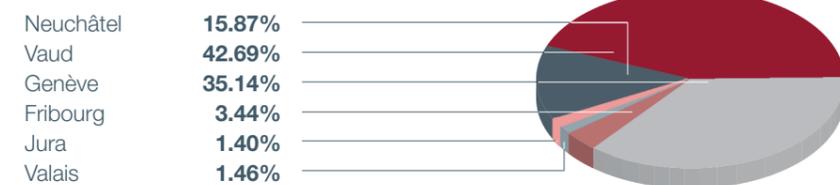
Répartition des loyers CHF/m²



Graphiques



Répartition des investissements par canton selon l'état locatif



Répartition de l'état locatif





Neuchâtel, 15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard)

Aperçu des immeubles



Aigle, 52, rte d'Evian



Aigle, 11, ch. des Rosiers



Carouge, 47/49, rte de Veyrier



Chavornay, 13, rue de Sadaz



Bernex, 8 à 16, ch. de Paris



Bevaix, 3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés



Chavornay, 9, rue de Sadaz



Cheseaux, 22, ch. de Champ-Pamont



Bex, 47a à 47d, av. de la Gare



Bex, 15 à 21, ch. de Montaillet



Colombier, 5 à 9, ch. des Saules



Colombier, 1/3, rue de la Colline



Boudry, 33/35, rte de la Gare



Bussigny, 10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Rietlaz



Colombier, 11a/11b, rue des Vernes



Colombier, 1 à 5, rue Madame de Charrière



Carouge, 33 à 37, rte de Veyrier - 5/7, rte de la Fontenette



Carouge, 37a, rte de Veyrier



Conthey, 17/19/21/21a, av. de la Gare



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



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



Echallens, 13, Grand-Rue



Grand-Lancy, 21, ch. des Palettes



La Chaux-de-Fonds, 34e/34f, rue Fritz-Courvoisier



Ecublens, 13a à 13c, ch. du Stand



Fribourg, 20 à 24, impasse de la Forêt



Lancy, 19, ch. des Pâquerettes



Lancy, 25 à 29, ch. des Pontets



Genève, 11, rue Sautter



Genève, 15, rue Lombard



Lausanne, 36, av. de Cour



Lausanne, 8, ch. des Croix-Rouges



Genève, 1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin



Genève, 14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet



Lausanne, 78, av. de Morges - 47, ch. de Renens



Lausanne, 23/25, ch. du Bois-Gentil



Genève, 57, rue de Lyon



Genève, 22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay



Lausanne, 56 à 62, av. de Tivoli



Lausanne, 9/11/11b, av. de Montchoisi



La Conversion / Lutry, 20, ch. de la Jaque



Le Landeron, 11, rue Jolimont



Neuchâtel, 26/28, rue des Battieux



Neuchâtel, 19, rue des Vignolants



Le Landeron, 26, rue du Lac



Le Petit-Saconnex, 50 rue Liotard



Neuchâtel, 24 à 28, rue des Berthoudes



Neuchâtel, 15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard)



Le Mont s/Lausanne, En Budron A5



Montreux, 26, Grand-Rue - 6, rue du Marché



Neuchâtel, 50, rue de Fontaine-André



Nyon, 1 à 7, rte du Reposoir



Montreux, 6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino



Morges, Les Résidences du Lac



Onex, 103, av. du Bois-de-la-Chapelle



Onex, 91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle



Neuchâtel, 219 à 229, rue des Fahys



Neuchâtel, 1 à 7, rue des Battieux



Onnens, 1 à 12, rte de la Gare



Payerne, 19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy



Payerne, 24, rue de Guillermaux



Peseux, 10/12, rue de la Gare



Vevey, 16, rue du Centre - 11, rue du Simplon



Vevey, 26, ch. Emile-Javelle



Saint-Blaise, 2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes



Vernier, 15, av. du Lignon



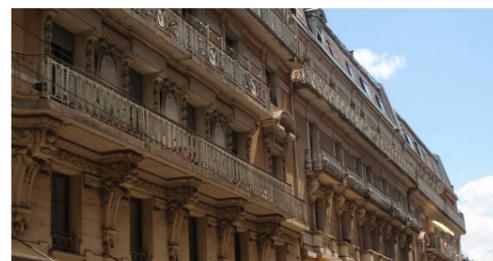
Veytaux, 6/8, rue de la Gare



Yverdon-les-Bains, 10/12, rue de Plaisance



Vernier, 35, av. du Lignon



Vevey, 8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare



Yverdon-les-Bains, 21 à 31, rue d'Orbe



Yverdon-les-Bains, 22, rue des Jordils



Vevey, 15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole



Vevey, 10, bd Paderewski



Vevey, 2/4, rue du Simplon



Vevey, 18, rue du Simplon - 1, rue du Parc



KPMG SA
Audit Financier Services Suisse romande
111 Rue de Lyon Case postale 347
CH-1203 Genève CH-1211 Genève 13

Téléphone +41 58 249 25 15
Téléfax +41 58 249 25 13
www.kpmg.ch

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels de

Bonhôte-Immobilier

Rapport de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements Bonhôte-Immobilier comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2017 (p 2-3 et 7-23).

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 mars 2017 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément ainsi que celles régissant l'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA


Yvan Mermod
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable


Ann-Mirjam Lévy Duvernay
Expert-réviseur agréée

Genève, 23 juin 2017

Annexe :

- Comptes annuels comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 LPCC

KPMG SA est une filiale de KPMG Holding SA, elle-même membre du réseau KPMG d'entreprises indépendantes rattachées à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), une personne morale suisse. Tous droits réservés.  Membre d'EXPERTSuisse





BONHÔTE
BANQUIERS DEPUIS 1815

BANQUE BONHÔTE & CIE SA
www.bonhote.ch