

# BONHÔTE - IMMOBILIER

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

## PROSPECTUS SIMPLIFIE

**Janvier 2011**

### **Direction**

FidFund Management SA  
Ch. de Précossy 11  
CH - 1260 Nyon

### **Banque dépositaire**

Banque Bonhôte & Cie SA  
Rue du Bassin 16/ Quai Ostervald  
CH - 2001 Neuchâtel

## **1. Remarque**

Ce prospectus simplifié contient un résumé des informations essentielles sur le placement collectif de capitaux. Les aspects juridiques et économiques sont régis à titre exhaustif dans le prospectus détaillé y compris dans le contrat de fonds. Ceux-ci régissent entre autres les droits de l'investisseur, les droits et devoirs de la direction du fonds et de la banque dépositaire, ainsi que la politique de placement du placement collectif de capitaux. Il est recommandé à l'investisseur de consulter le prospectus détaillé. Les rapports annuels et semestriels renseignent sur les comptes de fortune et de résultats. Ces documents peuvent être demandés sans frais à la direction du fonds, à la banque dépositaire ainsi qu'à tous les distributeurs.

## 2. Information sur les placements

### 2.1 Objectif de placement

L'objectif du fonds consiste à maintenir la substance à long terme des investissements 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 achètera des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

### 2.2 Stratégie de placement (politique de placement)

La direction du fonds investit la fortune de ce fonds de placement dans des valeurs immobilières en Suisse. La direction de fonds investit deux tiers au minimum de la fortune du fonds 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 est autorisé à investir dans :

- ◆ des maisons d'habitation ;
- ◆ des immeubles à caractère commercial (immeubles comprenant surtout des bureaux, études ou cabinets de consultation, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux) à l'exclusion d'immeubles à caractère industriel et d'hôtels ;
- ◆ des constructions à usage mixte ;
- ◆ des propriétés par étage ;
- ◆ des terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles ;
- ◆ des immeubles en droit de superficie ;
- ◆ des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix ;
- ◆ des parts d'autres fonds immobiliers, ainsi que des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;
- ◆ des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;
- ◆ des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du contrat de fonds.

Dans sa politique de placement décrite ci-dessus, la direction du fonds respecte en outre les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :

- ◆ maximum 30% en terrains à bâtir (y compris immeubles à démolir) et immeubles en construction ;
- ◆ maximum 20% en immeubles en droit de superficie ;
- ◆ maximum 10% en cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;
- ◆ maximum 25% en parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier ;
- ◆ maximum 30% dans les placements mentionnés dans les deux premiers points ci-dessus ;
- ◆ maximum 20% dans des villas ;
- ◆ maximum 10% dans des parkings.

La direction du fonds doit répartir ses placements sur dix immeubles au minimum. Les parcelles limitrophes et les groupes d'habitations qui ont été construits selon les mêmes principes de construction sont considérés comme un seul immeuble.

La direction du fonds effectue des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change. Les dérivés servent exclusivement aux fins de couverture de positions de placement. Les opérations sur dérivés de crédits ne sont pas autorisées.

Les détails sur l'utilisation des dérivés figurent au § 12 du contrat de fonds.

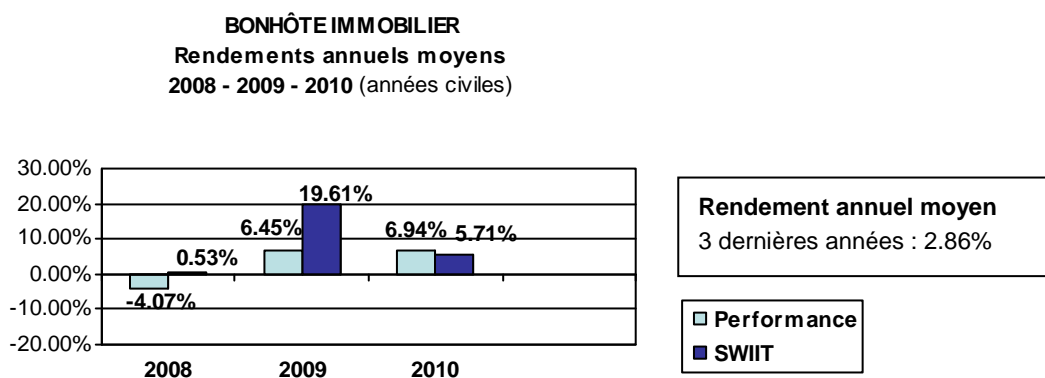
Monnaie de compte du placement collectif de capitaux : le franc suisse (CHF)

### 2.3 Profil de risque du placement collectif de capitaux

Ce fonds investit dans des immeubles d'habitation de premier ordre en Suisse et convient parfaitement aux investisseurs désireux de profiter des opportunités de rendement du marché immobilier suisse et d'obtenir un revenu régulier. Le risque de ce type d'investissement est moins important que le risque lié à l'investissement en placements individuels. Il permet ainsi à l'investisseur d'obtenir un meilleur rapport risque/rendement.

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.

### 2.4 Performance du placement collectif de capitaux



La performance réalisée par le passé ne peut servir de référence à l'évolution de la valeur des parts du fonds. Cette évolution dépend des fluctuations de la valeur des immeubles, de l'orientation des taux d'intérêt et de leur impact sur l'évolution des revenus locatifs.

### 2.5 Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme. Les investisseurs doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers.

### 2.6 Politique de distribution

Le bénéfice net du placement collectif de capitaux est distribué annuellement aux investisseurs dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice, en francs suisses.

### 2.7 Classes de parts

Le placement collectif de capitaux n'est pas subdivisé en classes de parts.

### 3. Informations économiques

3.1 Rémunérations et frais	Années comptables Exercice comptable du 1 <sup>er</sup> avril au 31 mars		
	2008	2009	2010
<b>Rémunérations et frais directement à la charge de l'investisseur lors de l'achat et du rachat de parts</b>			
Commission d'émission maximale	5% de la valeur nette d'inventaire	5% de la valeur nette d'inventaire	5% de la valeur nette d'inventaire
Commission de rachat	1% de la valeur nette d'inventaire	1% de la valeur nette d'inventaire	1% de la valeur nette d'inventaire
Commission de conversion entre les classes de parts du [fonds / du compartiment]	N/A	N/A	N/A
Commission de la direction pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution (commission qui sera partagée avec la banque dépositaire)	0.50% de la valeur nette d'inventaire	0.50% de la valeur nette d'inventaire	0.50% de la valeur nette d'inventaire
Frais de livraison des parts du fonds, par certificat (+ TVA si applicable)	CHF 150.-	CHF 150.-	CHF 150.-
<b>Commissions et frais perçus au fur et à mesure sur la fortune du placement collectif de capitaux</b>			
Commission de gestion de la direction du fonds, au maximum	1% p.a	1% p.a	1% p.a
Performance fee, calculée selon le principe du "High Watermark", débitée trimestriellement.	N/A	N/A	N/A
Commission de la banque dépositaire	0.0425% p.a	0.0425% p.a	0.0425% p.a
Commission de la banque dépositaire pour le versement du produit annuel aux investisseurs (sur le montant brut distribué)	0.50% p.a	0.50% p.a	0.50% p.a
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation, au maximum	3% sur les coûts de construction	3% sur les coûts de construction	3% sur les coûts de construction
Commission pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté à cet effet, au maximum	1% du prix d'achat ou de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé	1% du prix d'achat ou de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé	1% du prix d'achat ou de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé
Commission à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles, au maximum	5% du montant annuel brut encaissé et autres encaissements	5% du montant annuel brut encaissé et autres encaissements	5% du montant annuel brut encaissé et autres encaissements
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	CHF 125.- par position	CHF 125.- par position	CHF 125.- par position
Frais supplémentaires débités selon leur montant effectif (taxe annuelle de la surveillance sur le fonds de placement en Suisse, impression des rapports annuels et semestriels, etc., sans frais de transactions sur titres)	0.041%	0.057%	0.024%
<b>Total Expense Ratio (TER) (sans frais de transaction sur titres)</b>			
Avec commission de performance intégrée	1.00%	0.88%	1.05%
Commission de performance en % de la fortune nette moyenne	N/A	N/A	N/A
La commission de gestion peut être utilisée entièrement ou en partie pour des indemnités liées aux activités de distribution et/ou des rétrocessions destinées à certaines classes d'investisseurs.			

### **3.2 Conventions de partage de frais et avantages pécuniaires («soft commissions»)**

La direction n'a pas conclu de conventions de partage de frais ni de conventions concernant des «soft commissions».

### **3.3 Fiscalité (placement collectif de capitaux)**

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti en principe à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujéttis selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains de capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Les autres rendements distribués par le fonds sont soumis à l'impôt anticipé fédéral (retenue à la source de 35% sur les revenus de capitaux mobiliers). Les gains en capital tirés de la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds de placement; ils ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. Les gains en capital réalisés par le fonds, suite à l'aliénation de participations et d'autres éléments de fortune (exemple : valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé et qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux porteurs de parts.

Le fonds peut obtenir le remboursement complet de l'impôt anticipé suisse retenu sur les revenus en Suisse.

### **3.4 Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est en Suisse)**

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

### **3.5 Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est à l'étranger)**

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les revenus distribués ne sont pas soumis en Suisse à la fiscalité de l'épargne de l'UE.

Les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention ou d'achat ou de vente de parts de fonds se réfèrent aux dispositions fiscales en vigueur dans le pays de domicile de l'investisseur.

## **4. Information relative au commerce**

### **4.1 Publication des prix**

Les informations les plus récentes peuvent être consultées sur Internet [www.fidfund.com](http://www.fidfund.com).

La publication de la dernière valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» a lieu quotidiennement sur la plateforme Internet de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds, il y a publication par la direction du fonds dans la *Feuille officielle suisse du commerce* et sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

### **4.2 Mode d'acquisition et de rachat de parts**

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement, pendant un exercice annuel (voir contrat de fonds de placement, § 17, ch. 2).

