



*Rapport semestriel  
non audité  
2022-2023*



*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 2022, de la SICAV immobilière Bonhôte-Immobilier SICAV.

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

Yves de Coulon  
Président

Jean-Paul Jeckelmann  
Vice-Président



# Sommaire

Page 5	<b>Bonhôte-Immobilier SICAV</b>	Page 18	Comptes de fortune et de résultat
Page 6	Informations économiques et juridiques	Page 20	Inventaire des immeubles
Page 11	Chiffres résumés, comptes de fortune et de résultat	Page 24	Informations financières
Page 15	<b>Compartment Investisseurs - BIM</b>	Page 29	<b>Compartment Entrepreneur</b>
Page 16	Rapport d'activité et perspectives	Page 30	Comptes de fortune et de résultat

# Bonhôte-Immobilier SICAV

Bonhôte-Immobilier SICAV, avec 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 la loi. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions non déterminé à l'avance.

Seule la fortune de la SICAV immobilière garantit les engagements de la SICAV immobilière. Le compartiment des investisseurs (BIM) répond en exclusivité de ses propres engagements. 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).

Dans tous les cas, la responsabilité de l'ensemble de la fortune de la SICAV immobilière au sens des art. 55 et 100 CO demeure réservée. 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 dissout par une décision des actionnaires Entrepreneur regroupant les deux tiers au moins des actions Entrepreneur émises.

Il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement pour d'autres informations, notamment s'agissant de la structure de la SICAV immobilière, ses compartiments, ses actions ou classes d'actions ainsi que sur les tâches de ses organes.

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 du 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 FINMA du 30 mars 2021.

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

Banque dépositaire  
CACEIS Bank Montrouge,  
succursale de Nyon/Suisse  
35, route de Signy, CP 2259  
CH-1260 Nyon / VD

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

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

# Bonhôte-Immobilier SICAV

## Conseil d'administration

Yves de Coulon	Président
Jean-Paul Jeckelmann	Vice-Président
Géraldine Bosshart Brodard	Membre

## Conseil d'administration CACEIS (Switzerland) SA

Thies Clemenz	Président
Yvar Mentha	Vice-Président
Jacques Bourachot	Administrateur
Jean-François Deroche	Administrateur
Philippe Durant	Administrateur
Jean-Pierre Valentini	Administrateur

## Direction CACEIS (Switzerland) SA

Oscar Garcia	Directeur général
Sandra Czich	Directrice
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 (à partir du 28.07.2022)
Caroline Dunst	Experte immobilière – Acanthe SA – Genève
Denise Dupraz	Arch. et experte immobilière – D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges
Catherine Grandjean	Experte immobilière – c/o CGC immobilier Sàrl - Cortaillod / NE (à partir du 17.05.2022)
Michel Grosfillier	Architecte EAUG-SIA – REG A – Bureau d'architecte Processus Immobilier SA – Genève (jusqu'au 31.03.2022)
Yann Mattenberger	Expert immobilier – c/o Vago Mattenberger Immobilier SA - Lausanne (à partir du 17.05.2022)
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  
 Cogestim SA – Lausanne (jusqu'au 30.09.2022)  
 Domicim Lausanne SA – Lausanne  
 Régie Duboux SA – Lausanne  
 Gérances Foncières SA – Fribourg  
 Pilet & Renaud SA – Genève  
 Rosset & Cie – Onex  
 Intercity Bewirtschaftung AG – Zurich

## Société d'audit

KPMG SA – Genève

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

Le 5 août 2022, le Conseil d'administration de la SICAV a informé les investisseurs des modifications suivantes apportées au prospectus et au règlement de placement de la SICAV, telles qu'approuvées par le Conseil d'administration en date du 17 juin 2022 et par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 21 juillet 2022. Le règlement de placement est entré en vigueur le 27 juillet 2022.

Le prospectus et le règlement de placement de la SICAV ont été modifiés suite aux nouveaux documents modèles publiés par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Ces modifications sont exigées pas la loi, uniquement formelles et/ou ne touchent pas aux droits des investisseurs. Un résumé des principales modifications du prospectus et du règlement de placement est indiqué ci-dessous.

## 1. Prospectus :

§1 informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments

Un nouveau paragraphe concernant la « Gestion du risque de liquidité », ch.1.18, a été ajouté. Il a la teneur suivante :

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La SICAV immobilière évalue la liquidité du fonds de placement régulièrement selon différents scénarios documentés par ses soins. La SICAV immobilière peut renoncer à intégrer différents scénarios si la fortune nette ne s'élève pas à plus de 25 millions de francs suisses.

La SICAV immobilière a identifié en particulier les risques de liquidité, d'une part au niveau des placements individuels au regard de leur capacité à être réalisés, et d'autre part au niveau de la SICAV en lien avec la prise en compte de demandes de rachat. A cet effet, des processus ont été définis et mis en œuvre dans les différentes phases de la vie de la SICAV, qui permettent en particulier l'identification, la surveillance et les comptes rendus relatifs à ces risques. Ces mesures comprennent notamment des mécanismes de protection au passif (fréquence de rachat, préavis,...), des approches multicritères d'évaluation de la liquidité et des seuils d'alerte.

## 2. Règlement de placement :

§3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière :

Le quatrième paragraphe du point 1 a été supprimé : « Si le droit étranger prévoit une convention de coopération et d'échange de renseignements avec les autorités de surveillance étrangères, la SICAV immobilière ne peut déléguer des décisions en matière de placement que si une telle convention a été conclue entre la FINMA et les autorités de surveillance étrangères concernées par ces décisions ».

Et a été remplacé par le paragraphe suivant : « La SICAV immobilière est responsable du respect des obligations en matière de surveillance et protège les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches ».

§5 Cercle des actionnaires (anciennement §5 Investisseurs) :

Un nouveau paragraphe a été ajouté : « 2. Par la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une participation à la SICAV immobilière, en relation avec le compartiment visé, et au bénéfice résultant de son bilan ».

§8 Politique de placement :

Un sixième paragraphe a été ajouté à la lettre a). Il a la teneur suivante : « La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus ».

§16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations :

Le 7ème paragraphe a été modifié suite à la modification de l'art. 86 OPC-FINMA. Voici sa nouvelle teneur : « 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 ».

Le 5 août 2022, le Conseil d'administration de la SICAV a informé les investisseurs des modifications

suivantes apportées aux statuts de la SICAV, telles qu'approuvées par le Conseil d'administration lors de leur séance du 17 juin 2022, par l'Assemblée générale en date du 13 juillet 2022 et par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers en date du 21 juillet 2022. Les statuts sont entrés en vigueur le 27 juillet 2022, lors de leur inscription au registre du commerce du canton de Neuchâtel.

Les statuts de la SICAV ont été modifiés suite au nouveau document modèle publié par l'AMAS. Un résumé des principales modifications des statuts est indiqué ci-dessous.

#### Art. 6. Actions

Il est ajouté la phrase suivante à la fin du 5ème paragraphe:

[...] La suppression de la copropriété ou le fractionnement du certificat global n'est possible que par une modifications des statuts.

#### Art. 10. Transfert des actions

Dans les deux premiers paragraphes, la phrase «lorsque la LTI n'est pas applicable » a été supprimée.

De plus, dans tous les paragraphes, la mention «matérialisées » a été remplacée par « titrisées ».

#### Art. 13. Rachat forcé

Le troisième paragraphe a été supprimé, car les informations qu'il contenait sont déjà présentes à l'art. 12 Cercle des actionnaires, 3ème paragraphe.

#### Art. 26. Haute direction, compétences

Il a été ajouté que le Conseil d'administration a notamment l'attribution intransmissible et inaliénable suivante : décider des principes relatifs à l'évaluation des placements.

Finalemment, la lettre m) « déterminer les principes de la politique de placement » a été supprimée, étant donné que cette attribution est mentionnée à la lettre g).

Au 4ème paragraphe, la lettre g) a été précisée en ce sens : le Conseil d'administration peut déléguer tout ou parties des tâches suivantes [...] notamment :  
g) la mise en œuvre de l'évaluation des placements (à la place de la décision concernant l'évaluation des placements).

## *Eléments subséquents*

Les transactions immobilières dont le transfert de propriété n'ont pas eu lieu à la date de clôture sont les suivantes :

- » Achat d'un immeuble sis à Neuchâtel, 1, place Coquillon - 15, rue de l'Hôpital - 8, rue des Poteaux, dont la signature de l'acte était le 29 août 2022 et le transfert de propriété le 31 octobre 2022.
- » Achat d'un immeuble sis à Neuchâtel, 11, rue du Temple-Neuf, dont la signature de l'acte était le 29 août 2022 et le transfert de propriété le 31 octobre 2022.
- » Achat d'un parking sis à Neuchâtel, 19, rue de l'Ecluse, dont la signature de l'acte était le 29 août 2022 et le transfert de propriété le 31 octobre 2022.
- » Achat de 207/1000èmes de l'immeuble à Genève, 22/24, rue de Carouge, suite à l'exercice d'un droit de préemption, dont la signature de l'acte a eu lieu le 8 novembre 2022 et le transfert de propriété le 9 novembre 2022.

# 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 de parts, 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 de parts. 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 du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée

de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs 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 est de 3.51%.





# Chiffres résumés

		au 30.09.2022	au 30.09.2021
Fortune totale SICAV immobilière	CHF	1'224'078'178.56	1'165'762'191.14
Fortune nette SICAV immobilière	CHF	900'628'276.20	861'894'733.27
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	1'206'220'042.00	1'129'490'042.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00	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
31.03.2020	6'261'536	762'613'850.39	121.80	3.17	0.00	3.17
31.03.2021 Investisseurs - BIM	7'011'797	854'505'927.53	121.85	3.19	0.00	3.19
31.03.2022 Investisseurs - BIM	7'160'274	881'437'092.33	123.10	3.21	0.00	3.21
30.09.2022 Investisseurs - BIM	7'289'097	900'328'276.20	123.50	0.00	0.00	0.00
31.03.2021 Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
31.03.2022 Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
30.09.2022 Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00

## Indices calculés selon la directive de l'AMAS du 13 septembre 2016

	au 30.09.2022	au 30.09.2021
<b>Compartiment Investisseurs - BIM</b>		
Taux de perte sur loyers	2.45 %	2.47 %
Coefficient d'endettement	25.05 %	24.86 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	61.83 %	62.36 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(GAV)	0.81 %	0.82 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(MV)	0.93 %	0.87 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	5.10 %	2.90 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	3.84 %	2.42 %
Agio/disagio	2.43 %	32.28 %
Rendement de placement	3.01 %	1.42 %

## Performance de Bonhôte-Immobilier SICAV (dividende réinvesti)

	2022 <sup>1</sup>	2021	depuis création du fonds <sup>2</sup>	exercice comptable 01.04.22 - 30.09.22
Compartiment Investisseurs - BIM	-20.07%	6.93%	78.02%	-17.72%
SXI Real Estate Funds Index*	-16.76%	7.32%	117.66%	-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 des parts.

<sup>1</sup> du 1er janvier 2022 au 30 septembre 2022

<sup>2</sup> du 11 octobre 2006 au 30 septembre 2022 (performance cumulative)

# Compte de fortune

<i>Total de la SICAV immobilière</i>		30.09.2022	30.09.2021
<b>Actifs</b>			
<b>Avoirs en banque</b>			
Avoirs à vue	CHF	12'138'426.16	26'045'397.24
<b>Immeubles</b>			
Immeubles d'habitation	CHF	648'430'042.00	606'070'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	90'390'000.00	90'600'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	180'870'000.00	172'710'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	211'570'000.00	187'620'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	74'960'000.00	72'490'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	0.00	0.00
<b>Total immeubles</b>	<b>CHF</b>	<b>1'206'220'042.00</b>	<b>1'129'490'042.00</b>
Autres actifs	CHF	5'719'710.40	10'226'751.90
<b>Total des actifs</b>	<b>CHF</b>	<b>1'224'078'178.56</b>	<b>1'165'762'191.14</b>

<b>Passifs</b>			
<b>Engagements à court terme</b>			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	174'924'200.00	187'238'720.00
Autres engagements à court terme	CHF	11'667'516.89	12'186'086.37
<b>Engagements à long terme</b>			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	127'227'500.00	93'644'500.00
Autres engagements à long terme	CHF	211'350.89	213'269.08
<b>Total des passifs</b>	<b>CHF</b>	<b>314'030'567.78</b>	<b>293'282'575.45</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>CHF</b>	<b>910'047'610.78</b>	<b>872'479'615.69</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-9'419'334.58	-10'584'882.42
<b>Fortune nette</b>	<b>CHF</b>	<b>900'628'276.20</b>	<b>861'894'733.27</b>

<i>Variation de la fortune nette de la SICAV</i>		30.09.2022	30.09.2021
Fortune nette de la SICAV au début de la période comptable	CHF	881'737'092.33	854'805'927.53
Distribution	CHF	-22'984'479.54	-22'367'632.43
Solde des mouvements de parts	CHF	15'897'909.57	17'304'254.13
Résultat total	CHF	25'977'753.84	12'152'184.04
<b>Fortune nette de la SICAV à la fin de la période comptable</b>	<b>CHF</b>	<b>900'628'276.20</b>	<b>861'894'733.27</b>

<i>Nombre de parts rachetées et émises</i>		30.09.2022	30.09.2021
<b>Evolution du nombre de parts</b>			
Situation en début d'exercice		7'160'574.00	7'012'097.00
Parts émises		128'823.00	148'777.00
Parts rachetées		0.00	0.00
<b>Situation en fin de période comptable</b>		<b>7'289'397.00</b>	<b>7'160'574.00</b>

<i>Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA)</i>		30.09.2022	30.09.2021
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	0.00	0.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0.00	0.00

# Compte de résultat

période comptable

Total de la SICAV immobilière

01.04.22 - 30.09.22 01.04.21 - 30.09.21

<b>Revenus</b>			
Revenus locatifs	CHF	30'292'164.06	28'936'337.05
Intérêts bancaires	CHF	-25'049.24	-26'522.31
Intérêts intercalaires	CHF	0.00	0.00
Revenus divers	CHF	606'949.72	181'141.94
Autres revenus locatifs	CHF	74'498.45	110'403.95
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	229'441.79	234'470.07
<b>Total des produits</b>	<b>CHF</b>	<b>31'178'004.78</b>	<b>29'435'830.70</b>
<b>Charges</b>			
Intérêts hypothécaires	CHF	843'966.89	1'082'414.53
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF	2'547'882.50	3'168'077.66
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF	2'668'808.26	1'947'649.09
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	1'060'861.38	1'147'723.37
Impôts	CHF	6'198'368.23	5'584'392.38
Frais d'estimation et d'audit	CHF	240'691.40	108'084.36
Avocats	CHF	4'153.55	727.50
Frais bancaires	CHF	142'107.84	20'755.92
Frais de publication, d'impression et autres	CHF	206'461.55	162'251.35
Rémunérations réglementaires versées:			
a) A la direction	CHF	3'277'826.64	3'202'059.53
b) A la banque dépositaire	CHF	176'287.42	172'212.19
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	32'761.29	40'085.41
Dotation aux provisions	CHF	0.00	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>CHF</b>	<b>17'400'176.95</b>	<b>16'636'433.29</b>
<b>Résultat net</b>	<b>CHF</b>	<b>13'777'827.83</b>	<b>12'799'397.41</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	5'092'064.90	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>CHF</b>	<b>18'869'892.73</b>	<b>12'799'397.41</b>
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	7'107'861.11	-647'213.37
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>CHF</b>	<b>25'977'753.84</b>	<b>12'152'184.04</b>





---

# *Compartiment Investisseurs - BIM*

*Bonhôte-Immobilier SICAV*

# Rapport d'activité et perspectives

## Rapport de gestion

Bonhôte-Immobilier SICAV poursuit sa croissance, malgré un marché qui reste encore extrêmement compétitif.

La fortune totale de la SICAV se monte à près de CHF 1.3 milliard (+5%) et la fortune nette a dépassé le seuil des CHF 900 millions (+4.5%). Au chapitre des produits, on pourra noter une augmentation de 5% des revenus locatifs, à savoir plus de CHF 30 millions à mi-exercice. Le dividende 2021-2022 de CHF 3.21 par action a été versé le 29 juillet 2022, en augmentation de 0.63% par rapport à l'exercice précédent. Depuis six exercices, les actionnaires ont pu choisir de percevoir leurs coupons en espèces ou sous la forme de nouvelles actions. Plus de 70 % des investisseurs ont privilégié de convertir leurs dividendes en nouvelles actions. Cette opération a permis un réinvestissement de plus de CHF 16 millions.

## Portefeuille immobilier

Le réinvestissement des actionnaires mentionné ci-dessus s'exprime dans les deux acquisitions enregistrées durant la période sous revue. Le premier investissement est constitué d'un lotissement de deux immeubles neufs de CHF 22 millions, situé à Engulgasse 4-6, à Heerbrugg dans le canton de Saint-Gall. Ces bâtiments accueillent 46 appartements et quelques surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Des équipements de haute qualité sont mis à disposition dans les logements et les deux immeubles répondent aux critères des énergies renouvelables. La commune d'Heerbrugg est très bien desservie par les transports publics, la ligne CFF Intercity s'arrête en gare et permet de rejoindre Saint-Gall en moins de 30 minutes. Cet investissement répond à la volonté de Bonhôte-Immobilier SICAV d'intensifier sa présence en Suisse alémanique.

Le second est un immeuble Light-Industrial, sis 20 à 24, rue de Puits-Godet à Neuchâtel, acquis pour CHF 21 millions. Cet hôtel d'entreprises, actuellement occupé par un mono-locataire, est équipé d'infrastructures qui répondent à des critères élevés de qualité. Ce bâtiment complète notre parc dédié à la recherche et à l'innovation.

Enfin, Bonhôte-Immobilier SICAV a vendu une des deux entrées qu'elle possède à Vernier, au 15, avenue du Lignon pour le montant de CHF 14 millions. Ce bien est

appelé à subir d'importants travaux de rénovations qui ne permettent pas ou peu de report sur l'état locatif. Après analyse, le gestionnaire a pris la décision de s'en séparer. La transaction a permis de réaliser une opération financière positive.

Après la clôture au 30 septembre 2022, Bonhôte-Immobilier SICAV a fait l'acquisition d'un portefeuille de deux immeubles et d'un parking souterrain situés au centre-ville de Neuchâtel. Elle a également acheté la dernière part de copropriété de l'immeuble 22-24, rue de Carouge à Genève. Cette transaction permet à Bonhôte-Immobilier SICAV de devenir seul propriétaire des surfaces commerciales et résidentiels de ce bâtiment situé dans un périmètre attractif de la cité de Calvin.

## Perspective et stratégie

Bonhôte-Immobilier SICAV souhaite intensifier sa présence en Suisse alémanique. Cette diversification géographique est appréciée des investisseurs, et apporte également une approche différente grâce à une fiscalité plus douce dans les cantons alémaniques par rapport aux romands, d'où bien sûr un rendement net amélioré.

Le gestionnaire prévoit que le marché immobilier va se détendre dans la première partie de l'année 2023. Cette situation ouvrira certainement des opportunités d'acquisitions de bien immobiliers respectant les critères patrimoniaux et de durabilité du fonds.

La hausse de l'inflation a eu pour cause l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC). Sauf exception, le gestionnaire répercutera cette hausse sur les loyers commerciaux.

Autre mesure, mais cette fois préventive. La crise mondiale que nous connaissons a des répercussions sur la facture énergétique des locataires, puisque ceux-ci assument leurs coûts de chauffage. Le gestionnaire, par l'intermédiaire des régies, suggère donc d'adapter leurs acomptes à la hausse afin d'éviter d'avoir un gros montant à régler en une fois à la réception du décompte annuel. Cette proposition est bien accueillie par les parties prenantes. En effet, elle permet de lisser les dépenses en les payant tous les mois.

Neuchâtel, le 22 novembre 2022



# Compte de fortune

Compartiment Investisseurs - BIM

30.09.2022

30.09.2021

## Actifs

### Avoirs en banque

Avoirs à vue	CHF	11'838'426.16	25'745'397.24
--------------	-----	---------------	---------------

### Immeubles

Immeubles d'habitation	CHF	648'430'042.00	606'070'042.00
------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	90'390'000.00	90'600'000.00
---	-----	---------------	---------------

Immeubles à usage mixte	CHF	180'870'000.00	172'710'000.00
-------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles à usage commercial	CHF	211'570'000.00	187'620'000.00
------------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	74'960'000.00	72'490'000.00
--	-----	---------------	---------------

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	0.00	0.00
---	-----	------	------

<b>Total immeubles</b>	<b>CHF</b>	<b>1'206'220'042.00</b>	<b>1'129'490'042.00</b>
------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Autres actifs	CHF	5'719'710.40	10'226'751.90
---------------	-----	--------------	---------------

<b>Total des actifs</b>	<b>CHF</b>	<b>1'223'778'178.56</b>	<b>1'165'462'191.14</b>
-------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

## Passifs

### Engagements à court terme

Dettes hypothécaires à court terme	CHF	174'924'200.00	187'238'720.00
------------------------------------	-----	----------------	----------------

Autres engagements à court terme	CHF	11'667'516.89	12'186'086.37
----------------------------------	-----	---------------	---------------

### Engagements à long terme

Dettes hypothécaires à long terme	CHF	127'227'500.00	93'644'500.00
-----------------------------------	-----	----------------	---------------

Autres engagements à long terme	CHF	211'350.89	213'269.08
---------------------------------	-----	------------	------------

<b>Total des passifs</b>	<b>CHF</b>	<b>314'030'567.78</b>	<b>293'282'575.45</b>
--------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>CHF</b>	<b>909'747'610.78</b>	<b>872'179'615.69</b>
--	------------	-----------------------	-----------------------

Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-9'419'334.58	-10'584'882.42
---	-----	---------------	----------------

<b>Fortune nette</b>	<b>CHF</b>	<b>900'328'276.20</b>	<b>861'594'733.27</b>
----------------------	------------	-----------------------	-----------------------

## Variation de la fortune nette

30.09.2022

30.09.2021

Fortune nette au début de la période comptable	CHF	881'437'092.33	854'505'927.53
--	-----	----------------	----------------

Distribution	CHF	-22'984'479.54	-22'367'632.43
--------------	-----	----------------	----------------

Solde des mouvements de parts	CHF	15'897'909.57	17'304'254.13
-------------------------------	-----	---------------	---------------

Résultat total	CHF	25'977'753.84	12'152'184.04
----------------	-----	---------------	---------------

<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>	<b>CHF</b>	<b>900'328'276.20</b>	<b>861'594'733.27</b>
---	------------	-----------------------	-----------------------

## Nombre de parts rachetées et émises

30.09.2022

30.09.2021

### Evolution du nombre de parts

Situation en début d'exercice		7'160'274.00	7'011'797.00
-------------------------------	--	--------------	--------------

Parts émises		128'823.00	148'477.00
--------------	--	------------	------------

Parts rachetées		0.00	0.00
-----------------	--	------	------

<b>Situation en fin de période comptable</b>		<b>7'289'097.00</b>	<b>7'160'274.00</b>
--	--	---------------------	---------------------

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	123.50	120.35
---	-----	--------	--------

# Compte de résultat

Compartiment Investisseurs - BIM

période comptable

01.04.22 - 30.09.22 01.04.21 - 30.09.21

<b>Revenus</b>			
Revenus locatifs	CHF	30'292'164.06	28'936'337.05
Intérêts bancaires	CHF	-25'049.24	-26'522.31
Intérêts intercalaires	CHF	0.00	0.00
Revenus divers	CHF	606'949.72	181'141.94
Autres revenus locatifs	CHF	74'498.45	110'403.95
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	229'441.79	234'470.07
<b>Total des produits</b>	<b>CHF</b>	<b>31'178'004.78</b>	<b>29'435'830.70</b>
<b>Charges</b>			
Intérêts hypothécaires	CHF	843'966.89	1'082'414.53
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF	2'547'882.50	3'168'077.66
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF	2'668'808.26	1'947'649.09
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	1'060'861.38	1'147'723.37
Impôts	CHF	6'198'368.23	5'584'392.38
Frais d'estimation et d'audit	CHF	240'691.40	108'084.36
Avocats	CHF	4'153.55	727.50
Frais bancaires	CHF	142'107.84	20'755.92
Frais de publication, d'impression et divers	CHF	206'461.55	162'251.35
Rémunérations réglementaires versées:			
a) A la direction	CHF	3'277'826.64	3'202'059.53
b) A la banque dépositaire	CHF	176'287.42	172'212.19
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	32'761.29	40'085.41
Dotation aux provisions	CHF	0.00	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>CHF</b>	<b>17'400'176.95</b>	<b>16'636'433.29</b>
<b>Résultat net</b>	<b>CHF</b>	<b>13'777'827.83</b>	<b>12'799'397.41</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	5'092'064.90	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>CHF</b>	<b>18'869'892.73</b>	<b>12'799'397.41</b>
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	7'107'861.11	-647'213.37
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>CHF</b>	<b>25'977'753.84</b>	<b>12'152'184.04</b>

période comptable

Utilisation du résultat

01.04.22 - 30.09.22 01.04.21 - 30.09.21

Résultat net	CHF	13'777'827.83	12'799'397.41
Revenus reportés	CHF	5'695'366.25	1'712'121.67
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>CHF</b>	<b>19'473'194.08</b>	<b>14'511'519.08</b>
Distribution revenus	CHF	0.00	0.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>CHF</b>	<b>19'473'194.08</b>	<b>14'511'519.08</b>

# Inventaire des immeubles

Immeubles d'habitation		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>Bâle</b>					
<b>Diegten</b>	Hauptstrasse 22/24/26	9'990'775.30	10'180'000.00	177'573.00	4.55%
<b>Fribourg</b>					
<b>Pont-en Ogoz</b>	3, En Palud	10'953'716.85	10'740'000.00	169'590.00	4.29%
<b>Genève</b>					
<b>Carouge</b>	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'237'254.03	30'800'000.00	771'744.00	5.09%
	47/49, rte de Veyrier	10'045'007.99	13'930'000.00	398'204.00	5.84%
<b>Genève</b>	57, rue de Lyon	11'317'521.15	12'970'000.00	338'694.10	5.47%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	40'640'200.65	49'920'000.00	1'310'774.70	5.30%
	11, rue Sautter	17'100'380.11	19'910'000.00	533'717.30	5.61%
<b>Grand-Lancy</b>	21, ch. des Palettes	8'828'219.16	11'410'000.00	272'953.00	5.03%
<b>Lancy</b>	25 à 29, ch. des Pontets	21'346'391.17	26'180'000.00	675'773.05	5.23%
<b>Le Petit-Saconnex</b>	50, rue Liotard	5'809'113.30	6'770'000.00	169'629.50	5.01%
<b>Onex</b>	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'484'184.60	41'960'000.00	1'179'562.00	5.62%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'638'780.33	12'960'000.00	351'765.00	5.56%
<b>Petit-Lancy</b>	19, ch. des Pâquerettes	12'747'330.16	15'310'000.00	405'183.50	5.33%
<b>Vernier</b>	35, av. du Lignon	6'005'048.97	8'630'000.00	215'532.00	4.99%
	15, av. du Lignon	0.00	0.00	151'236.00	0.00%
<b>Neuchâtel</b>					
<b>Boudry</b>	33/35, rte de la Gare	4'026'034.11	4'830'000.00	130'837.00	5.63%
<b>Colombier</b>	5 à 9, ch. des Saules	7'252'752.48	8'690'000.00	224'429.50	5.55%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'226'797.84	6'240'000.00	188'860.55	6.05%
	1/3, rue de la Colline	5'709'059.55	7'130'000.00	192'563.20	5.47%
	11a/11b, rue des Vernes	5'434'541.45	5'570'000.00	160'511.50	5.80%
<b>Cortailod</b>	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'730'000.00	176'035.00	5.48%
<b>Neuchâtel</b>	26/28, rue des Battieux	5'015'856.85	4'900'000.00	143'208.00	5.72%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'971'419.82	7'040'000.00	191'746.00	5.39%
	19, rue des Vignolants	5'257'011.15	4'940'000.00	136'128.00	5.54%
	1 à 7, rue des Battieux	10'562'790.94	11'270'000.00	359'590.00	6.45%
	15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard)	11'895'995.05	11'180'042.00	7'370.00	0.58%
<b>Peseux</b>	10/12, rue de la Gare	4'893'551.07	5'190'000.00	139'684.00	5.77%
<b>Saint-Blaise</b>	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'773'050.01	8'310'000.00	225'566.00	5.46%
<b>Saint-Gall</b>					
<b>Heerbrugg</b>	Engelgasse 4/6	22'690'677.70	22'750'000.00	208'777.50	3.82%
<b>Soleure</b>					
<b>Wangen bei Olten</b>	Am Kreuzbach 22 à 28	7'749'926.98	7'540'000.00	178'968.00	4.88%
<b>Thurgovie</b>					
<b>Arbon</b>	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'924'114.80	19'800'000.00	378'724.45	4.24%
<b>Valais</b>					
<b>Conthey</b>	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'420'000.00	330'296.00	4.83%
<b>Martigny</b>	2 à 8, rue des Peupliers	15'431'057.90	15'410'000.00	266'145.00	4.64%

## Immeubles d'habitation

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>Vaud</b>					
<b>Aigle</b>	11, ch. des Rosiers	1'356'155.01	1'950'000.00	60'760.00	6.53%
<b>Bex</b>	47a à 47d, av. de la Gare	10'265'651.94	12'550'000.00	367'330.00	6.16%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'571'413.78	8'680'000.00	276'460.80	6.40%
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaz	10'089'901.97	10'350'000.00	279'912.25	5.55%
<b>Chavornay</b>	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	3'020'000.00	84'505.00	5.60%
	13, rue de Sadaz	2'891'195.97	3'620'000.00	102'917.00	5.68%
<b>Cheseaux-sur-Lausanne</b>	22, ch. de Champ-Pamont	3'336'295.85	3'390'000.00	103'152.00	6.09%
<b>Ecublens</b>	13a à 13c, ch. du Stand	13'191'361.25	15'770'000.00	412'831.75	5.34%
<b>Lausanne</b>	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'741'698.13	13'700'000.00	414'722.00	6.03%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'495'390.16	5'720'000.00	181'260.40	6.67%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'341'259.02	17'450'000.00	553'969.00	6.44%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	7'000'000.00	187'351.20	5.35%
<b>Lutry</b>	20, ch. de la Jaque	5'939'952.40	7'290'000.00	181'164.00	5.01%
<b>Nyon</b>	1 à 7, rte du Reposoir	30'815'326.84	37'830'000.00	999'340.15	5.34%
<b>Onnens</b>	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'440'000.00	103'224.00	6.00%
<b>Payerne</b>	24, rue de Guillermaux	3'188'636.72	4'110'000.00	118'748.00	5.79%
<b>Vevey</b>	26, ch. Emile-Javelle	7'562'989.22	8'120'000.00	205'212.00	5.05%
<b>Veytaux</b>	6/8, rue de la Gare	6'379'055.19	7'130'000.00	175'655.70	5.21%
<b>Vully-les-Lacs</b>	2 à 8, ch. Fleuri	17'028'949.85	16'650'000.00	378'330.00	4.59%
<b>Yverdon-les-Bains</b>	10/12, rue de Plaisance	7'306'543.99	9'300'000.00	233'078.45	5.15%
	22, rue des Jordils	5'457'579.53	7'750'000.00	208'388.00	5.43%
<b>Totaux</b>		<b>563'959'440.57</b>	<b>648'430'042.00</b>	<b>16'389'682.55</b>	

## Immeubles à usage commercial

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>Genève</b>					
<b>Genève</b>	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'390'000.00	78'978.00	4.66%
<b>Neuchâtel</b>					
<b>Bevaix</b>	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'489'891.16	30'560'000.00	694'410.00	4.54%
<b>Hauterive</b>	61, Rouges -Terres (SI Innoparc SA)	15'062'659.33	14'860'000.00	519'493.20	7.70%
<b>La Chaux-de-Fonds</b>	103/105, rue Fritz-Courvoisier (SI Innoparc SA)	10'078'537.11	9'950'000.00	235'326.15	7.45%
<b>Neuchâtel</b>	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA)	15'190'932.52	15'250'000.00	415'124.70	5.89%
	20 à 24, rue du Puits-Godet	21'360'265.20	22'080'000.00	280'653.00	5.08%
<b>Saint-Blaise</b>	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA)	14'837'037.85	14'680'000.00	418'717.05	5.66%
<b>Vaud</b>					
<b>Eysins</b>	21, rte de Crassier	24'241'188.50	25'040'000.00	529'012.50	4.23%
<b>Gland</b>	5, rue de Riant-Coteau	5'453'192.60	5'460'000.00	133'863.00	4.96%
<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>	En-Budron A5	24'447'309.49	28'510'000.00	733'782.30	5.16%
<b>Montreux</b>	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'430'000.00	135'978.00	5.01%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino 6c, rue du Théâtre	21'413'450.12	22'880'000.00	444'800.10	3.89%
<b>Vevey</b>	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'695'308.97	7'890'000.00	184'276.40	5.54%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'482'547.26	5'590'000.00	182'544.00	5.12%
<b>Totaux</b>		<b>202'737'179.26</b>	<b>211'570'000.00</b>	<b>4'986'958.40</b>	

*Immeubles d'habitation en propriété par étage*

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>Fribourg</b>					
<b>Fribourg</b>	20 à 24, impasse de la Forêt	26'094'440.54	25'730'000.00	684'511.70	7.02%
<b>Genève</b>					
<b>Bernex</b>	8 à 16, ch. de Paris	5'163'535.77	5'810'000.00	167'353.80	5.76%
<b>Jura</b>					
<b>Delémont</b>	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'326'996.77	18'380'000.00	422'089.50	5.05%
<b>Neuchâtel</b>					
<b>Neuchâtel</b>	50, rue de Fontaine-André	4'888'598.37	6'360'000.00	164'470.00	5.25%
	219 à 229, rue des Fahys	21'866'386.54	22'840'000.00	619'121.00	5.06%
<b>Vaud</b>					
<b>Aigle</b>	52, rte d'Evian	9'177'843.87	11'270'000.00	345'267.00	6.23%
<b>Totaux</b>		<b>86'517'801.86</b>	<b>90'390'000.00</b>	<b>2'402'813.00</b>	

*Immeubles à usage mixte*

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>Genève</b>					
<b>Genève</b>	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	35'122'724.78	43'480'000.00	1'218'132.15	5.86%
<b>Vaud</b>					
<b>Echallens</b>	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'480'489.33	8'260'000.00	213'424.50	5.18%
<b>Lausanne</b>	36, av. de Cour	16'470'066.33	21'040'000.00	509'286.00	4.84%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'205'344.17	20'260'000.00	566'605.40	5.65%
<b>Payerne</b>	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'680'000.00	192'661.00	5.82%
<b>Vevey</b>	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	18'145'251.10	23'610'000.00	647'553.60	5.36%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	28'699'047.06	28'250'000.00	700'050.11	5.12%
	2/4, rue du Simplon	7'524'872.46	6'680'000.00	187'595.00	5.75%
<b>Yverdon-les-Bains</b>	21 à 31, rue d'Orbe	19'649'319.93	22'610'000.00	649'383.95	5.78%
<b>Totaux</b>		<b>154'382'775.94</b>	<b>180'870'000.00</b>	<b>4'884'691.71</b>	

*Immeubles à usage mixte en propriété par étage*

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>Genève</b>					
<b>Genève</b>	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay	20'305'593.94	22'930'000.00	527'118.00	4.65%
<b>Neuchâtel</b>					
<b>Le Landeron</b>	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'615'268.28	14'510'000.00	316'440.00	4.43%
<b>Vaud</b>					
<b>Morges</b>	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'775'442.81	37'520'000.00	784'460.40	4.55%
<b>Totaux</b>		<b>73'696'305.03</b>	<b>74'960'000.00</b>	<b>1'628'018.40</b>	

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	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF
Immeubles d'habitation	563'959'440.57	648'430'042.00	16'389'682.55
Immeubles d'habitation en propriété par étage	86'517'801.86	90'390'000.00	2'402'813.00
Immeubles à usage mixte	154'382'775.94	180'870'000.00	4'884'691.71
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	73'696'305.03	74'960'000.00	1'628'018.40
Immeubles à usage commercial	202'737'179.26	211'570'000.00	4'986'958.40
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	0.00	0.00
<b>Totaux</b>	<b>1'081'293'502.66</b>	<b>1'206'220'042.00</b>	<b>30'292'164.06</b>

La valeur incendie de tous les immeubles de Bonhôte-Immobilier SICAV s'élève à CHF 1'016'604'347.40 au 30.09.2022.

<sup>1</sup> Loyers encaissés et à recevoir

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

# Liste des achats et des ventes d'avoires

## Achats

*Immeuble d'habitation*

*Prix d'achat en CHF*

**Saint-Gall**

**Heerbrugg**

Engelgasse 4/6

22'000'000.00

*Immeuble à usage commercial*

**Neuchâtel**

**Neuchâtel**

20 à 24, rue du Puits-Godet

21'000'000.00

**Total Achats**

**43'000'000.00**

## Vente

*Immeuble d'habitation*

**Genève**

**Vernier**

15, avenue du Lignon

14'000'000.00

**Total Vente**

**14'000'000.00**

# Investissements en valeurs mobilières et dettes hypothécaires

## Détail des dettes hypothécaires

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

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
12'252'200.00	FIXE	0.90%	31.03.2014	Variable
3'672'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variable
7'000'000.00	FIXE	0.88%	30.09.2022	28.10.2022
10'000'000.00	FIXE	0.87%	29.09.2022	28.10.2022
19'000'000.00	FIXE	0.85%	28.09.2022	25.11.2022
10'000'000.00	FIXE	0.55%	02.09.2022	25.11.2022
54'000'000.00	FIXE	0.85%	15.09.2022	25.11.2022
5'000'000.00	FIXE	0.55%	27.11.2020	25.11.2022
20'000'000.00	FIXE	0.65%	30.06.2022	30.12.2022
25'000'000.00	FIXE	0.70%	30.06.2022	31.01.2023
7'500'000.00	FIXE	0.30%	30.03.2021	30.03.2023
1'500'000.00	FIXE	0.30%	30.03.2021	30.03.2023

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

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
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%	20.08.2019	03.02.2025
15'000'000.00	FIXE	0.78%	31.03.2021	31.03.2026
10'000'000.00	FIXE	0.95%	27.09.2018	30.09.2026
15'000'000.00	FIXE	1.00%	31.03.2022	31.03.2027

### Engagement 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	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
10'000'000.00	FIXE	1.31%	05.04.2018	04.04.2028
9'000'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2030
20'000'000.00	FIXE	0.50%	28.06.2021	28.06.2031
20'000'000.00	FIXE	0.62%	19.01.2022	19.01.2037
3'156'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
3'809'000.00	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2041

302'151'700.00

0.78%  
(taux moyen pondéré)3.65 années  
(duration)



## Détail des dettes hypothécaires remboursées

Engagement à court terme de moins d'un an

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
5'000'000.00	FIXE	0.50%	27.11.2020	26.05.2022
15'000'000.00	FIXE	0.40%	12.12.2021	10.06.2022
5'000'000.00	FIXE	0.30%	20.05.2022	30.06.2022
25'000'000.00	FIXE	0.45%	01.05.2021	30.06.2022
54'000'000.00	FIXE	0.40%	12.02.2021	15.08.2022
10'000'000.00	FIXE	0.50%	03.09.2021	02.09.2022
54'000'000.00	FIXE	0.40%	15.08.2022	15.09.2022
20'000'020.00	FIXE	0.00%	01.09.2021	28.09.2022
10'000'000.00	FIXE	0.35%	31.05.2022	29.09.2022
20'000'000.00	FIXE	0.50%	30.06.2022	30.09.2022
6'896'500.00	FIXE	0.89%	01.07.2021	30.09.2022
7'000'000.00	FIXE	0.45%	01.06.2022	30.09.2022

# 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
<b>Rémunération à la direction</b>			
commission d'administration, de gestion et de distribution	§ 19 règl. de placement	0.75%	0.73%
pour la commission d'émission	§ 18 règl. de placement	5.00%	N/A
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 4.46%
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>			
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 près de CHF 54'354'700.00





---

# *Compartment Entrepreneur*

*Bonhôte-Immobilier SICAV*

# Compte de fortune

<i>Compartiment Entrepreneur</i>		<i>30.09.2022</i>	<i>30.09.2021</i>
<b>Actifs</b>			
<b>Avoirs en banque</b>			
Avoirs à vue	CHF	300'000.00	300'000.00
Autres actifs	CHF	0.00	0.00
<b>Total des actifs</b>	<b>CHF</b>	<b>300'000.00</b>	<b>300'000.00</b>
<b>Passifs</b>			
<b>Fonds étrangers</b>			
Autres engagements	CHF	0.00	0.00
<b>Fonds propres</b>			
Capital actions	CHF	300'000.00	300'000.00
Résultat reporté	CHF	0.00	0.00
Résultat de l'exercice	CHF	0.00	0.00
<b>Total des passifs</b>	<b>CHF</b>	<b>300'000.00</b>	<b>300'000.00</b>

<i>Nombre de parts rachetées et émises</i>		<i>30.09.2022</i>	<i>30.09.2021</i>
<b>Evolution du nombre de parts</b>			
Situation en début d'exercice		300.00	300.00
Parts émises		0.00	0.00
Parts rachetées		0.00	0.00
<b>Situation en fin de période comptable</b>		<b>300.00</b>	<b>300.00</b>
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	1'000.00	1'000.00

# Compte de résultat

Compartiment Entrepreneur période comptable  
01.04.22 - 30.09.22 01.04.21 - 30.09.21

<b>Revenus</b>			
Revenus locatifs	CHF	0.00	0.00
Intérêts bancaires	CHF	0.00	0.00
<b>Total des produits</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

<b>Charges</b>			
<b>Total des charges</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
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  
01.04.22 - 30.09.22 01.04.21 - 30.09.21

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



Banque Bonhôte & Cie SA

Entreprise



Certifiée

