



RAPPORT SEMESTRIEL NON AUDITÉ 30 SEPTEMBRE 2018

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 (à partir du 13.04.2018)

Direction

Nicolas Mégevand	Directeur général jusqu’au 23.04.2018
Selda Karaca	Directrice générale à partir du 01.06.2018 (Directrice du 01.01.2018 au 31.05.2018)
Christophe Audoussot	Directeur adjoint

Comité de placement (sans pouvoir décisionnel)

Jean-Philippe Kernen	Avocat – Notaire – Athemis – La Chaux-de-Fonds
Claude Mayor	Régisseur – Claude Mayor Régie Immobilière – Neuchâtel
Christian Cottet	Architecte, gestionnaire – Banque Bonhôte & Cie SA – Neuchâtel
Laurent 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

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-

nellement 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 950 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 3.14 pour l'exercice 2017-2018, identique à celui de l'exercice précédent, a eu lieu le 11 juillet 2018. Pour la deuxième 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, contre 53 % en 2017, ont pris leur dividende en titres, représentant 109'520 nouvelles parts. Cette opération, qui a permis de lever environ 12,7 millions, démontre une nouvelle fois la confiance des investisseurs dans le fonds Bonhôte-Immobilier.

Portefeuille immobilier

Dans le but de maintenir la dynamique du fonds, les travaux de rénovations sur nos immeubles se poursuivent parallèlement au développement de nouveaux projets. Rajeunir notre parc immobilier reste une priorité afin de répondre aux besoins du marché.

Pour garantir l'attractivité du portefeuille, nous pouvons mentionner les principales études et/ou travaux suivants :

A Genève, une phase d'approfondissement au mandat d'études parallèles pour le rehaussement de l'immeuble 1, rue Hoffmann est en cours auprès de cinq bureaux d'architectes. Le lauréat devrait être connu d'ici à la fin de cette année. La prochaine phase consistera à engager la procédure de demande d'autorisation devant permettre la réalisation du projet primé.

A Vevey, la troisième étape de la restauration du bâtiment historique 8 à 14, rue de Lausanne a été engagée. A la lumière de la réussite des deux premières étapes, nous pouvons nous réjouir de la poursuite de ces importantes rénovations qui permettront à cet édifice de retrouver son lustre d'antan.

A Morges, le complexe des Résidences du Lac sera prêt, comme prévu, pour accueillir les premiers locataires au début de l'année 2019. Le public pourra apprécier la qualité de cet ensemble mixte implanté en bordure de lac, lors des premières portes ouvertes fixées fin novembre.

A Neuchâtel, au 119, rue des Saars, la fin du gros œuvre est planifiée pour le printemps prochain. Au fur et à mesure de l'avancement, le projet dévoile la relation que les futurs appartements auront avec le lac.

Toujours à Neuchâtel, l'étude de valorisation du site de Beauregard s'est intensifiée. Les premières études urbanistiques ont été présentées aux autorités communales et cantonales. Ces dernières nous ont confirmé leur volonté de nous accompagner dans nos démarches et se réjouissent de cet ambitieux projet. Conscient de l'enjeu du développement de ce quartier, un atelier de projet pluridisciplinaire est organisé cet automne, par la Ville, en étroite collaboration avec Bonhôte-Immobilier. Ce bien-fonds offre un vaste potentiel compte tenu de son emplacement exceptionnel.

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. Il est primordial d'être à l'écoute de l'évolution du marché immobilier en Suisse en constante mutation.

Bonhôte-Immobilier est confiant en l'avenir et continue d'être un acteur important de l'immobilier en Suisse romande. Afin de maintenir une diversification de son parc immobilier, de nouvelles régions sont prospectées pour conclure des opportunités d'investissements immobiliers. La région du Seeland, les cantons de Berne, Soleure, Fribourg et Bâle sont favorisés par la cellule de prospection tout en gardant une veille sur les autres cantons romands.

Neuchâtel, le 23 novembre 2018

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 3.76%.

Eléments subséquents

La publication de la mise à jour annuelle du prospectus et contrat de fonds a eu lieu le 08.11.2018.

La vente à terme du lot PPE S2-01 à Sous Blanche-Pierre à Delémont (JU), au prix de CHF 490'000.- a été réalisée et le transfert de propriété a eu lieu le 1er octobre 2018.

Les transactions dont le transfert de propriété n'a pas encore eu lieu avant la date de clôture sont les suivantes :

Vente à terme signée, lot PPE S3-03, Sous Blanche-Pierre à Delémont (JU) au prix de CHF 595'000.-.
Vente à terme signée, lot PPE 12, 6c rue du Théâtre à Montreux (VD) au prix de CHF 2'360'000.-.

Chiffres résumés

		au 30.09.2018	au 30.09.2017
Fortune totale	CHF	956'230'394.71	937'910'057.04
Fortune nette du fonds	CHF	714'679'832.13	695'290'066.53
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	900'200'042.00	860'370'042.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	38'609'673.00	62'363'867.00

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
30.09.2018	6'152'670	714'679'832.13	116.15	0.00	0.00	0.00

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

du 13 septembre 2016	au 30.09.2018	au 30.09.2017
Taux de perte sur loyers	2.44 %	1.49 %
Coefficient d'endettement	23.74 %	21.96 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) (Annualisé)	58.72 %	60.17 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF})(GAV) (Annualisé)	0.84 %	0.80 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF})(MV) (Annualisé)	0.94 %	0.85 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) (Annualisé)	1.14 %	2.96 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC) (Annualisé)	0.97 %	2.44 %
Agio/disagio	15.97 %	29.94 %
Rendement de placement (après 6 mois)	1.10 %	1.15 %

Performance du fonds Bonhôte-Immobilier (dividende réinvesti)

	2018 ¹	2017	depuis création du fonds ²	exercice comptable 01.04.18-30.09.18
Bonhôte-Immobilier	-6.87%	9.70%	73.60%	-1.48%
SXI Real Estate Funds Index*	-4.37%	6.60%	84.04%	-2.56%

*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 2018 au 30 septembre 2018

² du 11 octobre 2006 au 30 septembre 2018 (performance cumulative).



Rapport semestriel
non audité

au 30 septembre 2018

Compte de fortune

		30.09.2018	30.09.2017
ACTIFS			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	12'611'915.50	12'627'685.18
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	515'720'042.00	488'730'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	102'150'000.00	73'320'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	159'450'000.00	174'520'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	101'990'000.00	102'910'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	20'890'000.00	20'890'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	38'609'673.00	62'363'867.00
Total immeubles	CHF	938'809'715.00	922'733'909.00
Autres actifs	CHF	4'808'764.21	2'548'462.86
Total des actifs	CHF	956'230'394.71	937'910'057.04
PASSIFS			
Engagements à court terme			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	129'339'200.00	192'660'342.30
Autres engagements à court terme	CHF	9'300'782.34	30'737'350.00
Engagements à long terme			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	93'552'500.00	10'000'000.00
Autres engagements à long terme		0.00	0.00
Engagements à découvert	CHF	0.00	0.00
Total des passifs	CHF	232'192'482.34	233'397'692.30
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	724'037'912.37	704'512'364.74
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-9'358'080.24	-9'222'298.21
Fortune nette	CHF	714'679'832.13	695'290'066.53

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds		30.09.2018	30.09.2017
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	CHF	712'830'103.91	695'716'839.11
Distribution	CHF	-18'975'491.00	-18'702'458.58
Solde des mouvements de parts	CHF	12'570'100.73	9'897'629.88
Résultat total	CHF	8'255'118.49	8'378'056.12
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	CHF	714'679'832.13	695'290'066.53

Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts		30.09.2018	30.09.2017
Situation en début d'exercice		6'043'150.00	5'956'197.00
Parts émises		109'520.00	86'953.00
Parts rachetées		0.00	0.00
Situation en fin de période		6'152'670.00	6'043'150.00
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	116.15	115.05

Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA)

		30.09.2018	30.09.2017
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	
		01.04.18 - 30.09.18	01.04.17 - 30.09.17
REVENUS			
Revenus locatifs	CHF	24'783'479.80	24'870'202.00
Intérêts bancaires	CHF	-19'846.42	-33'814.00
Intérêts intercalaires	CHF	346'439.34	212'156.63
Revenus divers	CHF	47'077.60	96'512.60
Autres revenus locatifs	CHF	129'849.25	57'249.70
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	112'315.27	93'269.82
Total des produits	CHF	25'399'314.84	25'295'576.75
CHARGES			
Intérêts hypothécaires	CHF	1'058'844.78	1'034'627.89
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	86.39
Entretien et réparations	CHF	2'670'343.01	2'550'852.49
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	CHF	1'988'342.87	1'796'294.07
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	857'880.55	921'575.02
Impôts	CHF	5'321'931.39	4'888'499.64
Frais d'estimation et d'audit	CHF	98'385.25	121'150.65
Avocats	CHF	16'092.70	32'738.65
Frais bancaires	CHF	132'115.75	49'875.59
Frais de publication, d'impression	CHF	22'584.15	30'598.84
Rémunérations réglementaires versées			
a) A la direction	CHF	2'680'436.50	2'891'654.67
b) A la banque dépositaire	CHF	144'267.61	140'444.76
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	20'957.98	10'336.53
Dotation aux provisions	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	15'012'182.54	14'468'735.19
Résultat net	CHF	10'387'132.30	10'826'841.56
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	-6'841.40	0.00
Résultat réalisé	CHF	10'380'290.90	10'826'841.56
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	-2'125'172.41	-2'448'785.44
Résultat de l'exercice	CHF	8'255'118.49	8'378'056.12

Utilisation du résultat

		période comptable	
		01.04.18 - 30.09.18	01.04.17 - 30.09.17
Résultat net	CHF	10'387'132.30	10'826'841.56
Revenus reportés	CHF	1'069'039.58	990'992.00
Résultat disponible pour être réparti	CHF	11'456'171.88	11'817'833.56
Distribution revenus	CHF	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	CHF	0.00	0.00
Report à nouveau	CHF	11'456'171.88	11'817'833.56

Inventaire des immeubles

Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés¹ en CHF	Ren- dement brut²
Immeubles d’habitation					
GENEVE					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	24'876'086.88	28'210'000.00	758'498.00	5.41%
	47/49, rte de Veyrier	9'356'056.29	12'740'000.00	393'822.00	6.19%
Genève	57, rue de Lyon	11'032'254.70	12'260'000.00	350'384.10	5.87%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	39'988'489.15	45'230'000.00	1'311'489.10	5.89%
	11, rue Sautter	16'383'276.05	19'130'000.00	556'349.00	5.88%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'635'737.03	10'360'000.00	271'236.00	5.48%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	20'823'605.37	23'660'000.00	675'120.20	5.87%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'587'837.10	6'180'000.00	168'972.00	5.47%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'077'742.85	39'380'000.00	1'139'269.50	5.91%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'128'763.08	12'240'000.00	338'820.00	5.66%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'594'129.66	14'060'000.00	402'657.00	5.84%
Vernier	35, av. du Lignon	5'812'761.87	7'740'000.00	199'722.00	5.44%
	15, av. du Lignon	8'376'067.25	9'270'000.00	242'376.00	5.27%
NEUCHATEL					
Boudry	33/35, rte de la Gare	3'971'551.48	4'440'000.00	128'874.00	5.81%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'242'739.63	8'250'000.00	229'515.05	5.66%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'142'062.59	5'520'000.00	177'854.05	6.45%
	1/3, rue de la Colline	5'685'156.48	6'700'000.00	185'810.95	5.67%
	11a/11b, rue des Vernes	5'198'373.80	5'390'000.00	148'947.50	5.98%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'808'896.11	6'510'000.00	177'396.00	5.58%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	4'788'014.10	4'700'000.00	131'082.00	5.96%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'672'826.05	6'820'000.00	186'381.00	5.66%
	19, rue des Vignolants	5'004'182.85	4'800'000.00	131'434.00	5.73%
	1 à 7, rue des Battieux	9'592'473.84	10'030'000.00	333'054.00	6.81%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'750'587.95	11'180'042.00	19'910.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'555'974.55	4'800'000.00	121'465.00	6.17%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'540'455.66	7'130'000.00	195'739.00	5.93%
VALAIS					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	14'420'000.00	313'868.00	4.94%
VAUD					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'238'051.66	1'610'000.00	53'061.00	6.59%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'248'158.08	11'800'000.00	340'780.00	6.37%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'554'945.50	8'330'000.00	241'672.00	6.55%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Plettaz	9'973'583.62	9'520'000.00	279'666.00	5.96%

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés¹ en CHF	Ren- dement brut²
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'412'998.15	2'640'000.00	79'416.50	6.18%
	13, rue de Sadaz	2'865'412.88	2'890'000.00	96'636.05	7.00%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'309'750.60	3'130'000.00	104'474.00	6.71%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'120'997.45	15'000'000.00	405'247.50	5.49%
La Conversion	20, ch. de la Jaque	5'924'764.80	6'450'000.00	187'872.00	5.83%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'580'418.33	13'690'000.00	385'179.50	5.96%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'370'024.71	5'010'000.00	188'291.40	7.52%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'185'930.65	16'790'000.00	514'682.00	6.71%
Nyon	8, ch. des Croix-Rouges	5'888'645.78	6'470'000.00	191'311.20	5.91%
	1 à 7, rte du Reposoir	29'335'205.89	35'210'000.00	991'365.90	5.73%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'139'830.25	3'080'000.00	102'608.00	6.78%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'135'070.47	4'010'000.00	110'020.00	6.04%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'489'045.53	7'380'000.00	185'657.30	5.25%
	10, bd Paderewski	0.00	0.00	22'684.85	0.00%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'262'870.14	6'600'000.00	182'131.85	5.62%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'127'983.02	8'120'000.00	222'757.00	5.64%
	22, rue des Jordils	5'362'621.98	6'840'000.00	213'176.00	6.25%
Totaux		457'933'497.75	515'720'042.00	14'388'735.50	

Immeubles d’habitation en propriété par étage

FRIBOURG					
Fribourg	20 à 24, impasse de la Forêt	23'683'841.76	24'010'000.00	741'757.30	7.31%
GENEVE					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'107.77	5'190'000.00	160'943.80	6.34%
JURA					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	18'988'331.62	19'130'000.00	394'901.00	4.93%
NEUCHATEL					
La Chaux-de-Fonds	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	0.00	0.00	-2'661.00	0.00%
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'616'798.18	14'640'000.00	256'804.90	4.39%
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'747'891.77	5'970'000.00	159'782.00	5.52%
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'567.89	22'510'000.00	553'956.20	5.15%
VAUD					
Aigle	52, rte d'Evian	9'177'415.87	10'700'000.00	343'752.00	6.54%
Totaux		98'239'954.86	102'150'000.00	2'609'236.20	

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Ren- dement brut ²
Immeubles à usage mixte					
GENEVE					
Genève	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	32'478'047.86	42'490'000.00	1'291'609.50	6.10%
VAUD					
Echallens	13, Grand-Rue	7'426'211.33	7'940'000.00	224'843.95	5.74%
Lausanne	36, av. de Cour	16'463'865.13	19'950'000.00	497'994.50	5.05%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'018'511.67	19'230'000.00	558'316.00	5.89%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'232.78	6'370'000.00	178'548.00	6.25%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolé	17'877'861.00	19'930'000.00	680'215.60	6.11%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	18'952'666.66	17'330'000.00	553'159.00	6.63%
	2/4, rue du Simplon	5'510'016.34	5'240'000.00	164'021.45	6.98%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'634'237.48	20'970'000.00	643'770.00	6.17%
Totaux		139'446'650.25	159'450'000.00	4'792'478.00	

Immeubles à usage commercial					
GENEVE					
Genève	15, rue Lombard	2'536'136.45	3'200'000.00	78'978.00	4.94%
NEUCHÂTEL					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'464.41	29'960'000.00	694'410.00	4.64%
VAUD					
Le Mont-sur-Lausanne	En-Budron A5	24'267'780.84	28'410'000.00	763'810.50	5.47%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'447'866.70	5'030'000.00	136'338.00	5.42%
	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	24'431'161.52	23'140'000.00	452'120.10	3.93%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'081'781.17	7'200'000.00	201'161.00	5.62%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'151'941.20	5'050'000.00	132'243.60	5.24%
Totaux		96'392'132.29	101'990'000.00	2'459'061.20	

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Ren- dement brut ²
Immeubles à usage mixte en propriété par étage					
GENEVE					
Genève	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	20'167'384.24	20'890'000.00	533'968.90	5.20%
Totaux		20'167'384.24	20'890'000.00	533'968.90	

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction					
JURA					
Delémont	Sous Blanche-Pierre	2'478'019.29	2'489'841.00	0.00	0.00%
NEUCHÂTEL					
Neuchâtel	119, rue des Saars	5'327'683.14	5'419'832.00	0.00	0.00%
VAUD					
Morges	Les Résidences du Lac (Lots B3, B4, C et D)	31'258'829.29	30'700'000.00	0.00	0.00%
Totaux		39'064'531.72	38'609'673.00	0.00	

Aucun locataire n'est représentant de plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm 66).

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Récapitulation			
Immeubles d'habitation	457'933'497.75	515'720'042.00	14'388'735.50
Immeubles d'habitation en propriété par étage	98'239'954.86	102'150'000.00	2'609'236.20
Immeubles à usage mixte	139'446'650.25	159'450'000.00	4'792'478.00
Immeubles à usage commercial	96'392'132.29	101'990'000.00	2'459'061.20
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	20'167'384.24	20'890'000.00	533'968.90
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	39'064'531.72	38'609'673.00	0.00
Totaux	851'244'151.11	938'809'715.00	24'783'479.80

La valeur incendie de tous les immeubles du fonds Bonhôte s'élève à CHF 798'420'708.50 au 30.09.2018

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)

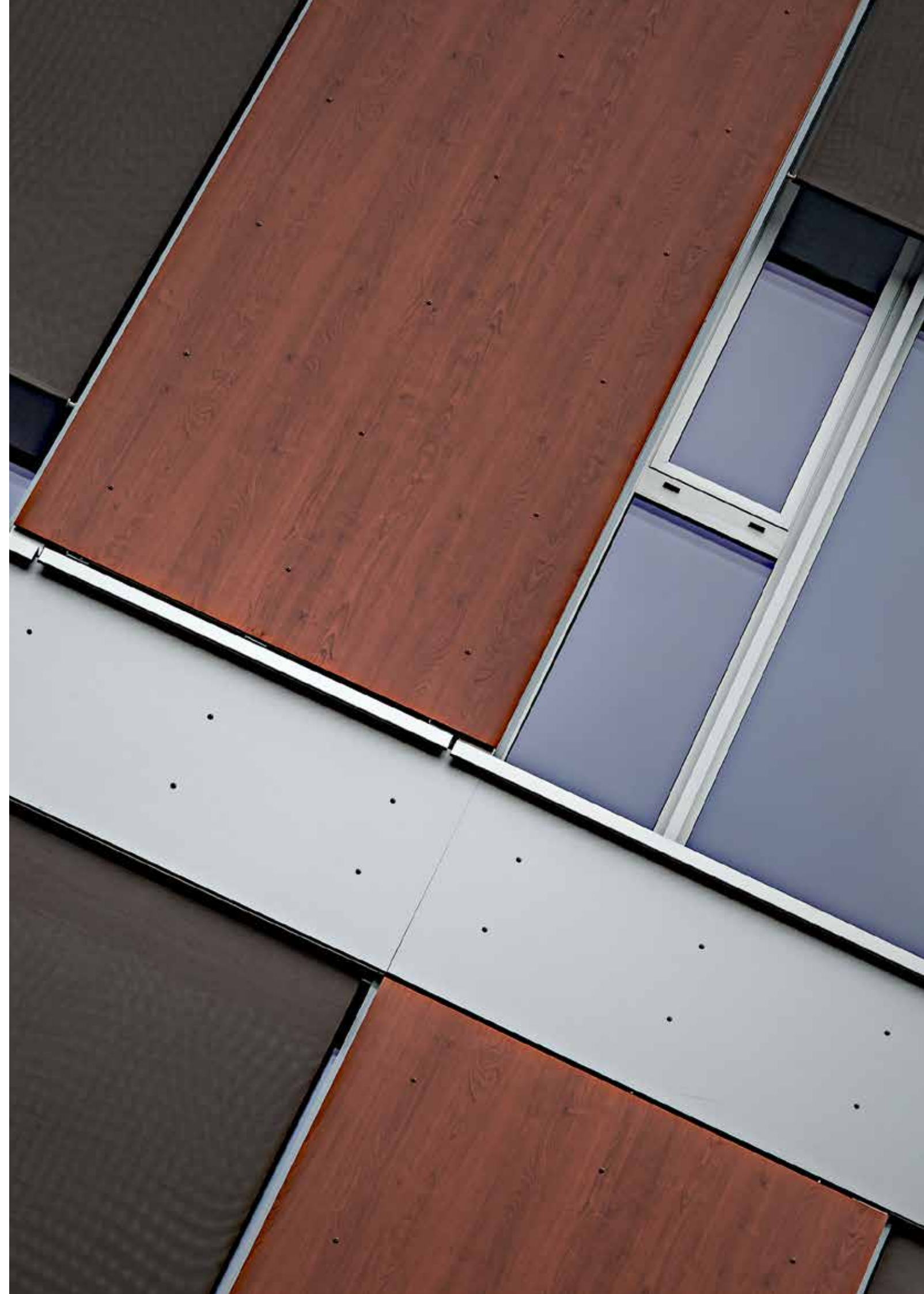
Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Aucune transaction pour la période du 1er avril 2018 au 30 septembre 2018.

Ventes

Terrains à bâtir, y. c. les bâtiments et immeubles en constructions		Prix de vente en CHF
JURA		
Delémont	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S01-01	500'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S03-01	490'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S04-03	585'000.00
Totaux		1'575'000.00



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
12'252'200.00	FIX	0.90%	31.03.2014	Variable
3'942'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variable
21'500'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	Variable
15'645'000.00	FIX	1.54%	31.03.2006	Variable
7'000'000.00	FIX	0.50%	28.06.2016	Variable
26'000'000.00	FIX	0.60%	06.09.2018	11.10.2018
5'000'000.00	FIX	0.50%	28.11.2016	28.11.2018
8'000'000.00	FIX	0.50%	09.12.2016	11.12.2018
10'000'000.00	FIX	0.50%	21.12.2016	21.12.2018
5'000'000.00	FIX	0.50%	21.02.2018	21.02.2019
10'000'000.00	FIX	0.50%	06.03.2018	06.03.2019
5'000'000.00	FIX	0.50%	22.05.2018	22.05.2019

Engagements à long terme de un à cinq ans

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
16'000'000.00	FIX	0.65%	01.06.2018	31.05.2020
6'000'000.00	FIX	1.65%	28.06.2013	28.06.2021
100'000.00	FIX	1.12%	31.12.2014	31.12.2021
8'000'000.00	FIX	1.56%	18.07.2014	19.07.2021
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
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	30.12.2024
9'962'500.00	FIX	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
10'000'000.00	FIX	0.95%	27.09.2018	30.09.2026
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	30.12.2027
10'000'000.00	FIX	1.31%	05.04.2018	04.04.2028

222'891'700.00

0.99%
(taux moyen pondéré)

Détail des dettes hypothécaires remboursées

Engagement à court terme de moins d'un an

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
30'000'000.00	FIX	0.60%	05.03.2018	05.04.2018
20'000'000.00	FIX	0.60%	05.04.2018	05.06.2018
20'000'000.00	FIX	0.60%	05.06.2018	05.07.2018
30'000'000.00	FIX	0.60%	05.07.2018	06.08.2018
26'000'000.00	FIX	0.60%	07.08.2018	06.09.2018

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	0.04%	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 CHF 11'011'727.50.





BONHÔTE-IMMOBILIER
www.bonhote-immobilier.com