



Rapport annuel 2022-2023



Bienvenue aux investisseurs de Bonhôte-Immobilier SICAV !

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion, assorti des comptes au 31 mars 2023 de la SICAV immobilière Bonhôte-Immobilier SICAV.


Les résultats positifs de l'exercice permettront de verser aux investisseurs un dividende de CHF 23'689'565.25, soit CHF 3.25 par action, le 28 juillet 2023, après ratification de l'assemblée générale qui se tiendra le 12 juillet 2023.

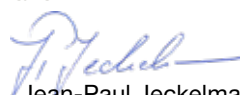
Pour la septième année consécutive, les actionnaires pourront choisir de percevoir leur dividende en espèces ou sous forme de nouvelle(s) action(s) selon le prospectus d'émission. C'est une solution qui reste toujours unique dans le domaine des fonds immobiliers.

Nous vous invitons à nous contacter au +41 58 261 94 20 pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez recevoir.

En vous remerciant de votre confiance lors des seize premiers exercices de Bonhôte-Immobilier SICAV, nous vous adressons nos meilleurs messages.

Le Conseil d'administration


M^e Yves de Coulon
Président


Jean-Paul Jeckelmann
Vice-Président



Sommaire

Page 6	Bonhôte-Immobilier SICAV	Page 22	Comptes de fortune et de résultat
Page 8	Informations économiques et juridiques	Page 24	Inventaire des immeubles
Page 11	Chiffres résumés, comptes de fortune et de résultat	Page 32	Statistiques
Page 15	Compartment Investisseurs - BIM	Page 36	Aperçu des immeubles
Page 16	Rapport d'activité et perspectives	Page 49	Compartment Entrepreneur
Page 19	Stratégie ESG	Page 50	Comptes de fortune et de résultat
		Page 53	Rapport de l'organe de révision

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 »).

Le but exclusif 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

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

Gestionnaire
Banque Bonhôte & Cie SA
2, quai Ostervalde
CH-2001 Neuchâtel





Conseil d'administration de Bonhôte-Immobilier SICAV

Bonhôte-Immobilier SICAV

Conseil d'administration

Me Yves de Coulon (à gauche sur la photo)

Jean-Paul Jeckelmann

Géraldine Bosshart Brodard

Président

Vice-Président

Membre

CACEIS (Switzerland) SA

Conseil d'administration

Thies Clemenz	Président
Yvar Mentha	Vice-Président
Jacques Bourachot	Administrateur
Jean-François Deroche	Administrateur (jusqu'au 13.12.2022)
Philippe Durant	Administrateur
Marc-André Poirier	Administrateur (depuis le 13.12.2022)
Jean-Pierre Valentini	Administrateur

Direction

Oscar Garcia	Directeur général
Sandra Czich	Directrice (jusqu'au 30.11.2022)
Lionel Bauer	Sous-directeur
Claude Marchal	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 (depuis le 28.07.2022)
Caroline Dunst	Experte immobilière – Acanthe SA – Genève
Denise Dupraz	Architecte et experte immobilière – D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges
Catherine Grandjean	Experte immobilière – c/o CGC immobilier Sàrl – Cortaillod / NE (depuis le 17.05.2022)
Yann Mattenberger	Expert immobilier – c/o Vago Mattenberger Experts Immobilier SA – Lausanne (depuis le 17.05.2022)
Stéphanie Osler	Experte immobilière – Expertop SA – La Grande 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 (jusqu'au 31.03.2023)
 Régie Duboux SA – Lausanne
 Gérances Foncières SA – Fribourg
 Pilet & Renaud SA – Genève
 Rosset & Cie – Onex
 Intercity Bewirtschaftung AG – Zurich (jusqu'au 31.03.2023)

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 par 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.

Finalement, 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).

Le 30 septembre 2022, le Conseil d'administration de la SICAV a informé les investisseurs de la modification suivante apportée au règlement de placement de la SICAV, telle qu'approuvée par le Conseil d'administration en date du 16 septembre 2022. Le règlement de placement est entré en vigueur le 3 octobre 2022.

§1 Raison sociale et siège de la SICAV immobilière, de la direction de fonds, de la banque dépositaire et du gestionnaire de fortune

Suite au changement de domicile d'incorporation du Siège CACEIS Bank, de Paris à Montrouge, avec date effective au 1er juin 2022, une modification a dû être apportée à la raison sociale officielle de la succursale bancaire Suisse.

Nouvelle raison sociale de la banque dépositaire de la SICAV : CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon/Suisse. Le changement a été publié dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) le 08 août 2022.

Eléments subséquents

Les transactions immobilières dont le transfert de propriété a eu lieu après la date de clôture sont les suivantes :

- » Achat d'un immeuble dans le canton de Soleure, Bodenmattstrasse 12, 4614 Hägendorf, dont la signature a eu lieu le 15 mars 2023 et le transfert de propriété le 3 avril 2023.
- » Vente de trois lots PPE n° 21081, 21082 et 21083 dans le canton de Fribourg, 24, impasse de la Forêt, 1700 Fribourg, dont la signature a eu lieu le 31 mars 2023 et le transfert de propriété le 15 juin 2023.

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 à la SICAV Immobilière par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV immobilière mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins.

Lors de l'acquisition / cession d'immeubles, la SICAV immobilière doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la SICAV immobilière 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 SICAV immobilière 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 3.53%.

Chiffres résumés

		au 31.03.2023	au 31.03.2022
Fortune totale SICAV immobilière	CHF	1'301'899'080.67	1'182'475'449.97
Fortune nette SICAV immobilière	CHF	909'440'457.09	881'737'092.33
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	1'274'670'042.00	1'159'850'042.00
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
2020/2021	Investisseurs - BIM	7'011'797	854'505'927.53	121.85	3.19	0.00	3.19
2021/2022	Investisseurs - BIM	7'160'274	881'437'092.33	123.10	3.21	0.00	3.21
2022/2023	Investisseurs - BIM	7'289'097	909'140'457.09	124.75	3.25	0.00	3.25
2020/2021	Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
2021/2022	Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
2022/2023	Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00

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

au 31.03.2023 au 31.03.2022

Compartiment Investisseurs - BIM			
Quote-part des pertes sur loyers		1.76 %	3.39 %
Coefficient d'endettement		29.25 %	24.06 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		59.03 %	60.75 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(GAV)		0.81 %	0.84 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(MV)		1.04 %	0.85 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)		3.88 %	3.66 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)		2.95 %	2.91 %
Rendement sur distribution		2.53 %	2.04 %
Coefficient de distribution		94.82 %	92.41 %
Agio/disagio		3.01 %	27.54 %
Rendement de placement		4.05 %	3.74 %

Performance de Bonhôte-Immobilier
SICAV (dividende réinvesti)

2023¹ 2022 depuis création du fonds² exercice comptable 01.04.22 - 31.03.23

Compartiment Investisseurs - BIM	-4.74%	-14.22%	80.84%	-16.11%
SXI Real Estate Funds Index*	-0.42%	-15.17%	120.90%	-11.85%

* L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Index (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

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

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

¹ du 1er janvier 2023 au 31 mars 2023

² du 11 octobre 2006 au 31 mars 2023 (performance cumulative)

Compte de fortune

Total de la SICAV immobilière 31.03.2023 31.03.2022

Actifs

Avoirs en banque

Avoirs à vue	CHF	21'856'309.98	14'926'401.27
--------------	-----	---------------	---------------

Immeubles

Immeubles d'habitation	CHF	647'360'042.00	629'410'042.00
------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	90'100'000.00	90'320'000.00
---	-----	---------------	---------------

Immeubles à usage commercial	CHF	269'940'000.00	189'100'000.00
------------------------------	-----	----------------	----------------

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

Immeubles à usage mixte	CHF	181'520'000.00	177'280'000.00
-------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	51'990'000.00	73'740'000.00
--	-----	---------------	---------------

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

Total immeubles	CHF	1'274'670'042.00	1'159'850'042.00
------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Autres actifs	CHF	5'372'728.69	7'699'006.70
---------------	-----	--------------	--------------

Total des actifs	CHF	1'301'899'080.67	1'182'475'449.97
-------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passifs

Engagements à court terme

Dettes hypothécaires à court terme	CHF	175'924'200.00	151'846'470.00
------------------------------------	-----	----------------	----------------

Autres engagements à court terme	CHF	10'153'159.03	10'562'182.50
----------------------------------	-----	---------------	---------------

Engagements à long terme

Dettes hypothécaires à long terme	CHF	196'860'500.00	127'252'500.00
-----------------------------------	-----	----------------	----------------

Autres engagements à long terme	CHF	207'951.89	210'681.09
---------------------------------	-----	------------	------------

Total des passifs	CHF	383'145'810.92	289'871'833.59
--------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	918'753'269.75	892'603'616.38
--	------------	-----------------------	-----------------------

Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-9'312'812.66	-10'866'524.05
---	-----	---------------	----------------

Fortune nette	CHF	909'440'457.09	881'737'092.33
----------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Variation de la fortune nette de la SICAV 31.03.2023 31.03.2022

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 d'actions	CHF	15'897'909.57	17'361'212.17
--------------------------------	-----	---------------	---------------

Résultat total	CHF	34'789'934.73	31'937'585.06
----------------	-----	---------------	---------------

Fortune nette de la SICAV à la fin de la période comptable	CHF	909'440'457.09	881'737'092.33
---	------------	-----------------------	-----------------------

Nombre d'actions rachetées et émises 31.03.2023 31.03.2022

Evolution du nombre d'actions

Situation en début d'exercice		7'160'574	7'012'097
-------------------------------	--	-----------	-----------

Actions émises		128'823	148'477
----------------	--	---------	---------

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

Situation en fin de période comptable		7'289'397	7'160'574
--	--	------------------	------------------

Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA) 31.03.2023 31.03.2022

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		0.00	0.00
---	--	------	------

Compte de résultat

Total de la SICAV immobilière

période comptable

01.04.22 - 31.03.23 01.04.21 - 31.03.22

Revenus			
Revenus locatifs	CHF	62'296'426.25	58'678'161.94
Intérêts bancaires	CHF	-21'691.45	-50'722.86
Intérêts intercalaires	CHF	0.00	0.00
Revenus divers	CHF	745'315.32	239'082.12
Autres revenus locatifs	CHF	181'837.20	273'874.60
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	229'441.79	236'518.37
Total des produits	CHF	63'431'329.11	59'376'914.17
Charges			
Intérêts hypothécaires	CHF	2'804'130.12	2'126'951.66
Autres intérêts passifs	CHF	4'907.31	0.00
Entretien et réparations	CHF	7'433'730.52	6'467'842.48
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF	5'726'515.34	4'674'307.85
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	2'347'781.22	2'267'351.33
Impôts	CHF	12'225'325.51	11'553'943.97
Frais d'estimation et d'audit	CHF	442'816.30	333'520.36
Avocats	CHF	12'896.50	26'304.70
Frais bancaires	CHF	165'907.62	205'387.55
Frais de publication, d'impression et autres	CHF	345'916.11	209'043.52
Rémunérations réglementaires versées:			
a) A la direction	CHF	6'559'919.29	6'358'444.42
b) A la banque dépositaire	CHF	356'544.83	344'930.50
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	20'200.16	-62'965.90
Dotation aux provisions	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	38'446'590.83	34'505'062.44
Résultat net	CHF	24'984'738.28	24'871'851.73
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	5'137'097.93	0.00
Résultat réalisé	CHF	30'121'836.21	24'871'851.73
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	4'668'098.52	7'065'733.33
Résultat de l'exercice	CHF	34'789'934.73	31'937'585.06





Compartiment Investisseurs - BIM

Bonhôte-Immobilier SICAV

Rapport d'activité et perspectives

Rapport de gestion

La valeur nette d'inventaire au 31 mars 2023, incluant tous les frais d'expertise et d'acquisition des immeubles, s'établit à CHF 124.75 l'action, en progression de CHF 1.65 par rapport à 2022.

Le résultat net d'exploitation de l'exercice s'élève à CHF 24'984'738.28. Le versement du dividende unitaire de CHF 3.25, en augmentation de 1.25% par rapport à l'exercice précédent, aura lieu le 28 juillet 2023, après approbation de l'assemblée générale, qui se tiendra elle le 12 juillet 2023. Des résultats réjouissants dans un climat plutôt morose sur les marchés financiers. En date du 15 juin 2023, le titre de Bonhôte-Immobilier s'échangeait à la bourse suisse autour de CHF 132.00.

Le taux d'escompte net moyen pondéré s'inscrit à 3.53%, contre 3.45% l'année passée, alors que le ratio moyen pondéré entre l'état locatif et la valeur vénale du parc en exploitation se situe à 5.32%. La répartition géographique du portefeuille couvre 10 cantons suisses, pour un total de 90 immeubles : Vaud 39%, Genève 27%, Neuchâtel 23%, Fribourg 3%, Valais 2%, Jura, Thurgovie, Soleure, Bâle-Campagne et Saint-Gall se partageant les 6% restant. Les revenus locatifs proviennent toujours principalement du résidentiel pour 71%, alors que les surfaces commerciales et administratives se situent à 29%.

La formule de dividende à option a été renouvelée lors de l'exercice 2021-2022. 70 % des actionnaires ont choisi de convertir leur dividende en nouvelles actions, représentant 128'823 nouvelles actions. Cette opération a permis de lever plus de 16 millions de francs. Les 30% restants ont préféré percevoir leur revenu en espèces. Cette option sera à nouveau proposée aux actionnaires pour la distribution du dividende 2022-2023.

La courbe ascendante de Bonhôte-Immobilier SICAV se poursuit avec une valeur d'immeubles sous gestion directe atteignant près de 1,3 milliard, en progression de 9.92%, et une fortune nette dépassant 900 millions. Le maintien des critères patrimoniaux est essentiel pour garantir la qualité et la stabilité des investissements de Bonhôte-Immobilier SICAV. Cela signifie que le gestionnaire continue de privilégier des biens immobiliers répondant à des paramètres stricts en termes de qualité des actifs, d'emplacement, de potentiel de valorisation et de gestion durable.

Lors de la précédente assemblée générale ordinaire, tous les actionnaires présents ou représentés ont exprimé leur accord unanime sur les sujets inscrits à l'ordre du jour.

Environnement

La brusque hausse des taux d'intérêt aura été le fait marquant du dernier exercice. La résurrection de l'inflation que l'on croyait jusqu'alors être devenue une notion du passé a entraîné un violent réajustement des courbes de taux au niveau mondial. Les banques centrales n'ont de leur côté pas eu d'autre choix que de resserrer massivement leur politique monétaire en relevant leurs taux directeurs et pour certaines en réduisant la taille de leur bilan. Dès lors, la période de taux négatifs fait partie de l'histoire.

Le marché immobilier n'a pour le moment que peu réagi à cette nouvelle situation. En effet, si le volume des transactions s'est considérablement réduit, l'impact au niveau des prix n'a été que marginal, avec des baisses ponctuelles ne dépassant pas quelques pourcents. Cette résistance tient pour une part à la bonne santé de l'économie et au plein emploi, qui mènent à des progressions salariales permettant aux ménages d'absorber partiellement les coûts supplémentaires de financement. D'autre part, une solide immigration continue de soutenir une demande que l'offre peine à satisfaire. Tant que deux des trois principaux facteurs influençant les prix de l'immobilier resteront positifs, le scénario d'une large correction a peu de chance de se réaliser.

Toutefois, chacun sait que les hausses de taux sont pernicieuses et tendent à déployer leurs effets dans la durée. Ainsi, c'est au rythme des refinancements que l'impact se fait sentir et que les habitudes changent, entraînant alors une contraction de la demande sur tous les produits et services. Des conditions qui pourraient dès lors se traduire par un ralentissement économique et une fin du cercle vertueux que nous avons vécu ces dernières années.

Le marché résidentiel semble le mieux placé pour absorber des conditions cadres moins favorables. Les loyers devraient à nouveau commencer à augmenter et si l'on excepte quelques poches de spéculation, les rendements obtenus aujourd'hui restent attractifs par rapport au marché obligataire. Pour ce qui est des objets

commerciaux, la situation offre moins de visibilité. En effet, si les loyers sont liés à l'inflation, les pronostics pointent sur plus de risques de faillite. Si cela devait être le cas, l'immobilier commercial et industriel pourrait voir le taux des vacants augmenter. Par chance, là également, une nouvelle tendance s'est installée en Europe : le reshoring qui nécessite aussi des surfaces supplémentaires et ceci pour quelques années encore.

En conclusion, la prochaine année pourrait être celle de la sélectivité. Le risque spécifique augmentera objet par objet selon la nature des biens. Les forces peuvent se modifier rapidement et la situation se péjorer par région ou par type d'affectation. La Suisse demeure bien placée en comparaison internationale grâce à l'immigration positive, l'inflation maîtrisée et la raréfaction des terrains constructibles. L'incertitude risque par contre de rester présente tant que la BNS poursuit son mouvement de resserrement de la politique monétaire et que le sentiment qu'un ralentissement de l'économie mondiale ne peut être évité domine. Cette incertitude se retrouve d'ailleurs dans les cours des fonds immobiliers et les sociétés immobilières cotées, qui reflètent des niveaux de prix parfois bien inférieurs à ceux observés aujourd'hui dans les transactions sur le marché.

Portefeuille immobilier

Dans un marché particulièrement tendu, il est remarquable de constater qu'il s'agit d'une année record pour les nouvelles acquisitions, avec des investissements totalisant près de CHF 106 millions. Tout en conservant ses valeurs patrimoniales, le gestionnaire souligne que l'ensemble des immeubles acquis est conforme à la stratégie ESG de Bonhôte-Immobilier SICAV, laquelle est développée en détail aux pages 19 à 21 du rapport.

La liste des achats est constituée ainsi :

- » Tout d'abord, il convient de mentionner un portefeuille d'une valeur de 54 millions de francs suisses, composé de deux immeubles à usage mixte et commercial, situés au cœur de la ville de Neuchâtel. Ces bâtiments sont idéalement situés en face l'un de l'autre. L'un d'entre eux, connu sous le nom populaire de «les Armourins», revêt une grande importance symbolique pour les résidents de Neuchâtel. En 2015, une rénovation complète a été effectuée sur cet immeuble, lui conférant une nouvelle allure. Il abrite actuellement des locataires prestigieux, notamment des entreprises renommées dans les domaines de la mode, de l'ophtalmologie de pointe et de l'accueil de la petite enfance. La présence de ces locataires de premier ordre rehausse la valeur et l'attrait de ce bien. Cet ensemble comprend un parking souterrain lui également localisé en centre-ville de Neuchâtel.
- » Un immeuble à usage industriel léger, situé au 20-24, rue de Puits-Godet à Neuchâtel, a été acquis pour un montant de 21 millions de francs suisses.

Actuellement, il est occupé par un seul locataire œuvrant dans le domaine médical. Ce bâtiment bénéficie d'infrastructures de très haute qualité, ce qui en fait un ajout précieux à notre parc dédié à la recherche et à l'innovation.

- » Une part de copropriété à Genève, 22/24, rue de Carouge. Cette intéressante transaction de CHF 8,7 millions permet à Bonhôte-Immobilier SICAV de devenir seul propriétaire des surfaces résidentielles et commerciales de cet immeuble situé en centre-ville de Genève, dont elle détenait la majorité.

A ces acquisitions, il faut ajouter l'immeuble neuf résidentiel d'Heerbrugg acheté pour le montant de CHF 22 millions. Il figurait dans les éléments subséquents du rapport annuel de l'année dernière.

Après la clôture du 31 mars 2023, il a été fait l'acquisition d'un immeuble résidentiel sis à Hägendorf dans le canton de Soleure pour un montant de CHF 11,2 millions. Construit en 2017, cet actif est composé de 21 appartements, de standing PPE. La localisation de cet immeuble en fait un investissement attractif. Cette région bénéficie d'un environnement paisible et d'une bonne accessibilité, offrant ainsi un cadre de vie idéal pour les résidents. De plus, la construction récente de l'immeuble garantit des infrastructures modernes et une efficacité énergétique accrue.

À la suite d'une analyse approfondie, le gestionnaire a pris la décision de désinvestir l'une des deux entrées situées à Vernier, au 15, avenue du Lignon. Cette propriété nécessite d'importants travaux de rénovation, avec une marge limitée sur les possibilités de maintenir ou d'améliorer l'état locatif. Par conséquent, la transaction, conclue à hauteur de 14 millions de francs suisses, a permis de réaliser une opération financière bénéfique.

Le projet de «Beauregard-Dessus» à Neuchâtel a franchi une étape décisive. Le plan spécial valant sanction préalable, dont l'enquête publique s'est achevée le 30 mai 2023, n'a suscité aucune opposition. Il est remarquable de constater qu'aucune opposition n'a été formée, un fait rare pour un projet d'une telle dimension qui mérite d'être relevé.

La clé de ce succès a résidé dans la communication continue initiée avant même le lancement du concours de projets d'architecture fin 2019 et se poursuivra dans la phase de réalisation. Le dialogue constructif avec toutes les parties prenantes a permis de susciter un enthousiasme général depuis les premières esquisses. D'ailleurs, les différentes formations politiques ont chaleureusement accueilli ce projet, reconnaissant sa valeur ESG, sa vocation identitaire pour le quartier et son engagement en faveur de la mixité sociale à travers la diversité des logements proposés.

La prochaine étape est la dépose de la demande de sanction définitive pour l'obtention du permis de construire



L'équipe du gestionnaire Bonhôte-Immobilier SICAV

attendue pour l'automne 2023. Cette procédure ne nécessite pas de procédure publique puisque les éléments clés traités pour la sanction préalable ne pourront plus être remis en cause par des tiers, sauf s'ils sont modifiés lors de la sanction définitive. Le premier coup de pioche pourra en principe être donné au premier trimestre 2024.

Pour mémoire, le cœur de la parcelle sera aménagé en un magnifique parc en pleine terre traversé par des cheminements piétonniers assurant une grande perméabilité au site, tandis que les quatre nouveaux bâtiments, érigés en périphérie du foncier après déconstruction d'un immeuble existant, abriteront environ 160 logements. La villa existante, maintenue en l'état au centre du projet comme mémoire du lieu, accueillera un espace communautaire au rez-de-chaussée.

Bonhôte-Immobilier SICAV, maître d'ouvrage, exprime sa grande satisfaction quant à l'accueil positif des autorités, des voisins et des associations de quartiers sur le développement de ce lotissement dont la réelle qualité générale a été saluée par toutes et tous.

Perspectives et stratégie

Notre engagement se veut participatif avec nos actionnaires / investisseurs. Nous le prouvons à chaque occasion, en particulier lors de notre récente participation à l'événement national IMMO'23, à Zurich-Oerlikon. Nous étions présents en force, désireux de vous rencontrer en personne et de vous faire découvrir tout ce qui a été entrepris et de présenter les perspectives de développement de la SICAV immobilière. Notre présence ne se limite pas à cet événement exceptionnel. Nous

sommes déterminés à maintenir une communication régulière. Vous nous trouverez constamment au-devant de la scène, dans des revues spécialisées et des quotidiens, où nous partageons des articles qui vous tiendront au courant des dernières tendances et développements du secteur immobilier.

Nous croyons fermement en la transparence et en la clarté. Pour nous assurer que vous êtes parfaitement informé, nous avons créé une ressource essentielle : la Feuille d'Informations de Base (FIB). Elle constitue une lecture incontournable pour comprendre en détail notre Produit d'investissement. Grâce à cette précieuse ressource, vous découvrirez les opportunités, les risques, les coûts, ainsi que les gains et les pertes potentiels liés à votre investissement. Vous pouvez accéder facilement à cette FIB sur notre site internet, à l'adresse bonhote.ch/bonhote-immobilier.

Notre feuille de route se concentre sur une expansion significative de nos investissements en Suisse alémanique. Nous prévoyons d'augmenter notre présence dans cette région en gardant l'accent sur le développement et l'acquisition d'immeubles résidentiels. L'objectif à l'horizon 2025 est de parvenir à un volume patrimonial global de CHF 1,5 milliard. Cette intention ambitieuse reflète notre confiance dans notre capacité à identifier et à réaliser des investissements judicieux, tout en gérant efficacement notre portefeuille immobilier. Nous nous engageons à prendre des décisions stratégiques et éclairées, en tenant compte des tendances du marché, de la rentabilité potentielle et des opportunités de croissance.

Neuchâtel, le 20 juin 2023

Stratégie ESG

Vision

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

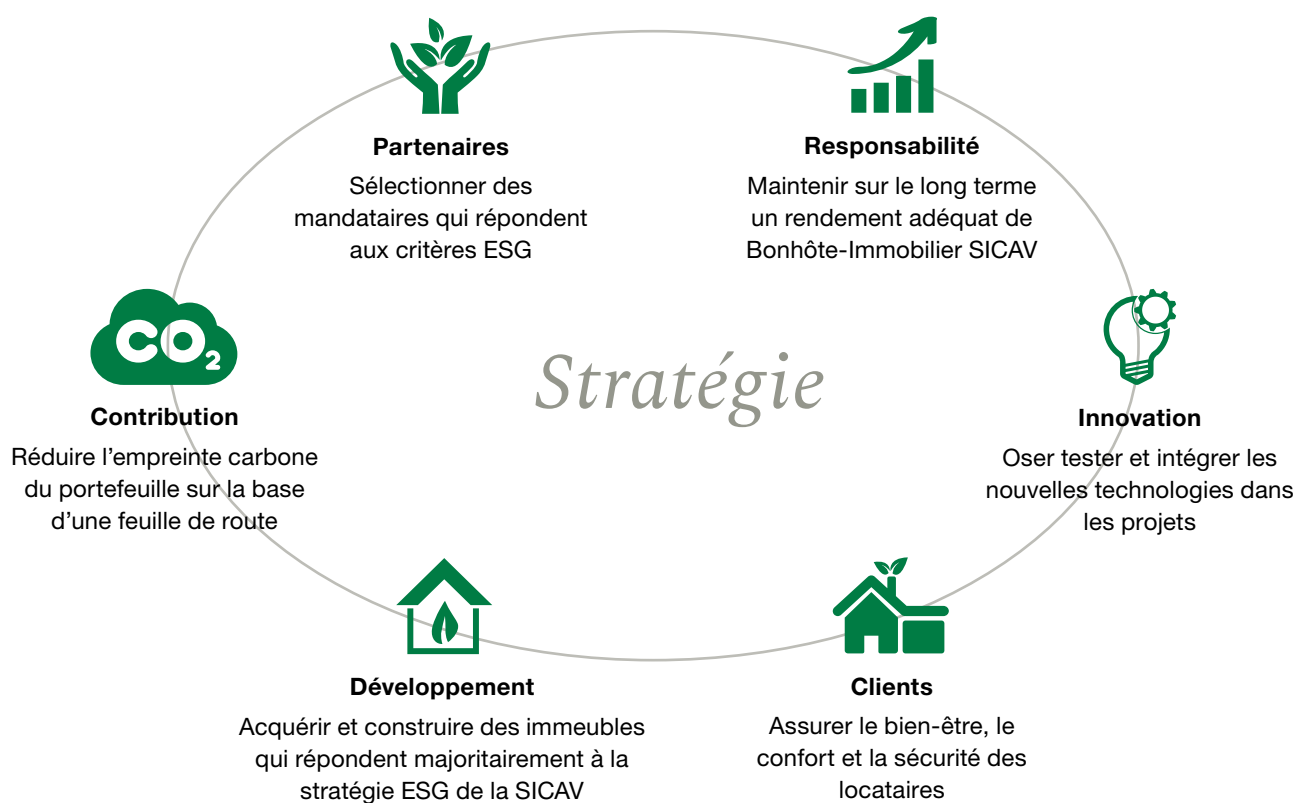
Il reste indispensable de trouver le meilleur équilibre entre les investissements responsables innovants et l'impact sur le rendement du bien sans perdre de vue la volonté et les attentes de nos actionnaires.

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









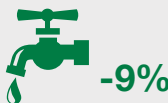






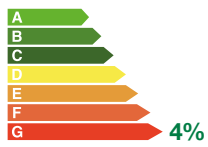

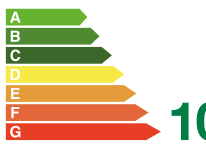



Afin de concrétiser cette philosophie, Bonhôte-Immobilier SICAV mène une stratégie proactive et conduite sur la durée.

Les engagements sont basés principalement sur :

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



Les principaux indicateurs




Indices	Situation initiale 2016*	Situation actuelle 2023**	Objectifs 2028**
Taux de couverture***	n/a	 87%	 90%
Mixte énergétique***	n/a	 94% non-renouvelable	 75% non-renouvelable
Energies utilisées***	134.57 kWh/m ²	113.36 kWh/m ²  -16%	100.00 kWh/m ²  -26%
Emissions de gaz à effet de serre***	33.38 kg CO ₂ /m ²	26.99 kg CO ₂ /m ²  -19%	25 kg CO ₂ /m ²  -25%
Consommation d'eau des immeubles	1.27m ³ /m ²	1.16m ³ /m ²  -9%	1.03m ³ /m ²  -19%
Consommation électrique des communs	8.55 kWh/m ²	7.33 kWh/m ²  -14%	7.00 kWh/m ²  -19%
Production solaire	870 m ² = 0,8% de la consommation totale des communs 	1'867 m ² = 1,7% de la consommation totale des communs 	8'467 m ² = 7,9% de la consommation totale des communs 
Rapports CECB (+) du portefeuille	 4%	 25%	 100%
Rémunération des concierges selon une base équitable	n/a	 90%	 100%
Installation de bornes électriques	n/a	n/a	100% des demandes des locataires 

* Selon la norme SIA 2031













** Selon les normes AMAS (Asset Management Association Switzerland)

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

Les principaux objectifs détaillés

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

Les actions de l'exercice 2023 - 2024

<i>Eléments ESG</i>	<i>Type d'actions</i>	<i>Mesure</i>	<i>Impact</i>	
 Environnement	Installer 1800 m2 de panneaux photovoltaïques sur un immeuble industriel	Produire 600'000 kWh d'énergie verte	Réduire de 50 % de la consommation des communs	
 Environnement	Supprimer des vecteurs d'énergies fossiles dans 3 immeubles	Installer 2 CAD et 1 PAC	Diminuer théoriquement de 76 % les émissions de CO2 sur ces trois objets	
 Environnement	Etablir un CECB+ pour l'ensemble des bâtiments	Connaître la classe énergétique moyenne des immeubles	Cibler les rénovations énergétiques du portefeuille	
 Sociétal	Répondre aux demandes des locataires	Conclure un partenariat pour l'électro-mobilité	Augmenter l'attractivité des immeubles	
 Sociétal	Etablir un plan pluriannuel de rénovation d'ascenseurs	Moderniser 5 installations	Assurer la sécurité des usagers	
 Gouvernance	Intensifier la communication avec les parties prenantes	Publier régulièrement des informations sur l'évolution de la SICAV	Accroître la crédibilité de Bonhôte-Immobilier SICAV	

Compte de fortune

Compartiment Investisseurs - BIM 31.03.2023 31.03.2022

Actifs			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	21'556'309.98	14'626'401.27
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	647'360'042.00	629'410'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	90'100'000.00	90'320'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	269'940'000.00	189'100'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage		33'760'000.00	0.00
Immeubles à usage mixte	CHF	181'520'000.00	177'280'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	51'990'000.00	73'740'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	0.00	0.00
Total immeubles	CHF	1'274'670'042.00	1'159'850'042.00
Autres actifs	CHF	5'372'728.69	7'699'006.70
Total des actifs	CHF	1'301'599'080.67	1'182'175'449.97

Passifs

Engagements à court terme			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	175'924'200.00	151'846'470.00
Autres engagements à court terme	CHF	10'153'159.03	10'562'182.50
Engagements à long terme			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	196'860'500.00	127'252'500.00
Autres engagements à long terme	CHF	207'951.89	210'681.09
Total des passifs	CHF	383'145'810.92	289'871'833.59
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	918'453'269.75	892'303'616.38
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-9'312'812.66	-10'866'524.05
Fortune nette	CHF	909'140'457.09	881'437'092.33

Variation de la fortune nette 31.03.2023 31.03.2022

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 d'actions	CHF	15'897'909.57	17'361'212.17
Résultat total	CHF	34'789'934.73	31'937'585.06
Fortune nette à la fin de la période comptable	CHF	909'140'457.09	881'437'092.33

Nombre d'actions rachetées et émises 31.03.2023 31.03.2022

Evolution du nombre d'actions			
Situation en début d'exercice		7'160'274.00	7'011'797.00
Actions émises		128'823.00	148'477.00
Actions rachetées		0.00	0.00
Situation en fin de période comptable		7'289'097.00	7'160'274.00
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	CHF	124.75	123.10

Compte de résultat

Compartiment Investisseurs - BIM

période comptable
01.04.22 - 31.03.23 01.04.21 - 31.03.22

Revenus			
Revenus locatifs	CHF	62'296'426.25	58'678'161.94
Intérêts bancaires	CHF	-21'691.45	-50'722.86
Intérêts intercalaires	CHF	0.00	0.00
Revenus divers	CHF	745'315.32	239'082.12
Autres revenus locatifs	CHF	181'837.20	273'874.60
Participation des souscripteurs aux revenus cours	CHF	229'441.79	236'518.37
Total des produits	CHF	63'431'329.11	59'376'914.17

Charges

Intérêts hypothécaires	CHF	2'804'130.12	2'126'951.66
Autres intérêts passifs	CHF	4'907.31	0.00
Entretien et réparations	CHF	7'433'730.52	6'467'842.48
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF	5'726'515.34	4'674'307.85
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	2'347'781.22	2'267'351.33
Impôts	CHF	12'225'325.51	11'553'943.97
Frais d'estimation et d'audit	CHF	442'816.30	333'520.36
Avocats	CHF	12'896.50	26'304.70
Frais bancaires	CHF	165'907.62	205'387.55
Frais de publication, d'impression et divers	CHF	345'916.11	209'043.52
Rémunérations réglementaires versées:			
a) A la direction	CHF	6'559'919.29	6'358'444.42
b) A la banque dépositaire	CHF	356'544.83	344'930.50
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	20'200.16	-62'965.90
Dotations aux provisions	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	38'446'590.83	34'505'062.44

Résultat net	CHF	24'984'738.28	24'871'851.73
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	5'137'097.93	0.00
Résultat réalisé	CHF	30'121'836.21	24'871'851.73
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	4'668'098.52	7'065'733.33
Résultat de l'exercice	CHF	34'789'934.73	31'937'585.06

Utilisation du résultat

01.04.22 - 31.03.23 01.04.21 - 31.03.22

Résultat net	CHF	24'984'738.28	24'871'851.73
Revenus reportés	CHF	5'695'366.25	3'807'994.06
Résultat ordinaire disponible pour être réparti	CHF	30'680'104.53	28'679'845.79
Distribution revenus ordinaires	CHF	23'689'565.25	22'984'479.54
Report à nouveau	CHF	6'990'539.28	5'695'366.25

Utilisation du capital

01.04.22 - 31.03.23 01.04.21 - 31.03.22

Gains en capital réalisés ¹	CHF	5'137'097.93	0.00
Gains en capital réalisés reportés	CHF	6'228'516.54	6'228'516.54
Gains en capital disponibles pour être répartis	CHF	11'365'614.47	6'228'516.54
Distribution des gains en capital réalisés	CHF	0.00	0.00
Report à nouveau	CHF	11'365'614.47	6'228'516.54

¹ Art. 89, al. 1, let. a, LPCC

Inventaire des immeubles

Immeubles d'habitation		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Bâle-Campagne					
Diegten	Hauptstrasse 22 à 26	10'117'207.04	10'180'000.00	407'903.50	4.55%
Fribourg					
Pont-en Ogoz	3, En Palud	10'953'716.85	10'740'000.00	393'585.00	4.29%
Genève					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'256'802.58	30'880'000.00	1'555'770.00	5.08%
	47/49, rte de Veyrier	10'172'225.19	13'810'000.00	805'094.00	5.89%
Genève	57, rue de Lyon	11'386'928.35	12'780'000.00	682'515.40	5.56%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	40'824'029.85	49'750'000.00	2'617'440.90	5.33%
	11, rue Sautter	17'429'633.61	20'010'000.00	1'085'651.00	5.50%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	9'015'776.88	11'040'000.00	548'629.00	5.17%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'418'961.92	26'130'000.00	1'358'561.05	5.26%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'809'113.30	6'740'000.00	343'003.50	5.15%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'798'686.94	41'980'000.00	2'333'209.00	5.63%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'665'138.03	13'190'000.00	708'761.00	5.53%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'803'406.06	15'370'000.00	813'364.50	5.31%
Vernier	35, av. du Lignon	6'130'208.02	8'330'000.00	431'064.00	5.17%
	15, av. du Lignon	0.00	0.00	123'816.00	0.00%
Neuchâtel					
Boudry	33/35, rte de la Gare	4'076'500.37	4'830'000.00	262'245.20	5.71%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'289'677.15	8'610'000.00	457'092.50	5.66%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'226'797.84	6'260'000.00	378'633.55	6.03%
	1/3, rue de la Colline	5'712'459.55	6'980'000.00	381'822.85	5.61%
	11a/11b, rue des Vernes	5'434'541.45	5'550'000.00	319'788.00	5.82%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'710'000.00	356'277.50	5.56%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	5'015'856.85	4'840'000.00	275'053.00	5.79%
	24 à 28, rue des Berthoudes	7'058'098.97	7'040'000.00	369'127.00	5.41%
	19, rue des Vignolants	5'257'011.15	4'830'000.00	272'256.00	5.66%
	1 à 7, rue des Battieux	10'781'918.44	11'300'000.00	708'672.00	6.51%
	15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard-Dessus)	11'895'995.05	11'180'042.00	10'070.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	5'021'470.62	5'250'000.00	294'218.00	5.77%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'832'483.01	8'390'000.00	452'000.00	5.50%
Saint-Gall					
Heerbrugg	Engelgasse 4/6	22'696'864.40	22'750'000.00	579'242.50	3.82%
Soleure					
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'749'926.98	7'560'000.00	341'525.00	4.92%
Thurgovie					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'924'114.80	19'800'000.00	763'853.65	4.25%

Immeubles d'habitation

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Valais					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'410'000.00	664'777.00	4.83%
Martigny	2 à 8, rue des Peupliers	15'431'057.90	15'320'000.00	557'605.00	4.61%
Vaud					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'356'155.01	1'980'000.00	124'979.95	6.43%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'265'651.94	12'550'000.00	718'160.00	6.18%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'628'713.78	8'650'000.00	553'369.80	6.42%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaz	10'109'071.59	10'360'000.00	570'444.25	5.54%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	3'020'000.00	168'067.60	5.53%
	13, rue de Sadaz	2'915'123.92	3'630'000.00	205'808.00	5.67%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'336'295.85	3'420'000.00	206'304.00	6.03%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'252'597.45	15'780'000.00	834'480.25	5.34%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'741'698.13	13'730'000.00	827'906.00	6.02%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'499'081.51	5'610'000.00	367'659.90	6.67%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'341'259.02	17'510'000.00	1'116'488.00	6.42%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	7'020'000.00	371'117.40	5.44%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'942'514.60	7'270'000.00	362'328.00	5.03%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	31'030'277.39	38'010'000.00	2'009'249.25	5.35%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'470'000.00	206'448.00	5.95%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'188'636.72	4'120'000.00	237'962.00	5.80%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'562'989.22	8'110'000.00	410'424.00	5.06%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'381'617.39	7'130'000.00	354'901.05	5.30%
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	17'028'949.85	16'440'000.00	756'705.00	4.65%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'306'893.99	9'300'000.00	471'776.50	5.15%
	22, rue des Jordils	5'460'141.73	7'710'000.00	418'189.00	5.63%
Totaux		566'575'800.52	647'360'042.00	32'945'394.55	

Immeubles d'habitation en propriété
par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Fribourg					
Fribourg	20 à 24, impasse de la Forêt	25'949'714.16	25'400'000.00	1'455'944.10	7.06%
Genève					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'535.77	5'670'000.00	334'707.60	5.90%
Jura					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'326'996.77	18'600'000.00	838'393.40	4.99%
Neuchâtel					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'911'094.92	6'330'000.00	322'993.00	5.28%
	219 à 229, rue des Fahys	21'866'386.54	22'880'000.00	1'151'777.00	5.05%
Vaud					
Aigle	52, rte d'Evian	9'420'081.02	11'220'000.00	696'064.80	6.25%
Totaux		86'637'809.18	90'100'000.00	4'799'879.90	

<i>Immeubles à usage mixte</i>		<i>Prix de revient en CHF</i>	<i>Valeur vénale estimée en CHF</i>	<i>Loyer encaissés¹ en CHF</i>	<i>Rendement brut²</i>
Genève					
Genève	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	35'457'775.78	43'400'000.00	2'470'050.10	5.91%
Vaud					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'480'489.33	8'290'000.00	422'544.95	5.28%
Lausanne	36, av. de Cour	16'472'628.53	21'450'000.00	1'019'517.00	4.77%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'277'488.52	20'290'000.00	1'113'454.90	5.73%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'690'000.00	388'050.00	5.87%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	18'274'262.35	23'650'000.00	1'269'008.20	5.35%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	29'550'934.56	28'370'000.00	1'398'348.31	5.12%
	2/4, rue du Simplon	7'544'318.31	6'680'000.00	378'966.30	5.87%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'649'319.93	22'700'000.00	1'303'509.45	5.91%
Totaux		155'792'878.09	181'520'000.00	9'763'449.21	

<i>Immeubles à usage commercial</i>		<i>Prix de revient en CHF</i>	<i>Valeur vénale estimée en CHF</i>	<i>Loyer encaissés¹ en CHF</i>	<i>Rendement brut²</i>
Genève					
Genève	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'470'000.00	159'030.00	4.68%
Neuchâtel					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'533'884.46	30'730'000.00	1'393'184.00	4.60%
Hauterive	61, Rouges-Terres (SI Innoparc SA) ³	15'062'659.33	15'230'000.00	1'046'413.65	7.99%
La Chaux-de-Fonds	103/105, rue Fritz Courvoisier (SI Innoparc SA) ³	10'078'537.11	10'190'000.00	504'169.60	7.56%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA) ³	15'190'932.52	15'340'000.00	809'706.10	6.04%
	20 à 24, rue du Puits-Godet	22'072'028.80	22'020'000.00	841'959.00	5.10%
	1, Place Coquillon - 15, rue de l'Hôpital - 8, rue des Poteaux	50'671'189.22	50'550'000.00	853'642.54	4.43%
	11, rue du Temple-Neuf	5'492'561.14	5'500'000.00	96'243.60	5.25%
	19, rue de l'Ecluse	698'486.94	710'000.00	15'630.00	5.95%
Saint-Blaise	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA) ³	14'837'037.85	14'670'000.00	831'150.55	5.67%
Vaud					
Eysins	21, rte de Crassier	24'241'188.50	25'640'000.00	1'070'460.45	4.32%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'453'192.60	5'460'000.00	273'366.00	5.05%
Le Mont-sur-Lausanne	En Budron A5	24'458'309.49	28'670'000.00	1'476'812.85	5.24%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'450'000.00	273'411.00	5.10%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théâtre	21'439'041.87	22'890'000.00	889'850.20	3.89%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'837'277.37	7'870'000.00	375'923.30	5.44%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'482'547.26	5'550'000.00	365'088.00	5.16%
Totaux		260'533'733.61	269'940'000.00	11'276'040.84	

Immeubles à usage mixte en propriété par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Neuchâtel					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'615'268.28	14'510'000.00	633'012.00	4.46%
Vaud					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'740'324.81	37'480'000.00	1'583'919.40	4.57%
Totaux		53'355'593.09	51'990'000.00	2'216'931.40	

Immeubles à usage commercial en propriété par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Genève					
Genève	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay	29'419'795.59	33'760'000.00	1'294'730.35	4.94%
Totaux		29'419'795.59	33'760'000.00	1'294'730.35	

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

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	566'575'800.52	647'360'042.00	32'945'394.55
Immeubles d'habitation en propriété par étage	86'637'809.18	90'100'000.00	4'799'879.90
Immeubles à usage commercial	260'533'733.61	269'940'000.00	11'276'040.84
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	29'419'795.59	33'760'000.00	1'294'730.35
Immeubles à usage mixte	155'792'878.09	181'520'000.00	9'763'449.21
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	53'355'593.09	51'990'000.00	2'216'931.40
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	0.00	0.00
Totaux	1'152'315'610.08	1'274'670'042.00	62'296'426.25

La valeur incendie de tous les immeubles de Bonhôte-Immobilier SICAV s'élève à CHF 1'068'981'876.27 au 31.03.2023.

¹ Loyers encaissés et à recevoir

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

³ En détention indirecte à hauteur de 100%

Liste des achats et des ventes d'avoires

Achats

<i>Immeuble d'habitation</i>		<i>Prix d'achat en CHF</i>
Saint-Gall		
Heerbrugg	Engelgasse 4/6	22'000'000.00
<i>Immeubles à usage commercial</i>		
Neuchâtel		
Neuchâtel	20 à 24, rue du Puits-Godet	21'000'000.00
	1, Place Coquillon - 15, rue de l'Hôpital - 8, rue des Poteaux	48'074'700.00
	11, rue du Temple-Neuf	5'256'800.00
	19, rue de l'Ecluse	668'500.00
<i>Immeuble à usage commercial en propriété par étage</i>		
Genève		
Genève	22, rue de Carouge	8'700'000.00
Total Achats		105'700'000.00

Ventes

<i>Immeuble d'habitation</i>		<i>Prix de vente en CHF</i>
Genève		
Vernier	15, avenue du Lignon	14'000'000.00
<i>Immeuble d'habitation en propriété par étage</i>		
Fribourg		
Fribourg	24, impasse de la Forêt, lots PPE no 21055-21134	350'000.00
Total Ventes		14'350'000.00

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	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variable
12'252'200.00	SARON	1.87%	31.03.2014	Variable
40'000'000.00	SARON	1.43%	27.02.2023	Variable
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
20'000'000.00	FIXE	1.60%	30.03.2023	30.06.2023
7'500'000.00	FIXE	1.50%	30.03.2023	30.03.2024
1'500'000.00	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	30.09.2026
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	26.03.2028

Engagements à long terme de plus de cinq ans

Capital en CHF	Type de taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
10'000'000.00	FIXE	1.31%	05.04.2018	04.04.2028
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
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

372'784'700.00

1.29%
(taux moyen pondéré)3.83 années
(duration)



Détail des dettes hypothécaires remboursées

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
10'000'000.00	FIXE	0.87%	29.09.2022	28.10.2022
7'000'000.00	FIXE	0.88%	30.09.2022	28.10.2022
5'000'000.00	FIXE	0.55%	27.11.2020	25.11.2022
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%	22.12.2021	25.11.2022
10'000'000.00	FIXE	0.90%	28.10.2022	28.11.2022
10'000'000.00	FIXE	1.01%	28.11.2022	27.12.2022
43'000'000.00	FIXE	0.99%	25.11.2022	27.12.2022
20'000'000.00	FIXE	0.65%	30.06.2022	30.12.2022
10'000'000.00	FIXE	1.40%	27.12.2022	27.01.2023
20'000'000.00	FIXE	1.17%	28.10.2022	27.01.2023
43'000'000.00	FIXE	1.40%	27.12.2022	27.01.2023
25'000'000.00	FIXE	0.70%	01.11.2022	31.01.2023
30'000'000.00	FIXE	1.42%	28.01.2023	27.02.2023
40'000'000.00	FIXE	1.20%	25.11.2022	27.02.2023
30'000'000.00	FIXE	1.41%	27.02.2023	27.03.2023
1'500'000.00	FIXE	0.30%	30.03.2021	30.03.2023
7'500'000.00	FIXE	0.30%	30.03.2021	30.03.2023
20'000'000.00	FIXE	1.25%	30.12.2022	30.03.2023

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

		Taux maximum selon règl. de placement	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
commission d'administration, de gestion et de distribution	§ 19 règl. placement	0.75%	0.73%
pour la commission d'émission	§ 18 règl. placement	5.00%	N/A
pour la commission de rachat	§ 18 règl. placement	1.00%	N/A
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 règl. placement	5.00%	1%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	§ 19 règl. placement	3.00%	de 0% à 3%
pour la gestion des immeubles	§ 19 règl. placement	5.00%	de 2% à 4.46%
Rémunération à la banque dépositaire			
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 19 règl. placement	CHF 125.--	CHF 125.--
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 règl. placement	0.04%	0.04%
pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 19 règl. placement	0.50%	0.50%

Informations sur les engagements

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

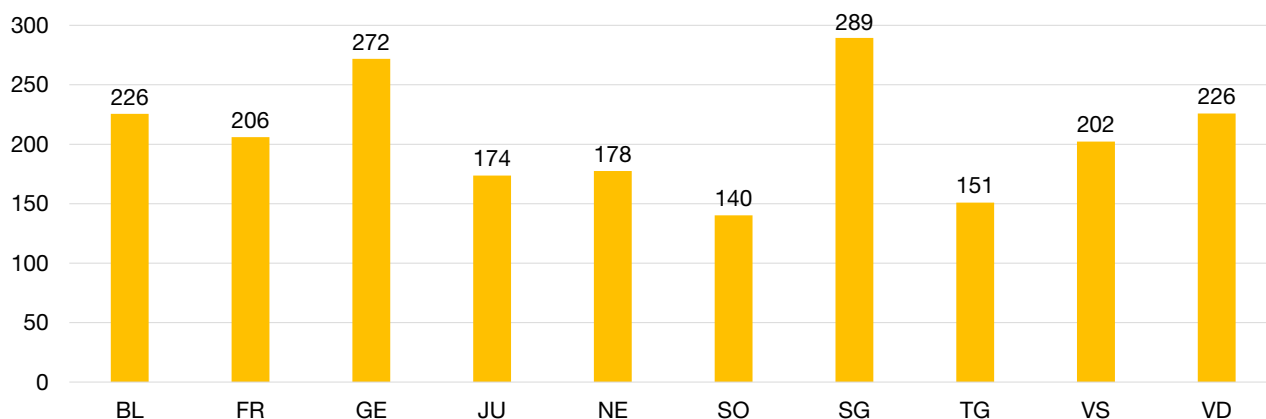
Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à CHF 11'223'863.25.

Statistiques

Répartition des investissements par taille de logement

Canton	1 - 1½ pièces	2 - 2 ½ pièces	3 - 3½ pièces	4 - 4½ pièces	5 et + pièces	Total
VD	160	275	401	207	39	1082
GE	182	163	276	138	63	822
NE	11	91	162	136	34	434
FR	39	48	56	28	2	173
JU	3	12	14	14	9	52
TG	0	8	24	24	8	64
VS	0	7	45	26	1	79
SG	24	17	5	0	0	46
SO	2	6	8	10	0	26
BL	4	2	5	12	0	23
Total	425	629	996	595	156	2801

Répartition des loyers résidentiels CHF/m²



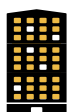
Données

Valeurs



Loyer résidentiel moyen du parc

CHF 224.60 / m²



Vacants résidentiels annualisés du parc

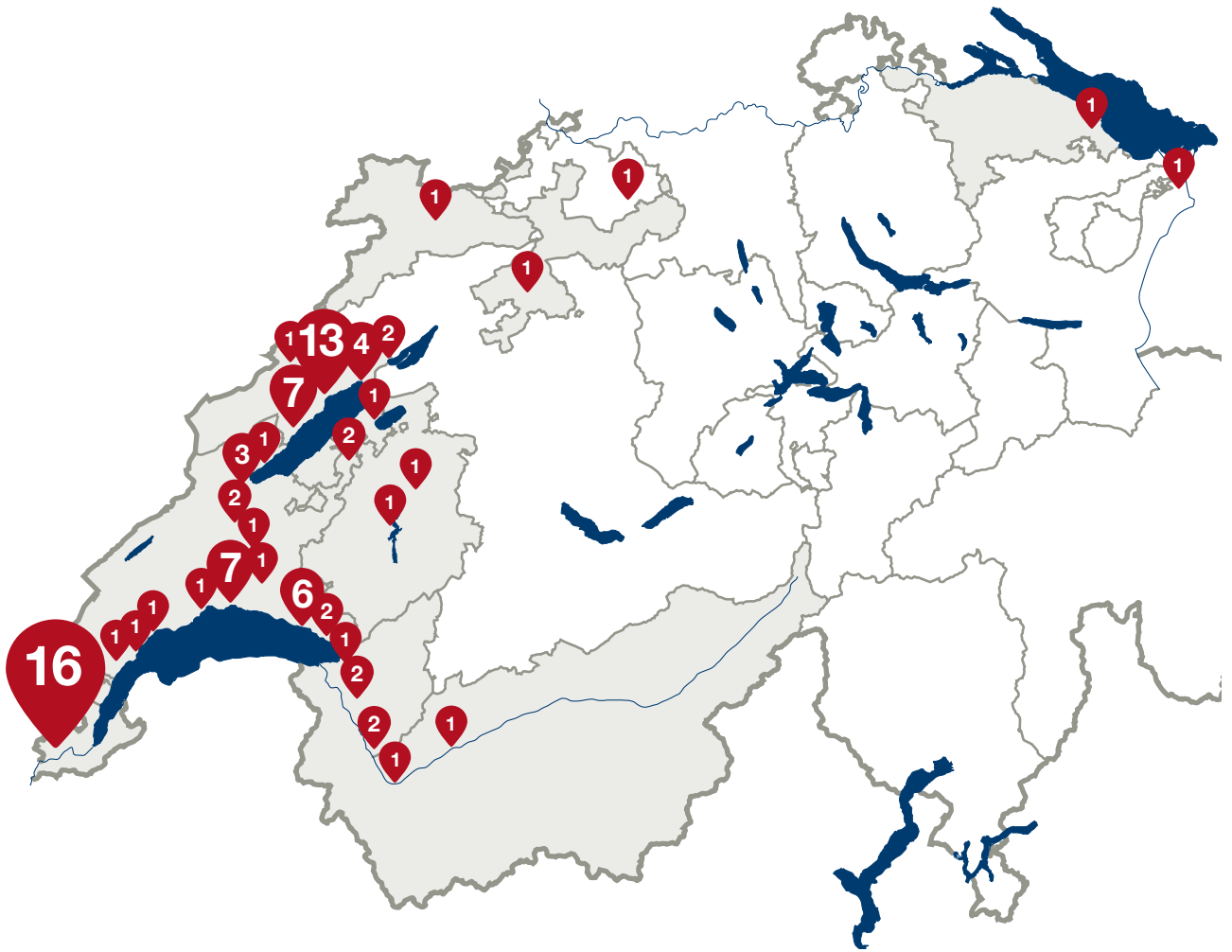
1.12%



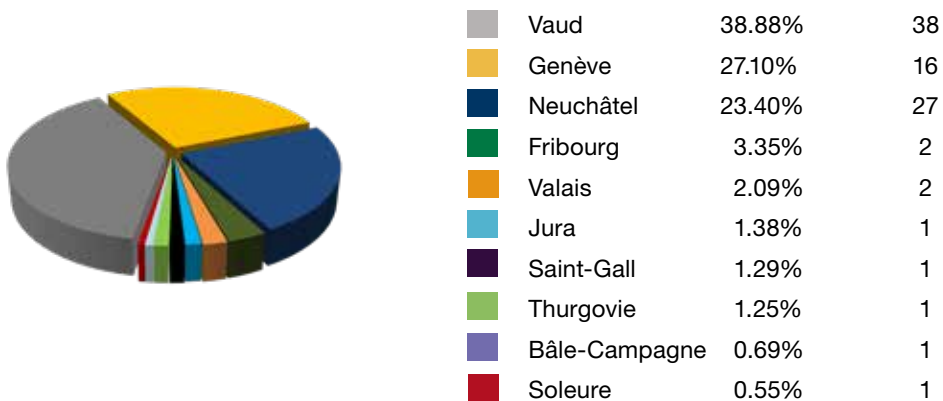
Age réel et âge économique du parc

Réel = 40 ans
Economique = 33 ans

Graphiques



Répartition des investissements par canton selon l'état locatif



Répartition de l'état locatif







Aperçu des immeubles



Aigle, 52, rte d'Evian



Aigle, 11, ch. des Rosiers



Arbon, Kornfeldstrasse 2 à 16



Bernex, 8 à 16, ch. de Paris



Bevaix, 2b, ch. des Chapons-des-Prés



Bex, 15 à 21, ch. de Montaillet



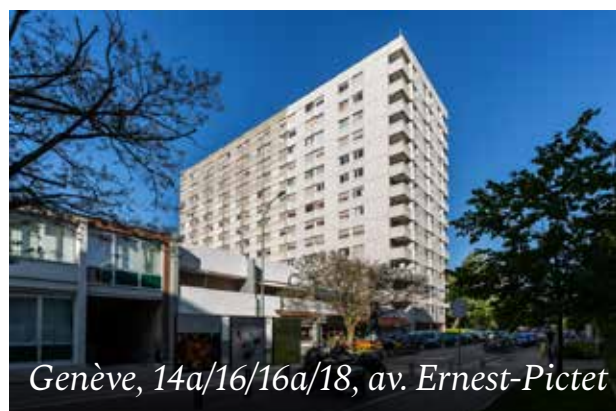
Bex, 47a à 47d, av. de la Gare



Boudry, 33/35, rte de la Gare



























Compartiment Entrepreneur

Bonhôte-Immobilier SICAV

Compte de fortune

Compartiment Entrepreneur 31.03.2023 31.03.2022

Actifs

Avoirs en banque

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

Passifs

Fonds étrangers

Autres engagements	CHF	0.00	0.00
--------------------	-----	------	------

Fonds propres

Capital actions	CHF	300'000.00	300'000.00
Résultat reporté	CHF	0.00	0.00
Résultat de l'exercice	CHF	0.00	0.00
Total des passifs	CHF	300'000.00	300'000.00

Nombre d'actions rachetées et émises ¹ 31.03.2023 31.03.2022

Evolution du nombre d'actions

Situation en début d'exercice		300.00	300.00
Actions émises		0.00	0.00
Actions rachetées		0.00	0.00
Situation en fin de période comptable		300.00	300.00
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	CHF	1'000.00	1'000.00

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

Compte de résultat

Compartiment Entrepreneur

période comptable

01.04.22 - 31.03.23 01.04.21 - 31.03.22

Revenus			
Revenus locatifs	CHF	0.00	0.00
Intérêts bancaires	CHF	0.00	0.00
Total des produits	CHF	0.00	0.00
Charges			
Total des charges	CHF	0.00	0.00
Résultat net	CHF	0.00	0.00
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	0.00	0.00
Résultat réalisé	CHF	0.00	0.00

Utilisation du résultat

période comptable

01.04.22 - 31.03.23 01.04.21 - 31.03.22

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





Rapport de l'organe de révision

Bonhôte-Immobilier SICAV



Rapport de l'organe de révision

A l'Assemblée générale de BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV, Neuchâtel

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV (la SICAV), comprenant le compte total de la SICAV, le compartiment des actionnaires investisseurs, incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a-h et 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs, (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 mars 2023.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints (pages 4 à 13, 22 à 31 et 49 à 51) sont conformes à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Éléments clés de l'audit



EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



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

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



EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Élément clé de l'audit

Au 31 mars 2023, la valeur vénale des immeubles s'élevait à CHF 1'274'670'042.

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

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

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

Notre approche

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

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

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

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

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

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



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

Élément clé de l'audit

Au 31 mars 2023, la provision pour impôts courants de l'exercice s'élevait à CHF 12'225'325 (inclus dans les autres engagements à court terme) et la provision pour impôts dus en cas de liquidation à CHF 9'312'813. La SICAV utilise l'aide d'un conseiller fiscal externe pour le calcul des impôts.

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

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

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

Autres informations

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

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

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

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

Notre approche

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

Sur la base d'un échantillon du portefeuille immobilier au 31 mars 2023, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes concernant les impôts dus en cas de liquidation :

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

Sur la base d'un échantillon du portefeuille immobilier au 31 mars 2023, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes concernant les impôts courants :

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

Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels

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

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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



Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

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

KPMG SA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bruno Beca'.

Bruno Beca
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nicolas Moser'.

Nicolas Moser
Expert-réviseur agréé

Genève, 19 juin 2023





Banque Bonhôte & Cie SA

Entreprise



Certifiée

