

An aerial photograph of a city street, likely in Geneva, Switzerland. The street is lined with multi-story buildings featuring various roof styles, including gabled and flat roofs. A prominent building on the left has a green copper dome. In the background, a large body of water (Lake Geneva) stretches across the horizon, with distant mountains visible under a clear sky. The text 'Rapport semestriel non audité 2023-2024' is overlaid in white, elegant script across the middle of the image.

*Rapport semestriel  
non audité  
2023-2024*





*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 2023, 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

Me Yves de Coulon  
Président

Jean-Paul Jeckelmann  
Vice-Président



## Sommaire

Page 5	<b>Bonhôte-Immobilier SICAV</b>	Page 16	Comptes de fortune et de résultat
Page 6	Informations économiques et juridiques	Page 18	Inventaire des immeubles
Page 9	Chiffres résumés, comptes de fortune et de résultat	Page 22	Informations financières
Page 13	<b>Compartiment Investisseurs - BIM</b>	Page 27	<b>Compartiment Entrepreneur</b>
Page 14	Rapport d'activité et perspectives	Page 28	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 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 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
Laurent Staffelbach	Membre (à partir du 12 juillet 2023)

## Conseil d'administration CACEIS (Switzerland) SA

Thies Clemenz	Président
Yvar Mentha	Vice-Président
Jacques Bourachot	Administrateur
Philippe Durand	Administrateur
Marc-André Poirier	Administrateur
Jean-Pierre Valentini	Administrateur

## Direction CACEIS (Switzerland) SA

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

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

Driss Agramelal	Expert immobilier – AGRA (Switzerland) LLC – Zollikon / ZH
Bertrand Cavaleri	Expert immobilier – c/o AMI International (Suisse) SA, Genève
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
Yann Mattenberger	Expert immobilier – c/o Vago Mattenberger Immobilier SA - Lausanne
Stéphanie Osler	Experte immobilière – Expertop SA – La Grand-Béroche / NE

## Gestion des immeubles

Agence Immobilière et Commerciale Fidimmobil SA – Neuchâtel  
 Gérance Charles Berset SA – La Chaux-de-Fonds  
 Naef Immobilier Neuchâtel SA – Neuchâtel  
 Bernard Nicod SA – Lausanne  
 Régie Duboux SA – Lausanne  
 Gérances Foncières SA – Fribourg  
 Régie de Fribourg SA – Fribourg (à partir du 1er juillet 2023)  
 Pilet & Renaud SA – Genève  
 Rosset & Cie – Onex

## Société d'audit

KPMG SA – Genève



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

Le prospectus de la SICAV a subi quelques modifications, elles ont été adoptées par le Conseil d'administration le 09 octobre 2023 et approuvées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en date du 16 novembre 2023. Le règlement de placement est entré en vigueur le 03 octobre 2022.

Ces modifications uniquement formelles et/ou ne touchant pas aux droits des investisseurs n'ont pas fait l'objet d'une notification. Un résumé des principales modifications du prospectus est indiqué ci-dessous.

La nomination d'un nouveau membre au sein du Conseil d'administration lors de l'Assemblée générale qui s'est tenue le 12 juillet 2023. Modification du point 2.2.1. Conseil d'administration du prospectus avec l'ajout de monsieur Laurent Staffelbach.

Modification du paragraphe 1.9.2 Politique de placement du prospectus, avec un complément sur la possibilité d'investir dans des terrains à bâtir afin d'être en ligne avec le modèle AMAS.

Le point a été modifié de la façon suivante :

- des terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire ;

Mise à jour des gérances immobilières, point 2.5 Délégation d'autres tâches partielles du prospectus : on notera que Domicim Lausanne SA, Cogestim SA – Lausanne et Intercity Bewirtschaftung AG ne travaillent plus pour la SICAV. En revanche, Régie de Fribourg SA est entrée dans la liste des régies.

Par ailleurs, les services généraux de facility manager ne seront plus délégués à PX Immo Tech, La Chaux-de-Fonds, mais à CH Immobilier Services SA, Gumefens.



# 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, défini par le collège d'experts indépendants, est de 3.53%.







# Chiffres résumés

		au 30.09.2023	au 30.09.2022
Fortune totale SICAV immobilière	CHF	1'337'616'307.04	1'224'078'178.56
Fortune nette SICAV immobilière	CHF	911'268'304.95	900'628'276.20
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	1'311'080'042.00	1'206'220'042.00
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
31.03.2021	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
31.03.2023	Investisseurs - BIM	7'289'097	909'140'457.09	124.75	3.25	0.00	3.25
30.09.2023	Investisseurs - BIM	7'391'749	910'968'304.95	123.25	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
31.03.2023	Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
30.09.2023	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 30.09.2023	au 30.09.2022
<b>Compartiment Investisseurs - BIM</b>		
Taux de perte sur loyers	1.67 %	2.45 %
Coefficient d'endettement	30.65 %	25.05 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	60.76 %	61.83 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(GAV)	0.73 %	0.81 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(MV)	1.07 %	0.93 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	2.37 %	5.10 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	1.92 %	3.84 %
Agio/disagio	6.29 %	2.43 %
Rendement de placement	1.44 %	3.01 %

Performance de Bonhôte-Immobilier SICAV (dividende réinvesti)

	2023 <sup>1</sup>	2022	depuis création du fonds <sup>2</sup>	exercice comptable 01.04.23 - 30.09.23
Compartiment Investisseurs - BIM	-0.57%	-14.22%	88.76%	4.51%
SXI Real Estate Funds Index*	0.03%	-15.17%	121.90%	0.45%

\* 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 2023 au 30 septembre 2023

<sup>2</sup> du 11 octobre 2006 au 30 septembre 2023 (performance cumulative)

# Compte de fortune

Total de la SICAV immobilière 30.09.2023 30.09.2022

<b>Actifs</b>			
<b>Avoirs en banque</b>			
Avoirs à vue	CHF	20'279'050.05	12'138'426.16
<b>Immeubles</b>			
Immeubles d'habitation	CHF	690'850'042.00	648'430'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	83'020'000.00	90'390'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	269'940'000.00	211'570'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	CHF	33'760'000.00	0.00
Immeubles à usage mixte	CHF	181'520'000.00	180'870'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	51'990'000.00	74'960'000.00
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>1'311'080'042.00</b>	<b>1'206'220'042.00</b>
Autres actifs	CHF	6'257'214.99	5'719'710.40
<b>Total des actifs</b>	<b>CHF</b>	<b>1'337'616'307.04</b>	<b>1'224'078'178.56</b>

## Passifs

<b>Engagements à court terme</b>			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	180'424'200.00	174'924'200.00
Autres engagements à court terme	CHF	14'915'200.04	11'667'516.89
<b>Engagements à long terme</b>			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	221'360'500.00	127'227'500.00
Autres engagements à long terme	CHF	207'951.89	211'350.89
<b>Total des passifs</b>	<b>CHF</b>	<b>416'907'851.93</b>	<b>314'030'567.78</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>CHF</b>	<b>920'708'455.11</b>	<b>910'047'610.78</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-9'440'150.16	-9'419'334.58
<b>Fortune nette</b>	<b>CHF</b>	<b>911'268'304.95</b>	<b>900'628'276.20</b>

Variation de la fortune nette de la SICAV 30.09.2023 30.09.2022

Fortune nette de la SICAV au début de la période comptable	CHF	909'440'457.09	881'737'092.33
Distribution	CHF	-23'689'565.25	-22'984'479.54
Solde des mouvements de parts	CHF	12'474'241.50	15'897'909.57
Résultat total	CHF	13'043'171.61	25'977'753.84
<b>Fortune nette de la SICAV à la fin de la période comptable</b>	<b>CHF</b>	<b>911'268'304.95</b>	<b>900'628'276.20</b>

Nombre d'actions rachetées et émises 30.09.2023 30.09.2022

<b>Evolution du nombre d'actions</b>		
Situation en début d'exercice		7'289'397 7'160'574
Actions émises		102'652 128'823
Actions rachetées		0 0
<b>Situation en fin de période comptable</b>		<b>7'392'049 7'289'397</b>

Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA) 30.09.2023 30.09.2022

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	0



# Compte de résultat

période comptable

Total de la SICAV immobilière

01.04.23 - 30.09.23 01.04.22 - 30.09.22

<b>Revenus</b>			
Revenus locatifs	CHF	33'052'170.14	30'292'164.06
Intérêts bancaires	CHF	14'310.60	-25'049.24
Intérêts intercalaires	CHF	0.00	0.00
Revenus divers	CHF	209'841.45	606'949.72
Autres revenus locatifs	CHF	169'311.82	74'498.45
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	110'893.70	229'441.79
<b>Total des produits</b>	<b>CHF</b>	<b>33'556'527.71</b>	<b>31'178'004.78</b>
<b>Charges</b>			
Intérêts hypothécaires	CHF	3'081'125.96	843'966.89
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF	2'934'039.66	2'547'882.50
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF	1'623'542.97	2'668'808.26
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	1'143'058.85	1'060'861.38
Impôts	CHF	5'775'772.86	6'198'368.23
Frais d'estimation et d'audit	CHF	221'082.60	240'691.40
Avocats	CHF	52'645.40	4'153.55
Frais bancaires	CHF	138'137.88	142'107.84
Frais de publication, d'impression et autres	CHF	42'707.19	206'461.55
Rémunérations réglementaires versées:			
a) A la direction	CHF	3'322'260.00	3'277'826.64
b) A la banque dépositaire	CHF	182'326.25	176'287.42
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	-10'640.16	32'761.29
Dotation aux provisions	CHF	0.00	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>CHF</b>	<b>18'506'059.46</b>	<b>17'400'176.95</b>
<b>Résultat net</b>	<b>CHF</b>	<b>15'050'468.25</b>	<b>13'777'827.83</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	778'066.72	5'092'064.90
<b>Résultat réalisé</b>	<b>CHF</b>	<b>15'828'534.97</b>	<b>18'869'892.73</b>
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	-2'785'363.36	7'107'861.11
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>CHF</b>	<b>13'043'171.61</b>	<b>25'977'753.84</b>







---

# *Compartiment Investisseurs - BIM*

*Bonhôte-Immobilier SICAV*

# Rapport d'activité et perspectives

## Rapport de gestion

Après les importantes acquisitions effectuées durant l'exercice 2022 – 2023 et celles de ce premier semestre, la fortune totale de Bonhôte-Immobilier SICAV se monte à CHF 1.33 milliard, la fortune nette quant à elle s'élève à CHF 911 millions. Cette progression permet d'en récolter les fruits au niveau des revenus locatifs qui s'affichent à plus de CHF 33 millions à mi-exercice en augmentation de 9 % par rapport à l'année dernière à la même époque. Le dividende 2022-2023 de CHF 3.25 net par action a été versé le 28 juillet 2023. Pour la septième année consécutive, les actionnaires ont pu choisir de percevoir le résultat avec option soit, le recevoir en espèces ou sous la forme de nouvelles actions. 53,5% des investisseurs ont privilégié de convertir leurs dividendes en nouvelles actions. Cette opération correspond à un réinvestissement d'env. CHF 12.7 millions.

## Portefeuille immobilier

Afin de maintenir la part résidentielle proche des ¾ du portefeuille, le gestionnaire a ciblé des immeubles d'habitations dans sa feuille de route des investissements. Ainsi, Bonhôte-Immobilier SICAV s'est porté acquéreur pour CHF 42.3 millions de bâtiments résidentiels, qui répondent pleinement à ses critères ESG.

Tout d'abord, quatre immeubles avec parking souterrain, construits en 2012 et 2013, dans un état proche du neuf, situés à Avenches, 1-2, impasse des Lilas et 5-6, chemin de la Guérite pour un montant de CHF 31.1 millions Cet ensemble est réalisé selon le standard Minergie, le chauffage à distance permet de se passer d'une installation de chauffage, telle que chaudière et canal d'évacuation des fumées. Construit avec des matériaux de qualité supérieure et durables, l'ensemble de ces éléments garantit un très bon confort et des charges réduites aux locataires. Les deux bâtiments accueillent 98 appartements de toutes typologies et sont tous occupés.

Le second investissement pour CHF 11.2 millions a été réalisé à Hägendorf (SO), Bodenmattstrasse 12. Construit en 2017, l'immeuble est composé de 21 appartements de 2 ½ à 5 ½ pièces et 22 parkings souterrains. Des matériaux et un équipement de standing supérieur qualifient cette construction.

Le chauffage et l'eau chaude sont assurés par le chauffage à distance de la commune. Celui-ci est alimenté par des copeaux de bois qui proviennent de l'exploitation des forêts sur le territoire communal. De plus, des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture servant également à la production d'eau chaude. L'actif dispose d'un excellent accès en transports publics, avec la gare CFF à moins de 2 minutes à pied.

Au chapitre des ventes, l'entrée au 24, impasse de la Forêt à Fribourg a été cédée en réalisant une plus-value de 15% par rapport à la VNI. Cette cession est motivée par le fait que la SICAV ne possédait que 60% de cette entrée avec les contraintes liées à la copropriété. Bonhôte-Immobilier SICAV reste toutefois propriétaire des deux autres entrées de l'immeuble, 20 et 22, impasse de la Forêt, où elle est, là, propriétaire à 100%.

## Perspective et stratégie

L'actuel climat économique agité, qui prévaut depuis plusieurs mois, exerce une pression significative sur l'activité des transactions immobilières. Cependant, Bonhôte-Immobilier SICAV demeure résolue à poursuivre sa trajectoire de croissance et à étendre sa présence géographique au sein de la Suisse alémanique. Afin de concrétiser cette ambition, la SICAV prévoit d'établir des partenariats étroits avec des acteurs opérationnels qui jouent un rôle déterminant sur ce marché. Il est important de préciser que l'exploration d'opportunités d'acquisition dans la région romande reste d'actualité, en fonction des possibilités qui se présentent.

Bonhôte-Immobilier SICAV a accueilli le 18 octobre 2023 ses investisseurs et analystes pour une journée consacrée au Property-Tour 2023. Elle s'est déroulée sur le Littoral neuchâtelois avec des visites commentées d'immeubles du portefeuille. Le point d'orgue de la journée fut la présentation du projet Beauregard-Dessus à Neuchâtel, avec la mise en exploitation de 160 appartements à l'horizon du 1er semestre 2026. L'architecte fribourgeois du projet, Paul Humbert, a captivé l'auditoire par ses explications en présentant les maquettes du projet.

Neuchâtel, le 27 novembre 2023





# Compte de fortune

Compartiment Investisseurs - BIM

30.09.2023

30.09.2022

## Actifs

### Avoirs en banque

Avoirs à vue	CHF	19'979'050.05	11'838'426.16
--------------	-----	---------------	---------------

### Immeubles

Immeubles d'habitation	CHF	690'850'042.00	648'430'042.00
------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	83'020'000.00	90'390'000.00
---	-----	---------------	---------------

Immeubles à usage commercial	CHF	269'940'000.00	211'570'000.00
------------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles à usage commercial en propriété par étage	CHF	33'760'000.00	0.00
---	-----	---------------	------

Immeubles à usage mixte	CHF	181'520'000.00	180'870'000.00
-------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	51'990'000.00	74'960'000.00
--	-----	---------------	---------------

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>1'311'080'042.00</b>	<b>1'206'220'042.00</b>
------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Autres actifs	CHF	6'257'214.99	5'719'710.40
---------------	-----	--------------	--------------

<b>Total des actifs</b>	<b>CHF</b>	<b>1'337'316'307.04</b>	<b>1'223'778'178.56</b>
-------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

## Passifs

### Engagements à court terme

Dettes hypothécaires à court terme	CHF	180'424'200.00	174'924'200.00
------------------------------------	-----	----------------	----------------

Autres engagements à court terme	CHF	14'915'200.04	11'667'516.89
----------------------------------	-----	---------------	---------------

### Engagements à long terme

Dettes hypothécaires à long terme	CHF	221'360'500.00	127'227'500.00
-----------------------------------	-----	----------------	----------------

Autres engagements à long terme	CHF	207'951.89	211'350.89
---------------------------------	-----	------------	------------

<b>Total des passifs</b>	<b>CHF</b>	<b>416'907'851.93</b>	<b>314'030'567.78</b>
--------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>CHF</b>	<b>920'408'455.11</b>	<b>909'747'610.78</b>
--	------------	-----------------------	-----------------------

Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-9'440'150.16	-9'419'334.58
---	-----	---------------	---------------

<b>Fortune nette</b>	<b>CHF</b>	<b>910'968'304.95</b>	<b>900'328'276.20</b>
----------------------	------------	-----------------------	-----------------------

## Variation de la fortune nette

30.09.2023

30.09.2022

Fortune nette au début de la période comptable	CHF	909'140'457.09	881'437'092.33
--	-----	----------------	----------------

Distribution	CHF	-23'689'565.25	-22'984'479.54
--------------	-----	----------------	----------------

Solde des mouvements de parts	CHF	12'474'241.50	15'897'909.57
-------------------------------	-----	---------------	---------------

Résultat total	CHF	13'043'171.61	25'977'753.84
----------------	-----	---------------	---------------

<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>	<b>CHF</b>	<b>910'968'304.95</b>	<b>900'328'276.20</b>
---	------------	-----------------------	-----------------------

## Nombre d'actions rachetées et émises

30.09.2023

30.09.2022

### Evolution du nombre d'actions

Situation en début d'exercice		7'289'097	7'160'274
-------------------------------	--	-----------	-----------

Actions émises		102'652	128'823
----------------	--	---------	---------

Actions rachetées		0	0
-------------------	--	---	---

<b>Situation en fin de période comptable</b>		<b>7'391'749</b>	<b>7'289'097</b>
--	--	------------------	------------------

Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	CHF	123.25	123.50
---	-----	--------	--------



# Compte de résultat

période comptable

Compartiment Investisseurs - BIM

01.04.23 - 30.09.23 01.04.22 - 30.09.22

<b>Revenus</b>			
Revenus locatifs	CHF	33'052'170.14	30'292'164.06
Intérêts bancaires	CHF	14'310.60	-25'049.24
Intérêts intercalaires	CHF	0.00	0.00
Revenus divers	CHF	209'841.45	606'949.72
Autres revenus locatifs	CHF	169'311.82	74'498.45
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	110'893.70	229'441.79
<b>Total des produits</b>	<b>CHF</b>	<b>33'556'527.71</b>	<b>31'178'004.78</b>

## Charges

Intérêts hypothécaires	CHF	3'081'125.96	843'966.89
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF	2'934'039.66	2'547'882.50
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF	1'623'542.97	2'668'808.26
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	1'143'058.85	1'060'861.38
Impôts	CHF	5'775'772.86	6'198'368.23
Frais d'estimation et d'audit	CHF	221'082.60	240'691.40
Avocats	CHF	52'645.40	4'153.55
Frais bancaires	CHF	138'137.88	142'107.84
Frais de publication, d'impression et divers	CHF	42'707.19	206'461.55
Rémunérations réglementaires versées:			
a) A la direction	CHF	3'322'260.00	3'277'826.64
b) A la banque dépositaire	CHF	182'326.25	176'287.42
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	-10'640.16	32'761.29
Dotation aux provisions	CHF	0.00	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>CHF</b>	<b>18'506'059.46</b>	<b>17'400'176.95</b>

<b>Résultat net</b>	<b>CHF</b>	<b>15'050'468.25</b>	<b>13'777'827.83</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	778'066.72	5'092'064.90
<b>Résultat réalisé</b>	<b>CHF</b>	<b>15'828'534.97</b>	<b>18'869'892.73</b>
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	-2'785'363.36	7'107'861.11
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>CHF</b>	<b>13'043'171.61</b>	<b>25'977'753.84</b>

## Utilisation du résultat

01.04.23 - 30.09.23 01.04.22 - 30.09.22

Résultat net	CHF	15'050'468.25	13'777'827.83
Revenus reportés	CHF	6'990'539.28	5'695'366.25
<b>Résultat ordinaire disponible pour être réparti</b>	<b>CHF</b>	<b>22'041'007.53</b>	<b>19'473'194.08</b>
Distribution revenus ordinaires	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>22'041'007.53</b>	<b>19'473'194.08</b>

## Utilisation du capital

01.04.23 - 30.09.23 01.04.22 - 30.09.22

Gains en capital réalisés <sup>1</sup>	CHF	778'066.72	5'092'064.90
Gains en capital réalisés reportés	CHF	11'365'614.47	0.00
<b>Gains en capital disponibles pour être répartis</b>	<b>CHF</b>	<b>12'143'681.19</b>	<b>5'092'064.90</b>
Distribution des gains en capital réalisés	CHF	0.00	0.00
<b>Report à nouveau</b>	<b>CHF</b>	<b>12'143'681.19</b>	<b>5'092'064.90</b>

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



# Inventaire des immeubles

Immeubles d'habitation		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>Bâle-Campagne</b>					
<b>Diegten</b>	Hauptstrasse 22 à 26	10'117'207.04	10'180'000.00	202'036.00	4.54%
<b>Fribourg</b>					
<b>Pont-en-Ogoz</b>	3, En Palud	10'953'716.85	10'740'000.00	227'360.00	4.29%
<b>Genève</b>					
<b>Carouge</b>	33 à 37-37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'256'802.58	30'880'000.00	775'199.50	5.09%
	47/49, rte de Veyrier	10'172'225.19	13'810'000.00	407'439.00	5.91%
<b>Genève</b>	57, rue de Lyon	11'386'928.35	12'780'000.00	346'915.80	5.45%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	40'958'820.85	49'750'000.00	1'316'049.20	5.34%
	11, rue Sautter	17'591'659.27	20'010'000.00	523'763.80	5.49%
<b>Grand-Lancy</b>	21, ch. des Palettes	9'251'915.48	11'040'000.00	296'378.65	5.12%
<b>Lancy</b>	25 à 29, ch. des Pontets	21'496'075.14	26'130'000.00	684'703.79	5.25%
<b>Le Petit-Saconnex</b>	50, rue Liotard	5'809'113.30	6'740'000.00	160'017.50	5.28%
<b>Onex</b>	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'875'491.69	41'980'000.00	1'174'772.00	5.67%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'673'390.03	13'190'000.00	356'855.00	5.54%
<b>Petit-Lancy</b>	19, ch. des Pâquerettes	12'805'047.06	15'370'000.00	404'106.00	5.35%
<b>Vernier</b>	35, av. du Lignon	6'306'800.26	8'330'000.00	208'591.00	5.23%
<b>Neuchâtel</b>					
<b>Boudry</b>	33/35, rte de la Gare	4'076'500.37	4'830'000.00	137'977.15	5.71%
<b>Colombier</b>	5 à 9, ch. des Saules	7'289'677.15	8'610'000.00	245'178.00	5.71%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'249'112.74	6'260'000.00	184'920.95	6.19%
	1/3, rue de la Colline	5'712'459.55	6'980'000.00	195'600.05	5.61%
	11a/11b, rue des Vernes	5'434'541.45	5'550'000.00	161'796.50	5.82%
<b>Cortailod</b>	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'710'000.00	186'258.50	5.59%
<b>Neuchâtel</b>	26/28, rue des Battieux	5'015'856.85	4'840'000.00	140'340.00	5.79%
	24 à 28, rue des Berthoudes	7'060'119.12	7'040'000.00	190'446.00	5.41%
	19, rue des Vignolants	5'257'011.15	4'830'000.00	134'748.00	5.66%
	1 à 7, rue des Battieux	10'896'484.20	11'300'000.00	362'012.00	6.56%
	15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard-Dessus)	11'895'995.05	11'180'042.00	2'100.00	0.00%
<b>Peseux</b>	10/12, rue de la Gare	5'021'470.62	5'250'000.00	143'690.00	5.82%
<b>Saint-Blaise</b>	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'832'483.01	8'390'000.00	228'073.65	5.50%
<b>Saint-Gall</b>					
<b>Heerbrugg</b>	Engelgasse 4/6	22'696'864.40	22'750'000.00	385'310.00	3.82%
<b>Soleure</b>					
<b>Hägendorf</b>	Bodenmattstrasse 12	11'638'602.91	11'260'000.00	207'600.30	3.83%
<b>Wangen bei Olten</b>	Am Kreuzbach 22 à 28	7'749'926.98	7'560'000.00	166'582.00	4.94%
<b>Thurgovie</b>					
<b>Arbon</b>	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'924'114.80	19'800'000.00	412'523.00	4.27%
<b>Valais</b>					
<b>Conthey</b>	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'410'000.00	338'646.00	4.83%
<b>Martigny</b>	2 à 8, rue des Peupliers	15'431'057.90	15'320'000.00	303'960.00	4.57%

<i>Immeubles d'habitation</i>		<i>Prix de revient en CHF</i>	<i>Valeur vénale estimée en CHF</i>	<i>Loyer encaissés<sup>1</sup> en CHF</i>	<i>Rendement brut<sup>2</sup></i>
<b>Vaud</b>					
<b>Aigle</b>	11, ch. des Rosiers	1'384'551.66	1'980'000.00	64'363.80	6.59%
<b>Avenches</b>	1-2, impasse des Lilas	13'214'355.27	13'060'000.00	146'514.00	4.53%
	5-6, ch. de la Guérite	19'394'215.18	19'170'000.00	208'553.00	4.45%
<b>Bex</b>	47a à 47d, av. de la Gare	10'265'651.94	12'550'000.00	374'720.00	6.23%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'628'713.78	8'650'000.00	272'874.00	6.42%
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaz	10'109'071.59	10'360'000.00	286'992.00	5.54%
<b>Chavornay</b>	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	3'020'000.00	83'312.55	5.53%
	13, rue de Sadaz	2'915'123.92	3'630'000.00	102'891.00	5.67%
<b>Cheseaux-sur-Lausanne</b>	22, ch. de Champ-Pamont	3'336'295.85	3'420'000.00	103'152.00	6.03%
<b>Ecublens</b>	13a à 13c, ch. du Stand	13'276'829.95	15'780'000.00	414'882.00	5.34%
<b>Lausanne</b>	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'741'698.13	13'730'000.00	370'059.00	6.02%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'543'753.01	5'610'000.00	173'562.30	6.69%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'341'259.02	17'510'000.00	556'299.00	6.45%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	7'020'000.00	190'036.20	5.45%
<b>Lutry</b>	20, ch. de la Jaque	5'942'514.60	7'270'000.00	181'214.00	5.03%
<b>Nyon</b>	1 à 7, rte du Reposoir	31'428'822.89	38'010'000.00	1'037'592.59	5.42%
<b>Onnens</b>	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'470'000.00	103'224.00	5.95%
<b>Payerne</b>	24, rue de Guillermaux	3'188'636.72	4'120'000.00	119'430.00	5.80%
<b>Vevey</b>	26, ch. Emile-Javelle	7'562'989.22	8'110'000.00	205'362.00	5.07%
<b>Veytaux</b>	6/8, rue de la Gare	6'468'366.49	7'130'000.00	180'466.45	5.30%
<b>Vully-les-Lacs</b>	2 à 8, ch. Fleuri	17'028'949.85	16'440'000.00	400'692.00	4.65%
<b>Yverdon-les-Bains</b>	10/12, rue de Plaisance	7'306'893.99	9'300'000.00	238'538.05	5.15%
	22, rue des Jordils	5'502'650.23	7'710'000.00	210'600.00	5.64%
<b>Totaux</b>		<b>612'460'336.91</b>	<b>690'850'042.00</b>	<b>17'237'279.28</b>	

<i>Immeubles d'habitation en propriété par étage</i>		<i>Prix de revient en CHF</i>	<i>Valeur vénale estimée en CHF</i>	<i>Loyer encaissés<sup>1</sup> en CHF</i>	<i>Rendement brut<sup>2</sup></i>
<b>Fribourg</b>					
<b>Fribourg</b>	20 à 24, impasse de la Forêt	18'756'949.44	18'320'000.00	595'916.30	7.12%
<b>Genève</b>					
<b>Bernex</b>	8 à 16, ch. de Paris	5'164'290.65	5'670'000.00	167'353.80	5.90%
<b>Jura</b>					
<b>Delémont</b>	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'326'996.77	18'600'000.00	421'064.80	4.99%
<b>Neuchâtel</b>					
<b>Neuchâtel</b>	50, rue de Fontaine-André	4'973'359.92	6'330'000.00	162'594.30	5.28%
	219 à 229, rue des Fahys	21'871'474.54	22'880'000.00	580'617.00	5.05%
<b>Vaud</b>					
<b>Aigle</b>	52, rte d'Evian	9'421'722.37	11'220'000.00	343'610.20	6.26%
<b>Totaux</b>		<b>79'514'793.69</b>	<b>83'020'000.00</b>	<b>2'271'156.40</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	35'395'134.88	43'400'000.00	1'280'228.85	5.91%
<b>Vaud</b>					
<b>Echallens</b>	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'480'489.33	8'290'000.00	209'863.65	5.28%
<b>Lausanne</b>	36, av. de Cour	16'352'998.02	20'290'000.00	577'981.95	5.83%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'472'628.53	21'450'000.00	514'933.50	4.82%
<b>Payerne</b>	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'690'000.00	196'977.00	5.89%
<b>Vevey</b>	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	18'333'177.50	23'650'000.00	637'804.60	5.44%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	29'729'255.94	28'370'000.00	693'920.10	5.25%
	2/4, rue du Simplon	7'544'318.31	6'680'000.00	194'269.75	5.96%
<b>Yverdon-les-Bains</b>	21 à 31, rue d'Orbe	19'659'775.06	22'700'000.00	664'625.00	5.91%
<b>Totaux</b>		<b>156'053'438.35</b>	<b>181'520'000.00</b>	<b>4'970'604.40</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	3'470'000.00	80'926.00	4.68%
<b>Neuchâtel</b>					
<b>Bevaix</b>	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'561'885.71	30'730'000.00	707'502.00	4.60%
<b>Hauterive</b>	61, Rouges-Terres (SI Innoparc SA) <sup>3</sup>	15'062'659.33	15'230'000.00	627'716.65	8.06%
<b>La Chaux-de-Fonds</b>	103/105, rue Fritz Courvoisier (SI Innoparc SA) <sup>3</sup>	10'078'537.11	10'190'000.00	285'697.95	7.65%
<b>Neuchâtel</b>	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA) <sup>3</sup>	15'190'932.52	15'340'000.00	472'190.80	6.04%
	20 à 24, rue du Puits-Godet	22'099'144.80	22'020'000.00	561'306.00	5.10%
	1, Place Coquillon - 15, rue de l'Hôpital - 8, rue des Poteaux	50'713'462.19	50'550'000.00	1'061'759.96	4.43%
	11, rue du Temple-Neuf	5'492'427.08	5'500'000.00	135'499.40	5.25%
	19, rue de l'Ecluse	698'469.88	710'000.00	20'749.60	5.95%
<b>Saint-Blaise</b>	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA) <sup>3</sup>	14'837'037.85	14'670'000.00	419'376.80	5.77%
<b>Vaud</b>					
<b>Eysins</b>	21, rte de Crassier	24'241'188.50	25'640'000.00	553'883.40	4.32%
<b>Gland</b>	5, rue de Riant-Coteau	5'453'192.60	5'460'000.00	68'370.60	5.04%
<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>	En Budron A5	24'458'309.49	28'670'000.00	751'018.80	5.24%
<b>Montreux</b>	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'450'000.00	138'888.00	5.10%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théâtre	21'441'191.87	22'890'000.00	445'100.10	3.89%
<b>Vevey</b>	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	7'482'547.26	5'550'000.00	182'544.00	5.16%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	8'837'277.37	7'870'000.00	105'632.00	5.75%
<b>Totaux</b>		<b>260'633'122.71</b>	<b>269'940'000.00</b>	<b>6'618'162.06</b>	



### Immeuble 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>Neuchâtel</b>					
<b>Le Landeron</b>	11, rue de Jolimont - 26, rue du Lac	14'615'268.28	14'510'000.00	317'022.00	4.04%
<b>Vaud</b>					
<b>Morges</b>	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'706'106.81	37'480'000.00	808'952.00	4.57%
<b>Totaux</b>		<b>53'321'375.09</b>	<b>51'990'000.00</b>	<b>1'125'974.00</b>	

### Immeuble à usage commercial 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 G.-de-Marcossay	29'404'919.89	33'760'000.00	828'994.00	4.94%
<b>Totaux</b>		<b>29'404'919.89</b>	<b>33'760'000.00</b>	<b>828'994.00</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	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF
Immeubles d'habitation	612'460'336.91	690'850'042.00	17'237'279.28
Immeubles d'habitation en propriété par étage	79'514'793.69	83'020'000.00	2'271'156.40
Immeubles à usage commercial	260'633'122.71	269'940'000.00	6'618'162.06
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	29'404'919.89	33'760'000.00	828'994.00
Immeubles à usage mixte	156'053'438.35	181'520'000.00	4'970'604.40
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	53'321'375.09	51'990'000.00	1'125'974.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	0.00	0.00
<b>Totaux</b>	<b>1'191'387'986.64</b>	<b>1'311'080'042.00</b>	<b>33'052'170.14</b>

La valeur incendie de tous les immeubles de Bonhôte-Immobilier SICAV s'élève à CHF 1'100'070'044.27 au 30.09.2023

<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)

<sup>3</sup> En détention indirecte à hauteur de 100%

# Liste des achats et des ventes d'avoirs

## Achats

Immeubles d'habitation

Prix d'achat en CHF

### Vaud

<b>Avenches</b>	1-2, impasse des Lilas	12'600'000.00
	5-6, ch. de la Guérite	18'500'000.00

### Soleure

<b>Hägendorf</b>	Bodenmattstrasse 12	11'200'000.00
------------------	---------------------	---------------

**Total Achats** 42'300'000.00

## Ventes

Immeuble d'habitation en propriété par étage

Prix de vente en CHF

### Fribourg

<b>Fribourg</b>	24, impasse de la Forêt Lots restants	8'284'000.00
	24, impasse de la Forêt Lot PPE 21081	30'000.00
	24, impasse de la Forêt Lot PPE 21082	10'000.00
	24, impasse de la Forêt Lot PPE 21083	10'000.00

**Total Ventes** 8'334'000.00

# 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
3'672'000.00	SARON	2.51%	01.11.2006	Variable
12'252'200.00	SARON	2.60%	31.03.2014	Variable
40'000'000.00	SARON	2.10%	27.02.2023	Variable
47'000'000.00	FIXE	2.22%	04.08.2023	04.10.2023
50'000'000.00	SARON	2.25%	30.09.2023	29.11.2023
20'000'000.00	FIXE	2.00%	29.09.2023	29.11.2023
7'500'000.00	FIXE	1.50%	30.03.2023	30.03.2024

### Engagements 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
20'000'000.00	FIXE	2.14%	28.10.2022	28.10.2025
15'000'000.00	FIXE	0.78%	31.03.2021	31.03.2026
10'000'000.00	FIXE	0.95%	27.09.2018	26.09.2026
15'000'000.00	FIXE	1.00%	31.03.2022	31.03.2027
5'000'000.00	FIXE	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
15'000'000.00	FIXE	1.93%	27.03.2023	27.03.2028
10'000'000.00	FIXE	1.31%	05.04.2018	04.04.2028
16'500'000.00	FIXE	2.17%	26.09.2023	26.09.2028

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

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
8'000'000.00	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
8'000'000.00	FIXE	2.70%	27.07.2023	28.07.2033
20'000'000.00	FIXE	0.62%	19.01.2022	19.01.2037
2'980'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
3'618'000.00	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2041
6'000'000.00	FIXE	0.00%	22.12.2022	30.11.2047

401'784'700.00

1.67%  
(taux moyen pondéré)3.80 années  
(duration)





## Détail des dettes hypothécaires remboursées

<i>Capital en CHF</i>	<i>Type de Taux</i>	<i>Taux d'intérêt Annuel</i>	<i>Date d'emprunt</i>	<i>Échéance</i>
3'500'000.00	FIXE	1.85%	31.03.2023	27.04.2023
40'000'000.00	FIXE	1.42%	28.01.2023	27.04.2023
25'000'000.00	FIXE	1.24%	01.02.2023	30.04.2023
6'000'000.00	FIXE	1.25%	26.11.2022	25.05.2023
16'500'000.00	FIXE	1.65%	27.03.2023	26.05.2023
43'500'000.00	FIXE	1.89%	27.04.2023	30.05.2023
20'000'000.00	FIXE	1.60%	30.03.2023	30.06.2023
25'000'000.00	FIXE	1.92%	01.05.2023	30.06.2023
6'000'000.00	FIXE	1.81%	26.05.2023	30.06.2023
45'500'000.00	FIXE	1.98%	30.05.2023	30.06.2023
16'500'000.00	FIXE	2.02%	26.05.2023	26.07.2023
47'000'000.00	FIXE	2.18%	30.06.2023	04.08.2023
16'500'000.00	FIXE	2.21%	26.07.2023	26.09.2023
20'000'000.00	FIXE	2.00%	30.06.2023	29.09.2023
1'500'000.00	FIXE	1.50%	30.03.2023	30.09.2023
50'000'000.00	FIXE	2.25%	30.06.2023	30.09.2023

# 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%	0.72%
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 4.16%
<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 2'376'212.12.







---

# *Compartment Entrepreneur*

*Bonhôte-Immobilier SICAV*

# Compte de fortune

<i>Compartiment Entrepreneur</i>		<i>30.09.2023</i>	<i>30.09.2022</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 d'actions rachetées et émises <sup>1</sup></i>		<i>30.09.2023</i>	<i>30.09.2022</i>
<b>Evolution du nombre d'actions</b>			
Situation en début d'exercice		300	300
Actions émises		0	0
Actions rachetées		0	0
<b>Situation en fin de période comptable</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	CHF	1'000.00	1'000.00

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

# Compte de résultat

Compartiment Entrepreneur période comptable  
01.04.23 - 30.09.23 01.04.22 - 30.09.22

<i>Revenus</i>			
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>
<i>Charges</i>			
<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  
01.04.23 - 30.09.23 01.04.22 - 30.09.22

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

