

Rapport annuel 2021-2022



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 2022, de la SICAV immobilière Bonhôte-Immobilier SICAV.

Les résultats positifs de l'exercice permettront de verser aux investisseurs un dividende de CHF 22'984'479.54, soit CHF 3.21 par action, le 29 juillet 2022, après ratification de l'assemblée générale qui se tiendra le 13 juillet 2022.

Pour la sixième 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 quinze premiers exercices de Bonhôte-Immobilier SICAV, nous vous adressons nos meilleurs messages.

Le Conseil d'administration

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 35	Aperçu des immeubles
Page 16	Rapport d'activité et perspectives	Page 47	Compartment Entrepreneur
Page 19	Développement durable	Page 48	Comptes de fortune et de résultat
		Page 51	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 – 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, Paris, 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 Paris, succursale de Nyon / Suisse agit en sa qualité de banque dépositaire conformément à l'art. 44a LPCC.

Banque dépositaire
CACEIS Bank Paris, succ. 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





Conseil d'administration de Bonhôte-Immobilier SICAV

Bonhôte-Immobilier SICAV

Conseil d'administration

Yves de Coulon (à gauche sur la photo)

Jean-Paul Jeckelmann

Géraldine Bosshart Brodard

Président

Vice-Président

Membre

CACEIS (Switzerland) SA

Conseil d'administration

Pierre Cimino	Président (jusqu'au 15.03.2022)
Thies Clemenz	Président (à partir du 15.03.2022)
Yvar Mentha	Vice-Président
Fehti Azzoug	Administrateur (jusqu'au 30.11.2021)
Philippe Bens	Administrateur (jusqu'au 19.09.2021)
Jacques Bourachot	Administrateur
Jean-François Deroche	Administrateur
Philippe Durant	Administrateur (à partir du 14.12.2021)
Jean-Pierre Valentini	Administrateur (à partir du 21.09.2021)

Direction

Oscar Garcia	Directeur général
Sandra Czich	Directrice
Lionel Bauer	Sous-directeur (à partir du 21.09.2021)
Claude Marchal	Sous-directeur

Experts chargés des estimations (chacun attribué à des immeubles)

Driss Agramelal	Expert immobilier – AGRA (Switzerland) LLC – Zollikon / ZH
Yves Cachemaille	Expert immobilier – CBRE Genève SA – Genève (jusqu'au 31 décembre 2021)
Caroline Dunst	Experte immobilière – Acanthe SA – Genève
Denise Dupraz	Architecte et experte immobilière – D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges
Michel Grosfillier	Architecte EAUG-SIA – REG A – Bureau d'architecte Processus Immobilier SA – Genève
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
 Domicim Lausanne SA – Lausanne
 Régie Duboux SA – Lausanne
 Gérances Foncières SA – Fribourg
 Pilet & Renaud SA – Genève
 Rosset & Cie – Onex
 Intercity Bewirtschaftung AG – Zurich

Société d'audit

KPMG SA – Genève

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

Le Conseil d'administration de la SICAV informe les investisseurs des modifications suivantes apportées au règlement de placement de la SICAV et au prospectus, telles qu'approuvées par le Conseil d'administration en date du 8 mars 2021 et par la FINMA le 30 mars 2021.

Règlement de placement

La direction de fonds à compter du 1er avril 2021 devient CACEIS (Switzerland) SA (I §1 ch.4) :

La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris la distribution et les décisions en matière de placement ainsi que toutes tâches administratives ou autres tâches à la direction de fonds CACEIS (Switzerland) SA, Nyon.

Pour les investisseurs, le changement de direction s'effectue sans frais.

Ce changement n'a pas d'impact sur l'organe de révision et le gestionnaire de la SICAV qui demeurent toujours respectivement KPMG SA et la Banque Bonhôte & Cie SA.

Le texte intégral des modifications résultant du changement de direction peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds et de la banque dépositaire.

Prospectus

1. La délégation de l'administration est remplacée par CACEIS (Switzerland) SA en tant que direction de fonds autorisée depuis le 4 juin 2007 par l'Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA) à exercer une activité de direction de fonds au sens des art.32 ss LEFIN dans tout le prospectus.

2. Le statut FATCA de Bonhôte-Immobilier SICAV est mis à jour comme suit :
Ch.1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant la SICAV immobilière
[...]
FATCA: la SICAV est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que « registered deemed compliant FFI » au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»)

Eléments subséquents

Les transactions immobilières en cours dont les signatures des actes n'ont pas eu lieu avant la date de clôture sont les suivantes :

Achat à terme de l'immeuble sis à Heerbrugg, Engulgasse 4 et 6 (SG), dont la signature de l'acte était le 29 avril 2022.

Vente à terme de l'immeuble sis à Vernier, 15, avenue du Lignon, dont la signature de l'acte était le 17 mai 2022.

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire de la SICAV immobilière est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.

La direction du fonds 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 de parts. Pour ce faire, la direction du fonds 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 direction du fonds 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 avec leur montant plus les 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 de la SICAV, réduite d'éventuels engagements de la SICAV Immobilière ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

Le taux d'escompte net moyen pondéré est de 3.45%.



Chiffres résumés

		au 31.03.2022	au 31.03.2021
Fortune totale SICAV immobilière	CHF	1'182'475'449.97	1'128'074'705.55
Fortune nette SICAV immobilière	CHF	881'737'092.33	854'805'927.53
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	1'159'850'042.00	1'090'560'042.00
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
2018/2019	6'152'670	732'297'039.34	119.00	3.15	0.00	3.15
2019/2020	6'261'536	762'613'850.39	121.80	3.17	0.00	3.17
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
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

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

au 31.03.2022 au 31.03.2021

Compartiment Investisseurs - BIM			
Taux de perte sur loyers		3.39 %	3.52 %
Coefficient d'endettement		24.06 %	22.76 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		60.75 %	62.33 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(GAV)		0.84 %	0.82 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(MV)		0.85 %	0.91 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)		3.66 %	2.78 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)		2.91 %	2.25 %
Rendement sur distribution		2.04 %	2.02 %
Coefficient de distribution		92.41 %	91.43 %
Agio/disagio		27.54 %	29.67 %
Rendement de placement		3.74 %	2.71 %

Performance de Bonhôte-Immobilier
SICAV (dividende réinvesti)

2022¹

2021

depuis création
du fonds² exercice comptable
01.04.21 - 31.03.22

Compartiment Investisseurs - BIM	-3.09%	6.93%	115.85%	1.99%
SXI Real Estate Funds Index*	-4.17%	7.32%	150.60%	2.41%

* 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.

¹ du 1er janvier 2022 au 31 mars 2022

² du 11 octobre 2006 au 31 mars 2022 (performance cumulative)

Compte de fortune

Total de la SICAV immobilière 31.03.2022 31.03.2021

Actifs			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	14'926'401.27	28'301'310.34
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	629'410'042.00	568'530'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	90'320'000.00	90'600'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	177'280'000.00	171'320'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	189'100'000.00	187'620'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	73'740'000.00	72'490'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	0.00	0.00
Total immeubles	CHF	1'159'850'042.00	1'090'560'042.00
Autres actifs	CHF	7'699'006.70	9'213'353.21
Total des actifs	CHF	1'182'475'449.97	1'128'074'705.55

Passifs

Engagements à court terme			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	151'846'470.00	174'564'200.00
Autres engagements à court terme	CHF	10'562'182.50	14'858'626.67
Engagements à long terme			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	127'252'500.00	73'669'500.00
Autres engagements à long terme	CHF	210'681.09	0.00
Total des passifs	CHF	289'871'833.59	263'092'326.67
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	892'603'616.38	864'982'378.88
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-10'866'524.05	-10'176'451.35
Fortune nette	CHF	881'737'092.33	854'805'927.53

Variation de la fortune nette de la SICAV 31.03.2022 31.03.2021

Fortune nette de la SICAV au début de la période comptable	CHF	854'805'927.53	762'613'850.39
Distribution	CHF	-22'367'632.43	-19'849'069.12
Solde des mouvements d'actions	CHF	17'361'212.17	88'387'276.45
Résultat total	CHF	31'937'585.06	23'653'869.81
Fortune nette de la SICAV à la fin de la période comptable	CHF	881'737'092.33	854'805'927.53

Nombre d'actions rachetées et émises 31.03.2022 31.03.2021

Evolution du nombre d'actions			
Situation en début d'exercice		7'012'097.00	6'261'536.00
Actions émises		148'477.00	750'561.00
Actions rachetées		0.00	0.00
Situation en fin de période comptable		7'160'574.00	7'012'097.00

Informations complémentaires (art. 106 OPC-FINMA) 31.03.2022 31.03.2021

Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	0.00	0.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0.00	0.00

Compte de résultat

Total de la SICAV immobilière

période comptable

01.04.21 - 31.03.22 01.04.20 - 31.03.21

Revenus			
Revenus locatifs	CHF	58'678'161.94	53'849'105.87
Intérêts bancaires	CHF	-50'722.86	-82'746.75
Intérêts intercalaires	CHF	0.00	177'905.56
Revenus divers	CHF	239'082.12	814'802.31
Autres revenus locatifs	CHF	273'874.60	316'667.14
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	236'518.37	1'674'782.45
Total des produits	CHF	59'376'914.17	56'750'516.58
Charges			
Intérêts hypothécaires	CHF	2'126'951.66	2'219'635.32
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF	6'467'842.48	5'294'600.30
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF	4'674'307.85	5'137'203.40
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	2'267'351.33	1'962'741.55
Impôts	CHF	11'553'943.97	11'032'169.00
Frais d'estimation et d'audit	CHF	333'520.36	246'118.32
Avocats	CHF	26'304.70	10'524.05
Frais bancaires	CHF	205'387.55	152'159.15
Frais de publication, d'impression et autres	CHF	209'043.52	225'267.86
Rémunérations réglementaires versées:			
a) A la direction	CHF	6'358'444.42	5'894'705.78
b) A la banque dépositaire	CHF	344'930.50	316'067.82
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	-62'965.90	-204'180.79
Dotation aux provisions	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	34'505'062.44	32'287'011.76
Résultat net	CHF	24'871'851.73	24'463'504.82
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	0.00	1'517'195.91
Résultat réalisé	CHF	24'871'851.73	25'980'700.73
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	7'065'733.33	-2'326'830.92
Résultat de l'exercice	CHF	31'937'585.06	23'653'869.81





Compartiment Investisseurs - BIM

Bonhôte-Immobilier SICAV

Rapport d'activité et perspectives

Rapport de gestion

La valeur nette d'inventaire au 31 mars 2022, incluant tous les frais d'expertise et d'acquisition des immeubles, s'établit à CHF 123,10 l'action, en progression de CHF 1.25 par rapport à 2021.

Le résultat net d'exploitation de l'exercice s'élève à CHF 24'871'851.73. Le versement du dividende unitaire de CHF 3.21, en augmentation de 0.63 % par rapport à l'exercice précédent, aura lieu le 29 juillet 2022, après approbation de l'assemblée générale. Ces résultats en hausses reflètent une gestion rigoureuse et la solidité du portefeuille. Ils intègrent également la poursuite du programme de durabilité de Bonhôte-Immobilier SICAV par des investissements réfléchis de rénovation des immeubles et/ou d'optimisation des installations techniques afin de réduire progressivement les émissions de CO2 du portefeuille.

En date du 14 juin 2022, le titre de Bonhôte-Immobilier SICAV s'échangeait à la bourse suisse autour de CHF 144.

Le taux d'escompte net moyen pondéré s'inscrit à 3.45%, alors que le ratio moyen pondéré entre l'état locatif et la valeur vénale du parc en exploitation se situe à 5.33%. La répartition géographique selon l'état locatif couvre neuf cantons suisses : Vaud 41%, Genève 29%, Neuchâtel 19%, Fribourg 3%, Valais 2%, Jura, Thurgovie, Soleure et Bâle-Campagne se partageant les 6% restant. Les revenus locatifs proviennent toujours principalement des logements pour 70%, alors que les surfaces commerciales et administratives se situent à 23% et les garages et les divers à 7%.

Lors de l'exercice 2020-2021 et pour la cinquième année consécutive, les actionnaires ont pu choisir de percevoir leur dividende en espèces ou sous forme de nouvelle(s) part(s). Ce sont 80% des détenteurs d'actions qui ont converti leur dividende en titres, représentant 148'477 nouvelles actions. Cette opération a permis de lever près de CHF 18 millions. Vu le succès réitéré et grandissant rencontré, cette option est reconduite cette année.

La croissance de Bonhôte-Immobilier SICAV se poursuit

avec une valeur d'immeubles sous gestion directe de près de CHF 1,2 milliard et une fortune nette dépassant CHF 881 millions. Le tout en maintenant les règles strictes de rentabilité qui font sa force.

La SICAV immobilière a connu sa première assemblée générale ordinaire le 13 juillet 2021. Elle a été organisée par voie de correspondance, en raison de la situation sanitaire que nous connaissions à cette époque. Les points figurant à l'ordre du jour ont tous été acceptés par les actionnaires votants.

Environnement

Alors que l'apparition des vaccins laissaient entrevoir une rapide sortie des problématiques liées au Covid-19, ce n'est qu'au printemps 2022 que le voile s'est levé et que l'on a pu observer un réel retour à une vie qualifiée à nouveau de « normale ». Ce prolongement de l'incertitude et des restrictions ont eu un impact direct sur les actions politiques des gouvernements et l'approche monétaire des banques centrales. Afin d'assurer non seulement un soutien pour les secteurs les plus impactés, mais aussi un redémarrage durable de l'économie, les gouvernements ont délié les cordons de la bourse et se sont autorisés quelques dérives budgétaires, ceci avec la bénédiction de leur parlement. D'un autre côté, les stimulations monétaires de la part des banques centrales se sont maintenues plus longtemps qu'attendu, ce qui nous a permis d'observer sur la deuxième partie de 2021 dans de nombreux pays les taux d'intérêt les plus bas des trois ou quatre dernières générations, aussi bien sur les échéances longues que courtes.

Dans ce contexte, le marché immobilier a continué d'attirer des capitaux de toutes sources. D'abord les caisses de pensions cherchant désespérément une alternative aux taux négatifs pénalisant leur activité, ensuite les compagnies d'assurances collectant des dépôts importants en raison de l'augmentation de l'épargne et enfin les investisseurs privés à la recherche de rendement dans un cadre pas trop risqué. Cette demande combinée a poussé une fois de plus les prix à la hausse, malgré une offre en nouvelle construction plutôt abondante et suffisante, comme l'illustre le nombre de projets terminés en 2021 qui ont connu des difficultés dans les mises en location.

Cependant, la situation a profondément changé depuis le début de l'année. La vigoureuse reprise à la suite de la maîtrise globale du Covid-19 et le conflit qui s'est engagé entre la Russie et l'Ukraine ont engendré de nombreuses perturbations dans les circuits économiques et financiers. La principale concerne la rupture des canaux d'approvisionnement qui a entraîné une hausse considérable de nombreux produits. Celle-ci s'est traduite par une hausse de l'inflation qui a exercé à son tour une pression à la hausse sur les taux d'intérêt. Ainsi dans ce seul premier trimestre, le taux des hypothèques d'une durée de dix ans se sont envolés de 0.75%. Ce mouvement, s'il se poursuivait, ne manquerait pas d'impacter négativement les valorisations des actifs immobiliers, car les taux d'intérêt jouent un rôle important dans l'actualisation des cash-flows futurs.

A court-terme toutefois, les mouvements resteront limités car l'immobilier conserve son statut d'îlot de stabilité dans un environnement de marchés financiers difficiles. De plus, les baux commerciaux et industriels étant souvent indexés sur l'indice des prix, ils paraissent offrir une bonne protection du capital si l'inflation venait à s'installer de manière plus durable. Malgré tout, les prochains trimestres seront cruciaux. Ils détermineront si la plus longue période de baisse de taux du dernier siècle est arrivée à son terme et que les propriétaires devront réapprendre à vivre avec des charges financières plus élevées et donc la nécessité de gérer son endettement avec beaucoup plus de soin.

Covid-19

Aucun élément nouveau n'est survenu sur cet exercice, ce qui permet au gestionnaire de clore ce dossier pour la période 2019 à ce jour.

Portefeuille immobilier

La dynamique positive dans les nouvelles acquisitions se poursuit. Elles se sont élevées à plus de CHF 51 millions pour l'exercice 2021 – 2022, avec quatre biens immobiliers exclusivement résidentiels, neufs ou récents, répondant à nos attentes de durabilité. Ils totalisent 134 appartements de typologies diversifiées.

Le premier lotissement de quatre immeubles a été acquis au sud du lac de Neuchâtel, à Vully-les-Lacs (VD). Construits sur la base de critères de durabilité, ces bâtiments ont été érigés en 2012. L'ensemble des 44 logements à disposition sont très bien entretenus.

La seconde acquisition se trouve à Diegten (BL). Édifiés en 2017, les trois bâtiments qui la compose répondent aux critères des énergies renouvelables (pompes à chaleur (PAC), panneaux solaires photovoltaïques). Un total de 23 appartements, équipés entres autres d'appareils ménagers haut de gamme de classe A, est proposé sur ce site.

Le troisième immeuble est situé à Pont-en-Ogoz (FR). Les 27 appartements neufs de typologie de 2 ½ et 3 ½ pièces ont accueilli leurs occupants en 2020. Face au lac de la Gruyère, les habitants bénéficient d'un environnement agréable, tout en étant proche du réseau autoroutier. Des panneaux solaires thermiques sont installés pour exploiter les ressources naturelles.

Le quatrième bâtiment à Martigny (VS) compte 40 appartements. Construit en 2015, l'immeuble a été conçu avec des matériaux de qualité supérieure et offre à tous les locataires une loggia fort appréciée.

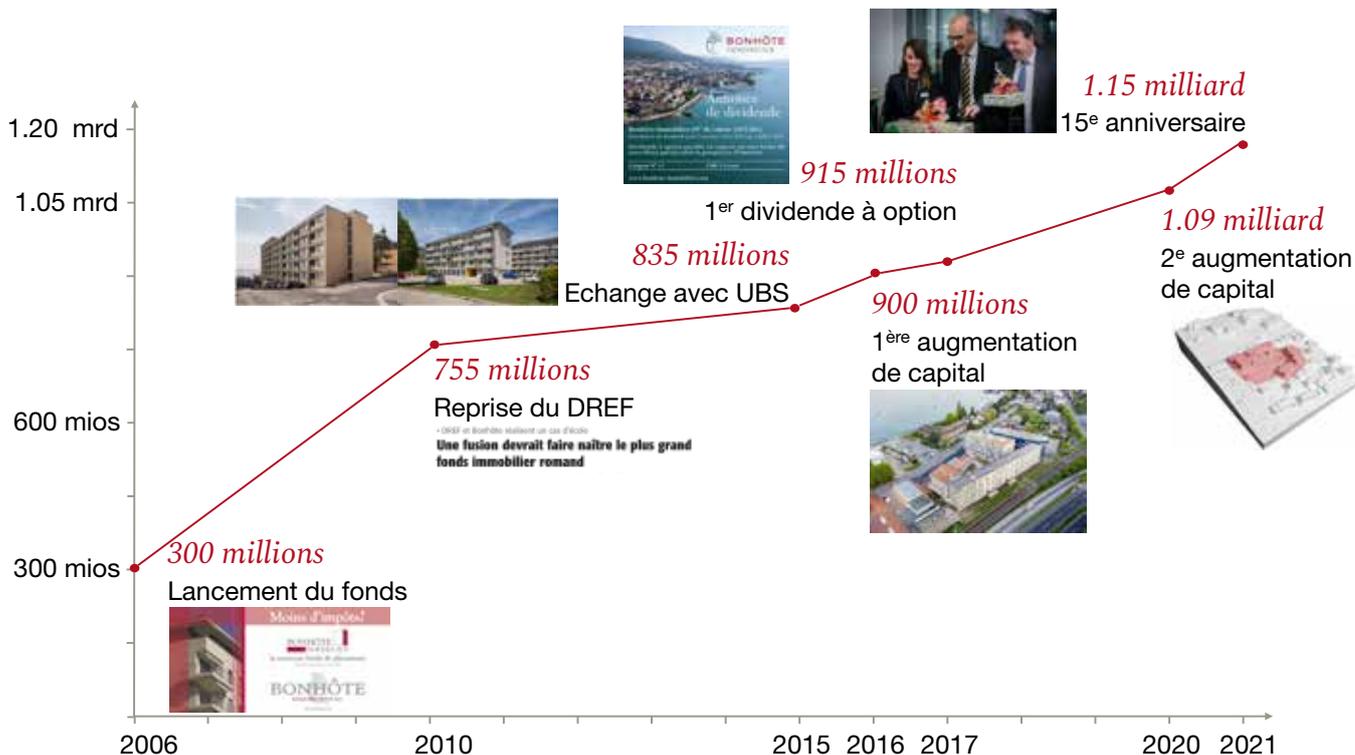
On ajoutera l'acquisition pour CHF 22 millions d'un immeuble neuf situé à Heerbrugg (SG), opération effectuée après la clôture de l'exercice. Il accueille les locataires de ses 46 appartements depuis l'automne 2021. Des équipements de haute qualité sont mis à disposition des habitants. Ce bien entrera dans le portefeuille immobilier durant le 1er semestre 2022.

En phase avec nos objectifs d'acquisitions, ces nouveaux bâtiments sont principalement implantés proches de lacs et/ou sont bien desservis par les transports publics.

En ce qui concerne les rénovations lourdes, la dernière étape de restauration de l'immeuble à Vevey, 17 à 21, avenue de la Gare, a été menée à bien. L'aménagement de la cour intérieure de cet îlot patrimonial, prévue jusqu'en juillet 2022, ponctuera définitivement ce chantier d'envergure après 6 ans de travaux échelonnés. Tous les nouveaux appartements créés dans les combles ont trouvé preneurs au fur et à mesure de leur mise en location. Cet ensemble, qui comprend également la rue de Lausanne 8 à 14, constitue pour les prochaines décennies une pièce phare du portefeuille BIM par sa qualité architecturale historique et sa centralité. Toujours à Vevey, la rénovation de l'enveloppe et le réaménagement des combles débutés en août 2021 sur le bâtiment sis 2-4, rue du Simplon, (photo en page 50-51) sont également terminés pour le plus grand plaisir des locataires, grâce notamment à sa nouvelle polychromie et ses bonnes performances énergétiques. Là aussi, les nouveaux appartements dans les combles ont été loués dès la remise des locaux. A souligner que la crise sanitaire Covid-19 n'a que très peu interféré sur le bon déroulement de ces chantiers et le respect des coûts.

Au bénéfice d'une autorisation de construire par procédure accélérée (APA) cadre, l'entrée 35, avenue du Lignon à Vernier, va faire l'objet ces prochains mois d'une rénovation des façades dans le respect de la conception d'origine, la Cité étant classée et protégée, des cages d'escaliers et des gaines techniques.

Le développement du projet de « Beaugard-Dessus » à Neuchâtel (15/21, av. Edouard-Dubois) est entré dans une phase administrative importante depuis l'automne 2021. Le dossier du plan spécial valant sanction préalable,



Bonhôte-Immobilier SICAV - 15 ans de succès

devant permettre la réalisation d'un quartier d'habitation d'env. 180 logements, est effectivement en cours d'examen auprès des autorités compétentes. A ce jour, le cap est maintenu. La parution publique de la procédure devrait avoir lieu dans le courant du 4e trimestre afin de confirmer, ou infirmer en cas de recours, le démarrage du chantier prévu courant 2023. Nous pouvons d'ores et déjà dire que ce projet est actuellement bien accueilli par les voisins, les associations de quartier et les politiques avec qui le gestionnaire communique régulièrement et entretient des relations privilégiées.

Parallèlement, le gestionnaire poursuit en collaboration avec des bureaux d'études conseils la réflexion et la planification de remplacement/d'optimisation de productions de chaleur afin de répondre aux objectifs énergétiques, de modernisation d'installations de transport pour continuer à assurer la sécurité des usagers. L'installation de panneaux solaires photovoltaïques dans une perspective de regroupement solaire (communauté d'autoconsommation) et d'économie des ressources et/ou de bornes de recharge électriques pour véhicules afin de répondre à une demande croissante et offrir du confort font également parties des études en cours.

Perspectives et stratégie

La communication avec les investisseurs se poursuit avec un point fort, le 15e anniversaire de Bonhôte-Immobilier SICAV. Lors d'une manifestation organisée le 23 novembre 2021 dans l'auditorium de l'EPFL à

Neuchâtel, plus de 200 actionnaires ont participé à ce bel événement. Après les discours officiels du président de la SICAV Me Yves de Coulon, des autorités cantonales et communales, les 15 années de succès du Fonds ont été commentées devant un public attentif et enthousiaste. Ces faits marquants que vous trouvez, sur le graphe ci-dessus, démontrent le dynamisme de Bonhôte-Immobilier SICAV. Comme l'ont annoncé les administrateurs de la SICAV, cet anniversaire n'est qu'une étape dans le développement du fonds. Ses priorités se distinguent par la recherche d'innovations, la pérennité et la responsabilité environnementale de ses immeubles. Les convives ont ensuite été captivés par l'invité Raphaël Domjan, éco-explorateur, qui a présenté son projet ambitieux : « SolarStratos : atteindre la stratosphère en avion solaire ».

Neuchâtel, le 21 juin 2022



Soirée du 15e Bonhôte-Immobilier SICAV

Développement durable

Les 7 valeurs ancrées dans la stratégie Bonhôte-Immobilier SICAV

Valeur		Valeur	
	Climat et Résilience		Gouvernance et Communication
	Bâtiments et Ressources		Mobilité
	Confort et Santé		Education et Innovation
	Ethique et Social		

Gouvernance et Communication



La Banque Bonhôte & Cie SA, gestionnaire de Bonhôte-Immobilier SICAV, a obtenu, en fin d'année 2021, la certification internationale B Corp. Cette reconnaissance, considérée comme l'une des plus avancées au monde dans le domaine de la responsabilité sociale et de la durabilité, crédibilise l'engagement au quotidien de l'établissement en faveur de la planète et de la

société dans son ensemble. Ce label, certifié par une organisation internationale indépendante, renforce les actions menées par Bonhôte-Immobilier SICAV depuis plusieurs années en matière de développement durable. La banque Bonhôte est la première entreprise du canton de Neuchâtel à recevoir le label B Corp et la labellisation est réévaluée tous les trois ans.



Actions de durabilité sur le parc immobilier

Action	Mesure	Impact
 <p>Distribuer aux locataires des ampoules LED, bris-jets réducteurs de débit, thermomètres et prises coupe-circuit (Opération Eco-Logement).</p>	<p>Agir sur les logements dans le canton de GE, en collaboration avec les SIG. Mesure à étendre dans les autres cantons en fonction des premiers résultats obtenus.</p>	<p>Améliorer l'efficacité énergétique en réduisant les consommations d'eau, de chaleur et d'électricité.</p> 
 <p>Installer une micro-déchetterie dans les parkings souterrains.</p>	<p>Déposer les déchets recyclables des locataires dans des emplacements dédiés à cet effet. Collecte régulière par une entreprise spécialisée.</p>	<p>Epargner la corvée de la déchetterie et supprimer des déplacements polluants en voiture.</p> 
 <p>Remettre gratuitement aux locataires un ensemble SodaStream. (machine à gazéifier l'eau du robinet).</p>	<p>Soutenir la vie éco-responsable des locataires et contribuer à diminuer les îlots de plastique.</p>	<p>Éliminer les achats, le transport et l'élimination des lots de bouteilles d'eau PET.</p> 
 <p>Établir une base de calculs équitable pour l'ensemble des responsables d'entretien des immeubles.</p>	<p>Tenir compte des typologies des immeubles et de leurs environnements.</p>	<p>Utiliser un modèle salarial collectif unique tout en respectant les diverses conventions collectives nationales.</p> 
 <p>Mettre en place un contrat-cadre pour la livraison de mazout Eco-Vert dans les citernes des immeubles.</p>	<p>Bénéficier de tarifs préférentiels et optimiser les livraisons d'huile de chauffage.</p>	<p>Réduire la facture de chauffage des locataires et les émissions de CO2 en rationalisant les déplacements.</p> 
 <p>Innover sur les honoraires des régies en fonction du type et du nombre d'objets.</p>	<p>Calculer les rétributions sur un taux fixe et variable augmenté d'un bonus lié aux performances.</p>	<p>Rémunérer équitablement nos partenaires et évaluer leurs performances qualités.</p> 

Indices environnementaux

L'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a défini des standards minimaux pour les indicateurs environnementaux des fonds immobiliers suisses, notamment afin de contribuer à la réalisation des objectifs climatiques de l'Accord de Paris, que la Suisse a ratifié en 2017. Pour finalité, les objectifs sont de favoriser une transparence et une comparabilité de ces produits utile pour les investisseurs et participants au marché.

Selon l'AMAS, la première publication de ces données devra intervenir dans les rapports annuels des fonds immobiliers dès le 1er janvier 2024.

Bonhôte-Immobilier SICAV salue cette initiative et publie ci-dessous, sur une base volontaire, ces indices environnementaux.

Domaine	Sujet	Valeur
	Taux de couverture du portefeuille	Détermination du % de l'ensemble des biens immobiliers du portefeuille. Exclusion des hôtels d'entreprise + nouvelles acquisitions pas encore référencées. 88% du portefeuille
	Mix énergétique	Détermination des agents énergétiques dans les catégories fossiles et non-fossiles. CAD Ville : 9% Gaz : 49% Mazout Eco-Vert : 39% PAC : 2% Pellet : 1% Fossile = 88%
	Energies utilisées	Description des sources d'énergie pour le chauffage, l'électricité et la climatisation. Chiffres-clés : consommation par m2 et intensité de la consommation en kWh. Année 2022 : 128.55 kWh/m2 35'453'168 kWh Année 2016 : 134.57 kWh/m2 33'820'294 kWh
	Emissions de gaz à effet de serre	Consommation énergétique des bâtiments. Chiffres-clés : émission en kg d'équivalent CO2 et intensité des émissions par m2. Année 2022 : 31.68 kg CO2/m2 8'737 tonnes Année 2016 : 33.38 kg CO2/m2 8'388 tonnes
	Eau	Consommation d'eau des bâtiments par m2 Année 2022 : 1.19 m3/m2 Année 2016 : 1.27 m3/m2
	Electricité	Consommation d'électricité des parties communes des bâtiments par m2 Année 2022 : 7.27 kWh/m2 Année 2016 : 8.55 kWh/m2

Compte de fortune

Compartiment Investisseurs - BIM

31.03.2022 31.03.2021

Actifs

Avoirs en banque

Avoirs à vue	CHF	14'626'401.27	28'001'310.34
--------------	-----	---------------	---------------

Immeubles

Immeubles d'habitation	CHF	629'410'042.00	568'530'042.00
------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	90'320'000.00	90'600'000.00
-----------------------------------------------	-----	---------------	---------------

Immeubles à usage mixte	CHF	177'280'000.00	171'320'000.00
-------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles à usage commercial	CHF	189'100'000.00	187'620'000.00
------------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	73'740'000.00	72'490'000.00
------------------------------------------------	-----	---------------	---------------

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

Total immeubles	CHF	1'159'850'042.00	1'090'560'042.00
------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Autres actifs	CHF	7'699'006.70	9'213'353.21
---------------	-----	--------------	--------------

Total des actifs	CHF	1'182'175'449.97	1'127'774'705.55
-------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passifs

Engagements à court terme

Dettes hypothécaires à court terme	CHF	151'846'470.00	174'564'200.00
------------------------------------	-----	----------------	----------------

Autres engagements à court terme	CHF	10'562'182.50	14'858'626.67
----------------------------------	-----	---------------	---------------

Engagements à long terme

Dettes hypothécaires à long terme	CHF	127'252'500.00	73'669'500.00
-----------------------------------	-----	----------------	---------------

Autres engagements à long terme	CHF	210'681.09	0.00
---------------------------------	-----	------------	------

Total des passifs	CHF	289'871'833.59	263'092'326.67
--------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	892'303'616.38	864'682'378.88
----------------------------------------------------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-10'866'524.05	-10'176'451.35
-------------------------------------------------	-----	----------------	----------------

Fortune nette	CHF	881'437'092.33	854'505'927.53
----------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Variation de la fortune nette

31.03.2022 31.03.2021

Fortune nette au début de la période comptable	CHF	854'505'927.53	762'613'850.39
------------------------------------------------	-----	----------------	----------------

Distribution	CHF	-22'367'632.43	-19'849'069.12
--------------	-----	----------------	----------------

Solde des mouvements d'actions	CHF	17'361'212.17	88'087'276.45
--------------------------------	-----	---------------	---------------

Résultat total	CHF	31'937'585.06	23'653'869.81
----------------	-----	---------------	---------------

Fortune nette à la fin de la période comptable	CHF	881'437'092.33	854'505'927.53
-------------------------------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Nombre d'actions rachetées et émises

31.03.2022 31.03.2021

Evolution du nombre d'actions

Situation en début d'exercice		7'011'797.00	6'261'536.00
-------------------------------	--	--------------	--------------

Actions émises		148'477.00	750'261.00
----------------	--	------------	------------

Actions rachetées		0.00	0.00
-------------------	--	------	------

Situation en fin de période comptable		7'160'274.00	7'011'797.00
----------------------------------------------	--	---------------------	---------------------

Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	CHF	123.10	121.85
---------------------------------------------------------------	-----	--------	--------

Compte de résultat

Compartiment
Investisseurs - BIM

période comptable

01.04.21 - 31.03.22 01.04.20 - 31.03.21

Revenus			
Revenus locatifs	CHF	58'678'161.94	53'849'105.87
Intérêts bancaires	CHF	-50'722.86	-82'746.75
Intérêts intercalaires	CHF	0.00	177'905.56
Revenus divers	CHF	239'082.12	814'802.31
Autres revenus locatifs	CHF	273'874.60	316'667.14
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	236'518.37	1'674'782.45
Total des produits	CHF	59'376'914.17	56'750'516.58
Charges			
Intérêts hypothécaires	CHF	2'126'951.66	2'219'635.32
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF	6'467'842.48	5'294'600.30
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF	4'674'307.85	5'137'203.40
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	2'267'351.33	1'962'741.55
Impôts	CHF	11'553'943.97	11'032'169.00
Frais d'estimation et d'audit	CHF	333'520.36	246'118.32
Avocats	CHF	26'304.70	10'524.05
Frais bancaires	CHF	205'387.55	152'159.15
Frais de publication, d'impression et divers	CHF	209'043.52	225'267.86
Rémunérations réglementaires versées:			
a) A la direction	CHF	6'358'444.42	5'894'705.78
b) A la banque dépositaire	CHF	344'930.50	316'067.82
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	-62'965.90	-204'180.79
Dotation aux provisions	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	34'505'062.44	32'287'011.76
Résultat net	CHF	24'871'851.73	24'463'504.82
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	0.00	1'517'195.91
Résultat réalisé	CHF	24'871'851.73	25'980'700.73
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	7'065'733.33	-2'326'830.92
Résultat de l'exercice	CHF	31'937'585.06	23'653'869.81

période comptable

Utilisation du résultat

01.04.21 - 31.03.22 01.04.20 - 31.03.21

Résultat net	CHF	24'871'851.73	24'463'504.82
Revenus reportés	CHF	3'807'994.06	1'712'121.67
Résultat disponible pour être réparti	CHF	28'679'845.79	26'175'626.49
Distribution revenus	CHF	22'984'479.54	22'367'632.43
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	CHF	22'984'479.54	22'367'632.43
Report à nouveau	CHF	5'695'366.25	3'807'994.06





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	9'987'300.00	10'170'000.00	179'761.50	4.59%
Fribourg					
Pont-en Ogoz/Gumefens	3, En Palud	10'950'922.35	10'740'000.00	304'910.00	4.29%
Genève					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'173'977.03	30'670'000.00	1'545'044.00	5.08%
	47/49, rte de Veyrier	9'899'963.69	13'570'000.00	772'949.50	5.81%
Genève	57, rue de Lyon	11'317'021.15	12'660'000.00	692'484.05	5.62%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	40'504'744.70	47'750'000.00	2'592'810.90	5.55%
	11, rue Sautter	17'047'887.36	19'790'000.00	1'087'429.75	5.56%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'797'674.06	11'130'000.00	550'194.50	5.19%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'180'724.47	25'180'000.00	1'327'454.95	5.47%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'809'113.30	6'600'000.00	338'424.00	5.18%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'465'255.10	41'700'000.00	2'320'330.60	5.59%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'469'539.98	12'940'000.00	685'112.50	5.52%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'744'464.16	15'110'000.00	816'586.80	5.41%
Vernier	35, av. du Lignon	6'005'048.97	8'400'000.00	428'364.00	5.13%
	15, av. du Lignon	8'697'535.10	10'650'000.00	499'823.50	4.75%
Neuchâtel					
Boudry	33/35, rte de la Gare	4'026'034.11	4'830'000.00	251'738.90	5.62%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'252'752.48	8'640'000.00	462'397.15	5.52%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'226'797.84	6'240'000.00	376'937.85	6.05%
	1/3, rue de la Colline	5'709'059.55	7'060'000.00	358'686.80	5.43%
	11a/11b, rue des Vernes	5'434'541.45	5'570'000.00	321'623.00	5.80%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'670'000.00	357'549.00	5.47%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	5'015'856.85	4'900'000.00	271'766.00	5.72%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'964'716.17	7'040'000.00	376'686.00	5.39%
	19, rue des Vignolants	5'257'011.15	4'940'000.00	266'556.00	5.53%
	1 à 7, rue des Battieux	10'400'189.19	11'250'000.00	660'517.00	6.39%
	15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard-Dessus)	11'892'824.90	11'180'042.00	19'940.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'884'944.12	5'190'000.00	292'145.00	5.77%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'773'050.01	8'310'000.00	420'759.50	5.48%
Soleure					
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'749'926.98	7'550'000.00	422'538.20	4.23%
Thurgovie					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'924'114.80	19'900'000.00	865'848.95	4.23%
Valais					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'400'000.00	597'106.00	4.88%
Martigny	2 à 8, rue des Peupliers	15'431'057.90	15'410'000.00	257'637.50	4.61%

<i>Immeubles d'habitation</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>
Vaud					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'316'286.66	1'700'000.00	111'715.00	6.87%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'265'651.94	12'550'000.00	757'485.00	6.13%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'571'413.78	8'650'000.00	549'103.00	6.40%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Rietnaz	10'089'901.97	10'350'000.00	555'597.15	5.49%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	3'020'000.00	165'731.50	5.60%
	13, rue de Sadaz	2'868'527.88	3'590'000.00	199'806.95	5.68%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'336'295.85	3'480'000.00	208'548.00	5.99%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'146'861.25	15'760'000.00	827'983.62	5.34%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'638'890.83	13'700'000.00	809'095.00	6.02%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'462'587.51	5'610'000.00	377'620.65	6.72%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'341'259.02	17'480'000.00	1'116'878.00	6.41%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	7'000'000.00	377'702.40	5.35%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'939'952.40	7'000'000.00	361'572.50	5.22%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	30'754'558.94	37'720'000.00	1'992'176.25	5.34%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'440'000.00	195'844.25	6.00%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'188'636.72	4'110'000.00	237'936.00	5.79%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'560'331.32	7'780'000.00	405'981.00	5.28%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'349'012.74	7'060'000.00	358'676.00	5.29%
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	17'017'741.25	16'650'000.00	744'940.00	4.59%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'277'137.99	9'300'000.00	452'885.60	5.14%
	22, rue des Jordils	5'457'579.53	7'320'000.00	403'795.00	5.44%
Totaux		548'618'198.78	629'410'042.00	31'933'186.27	

<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 encaissés¹ en CHF</i>	<i>Rendement brut²</i>
Fribourg					
Fribourg	20 à 24, impasse de la Forêt	25'769'628.27	25'620'000.00	1'447'640.88	7.02%
Genève					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'535.77	5'660'000.00	334'707.60	5.91%
Jura					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'308'072.02	18'600'000.00	766'099.50	5.03%
Neuchâtel					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'888'598.37	6'360'000.00	321'059.00	5.25%
	219 à 229, rue des Fahys	21'866'386.54	22'840'000.00	1'154'332.55	5.04%
Vaud					
Aigle	52, rte d'Evian	9'177'843.87	11'240'000.00	682'568.50	6.25%
Totaux		86'174'064.84	90'320'000.00	4'706'408.03	

<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	32'706'500.86	42'930'000.00	2'501'608.50	5.95%
Vaud					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'480'489.33	8'290'000.00	414'716.55	5.17%
Lausanne	36, av. de Cour	16'470'066.33	20'960'000.00	1'011'140.00	4.83%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'204'298.07	20'250'000.00	1'122'232.50	5.64%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'690'000.00	384'322.00	5.88%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	18'142'967.20	22'830'000.00	1'268'196.70	5.54%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	27'862'453.18	26'500'000.00	1'188'155.74	5.22%
	2/4, rue du Simplon	6'928'594.06	6'230'000.00	354'052.10	5.95%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'649'319.93	22'600'000.00	1'263'326.95	5.78%
Totaux		150'530'349.74	177'280'000.00	9'507'751.04	

<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	3'390'000.00	155'859.20	4.66%
Neuchâtel					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'477'762.46	30'560'000.00	1'388'820.00	4.54%
Hauterive	61, Rouges-Terres (SI Innoparc SA)	15'062'659.33	14'880'000.00	1'028'952.75	7.69%
La Chaux-de-Fonds	103/105, rue Fritz Courvoisier (SI Innoparc SA)	10'078'537.11	9'970'000.00	504'784.60	7.26%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA)	15'190'932.52	15'250'000.00	808'494.35	5.90%
Saint-Blaise	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA)	14'837'037.85	14'680'000.00	790'807.30	5.66%
Vaud					
Eysins	21, rte de Crassier	24'241'188.50	25'040'000.00	1'038'923.45	4.23%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'453'192.60	5'460'000.00	266'422.00	4.96%
Le Mont-sur-Lausanne	En Budron A5	24'447'309.49	28'510'000.00	1'470'084.60	5.16%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'430'000.00	250'697.05	5.01%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théâtre	21'413'450.12	22'880'000.00	889'600.20	3.89%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'627'213.07	7'500'000.00	431'358.80	5.82%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'482'547.26	5'550'000.00	365'088.00	5.16%
Totaux		181'296'689.46	189'100'000.00	9'389'892.30	

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
Genève					
Genève	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay	20'253'738.89	21'870'000.00	1'034'665.50	4.92%
Neuchâtel					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'615'268.28	14'510'000.00	637'876.00	4.43%
Vaud					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'810'560.81	37'360'000.00	1'468'382.80	4.56%
Totaux		73'679'567.98	73'740'000.00	3'140'924.30	

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).

<i>Récapitulation</i>	Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	548'618'198.78	629'410'042.00	31'933'186.27
Immeubles d'habitation en propriété par étage	86'174'064.84	90'320'000.00	4'706'408.03
Immeubles à usage mixte	150'530'349.74	177'280'000.00	9'507'751.04
Immeubles à usage commercial	181'296'689.46	189'100'000.00	9'389'892.30
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	73'679'567.98	73'740'000.00	3'140'924.30
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	0.00	0.00
Totaux	1'040'298'870.80	1'159'850'042.00	58'678'161.94

La valeur incendie de tous les immeubles de Bonhôte-Immobilier SICAV s'élève à CHF 992'742'452.91 au 31.03.2022.

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)

Liste des achats et des ventes d'avoires

Achats

<i>Immeubles d'habitation</i>		<i>Prix d'achat en CHF</i>
Bâle-Campagne		
Diegten	Hauptstrasse 22 à 26	9'720'000.00
Fribourg		
Pont-en Ogoz / Gumefens	3, En Palud	10'500'000.00
Valais		
Martigny	2 à 8, rue des Peupliers	14'900'000.00
Vaud		
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	16'250'000.00
Total Achats		51'370'000.00

Ventes

Aucune transaction pour la période du 1er avril 2021 au 31 mars 2022.

Investissements en valeurs mobilières et dettes hypothécaires

Détail des dettes hypothécaires

Engagement à court terme de moins d'un an

Capital en CHF	Type de taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
12'252'200.00	FIXE	0.90%	31.03.2014	Variable
3'672'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variable
40'000'000.00	FIXE	0.40%	12.02.2021	24.04.2022
15'000'000.00	FIXE	0.40%	12.12.2021	29.04.2022
5'000'000.00	FIXE	0.55%	21.05.2021	20.05.2022
25'000'000.00	FIXE	0.45%	01.05.2021	30.06.2022
10'000'000.00	FIXE	0.55%	03.09.2021	02.09.2022
20'000'020.00	FIXE	0.00%	01.09.2021	28.09.2022
6'922'250.00	FIXE	0.89%	01.07.2021	30.09.2022
5'000'000.00	FIXE	0.55%	27.11.2020	25.11.2022
7'500'000.00	FIXE	0.30%	30.03.2021	30.03.2023
1'500'000.00	FIXE	0.30%	30.03.2021	30.03.2023

Engagement à long terme de un à cinq ans

Capital en CHF	Type de taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
9'787'500.00	FIXE	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
5'000'000.00	FIXE	1.89%	31.12.2012	31.12.2024
1'500'000.00	FIXE	1.36%	20.08.2019	03.02.2025
15'000'000.00	FIXE	0.78%	31.03.2021	31.03.2026
10'000'000.00	FIXE	0.95%	27.09.2018	30.09.2026
15'000'000.00	FIXE	1.00%	31.03.2022	31.03.2027

Engagement à long terme de plus de cinq ans

Capital en CHF	Type de taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
5'000'000.00	FIXE	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
10'000'000.00	FIXE	1.31%	05.04.2018	04.04.2028
9'000'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2030
20'000'000.00	FIXE	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
20'000'000.00	FIXE	0.62%	19.01.2022	19.01.2037
3'156'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
3'809'000.00	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2041

279'098'970.00

0.61%
(taux moyen pondéré)



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>
650'000.00	FIXE	2.25%	17.12.2020	30.04.2021
1'000'000.00	FIXE	2.25%	12.12.2016	30.04.2021
20'000'000.00	FIXE	0.60%	12.02.2021	12.06.2021
6'000'000.00	FIXE	1.65%	28.06.2013	28.06.2021
23'000'000.00	FIXE	0.55%	01.06.2018	29.06.2021
6'000'000.00	FIXE	0.55%	30.07.2013	29.06.2021
6'675'000.00	FIXE	1.35%	03.11.2020	30.06.2021
8'000'000.00	FIXE	1.56%	18.07.2014	19.07.2021
30'000'000.00	FIXE	0.40%	19.07.2021	19.08.2021
1'000'000.00	FIXE	1.25%	03.11.2020	28.09.2021
1'325'000.00	FIXE	1.35%	03.11.2020	30.11.2021
8'000'000.00	FIXE	0.50%	09.12.2016	11.12.2021
10'000'000.00	FIXE	0.55%	18.12.2020	17.12.2021
9'900'000.00	FIXE	1.12%	28.06.2006	31.12.2021
100'000.00	FIXE	1.12%	31.12.2014	31.12.2021
5'000'000.00	FIXE	0.55%	19.02.2021	18.02.2022
4'400'000.00	FIXE	1.90%	27.01.2017	30.03.2022
6'590'000.00	FIXE	3.60%	04.04.2007	31.03.2022

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%	0.74%
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%	de 1% à 2.75%
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 4.25%
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.

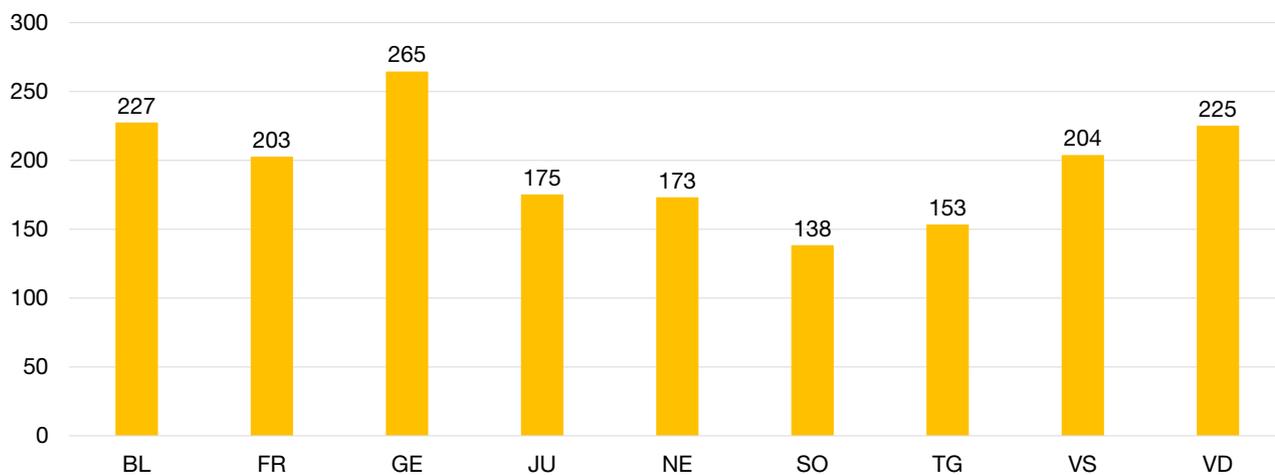
Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à CHF 1'532'814.75

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	161	298	398	199	41	1097
GE	187	217	277	133	45	859
NE	16	69	145	153	46	429
FR	39	48	57	28	2	174
JU	5	12	14	14	9	54
TG	0	8	24	24	8	64
VS	0	7	46	25	1	79
SO	2	6	8	10	0	26
BL	4	2	5	12	0	23
Total	414	667	974	598	152	2805

Répartition des loyers résidentiels CHF/m²



Données

Valeurs



Loyer résidentiel moyen du parc

CHF 222.46 / m²



Vacants résidentiels annualisés du parc

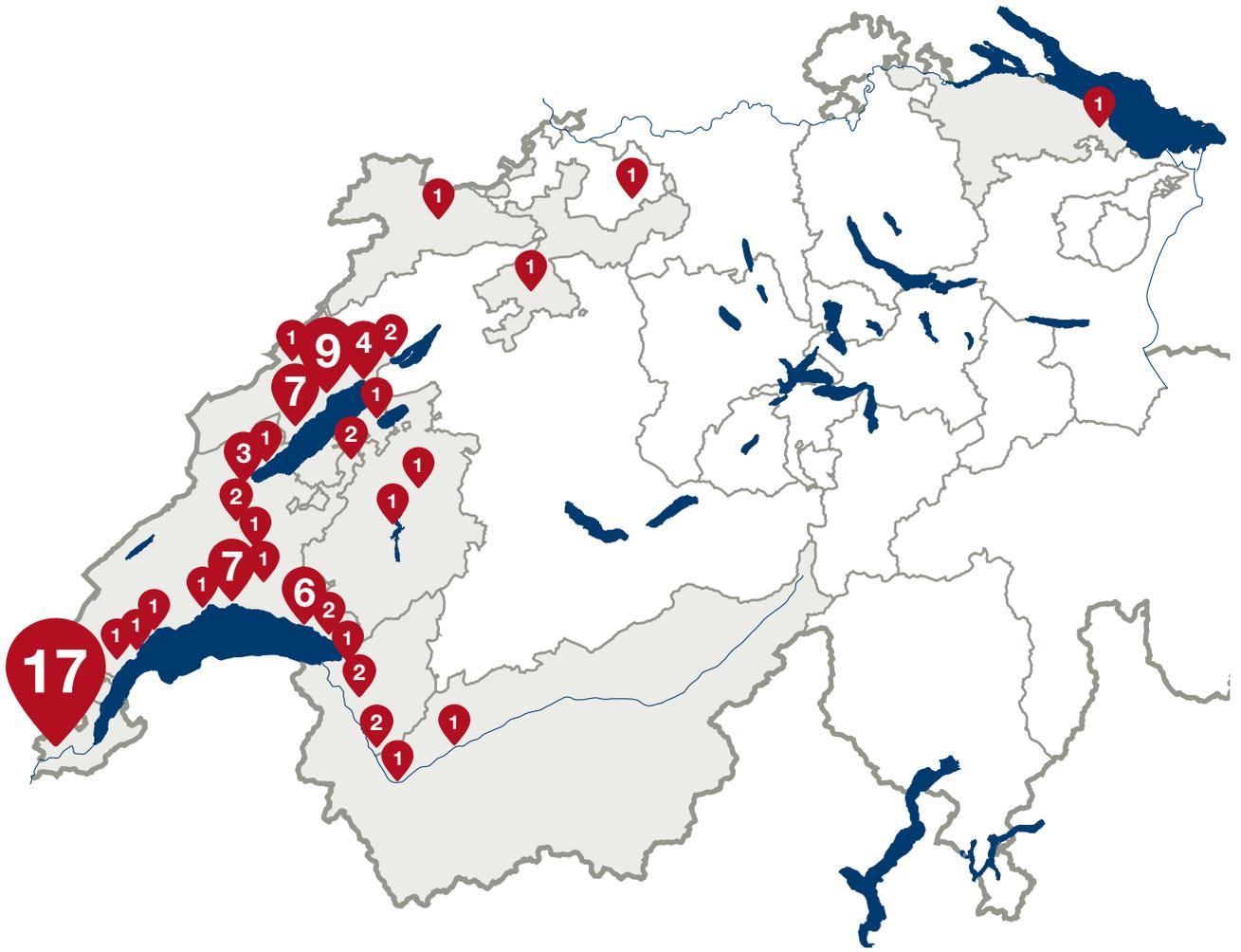
2.05%



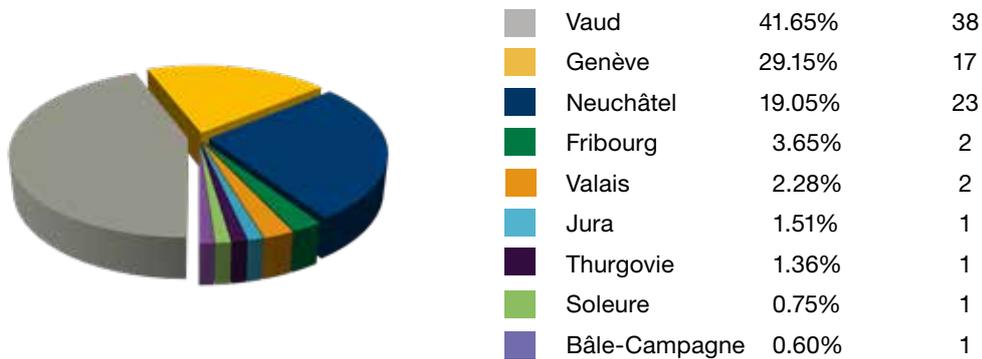
Age réel et âge économique du parc

Réel = 41 ans
Economique = 34 ans

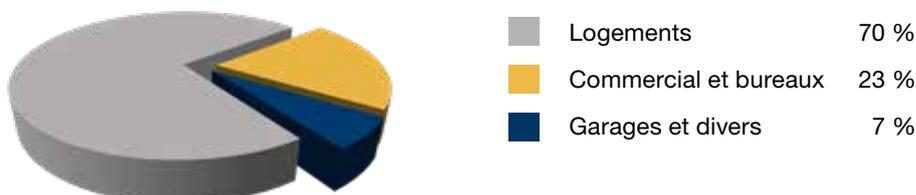
Graphiques



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



Bussigny, 17/19, ch. Riettaz



Bussigny, 10-12, ch. de Cocagne



Carouge, 37a, rte de Veyrier



Carouge, 5/7, rte de la Fontenette



Carouge, 47/49, rte de Veyrier



Chavornay, 9, rue de Sadaz



Chavornay, 13, rue de Sadaz



Cheseaux, 22, ch. de Champ-Pamont























Compartment Entrepreneur

Bonhôte-Immobilier SICAV

Compte de fortune

Compartiment Entrepreneur 31.03.2022 31.03.2021

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 31.03.2022 31.03.2021

Evolution du nombre d'actions

Situation en début d'exercice		300.00	0.00
Actions émises		0.00	300.00
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

Compte de résultat

Compartiment Entrepreneur

période comptable

01.04.21 - 31.03.22 01.04.20 - 31.03.21

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

période comptable

01.04.21 - 31.03.22 01.04.20 - 31.03.21

Utilisation du résultat

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





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, 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 2022.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 4 à 13, pages 22 à 31 et pages 48 à 49) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2022 sont conformes à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus.

Bases de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi suisse dans le respect des Normes d'audit suisses (NAS). Notre responsabilité selon ces dispositions et ces normes est décrite plus en détail dans le paragraphe du présent rapport intitulé « Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit des comptes annuels ». Nous sommes indépendants de la SICAV, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession et nous avons rempli nos autres obligations professionnelles dans le respect de ces exigences.

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

Éléments clés de l'audit au titre de la circulaire 1/2015 de l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision (ASR)



Evaluation du portefeuille immobilier



Intégralité et exactitude de la provision pour impôts courants et de la provision pour impôts dus en cas de liquidation

Les éléments clés de l'audit sont les éléments qui, selon notre jugement professionnel, sont les plus importants pour notre audit des comptes annuels. Nous avons examiné ces éléments dans le cadre de l'audit des comptes annuels et nous les avons pris en compte lors de la constitution de l'opinion d'audit que nous avons émise ; il n'est pas fourni d'opinion d'audit distincte à leur sujet.



Evaluation du portefeuille immobilier

Elément clé de l'audit

Au 31 mars 2022, la valeur vénale des immeubles s'élevait à CHF 1'159'850'042.

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 9 : Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire
- Pages 24 à 27 : Inventaire des immeubles



Intégralité et exactitude de la provision pour impôts courants et de la provision pour impôts dus en cas de liquidation

Élément clé de l'audit

Au 31 mars 2022, la provision pour impôts courants de l'exercice s'élevait à CHF 11'553'943.97 (inclus dans les autres engagements à court terme) et la provision pour impôts dus en cas de liquidation à CHF 10'866'524.05. 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.

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 2022, 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 2022, 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.

Responsabilité du conseil d'administration pour les comptes annuels

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels en conformité avec les exigences légales, les statuts, le règlement de placement et le prospectus. Le conseil d'administration est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le conseil d'administration est responsable d'évaluer la capacité de la SICAV à poursuivre son exploitation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la SICAV à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf s'il existe une intention de liquidation ou de cessation d'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilité de l'organe de révision pour 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 en conformité avec la loi suisse dans le respect des NAS permette toujours de détecter une anomalie qui pourrait exister. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit en conformité avec la loi suisse dans le respect des NAS, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et nous évaluons les risques d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, nous planifions et mettons en œuvre des mesures d'audit en réponse à ces risques, et nous réunissons les éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, des déclarations volontairement erronées faites à l'auditeur ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de planifier des mesures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur le fonctionnement efficace du 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 fournies les concernant.
- Nous évaluons si l'établissement du bilan par le conseil d'administration selon le principe de la continuité de l'exploitation est adéquat et si, sur la base des éléments probants recueillis, des incertitudes significatives existent en rapport avec des événements ou des faits, qui pourraient jeter un doute considérable sur les capacités de la SICAV à poursuivre son exploitation. Si nous arrivons à la conclusion qu'il existe une incertitude significative, nous sommes dans l'obligation d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations correspondantes dans l'annexe aux comptes annuels ou, si les informations qu'elle contient sont inappropriées, de rendre une opinion d'audit avec réserve ou défavorable. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou faits futurs peuvent toutefois conduire à l'abandon par la SICAV de la continuité de l'exploitation.

Nous nous entretenons avec le conseil d'administration ou avec sa commission compétente, notamment sur l'étendue planifiée et sur le calendrier de l'audit, ainsi que sur les constatations d'audit significatives, y compris les faiblesses significatives éventuelles dans les contrôles internes constatées lors de notre audit.

Nous remettons au conseil d'administration ou à sa commission compétente une déclaration, dans laquelle nous confirmons avoir respecté les règles d'éthique professionnelles pertinentes relatives à l'indépendance, et nous nous entretenons avec eux sur toutes les relations et autres éléments qui peuvent raisonnablement apparaître comme portant atteinte à notre indépendance, ainsi que, le cas échéant, sur les mesures visant à éliminer les menaces ou sur les mesures de protection prises.

Parmi les éléments sur lesquels nous nous sommes entretenus avec le conseil d'administration ou avec sa commission compétente, nous déterminons ceux qui ont été les plus importants dans l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent ainsi des éléments clés de l'audit. Nous décrivons ces éléments dans notre rapport, sauf si la loi ou d'autres dispositions réglementaires en interdisent la publication. Dans des cas extrêmement rares, nous pouvons parvenir à la conclusion de ne pas communiquer un élément dans notre rapport, car il serait raisonnablement possible de s'attendre à ce que les conséquences négatives qui en seraient liées excèderaient les avantages d'une telle communication pour l'intérêt public.



Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous confirmons 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 bénéfice du compartiment des actionnaires investisseurs est conforme à la loi suisse, aux statuts et au règlement de placement, et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

KPMG SA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Olivier Gauderon'.

Olivier Gauderon
Expert-réviser agréé
Réviser responsable

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

Bruno Beça
Expert-réviser agréé

Genève, le 17 juin 2022





Banque Bonhôte & Cie SA

Entreprise



Certifiée

