



**BONHÔTE**  
*Immobilier SICAV*



*Bonhôte-Immobilier SICAV*  
*— Rapport annuel 2025-2026*







Vevey (VD) — 10, rue de Lausanne

## Chers investisseurs de Bonhôte-Immobilier SICAV,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion, assorti des comptes au 31 mars 2026 de la SICAV immobilière Bonhôte-Immobilier SICAV.

À l'occasion du 20e anniversaire de la SICAV et grâce aux résultats positifs de l'exercice, le conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale, qui se tiendra le 13 juillet 2026, le versement d'un dividende de CHF 29'230'502.12, soit CHF 3.46 par action. Sous réserve de son approbation, ce dividende sera versé le 31 juillet 2026.


Pour la 10e année consécutive, les actionnaires auront la possibilité de percevoir leur dividende en espèces ou sous forme de nouvelle(s) action(s), conformément au prospectus d'émission. Cette option demeure unique dans l'univers des fonds immobiliers suisses.

Nous vous invitons à nous contacter au +41 22 365 20 70 pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez recevoir.

En vous remerciant de votre confiance, nous vous adressons nos meilleurs messages.

### Le Conseil d'administration

  
Me Yves de Coulon  
Président

  
Jean-Paul Jeckelmann  
Vice-Président



Me Yves de Coulon  
Président

# *Sommaire*

---

- 05 Bonhôte-Immobilier SICAV**
  - 08 Informations économiques et juridiques
  - 11 Chiffres résumés, comptes de fortune et de résultat
- 15 Compartiment Investisseurs - BIM**
  - 16 Rapport d'activité et perspectives
  - 19 Stratégie ESG
  - 24 Comptes de fortune et de résultat
  - 26 Inventaire des immeubles
  - 34 Statistiques
  - 36 Aperçu des immeubles
- 47 Compartiment Entrepreneur**
  - 48 Comptes de fortune et de résultat
- 51 Rapport de l'organe de révision**

# Bonhôte-Immobilier SICAV

Bonhôte-Immobilier SICAV, avec son siège à Neuchâtel, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV), du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).



La SICAV immobilière a été créée le 11 novembre 2020 et est inscrite au registre du commerce du canton de Neuchâtel depuis le 7 décembre 2020 sous le numéro CHE-396.569.515. La SICAV immobilière se subdivise en deux compartiments d'actions, à savoir :

- Bonhôte-Immobilier SICAV – Compartiment Entrepreneur (« Actions Entrepreneur »)
- Bonhôte-Immobilier SICAV – Compartiment Investisseurs - BIM (« Actions »).

L'unique but de la SICAV immobilière est le placement collectif de capitaux conformément à ses statuts et à la loi. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance.

Seule la fortune de la SICAV immobilière garantit les engagements de la SICAV immobilière. Chaque compartiment n'est responsable que de ses propres engagements (art. 36 des statuts). La responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements de la SICAV immobilière.

Le compartiment Entrepreneur répond de tous les engagements de la SICAV immobilière et, à titre subsidiaire, des engagements de tous les compartiments (art. 36 des statuts).

La responsabilité de l'ensemble de la fortune de la SICAV immobilière au sens des art. 55 et 100 CO demeure réservée, dans tous les cas. Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

La SICAV immobilière ou le compartiment peuvent être mis en liquidation ou dissous par une décision des actionnaires Entrepreneur regroupant les deux tiers au moins des actions Entrepreneur émises.

Pour d'autres informations, notamment relatives à la structure de la SICAV immobilière, à ses compartiments, à ses actions et classes d'actions ainsi qu'aux tâches des organes, il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement.

Bonhôte-Immobilier SICAV n'a pas comme objectif spécifique d'investir dans des placements considérés comme des investissements durables. Néanmoins, la SICAV, consciente des enjeux environnementaux, climatiques, sociaux et de gouvernance (ESG), développe une action positive et concrète sur ces sujets. Le fonds a à cœur de mettre en place des initiatives tangibles. Toutefois, il est bien précisé que le règlement de placement de Bonhôte-Immobilier SICAV ne prévoit aucune allocation minimale cible dans des investissements durables. La volonté de la SICAV de prendre en compte les enjeux ESG ne fait pas de Bonhôte-Immobilier SICAV un fonds durable, tel que défini par la législation.

Bonhôte-Immobilier SICAV – BIM est issu de la transformation du fonds contractuel Bonhôte-Immobilier, établi par FidFund Management SA, Nyon, en sa qualité de direction de fonds jusqu'au 31 mars 2021, avec l'approbation de CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse, en sa qualité de banque dépositaire, approuvé la première fois par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en date du 15 août 2006, et transformé en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière en date du 5 janvier 2021 conformément à la décision de la FINMA du 3 décembre 2020.

La Direction de fonds est Solutions & Funds depuis le 1er janvier 2026 suite à la décision de la FINMA du 30 octobre 2025.

La Banque Cantonale Vaudoise agit en qualité de banque dépositaire depuis le 1er janvier 2026 conformément à l'art. 44a LPCC.



## Conseil d'administration de Bonhôte-Immobilier SICAV

---

**Me Yves de Coulon**

**Jean-Paul Jeckelmann**

**Géraldine Bosshart Brodard**

**Laurent Staffelbach**

Président (au centre)

Vice-Président (à gauche)

Administratrice (au centre)

Administrateur (à droite)

## Direction de fonds

**CACEIS (Switzerland) SA** – Nyon / VD (jusqu'au 31.12.2025)  
**Solutions & Funds SA** – Morges / VD (dès le 01.01.2026)

## Banque dépositaire

**CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon** – Nyon / VD (jusqu'au 31.12.2025)  
**Banque Cantonale Vaudoise** – Lausanne / VD (dès le 01.01.2026)

## Gestionnaire du fonds

**Banque Bonhôte & Cie SA** – Neuchâtel / NE

## Société d'audit

**KPMG SA** – Grand-Lancy / GE (jusqu'au 31.12.2025)  
**PricewaterhouseCoopers SA** – Genève / GE (dès le 01.01.2026)

## Experts chargés des estimations (chacun attribué à des immeubles)

**Driss Agramelal**, expert immobilier – AGRA (Switzerland) LLC, Zollikon / ZH  
**Bertrand Cavaleri**, expert immobilier – c/o AMI International (Suisse) SA, Genève / GE  
**Caroline Dunst**, experte immobilière – Acanthe SA, Petit-Lancy / GE  
**Denise Dupraz**, architecte et experte immobilière – D&A architecture et expertises immobilières Sàrl, Epalinges / VD  
**Catherine Grandjean**, experte immobilière – c/o CGC Immobilier Sàrl, Hauterive / NE  
**Yann Mattenberger**, expert immobilier – c/o Vago Mattenberger Experts Immobilier SA, Lausanne / VD  
**Maëlle Suter**, experte immobilière – Acanthe Neuchâtel SA, Neuchâtel / NE

## Gestion des immeubles

**Agence Immobilière et Commerciale Fidimmobil SA** – Neuchâtel / NE (jusqu'au 31.12.2025)  
**Gérance Charles Berset SA** – La Chaux-de-Fonds / NE (jusqu'au 31.12.2025)  
**Naef Immobilier Neuchâtel SA** – Neuchâtel / NE  
**Bernard Nicod SA** – Lausanne / VD  
**Privera** – Lausanne / VD (dès le 01.01.2026)  
**Régie Duboux SA** – Lausanne / VD (jusqu'au 31.12.2025)  
**Régie de Fribourg SA** – Fribourg / FR (jusqu'au 31.12.2025)  
**Pilet & Renaud SA** – Genève / GE  
**Rosset & Cie** – Onex / GE



Vevey (VD) — 8 à 14, rue de Lausanne

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

## A. Modifications des statuts et du règlement de placement

Les modifications des statuts et du règlement de placement de Bonhôte-Immobilier SICAV, telles qu'approuvées par le Conseil d'administration le 20 juin 2025, l'Assemblée générale le 14 juillet 2025 et par la FINMA le 29 juillet 2025, ont été publiées dans la FOSC du 13 août 2025 où elles peuvent être consultées pour le détail. Ledit règlement de placement ainsi modifié est entré en vigueur le 7 août 2025. L'entrée en vigueur des nouveaux statuts de la SICAV résulte lui de leur inscription au registre du commerce du Canton de Neuchâtel.

## B. Changement de direction de fonds

Les modifications du règlement de placement de Bonhôte-Immobilier SICAV opérées dans le cadre d'un changement de direction de fonds en faveur de Solutions & Funds SA, Morges et telles qu'approuvées par le Conseil d'administration du 13 octobre 2025, l'Assemblée générale extraordinaire du 13 octobre 2025 et par la FINMA le 30 octobre 2025, ont été publiées dans la FOSC du 3 novembre 2025. Le changement de direction de fonds est effectif depuis le 1er janvier 2026.

## C. Changement de banque dépositaire

Lors de sa séance du 13 octobre 2025, l'Assemblée générale extraordinaire de Bonhôte-Immobilier SICAV a également approuvé, en même temps que le changement de direction de fonds, les modifications du règlement de placement de la SICAV relatives au changement de banque dépositaire en faveur de la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne,

et ce, avec effet au 1er janvier 2026. Cette modification a également été publiée dans la FOSC du 3 novembre 2025 où le détail peut être consulté.

## D. Changement d'organe de révision

Lors de sa séance du 13 octobre 2025, l'Assemblée générale extraordinaire de Bonhôte-Immobilier SICAV a également approuvé, en même temps que le changement de direction de fonds, le changement d'organe de révision en faveur de PricewaterhouseCoopers SA, Genève, et ce, avec effet au 1er janvier 2026. Cette modification a également été publiée dans la FOSC du 3 novembre 2025 où le détail peut être consulté.

## E. Transaction immobilière

Acquisition de l'immeuble sis à Grellingen, Nunningerstrasse 5 à 9 dans le canton de Bâle-Campagne. L'acte d'acquisition à terme a été signé le 19 décembre 2025. La réquisition de transfert a quant à elle été déposée le 2 février 2026 au Registre foncier du canton de Bâle-Campagne. Le jour de l'inscription au Journal du Registre foncier a eu lieu le même jour, marquant la date de transfert de propriété de l'immeuble en faveur de Bonhôte-Immobilier SICAV.

Acquisition de l'immeuble sis à Lucerne, Bodenhof 1. L'acte d'acquisition à terme a été signé le 18 décembre 2024. La réquisition de transfert a quant à elle été déposée le 27 juin 2025 au Registre foncier du canton de Lucerne. Le jour de l'inscription au Journal du Registre foncier a eu lieu le même jour, marquant la date de transfert de propriété de l'immeuble en faveur de Bonhôte-Immobilier SICAV.

## Eléments subséquents

La liste des lots PPE dont les actes de ventes à termes ont été signés après la clôture annuel du fonds et dont le transfert n'a pas encore eu lieu :

- Vente à terme du Lot PPE 18576/H accompagnée d'une vente à terme d'une place de parking au 15-21, avenue Edouard-Dubois à Neuchâtel, signée le 26 mai 2026 pour un prix de vente total de CHF 885'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 18574/F accompagnée d'une vente à terme d'une place de parking au 15-21, avenue Edouard-Dubois à Neuchâtel, signée le 5 juin 2026 pour un prix de vente total de CHF 595'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 18580/M accompagnée d'une vente à terme d'une place de parking au 15-21, avenue Edouard-Dubois à Neuchâtel, signée le 3 juin 2026 pour un prix de vente total de CHF 1'080'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 18585/R accompagnée d'une vente à terme d'une place de parking au 15-21, avenue Edouard-Dubois à Neuchâtel, signée le 15 juin 2026 pour un prix de vente total de CHF 1'085'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 18582/O accompagnée d'une vente à terme d'une place de parking au 15-21, avenue Edouard-Dubois à Neuchâtel, signée le 3 juin 2026 pour un prix de vente total de CHF 1'005'000.-
- Vente à terme du Lot PPE 18578/K accompagnée d'une vente à terme d'une place de parking au 15-21, avenue Edouard-Dubois à Neuchâtel, signée le 15 juin 2026 pour un prix de vente total de CHF 915'000.-

# Principes d'évaluation et – de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire de la SICAV immobilière est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission d'actions, en francs suisses.



Vernier (GE) – 35, av. du Lignon

La SICAV immobilière fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au compartiment par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV immobilière 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 SICAV immobilière 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 de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

La valeur des 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 en banque sont évalués à hauteur du montant de la créance majoré des 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 la SICAV immobilière conformément à la Directive actuelle de l'AMAS pour les fonds immobiliers.

L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment, réduite d'éventuels engagements du compartiment ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit compartiment, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

Le taux d'escompte réel pondéré est de 3.15% et le taux de capitalisation est de 3.20%. Ces deux taux sont définis par le collège d'experts indépendants.



Vernier (GE) — 35, av. du Lignon

# Chiffres

## — résumés



**Fortune nette**  
CHF 1.09 mrd



**Fortune totale**  
CHF 1.45 mrd



**Résultat net d'exploitation**  
CHF 30.92 mios



**Dividende**  
CHF 3.46

		au 31.03.2026	au 31.03.2025
Fortune totale SICAV immobilière	CHF	1'454'968'459.29	1'389'813'545.72
Fortune nette SICAV immobilière	CHF	1'090'039'503.74	1'064'069'295.06
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	1'390'849'000.00	1'347'842'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	42'941'000.00	25'688'000.00

Compartiments	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par action CHF	Distribution du résultat net CHF	Distribution du gain en capital CHF	Total CHF
2022/2023 Investisseurs - BIM	7'289'097	909'140'457.09	124.75	3.25	0.00	3.25
2023/2024 Investisseurs - BIM	7'391'749	929'374'413.78	125.75	3.32	0.00	3.32
2024/2025 Investisseurs - BIM	8'290'030	1'063'769'295.06	128.30	3.39	0.00	3.39
<b>2025/2026 Investisseurs - BIM</b>	<b>8'448'122</b>	<b>1'089'739'503.74</b>	<b>129.00</b>	<b>3.46</b>	<b>0.00</b>	<b>3.46</b>
2022/2023 Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
2023/2024 Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
2024/2025 Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
<b>2025/2026 Entrepreneur</b>	<b>300</b>	<b>300'000.00</b>	<b>1'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

### Indices calculés selon la directive de l'AMAS

du 18 décembre 2025

au 31.03.2026 au 31.03.2025

#### Compartiment Investisseurs - BIM

Quote-part des pertes sur loyer <sup>1</sup>	3.69%	2.08 %
Coefficient d'endettement	22.97%	21.61 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) <sup>2</sup>	64.71%	59.68 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER(REF))(GAV)	0.80%	0.78 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER(REF))(MV)	0.77%	0.89 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	3.16%	4.70 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	2.69%	3.82 %
Rendement sur distribution	2.00%	2.04 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	93.95%	90.31 %
Agio/disagio	33.80%	29.38 %
Rendement de placement	3.27%	4.79 %

### Performance de Bonhôte-Immobilier SICAV

(dividende réinvesti)

	2026 <sup>3</sup>	2025	Depuis la création du fonds <sup>4</sup>	Exercice comptable 01.04.25 - 31.03.2026 <sup>5</sup>
Compartiment Investisseurs - BIM	-6.20%	14.34%	161.24%	6.69%
SXI Real Estate Funds Index*	-4.25%	13.14%	190.20%	3.93%

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

<sup>1</sup> Quote-part des pertes sur loyer au 31.03.2026. Ce taux exclut les vacants pour travaux.

<sup>2</sup> Les charges de remise en état (rénovations) sont désormais exclues du calcul de l'EBIT conformément à l'interprétation retenue de la circulaire AMAS. Ce changement de présentation constitue un ajustement méthodologique et n'a pas d'impact sur la performance économique sous-jacente.

<sup>3</sup> Du 1er janvier 2026 au 31 mars 2026.

<sup>4</sup> Du 11 octobre 2006 au 31 mars 2026 (performance cumulative).

<sup>5</sup> Calculés sur la période sous revue.

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

# Compte

## — de fortune

<b>Total de la SICAV immobilière</b>		<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
<b>Actifs</b>			
<b>Avoirs en banque</b>			
Avoirs à vue	CHF	14'692'063.50	9'265'683.32
<b>Immeubles</b>			
Immeubles d'habitation	CHF	750'189'000.00	725'043'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	112'146'000.00	111'839'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	262'213'000.00	263'475'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	CHF	46'867'000.00	45'982'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	167'729'000.00	149'327'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	51'705'000.00	52'176'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	42'941'000.00	25'688'000.00
<b>Total immeubles</b>	<b>CHF</b>	<b>1'433'790'000.00</b>	<b>1'373'530'000.00</b>
Autres actifs	CHF	6'486'395.79	7'017'862.40
<b>Total des actifs</b>	<b>CHF</b>	<b>1'454'968'459.29</b>	<b>1'389'813'545.72</b>

<b>Passifs</b>			
<b>Engagements à court terme</b>			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	54'607'000.00	94'607'000.00
Autres engagements à court terme	CHF	18'691'279.31	14'737'952.38
<b>Engagements à long terme</b>			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	274'670'000.00	202'277'000.00
Autres engagements à long terme	CHF	162'665.24	166'985.24
<b>Total des passifs</b>	<b>CHF</b>	<b>348'130'944.55</b>	<b>311'788'937.62</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>CHF</b>	<b>1'106'837'514.74</b>	<b>1'078'024'608.10</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-16'798'011.00	-13'955'313.04
<b>Fortune nette</b>	<b>CHF</b>	<b>1'090'039'503.74</b>	<b>1'064'069'295.06</b>

<b>Variation de la fortune nette de la SICAV</b>		<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Fortune nette de la SICAV au début de la période comptable	CHF	1'064'069'295.06	929'674'413.78
Distribution	CHF	-28'103'201.70	-24'540'606.68
Solde des mouvements d'actions	CHF	19'786'107.21	110'087'100.55
Résultat total	CHF	34'287'303.17	48'848'387.41
<b>Fortune nette de la SICAV à la fin de la période comptable</b>	<b>CHF</b>	<b>1'090'039'503.74</b>	<b>1'064'069'295.06</b>

<b>Nombre d'actions en circulation</b>		<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
<b>Compartiment investisseurs</b>			
Situation au début de l'exercice		8'290'030	7'391'749
Nombre d'actions émises		158'092	898'281
Nombre d'actions rachetées		0	0
<b>Situation en fin de période comptable</b>		<b>8'448'122</b>	<b>8'290'030</b>

<b>Compartiment entrepreneurs</b>			
Situation au début de l'exercice		300	300
Nombre d'actions émises		0	0
Nombre d'actions rachetées		0	0
<b>Situation en fin de période comptable</b>		<b>300</b>	<b>300</b>

<b>Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA)</b>		<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	1'037'789.45	1'223'809.25
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0.00	0.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0	0

# Compte — de résultat

Total de la SICAV immobilière	Période comptable	
	01.04.25-31.03.26	01.04.24-31.03.25
<b>Revenus</b>		
Revenus locatifs	CHF 69'626'331.02	68'961'874.45
Intérêts bancaires	CHF 0.00	17'917.18
Intérêts intercalaires	CHF 393'575.13	115'183.70
Revenus divers	CHF 367'720.39	942'786.19
Autres revenus locatifs	CHF 66'053.63	199'253.27
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF 173'007.79	1'471'388.80
<b>Total des produits</b>	<b>CHF 70'626'687.96</b>	<b>71'708'403.59</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires	CHF 3'728'500.25	5'032'474.26
Autres intérêts passifs	CHF 0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF 9'420'249.74	8'642'625.50
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF 5'411'235.47	5'319'648.89
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF 2'648'000.66	2'511'863.99
Impôts	CHF 9'902'541.49	10'757'307.21
Frais d'audit	CHF 135'623.55	105'144.05
Frais d'estimation	CHF 204'430.55	326'073.65
Avocats	CHF 38'160.78	68'364.41
Frais bancaires <sup>1</sup>	CHF 57'703.09	199'701.06
Frais de publication, d'impression et autres	CHF 51'782.11	80'703.16
Rémunérations réglementaires versées:		
a) A la direction	CHF 7'253'306.46	6'929'998.48
b) A la banque dépositaire	CHF 534'186.09	391'717.12
Autres charges	CHF 279'008.21	134'649.25
Attribution(s) aux réparations futures	CHF -186'019.80	1'223'809.25
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF 220'813.55	89'473.58
Attribution(s) aux provisions	CHF 0.00	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>CHF 39'699'522.20</b>	<b>41'813'553.86</b>
<b>Résultat net</b>	<b>CHF 30'927'165.76</b>	<b>29'894'849.73</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es) <sup>2</sup>	CHF 0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>CHF 30'927'165.76</b>	<b>29'894'849.73</b>
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF 3'360'137.41	18'953'537.68
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>CHF 34'287'303.17</b>	<b>48'848'387.41</b>

<sup>1</sup> Le montant des frais bancaires présenté sur la période du 01.04.2025 au 31.03.2026 exclut le montant des commissions de banque dépositaire.

<sup>2</sup> Art. 89, al. 1, let. a, LPCC.



Neuchâtel (NE) — 15/21, av. Edouard-Dubois (Concept B.180)

Bonhôte-Immobilier SICAV



*Compartiment*  
— *Investisseurs - BIM*



# Rapport d'activité

## — et perspectives

### Rapport de gestion

À l'aube de son 20<sup>e</sup> anniversaire, Bonhôte-Immobilier SICAV confirme la solidité de son modèle et la pertinence d'une stratégie bâtie sur la qualité, la sélection et la vision à long terme. L'exercice clôturé au 31 mars 2026 témoigne d'une progression régulière des indicateurs financiers et d'un développement soutenu du portefeuille immobilier, dans un environnement de marché devenu exigeant.

La valeur nette d'inventaire (VNI) atteint désormais CHF 129.- par action, en hausse de CHF 0.70 sur un an. Le résultat net d'exploitation s'élève quant à lui à CHF 30.9 mios. Ces résultats traduisent non seulement la bonne tenue opérationnelle des actifs, mais également la résilience d'une stratégie d'investissement centrée sur des immeubles de qualité situés dans des régions économiquement attractives.

Cette dynamique positive permet au conseil d'administration de proposer à l'assemblée générale du 13 juillet 2026 le versement d'un dividende unitaire de CHF 3.46 par action, en progression de plus de 2% par rapport à l'exercice précédent. Les actionnaires pourront choisir entre une distribution en espèces ou en nouvelles actions, le versement étant prévu le 31 juillet 2026.

Au travers de cette politique de distribution, Bonhôte-Immobilier réaffirme sa volonté d'offrir une rémunération attractive tout en privilégiant une croissance organique.

La fortune totale gérée directement par la SICAV dépasse désormais CHF 1.4 mrd, tandis que la fortune nette se monte à CHF 1.09 mrd. Le gestionnaire continue de privilégier des acquisitions répondant à des critères stricts de localisation, de qualité de construction et de durabilité, avec l'objectif constant d'optimiser le rendement tout en maîtrisant les risques.

Sur le marché, cette solidité se reflète également dans l'évolution du titre. Au 10 juin 2026, l'action Bonhôte-Immobilier s'échangeait autour de CHF 175.- à la bourse suisse, représentant un agio de près de 35% par rapport à la VNI. Ce niveau témoigne de la confiance accordée par les investisseurs à la stratégie et aux perspectives du fonds.

Les fondamentaux du portefeuille demeurent robustes. Le taux d'escompte net moyen pondéré s'établit à 3.15%, tandis que le rendement brut entre l'état locatif et la valeur vénale du parc en exploitation atteint 5.23%. L'endettement du fonds reste maîtrisé avec un taux moyen pondéré de 1.14% et une durée de quatre ans offrant une agilité en cas d'opportunités d'investissement.

En termes de diversification géographique, le portefeuille compte désormais 96 immeubles répartis dans 12 cantons. Le canton de Vaud représente 38% des actifs, suivi de Genève et de Neuchâtel avec chacun 23%. Fribourg, Valais, Jura, Thurgovie, Soleure, Argovie, Bâle-Campagne, Lucerne et Saint-Gall se partagent le solde. Cette implantation diversifiée permet au fonds de bénéficier de plusieurs dynamiques régionales.

Les revenus locatifs demeurent principalement orientés vers le résidentiel, qui représente 66% de l'état locatif. Les surfaces commerciales et administratives contribuent à hauteur de 24%, les garages représentent 6% et enfin les résidences spécialisées 4%. Cette structure continue d'offrir une stabilité appréciable, le logement résidentiel conservant un rôle défensif important dans le contexte actuel.

L'exercice écoulé a également été marqué par une évolution importante de la structure organisationnelle de la SICAV. Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 13 octobre 2025 afin d'approuver plusieurs changements stratégiques. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2026, la direction du fonds a été reprise par Solutions & Funds SA, basée à Morges, en remplacement de CACEIS (Switzerland) SA. La fonction de banque dépositaire est désormais assurée par Banque Cantonale Vaudoise (BCV), succédant à CACEIS Bank, succursale de Nyon. Enfin, PricewaterhouseCoopers SA (PwC) à Genève agit désormais comme organe de révision en remplacement de KPMG Suisse. Ces évolutions



Lancy (GE) — 25 à 29, ch. des Pontets

s'inscrivent dans une volonté de renforcer encore la gouvernance et les capacités opérationnelles du fonds.

## Environnement

Entre avril 2025 et avril 2026, le marché immobilier suisse a confirmé son statut de classe d'actifs défensive et structurellement recherchée, malgré un contexte de valorisations élevées et de rendements progressivement comprimés. Les fondamentaux sont restés robustes sur l'ensemble de la période, portés par une demande soutenue, une offre limitée et un environnement monétaire toujours très accommodant.

Le principal moteur de progression du marché demeure le déséquilibre persistant entre offre et demande. La croissance démographique est restée positive grâce à une immigration nette soutenue, alors que l'offre de nouveaux logements ne parvient toujours pas à suivre les besoins structurels. Parallèlement, l'activité de construction résidentielle demeure modérée, limitant le renouvellement du parc disponible. Cette tension s'est traduite par une nouvelle contraction des logements vacants : au 1er juin 2025, la Suisse comptait 48'455 logements inoccupés, soit un taux de vacance de seulement 1%, en baisse de 6.8% sur un an, marquant une cinquième diminution annuelle consécutive.

Dans ce contexte, les prix des logements en propriété ont poursuivi leur progression. Les anticipations du marché restent orientées positivement avec une poursuite de la hausse attendue en 2026.

Le segment des immeubles de rendement a suivi une trajectoire comparable. Les valorisations ont continué à progresser malgré des niveaux déjà historiquement élevés. Deux facteurs expliquent principalement cette évolution : d'une part le maintien d'une forte demande locative alimentée par la démographie, d'autre part l'assouplissement monétaire de la Banque nationale suisse (BNS). En juin 2025, la BNS a abaissé son taux directeur de 0.25 point pour le ramener à 0%, dans un contexte de faible inflation et de ralentissement des pressions sur les prix. Cette baisse a mécaniquement réduit les taux d'actualisation utilisés dans les valorisations immobilières et renforcé l'attrait relatif du secteur face aux placements obligataires.

Le marché immobilier coté a particulièrement bénéficié de cet environnement. Les fonds immobiliers suisses ont enregistré une performance solide en 2025 : le SWIIT a progressé de plus de 10% tandis que les actions immobilières suisses ont largement surperformé les indices européens comparables. Cette dynamique s'est accompagnée d'une expansion significative des primes sur valeur nette d'inventaire (agios), passées d'environ 25% en début d'année à plus de 37% en fin d'exercice, atteignant même près de 45% sur certains segments.



Le marché a également été soutenu par d'importantes augmentations de capital, supérieures à CHF 3.5 mrds, renforçant les capacités d'investissement des véhicules immobiliers.

Du côté de l'immobilier commercial, la période a vu émerger un intérêt croissant pour certaines niches à forte valeur ajoutée, notamment les centres de données. La Suisse bénéficie d'avantages structurels importants : stabilité institutionnelle, infrastructures électriques et numériques performantes, haut niveau de sécurité ainsi qu'une main-d'œuvre qualifiée. Ces actifs offrent des flux locatifs généralement longs et contractualisés avec des contreparties de grande qualité, ce qui renforce leur attractivité dans une logique de diversification.

Enfin, malgré la forte progression des prix, les indicateurs de risque restent contenus suggérant qu'un scénario de correction brutale reste peu probable à court terme. Le scénario central plaide davantage pour une normalisation graduelle des rendements dans un environnement de valorisations tendues que pour une rupture des fondamentaux.

Au terme de la période, le marché immobilier suisse apparaît ainsi soutenu par des moteurs structurels durables : pénurie d'offre, croissance démographique, coûts de financement faibles et stabilité macroéconomique. Pour les investisseurs institutionnels, l'immobilier conserve son rôle de stabilisateur de portefeuille et de source de revenus récurrents, même si les niveaux actuels de valorisation impliquent désormais une gestion plus sélective des opportunités.

## Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice, deux acquisitions ont enrichi le portefeuille du fonds. La première concerne un immeuble mixte et résidentiel neuf situé à Lucerne. Acquis pour CHF 14.25 mios, il présente un rendement brut de 4.48% et accueille 19 appartements ainsi que trois surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Le projet se distingue par son architecture contemporaine, ses surfaces généreuses et l'utilisation de matériaux haut de gamme. Sa façade en pierre de travertin, aux teintes jaune-blanc, lui confère une identité visuelle remarquable rappelant à la fois certaines pierres calcaires jurassiennes et des inspirations méditerranéennes. L'ensemble comprend également un parking souterrain, des espaces végétalisés et une aire de jeux, autant d'éléments renforçant son attractivité locative. Sa proximité immédiate du centre-ville de Lucerne, accessible en 6 minutes de train, constitue un autre atout déterminant.

La seconde acquisition concerne trois immeubles résidentiels situés à Grellingen, dans le canton de Bâle-Campagne. Construits en 2021, ces bâtiments représentent un investissement de CHF 13.7 mios. L'ensemble comprend 25 appartements ainsi qu'un parking souterrain et bénéficie d'une excellente desserte, le centre-ville de Bâle étant accessible en seulement 25 minutes en train. Ce complexe illustre parfaitement la stratégie du fonds qui est d'acquérir des actifs récents, bien situés et entièrement loués.

Parallèlement, le développement du nouveau quartier résidentiel Concept B.180 à Neuchâtel progresse rapidement. Deux premiers immeubles accueilleront leurs habitants dès septembre 2026, tandis que les deux suivants seront livrés à l'été et à l'automne 2027. À noter que le nom du projet fait référence à plusieurs dimensions clés : Le B rappelle Bonhôte-Immobilier, Beuregard, Bois et Béton, mais aussi Biodiversité. Quant au chiffre 180, il évoque autant la vue panoramique offerte par le site que l'ouverture et l'innovation ayant guidé sa conception. Comme illustré dans la section développement durable (pages 18 à 24), ce projet place les critères ESG et le bien-être des futurs habitants au cœur de sa conception. Par ailleurs, la phase de commercialisation a débuté et enregistre des résultats très encourageants. Des détails complémentaires sont disponibles sur la plateforme [concept-b180.ch](http://concept-b180.ch).

## Perspectives et stratégie

L'année 2026 marque enfin une étape symbolique pour le fonds avec la célébration de ses 20 ans d'existence. Afin d'accroître sa visibilité, Bonhôte-Immobilier a renforcé sa présence lors d'événements majeurs tels qu'IMMO'26 à Zurich ou le MIPIM 2026 à Cannes. Le fonds multiplie également les interventions dans les médias spécialisés, les publications d'articles et les contenus vidéo afin de valoriser son expertise. Après une première participation remarquable au Salon de l'Immobilier de Neuchâtel en avril 2026, plusieurs autres événements viendront ponctuer cette année anniversaire. Nous y reviendrons dans nos prochaines publications.

Au-delà de ce jubilé, la ligne directrice demeure inchangée : poursuivre une croissance attractive en sélectionnant des immeubles créateurs de valeur pour les actionnaires, tout en poursuivant la stratégie de rénovation des immeubles qui composent le portefeuille. A titre d'exemple, prenons l'immeuble résidentiel, situé à Genève, 57, rue de Lyon. Un investissement important de CHF 3.5 mios permettra de rénover intégralement ce bâtiment résidentiel. La stratégie ESG du fonds a bien entendu guidée nos réflexions. Ainsi les travaux entrepris permettront d'atteindre la certification HPE (haute performance énergétique) et ainsi de réduire les factures d'énergie et donc les charges des locataires. Cette certification est accompagnée d'une subvention du canton de Genève de CHF 640'000 et permettra d'obtenir l'exonération de l'impôt foncier durant 20 ans, soit un total de CHF 760'000. Enfin, au terme du blocage de 5 ans imposé par la LDTR après travaux, l'état locatif progressera de 6%. Pour la SICAV, cette opération est exemplaire par son caractère vertueux pour l'ensemble des parties prenantes, maximisant le bien-être des locataires, la création de valeur pour les actionnaires, l'attractivité de l'actif et sa performance énergétique.

La qualité reste au cœur de la stratégie, qu'il s'agisse des actifs, des expertises, des régies ou encore des compétences humaines mobilisées autour du fonds. Dans un marché en constante évolution, Bonhôte-Immobilier SICAV entend pérenniser son ancrage en conjuguant prudence, innovation et création de valeur durable.

Neuchâtel, le 18 juin 2026



# Stratégie

## — ESG

### Vision

En qualité de propriétaire important du secteur immobilier, Bonhôte-Immobilier SICAV assume pleinement ses responsabilités en matière de durabilité et applique dans ce domaine une politique ambitieuse. Ses activités se concentrent en priorité sur des projets d'assainissement d'envergure qui auront un impact significatif sur ses bâtiments.

Il reste indispensable de trouver le meilleur équilibre entre les investissements responsables innovants et l'impact sur le rendement du bien sans perdre de vue la volonté et les attentes de nos actionnaires.

Jusqu'ici, Bonhôte-Immobilier SICAV a choisi de ne pas s'engager dans un processus de certification par un organe tiers. Toutefois, elle suit de près l'évolution des nombreux et différents programmes à disposition sur le marché.

Afin de concrétiser cette philosophie, Bonhôte-Immobilier SICAV mène une stratégie proactive et conduite sur la durée.

Les engagements sont basés principalement sur :

- L'assainissement par étapes des immeubles du portefeuille accompagné par l'intégration d'actions et d'indicateurs de performance qui sont suivis annuellement pour identifier les marges de progrès.
- Les acquisitions et constructions durables répondant majoritairement aux valeurs ESG définies par la SICAV.
- Les locataires placés au cœur de nos réflexions tant au niveau des économies d'énergie que dans l'amélioration de l'habitat.
- La contribution des partenaires et mandataires, parties prenantes devant s'inscrire pleinement dans la stratégie et contribuer activement à l'atteinte des objectifs.
- La prise en compte des innovations dans la phase de transition énergétique. Ce passage se jouera sur le long terme, mais les innovations, qui apparaîtront ces prochaines années, nous accompagneront dans ce défi.



# Les principaux

## — indicateurs ESG

Conformément aux recommandations de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), Bonhôte-Immobilier SICAV publie ses principaux indicateurs environnementaux. Ceux-ci reposent sur les définitions et bonnes pratiques établies dans les documents spécialisés de l'AMAS relatifs aux indices environnementaux et à l'information spécialisée des indices des fonds immobiliers, ainsi que sur la Circulaire des bonnes pratiques AMAS 06/2023. La méthodologie appliquée se base sur les standards REIDA les plus récents.

### Taux de couverture



Le taux de couverture des données atteint désormais 91%, dépassant l'objectif initial fixé pour 2028. Ce niveau s'explique notamment par l'exclusion des immeubles détenus par la Société Immobilière Innoparc SA. L'objectif à long terme demeure toutefois d'atteindre un taux de couverture de 100% grâce à l'amélioration continue des relevés de consommation.

### Mix énergétique



Le mix énergétique du portefeuille demeure composé à 87% d'énergies non renouvelables. Afin de réduire cette dépendance pour atteindre 75% dès 2028, la SICAV poursuit un programme de rénovation des installations techniques, incluant le remplacement des chaudières fossiles par des raccordements CAD ou des pompes à chaleur chaque fois que cela est techniquement possible.

### Consommation d'énergie



La consommation énergétique moyenne du parc s'élève à 106.28 kWh/m<sup>2</sup>, contre 103.38 kWh/m<sup>2</sup> en 2025. Cette hausse s'explique par un changement de méthodologie de calcul. A périmètre constant, la consommation énergétique affiche au contraire une baisse de 3.38% par rapport à l'exercice précédent. La stratégie vise une réduction progressive à 100 kWh/m<sup>2</sup> d'ici 2028, puis une amélioration continue à long terme.

### Intensité énergétique

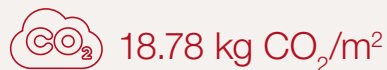


### Consommation de gaz à effet de serre



Les émissions de gaz à effet de serre atteignent actuellement 18.78 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, en amélioration par rapport à la situation initiale. La SICAV s'inscrit dans les objectifs climatiques de la Confédération à horizon 2050 à travers une stratégie de rénovation énergétique du portefeuille.

### Intensité des émissions de gaz à effet de serre



### Consommation d'eau des immeubles



Les deux autres indicateurs clés concernent la consommation d'eau des immeubles et la consommation électrique des communs. Les mesures mises en œuvre, telles que le remplacement des éclairages par des LED et l'installation de régulateurs de débit dans les sanitaires, ont permis de réduire progressivement ces consommations. Ainsi les objectifs 2028 fixés, de 1.03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pour la consommation d'eau et 7.00 kWh/m<sup>2</sup> pour la consommation électrique, sont d'ores est déjà atteints.

### Consommation électrique des communs



# Mise en œuvre — de la stratégie ESG



## Environnemental



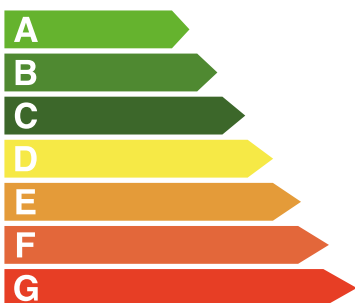
### Panneaux photovoltaïques

Le portefeuille dispose de 5'820 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques représentant une puissance installée de 1'272 kWc. La production annuelle estimée se situe entre 1'150 et 1'700 MWh, soit l'équivalent de la consommation de 250 à 350 ménages suisses. Un partenariat-cadre avec Viteos prévoit l'équipement de nouvelles toitures éligibles dans les trois prochaines années, représentant environ 2'000 kWc supplémentaires.



### Chauffage

Le parc immobilier compte 92 chaufferies, dont 16 déjà alimentées par de l'énergie renouvelable. L'âge moyen des installations est de 15 ans. Dans le cadre du cycle de rénovation énergétique, 12 projets de raccordement à des réseaux CAD sont en cours, permettant d'augmenter la part d'énergie renouvelable du parc à environ 39%.



### CECB+

Des audits CECB+ ont été réalisés sur l'ensemble des immeubles acquis avant 2025 afin de prioriser les rénovations énergétiques. La note moyenne pondérée du portefeuille pour l'enveloppe énergétique est actuellement de niveau D, avec un IDC moyen de 423 MJ/m<sup>2</sup>/an. L'objectif est d'atteindre une note moyenne C à horizon 10 ans grâce au programme de rénovation mis en place.

## CONCEPT B.180

Le projet privilégie une approche constructive bas carbone grâce à une structure hybride béton-bois limitant l'usage du béton. L'optimisation structurelle, l'utilisation de ciment bas carbone, de façades en bois suisse et de matériaux naturels ont permis d'économiser les émissions de CO<sub>2</sub> de 686 tonnes.

Au total, 1'107 m<sup>3</sup> de bois ont été intégrés au projet, contribuant au stockage durable d'environ 2'656 tonnes de CO<sub>2</sub>. Le bâtiment est alimenté par un réseau thermique utilisant l'eau du lac via des pompes à chaleur décentralisées. Une installation photovoltaïque de 484 kWc couvrira les besoins électriques communs et privés, avec une production estimée à 460'000 kWh/an.

À l'échelle du projet, les mesures mises en œuvre permettent une réduction totale estimée à 5'642 tonnes de CO<sub>2</sub>, hors énergie grise et production de chaleur.





## Social



### EMS

—

Le portefeuille de la SICAV comprend plusieurs EMS et résidences médicalisées intégrés à sa stratégie de diversification immobilière. Dans un contexte de vieillissement démographique, ces infrastructures répondent aux besoins croissants en hébergement spécialisé, avec notamment une centaine de chambres adaptées et une vingtaine d'appartements protégés. Les établissements offrent un cadre de vie sécurisé, accessible et adapté aux besoins des seniors.



### Ascenseurs

—

Le portefeuille comprend 185 ascenseurs, avec un âge moyen de 15 ans. La stratégie vise à poursuivre le programme de modernisation afin de garantir la sécurité, améliorer le confort et faciliter l'accessibilité aux logements pour les usagers. Les travaux de rénovation prévus durant cet exercice contribuent directement à renforcer la qualité de vie des locataires. Sur les 11 installations qui seront remplacées, 4 installations vont être adaptées afin de desservir des étages supplémentaires, améliorant l'inclusion et le confort.



### Regroupement de consommation propre (RCP)

—

Le RCP permet aux locataires de consommer directement l'électricité produite par les installations photovoltaïques des bâtiments. L'introduction prochaine des RCP virtuels (RCPv) permettra également à plusieurs immeubles voisins de mutualiser et partager leur production locale d'électricité renouvelable.

## CONCEPT B.180

Le lotissement a été conçu autour du vivre-ensemble et de la mixité intergénérationnelle. Il propose une diversité de logements, du studio au 6.5 pièces, intégrant location libre, logements d'utilité publique, logements éco-responsables, appartements avec encadrement, hébergements adaptés et PPE.

Une villa historique conservée et réhabilitée accueille une salle communautaire ouverte aux résidents et au voisinage pour différents événements et activités. Le projet intègre également un vaste parc arborisé et une place publique favorisant les rencontres, la promenade et la qualité de vie.





# Gouvernance

## Le gestionnaire

La Banque Bonhôte & Cie SA, gestionnaire de Bonhôte-Immobilier SICAV, accorde une importance particulière aux principes de gouvernance ESG. La diversité et l'égalité des opportunités sont intégrées dans sa politique RH, avec une équipe, de gestionnaires du fonds, composée à 50% de femmes et une politique de rémunération certifiée Fair-ON-Pay.



La banque encourage également la formation continue et le développement des compétences dans les domaines de la finance, de l'immobilier et des enjeux ESG afin de renforcer l'expertise interne. Enfin, elle bénéficie de la certification B Corp, attestant d'exigences élevées en matière de performance sociale, environnementale et de gouvernance.



## Partenaires

Bonhôte-Immobilier SICAV privilégie une collaboration étroite avec des partenaires locaux, notamment les régies immobilières, experts, architectes et entreprises intervenant sur le parc.

Cette approche favorise la réactivité dans la gestion, une meilleure prise en compte des besoins des locataires et une création de valeur durable pour l'ensemble des parties prenantes.



## CONCEPT B.180

Le projet privilégie les circuits courts et les matériaux suisses, notamment pour les éléments en bois, les aménagements intérieurs et certains revêtements minéraux. Plus de 85% des marchés ont été attribués à des entreprises locales situées dans un rayon de 16 km autour du chantier.

Le site a également servi de lieu de formation et d'examen pour des apprentis des métiers du bâtiment. Une communication transparente a été maintenue avec les riverains et associations de quartier durant tout le développement du projet. Enfin, la durabilité a été intégrée de manière transversale, notamment à travers le réemploi de matériaux dans les aménagements extérieurs.



# Compte

## — de fortune

### Compartiment Investisseurs - BIM

31.03.2026

31.03.2025

<b>Actifs</b>			
<b>Avoirs en banque</b>			
Avoirs à vue	CHF	14'392'063.50	8'965'683.32
<b>Immeubles</b>			
Immeubles d'habitation	CHF	750'189'000.00	725'043'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	112'146'000.00	111'839'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	262'213'000.00	263'475'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	CHF	46'867'000.00	45'982'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	167'729'000.00	149'327'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	51'705'000.00	52'176'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	42'941'000.00	25'688'000.00
<b>Total immeubles</b>	<b>CHF</b>	<b>1'433'790'000.00</b>	<b>1'373'530'000.00</b>
Autres actifs	CHF	6'486'395.79	7'017'862.40
<b>Total des actifs</b>	<b>CHF</b>	<b>1'454'668'459.29</b>	<b>1'389'513'545.72</b>

### Passifs

<b>Engagements à court terme</b>			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	54'607'000.00	94'607'000.00
Autres engagements à court terme	CHF	18'691'279.31	14'737'952.38
<b>Engagements à long terme</b>			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	274'670'000.00	202'277'000.00
Autres engagements à long terme	CHF	162'665.24	166'985.24
<b>Total des passifs</b>	<b>CHF</b>	<b>348'130'944.55</b>	<b>311'788'937.62</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>CHF</b>	<b>1'106'537'514.74</b>	<b>1'077'724'608.10</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-16'798'011.00	-13'955'313.04
<b>Fortune nette</b>	<b>CHF</b>	<b>1'089'739'503.74</b>	<b>1'063'769'295.06</b>

### Variation de la fortune nette

31.03.2026

31.03.2025

Fortune nette au début de la période comptable	CHF	1'063'769'295.06	929'374'413.78
Distribution	CHF	-28'103'201.70	-24'540'606.68
Solde des mouvements d'actions	CHF	19'786'107.21	110'087'100.55
Résultat total	CHF	34'287'303.17	48'848'387.41
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>	<b>CHF</b>	<b>1'089'739'503.74</b>	<b>1'063'769'295.06</b>

### Nombre d'actions rachetées et émises

31.03.2026

31.03.2025

<b>Evolution du nombre d'actions</b>			
Situation en début d'exercice		8'290'030	7'391'749
Actions émises		158'092	898'281
Actions rachetées		0	0
<b>Situation en fin de période comptable</b>		<b>8'448'122</b>	<b>8'290'030</b>
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	CHF	129.00	128.30

# Compte — de résultat

## Compartiment Investisseurs - BIM

		Période comptable	
		01.04.25-31.03.26	01.04.24-31.03.25
<b>Revenus</b>			
Revenus locatifs	CHF	69'626'331.02	68'961'874.45
Intérêts bancaires	CHF	0.00	17'917.18
Intérêts intercalaires	CHF	393'575.13	115'183.70
Revenus divers	CHF	367'720.39	942'786.19
Autres revenus locatifs	CHF	66'053.63	199'253.27
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	173'007.79	1'471'388.80
<b>Total des produits</b>	<b>CHF</b>	<b>70'626'687.96</b>	<b>71'708'403.59</b>
<b>Charges</b>			
Intérêts hypothécaires	CHF	3'728'500.25	5'032'474.26
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF	9'420'249.74	8'642'625.50
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF	5'411'235.47	5'319'648.89
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	2'648'000.66	2'511'863.99
Impôts	CHF	9'902'541.49	10'757'307.21
Frais d'audit	CHF	135'623.55	105'144.05
Frais d'estimation	CHF	204'430.55	326'073.65
Avocats	CHF	38'160.78	68'364.41
Frais bancaires <sup>1</sup>	CHF	57'703.09	199'701.06
Frais de publication, d'impression et divers	CHF	51'782.11	80'703.16
Rémunérations réglementaires versées :			
a) A la direction	CHF	7'253'306.46	6'929'998.48
b) A la banque dépositaire	CHF	534'186.09	391'717.12
Autres charges	CHF	279'008.21	134'649.25
Attribution(s) aux réparations futures	CHF	-186'019.80	1'223'809.25
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	220'813.55	89'473.58
Attribution(s) aux provisions	CHF	0.00	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>CHF</b>	<b>39'699'522.20</b>	<b>41'813'553.86</b>
<b>Résultat net</b>	<b>CHF</b>	<b>30'927'165.76</b>	<b>29'894'849.73</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>CHF</b>	<b>30'927'165.76</b>	<b>29'894'849.73</b>
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	3'360'137.41	18'953'537.68
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>CHF</b>	<b>34'287'303.17</b>	<b>48'848'387.41</b>

## Utilisation du résultat

		01.04.25 - 31.03.26	01.04.24 - 31.03.25
Résultat net	CHF	30'927'165.76	29'894'849.73
Revenus reportés	CHF	10'857'747.95	9'066'099.92
<b>Résultat ordinaire disponible pour être réparti</b>	<b>CHF</b>	<b>41'784'913.71</b>	<b>38'960'949.65</b>
<b>Distribution revenus ordinaires</b>	<b>CHF</b>	<b>29'230'502.12</b>	<b>28'103'201.70</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>CHF</b>	<b>12'554'411.59</b>	<b>10'857'747.95</b>

## Utilisation du capital

		01.04.25- 31.03.26	01.04.24 - 31.03.25
Gains en capital réalisés <sup>2</sup>	CHF	0.00	0.00
Gains en capital réalisés reportés	CHF	19'882'296.31	19'882'296.31
<b>Gains en capital disponibles pour être répartis</b>	<b>CHF</b>	<b>19'882'296.31</b>	<b>19'882'296.31</b>
<b>Distribution des gains en capital réalisés</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>CHF</b>	<b>19'882'296.31</b>	<b>19'882'296.31</b>

<sup>1</sup> Le montant des frais bancaires présenté sur la période du 01.04.2025 au 31.03.2026 exclut le montant des commissions de banque dépositaire.

<sup>2</sup> Art. 89, al. 1, let. a, LPCC

# Inventaire

## — des immeubles

Immeubles d'habitation		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Revenus locatifs en CHF	Rendement brut <sup>1</sup>
<b>Bâle-Campagne</b>					
Diegten	Hauptstrasse 22 à 26	10'126'003.74	10'126'000.00	441'076.00	4.50%
Grellingen	Nunningerstrasse 5 à 9	14'019'334.85	13'868'000.00	84'365.80	3.85%
<b>Fribourg</b>					
Fribourg	20/22, impasse de la Forêt	19'301'787.12	18'421'000.00	1'215'937.10	7.71%
Pont-en-Ogoz	3, En Palud	11'049'309.66	10'993'000.00	487'086.00	4.42%
<b>Genève</b>					
Carouge	33 à 37 - 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'962'757.27	33'819'000.00	1'588'806.00	4.76%
	47/49, rte de Veyrier	10'506'448.84	14'616'000.00	843'721.50	5.85%
Genève	57, rue de Lyon	12'508'458.74	14'396'000.00	706'113.60	5.05%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	42'060'254.83	53'130'000.00	2'694'879.90	5.13%
	11, rue Sautter	18'898'672.85	22'350'000.00	1'138'338.50	5.16%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	9'680'387.11	12'032'000.00	578'060.00	4.83%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'980'871.66	28'308'000.00	1'394'648.00	4.97%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	6'185'738.75	7'490'000.00	359'891.00	4.85%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	34'604'176.27	45'374'000.00	2'414'085.50	5.36%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	11'355'610.66	13'893'000.00	741'065.00	5.46%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	13'155'172.59	16'584'000.00	838'094.50	5.12%
Vernier	35, av. du Lignon	8'526'051.48	10'507'000.00	435'406.00	4.35%
<b>Neuchâtel</b>					
Boudry	33/35, rte de la Gare	4'079'507.10	5'045'000.00	299'009.00	5.70%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'298'341.31	8'879'000.00	508'815.00	5.88%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'281'059.70	6'626'000.00	452'287.50	6.15%
	1/3, rue de la Colline	5'789'753.44	7'329'000.00	438'151.35	5.68%
	11a/11b, rue des Vernes	5'541'324.88	5'763'000.00	361'752.65	5.77%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'821'828.65	6'780'000.00	376'025.90	5.85%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	5'243'535.30	5'028'000.00	309'024.20	5.93%
	24 à 28, rue des Berthoudes	7'175'726.97	7'431'000.00	436'863.50	5.38%
	19, rue des Vignolants	5'291'957.77	5'039'000.00	313'430.00	5.69%
	1 à 7, rue des Battieux	11'105'574.20	11'744'000.00	794'090.00	6.54%
Peseux	10/12, rue de la Gare	5'078'690.42	5'627'000.00	347'622.50	5.74%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'959'581.37	8'936'000.00	484'310.00	5.48%
<b>Saint-Gall</b>					
Heerbrugg	Engelgasse 4/6	22'699'698.38	22'418'000.00	760'685.00	3.87%
<b>Soleure</b>					
Hägendorf	Bodenmattstrasse 12	11'640'967.48	11'323'000.00	443'597.45	3.96%
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'815'891.59	7'765'000.00	380'709.00	4.99%
<b>Thurgovie</b>					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'928'067.97	19'766'000.00	869'290.00	4.49%
<b>Valais</b>					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'790'295.19	14'640'000.00	695'160.00	5.05%
Martigny	2 à 8, rue des Peupliers	15'437'092.81	14'913'000.00	662'299.35	4.87%

## Immeubles d'habitation

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Revenus locatifs en CHF	Rendement brut <sup>1</sup>
<b>Vaud</b>					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'424'028.51	2'201'000.00	136'734.00	6.23%
Avenches	1-2, impasse des Lilas	13'203'686.92	13'140'000.00	530'283.65	4.94%
	5-6, ch. de la Guérite	19'376'445.94	19'370'000.00	902'963.75	4.76%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'397'180.88	12'772'000.00	788'646.55	6.33%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'753'649.01	8'787'000.00	545'420.17	6.56%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Rietnaz	10'215'839.71	10'631'000.00	583'810.00	5.51%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'440'791.52	3'217'000.00	178'825.00	5.55%
	13, rue de Sadaz	2'945'782.55	3'782'000.00	195'686.00	5.65%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'340'902.20	3'601'000.00	210'732.00	5.85%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'438'581.12	16'880'000.00	850'543.00	5.19%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'748'121.82	14'482'000.00	769'991.00	6.00%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'625'793.65	6'300'000.00	416'221.20	6.66%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'449'036.00	18'294'000.00	1'161'568.04	6.43%
	8, ch. des Croix-Rouges	6'001'245.29	7'404'000.00	382'540.20	5.30%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'953'900.35	7'412'000.00	335'160.00	5.03%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	31'941'164.75	41'411'000.00	1'991'604.93	5.12%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'143'530.41	3'420'000.00	208'384.65	6.05%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'202'697.52	4'236'000.00	257'519.50	6.13%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'674'125.06	9'292'000.00	451'684.50	4.89%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'669'063.51	7'481'000.00	385'834.50	5.33%
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	17'036'412.64	16'865'000.00	758'212.00	4.70%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'308'742.58	10'099'000.00	494'219.85	5.04%
	22, rue des Jordils	5'941'954.33	8'153'000.00	476'883.00	5.88%
<b>Totaux</b>		<b>647'132'607.22</b>	<b>750'189'000.00</b>	<b>37'908'164.29</b>	

## Immeubles d'habitation en propriété par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Revenus locatifs en CHF	Rendement brut <sup>1</sup>
<b>Argovie</b>					
Birrhard	Käsistrasse 6 à 22	43'542'851.05	45'919'000.00	1'871'616.00	4.19%
<b>Genève</b>					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'323'443.36	5'896'000.00	334'989.60	5.76%
<b>Jura</b>					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'332'077.08	18'330'000.00	749'729.85	5.23%
<b>Neuchâtel</b>					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	5'132'801.42	6'608'000.00	350'223.30	5.35%
	219 à 229, rue des Fahys	21'879'408.51	23'729'000.00	1'300'912.90	5.08%
<b>Vaud</b>					
Aigle	52, route d'Evian	10'020'866.81	11'664'000.00	725'943.00	6.40%
<b>Totaux</b>		<b>105'231'448.23</b>	<b>112'146'000.00</b>	<b>5'333'414.65</b>	

**Immeubles à usage commercial**

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Revenus locatifs en CHF	Rendement brut <sup>1</sup>
<b>Genève</b>					
Genève	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'480'000.00	154'737.00	4.66%
<b>Neuchâtel</b>					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'623'688.58	31'272'000.00	1'453'584.00	4.65%
Hauterive	61, Rouges -Terres (SI Innoparc SA) <sup>2</sup>	12'372'181.99	14'344'000.00	1'015'986.20	8.48%
La Chaux-de-Fonds	103/105, rue Fritz-Courvoisier (SI Innoparc SA) <sup>2</sup>	10'074'950.91	10'000'000.00	740'285.70	8.00%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA) <sup>2 et 3</sup>	15'198'894.20	14'770'000.00	874'610.20	6.43%
	20 à 24, rue du Puits-Godet	22'145'635.52	22'616'000.00	1'131'598.00	7.45%
	1, place Coquillon - 15, rue de l'Hôpital - 8, rue des Poteaux	50'720'909.13	50'527'000.00	2'191'089.18	4.27%
	11, rue du Temple-Neuf	5'497'371.09	5'718'000.00	311'801.70	5.28%
	19, rue de l'Ecluse	698'469.88	652'000.00	50'163.15	7.18%
Saint-Blaise	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA) <sup>2</sup>	14'732'350.42	14'743'000.00	869'574.10	5.94%
<b>Vaud</b>					
Eysins	21, rte de Crassier	24'242'964.90	25'253'000.00	1'136'338.40	4.50%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'456'574.17	5'435'000.00	251'361.50	5.08%
Le Mont-sur-Lausanne	En Budron A5	24'477'022.88	28'823'000.00	1'453'953.65	5.30%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'452'129.30	5'574'000.00	285'544.00	5.12%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théâtre	21'465'810.40	23'181'000.00	960'894.50	4.18%
Vevey	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'494'756.29	5'825'000.00	307'620.00	5.28%
<b>Totaux</b>		<b>249'190'274.11</b>	<b>262'213'000.00</b>	<b>13'189'141.28</b>	

**Immeubles à usage commercial en propriété par étage**

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Revenus locatifs en CHF	Rendement brut <sup>1</sup>
<b>Genève</b>					
Carouge	20, rue des Noirettes	11'551'897.35	11'877'000.00	639'475.00	5.66%
Genève	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay	29'591'842.01	34'990'000.00	1'686'970.00	4.83%
<b>Totaux</b>		<b>41'143'739.36</b>	<b>46'867'000.00</b>	<b>2'326'445.00</b>	

**Immeubles à usage mixte**

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Revenus locatifs en CHF	Rendement brut <sup>1</sup>
<b>Lucerne</b>					
Lucerne	Bodenhof 1	14'691'223.65	15'268'000.00	355'927.50	3.96%
<b>Vaud</b>					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'877'495.32	8'234'000.00	464'410.80	5.55%
Lausanne	36, av. de Cour	16'536'646.46	22'095'000.00	1'058'617.00	4.80%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'486'122.34	21'924'000.00	1'188'081.85	5.68%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'101'665.89	6'835'000.00	412'238.00	6.08%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolle	18'499'470.35	24'286'000.00	1'314'599.00	5.43%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	30'160'387.62	30'230'000.00	1'515'849.80	5.11%
	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'938'663.05	8'091'000.00	452'616.00	5.63%
	2/4, rue du Simplon	7'805'481.79	7'073'000.00	422'792.10	6.10%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	20'413'807.18	23'693'000.00	1'298'454.00	5.82%
<b>Totaux</b>		<b>146'510'963.65</b>	<b>167'729'000.00</b>	<b>8'483'586.05</b>	

**Immeubles à usage mixte en propriété par étage**

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Revenus locatifs en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>Neuchâtel</b>					
Le Landeron	26, rue du Lac - 11, rue du Jolimont	14'625'418.78	14'534'000.00	672'338.25	4.72%
<b>Vaud</b>					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'647'012.94	37'171'000.00	1'713'241.50	4.78%
<b>Totaux</b>		<b>53'272'431.72</b>	<b>51'705'000.00</b>	<b>2'385'579.75</b>	



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

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Revenus locatifs en CHF	Rendement brut <sup>1</sup>
<b>Neuchâtel</b>					
Neuchâtel	15/21, av. Edouard-Dubois (Concept B.180)	42'935'511.42	42'941'000.00	0.00	0.00
<b>Totaux</b>		<b>42'935'511.42</b>	<b>42'941'000.00</b>	<b>0.00</b>	

### Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Revenus locatifs en CHF
Immeubles d'habitation	647'132'607.22	750'189'000.00	37'908'164.29
Immeubles d'habitation en propriété par étage	105'231'448.23	112'146'000.00	5'333'414.65
Immeubles à usage commercial	249'190'274.11	262'213'000.00	13'189'141.28
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	41'143'739.36	46'867'000.00	2'326'445.00
Immeubles à usage mixte	146'510'963.65	167'729'000.00	8'483'586.05
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	53'272'431.72	51'705'000.00	2'385'579.75
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	42'935'511.42	42'941'000.00	0.00
<b>Totaux</b>	<b>1'285'416'975.71</b>	<b>1'433'790'000.00</b>	<b>69'626'331.02</b>

La valeur incendie de tous les immeubles de Bonhôte-Immobilier SICAV s'élève à CHF 1'268'711'405.00 au 31.03.2026.

<sup>1</sup> Rapport entre l'état locatif théorique et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation).

<sup>2</sup> En détention indirecte à hauteur de 100%.

<sup>3</sup> Immeuble détenu en DDP. La valeur totale des immeubles commerciaux en DDP est de CHF 14'770'000.00.

Classification des immeubles selon l'article 84 alinéa 2 let. C. OPC-FINMA.

Aucun locataire n'est représentant de plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs de la SICAV (selon la directive AMAS pour les fonds immobiliers, cm66).

Entre les lignes du temps, construire les fondations de demain.



## Liste des achats — et des ventes d'avoirs

### Achats

—

#### Immeubles d'habitation

Prix d'achat en CHF

##### Bâle-Campagne

Grellingen	Nunningerstrasse 5 à 9	13'700'000.00
------------	------------------------	---------------

#### Immeubles à usage mixte

##### Lucerne

Lucerne	Bodenhof 1	14'250'000.00
---------	------------	---------------

#### Total Achat

27'950'000.00

### Ventes

—

Aucune vente sur la période sous revue.

# Investissements en valeurs mobilières — et dettes hypothécaires

## Détail des dettes hypothécaires

### Engagements à court terme de moins d'un an

Capital en CHF	Type de taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
20'000'000	FIXE	0.65%	05.02.2026	07.04.2026
8'000'000	FIXE	0.70%	31.03.2026	30.06.2026
10'000'000	FIXE	0.95%	27.09.2018	26.09.2026
1'000'000	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2026
176'000	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2026
191'000	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2026
240'000	FIXE	0.00%	22.12.2022	30.11.2026
15'000'000	FIXE	1.00%	31.03.2022	31.03.2027

### Engagements à long terme de un à cinq ans

Capital en CHF	Type de taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
5'000'000	FIXE	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
15'000'000	FIXE	1.93%	27.03.2023	27.03.2028
10'000'000	FIXE	1.31%	03.04.2018	03.04.2028
20'000'000	FIXE	0.88%	31.07.2025	31.07.2028
20'000'000	FIXE	0.80%	30.08.2025	31.08.2028
16'500'000	FIXE	2.17%	01.10.2023	30.09.2028
20'000'000	FIXE	0.76%	28.10.2025	28.10.2028
20'000'000	FIXE	2.04%	06.11.2023	06.11.2028
4'000'000	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2030
14'000'000	FIXE	1.05%	18.12.2025	18.12.2030
25'000'000	FIXE	0.95%	31.03.2026	31.03.2031

### Engagements à long terme de plus de cinq ans

Capital en CHF	Type de taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
13'000'000	FIXE	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
7'000'000	FIXE	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
30'000'000	FIXE	1.54%	28.10.2022	28.10.2032
7'000'000	FIXE	1.59%	28.06.2024	28.10.2032
8'000'000	FIXE	2.70%	27.07.2023	28.07.2033
10'000'000	FIXE	1.46%	28.02.2025	27.02.2034
20'000'000	FIXE	0.62%	19.01.2022	19.01.2037
2'276'000	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
2'854'000	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2041
5'040'000	FIXE	0.00%	22.12.2022	30.11.2047

329'277'000.00

1.14%  
(taux moyen pondéré)

4.31 ans  
(duration)

# Détail des valeurs mobilières — et des dettes hypothécaires remboursées

Capital en CHF	Type de taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
10'000'000	FIXE	0.81%	08.03.2025	25.04.2025
20'000'000	FIXE	1.00%	28.02.2025	28.04.2025
10'000'000	FIXE	1.00%	22.04.2025	28.04.2025
30'000'000	FIXE	0.75%	28.04.2025	30.06.2025
20'000'000	FIXE	0.77%	08.03.2025	31.07.2025
10'000'000	FIXE	0.65%	25.04.2025	31.07.2025
10'000'000	FIXE	0.40%	30.07.2025	30.08.2025
30'000'000	FIXE	0.65%	30.06.2025	01.09.2025
10'000'000	FIXE	0.40%	31.07.2025	30.09.2025
20'000'000	FIXE	2.14%	28.10.2022	28.10.2025
10'000'000	FIXE	0.45%	30.09.2025	30.10.2025
20'000'000	FIXE	0.55%	01.09.2025	03.11.2025
1'000'000	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2025
176'000	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2025
191'000	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2025
240'000	FIXE	0.00%	22.12.2022	30.11.2025
8'000'000	FIXE	1.00%	31.03.2025	31.03.2026
15'000'000	FIXE	0.84%	31.03.2021	31.03.2026
20'000'000	FIXE	0.65%	03.11.2025	31.03.2026
20'000'000	FIXE	0.60%	05.01.2026	04.02.2026



# Informations sur le taux effectif des — rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement de placement

		Taux maximum selon règl. de placement	Taux appliqué
<b>Rémunération à la direction</b>			
commission d'administration, de gestion et de distribution	§ 19 règl. placement	0.75%	0.69%
pour la commission d'émission	§ 18 règl. placement	5.00%	N/A
pour la commission de rachat	§ 18 règl. placement	1.00%	N/A
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 règl. placement	5.00%	1.00%
pour la gestion des immeubles	§ 19 règl. placement	5.00%	de 2% à 4.21%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	§ 19 règl. placement	3.00%	0.99%
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>			
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 règl. placement	0.04%	0.04%
pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 19 règl. placement	0.50%	0.50%
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 19 règl. placement	CHF 125.-	CHF 125.-

## 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 CHF 44'320'992.47.



Neuchâtel (NE) — 15/21, av. Edouard-Dubois (Concept B.180)

# Statistiques

## Répartition des investissements par taille de logement

Canton	1-1½ pièces	2-2½ pièces	3-3½ pièces	4-4½ pièces	5 et + pièces	Total
VD	144	340	439	214	41	1'178
GE	153	201	228	102	33	717
NE	9	70	146	159	46	430
FR	26	37	47	21	2	133
AG	3	30	36	23	0	92
VS	0	7	45	26	1	79
TG	0	8	24	24	8	64
JU	3	12	14	14	9	52
BL	5	7	16	20	0	48
SO	2	13	12	18	2	47
SG	24	17	5	0	0	46
LU	4	12	3	0	0	19
<b>Total</b>	<b>373</b>	<b>754</b>	<b>1'015</b>	<b>621</b>	<b>142</b>	<b>2'905</b>

### Données



Loyer résidentiel moyen du parc



Vacants résidentiels annualisés du parc



Age réel et âge économique du parc

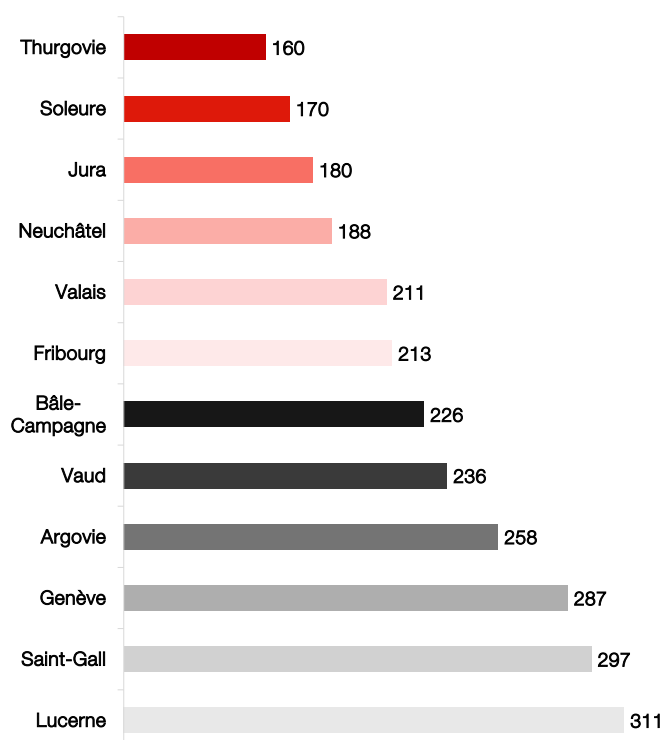
### Valeurs

CHF 234.07 / m<sup>2</sup>

1.31%

Réel = 39 ans      Economique = 28 ans

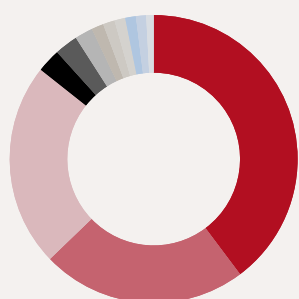
## Répartition des loyers résidentiels CHF/m<sup>2</sup>



# Graphiques

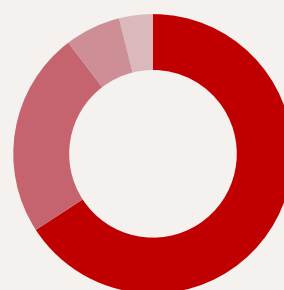


### Répartition des investissements par canton selon l'état locatif



Vaud	39.75%	40	Bâle-Campagne	1.36%	2
Genève	23.05%	16	Jura	1.32%	1
Neuchâtel	22.86%	27	Thurgovie	1.22%	1
Argovie	2.64%	1	Saint-Gall	1.19%	1
Fribourg	2.62%	2	Soleure	1.15%	2
Valais	2.01%	2	Lucerne	0.83%	1

### Répartition de l'état locatif



Logements	65.83%	Parkings et divers	6.47%
Commercial et bureaux	23.80%	Résidences spécialisées	3.90%

# Aperçu — des immeubles



Aigle, 52, rte d'Evian



Aigle, 11, ch. des Rosiers



Arbon, Kornfeldstrasse 2 à 16



Avenches, 1-2, impasse des Lilas



Avenches, 5-6, ch. de la Guérite



Bernex, 8 à 16, ch. de Paris



Bevaix, 2b, ch. des Chapons-des-Prés



Bex, 47a à 47d, av. de la Gare



Bex, 15 à 21, ch. de Montaillet



Birrhard, Käsistrasse 6 à 22



Boudry, 33/35, rte de la Gare



Bussigny, 10/12, ch. de Cocagne



Bussigny, 17/19, ch. Riettaz



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



Carouge, 47/49, rte de Veyrier



Carouge, 20, rue des Noirettes



Chavornay, 13, rue de Sadaz



Chavornay, 9, rue de Sadaz



Cheseaux, 22, ch. de Champ-Pamont



Colombier, 5 à 9, ch. des Saules



Colombier, 1/3, rue de la Colline



Colombier, 11a/11b, rue des Vernes



Colombier, 1 à 5, rue Madame de Charrière



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



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



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



Diegten, Hauptstrasse 22 à 26



Echallens, 13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets



Ecublens, 13a à 13c, ch. du Stand



Eysins, 21, rte de Crassier



Fribourg, 20/22, imp. de la Forêt



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



Genève, 57, rue de Lyon



Genève, 13/15, av. de Luserna - 14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet



Genève, 11, rue Sautter



Genève, 15, rue Lombard



Gland, 5, rue de Riant-Coteau



Grand-Lancy, 21, ch. des Palettes



Grellingen, Nunningerstrasse 5 à 9



Hägendorf, Bodenmattstrasse 12



Hauterive, 61, Rouges -Terres



Heerbrugg, Engelgasse 4/6



La Chaux-de-Fonds, 103/105, Fritz-Courvoisier



Lancy, 25 à 29, ch. des Pontets



Lausanne, 36, av. de Cour



Lausanne, 1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi



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



Lausanne, 8, ch. des Croix-Rouges



Lausanne, 56 à 62, av. de Tivoli



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



Le Landeron, 11, rue du Jolimont



Le Landeron, 26, rue du Lac



Le Mont-sur-Lausanne, En Budron A5



Le Petit-Saconnex, 50, rue Liotard



Lucerne, Bodenhof 1



Lutry, 20, ch. de la Jaque



Martigny, 2 à 8, rue des Peupliers



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



Montreux, 26, Grand-Rue



Morges, 35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne



Neuchâtel, 26/28, rue des Battieux



Neuchâtel, 19, rue des Vignolants



Neuchâtel, 24 à 28, rue des Berthoudes



Neuchâtel, 50, rue de Fontaine-André



Neuchâtel, 219 à 229, rue des Fahys



Neuchâtel, 1, place Coquillon - 8, rue des Poteaux



Neuchâtel, 11, rue du Temple-Neuf



Neuchâtel, 19, rue de l'Ecluse



Neuchâtel, 15/21, av. Edouard-Dubois (Concept B.180)



Neuchâtel, 39, rue de la Pierre-à-Mazel



Neuchâtel, 20 à 24, rue du Puits-Godet



Neuchâtel, 1 à 7, rue des Battieux



Nyon, 1 à 7, rte du Reposoir



Onex, 103 et 91 à 95, av. Bois-de-la-Chapelle



Onens, 4 à 26, rte de la Gare



Payerne, 14, rue du Carroz-à-Bossy



Payerne, 19, rue d'Yverdon



Payerne, 24, rue de Guillermaux



Peseux, 10/12, rue de la Gare



Petit-Lancy, 19, ch. des Pâquerettes



Pont-en-Ogoz, 3, En Palud



Saint-Blaise, 1, av. des Pâquiers



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



Vernier, 35, av. du Lignon



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



Vevey, 26, ch. Emile-Javelle



Vevey, 2/4, rue du Simplon



Vevey, 17 à 21, av. de la Gare



Vevey, 8 à 14, rue de Lausanne



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



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



Vevey, 8, av. Paul-Cérésolle



Veytaux, 6/8, rue de la Gare



Vully-les-Lacs, 2 à 8, ch. Fleuri



Wangen bei Olten, Am Kreuzbach 22 à 28



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



Yverdon-les-Bains, 22, rue des Jordils



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



Carouge (GE) — 5/7, rte de la Fontenette - 37a, rte de Veyrier

Bonhôte-Immobilier SICAV



*Compartiment  
— Entrepreneur*



# Compte

## — de fortune

Compartiment Entrepreneur		31.03.2026	31.03.2025
<b>Actifs</b>			
<b>Avoirs en banque</b>			
Avoirs à vue	CHF	300'000.00	300'000.00
Autres actifs	CHF	0.00	0.00
<b>Total des actifs</b>	<b>CHF</b>	<b>300'000.00</b>	<b>300'000.00</b>
<b>Passifs</b>			
<b>Fonds étrangers</b>			
Autres engagements	CHF	0.00	0.00
<b>Fonds propres</b>			
Capital actions	CHF	300'000.00	300'000.00
Résultat reporté	CHF	0.00	0.00
Résultat de l'exercice	CHF	0.00	0.00
<b>Total des passifs</b>	<b>CHF</b>	<b>300'000.00</b>	<b>300'000.00</b>

Nombre d'actions rachetées et émises <sup>1</sup>		31.03.2026	31.03.2025
<b>Evolution du nombre d'actions</b>			
Situation en début d'exercice		300	300
Actions émises		0	0
Actions rachetées		0	0
<b>Situation en fin de période comptable</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	CHF	1'000.00	1'000.00

<sup>1</sup> 100% des actions du compartiment Entrepreneur est détenu par la Banque Bonhôte & Cie SA, 2, quai Ostervald, 2001 Neuchâtel.



Le fonds a pour objectif de constituer un parc de valeurs patrimoniales stables et géré de manière dynamique.

# Compte — de résultat

Compartiment Entrepreneur		Période comptable	
		01.04.25-31.03.26	01.04.24-31.03.25
<b>Revenus</b>			
Total des produits	CHF	0.00	0.00
<b>Charges</b>			
Total des charges	CHF	0.00	0.00
Résultat net	CHF	0.00	0.00
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	0.00	0.00
Résultat réalisé	CHF	0.00	0.00
<b>Utilisation du résultat</b>			
Résultat net	CHF	0.00	0.00
Virement à gains /pertes de capital accumulés	CHF	0.00	0.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Distribution gain en capital	CHF	0.00	0.00
Distribution revenus immobiliers	CHF	0.00	0.00
<b>Report à nouveau</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>



Delémont (JU) — 2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat



Bevaix (NE) ← 2b, ch. des Chapons-des-Prés

Bonhôte-Immobilier SICAV



*Rapport de*  
*— l'organe de révision*





## Rapport de la société d'audit à l'Assemblée générale de BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV, Neuchâtel

### Rapport sur l'audit des comptes annuels

#### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV comprenant les compartiments des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a-h et l'art. 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (compte de fortune, compte de résultat et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 mars 2026.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 6 à 13, 24 à 33 et 48 à 49) sont conformes à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus.

#### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la SICAV conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève  
+41 58 792 91 00

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

### **Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels**

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

### **Responsabilités de la société d'audit relatives à l'audit des comptes annuels**

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la SICAV.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

### **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.



En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi des compartiments des actionnaires investisseurs et du bénéfice au bilan du compartiment des actionnaires entrepreneurs est conforme à la loi suisse et aux statuts, et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA

Mathilde de La Pomélie  
Experte-révisseuse agréée  
Auditeuse responsable

Oscar Sousa Villar

Genève, le 19 juin 2026



Bevaix (NE) — 2b, ch. des Chapons-des-Prés

## Contact

—  
**Bonhôte-Immobilier SICAV**

c/o

Banque Bonhôte & Cie SA

2, quai Ostervald

2001 Neuchâtel

T. +41 32 722 10 54

[contact@bonhote.ch](mailto:contact@bonhote.ch)



[bonhote-immobilier.ch](http://bonhote-immobilier.ch)

