

# BONHÔTE-IMMOBILIER

Fonds de placement de droit suisse, catégorie « fonds immobiliers »

## EMISSION 2020 DE NOUVELLES PARTS

<b>Période de souscription :</b>	Du 7 décembre au 18 décembre 2020, 12 heures	
<b>Rapport de souscription :</b>	10 anciennes parts (10 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part	
<b>Prix de souscription :</b>	<b>CHF 124.00</b> net par nouvelle part	
<b>Date de Libération :</b>	22 décembre 2020	
<b>Direction de fonds :</b>	FidFund Management SA, Nyon	
<b>Banque dépositaire :</b>	CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse	
<b>Clearing :</b>	SIX SIS SA, Olten	
<b>Numéro de valeur / ISIN :</b>	<b>Parts :</b>	2672561 / CH0026725611
	<b>Droits de souscription :</b>	58049497/ CH0580494976

Direction de fonds :

**fidfund**  
MANAGEMENT SA

Banque dépositaire :

**caceis**  
INVESTOR SERVICES

Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

# 1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE .....	3
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT .....	4
2.1	Contenu du Prospectus .....	4
2.2	Absence de recommandation .....	4
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS .....	5
3.1	En général.....	5
3.2	U.S.A., U.S. persons.....	5
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION .....	6
4.1	Parts émises .....	6
4.2	Période de souscription .....	6
4.3	Rapport de souscription.....	6
4.4	Prix de souscription .....	6
4.5	Exercice du droit de souscription .....	6
4.6	Négoce des droits de souscription .....	6
4.7	Libération .....	7
4.8	Restrictions de vente .....	7
4.9	Livraison des titres.....	7
4.10	Jouissance.....	7
4.11	Cotation des parts.....	7
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE BONHOTE-IMMOBILIER.....	7
5.1	Destination du produit de l'émission.....	7
5.2	Marché immobilier cible .....	7
5.3	Bonhôte-Immobilier.....	7
5.4	Perspectives du Bonhôte-Immobilier .....	8
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES.....	8
	CONTACTS .....	9
6.1	Direction de fonds.....	9
6.2	Banque dépositaire.....	9
6.3	Gestionnaire et relation investisseurs.....	9
7.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS .....	9

## **2. AVERTISSEMENT IMPORTANT**

### **2.1 Contenu du Prospectus**

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au Bonhôte-Immobilier, fonds de placement de droit suisse de la catégorie « fonds immobiliers » (ci-après : « BIM ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futurs du BIM. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

- des fluctuations des taux d'intérêt;
- des changements dans les conditions économiques;
- des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le BIM est actif;
- une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers;
- des fluctuations dans les cours des matières premières;
- une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes; et
- des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au BIM doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

### **2.2 Absence de recommandation**

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du BIM, il doit se fonder sur sa propre analyse relative au BIM, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du BIM et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible [ici](#) ).

## 3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

### 3.1 *En général*

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du BIM dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du BIM ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du BIM peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to BIM units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the BIM units, the offer or otherwise to permit the public offering of the BIM units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of BIM units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who have come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

### 3.2 *U.S.A., U.S. persons*

The Bonhôte-Immobilier has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of the Bonhôte-Immobilier have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore units of the Bonhôte-Immobilier may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the Bonhôte-Immobilier does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the Bonhôte-Immobilier is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

## 4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

### 4.1 Parts émises

FidFund Management SA à Nyon, agissant en tant que direction de fonds du BIM a décidé de procéder à l'émission "best effort" de

**638'285 parts au maximum**

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités ci-dessous.

### 4.2 Période de souscription

La période de souscription de nouvelle(s) part(s) réservée aux porteurs de parts court du 7 décembre au 18 décembre 2020 à 12h00.

Les droits de souscription qui n'auront pas été exercés dans le délai de souscription seront caducs, sans valeur et sans compensation. L'exercice du droit de souscription est irrévocable.

### 4.3 Rapport de souscription

10 parts actuelles (10 droits de souscription) du BIM donnent le droit de souscrire à 1 part nouvelle du BIM.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 638'285 parts.

Le prix des droits de souscription est soumis aux fluctuations en fonction des demandes et des offres.

### 4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 124.00** net par nouvelle part du BIM.

*Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. Il est basé sur la valeur d'inventaire au 30 septembre 2020 de CHF 119.95 par part, et tient compte de changements de valeur de biens immobiliers, d'une participation aux bénéfices en cours (c'est-à-dire pour la période du 1er avril 2020 jusqu'au 22 décembre 2020), des frais de déploiements de CHF 0.96 par part ainsi que de la commission d'émission qui s'élève à 1.80% soit à un niveau inférieur au maximum autorisé par le prospectus.*

*Tout investisseur souscrivant pour un montant supérieur à CHF 1 millions bénéficiera d'une réduction de la commission d'émission de CHF 0.60 par part.*

*Cette réduction est subordonnée aux conditions suivantes :*

- (i) l'investisseur acquiert les nouvelles parts en tant qu'investisseur final et exclusivement pour son propre compte ;*
- (ii) la souscription des nouvelles parts ne se fait pas dans le cadre d'un « pooling de souscription ».*

### 4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

### 4.6 Négocier des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à SIX Swiss Exchange du 7 décembre au 16 décembre 2020.

## **4.7 Libération**

La libération des nouvelles parts aura lieu le 22 décembre 2020.

## **4.8 Restrictions de vente**

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du BIM ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

## **4.9 Livraison des titres**

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

## **4.10 Jouissance**

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020 pour l'exercice social 2020/2021.

## **4.11 Cotation des parts**

Les nouvelles parts seront cotées dès le 22 décembre 2020 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 2.672.561. La valeur des parts est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

# **5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE BONHOTE-IMMOBILIER**

## **5.1 Destination du produit de l'émission**

Le produit de l'émission servira à maintenir une activité de construction de nouveaux objets immobiliers afin de conserver une homogénéité dans la structure du fonds et en assurer le rajeunissement permanent. De plus, une partie de la levée de capital sera affectée à l'acquisition de nouveaux objets et à des travaux de mise en valeur sur des immeubles déjà en possession du fonds, qui offrent de réelles opportunités de développement de l'état locatif. Enfin, le surplus servira momentanément à la réduction de la dette.

## **5.2 Marché immobilier cible**

Le fonds continue de favoriser les investissements dans des immeubles de location, existants ou projetés, en Suisse romande et alémanique, en privilégiant les localisations proches des voies de communication et des rives de lac. L'accent se porte sur les objets d'habitation, mixtes ou commerciales. Les critères de sélection principaux sont les suivants : caractère attrayant du lieu, accessibilité (trafic routier et ferroviaire / public et individuel), qualité des infrastructures, développement démographique et économique de la région, standard de construction, confort, sécurité, état d'entretien, état locatif en rapport avec le marché, rentabilité, opportunité d'amélioration du rendement, plus-values potentielles.

Comme par le passé, la qualité de vie joue également un rôle prépondérant dans le choix des localisations.

## **5.3 Bonhôte-Immobilier**

L'objectif du fonds Bonhôte-Immobilier consiste principalement à maintenir la substance à long terme des placements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le BIM investit principalement dans des maisons d'habitation, des immeubles et villas (pour ces dernières, au maximum 20% de la fortune du fonds), des constructions à usage mixte et au maximum un tiers dans des immeubles à caractère commercial, bureaux, maisons de santé et parkings (pour ces derniers, au maximum 10% de la fortune du fonds).

Le fonds offre une bonne maîtrise des risques par :

- ◆ la diversification des investissements sous-jacents,
- ◆ une éthique professionnelle centrée sur l'élimination de conflits d'intérêts,
- ◆ des valorisations par des experts indépendants agréés par la FINMA, et
- ◆ la sélection des projets d'investissement.

S'agissant de la sélection des projets d'investissement, les critères suivants sont pris en considération:

- ◆ le lieu de situation,
- ◆ l'année de construction,
- ◆ l'état d'entretien,
- ◆ la qualité de l'état locatif,
- ◆ le rendement locatif,
- ◆ les opportunités d'amélioration du rendement (rénovation, mise en valeur, etc.), et
- ◆ les plus-values potentielles.

Le BIM est géré par une équipe de professionnels engagés et présents sur le terrain pour suivre au quotidien les éléments techniques et commerciaux de chaque bâtiment. Cette équipe participe à la fois à la mise en valeur des bâtiments et à la réduction des coûts par une gestion stricte.

Au 30 septembre 2020, le BIM a présenté les résultats suivants :

Fortune nette totale	765'525'630.77 CHF
Fortune brute totale	1'055'172'905.98 CHF
VNI par part	119.95 CHF
Rendement à distribuer	12'407'332.85 CHF
TER (Total Expense Ratio) - (TER(ref))(GAV)	0.79%
Nombre d'immeubles	78
Taux de perte sur loyers	2.49%
Rendement locatif théorique sur DCF (y compris construction)	1.04%
Taux d'endettement	25.53%
Performance totale du 11.10.2006 au 30.09.2020	101.54%

## 5.4 Perspectives du Bonhôte-Immobilier

La publication du rapport annuel 2019-2020 a confirmé une nouvelle fois la bonne santé du portefeuille. Au-delà de la mise en exploitation d'un nouveau bâtiment, l'acquisition de deux nouveaux immeubles, la vente de plusieurs unités en PPE a été réalisée dans le courant de l'année. Il est primordial d'être à l'écoute de l'évolution du marché immobilier en Suisse qui est en constante mutation. Déjà acteur important de l'immobilier en Suisse romande, la cellule de prospection de Bonhôte-Immobilier prospecte de nouvelles régions pour maintenir une diversité de son parc immobilier. Les régions de la Suisse alémanique sont favorisées pour des opportunités d'investissements immobiliers tout en gardant un œil attentif sur les cantons de la Suisse occidentale.

## 6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

**Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 12) le prospectus avec contrat de fonds intégré, en français.**

Le rapport annuel au 31 mars 2020 ainsi que le rapport semestriel au 30 septembre 2020 font partie intégrante du présent prospectus. Ils peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 6.1). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

La lettre de banque est également disponible sur demande auprès de la banque dépositaire CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon/Suisse.

## 7. CONTACTS

### 7.1 Direction de fonds

Adresse postale :	FidFund Management SA, Case postale 2309, 1260 Nyon 2
Téléphone :	+ 41 (0)58 261 94 20
Télécopieur :	+ 41 (0)58 261 94 90
Email :	<a href="mailto:immo@fidfund.com">immo@fidfund.com</a>
Internet :	<a href="http://www.fidfund.com">www.fidfund.com</a>

### 7.2 Banque dépositaire

Adresse postale :	CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon/Suisse, 35, route de Signy, 1260 Nyon
Téléphone :	+ 41 (0) 58 261 94 16
Télécopieur :	+ 41 (0) 58 261 94 70
Email :	<a href="mailto:opsch-TA@caceis.com">opsch-TA@caceis.com</a>

### 7.3 Gestionnaire et relations investisseurs

Adresse postale :	Banque Bonhôte & Cie SA, 2, quai Ostervald, 2000 Neuchâtel
Téléphone :	+41 (0) 32 722 10 18
Télécopieur :	+41 (0) 32 722 10 75
Email :	<a href="mailto:psalvi@bonhote.ch">psalvi@bonhote.ch</a>
Internet :	<a href="http://www.bonhote.ch">www.bonhote.ch</a>

## 8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

FidFund Management SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du BIM n'est intervenu.

Nyon, le 26 novembre 2020

La direction de fonds

**FidFund Management SA**

La Banque dépositaire

**CACEIS Bank, Paris, succursale de  
Nyon / Suisse**

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.