



Rapport semestriel non audité 2024-2025



Chers investisseurs de Bonhôte-Immobilier SICAV,

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport de gestion non-audité, assorti des comptes au 30 septembre 2024, de la SICAV immobilière Bonhôte-Immobilier SICAV.

Nous vous invitons à contacter la direction de fonds CACEIS (Switzerland) SA au +41 58 261 94 20 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



Sommaire

Page 4	Bonhôte-Immobilier SICAV	Page 18	Comptes de fortune et de résultat
Page 6	Informations économiques et juridiques	Page 20	Inventaire des immeubles
Page 10	Chiffres résumés, comptes de fortune et de résultat	Page 24	Informations financières
Page 15	Compartiment Investisseurs - BIM	Page 29	Compartiment Entrepreneur
Page 16	Rapport d'activité et perspectives	Page 30	Comptes de fortune et de résultat

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, le gestionnaire, conscient des enjeux environnementaux, climatiques, sociaux et de gouvernance (ESG), a souhaité avoir une action positive et concrète sur ces sujets. Le gestionnaire 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 du gestionnaire 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 CACEIS (Switzerland) SA depuis le 1er avril 2021 suite à la décision de la FINMA du 30 mars 2021.

CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse agit en qualité de banque dépositaire conformément à l'art.44a LPCC.

Banque dépositaire
CACEIS Bank Montrouge,
succursale de Nyon/Suisse
35, route de Signy, CP 2210
CH-1260 Nyon / VD

Direction du Fonds
CACEIS (Switzerland) SA
35, route de Signy, CP 2259
CH-1260 Nyon / VD

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

Bonhôte-Immobilier SICAV

Conseil d'administration

Me Yves de Coulon	Président
Jean-Paul Jeckelmann	Vice-Président
Géraldine Bosshart Brodard	Administrateur
Laurent Staffelbach	Administrateur

Conseil d'administration CACEIS (Switzerland) SA

Joseph Saliba	Président (à partir du 13.05.2024)
Yvar Mentha	Vice-Président (Président ad interim du 01.02.2024 au 12.05.2024)
Jacques Bourachot	Administrateur
Marc-André Poirier	Administrateur
Jean-Pierre Valentini	Administrateur (Vice-Président ad interim du 01.02.2024 au 12.05.2024)
Fernando Valenzuela	Administrateur (à partir du 13.05.2024)

Direction CACEIS (Switzerland) SA

Oscar Garcia	Directeur général
Claude Marchal	Sous-directeur
Lionel Bauer	Sous-directeur

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 – Genève / GE
Denise Dupraz	Arch. et experte immobilière – D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges / VD
Catherine Grandjean	Experte immobilière – c/o CGC immobilier Sàrl - Neuchâtel / NE
Yann Mattenberger	Expert immobilier – c/o Vago Mattenberger Experts Immobilier SA - Lausanne / VD
Stéphanie Osler	Experte immobilière – Expertop SA – La Grand-Béroche / NE

Gestion des immeubles

Agence Immobilière et Commerciale Fidimmobil SA – Neuchâtel
 Gérance Charles Berset SA – La Chaux-de-Fonds
 Naef Immobilier Neuchâtel SA – Neuchâtel
 Bernard Nicod SA – Lausanne
 Régie Duboux SA – Lausanne
 Gérances Foncières SA – Fribourg (jusqu'au 30.06.2024)
 Régie de Fribourg SA – Fribourg
 Pilet & Renaud SA – Genève
 Rosset & Cie – Onex

Société d'audit

KPMG SA – Genève

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

Le 19 juin 2024, le Conseil d'administration de la SICAV a informé les investisseurs des modifications apportées au Règlement de placement de la SICAV, telles qu'approuvées par l'Assemblée générale en date du 12 juillet 2024 et par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en date du 18 juillet 2024. Le règlement de placement est entré en vigueur le 22 juillet 2024.

Le §19 ch. 5 du règlement de placement de la SICAV a été modifié comme suit :

5. La SICAV immobilière ainsi que la direction de fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement sur la fortune du compartiment des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement :

a) les frais liés à l'achat et à la vente de placements immobiliers, opération de couverture incluses, notamment les commissions de courtages usuels du marché, commissions, frais de décompte et de traitement, frais bancaires, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placement physiques ;

b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments ;

c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;

d) les honoraires de la société d'audit pour l'audit et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments ;

e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts des compartiments et des actionnaires ;

f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire des compartiments ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux actionnaires

(y compris les frais de traduction), pour autant qu'ils ne soient pas imputables à un comportement fautif de la SICAV immobilière ;

g) les frais d'impression et de traduction de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments ;

h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments, auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;

i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par la SICAV immobilière, respectivement les compartiments, y compris les honoraires de conseillers externes ;

j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments, ou pris en licence par cette dernière ;

k) les frais de notaire et les frais d'inscription au registre du commerce de placements collectifs et les établissements financiers ainsi que les frais de modification des faits inscrits dans le registre ;

l) la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV immobilière et les frais pour l'assurance responsabilité civile ;

m) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, la direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective du fonds immobilier ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des actionnaires ;

n) les frais et émoluments liés à la cotation de la SICAV immobilière ;

o) les frais et émoluments liés à l'achat et à l'utilisation de données et de licences de données, pour autant qu'ils puissent être imputés à la SICAV immobilière et qu'ils ne constituent pas des frais de recherche.

Le §19 ch. 6 du règlement de placement de la SICAV a été modifié comme suit :

6. Par ailleurs, la SICAV immobilière a droit au remboursement des frais accessoires inhérents à l'exécution du règlement de placement

1) les commissions d'intermédiaire usuelles du marché versées à des tiers en relation avec l'achat et la vente d'immeubles ainsi que dans le cadre de la première location de bâtiments neufs et après assainissement, les honoraires de conseillers et d'avocats, les frais de notaire ainsi que les autres émoluments et les impôts ;

2) frais et honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;

3) frais et charges de construction de bâtiments, de rénovation et de transformation à hauteur de maximum 3 % des coûts de construction ;

4) frais et charges liés à l'administration des différents immeubles à hauteur maximum de 5 % des produits locatifs annuels bruts, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché et ne sont pas imputés à des tiers, en particulier, les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure ;

5) les coûts opérationnels de la gestion immobilière pour les salaires, prestations sociales et taxes de droit public concernant les fonctions de gardiennage, chauffage, conciergerie et autres, ainsi que les prestations de services et d'infrastructures ;

6) commissions usuelles du marché versées à des tiers en relation avec l'achat et la vente d'immeubles, ainsi que dans le cadre de la première location de bâtiments neufs et après assainissement ;

7) frais et commissions en relation avec une augmentation de capital et émoluments et les frais en relation avec le maintien de la cotation du fonds immobilier à la SIX Swiss Exchange et avec l'autorisation d'offre en Suisse et à l'étranger ;

8) les frais et émoluments servant à assurer un négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions de la SICAV immobilière ;

9) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts de la SICAV immobilière et de ses investisseurs.



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.

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 net moyen pondéré, défini par le collège d'experts indépendants, est de 3.52%.

Eléments subséquents

Aucun



Chiffres résumés

		au 30.09.2024	au 30.09.2023
Fortune totale SICAV immobilière	CHF	1'412'213'612.71	1'337'616'307.04
Fortune nette SICAV immobilière	CHF	1'031'163'046.12	911'268'304.95
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	1'322'846'000.00	1'311'080'042.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	19'560'000.00	0.00

	Compartiments	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par action CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
31.03.2022	Investisseurs - BIM	7'160'274	881'437'092.33	123.10	3.21	0.00	3.21
31.03.2023	Investisseurs - BIM	7'289'097	909'140'457.09	124.75	3.25	0.00	3.25
31.03.2024	Investisseurs - BIM	7'391'749	929'374'413.78	125.75	3.32	0.00	3.32
30.09.2024	Investisseurs - BIM	8'290'030	1'030'863'046.12	124.35	0.00	0.00	0.00
31.03.2022	Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
31.03.2023	Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
31.03.2024	Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
30.09.2024	Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00

Indicateurs environnementaux selon la directive de l'AMAS *

	au 30.09.2024	au 30.09.2023
Taux de couverture	85.00%	87.00%
Mixte énergétique		
Energie Fossile	89.00%	94.00%
Energie Non-fossile	11.00%	6.00%
Consommation d'énergie	107.25 kWh/m²	113.36 kWh/m²
Emission de gaz à effet de serre	19.61 kg CO2/m²	26.99 kg CO2/m²

* Selon la directive de l'AMAS, les indicateurs environnementaux présentés proviennent des rapports annuels du 31.03.2024 et 31.03.2023.

Indices calculés selon la directive de l'AMAS
du 31 mai 2022

au 30.09.2024

au 30.09.2023

Compartiment Investisseurs - BIM		
Quote-part des pertes sur loyers	2.28 %	1.67 %
Coefficient d'endettement	26.09 %	30.65 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	59.76 %	60.76 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(GAV)	0.78 %	0.73 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(MV)	0.98 %	1.07 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	3.30 %	2.37 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	2.93 %	1.92 %
Agio/disagio	19.42 %	6.29 %
Rendement de placement	3.69 %	1.44 %

<i>Performance de Bonhôte-Immobilier SICAV (dividende réinvesti)</i>	<i>2024¹</i>	<i>2023</i>	<i>depuis création du fonds²</i>	<i>exercice comptable 01.04.24 - 30.09.24</i>
Compartiment Investisseurs - BIM	9.97%	5.05%	119.04%	2.29%
SXI Real Estate Funds Index*	9.83%	5.03%	155.89%	3.69%

* 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.

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future.

Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions.

¹ du 1er janvier 2024 au 30 septembre 2024

² du 11 octobre 2006 au 30 septembre 2024 (performance cumulative)



Compte de fortune

Total de la SICAV immobilière 30.09.2024 30.09.2023

Actifs			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	67'413'543.88	20'279'050.05
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	704'126'000.00	690'850'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	110'690'000.00	83'020'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	262'470'000.00	269'940'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	CHF	45'600'000.00	33'760'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	147'600'000.00	181'520'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	52'360'000.00	51'990'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	19'560'000.00	0.00
Total immeubles	CHF	1'342'406'000.00	1'311'080'042.00
Autres actifs	CHF	2'394'068.83	6'257'214.99
Total des actifs	CHF	1'412'213'612.71	1'337'616'307.04

Passifs			
Engagements à court terme			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	121'369'500.00	180'424'200.00
Autres engagements à court terme	CHF	20'287'034.69	14'915'200.04
Engagements à long terme			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	228'884'000.00	221'360'500.00
Autres engagements à long terme	CHF	172'085.24	207'951.89
Total des passifs	CHF	370'712'619.93	416'907'851.93
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	1'041'500'992.78	920'708'455.11
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-10'337'946.66	-9'440'150.16
Fortune nette	CHF	1'031'163'046.12	911'268'304.95

Variation de la fortune nette de la SICAV 30.09.2024 30.09.2023

Fortune nette de la SICAV au début de la période comptable	CHF	929'674'413.78	909'440'457.09
Distribution	CHF	-24'540'606.68	-23'689'565.25
Solde des mouvements d'actions	CHF	110'087'100.55	12'474'241.50
Résultat total	CHF	15'942'138.47	13'043'171.61
Fortune nette de la SICAV à la fin de la période comptable	CHF	1'031'163'046.12	911'268'304.95

Nombre d'actions rachetées et émises 30.09.2024 30.09.2023

Evolution du nombre d'actions			
Situation en début d'exercice		7'392'049	7'289'397
Actions émises - Compartiment Investisseurs - BIM		898'281	102'652
Actions émises - Compartiment Entrepreneur		0	0
Actions rachetées - Compartiment Investisseurs - BIM		0	0
Actions rachetées - Compartiment Entrepreneur		0	0
Situation en fin de période comptable		8'290'330	7'392'049

Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA) 30.09.2024 30.09.2023

Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	0.00	0.00
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

01.04.24 - 30.09.24 01.04.23 - 30.09.23

Revenus			
Revenus locatifs	CHF	34'262'616.52	33'052'170.14
Intérêts bancaires	CHF	17'999.76	14'310.60
Intérêts intercalaires	CHF	0.00	0.00
Revenus divers	CHF	782'216.38	209'841.45
Autres revenus locatifs	CHF	-113'966.16	169'311.82
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	1'471'388.80	110'893.70
Total des produits	CHF	36'420'255.30	33'556'527.71
Charges			
Intérêts hypothécaires	CHF	3'047'755.42	3'081'125.96
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF	3'583'942.31	2'934'039.66
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, pertes sur loyers, assurances, etc.)	CHF	2'440'567.27	1'623'542.97
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	1'191'349.90	1'143'058.85
Impôts	CHF	5'761'540.41	5'775'772.86
Frais d'audit	CHF	45'928.60	39'759.90
Frais d'estimation	CHF	59'141.20	181'322.70
Avocats	CHF	36'416.15	52'645.40
Frais bancaires	CHF	186'782.51	138'137.88
Frais de publication, d'impression et autres	CHF	26'742.61	42'707.19
Rémunérations réglementaires versées:			
a) A la direction	CHF	3'301'766.65	3'322'260.00
b) A la banque dépositaire	CHF	186'393.34	182'326.25
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	307'899.14	-10'640.16
Dotation aux provisions	CHF	500'000.00	0.00
Total des charges	CHF	20'676'225.51	18'506'059.46
Résultat net	CHF	15'744'029.79	15'050'468.25
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	0.00	778'066.72
Résultat réalisé	CHF	15'744'029.79	15'828'534.97
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	198'108.68	-2'785'363.36
Résultat de l'exercice	CHF	15'942'138.47	13'043'171.61





Compartiment Investisseurs - BIM

Bonhôte-Immobilier SICAV

Rapport d'activité et perspectives

Rapport de gestion

Le 12 juillet 2024, les actionnaires présents ou représentés à l'assemblée générale de Bonhôte-Immobilier SICAV ont approuvé l'ensemble des propositions du Conseil d'administration, notamment un dividende record de CHF 3.32 net par action. À 77.8%, ils ont opté pour la réception de leur dividende sous forme de nouvelles actions, traduisant une confiance notable et générant un réinvestissement de plus de CHF 19 millions.

Fort de résultats financiers excellents pour l'exercice 2023-2024, le Conseil a ensuite lancé une augmentation de capital en septembre 2024, avec un objectif initial de CHF 93 millions, atteignant finalement près de CHF 95 millions.

La décision de distribuer un dividende record pour l'exercice 2023-2024 reflète la performance solide de Bonhôte-Immobilier SICAV. Parallèlement, l'augmentation de capital a permis d'attirer de nouveaux investisseurs et de renforcer les fonds propres, favorisant des investissements futurs. Les fonds levés visent principalement quatre axes stratégiques :

Le 1er axe est le début du financement du projet de « Beauregard-Dessus », baptisé « Concept B.180 », à Neuchâtel.

Le second axe est de poursuivre les investissements d'immeubles de qualité. Nous revenons sur ces deux premiers points plus bas dans le rapport.

Le troisième axe est la continuité des rénovations des immeubles du portefeuille. Grâce à cette stratégie historique, les immeubles évoluent de façon dynamique et attractive entre âge réel et âge économique.

Enfin, le dernier axe concerne la diminution du niveau d'endettement permettant de rester proactif et d'avoir une réactivité lors d'opportunités d'investissements.

Portefeuille immobilier

Bonhôte-Immobilier SICAV est heureuse de communiquer le début du chantier du projet « Concept B.180 », appelé précédemment « Beauregard-Dessus ».

Ce nom renvoie aux réflexions environnementales, sociétales et de gouvernance (ESG) menées tout au long du processus de développement. Le B. fait notamment référence au maître d'ouvrage Bonhôte-Immobilier SICAV, au lieu-dit Beauregard à l'utilisation Bois-Béton et à la Biodiversité. Outre la vue dégagée à 180 degrés, ce chiffre clé souligne l'ouverture d'esprit, la créativité, l'innovation et la mixité des typologies des appartements qui ont guidé les réflexions pour réaliser ce projet.

Quatre nouveaux bâtiments seront érigés pour un total de 163 logements de différentes catégories : propriété par étage (PPE), logements avec encadrement (AE), logements d'utilité publique (LUP), cluster pour personnes en situation d'handicap, appartement éco-responsables et locatifs standard. Les appartements ont une grande variété de formes et de typologies allant du studio au 6.5 pces. Deux parkings souterrains sous les bâtiments accueilleront 145 places permettant ainsi de conserver un maximum de surfaces en pleine terre sur la parcelle et de favoriser la mobilité douce. La maison « Matile » existante au centre du site est préservée – mémoire du lieu – et aura vocation d'offrir un espace communautaire aux habitants et voisins, ainsi que locaux administratifs à l'étage.

La construction du projet, budgété à CHF 81 millions, est prévue sur une durée d'environ 30 mois. Les quatre immeubles accueilleront leurs premiers habitants dans le courant du deuxième semestre 2026.

La poursuite des investissements se maintient avec la transaction, effective au 1er avril 2024, qui concerne l'acquisition d'immeubles résidentiels à Birrhard (AG), localisée à Käsistrasse 6 à 22, pour un investissement total de CHF 43 millions. Cette opération affiche un rendement brut de 4.5%. Les neuf bâtiments résidentiels, comportant 92 appartements intégralement occupés, ont été inaugurés en 2023. Ces constructions se distinguent par l'utilisation de matériaux de haute qualité et durables. De plus, chaque immeuble sera équipé de pompes à chaleur et d'une centrale à gaz qui fonctionne comme système d'appoint pour le chauffage lors des périodes de grand froid, assurant ainsi une gestion énergétique optimale et durable.

Dans le chapitre ESG, Bonhôte-Immobilier SICAV s'associe à Viteos, entreprise active dans les énergies renouvelables. Elle a signé trois contrats sur le long terme, qui portent sur des solutions dans les domaines du photovoltaïque et de la recharge des véhicules électriques et du chauffage à distance.

Les trois projets partagent un objectif commun : promouvoir le développement durable pour améliorer la qualité de vie des locataires.

La première initiative concerne l'ensemble du parc immobilier de Bonhôte-Immobilier SICAV, composé de 95 immeubles principalement situés en Suisse romande. Parmi ces biens, un tiers est éligible à l'installation de panneaux photovoltaïques, permettant ainsi de générer annuellement 3'000 MWh, équivalant à la consommation énergétique de 1'000 ménages de quatre personnes.

La seconde initiative se concentre sur l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans tous les immeubles disposant d'un parking souterrain éligible, représentant ainsi la moitié du portefeuille immobilier. À première demande d'un locataire, l'équipement nécessaire sera mis en place à des tarifs avantageux.

La troisième initiative concerne le projet immobilier Concept B.180, cité plus haut. Bonhôte-Immobilier SICAV proposera de chauffer et rafraîchir en été ce quartier à l'aide d'énergie renouvelable. À cet égard, elle est le premier propriétaire à signer une convention avec Viteos pour établir une connexion au chauffage à distance (CAD) utilisant l'eau du lac, ainsi que des pompes à chaleur (PAC) décentralisées. Ce système de CAD garantit non seulement la fourniture de chaleur, mais également celle de froid pour le rafraîchissement des appartements durant la saison estivale.

En conclusion, Bonhôte-Immobilier SICAV a démontré une gestion stratégique efficace en 2024, marquée par une solidité financière, des investissements ciblés et un engagement exemplaire envers la durabilité. Avec des projets tels que Concept B.180 et des acquisitions significatives, la société réaffirme sa position en tant qu'acteur clé de l'immobilier en Suisse. La mise en œuvre cohérente des principes ESG dans ses opérations renforce non seulement sa performance économique, mais aussi son impact positif sur l'environnement et la société. Cette dynamique, associée à l'adhésion des actionnaires et investisseurs, constitue un socle solide pour poursuivre une croissance durable et innovante.

Neuchâtel, le 28 novembre 2024



Compte de fortune

Compartiment Investisseurs - BIM 30.09.2024 30.09.2023

Actifs			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	67'113'543.88	19'979'050.05
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	704'126'000.00	690'850'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	110'690'000.00	83'020'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	262'470'000.00	269'940'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	CHF	45'600'000.00	33'760'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	147'600'000.00	181'520'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	52'360'000.00	51'990'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	19'560'000.00	0.00
Total immeubles	CHF	1'342'406'000.00	1'311'080'042.00
Autres actifs	CHF	2'394'068.83	6'257'214.99
Total des actifs	CHF	1'411'913'612.71	1'337'316'307.04

Passifs			
Engagements à court terme			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	121'369'500.00	180'424'200.00
Autres engagements à court terme	CHF	20'287'034.69	14'915'200.04
Engagements à long terme			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	228'884'000.00	221'360'500.00
Autres engagements à long terme	CHF	172'085.24	207'951.89
Total des passifs	CHF	370'712'619.93	416'907'851.93
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	1'041'200'992.78	920'408'455.11
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-10'337'946.66	-9'440'150.16
Fortune nette	CHF	1'030'863'046.12	910'968'304.95

Variation de la fortune nette 30.09.2024 30.09.2023

Fortune nette au début de la période comptable	CHF	929'374'413.78	909'140'457.09
Distribution	CHF	-24'540'606.68	-23'689'565.25
Solde des mouvements d'actions	CHF	110'087'100.55	12'474'241.50
Résultat total	CHF	15'942'138.47	13'043'171.61
Fortune nette à la fin de la période comptable	CHF	1'030'863'046.12	910'968'304.95

Nombre d'actions rachetées et émises 30.09.2024 30.09.2023

Evolution du nombre d'actions			
Situation en début d'exercice		7'391'749	7'289'097
Actions émises		898'281	102'652
Actions rachetées		0	0
Situation en fin de période comptable		8'290'030	7'391'749
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	CHF	124.35	123.25

Compte de résultat

période comptable

Compartiment Investisseurs - BIM

01.04.24 - 30.09.24 01.04.23 - 30.09.23

Revenus

Revenus locatifs	CHF	34'262'616.52	33'052'170.14
Intérêts bancaires	CHF	17'999.76	14'310.60
Intérêts intercalaires	CHF	0.00	0.00
Revenus divers	CHF	782'216.38	209'841.45
Autres revenus locatifs	CHF	-113'966.16	169'311.82
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	1'471'388.80	110'893.70
Total des produits	CHF	36'420'255.30	33'556'527.71

Charges

Intérêts hypothécaires	CHF	3'047'755.42	3'081'125.96
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF	3'583'942.31	2'934'039.66
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, pertes sur loyers, assurances, etc.)	CHF	2'440'567.27	1'623'542.97
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	1'191'349.90	1'143'058.85
Impôts	CHF	5'761'540.41	5'775'772.86
Frais d'audit	CHF	45'928.60	39'759.90
Frais d'estimation	CHF	59'141.20	181'322.70
Avocats	CHF	36'416.15	52'645.40
Frais bancaires	CHF	186'782.51	138'137.88
Frais de publication, d'impression et divers	CHF	26'742.61	42'707.19
Rémunérations réglementaires versées:			
a) A la direction	CHF	3'301'766.65	3'322'260.00
b) A la banque dépositaire	CHF	186'393.34	182'326.25
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	307'899.14	-10'640.16
Dotations aux provisions	CHF	500'000.00	0.00
Total des charges	CHF	20'676'225.51	18'506'059.46

Résultat net	CHF	15'744'029.79	15'050'468.25
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	0.00	778'066.72
Résultat réalisé	CHF	15'744'029.79	15'828'534.97
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	198'108.68	-2'785'363.36
Résultat de l'exercice	CHF	15'942'138.47	13'043'171.61

Utilisation du résultat

01.04.24 - 30.09.24 01.04.23 - 30.09.23

Résultat net	CHF	15'744'029.79	15'050'468.25
Revenus reportés	CHF	9'066'099.92	6'990'539.28
Résultat ordinaire disponible pour être réparti	CHF	24'810'129.71	22'041'007.53
Distribution revenus ordinaires	CHF	0.00	0.00
Report à nouveau	CHF	24'810'129.71	22'041'007.53

Utilisation du capital

01.04.24 - 30.09.24 01.04.23 - 30.09.23

Gains en capital réalisés ¹	CHF	0.00	778'066.72
Gains en capital réalisés reportés	CHF	19'882'296.31	11'365'614.47
Gains en capital disponibles pour être répartis	CHF	19'882'296.31	12'143'681.19
Distribution des gains en capital réalisés	CHF	0.00	0.00
Report à nouveau	CHF	19'882'296.31	12'143'681.19

¹ Art. 89, al. 1, let. a, LPCC

Inventaire des immeubles

Immeubles d'habitation		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Bâle-Campagne					
Diegten	Hauptstrasse 22 à 26	10'123'010.95	10'040'000.00	195'948.00	4.59%
Fribourg					
Fribourg	20 à 22, Impasse de la Forêt	18'955'261.55	18'350'000.00	601'532.80	7.56%
Pont-en-Ogoz	3, En Palud	11'046'592.51	10'920'000.00	233'621.50	4.42%
Genève					
Carouge	33 à 37-37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'317'145.56	30'960'000.00	789'870.00	5.13%
	47/49, rte de Veyrier	10'178'118.61	13'810'000.00	417'271.00	6.08%
Genève	57, rue de Lyon	11'442'975.45	12'650'000.00	351'083.80	5.70%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	41'361'979.85	49'900'000.00	1'318'224.20	5.38%
	11, rue Sautter	17'905'171.58	20'270'000.00	558'513.00	5.62%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	9'511'275.88	11'190'000.00	279'818.00	5.04%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'558'943.14	26'130'000.00	690'961.69	5.32%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'864'504.28	6'840'000.00	177'357.00	5.28%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	34'338'402.69	42'230'000.00	1'187'054.50	5.70%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	11'001'194.43	13'280'000.00	365'511.50	5.57%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'920'902.06	15'560'000.00	417'565.00	5.38%
Vernier	35, av. du Lignon	7'776'655.87	9'410'000.00	208'550.00	4.81%
Neuchâtel					
Boudry	33/35, rte de la Gare	4'078'087.14	4'880'000.00	141'108.00	5.78%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'295'810.08	8'690'000.00	248'655.25	5.91%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'260'493.79	6'450'000.00	196'276.05	6.23%
	1/3, rue de la Colline	5'716'931.03	7'050'000.00	200'895.05	5.70%
	11a/11b, rue des Vernes	5'436'953.33	5'650'000.00	163'040.70	5.84%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'819'856.00	6'770'000.00	196'044.55	5.80%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	5'051'452.10	5'020'000.00	142'913.25	5.92%
	24 à 28, rue des Berthoudes	7'118'488.57	7'140'000.00	197'700.00	5.60%
	19, rue des Vignolants	5'270'604.32	4'860'000.00	142'968.00	5.90%
	1 à 7, rue des Battieux	10'896'484.20	11'340'000.00	373'037.00	6.73%
Peseux	10/12, rue de la Gare	5'053'450.02	5'470'000.00	153'934.70	5.89%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'892'692.12	8'450'000.00	237'161.10	5.72%
Saint-Gall					
Heerbrugg	Engelgasse 4/6	22'699'698.38	22'790'000.00	406'989.00	3.86%
Soleure					
Hägendorf	Bodenmattstrasse 12	11'640'967.48	11'420'000.00	216'446.50	3.94%
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'780'813.14	7'640'000.00	191'836.00	5.09%
Thurgovie					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'928'067.97	19'810'000.00	421'123.50	4.46%
Valais					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'786'058.84	14'430'000.00	342'556.00	4.95%
Martigny	2 à 8, rue des Peupliers	15'432'588.94	15'310'000.00	322'618.65	4.72%

Immeubles d'habitation

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Vaud					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'421'250.58	2'030'000.00	66'047.00	6.65%
Avenches	1-2, impasse des Lilas	13'199'190.64	13'066'000.00	303'631.00	4.77%
	5-6, ch. de la Guérite	19'371'949.67	19'180'000.00	435'741.45	4.68%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'273'660.16	12'600'000.00	381'688.00	6.32%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'635'249.57	8'660'000.00	270'077.71	6.49%
Bussigny-près- Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Rietta	10'257'801.14	10'360'000.00	289'047.00	5.61%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'415'828.68	3'030'000.00	86'006.00	5.68%
	13, rue de Sadaz	2'917'528.33	3'650'000.00	96'398.05	5.78%
Cheseaux-sur- Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'340'902.20	3'420'000.00	104'411.00	6.16%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'398'971.74	15'880'000.00	419'905.00	5.45%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'744'085.38	13'760'000.00	380'208.00	6.15%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'551'890.92	5'720'000.00	201'701.30	7.13%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'428'888.29	17'600'000.00	576'040.02	6.58%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'943'775.44	7'050'000.00	194'209.20	5.51%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'942'514.60	7'300'000.00	177'594.00	5.11%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	31'768'453.35	39'210'000.00	1'031'513.40	5.31%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'142'510.28	3'470'000.00	102'884.00	5.95%
Payerne	24, rue de Guillemaux	3'191'075.06	4'160'000.00	123'289.00	6.03%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'671'424.44	8'380'000.00	212'942.00	5.24%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'519'947.09	7'140'000.00	190'642.00	5.36%
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	17'036'412.64	16'600'000.00	375'471.00	4.68%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'308'742.58	9'390'000.00	299'140.45	5.20%
	22, rue des Jordils	5'584'022.56	7'760'000.00	217'471.00	5.87%
Totaux		624'527'707.20	704'126'000.00	18'624'242.878	

Immeubles d'habitation en propriété
par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Argovie					
Birrhard	6 à 22, Käsistrasse	43'542'851.05	45'560'000.00	941'934.50	4.22%
Genève					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'326'666.45	5'630'000.00	167'901.80	5.98%
Jura					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'329'299.15	18'690'000.00	415'025.00	5.16%
Neuchâtel					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	5'030'503.87	6'430'000.00	174'333.00	5.49%
	219 à 229, rue des Fahys	21'876'630.58	23'090'000.00	553'566.00	5.22%
Vaud					
Aigle	52, rte d'Evian	9'606'233.84	11'290'000.00	349'717.00	6.39%
Totaux		104'712'184.94	110'690'000.00	2'602'477.30	

Immeubles à usage mixte		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Vaud					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'558'968.54	8'390'000.00	223'244.15	5.34%
Lausanne	36, av. de Cour	16'533'868.53	21'690'000.00	523'797.00	4.83%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'421'808.34	20'300'000.00	595'539.00	5.94%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'088'099.12	6'690'000.00	201'301.00	6.03%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolle	18'359'844.70	23'960'000.00	649'541.00	5.45%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	29'906'858.82	28'830'000.00	749'042.90	5.22%
	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'839'498.97	7'960'000.00	223'108.00	5.68%
Yverdon-les-Bains	2/4, rue du Simplon	7'544'318.31	6'800'000.00	204'692.20	6.05%
	21 à 31, rue d'Orbe	19'659'775.06	22'980'000.00	657'092.00	5.92%
Totaux		130'016'022.45	147'600'000.00	4'027'357.25	

Immeubles à usage commercial		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Genève					
Genève	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'470'000.00	81'126.00	4.68%
Neuchâtel					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'599'443.61	30'800'000.00	707'502.00	4.59%
Hauterive	61, Rouges-Terres (SI Innoparc SA) ³	15'289'386.81	15'770'000.00	613'046.10	7.97%
La Chaux-de-Fonds	103/105, rue Fritz Courvoisier (SI Innoparc SA) ³	10'101'873.38	10'200'000.00	340'074.85	8.04%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA) ³	15'188'487.22	15'350'000.00	459'151.90	6.13%
	20 à 24, rue du Puits-Godet	22'101'894.10	22'130'000.00	600'534.00	5.43%
	1, Place Coquillon - 15, rue de l'Hôpital - 8, rue des Poteaux	50'720'909.13	50'550'000.00	1'153'985.30	4.56%
Saint-Blaise	11, rue du Temple-Neuf	5'494'662.54	5'500'000.00	141'162.40	5.31%
	19, rue de l'Ecluse	698'469.88	650'000.00	23'009.15	7.09%
	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA) ³	14'722'131.39	14'680'000.00	367'008.85	5.90%

Vaud					
Eysins	21, rte de Crassier	24'242'964.90	25'170'000.00	561'655.90	4.48%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'454'969.00	5'460'000.00	129'940.50	5.04%
Le Mont-sur-Lausanne	En Budron A5	24'459'658.43	28'670'000.00	757'964.60	5.30%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'450'527.07	5'500'000.00	139'356.00	5.07%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théâtre	21'442'982.97	22'920'000.00	445'100.10	3.88%
Vevey	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'486'196.31	5'650'000.00	186'798.00	5.24%
Totaux		251'991'121.19	262'470'000.00	6'707'415.65	

Immeuble à usage mixte en propriété par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Neuchâtel					
Le Landeron	11, rue de Jolimont - 26, rue du Lac	14'621'153.04	14'580'000.00	314'341.00	4.61%
Vaud					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'675'284.85	37'780'000.00	838'148.00	4.62%
Totaux		53'296'437.89	52'360'000.00	1'152'489.00	

Immeuble à usage commercial en propriété par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Genève					
Carouge	20, rue des Noirettes	11'547'788.95	11'780'000.00	314'291.45	5.52%
Genève	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	29'420'600.69	33'820'000.00	834'343.00	4.96%
Totaux		40'968'389.64	45'600'000.00	1'148'634.45	

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

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Neuchâtel					
Neuchâtel	15/21, av. Edouard-Dubois (Concept B.180)	17'000'030.83	19'560'000.00	0.00	0.00%
Total		17'000'030.83	19'560'000.00	0.00	

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

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	624'527'707.20	704'126'000.00	18'624'242.87
Immeubles d'habitation en propriété par étage	104'712'184.94	110'690'000.00	2'602'477.30
Immeubles à usage commercial	251'991'121.19	262'470'000.00	6'707'415.65
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	40'968'389.64	45'600'000.00	1'148'634.45
Immeubles à usage mixte	130'016'022.45	147'600'000.00	4'027'357.25
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	53'296'437.89	52'360'000.00	1'152'489.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	17'000'030.83	19'560'000.00	0.00
Totaux	1'222'511'894.14	1'342'406'000.00	34'262'616.52

La valeur incendie de tous les immeubles de Bonhôte-Immobilier SICAV s'élève à CHF 1'180'854'601.26 au 30.09.2024

¹ Loyers encaissés et à recevoir

² Rapport entre l'état locatif théorique et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation)

³ En détention indirecte à hauteur de 100%

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achat

Immeubles d'habitation en propriété par étage		Prix d'achat en CHF
Argovie		
Birrhard	Käsistrasse 6 à 22	43'000'000.00
Total Achat		43'000'000.00

Vente

Aucune transaction pour la période du 1er avril 2024 au 30 septembre 2024



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
40'000'000.00	FIXE	1.88%	03.04.2024	03.10.2024
16'000'000.00	FIXE	1.68%	09.09.2024	08.10.2024
20'000'000.00	FIXE	1.46%	08.08.2024	08.10.2024
20'000'000.00	FIXE	1.50%	28.08.2024	28.10.2024
1'000'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2024
176'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2024
191'000.00	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2024
240'000.00	FIXE	0.00%	22.12.2022	30.11.2024
9'762'500.00	FIXE	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
5'000'000.00	FIXE	1.89%	31.12.2012	31.12.2024
1'500'000.00	FIXE	1.36%	30.08.2019	03.02.2025
7'500'000.00	FIXE	1.75%	30.03.2024	30.03.2025

Engagements à long terme de un à cinq ans

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
20'000'000.00	FIXE	2.14%	28.10.2022	28.10.2025
15'000'000.00	FIXE	0.83%	31.03.2021	31.03.2026
10'000'000.00	FIXE	0.95%	27.09.2018	26.09.2026
15'000'000.00	FIXE	1.00%	31.03.2022	31.03.2027
5'000'000.00	FIXE	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
15'000'000.00	FIXE	1.93%	27.03.2023	27.03.2028
10'000'000.00	FIXE	1.31%	03.04.2018	03.04.2028
16'500'000.00	FIXE	2.17%	01.10.2023	30.09.2028
20'000'000.00	FIXE	2.04%	06.11.2023	06.11.2028

Engagements à long terme de plus de cinq ans

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
6'000'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2030
13'000'000.00	FIXE	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
7'000'000.00	FIXE	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
30'000'000.00	FIXE	1.54%	28.10.2022	28.10.2032
7'000'000.00	FIXE	1.59%	28.06.2024	28.10.2032
8'000'000.00	FIXE	2.70%	27.07.2023	28.07.2033
20'000'000.00	FIXE	0.62%	19.01.2022	19.01.2037
2'628'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
3'236'000.00	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2041
5'520'000.00	FIXE	0.00%	22.12.2022	30.11.2047

350'253'500.00

1.45%
(taux moyen pondéré)3 années, 11 mois et
2 jours (duration)



Détail des dettes hypothécaires remboursées

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
20'000'000.00	FIXE	1.95%	29.03.2024	29.04.2024
40'000'000.00	FIXE	2.08%	28.03.2024	29.04.2024
9'000'000.00	FIXE	2.15%	16.02.2024	08.05.2024
27'000'000.00	FIXE	2.20%	08.01.2024	08.05.2024
40'000'000.00	FIXE	2.10%	29.04.2024	29.05.2024
12'252'200.00	SARON	1.87%	30.06.2021	28.06.2024
20'000'000.00	FIXE	1.75%	29.04.2024	29.06.2024
20'000'000.00	FIXE	1.57%	08.05.2024	08.08.2024
20'000'000.00	FIXE	1.70%	29.06.2024	28.08.2024
16'000'000.00	FIXE	1.88%	09.05.2024	08.09.2024
10'000'000.00	FIXE	1.75%	29.07.2024	30.09.2024
40'000'000.00	FIXE	1.63%	29.05.2024	30.09.2024

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

		Taux maximum selon règlement de placement	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
commission d'administration, de gestion et de distribution	§ 19 règl. de placement	0.75%	0.70%
pour la commission d'émission	§ 18 règl. de placement	5.00%	1.75%
pour la commission de rachat	§ 18 règl. de placement	1.00%	N/A
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 règl. de placement	5.00%	1.00%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	§ 19 règl. de placement	3.00%	de 0% à 3%
pour la gestion des immeubles	§ 19 règl. de placement	5.00%	de 2% à 3.86%
Rémunération à la banque dépositaire			
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 19 règl. de placement	CHF 125.--	CHF 125.--
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 règl. de placement	0.04%	0.04%
pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 19 règl. de placement	0.50%	0.50%

Informations sur les engagements

Engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à CHF 65'468'429.58.





Compartiment Entrepreneur

Bonhôte-Immobilier SICAV

Compte de fortune

Compartiment Entrepreneur 30.09.2024 30.09.2023

Actifs			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	300'000.00	300'000.00
Autres actifs	CHF	0.00	0.00
Total des actifs	CHF	300'000.00	300'000.00

Passifs			
Fonds étrangers			
Autres engagements	CHF	0.00	0.00
Fonds propres			
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
Total des passifs	CHF	300'000.00	300'000.00

Nombre d'actions rachetées et émises ¹ 30.09.2024 30.09.2023

Evolution du nombre d'actions			
Situation en début d'exercice		300	300
Actions émises		0	0
Actions rachetées		0	0
Situation en fin de période comptable		300	300
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	CHF	1'000.00	1'000.00

¹ 100% des actions du compartiment Entrepreneur est détenu par la banque Bonhôte & Cie SA, 2, quai Ostervald, 2000 Neuchâtel.

Compte de résultat

Compartiment Entrepreneur

période comptable

01.04.24 - 30.09.24 01.04.23 - 30.09.23

Revenus			
Total des produits	CHF	0.00	0.00
Charges			
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

Utilisation du résultat

période comptable

01.04.24 - 30.09.24 01.04.23 - 30.09.23

Résultat net	CHF	0.00	0.00
Virement à gains / pertes de capital accumulés	CHF	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	CHF	0.00	0.00
Distribution gain en capital	CHF	0.00	0.00
Distribution revenus immobiliers	CHF	0.00	0.00
Report à nouveau	CHF	0.00	0.00



Banque Bonhôte & Cie SA

Entreprise



Certifiée



bonhote.ch