



Bonhôte-Immobilier SICAV
— Rapport annuel 2024-2025



BONHÔTE
Immobilier SICAV

caceis
INVESTOR SERVICES

Sommaire

- 06 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
 - 22 Comptes de fortune et de résultat
 - 24 Inventaire des immeubles
 - 32 Statistiques
 - 34 Aperçu des immeubles
- 45 Compartiment Entrepreneur**
 - 46 Comptes de fortune et de résultat
- 49 Rapport de l'organe de révision**



Chers investisseurs de Bonhôte-Immobilier SICAV,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion, assorti des comptes au 31 mars 2025 de la SICAV immobilière Bonhôte-Immobilier SICAV.

Les résultats positifs de l'exercice permettront de verser aux investisseurs un dividende de CHF 28'103'201.70, soit CHF 3.39 par action, le 30 juillet 2025, après ratification de l'assemblée générale qui se tiendra le 14 juillet 2025.

Pour la neuvième année consécutive, les actionnaires pourront choisir de percevoir leur dividende en espèces ou sous forme de nouvelle(s) action(s) selon le prospectus d'émission. C'est une solution qui reste toujours unique dans le domaine des fonds immobiliers.

Nous vous invitons à nous contacter 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



Me Yves de Coulon
Président

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).



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

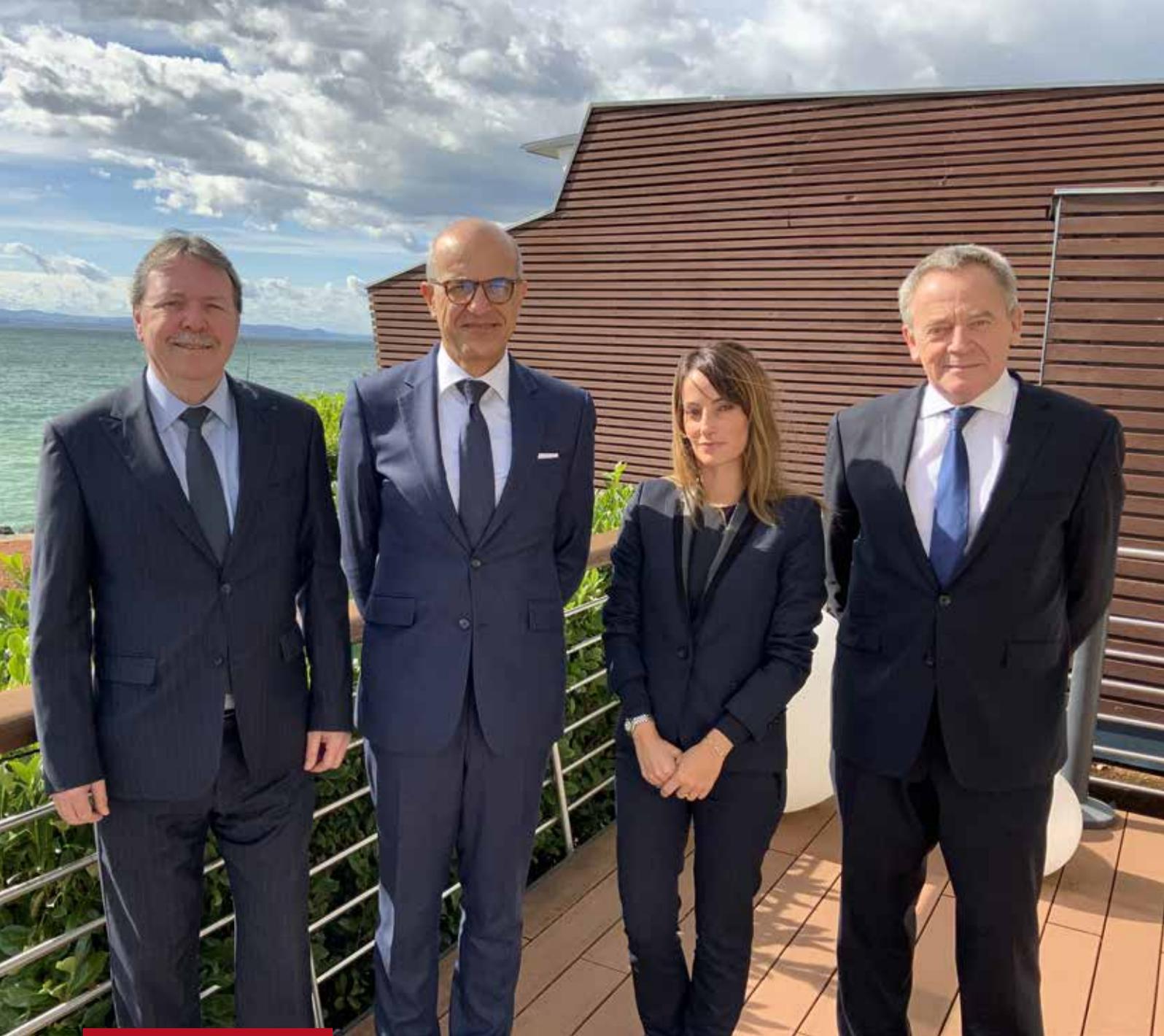
Direction de Fonds

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





Conseil d'administration de Bonhôte-Immobilier SICAV (de gauche à droite)

Jean-Paul Jeckelmann

Me Yves de Coulon

Géraldine Bosshart Brodard

Laurent Staffelbach

Vice-Président

Président

Administratrice

Administrateur

CACEIS (Switzerland) SA

Conseil d'administration

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 (du 13.05.2024 au 04.12.2024)

Direction

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 – St-Aubin-Sauges / NE (jusqu'au 28.11.2024)
Maëlle Suter	Experte immobilière – Expertop SA – Neuchâtel / NE (à partir du 28.11.2024)

Gestion des immeubles

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

Société d'audit

KPMG SA – Genève / GE



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

I. Modifications de la documentation juridique

i. 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, opérations de couverture incluses, notamment les commissions de courtage usuelles 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 placements 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'intermédiaires 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 notaires ainsi que les autres émoluments et les impôts ;

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

4) les 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) les 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) les 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.

ii. Le 28 novembre 2024, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) a approuvé la modification du prospectus relatif au changement d'expert. À ce titre, Madame Maëlle Suter remplace Madame Stéphanie Osler en tant qu'experte immobilière.

Le texte intégral des modifications de la documentation juridique peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds et de la banque dépositaire.

II. Augmentation de capital

–

Le Conseil d'administration de Bonhôte-Immobilier SICAV a décidé, le 17 juin 2024, de procéder à l'émission «best effort» de sept cent cinquante-quatre mille deux cent nonante-six (754'296) actions au maximum. Le prix de souscription a été fixé à CHF 127.00 net par nouvelle action de BIM. La période de souscription de nouvelles actions réservée aux actionnaires a eu lieu du 9 septembre au 20 septembre 2024 à 12h00.

À l'issue du délai de souscription, 747'067 nouvelles actions ont été émises par le compartiment BIM ayant le franc suisse (CHF) comme devise de référence. Cette souscription représente une fortune nette de CHF 94'877'509.-. Le jour de libération des actions a été fixé au 26 septembre 2024.

Au 26 septembre 2024, le nombre total d'actions du compartiment émises s'élève à 8'290'030.

Eléments

– subséquents

Aucun

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 réel pondéré, défini par le collège d'experts indépendants, est de 3.49%.

Chiffres

— résumés

			au 31.03.2025	au 31.03.2024
Fortune totale SICAV immobilière	CHF		1'389'813'545.72	1'309'401'284.86
Fortune nette SICAV immobilière	CHF		1'064'069'295.06	929'674'413.78
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF		1'347'842'000.00	1'276'846'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF		25'688'000.00	16'730'000.00

	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
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
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

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

au 31.03.2025 au 31.03.2024

Compartiment Investisseurs - BIM			
Quote-part des pertes sur loyers		2.08 %	1.70 %
Coefficient d'endettement		21.61 %	27.48 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		59.68 %	60.93 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(GAV)		0.78 %	0.79 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(MV)		0.89 %	1.06 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)		4.70 %	3.41 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)		3.82 %	2.86 %
Rendement sur distribution		2.04 %	2.23 %
Coefficient de distribution		90.31 %	92.20 %
Agio/disagio		29.38 %	18.49 %
Rendement de placement		4.79 %	3.50 %

Performance de Bonhôte-Immobilier SICAV (dividende réinvesti)

	2025 ¹	2024	depuis la création du fonds ²	exercice comptable 01.04.24 - 31.03.2025
Compartiment Investisseurs - BIM	4.40%	17.88%	144.85%	14.34%
SXI Real Estate Funds Index*	1.92%	17.59%	179.22%	13.14%

* 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 d'actions.

¹ du 1er janvier 2025 au 31 mars 2025

² du 11 octobre 2006 au 31 mars 2025 (performance cumulative)

Compte

— de fortune

Total de la SICAV immobilière		31.03.2025	31.03.2024
Actifs			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	9'265'683.32	12'352'247.58
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	725'043'000.00	703'686'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	111'839'000.00	65'130'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	263'475'000.00	262'470'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	CHF	45'982'000.00	45'600'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	149'327'000.00	147'600'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	52'176'000.00	52'360'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	25'688'000.00	16'730'000.00
Total immeubles	CHF	1'373'530'000.00	1'293'576'000.00
Autres actifs	CHF	7'017'862.40	3'473'037.28
Total des actifs	CHF	1'389'813'545.72	1'309'401'284.86

Passifs			
Engagements à court terme			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	94'607'000.00	133'621'700.00
Autres engagements à court terme	CHF	14'737'952.38	14'025'713.69
Engagements à long terme			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	202'277'000.00	221'884'000.00
Autres engagements à long terme	CHF	166'985.24	172'085.24
Total des passifs	CHF	311'788'937.62	369'703'498.93
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	1'078'024'608.10	939'697'785.93
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-13'955'313.04	-10'023'372.15
Fortune nette	CHF	1'064'069'295.06	929'674'413.78

Variation de la fortune nette de la SICAV		31.03.2025	31.03.2024
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	48'848'387.41	31'449'280.44
Fortune nette de la SICAV à la fin de la période comptable	CHF	1'064'069'295.06	929'674'413.78

Nombre d'actions rachetées et émises		31.03.2025	31.03.2024
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)		31.03.2025	31.03.2024
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	1'223'809.25	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- 31.03.25	01.04.23-31.03.24
Revenus		
Revenus locatifs	CHF 68'961'874.45	67'292'714.11
Intérêts bancaires	CHF 17'917.18	30'305.94
Intérêts intercalaires	CHF 115'183.70	0.00
Revenus divers	CHF 942'786.19	451'450.07
Autres revenus locatifs	CHF 199'253.27	274'110.92
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF 1'471'388.80	110'893.70
Total des produits	CHF 71'708'403.59	68'159'474.74
Charges		
Intérêts hypothécaires	CHF 5'032'474.26	6'351'601.14
Autres intérêts passifs	CHF 0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF 8'642'625.50	8'636'856.39
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF 5'319'648.89	4'981'581.87
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF 2'511'863.99	2'401'067.51
Impôts	CHF 10'757'307.21	11'203'979.75
Frais d'audit	CHF 105'144.05	100'499.25
Frais d'estimation	CHF 326'073.65	401'658.00
Avocats	CHF 68'364.41	29'665.90
Frais bancaires	CHF 199'701.06	161'012.03
Frais de publication, d'impression et autres	CHF 80'703.16	313'892.46
Rémunérations réglementaires versées:		
a) A la direction	CHF 6'929'998.48	6'648'569.61
b) A la banque dépositaire	CHF 391'717.12	364'770.85
Autres charges	CHF 134'649.25	0.00
Attribution(s) aux réparations futures	CHF 1'223'809.25	0.00
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF 89'473.58	-51'847.34
Attribution(s) aux provisions	CHF 0.00	0.00
Total des charges	CHF 41'813'553.86	41'543'307.42
Résultat net	CHF 29'894'849.73	26'616'167.32
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF 0.00	8'516'681.84
Résultat réalisé	CHF 29'894'849.73	35'132'849.16
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF 18'953'537.68	-3'683'568.72
Résultat de l'exercice	CHF 48'848'387.41	31'449'280.44



Bonhôte-Immobilier SICAV



Compartiment
– *Investisseurs - BIM*

Rapport d'activité

— et perspectives

Rapport de gestion

La valeur nette d'inventaire (VNI) au 31 mars 2025 a été calculée à CHF 128.30 par action, marquant une progression de CHF 2.55 par rapport à l'exercice 2023 - 2024, soit +2%. Le résultat net d'exploitation pour cet exercice s'est élevé à CHF 29'894'849.73. Ce résultat positif découle principalement d'une augmentation de 5.2% des revenus de la SICAV. Le taux moyen pondéré des engagements hypothécaires est de 1.27%, avec une durée excédant quatre années. Cette performance témoigne de la robustesse de la stratégie d'investissement et de la gestion opérationnelle mise en œuvre par la société.

En conséquence, il sera proposé à l'assemblée générale, qui se tiendra le 14 juillet 2025, le versement d'un dividende unitaire de CHF 3.39, en augmentation de 2% par rapport à l'exercice précédent. Sa distribution aura lieu le 30 juillet 2025, soit sous la forme de nouvelles actions ou en versement en espèces.

La valeur des immeubles sous gestion directe atteint près de CHF 1.4 milliard et la fortune nette totale progresse de plus de 14% pour dépasser le seuil du milliard, plus

précisément CHF 1.064 milliard. Le gestionnaire persiste à favoriser l'acquisition de biens immobiliers qui satisfont à des critères rigoureux concernant la qualité et la localisation des actifs, ainsi que les pratiques de gestion durable. Cette approche méthodique vise à optimiser le rendement des investissements tout en minimisant les risques associés.

En date du 11 juin 2025, le titre de Bonhôte-Immobilier s'échangeait à la bourse suisse autour de CHF 168.40, donnant un agio 32.9%.

Le taux d'escompte net moyen pondéré s'inscrit à 3.49%, alors que le ratio moyen pondéré entre l'état locatif et la valeur vénale du parc en exploitation se situe à 5.26%. La répartition géographique du portefeuille couvre 11 cantons, pour un total de 94 immeubles : Vaud 40%, Genève 24%, Neuchâtel 23%, Fribourg 3%, Valais 2%, Jura, Thurgovie, Soleure, Argovie, Bâle-Campagne et Saint-Gall se partageant les 8% restant. Les revenus locatifs proviennent toujours principalement du résidentiel pour 66%, alors que les surfaces commerciales et administratives se situent à 28% et les garages et les divers à 6%.

Lors de l'assemblée générale ordinaire de juillet 2024, tous les actionnaires présents ou dûment représentés ont unanimement approuvé les sujets proposés à l'ordre du jour.

Environnement

Depuis le 1er avril 2024, le marché immobilier suisse, et plus particulièrement celui de la Suisse romande, a connu une dynamique remarquable, notamment pour les investisseurs institutionnels et les fonds immobiliers.

L'indice SWIIT (Swiss Real Estate Funds Broad Index) a enregistré une progression de près de 18%, plaçant 2024 parmi les meilleures années du siècle pour cette classe d'actifs. Cette performance a été largement soutenue par la décision de la Banque nationale suisse (BNS) de réduire ses taux directeurs, passant de 1.75% en mars à 0.5% en décembre 2024. Cette baisse des taux a stimulé l'intérêt des investisseurs pour les fonds immobiliers, entraînant une augmentation des agios. À la fin de 2024, la prime d'acquisition de l'indice SWIIT atteignait 33%, contre une moyenne de 28% sur les dix dernières années.



En Suisse romande, notamment à Genève et Lausanne, le marché immobilier reste tendu. La pénurie de logements persiste, avec des taux de vacance très bas : 0.46% à Genève, bien en dessous du seuil de 1% considéré comme une pénurie. Cette situation a conduit à une hausse des loyers. En 2024, les loyers de l'offre ont augmenté de 4.7% et devraient continuer à croître en 2025, mais à un rythme plus modéré (+1.9% en moyenne).

Les investisseurs institutionnels, tels que les caisses de pension et les assurances, ont montré un regain d'intérêt pour l'immobilier suisse en 2024. Le volume des levées de fonds pour les produits immobiliers a dépassé les CHF 4 milliards, un niveau record. Cependant, une part substantielle de ces fonds est consacrée à la rénovation du parc immobilier existant et au désendettement, plutôt qu'au développement de nouvelles constructions.

Sur la première partie de l'année 2025 le marché des fonds immobiliers suisses (SWIT) progresse modérément affichant une performance de 3.4% au moment où nous écrivons ces lignes. L'indice des actions immobilières (REALX) quant à lui surperforme le marché des fonds Immobiliers et s'inscrit en progression de 13.55%.

Le niveau de l'agio moyen sur les fonds immobiliers atteint 35% depuis le début de l'année au-dessus de sa moyenne historique de 22%. Cependant une grande disparité d'agio existe en fonction de la taille des fonds. En effet, les fonds dont la capitalisation boursière dépassent deux milliards de francs présentent un agio moyen de 40% contre 16% pour ceux en dessous du milliard. Le niveau globalement élevé des agios s'explique en partie par la politique monétaire accommodante menée par notre Banque Centrale.

La BNS a en effet poursuivi son mouvement de baisses de taux en 2025, ramenant ses taux directeurs à 0%. Cette tendance de baisse de taux se justifie par une inflation suisse nulle, une croissance modeste de l'économie helvétique et par les turbulences provoquées par les tensions douanières et les incertitudes politiques que fait peser l'administration américaine sur l'économie mondiale. En effet, l'incertitude, par nature, réduit la visibilité et par conséquent pèse sur l'investissement et l'emploi.

Nous ne pouvons clairement plus exclure le retour des taux directeurs suisses en territoire négatif, d'autant que la défiance face au dollar américain renforce l'attrait relatif de la monnaie helvétique.

A ce stade les taux SARON à partir d'échéances de 2 mois sont en territoire négatif tout comme les rendements des emprunts de la Confédération jusqu'à 5 ans.

Au niveau du marché immobilier suisse, la demande en logements résidentiels reste élevée, soutenue par des taux d'intérêt historiquement bas. Les prix des appartements en propriété ainsi que celui des maisons individuelles continuent de croître, avec des hausses respectives de 3% et 4%. Cependant, la capacité financière reste un obstacle majeur pour de nombreux ménages, limitant l'accès à la propriété.



La pénurie de logements persiste et entraîne une augmentation des loyers proposés (+2.5%) et des loyers existants (+1.5%). Les taux de vacance continuent de diminuer, atteignant actuellement environ 1%.

Du côté de l'immobilier commercial, les surfaces de bureaux connaissent une stagnation des loyers, tandis que les surfaces commerciales subissent une légère baisse des loyers proposés (-1%).

En ce qui concerne la durabilité, les efforts pour remplacer les chauffages fossiles par des systèmes durables progressent, mais restent insuffisants pour atteindre les objectifs climatiques de 2050. Les interdictions de chauffages fossiles dans certains cantons devraient accélérer la transition.

En conclusion, malgré sa valorisation élevée, en termes relatifs le marché immobilier suisse reste une alternative crédible au marché obligataire suisse dans un environnement de taux déjà partiellement de retour en territoire négatif.

Portefeuille immobilier

Le premier jour de l'exercice, le 1er avril 2024, accueille le nouvel ensemble d'immeubles résidentiels à Birrhard (AG), localisée à Käsistrasse 6 à 22, pour un investissement total de CHF 43 millions et CHF 1.9 millions d'état locatif, affichant un rendement brut de 4.41%. 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. De plus, chaque immeuble est 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.

En décembre 2024, un achat à terme a été réalisé pour un montant de CHF 14'250'000.00 et un rendement brut de 4.28%. Il s'agit d'un objet en finalisation de construction à Lucerne. Cet immeuble accueillera 19 appartements et 3 surfaces commerciales en rez-de-chaussée. Ce nouvel objet entrera dans le portefeuille le 1er mai 2025.

Au chapitre des ventes, la société immobilière Innoparc SA, propriété de Bonhôte-Immobilier SICAV, a vendu, pour un montant de CHF 2.8 millions, une parcelle à Hauterive (NE), sur la parcelle d'Innoparc 1 bis. Il n'y a pas de volonté d'augmenter l'allocation à des immeubles Light-Industrial, il est donc logique de se séparer de ce parcelle situé en zone Industrielle.

Mardi 10 décembre 2024 a marqué une étape symbolique et historique pour Bonhôte-Immobilier SICAV avec la pose de la première pierre de son projet immobilier « Concept B.180 » en présence des autorités de la Ville et du Canton de Neuchâtel, marquant ainsi le début officiel du chantier. La pose de la première pierre du chantier Concept B.180, événement empreint de tradition et de modernité, a été célébrée en présence de nombreuses personnalités, en particulier Madame la Vice-Présidente du conseil d'Etat de Neuchâtel Crystal Graf et Madame la Présidente du Conseil communal de la Ville de Neuchâtel Violaine Blétry-de Montmollin, ainsi que de nombreux partenaires du projet. La cérémonie s'est déroulée selon la coutume ; des objets symboliques ont été soigneusement enterrés sous la première pierre. Ce geste souligne l'engagement du projet envers l'histoire et les aspirations des communautés pour l'avenir. Concept B.180 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 la matérialité Bois et Béton et à la Biodiversité. Outre la vue dégagée à 180 degrés, ce chiffre clé souligne l'ouverture d'esprit, la créativité et à l'innovation qui ont guidé les réflexions pour réaliser ce projet et améliorer la qualité de vie des habitants. Les quatre immeubles érigés accueilleront un total de 162 logements de différentes catégories ; propriété par étage (PPE), logements avec encadrement (AE), logements d'utilité publique (LUP), cluster pour personnes en situation d'handicap, appartements écoresponsables et location standard. Les appartements ont une grande variété de formes et de typologies allant du studio au 6 ½ pièces. Deux parkings souterrains sous les bâtiments offriront 145 places permettant ainsi de conserver un maximum de surfaces en pleine terre sur la parcelle et de favoriser la mobilité douce. Enfin, la « Maison Matile » existante au centre du site est préservée – mémoire du lieu – aura vocation d'offrir un espace communautaire polyvalent aux habitants et voisins. Une webcam est installée et l'évolution du chantier peut désormais être suivie en direct sur le site concept-b180.ch consacré à ce nouveau quartier d'habitations.



Perspectives et stratégie

–
L'augmentation de capital de Bonhôte-Immobilier SICAV réalisée en septembre 2024 a été un succès avec une levée de capitaux de près de CHF 95 millions, alors que l'objectif était fixé à CHF 93 millions. Une pleine réussite qui permettra le financement de 4 axes principaux.

Le premier axe permet de financer la première phase du projet à Neuchâtel, « Concept B.180 », mentionné plus haut.

Les trois autres axes sont la poursuite du développement du portefeuille immobilier de qualité, la continuation de la stratégie de rénovation des immeubles du parc et enfin, la réduction du niveau d'endettement, ce qui laisse une appréciable marge de manœuvre pour agir rapidement lors d'analyses d'opportunités d'investissements intéressantes pour le fonds.

Neuchâtel, le 23 juin 2025

Stratégie

— ESG

Vision

En qualité de propriétaire important du secteur immobilier, Bonhôte-Immobilier SICAV est consciente de ses responsabilités en matière de durabilité. Elle influence par ses actions, à court, moyen et long terme, l'amélioration de son portefeuille. Ses activités se concentrent en priorité sur des projets 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.

A ce stade, Bonhôte-Immobilier SICAV ne s'est pas engagée dans un processus de certification. Toutefois, elle suit l'évolution des nombreux et différents programmes à disposition sur le marché.

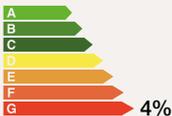
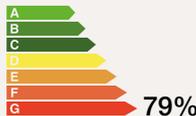
Afin de concrétiser cette philosophie, Bonhôte-Immobilier SICAV mène une stratégie proactive et conduite sur la durée.

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

Indices et objectifs	Situation initiale 2016*	Situation actuelle 2025**	Objectifs 2028**
Taux de couverture***	n/a	 91%	 90%
Mixte énergétique***	n/a	 88% non-renouvelable	 75% non-renouvelable
Consommation d'énergie***		31'869'713 kWh	
Intensité énergétique ***	134.57 kWh/m2	103.38 kWh/m2  -23%	100.00 kWh/m2  -26%
Emissions de gaz à effet de serre***		5724 t CO2-eg	
Intensité des émissions de gaz à effet de serre ***	33.38 kg CO2/m2	18.57 kg CO2/m2  -44%	18.16 kg CO2/m2  -54%
Consommation d'eau des immeubles	1.27m3/m2	1.06m3/m2  -17%	1.03m3/m2  -19%
Consommation électrique des communs	8.55 kWh/m2	6.96 kWh/m2  -19%	7.00 kWh/m2  -19%
Rapports CECB(+) du portefeuille	 4%	 79%	 100%
Panneaux solaires sur les immeubles éligibles (contrat cadre)	n/a	 27%	 100%
Signature d'un contrat cadre pour l'installation de bornes électriques	n/a	n/a	100% des demandes des locataires 

* Selon la norme SIA 2031

** Selon les normes AMAS (Asset Management Association Switzerland), REIDA V1.2.2

*** Reporting réglementaire selon circulaire du 31 mai 2022 de l'AMAS « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers ». (indices non audités)

Les principaux objectifs détaillés

 Environnementaux	 Sociétaux	 Gouvernementaux
Etablissement sur l'ensemble du portefeuille de CEEB+	Modernisation des ascenseurs	Choisir des parties prenantes en lien avec nos objectifs ESG (conditions de travail)
Surveiller et suivre les performances des bâtiments	Favoriser le tri des déchets	Transparence en matière de communication aux actionnaires
Production solaire	Accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite	Récolte et utilisation des données des immeubles
Fixer des standards de construction et de rénovation	Mise aux normes des garde-corps	Optimiser le rendement du produit d'investissement
Optimisation de la production de chaleur	Promotion des mobilités douces	Contrat équitable pour l'ensemble des responsables d'entretien des immeubles
Réduire la consommation d'eau et d'électricité	Contrôle d'accès des portes d'entrées des immeubles	Intégration des nouvelles technologies et de l'innovation dans les processus

La finalisation des actions de l'exercice précédent

Éléments ESG	Type d'actions	Mesure	Impact	
 Environnement A ce jour, 79% réalisés	Poursuivre l'établissement d'un CEEB (+) pour l'ensemble des bâtiments	Connaître la classe énergétique moyennes des immeubles	Cibler les rénovations énergétiques du portefeuille	
 Gouvernance Sera réalisé en 2026	Rencontrer les prestataires de services informatiques	Sélectionner un outil de gestion	Intégrer l'innovation dans les processus	

Les actions de l'exercice 2025-2026

Éléments ESG	Type d'actions	Mesure	Impact	
 Environnement	Poursuivre l'installation des panneaux solaires	Produire de l'énergie verte	Réduire l'empreinte énergétique	
 Gouvernance  Sociétal	Utiliser les données de consommation des immeubles	Maîtriser la consommation du portefeuille	Diminuer les charges pour les utilisateurs et améliorer la gestion des ressources	

Compte

— de fortune

Compartiment Investisseurs - BIM

31.03.2025

31.03.2024

Actifs

Avoirs en banque

Avoirs à vue	CHF	8'965'683.32	12'052'247.58
--------------	-----	--------------	---------------

Immeubles

Immeubles d'habitation	CHF	725'043'000.00	703'686'000.00
------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	111'839'000.00	65'130'000.00
---	-----	----------------	---------------

Immeubles à usage commercial	CHF	263'475'000.00	262'470'000.00
------------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles à usage commercial en propriété par étage	CHF	45'982'000.00	45'600'000.00
---	-----	---------------	---------------

Immeubles à usage mixte	CHF	149'327'000.00	147'600'000.00
-------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	52'176'000.00	52'360'000.00
--	-----	---------------	---------------

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	25'688'000.00	16'730'000.00
---	-----	---------------	---------------

Total immeubles	CHF	1'373'530'000.00	1'293'576'000.00
------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Autres actifs	CHF	7'017'862.40	3'473'037.28
---------------	-----	--------------	--------------

Total des actifs	CHF	1'389'513'545.72	1'309'101'284.86
-------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passifs

Engagements à court terme

Dettes hypothécaires à court terme	CHF	94'607'000.00	133'621'700.00
------------------------------------	-----	---------------	----------------

Autres engagements à court terme	CHF	14'737'952.38	14'025'713.69
----------------------------------	-----	---------------	---------------

Engagements à long terme

Dettes hypothécaires à long terme	CHF	202'277'000.00	221'884'000.00
-----------------------------------	-----	----------------	----------------

Autres engagements à long terme	CHF	166'985.24	172'085.24
---------------------------------	-----	------------	------------

Total des passifs	CHF	311'788'937.62	369'703'498.93
--------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	1'077'724'608.10	939'397'785.93
--	------------	-------------------------	-----------------------

Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-13'955'313.04	-10'023'372.15
---	-----	----------------	----------------

Fortune nette	CHF	1'063'769'295.06	929'374'413.78
----------------------	------------	-------------------------	-----------------------

Variation de la fortune nette

31.03.2025

31.03.2024

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	48'848'387.41	31'449'280.44
----------------	-----	---------------	---------------

Fortune nette à la fin de la période comptable	CHF	1'063'769'295.06	929'374'413.78
---	------------	-------------------------	-----------------------

Nombre d'actions rachetées et émises

31.03.2025

31.03.2024

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	128.30	125.75
---	-----	--------	--------

Compte — de résultat

Compartiment Investisseurs - BIM

		Période comptable	
		01.04.24-31.03.25	01.04.23-31.03.24
Revenus			
Revenus locatifs	CHF	68'961'874.45	67'292'714.11
Intérêts bancaires	CHF	17'917.18	30'305.94
Intérêts intercalaires	CHF	115'183.70	0.00
Revenus divers	CHF	942'786.19	451'450.07
Autres revenus locatifs	CHF	199'253.27	274'110.92
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	1'471'388.80	110'893.70
Total des produits	CHF	71'708'403.59	68'159'474.74

Charges

Intérêts hypothécaires	CHF	5'032'474.26	6'351'601.14
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF	8'642'625.50	8'636'856.39
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF	5'319'648.89	4'981'581.87
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	2'511'863.99	2'401'067.51
Impôts	CHF	10'757'307.21	11'203'979.75
Frais d'audit	CHF	105'144.05	100'499.25
Frais d'estimation	CHF	326'073.65	401'658.00
Avocats	CHF	68'364.41	29'665.90
Frais bancaires	CHF	199'701.06	161'012.03
Frais de publication, d'impression et divers	CHF	80'703.16	313'892.46
Rémunérations réglementaires versées :			
a) A la direction	CHF	6'929'998.48	6'648'569.61
b) A la banque dépositaire	CHF	391'717.12	364'770.85
Autres charges	CHF	134'649.25	0.00
Attribution(s) aux réparations futures	CHF	1'223'809.25	0.00
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	89'473.58	-51'847.34
Attribution(s) aux provisions	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	41'813'553.86	41'543'307.42

Résultat net	CHF	29'894'849.73	26'616'167.32
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	0.00	8'516'681.84
Résultat réalisé	CHF	29'894'849.73	35'132'849.16
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	18'953'537.68	-3'683'568.72
Résultat de l'exercice	CHF	48'848'387.41	31'449'280.44

Utilisation du résultat

		01.04.24 - 31.03.25	01.04.23 - 31.03.24
Résultat net	CHF	29'894'849.73	26'616'167.32
Revenus reportés	CHF	9'066'099.92	6'990'539.28
Résultat ordinaire disponible pour être réparti	CHF	38'960'949.65	33'606'706.60
Distribution revenus ordinaires	CHF	28'103'201.70	24'540'606.68
Report à nouveau	CHF	10'857'747.95	9'066'099.92

Utilisation du capital

		01.04.24 - 31.03.25	01.04.23 - 31.03.24
Gains en capital réalisés ¹	CHF	0.00	8'516'681.84
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	19'882'296.31
Distribution des gains en capital réalisés	CHF	0.00	0.00
Report à nouveau	CHF	19'882'296.31	19'882'296.31

¹ Art. 89, al. 1, let. a, LPCC

Inventaire

— des immeubles

Immeubles d'habitation		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Bâle-Campagne					
Diegten	Hauptstrasse 22 à 26	10'123'010.95	10'066'000.00	418'876.00	4.56%
Fribourg					
Fribourg	20/22, impasse de la Forêt	19'225'661.39	18'394'000.00	1'199'126.15	7.56%
Pont-en-Ogoz	3, En Palud	11'049'309.66	10'988'000.00	477'527.50	4.44%
Genève					
Carouge	33 à 37 - 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'493'648.21	32'926'000.00	1'574'605.50	4.87%
	47/49, rte de Veyrier	10'378'567.99	14'336'000.00	834'661.00	5.91%
Genève	57, rue de Lyon	11'466'481.17	12'986'000.00	701'989.60	5.57%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	41'659'253.48	51'863'000.00	2'653'900.90	5.22%
	11, rue Sautter	18'509'780.77	21'585'000.00	1'123'646.00	5.28%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	9'674'768.66	11'771'000.00	560'410.50	4.88%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'975'088.72	27'588'000.00	1'377'658.19	5.03%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'987'892.63	7'210'000.00	356'331.00	5.04%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	34'532'129.62	44'867'000.00	2'379'973.50	5.40%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	11'080'327.06	13'637'000.00	733'374.50	5.48%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	13'046'755.04	16'152'000.00	828'719.25	5.22%
Vernier	35, av. du Lignon	8'103'858.19	10'091'000.00	431'184.00	4.49%
Neuchâtel					
Boudry	33/35, rte de la Gare	4'078'087.14	5'036'000.00	284'696.10	5.70%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'295'810.08	8'879'000.00	494'556.35	5.85%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'279'219.34	6'623'000.00	400'512.60	6.17%
	1/3, rue de la Colline	5'786'735.26	7'299'000.00	398'179.50	5.66%
	11a/11b, rue des Vernes	5'541'324.88	5'762'000.00	323'443.00	5.80%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'819'856.00	6'780'000.00	382'397.30	5.86%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	5'192'675.75	5'012'000.00	279'391.00	5.95%
	24 à 28, rue des Berthoudes	7'118'488.57	7'413'000.00	397'751.00	5.44%
	19, rue des Vignolants	5'291'957.77	5'028'000.00	287'136.00	5.73%
	1 à 7, rue des Battieux	10'896'484.20	11'552'000.00	747'390.50	6.67%
Peseux	10/12, rue de la Gare	5'078'690.42	5'582'000.00	320'914.70	5.80%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'892'692.12	8'902'000.00	470'141.10	5.47%
Saint-Gall					
Heerbrugg	Engelgasse 4/6	22'699'698.38	22'773'000.00	786'773.00	3.82%
Soleure					
Hägendorf	Bodenmattstrasse 12	11'640'967.48	11'316'000.00	424'857.00	3.97%
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'815'891.59	7'649'000.00	383'718.00	5.08%
Thurgovie					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'928'067.97	19'809'000.00	858'222.00	4.47%
Valais					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'786'058.84	14'605'000.00	684'799.00	4.90%
Martigny	2 à 8, rue des Peupliers	15'432'588.94	14'771'000.00	669'748.65	4.88%

Immeubles d'habitation		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés¹ en CHF	Rendement brut²
Vaud					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'424'028.51	2'131'000.00	133'775.00	6.36%
Avenches	1-2, impasse des Lilas	13'199'190.64	13'066'000.00	609'908.95	4.90%
	5-6, ch. de la Guérite	19'371'949.67	19'228'000.00	877'967.85	4.81%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'332'588.98	12'640'000.00	766'892.00	6.32%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'650'798.04	8'695'000.00	541'644.67	6.46%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Rietgaz	10'214'365.76	10'455'000.00	581'003.00	5.60%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'426'528.68	3'203'000.00	175'433.00	5.59%
	13, rue de Sadaz	2'928'338.33	3'777'000.00	193'129.05	5.68%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'340'902.20	3'596'000.00	209'777.00	5.86%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'373'019.07	16'545'000.00	862'517.00	5.30%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'744'085.38	14'260'000.00	764'826.00	5.98%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'625'793.65	6'133'000.00	406'814.90	6.74%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'428'888.29	17'930'000.00	1'159'174.54	6.52%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'952'734.80	7'352'000.00	384'293.40	5.28%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'942'514.60	7'406'000.00	361'310.00	5.11%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	31'776'860.55	40'463'000.00	2'028'948.07	5.18%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'142'510.28	3'485'000.00	206'408.00	5.94%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'200'275.06	4'168'000.00	250'047.00	6.08%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'671'774.44	8'974'000.00	435'458.00	4.99%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'626'176.76	7'289'000.00	380'237.50	5.34%
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	17'036'412.64	16'861'000.00	767'715.50	4.70%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'308'742.58	10'002'000.00	553'545.95	5.09%
	22, rue des Jordils	5'813'919.89	8'133'000.00	438'931.50	5.84%
Totaux		628'414'227.07	725'043'000.00	37'336'368.27	

Immeubles d'habitation en propriété par étage		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés¹ en CHF	Rendement brut²
Argovie					
Birrhard	Käsistrasse 6 à 22	43'542'851.05	45'864'000.00	1'882'225.00	4.20%
Genève					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'323'443.36	5'804'000.00	336'585.60	5.81%
Jura					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'332'077.08	18'326'000.00	801'525.00	5.30%
Neuchâtel					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	5'030'503.87	6'586'000.00	350'888.00	5.38%
	219 à 229, rue des Fahys	21'879'408.51	23'702'000.00	1'157'780.70	5.11%
Vaud					
Aigle	52, rte d'Evian	9'922'238.26	11'557'000.00	715'307.00	6.35%
Totaux		105'030'522.13	111'839'000.00	5'244'311.30	

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés¹ en CHF	Rendement brut²
Neuchâtel					
Neuchâtel	15/21, av. Edouard-Dubois (Concept B.180)	24'085'161.83	25'688'000.00	0.00	0.00%
Totaux		24'085'161.83	25'688'000.00	0.00	

Immeubles à usage commercial		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés¹ en CHF	Rendement brut²
Genève					
Genève	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'469'000.00	162'252.00	4.68%
Neuchâtel					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'614'654.36	31'267'000.00	1'434'294.00	4.65%
Hauterive	61, Rouges -Terres (SI Innoparc SA) ³	12'303'035.97	15'776'000.00	1'233'292.00	8.04%
La Chaux-de-Fonds	103/105, rue Fritz-Courvoisier (SI Innoparc SA) ³	10'068'010.60	10'046'000.00	764'791.05	7.86%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA) ^{3 et 4}	15'188'487.22	15'349'000.00	927'573.30	6.17%
	20 à 24, rue du Puits-Godet	22'145'635.52	22'153'000.00	1'202'242.00	5.45%
	1, place Coquillon-15, rue de l'Hôpital - 8, rue des Poteaux	50'720'909.13	50'510'000.00	2'295'460.53	4.61%
	11, rue du Temple-Neuf	5'494'662.54	5'568'000.00	282'718.80	5.29%
	19, rue de l'Ecluse	698'469.88	650'000.00	45'836.75	7.13%
Saint-Blaise	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA) ³	14'722'131.39	14'680'000.00	884'413.35	5.95%
Vaud					
Eysins	21, rte de Crassier	24'242'964.90	25'199'000.00	1'124'866.30	4.47%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'454'969.00	5'462'000.00	251'257.50	5.04%
Le Mont-sur-Lausanne	En Budron A5	24'459'658.43	28'806'000.00	1'517'255.90	5.27%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'450'527.07	5'539'000.00	283'983.00	5.15%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théâtre	21'445'760.75	23'189'000.00	912'770.80	4.13%
Vevey	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'569'308.46	5'812'000.00	374'064.00	5.30%
Totaux		249'115'749.67	263'475'000.00	13'697'071.28	

Immeubles à usage mixte		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés¹ en CHF	Rendement brut²
Vaud					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'565'553.96	7'870'000.00	448'891.05	5.79%
Lausanne	36, av. de Cour	16'536'646.46	21'713'000.00	1'049'993.00	4.86%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'365'876.27	21'093'000.00	1'186'643.00	5.72%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'099'699.12	6'825'000.00	400'421.00	5.96%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolle	18'493'344.70	24'088'000.00	1'306'529.00	5.46%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	29'929'774.72	29'701'000.00	1'499'175.30	5.11%
	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'839'498.97	8'127'000.00	447'955.00	5.56%
	2/4, rue du Simplon	7'721'646.49	6'900'000.00	407'543.40	6.02%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'809'256.56	23'010'000.00	1'326'664.00	5.95%
Totaux		130'361'297.25	149'327'000.00	8'073'814.75	

Immeubles à usage commercial en propriété par étage		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés¹ en CHF	Rendement brut²
Genève					
Carouge	20, rue des Noirettes	11'549'213.95	11'802'000.00	633'694.85	5.51%
Genève	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay	29'427'044.45	34'180'000.00	1'672'278.00	4.92%
Totaux		40'976'258.40	45'982'000.00	2'305'972.85	

Immeubles à usage mixte en propriété par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Neuchâtel					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'621'153.04	14'642'000.00	617'953.00	4.61%
Vaud					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'658'729.35	37'534'000.00	1'686'383.00	4.72%
Totaux		53'279'882.39	52'176'000.00	2'304'336.00	

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).

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	628'414'227.07	725'043'000.00	37'336'368.27
Immeubles d'habitation en propriété par étage	105'030'522.13	111'839'000.00	5'244'311.30
Immeubles à usage commercial	249'115'749.67	263'475'000.00	13'697'071.28
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	40'976'258.40	45'982'000.00	2'305'972.85
Immeubles à usage mixte	130'361'297.25	149'327'000.00	8'073'814.75
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	53'279'882.39	52'176'000.00	2'304'336.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	24'085'161.83	25'688'000.00	0.00
Totaux	1'231'263'098.74	1'373'530'000.00	68'961'874.45

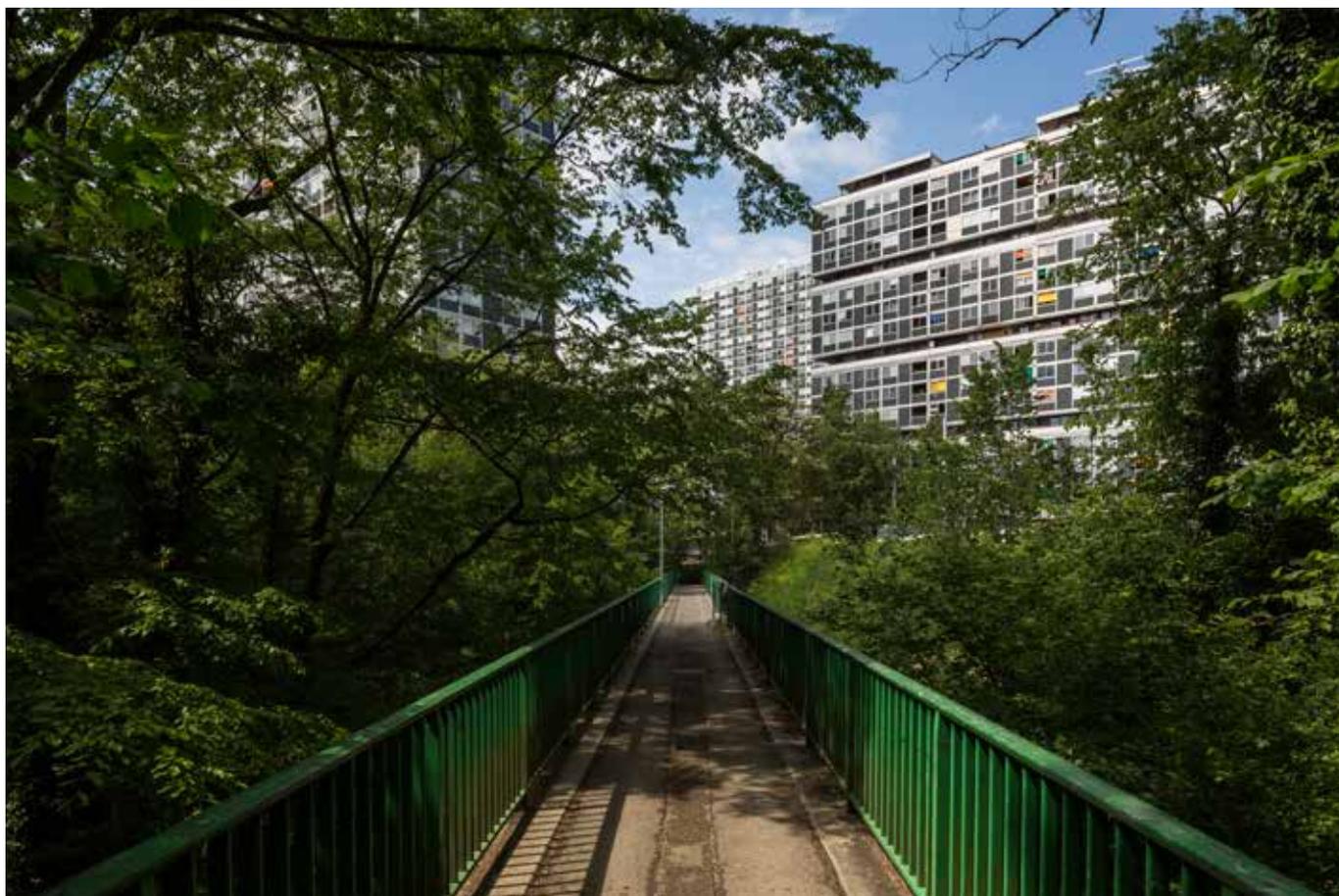
La valeur incendie de tous les immeubles de Bonhôte-Immobilier SICAV s'élève à CHF 1'222'055'445.80 au 31.03.2025

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%

⁴ Immeuble détenu en DDP. La valeur totale des immeubles commerciaux en DDP est de CHF 15'349'000.00



Liste des achats — et des ventes d'avoirs

Achats

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

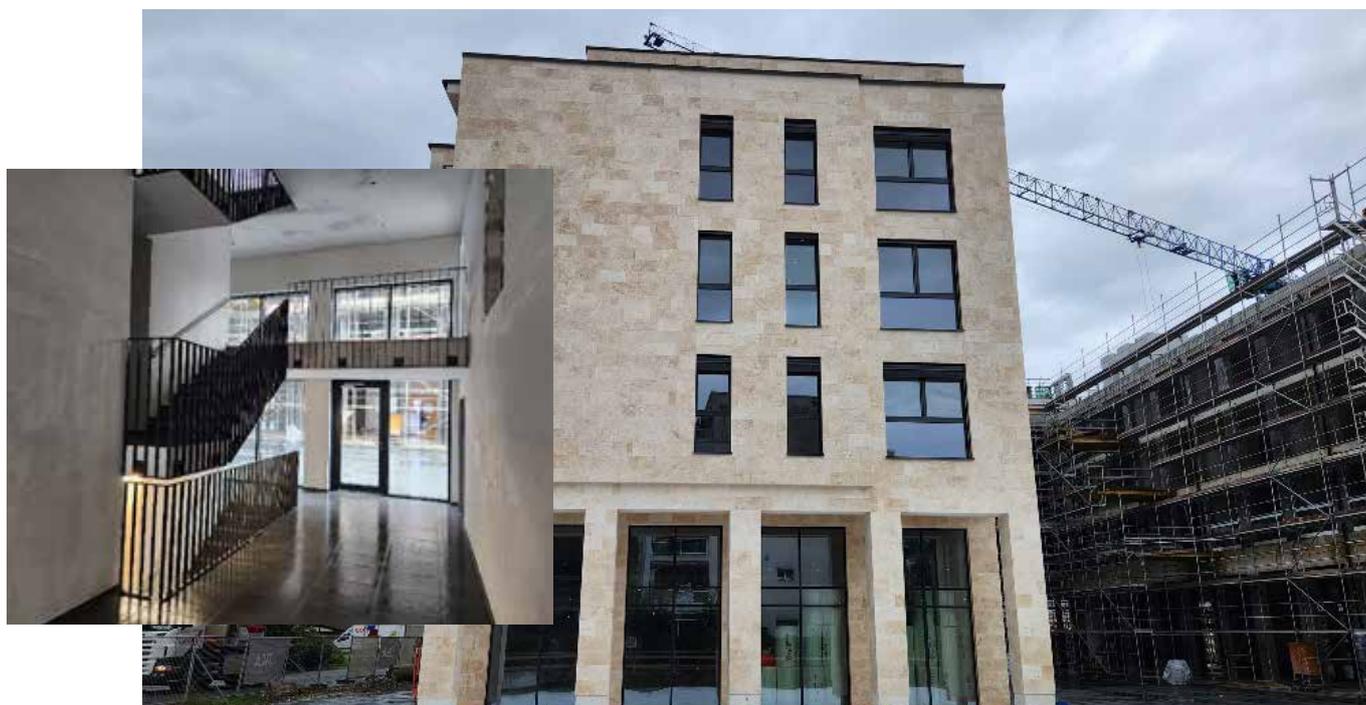
Immeuble à usage mixte (achat à terme)			Prix d'achat en CHF
Lucerne			
Lucerne ¹	Bodenhof 1		14'250'000.00
Total Achat à terme			14'250'000.00

¹ Achat à terme dont la signature de l'acte a eu lieu le 18 décembre 2024. Le transfert de propriété est en cours de réalisation.

Vente

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction			Prix de vente en CHF
Neuchâtel			
Hauterive	71, Rouges-Terres (SI Innoparc SA) ²		2'800'000.00
Total Vente			2'800'000.00

² Parcelle anciennement rattachée à l'immeuble 61, Rouges-Terres



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
10'000'000.00	FIXE	0.81%	08.03.2025	25.04.2025
20'000'000.00	FIXE	1.00%	28.02.2025	28.04.2025
20'000'000.00	FIXE	0.77%	08.03.2025	31.07.2025
20'000'000.00	FIXE	2.14%	28.10.2022	28.10.2025
1'000'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2025
176'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2025
191'000.00	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2025
240'000.00	FIXE	0.00%	22.12.2022	30.11.2025
8'000'000.00	FIXE	1.00%	31.03.2025	31.03.2026
15'000'000.00	FIXE	0.84%	31.03.2021	31.03.2026

Engagements à long terme de un à cinq ans

Capital en CHF	Type de taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
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
5'000'000.00	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
10'000'000.00	FIXE	1.46%	28.02.2025	27.02.2034
20'000'000.00	FIXE	0.62%	19.01.2022	19.01.2037
2'452'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
3'045'000.00	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2041
5'280'000.00	FIXE	0.00%	22.12.2022	30.11.2047

296'884'000.00

1.27%
(taux moyen pondéré)

4 année(s), 6 mois,
et 6 jour(s)
(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
40'000'000.00	FIXE	1.63%	29.05.2024	30.09.2024
10'000'000.00	FIXE	1.75%	29.07.2024	30.09.2024
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
9'762'500.00	FIXE	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
20'000'000.00	FIXE	1.45%	28.10.2024	30.12.2024
5'000'000.00	FIXE	1.89%	31.12.2012	30.12.2024
25'000'000.00	FIXE	1.40%	08.10.2024	08.01.2025
1'500'000.00	FIXE	1.36%	30.08.2019	03.02.2025
20'000'000.00	FIXE	0.95%	30.12.2024	28.02.2025
7'000'000.00	FIXE	1.37%	30.11.2024	28.02.2025
25'000'000.00	FIXE	0.98%	08.01.2025	08.03.2025
5'000'000.00	FIXE	0.98%	31.12.2024	08.03.2025
7'500'000.00	FIXE	1.75%	30.03.2024	30.03.2025



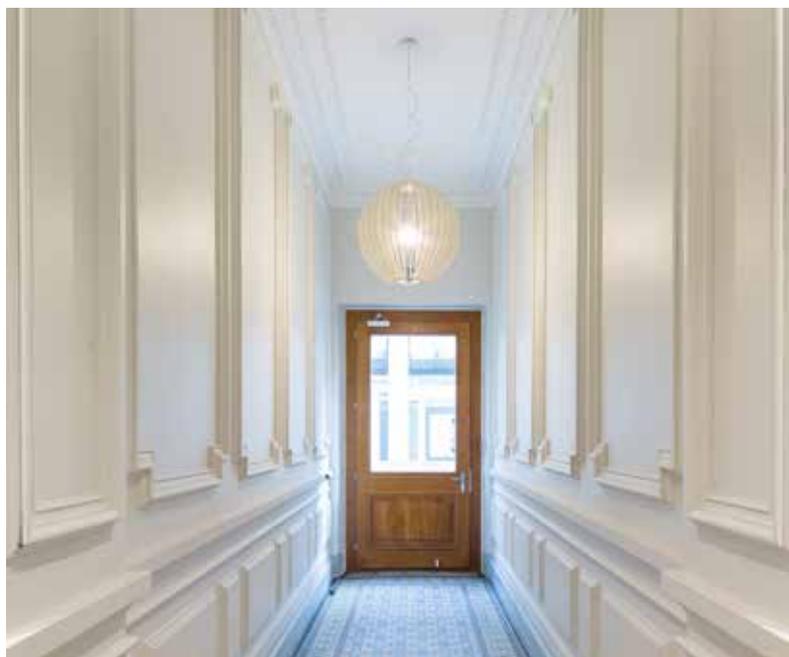
Informations sur le taux effectif des — rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement de placement

		Taux maximum selon règl. de placement	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
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%	1.75%
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 le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	§ 19 règl. placement	3.00%	de 0% à 3%
pour la gestion des immeubles	§ 19 règl. placement	5.00%	de 2% à 4.17%
Rémunération à la banque dépositaire			
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 19 règl. placement	CHF 125.--	CHF 125.--
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%

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 74'019'299.76.

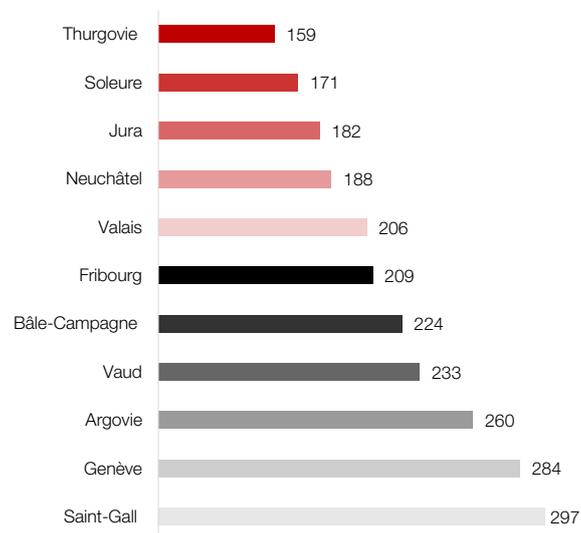


Statistiques

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	1178
GE	144	152	241	129	51	717
NE	9	70	146	159	46	430
FR	27	37	47	21	2	134
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
SO	2	13	12	18	2	47
SG	24	17	5	0	0	46
BL	4	2	5	12	0	23
Total	360	688	1014	640	160	2862

Répartition des loyers résidentiels CHF/m2



Données

Valeurs



Loyer résidentiel moyen du parc

CHF 231.84 / m2



Vacants résidentiels annualisés du parc

1.41%



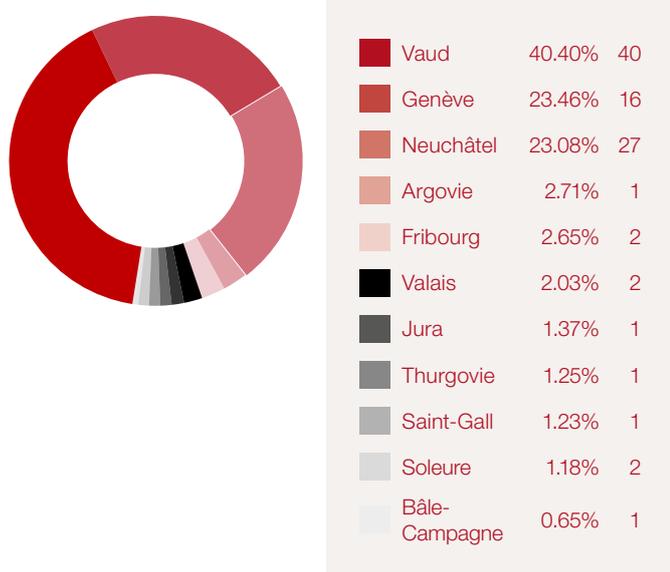
Age réel et âge économique du parc

Réel = 38 ans
Economique = 31 ans

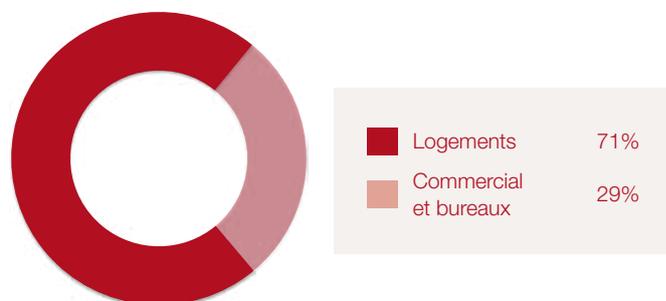
Graphiques



Répartition des investissements par canton selon l'état locatif



Répartition de l'état locatif



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. Rietgaz



Carouge, 5/7, rte de la Fontenette



Carouge, 47/49, rte de Veyrier



Carouge, 20, rue des Noirettes



Carouge, 37a, rte de Veyrier



Chavornay, 13, rue de Sadaz



Chavornay, 9, rue de Sadaz



Cheseaux, 22, ch. de Champ-Pamont



Colombier, 1/3, rue de la Colline



Colombier, 11a/11b, rue des Vernes



Colombier, 1 à 5, rue Madame de Charrière



Colombier, 5 à 9, ch. des Saules



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, 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



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



Gland, 5, rue de Riant-Coteau



Grand-Lancy, 21, ch. des Palettes



Hägendorf, Bodenmattstrasse 12



Hauterive, 61, Rouges -Terres



Heerbrugg, Engulgasse 4/6



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



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



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



Lancy, 25 à 29, ch. des Pontets



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



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



Onnens, 4 à 26, rte de la Gare



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



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



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-Cérésolé



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



Bonhôte-Immobilier SICAV



*Compartiment
— Entrepreneur*

Compte — de fortune

Compartiment Entrepreneur		31.03.2025	31.03.2024
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		31.03.2025	31.03.2024
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.



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		
	01.04.24-31.03.25	01.04.23-31.03.24	
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			
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





Bonhôte-Immobilier SICAV



*Rapport de
— l'organe de révision*

Rapport de l'organe de révision

A 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 le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a-h et 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 mars 2025.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints (pages 4 à 13, 22 à 31 et 46 à 47) 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.

Éléments clés de l'audit



EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



INTEGRALITE ET EXACTITUDE DE LA PROVISION POUR IMPOTS COURANTS ET DE LA PROVISION POUR IMPOTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION

Les éléments clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, sont les plus importants lors de notre audit des comptes annuels de la période sous revue. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas d'opinion distincte sur ces points.



EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Élément clé de l'audit

Au 31 mars 2025, la valeur vénale des immeubles s'élevait à CHF 1'373'530'000.

Le portefeuille immobilier de la SICAV est évalué à la valeur vénale à la date de clôture. L'évaluation est effectuée conformément à la Directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) pour les fonds immobiliers. La SICAV recourt à des experts immobiliers indépendants pour déterminer la valeur vénale des immeubles. Les experts chargés des estimations utilisaient un modèle d'évaluation « Discounted cashflow (DCF) ».

Le modèle d'évaluation DCF fournit une valeur vénale qui comprend un caractère d'appréciation significatif sur les prévisions des futurs flux de trésorerie (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier (notamment, loyers du marché, taux de vacances, frais d'entretien et coûts de rénovation), ainsi que sur le taux d'actualisation utilisé.

Nous considérons cet élément comme étant clé pour l'audit car une variation d'une de ces hypothèses pourrait avoir un effet significatif sur la valeur vénale du portefeuille immobilier.

Notre approche

Dans le cadre de nos procédures d'audit concernant les estimations de la valeur vénale du portefeuille immobilier, nous avons évalué les qualifications et l'indépendance des experts engagés par la SICAV. Nous avons examiné et pris en compte le système de contrôle interne mis en place par la SICAV pour l'évaluation des immeubles. Nous avons également eu recours à l'appui de nos spécialistes dans le domaine de l'immobilier dans le cadre de nos travaux d'audit sur l'évaluation du portefeuille immobilier.

Basé sur un échantillon sélectionné en fonction de facteurs quantitatifs et qualitatifs, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes :

- examen critique du modèle retenu pour déterminer la juste valeur ;
- plausibilisation des hypothèses utilisées, en particulier en ce qui concerne le taux d'actualisation, les loyers du marché, le taux de vacances, les frais d'entretien et les coûts de rénovation, ceci sur la base des chiffres passés, de benchmarks, d'informations accessibles au public et de notre connaissance du marché.

Nous avons également examiné la pertinence des informations figurant dans les comptes annuels, en lien avec l'évaluation des immeubles.

Pour plus d'informations concernant l'évaluation du portefeuille immobilier voir :

- Page 7 : Experts chargés des estimations
- Page 10 : Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire
- Pages 24 à 27 : Inventaire des immeubles



INTEGRALITE ET EXACTITUDE DE LA PROVISION POUR IMPOTS COURANTS ET DE LA PROVISION POUR IMPOTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION

Elément clé de l'audit

Au 31 mars 2025, les impôts directs de l'exercice s'élevaient à CHF 10'757'307.21 et la provision pour impôts dus en cas de liquidation à CHF 13'955'313.04. La SICAV utilise l'aide d'un conseiller fiscal externe pour le calcul des impôts.

L'estimation des impôts dus en cas de liquidation dépend de plusieurs facteurs, notamment de l'évaluation des immeubles en date de clôture, du prix de revient de ces derniers et des taux d'impôts utilisés qui dépendent de l'emplacement respectif des différentes propriétés et de la durée de détention pour les immeubles situés dans les cantons appliquant le système moniste.

La provision pour impôts courants se compose de l'addition des impôts immobiliers complémentaires et fonciers, de l'impôt sur le capital et de l'impôt sur le bénéfice, ainsi que de l'impôt spécial sur les gains immobiliers en cas d'aliénation pour les immeubles situés dans les cantons appliquant le système moniste. Le calcul de ces impôts se base sur les revenus et charges attribués à chaque immeuble et sur les taux d'impôts qui varient en fonction du canton et de la commune de situation de chaque immeuble.

Nous considérons ces éléments comme étant clés pour l'audit car une erreur dans le calcul des impôts pourrait avoir un effet significatif sur le montant de la provision pour impôts courants et de la provision pour impôts dus en cas de liquidation.

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.

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.

Notre approche

Dans le cadre de nos procédures d'audit concernant la provision pour impôts courants et l'estimation des impôts dus en cas de liquidation, nous avons impliqué nos spécialistes dans le domaine de la fiscalité, qui ont réalisé une revue critique des calculs effectués.

Sur la base d'un échantillon du portefeuille immobilier au 31 mars 2025, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes concernant les impôts dus en cas de liquidation :

- examen critique de la méthode de calcul pour l'estimation des impôts dus en cas de liquidation ; examen des taux d'imposition retenus par immeubles et par canton / commune ;
- vérification des valeurs utilisées dans le calcul, notamment réconciliation avec les valeurs vénales des immeubles et les prix de revient ;
- réconciliation des positions fiscales calculées avec la comptabilité.

Sur la base d'un échantillon du portefeuille immobilier au 31 mars 2025, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes concernant les impôts courants :

- réconciliation des revenus et charges attribués aux immeubles ;
- revue des valeurs fiscales retenues ;
- examen des taux d'impôts appliqués.



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 l'organe de révision 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 réalisé conformément 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 ainsi que 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 du résultat du compartiment 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.

KPMG SA

Bruno Beça
Expert-réviser agréé
Réviser responsable

Nicolas Moser
Expert-réviser agréé

Genève, le 23 juin 2025

Les comptes annuels comprennent le compartiment 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 (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) au 31 mars 2025.



Contact

—

Bonhôte-Immobilier SICAV

c/o

Banque Bonhôte & Cie SA

2, quai Ostervald

2001 Neuchâtel

T. +41 32 722 10 54

contact@bonhote.ch

