

Rapport annuel 2020-2021



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 2021, de la SICAV immobilière Bonhôte-Immobilier SICAV.

Les résultats positifs de l'exercice permettront de verser aux investisseurs un dividende de CHF 22'367'632.43, soit CHF 3.19 par part, le 30 juillet 2021, après ratification de l'assemblée générale qui se tiendra le 13 juillet 2021.

Pour la cinquième année consécutive, les actionnaires pourront choisir de percevoir leur dividende en espèces ou sous forme de nouvelle(s) part(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 quatorze 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 30	Comptes de fortune et de résultat
Page 8	Informations économiques et juridiques	Page 32	Inventaire des immeubles
Page 19	Chiffres résumés, comptes de fortune et de résultat	Page 40	Statistiques
Page 23	Compartiment Investisseurs - BIM	Page 42	Aperçu des immeubles
Page 24	Rapport d'activité et perspectives	Page 53	Compartiment Entrepreneur
Page 28	Développement durable	Page 54	Comptes de fortune et de résultat
		Page 57	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.

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
1260 Nyon / VD

Direction du Fonds

FidFund Management SA
35, route de Signy
1260 Nyon / VD

Gestionnaire

Banque Bonhôte & Cie SA
2, quai Ostervald
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

FidFund Management SA

Conseil d'administration

Yves de Montmollin	Président
Olivier Vollenweider	Vice-Président
Jean-François Abadie	Administrateur
Philippe Bens	Administrateur
Yves de Coulon	Administrateur

Direction

Selda Karaca	Directrice générale
Christophe Audousset	Directeur adjoint
Lionel Bauer	Sous-directeur

Experts chargés des estimations (chacun attribué à des immeubles)

Driss Agramelal	Expert immobilier – AGRA (Switzerland) LLC – Zollikon / ZH (dès le 23.03.2021)
Yves Cachemaille	Expert immobilier – CBRE Genève SA – Genève (dès le 23.03.2021)
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 Grand-Béroche / NE

Gestion des immeubles

Agence Immobilière et Commerciale Fidimmobil SA – Neuchâtel
 Gérance Charles Berset SA – La Chaux-de-Fonds
 Naef Immobilier Neuchâtel SA – Neuchâtel
 Bernard Nicod SA – Lausanne
 Cogestim SA – Lausanne
 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

En date du 18 août 2020, FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds immobilier, et CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse en sa qualité de banque dépositaire, ont annoncé procéder aux modifications suivantes du contrat de fonds de placement du fonds immobilier, sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA :

1. Politique de placement (§ 8)

Le § 8 ch. 1 est modifié afin d'y inclure les immeubles industriels qui étaient auparavant exclus.

La notion d'immeuble selon le ch. 2 let. a du § 8 du contrat de fonds de placement est également modifiée comme suit afin d'inclure les immeubles à caractère industriel :

Par immeuble on entend :

[...]

les immeubles à caractère commercial (immeubles comprenant surtout des bureaux, études ou cabinets de consultation, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings, mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux) et des immeubles à caractère industriel, à l'exclusion d'hôtels [auparavant : les immeubles à caractère commercial (immeubles comprenant surtout des bureaux, études ou cabinets de consultation, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings, mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux), à l'exclusion d'immeubles à caractère industriel et d'hôtels] ;

[...]

Les autres dispositions du § 8 demeurent inchangées.

2. Autres modifications

Le prospectus du fonds immobilier est adapté en conséquence et a également subi une mise à jour.

Modification du contrat de fonds et transformation du fonds contractuel en compartiment de SICAV

En date du 30 septembre 2020, FidFund Management SA, en qualité de direction de fonds (la «Direction») et CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse, en qualité de banque dépositaire (la «Banque Dépositaire») ont décidé de procéder à la transformation du fonds contractuel Bonhôte-

Immobilier (le «Fonds immobilier») en SICAV (la «SICAV immobilière») sur la base de l'art. 95 al. 1 let. b LPCC et de procéder aux modifications du contrat de fonds mentionnées sous ch. 1 ci-dessous. La présente publication a détaillé sous ch. 2 les étapes qui seront suivies pour procéder à la transformation du fonds contractuel en compartiment investisseurs de la SICAV Bonhôte-Immobilier SICAV.

1. Modifications du contrat de fonds

Dans le but notamment de permettre la transformation du Fonds immobilier en SICAV comme décrit sous ch. 2 ci-dessous, la Direction et la Banque Dépositaire ont publié les modifications suivantes au contrat de fonds du Fonds immobilier:

1.1 Introduction de la transformation comme possibilité de restructuration sous l'article 24

Sous l'art. 24, une nouvelle section «Transformation» est introduite sous les nouveaux ch. 9 à 15, afin de permettre la transformation du Fonds immobilier en SICAV:

Transformation

9. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut transformer des fonds en compartiments de SICAV de droit suisse, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds transformé(s) sont transférés au compartiment investisseurs d'une SICAV à la date de la transformation. Les investisseurs du fonds transformé reçoivent des actions du compartiment investisseurs de la SICAV d'une valeur correspondante. À la date de la transformation le fonds transformé est dissous sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux porteurs de parts du fonds transformé qui deviennent actionnaires du compartiment investisseurs de la SICAV.

10. Le fonds de placement ne peut être transformé en compartiments de SICAV que si:

a) Les placements collectifs sont administrés par la même direction de fonds;

b) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le mentionne expressément;

c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent quant aux dispositions suivantes:

- la politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire,
- l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits,
- l'utilisation du résultat et la reddition de compte,
- la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds respectivement de la SICAV, des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV,
- les conditions d'émission et de rachats,
- la durée du contrat, respectivement de la SICAV,
- l'organe de publication.

d) L'évaluation de la fortune des placements collectifs participants, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;

e) Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds respectivement la SICAV ni pour les investisseurs respectivement les actionnaires;

f) L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que la transformation prendra plus d'un jour.

11. Avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que la transformation envisagée à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport de transformation, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les placements collectifs, ainsi que la prise de position de la société d'audit du fonds contractuel.

12. Une fois l'accord de principe obtenu de l'autorité de surveillance, la direction du fonds publie les éventuelles modifications du contrat de fonds selon l'article 23, ch. 2, ainsi que la transformation et la date

prévus conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans l'organe de publication du fonds de placement transformé. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours après la publication, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts en espèces.

13. La société d'audit du fonds de placement ou de la SICAV (si différente) vérifie immédiatement le déroulement correct de la transformation et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.

14. La direction du fonds de placement annonce sans retard à l'autorité de surveillance l'achèvement de la transformation, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport de transformation dans l'organe de publication des fonds participants, soit dans l'organe de publication de la SICAV et du fonds contractuel.

15. La direction du fonds, respectivement la SICAV, mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds contractuel, respectivement de la SICAV, et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

1.2 Autres modifications du contrat de fonds

Par ailleurs, la Direction et la Banque Dépositaire du Fonds immobilier ont souhaité procéder aux autres modifications suivantes du contrat de fonds du Fonds immobilier, pour s'assurer notamment que dans le cadre de la transformation, les dispositions du contrat de fonds du Fonds immobilier concordent avec les dispositions du règlement de placement de la SICAV immobilière:

a. Modification du contrat de fonds relative aux droits de gage sur immeubles (§ 14)

Le § 14 ch. 2 est adapté afin de supprimer le troisième paragraphe, qui contient une exception en matière de droit de gage sur immeubles pendant une période de transition allant jusqu'au 28 février 2018, dans la mesure où cette période est désormais échu et l'exception plus applicable. Le § 14 ch. 2 prévoyant que l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale est applicable, sous réserve d'exceptions de manière temporaire et à titre exceptionnel afin de préserver la liquidité, tel que prévu au § 14 ch. 2 2ème paragraphe.

Les autres clauses du contrat de fonds du Fonds immobilier restent inchangées et les clauses du règlement de placement de la SICAV immobilière sont semblables.

1.3 Modification du prospectus

a. Suppression du comité de placement

Le comité de placement du Fonds immobilier indiqué au ch. 2.3 du prospectus du Fonds immobilier sera supprimé dans le cadre de la modification du contrat de fonds.

Pour le surplus le prospectus est modifié sur des points formels.

2. Transformation

La Direction et la Banque Dépositaire informent les porteurs de parts du Fonds immobilier de leur intention de transformer le Fonds immobilier en un compartiment investisseurs de la SICAV Bonhôte-Immobilier SICAV, soit le compartiment BIM, selon le plan de transformation indiqué ci-dessous. La SICAV, actuellement en cours de création, est une SICAV à gestion externe dont l'administration, y compris la gestion et la distribution, sera déléguée à FidFund Management SA. La gestion et la distribution seront ensuite déléguées à Banque Bonhôte & Cie SA par la Direction de fonds.

a. Décision de transformation et motifs

La transformation du Fonds immobilier en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière SICAV Bonhôte-Immobilier SICAV, soit le compartiment BIM, selon le plan de transformation indiqué ci-dessous, aura lieu en date du 31 décembre 2020, sous réserve de l'obtention des approbations de toutes les autorités idoines concernées.

Le but de la transformation est pour Banque Bonhôte & Cie SA de créer son propre produit et de le contrôler.

b. Conditions de transformation et respect desdites conditions

La possibilité de transformer le fonds contractuel en SICAV est prévue à l'article 24 du contrat de fonds du Fonds immobilier tel que mentionné sous ch. 1 ci-dessus.

Aux termes de l'article 24 (Transformation) du contrat de fonds, le Fonds immobilier peut être transformé en SICAV si les conditions suivantes sont remplies:

- a) Les placements collectifs sont administrés par la même direction de fonds;
- b) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le mentionne expressément;
- c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire,

- l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits,
- l'utilisation du résultat et la reddition de compte,
- la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds respectivement de la SICAV, des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV,
- les conditions d'émission et de rachat,
- la durée du contrat, respectivement de la SICAV,
- l'organe de publication.

d) l'évaluation de la fortune des fonds participants, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;

e) il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds respectivement la SICAV ni pour les investisseurs respectivement les actionnaires;

Dans le cas d'espèce, la direction de fonds du Fonds immobilier agira en tant que direction de fonds de la SICAV immobilière suite à la transformation. Tant le contrat de fonds du Fonds immobilier que le règlement de placement de la SICAV immobilière prévoient la possibilité de la transformation. Par ailleurs, les dispositions du contrat de fonds du Fonds immobilier, modifiées de la manière décrite sous ch. 1 ci-dessus, et du règlement de placement de la SICAV immobilière, correspondent entièrement en matière de politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire.

Pour le surplus, l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits, les conditions d'émission et de rachat, la durée du contrat, l'utilisation du résultat et la reddition des comptes respectivement de la SICAV ainsi que l'organe de publication concordent également.

En matière de rémunérations et frais accessoires, les dispositions du contrat de fonds du Fonds immobilier et du règlement de placement de la SICAV immobilières correspondent également entièrement, sous réserve des débours suivants, spécifiques à la forme juridique de la SICAV et inhérents à l'exécution du règlement de placement de la SICAV, qui pourront être prélevés sur la fortune du compartiment Investisseurs – BIM, conformément au § 19 ch. 5 du règlement de placement de la SICAV immobilière:

- les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs;
- la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile.

Aussi, le Fonds immobilier peut être transformé en compartiment Investisseurs de la SICAV immobilière. En particulier, lors de la transformation, l'évaluation de la fortune du Fonds immobilier, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements seront effectués le même jour et il n'en résultera aucun frais ni pour le Fonds, ni pour le compartiment investisseurs de la SICAV, ni pour les investisseurs ou les actionnaires.

c. Ratio de transformation des parts du Fonds immobilier

Le ratio de transformation des parts du Fonds immobilier se calculera de la manière suivante: Les investisseurs du Fonds immobilier recevront lors de la transformation en échange des parts du Fonds immobilier qu'ils détiennent un nombre d'actions du compartiment Investisseurs – BIM de la SICAV immobilière dont la valeur sera équivalente à la valeur nette d'inventaire des parts du Fonds immobilier qu'ils détiennent.

d. Aspects fiscaux

La transformation du Fonds immobilier en SICAV est neutre d'un point de vue fiscal pour le Fonds immobilier et pour les investisseurs domiciliés en Suisse.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger sont invités à consulter leur conseiller fiscal afin de déterminer si la transformation a une éventuelle conséquence fiscale.

e. Société d'audit

Ce plan de transformation a été dûment approuvé par la société d'audit du Fonds immobilier, qui en confirmera également la bonne et conforme exécution, une fois la transformation exécutée.

3. Conséquences de la transformation pour les investisseurs:

- A compter de la transformation, les investisseurs du fonds contractuel Bonhôte-Immobilier deviendront automatiquement actionnaires du compartiment Investisseurs – BIM de la SICAV immobilière Bonhôte-Immobilier SICAV.
- A compter de la transformation, les règles de la dissolution de la SICAV immobilière prévues dans le règlement de placement seront applicables. A la différence d'un fonds contractuel dont la dissolution peut être décidée par la direction de fonds ou la banque dépositaire, dans le cadre d'une SICAV, la dissolution d'un compartiment investisseur est prise par décision des détenteurs des actions des

entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises.

c) A compter de la transformation, le conseil d'administration de la SICAV immobilière est compétent pour décider d'un éventuel changement de direction de fonds ou de banque dépositaire, conformément à l'art. 26 des statuts de la SICAV immobilière, sous réserve de l'approbation de la FINMA. Un changement de direction de fonds ou de banque dépositaire sera publié dans l'organe de publication de la SICAV immobilière et les actionnaires n'ont pas la possibilité de faire objection.

d) A compter de la transformation, en sus des frais prélevés dans le cadre du Fonds immobilier, les frais suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement de la SICAV immobilière, pourront être prélevés sur la fortune du compartiment Investisseurs – BIM, conformément au § 19 ch. 5 du règlement de placement de la SICAV immobilière: les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs ainsi que la rémunération des membres du conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile.

4. Publications ultérieures

L'exécution de la transformation, le rapport de transformation et la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de la transformation seront publiés dans l'organe de publication du Fonds immobilier, respectivement de la SICAV prévu à cet effet ainsi que dans le rapport annuel de la SICAV et le cas échéant dans un rapport semestriel publié auparavant.

Modification de la date d'exécution de la transformation du fonds contractuel en compartiment de SICAV

En date du 1er décembre 2020, FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds immobilier, et CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse en sa qualité de banque dépositaire, ont publié ce qui suit concernant le projet de transformation du contrat de fonds de placement en compartiment Investisseurs de la SICAV, sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA. FidFund Management SA, en qualité de direction de fonds, et CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse, en qualité de banque dépositaire, font suite à la publication du 30 septembre 2020 concernant le fonds immobilier Bonhôte – Immobilier. Dans le cadre de la publication du 30 septembre 2020, la transformation du fonds contractuel Bonhôte – Immobilier en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière SICAV Bonhôte-Immobilier SICAV, soit le compartiment BIM, selon le plan de transformation prévu, sous réserve de l'obtention des approbations de toutes les autorités idoines concernées, était prévue en date du 31 décembre 2020. La date de la transformation aura lieu en date du 5 janvier 2021.

Approbation FINMA de la transformation du fonds contractuel en compartiment de SICAV

En date du 3 décembre 2020, la FINMA a publié sa décision d'approbation de transformation du fonds Bonhôte-Immobilier en compartiment Investisseurs, dénommé Compartiment Investisseurs - BIM, de la société d'investissement à capital variable de droit suisse, Bonhôte-Immobilier SICAV (en constitution), société à gestion externe, ainsi que les modifications préalables du contrat de fonds de placement de Bonhôte-Immobilier, un fonds de placement individuel de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers », telles que proposées par FidFund Management SA, Nyon, en tant que direction de fonds, avec l'accord de CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon, en tant que banque dépositaire, et publiées le 30 septembre et 2 décembre 2020 dans la Feuille officielle suisse du commerce en tant qu'organe de publication.

Exécution de la transformation du fonds contractuel en compartiment de SICAV

En date du 2 février 2021, FidFund Management SA, en qualité de direction de fonds, avec l'accord de CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse, en qualité de banque dépositaire, a procédé à la transformation du fonds contractuel Bonhôte-Immobilier en compartiment investisseurs dénommé Bonhôte-Immobilier SICAV – BIM de la SICAV immobilière Bonhôte-Immobilier SICAV, sur la base de l'art. 95 al. 1 let. b LPCC en date du 5 janvier 2021, conformément à la décision de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA du 3 décembre 2020, dont le dispositif a été publié dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) en date du 7 décembre 2020 a publié ce qui suit :

Rapport de transformation

Le rapport de transformation a été 1:1, soit une action du compartiment Investisseurs Bonhôte-Immobilier SICAV – BIM pour une part du fonds contractuel Bonhôte-Immobilier.

Les investisseurs du fonds contractuel Bonhôte-Immobilier ont dès lors reçu le même nombre d'actions du compartiment Investisseurs Bonhôte-Immobilier SICAV – BIM que le nombre de parts du fonds immobilier contractuel Bonhôte-Immobilier qu'ils détenaient au 5 janvier 2021, immédiatement avant la transformation.

La transformation ci-dessus a fait l'objet d'une prise de position de la société d'audit KPMG SA, Genève, en date du 20 janvier 2021 à l'attention de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Annonce de changement de direction de fonds

En date du 15 mars 2021, le Conseil d'administration de la SICAV informe les investisseurs du projet de changement de direction de fonds selon ce qui suit. Dans le cadre d'un changement de direction au sens de l'art. 39 de la Loi fédérale sur les établissements financiers (LEFIN) pour le fonds à compartiments multiples de droit suisse :

Bonhôte-Immobilier SICAV de droit suisse relevant du type fonds immobilier disposant d'un compartiment Entrepreneur et d'un compartiment Investisseurs dénommé « BIM », il est prévu de transférer la fonction de direction de fonds de FidFund Management SA à Nyon, à CACEIS (Switzerland) SA à Nyon.

Sous réserve de l'approbation du changement de direction par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), ce transfert aura lieu le 1er avril 2021.

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

Il est précisé ce qui suit s'agissant du changement de direction: KPMG SA, continuera d'agir en tant qu'organe de révision du Fonds.

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. La date de reprise sera déterminée par la FINMA.

Une publication comportant la date effective de changement de direction de fonds sera émise dès la réception de la décision FINMA.

En date du 19 mars 2021, le Conseil d'administration de la SICAV informe les investisseurs de la modification suivante apportée au règlement de placement de la SICAV, telles qu'approuvées par le Conseil d'administration en date du 5 février 2021.

1. Modifications apportées au prospectus simplifié

a) Le ch.2.4 est renommé comme suit : Performance du compartiment « BIM » de la SICAV immobilière
Le contenu dudit ch.2.4 est mis à jour comme indiqué ci-dessous :

Le tableau relatif à la performance tient dorénavant compte de l'année 2020.

b) Le ch.3 Informations économiques

Le tableau relatif aux informations économiques a été mis à jour et prend en compte l'exercice 2019-2020 .

2. Modifications apportées au prospectus

Changement au sein du collège d'experts de la SICAV (ch.4.4 Experts chargés des estimations)

Le collège d'expert est modifié comme suit :

La SICAV immobilière a mandaté, avec l'accord de l'autorité de surveillance, les experts chargés des estimations suivants:

- Driss Agramelal : Expert immobilier – AGRA (Switzerland) LLC, Zollikon / ZH
- Yves Cachemaille : Expert immobilier – CBRE Genève SA, Genève
- 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 – Processus Immobilier SA, Genève
- Stéphanie Osler : Experte immobilière – Expertop SA, La Grande Béroche / NE

Cette évolution s'inscrit dans la volonté de renforcer le collège d'experts et d'accroître ses compétences pour la partie suisse-alsacienne.

3. Modifications apportées au règlement de placement au §8a al.1

La redondance concernant les caractéristiques des immeubles à caractère commercial a été supprimée.

Approbation de changement de direction de fonds

En date du 31 mars, 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»)

Transaction Personne-Proche selon les art. 63 al. 2 LPCC et 32a al. 4 OPCC

Le projet d'acquisition de l'intégralité du capital-actions de la société Innoparc SA dont le siège est situé 61, Rouges-Terres, 2068 Hauterive dans le canton de Neuchâtel a fait l'objet d'une dérogation personne-proche selon la décision FINMA du 26 novembre 2020 selon l'art. 63 al. 4 LPCC.

Cette société détient les quatre immeubles suivants :

- 1) N°1318, 1120 et 1721 de Hauterive ;
- 2) N° 4298, D4393 et n°4392 de Saint-Blaise ;
- 3) N°14458 et 14459 de La Chaux-de-Fonds ;
- 4) D17573 et 12521 de Neuchâtel.

La totalité du capital-actions de la société Innoparc SA, soit 318'878 actions, a fait l'objet d'une promesse d'achat signée le 23 décembre 2020 entre la société et FidFund Management SA, agissant en tant que direction du fonds contractuel Bonhôte-Immobilier. Le 12 février 2021, la convention de cession définitive a été signée avec le transfert des actions en faveur de Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM pour le prix de 16'350'000 CHF avec transfert des risques le même jour.

Le transfert des profits et charges est intervenu avec effet rétroactif au 1er janvier 2021.

Point de situation lié à la crise sanitaire de la Covid-19

Le Gestionnaire est en mesure d'annoncer que le 100% des demandes liées à la 1ère vague de la COVID-19 du printemps 2020 ainsi que celles de la 2ème vague et ss survenues dès le 3 novembre 2020 ont été définitivement traitées et réglées par convention à l'entière satisfaction des parties. De plus, la quasi-totalité des locataires commerciaux concernés par les mesures de fermetures sont à jour avec le paiement de leur loyer. Seul cinq bars et restaurants genevois, qui attendent encore une décision du canton à la suite du dépôt d'une demande pour cas de rigueur voire d'une demande complémentaire, rencontre quelques difficultés à honorer tout ou partie de leur loyer du 1er trimestre 2021. Ces derniers font l'objet d'un suivi particulier. Pour ces cas, la mise en place des procédures usuelles seront appliquées si aucun arrangement ne peut être trouvé pour l'acquittement des montants dus.

Concrètement, pour la période du 16 mars 2020 au 29 avril voire 11 mai 2020, ce sont 128 baux commerciaux sur les 288 que le portefeuille compte (hors Innoparc SA) qui ont reçu un soutien financier direct de la part du propriétaire soit dix de plus que le nombre initialement ciblé. Malgré cette variation, le dommage possible maximal estimé à l'origine à CHF 350'000.-, représentant 0.65% de l'état locatif annuel du Fonds au 31.03.2020, a été contenu puisque Bonhôte-Immobilier a consenti à des abandons de loyers pour un montant global de CHF 324'972.-. Pour mémoire, une charge de CHF 150'000.- pour la période du 16 au 31 mars 2020 avait d'ores et déjà été comptabilisée dans le compte de résultat au 31.03.2020.

Pour la période du 3 et 5 novembre 2020 au 28 novembre (commerces non-essentiels et instituts genevois) voire 10 décembre 2020 (domaine de la restauration, de la culture, des loisirs et du sport en Romandie), ce sont 27 baux commerciaux sur les 48 concernés théoriquement par des fermetures officielles qui ont bénéficié d'une nouvelle aide de la part de Bonhôte-Immobilier représentant un montant de CHF 63'925.- contre CHF 64'070.- estimé dans le rapport semestriel au 30.09.2020, soit 0,12% de l'état locatif annuel du Fonds.

Enfin, pour la période du 18 janvier au 28 février 2021 (commerces non-essentiels) et du 26 décembre 2020 au 19 avril (terrasses, culture, loisirs et sport) voire le 31 mai 2021 (restaurants en espace clos), toutes les activités concernées l'ont été au niveau national avec la possibilité d'avoir recours aux cas de rigueur, les aides cantonales n'ayant pas été renouvelées sur 2021 (Par ex. : Genève avec les accords tripartites Vesta 1, 2 et 3). Là, on parle d'un risque sur 35 commerces non-essentiels et autres ainsi que sur 19 baux en lien principalement avec la restauration soit une perte potentielle de 0,25% de l'état locatif annuel du Fonds pour un montant d'env. CHF 135'000.-. Pour l'heure, sur les 54 baux concernés, seules 6 demandes ont été enregistrées. Elles se montent à CHF 49'368.- dont env. 40% en faveur d'une grande enseigne de mode et chaussures.

Parallèlement, des réductions de loyers sur une durée déterminée ont également été accordées exceptionnellement à 2 locataires (un centre de remise en forme et une agence de voyage spécialisée dans les destinations asiatiques) pour un montant de

CHF 18'645.00 entre le 1er avril 2020 et le 31 mars 2021. La réduction de loyer de 50% a été prolongée du 1er avril au 30 juin 2021 en faveur de l'agence de voyage, représentant un abattement supplémentaire de CHF 4'761.-.

En résumé, c'est un montant global de CHF 461'671.- d'abandon de loyer, représentant +/- 0,8% de l'état locatif théorique du Fonds au 31.03.2021, qui a été accordé afin de garantir le maintien des locataires, et d'éviter de la vacance avec les investissements que cela impliquerait et qui seraient préjudiciables financièrement dans le contexte actuel. Bien qu'aucune demande n'ait été portée à notre connaissance au moment de l'établissement de ce point de situation, il est probable que nous devrions encore consentir à un ou deux abandons de loyer mineurs, plus particulièrement au domaine de la restauration pour la période d'avril et de mai 2021.

En sus des abandons de loyers, des arrangements de paiements courants jusqu'au 31 décembre 2020 ont été conclus entre les locataires et le bailleur pour un total de CHF 41'781.05 (6 locataires) dont CHF 31'667.00 au crédit de deux locataires qui s'étaient engagés à rembourser ce solde d'ici à la fin de cette échéance, ce qui a été respecté.

Il est à relever qu'aucune résiliation de bail ou d'avis de mise en faillite en lien avec cette pandémie n'a été enregistrés au 31 mars 2021 et qu'aucune surface commerciale n'est vacante pour ce motif.

Aucunes autres catégories que celles préalablement retenues et impactées par les mesures de fermetures imposées par la Confédération et/ou les cantons depuis plus d'une année selon l'activité n'a été soutenue financièrement par le Fonds, hormis quelques gestes solidaires au cas par cas tout en respectant la ligne adoptée à l'origine (par ex. : Caritas).

Au 31.03.2021, tout comme au 31.03.2020, le risque pour certaines surfaces commerciales de subir une dévaluation ou de la vacance a été considéré dans la valorisation des immeubles concernés. Sans connaître encore toutes les conséquences et malgré le peu de recul que nous avons, nous estimons toujours que les immeubles résidentiels, les surfaces administratives et même commerciales ne seront que peu impactés.



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 l'absence du prix 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 postaux et 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 la SFAMA sur les fonds immobiliers.

L'évaluation des immeubles en construction applique le principe de la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

La valeur nette d'inventaire d'une part 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 3.52%.

Eléments subséquents

Les transactions dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu avant la date de clôture sont les suivantes :

- » Achat à terme de l'immeuble sis à Vully-les-Lacs, 2 à 8, chemin Fleuri, dont la signature de l'acte était le 23 décembre 2020, le transfert a eu lieu le 1er avril 2021.

La Direction de fonds est CACEIS (Switzerland) SA depuis le 1er avril 2021 suite à la décision FINMA du 30 mars 2021, selon l'extrait mentionné ci-dessous :

«Le changement de direction de fonds de Bonhôte-Immobilier SICAV, Neuchâtel, de FidFund Management SA, Nyon, à CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, et les modifications du règlement de placement y relatives, telles qu'adoptées par le conseil d'administration le 8 mars 2021, sont approuvées.

Le changement de direction de fonds de Bonhôte-Immobilier SICAV, Neuchâtel, et les modifications du règlement de placement y relatives mentionnées sous chiffre 1 entrent en vigueur le 1er avril 2021. A partir de cette date, la SICAV, la Direction de fonds et la banque dépositaire ne peuvent proposer que des règlements de placement adaptés en conséquence.

Le contrat de reprise conclu entre FidFund Management SA, Nyon, et CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, avec l'accord de CACEIS Bank Paris, succursale de Nyon, est approuvé.

Bonhôte-Immobilier SICAV, Neuchâtel, communiquera immédiatement le changement de direction de fonds ainsi que les modifications du règlement de placement y relatives dans la Feuille officielle suisse du commerce en tant qu'organe de publication du fonds, étant précisé que les investisseurs ne disposent d'aucun droit d'objection. La date d'entrée en vigueur fixée au ch. 2 doit figurer dans la publication.

Bonhôte-Immobilier SICAV, Neuchâtel, publiera la présente décision dans son prochain rapport annuel.»



Chiffres résumés

		au 31.03.2021	au 31.03.2020
Fortune totale SICAV immobilière	CHF	1'128'074'705.55	1'025'258'097.13
Fortune nette SICAV immobilière	CHF	854'805'927.53	762'613'850.39
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	1'090'560'042.00	1'001'000'042.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00	12'435'362.00

Compartiments	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
2016/2017	5'956'197	695'716'839.11	116.80	3.14	0.00	3.14
2017/2018	6'043'150	712'830'103.91	117.95	3.14	0.00	3.14
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
2020/2021 Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00

Indices calculés selon la directive de la SFAMA
du 13 septembre 2016

	au 31.03.2021	au 31.03.2020
Compartiment Investisseurs - BIM		
Taux de perte sur loyers	3.52 %	2.31 %
Coefficient d'endettement	22.76 %	24.08 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	62.33 %	61.43 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(GAV)	0.82 %	0.81 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(MV)	0.91 %	0.91 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	2.78 %	4.98 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	2.25 %	3.91 %
Rendement sur distribution	2.02 %	2.28 %
Coefficient de distribution	91.43 %	98.64 %
Agio/disagio	29.67 %	13.30 %
Rendement de placement	2.71 %	5.14 %

Performance de Bonhôte-Immobilier
SICAV (dividende réinvesti)

	2021 ¹	2020	depuis création du fonds ²	exercice comptable 01.04.20 - 31.03.21
Compartiment Investisseurs - BIM	1.87%	8.84%	113.00%	17.05%
SXI Real Estate Funds Index*	0.43%	10.81%	144.69%	15.25%

* 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 2021 au 31 mars 2021

² du 11 octobre 2006 au 31 mars 2021 (performance cumulative)

Compte de fortune

Total de la SICAV immobilière 31.03.2021 31.03.2020

Actifs

Avoirs en banque

Avoirs à vue	CHF	28'301'310.34	5'691'705.64
--------------	-----	---------------	--------------

Immeubles

Immeubles d'habitation	CHF	568'530'042.00	537'520'042.00
------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	90'600'000.00	90'190'000.00
---	-----	---------------	---------------

Immeubles à usage mixte	CHF	171'320'000.00	168'730'000.00
-------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles à usage commercial	CHF	187'620'000.00	132'740'000.00
------------------------------	-----	----------------	----------------

Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	72'490'000.00	71'820'000.00
--	-----	---------------	---------------

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	0.00	12'435'362.00
---	-----	------	---------------

Total immeubles	CHF	1'090'560'042.00	1'013'435'404.00
------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Autres actifs	CHF	9'213'353.21	6'130'987.49
---------------	-----	--------------	--------------

Total des actifs	CHF	1'128'074'705.55	1'025'258'097.13
-------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passifs

Engagements à court terme

Dettes hypothécaires à court terme	CHF	174'564'200.00	172'030'400.00
------------------------------------	-----	----------------	----------------

Autres engagements à court terme	CHF	14'858'626.67	9'679'409.53
----------------------------------	-----	---------------	--------------

Engagements à long terme

Dettes hypothécaires à long terme	CHF	73'669'500.00	71'977'500.00
-----------------------------------	-----	---------------	---------------

Autres engagements à long terme	CHF	0.00	0.00
---------------------------------	-----	------	------

Total des passifs	CHF	263'092'326.67	253'687'309.53
--------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	864'982'378.88	771'570'787.60
--	------------	-----------------------	-----------------------

Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-10'176'451.35	-8'956'937.21
---	-----	----------------	---------------

Fortune nette	CHF	854'805'927.53	762'613'850.39
----------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Variation de la fortune nette de la SICAV 31.03.2021 31.03.2020

Fortune nette de la SICAV au début de la période comptable	CHF	762'613'850.39	732'297'039.34
--	-----	----------------	----------------

Distribution	CHF	-19'849'069.12	-19'380'910.50
--------------	-----	----------------	----------------

Solde des mouvements de parts	CHF	88'387'276.45	12'615'614.86
-------------------------------	-----	---------------	---------------

Résultat total	CHF	23'653'869.81	37'082'106.69
----------------	-----	---------------	---------------

Fortune nette de la SICAV à la fin de la période comptable	CHF	854'805'927.53	762'613'850.39
---	------------	-----------------------	-----------------------

Nombre de parts rachetées et émises 31.03.2021 31.03.2020

Evolution du nombre de parts

Situation en début d'exercice	CHF	6'261'536.00	6'152'670.00
-------------------------------	-----	--------------	--------------

Parts émises	CHF	750'561.00	108'866.00
--------------	-----	------------	------------

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

Situation en fin de période comptable	CHF	7'012'097.00	6'261'536.00
--	------------	---------------------	---------------------

Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA) 31.03.2021 31.03.2020

Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
---	-----	------	------

Montant des provisions pour réparations futures	CHF	0.00	0.00
---	-----	------	------

Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0.00	0.00
---	--	------	------

Compte de résultat

période comptable

Total de la SICAV immobilière

01.04.20 - 31.03.21 01.04.19 - 31.03.20

Revenus

Revenus locatifs	CHF	53'849'105.87	50'654'706.00
Intérêts bancaires	CHF	-82'746.75	-45'418.67
Intérêts intercalaires	CHF	177'905.56	247'343.96
Revenus divers	CHF	814'802.31	293'938.20
Autres revenus locatifs	CHF	316'667.14	554'767.96
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	1'674'782.45	121'707.14
Total des produits	CHF	56'750'516.58	51'827'044.59

Charges

Intérêts hypothécaires	CHF	2'219'635.32	2'193'528.78
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF	5'294'600.30	5'089'234.26
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	CHF	5'137'203.40	4'348'581.55
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	1'962'741.55	1'873'461.55
Impôts	CHF	11'032'169.00	11'730'881.75
Frais d'estimation et d'audit	CHF	246'118.32	169'232.43
Avocats	CHF	10'524.05	16'245.23
Frais bancaires	CHF	152'159.15	138'036.54
Frais de publication, d'impression et autres	CHF	225'267.86	20'693.36
Rémunérations réglementaires versées:			
a) A la direction	CHF	5'894'705.78	5'559'666.58
b) A la banque dépositaire	CHF	316'067.82	297'846.53
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	-204'180.79	267'418.25
Dotation aux provisions	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	32'287'011.76	31'704'826.81

Résultat net	CHF	24'463'504.82	20'122'217.78
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	1'517'195.91	0.00
Résultat réalisé	CHF	25'980'700.73	20'122'217.78
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	-2'326'830.92	16'959'888.91
Résultat de l'exercice	CHF	23'653'869.81	37'082'106.69





Compartiment Investisseurs - BIM

Bonhôte-Immobilier SICAV

Rapport d'activité et perspectives

Rapport de gestion

La valeur nette d'inventaire au 31 mars 2021, incluant tous les frais d'expertise et d'acquisition des immeubles, s'établit à CHF 121,85 la part, en légère progression de CHF 0.05 par rapport à 2020.

Le résultat net d'exploitation de l'exercice s'élève à CHF 24'463'504.82. Le versement du dividende unitaire de CHF 3.19, en augmentation de 0.63% par rapport à l'exercice précédent, aura lieu le 30 juillet 2021, après approbation de l'assemblée générale. Ces résultats en hausse sont l'addition d'une gestion rigoureuse, de la solidité du portefeuille, d'un report partiel des travaux de rénovation des immeubles dû à la pandémie et d'une amélioration de la fiscalité.

En date du 14 juin 2021, le titre de Bonhôte-Immobilier SICAV s'échangeait à la bourse suisse autour de CHF 160.70.

Le taux d'escompte net moyen pondéré s'inscrit à 3.52%, alors que le ratio moyen pondéré entre l'état locatif et la valeur vénale du parc en exploitation se maintient à 5.47%. La répartition géographique selon l'état locatif couvre toujours les 6 cantons romands : Neuchâtel 19.74%, Vaud 41.91%, Genève 30.49%, Fribourg 3.02%, Jura 1.59% et Valais 1.21%, mais également deux nouveaux cantons alémaniques : Thurgovie 1.42% et Soleure 0.62%. Les revenus locatifs proviennent par ailleurs à 70% des logements, à 24% des surfaces commerciales et administratives, ainsi qu'à 6% des garages et des divers.

Lors de l'exercice 2019-2020 et pour la quatrième année consécutive, les investisseurs ont pu choisir de percevoir leur dividende en espèces ou sous forme de nouvelle(s) part(s) selon le prospectus d'émission. Cela reste encore une solution unique dans le domaine des fonds immobiliers. Au final, env. 74% des détenteurs de parts ont converti leur dividende en titres, représentant 121'318 nouvelles parts. Cette opération a permis de lever environ 15 millions de francs et d'acquérir en partie les deux bâtiments alémaniques. Vu ce succès répété, cette option est reconduite cette année, en espérant une même réussite.

Bonhôte-Immobilier SICAV continue sa croissance pour une valeur d'immeubles sous gestion directe avoisinant 1,1 milliards, tout en maintenant les règles strictes de rentabilité qui font sa force.

De nombreux événements ont marqué l'exercice 2020-2021, dont les plus importants, hormis la gestion maîtrisée des conséquences de la pandémie Covid-19, sont l'entrée de la Suisse alémanique dans le portefeuille d'immeubles, l'augmentation de capital effectuée en décembre 2020 et la transformation du fonds Bonhôte-Immobilier en Société d'Investissements à Capital Variable (SICAV) :

- » Notre souhait de diversifier géographiquement le portefeuille s'est concrétisé par l'acquisition d'un premier immeuble d'habitation à Arbon (TG), rapidement suivi par l'achat d'un second immeuble également résidentiel à Wangen bei Olten (SO).
- » L'augmentation de capital de Bonhôte-Immobilier SICAV réalisée en décembre 2020 a été un succès avec une levée de capitaux de plus de CHF 78 millions. Cette levée de fonds a permis les acquisitions du parc Light Industrial d'Innoparc SA pour CHF 54 millions et de quatre immeubles résidentiels situés au sud du lac de Neuchâtel, à Vully-les-Lacs (VD) pour plus de CHF 16 millions. Ces opérations d'acquisitions sont qualitatives, durables et diversifiées, avec un taux de rendement appréciable pour les investisseurs.
- » La transformation du fonds contractuel en Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV) est effective depuis le 5 janvier 2021. Ce changement de forme juridique ne modifie pas le statut fiscal du fonds, à savoir qu'il reste défiscalisé. Sans aucun coût de transformation pour l'investisseur, cette nouvelle structure, nommée Bonhôte-Immobilier SICAV offre aux porteurs de parts une participation et un droit de vote à l'assemblée générale de la SICAV. L'actuelle direction de fonds Fidfund Management SA a été transférée le 1er avril 2021 auprès de CACEIS (Switzerland SA). La banque dépositaire, CACEIS Bank Paris, succursale de Nyon / Suisse est maintenue, tout comme KPMG Genève en qualité d'organe de révision principal.

Bonhôte-Immobilier SICAV bénéficie d'un conseil d'administration de 3 personnes hautement qualifiées.

Me Yves de Coulon (président, administrateur), Jean-Paul Jeckelmann (vice-président, administrateur) et Géraldine Bosshart Brodard (administratrice) réunissent les compétences stratégiques, de vision et de légal pour assurer la continuité et le développement du Fonds.

Bonhôte-Immobilier SICAV a également l'avantage d'accueillir deux nouveaux experts en la personne de MM. Driss Agramelal et Yves Cachemaille. Ils suppléent les départs annoncés de MM. Stéphane Picci et Olivier Bettens et complètent ainsi le collège d'experts indépendants.

Stéphane Picci a rejoint la Banque Bonhôte & Cie SA, gestionnaire délégué de la SICAV immobilière.

Environnement

Le début de la crise sanitaire a suscité beaucoup d'inquiétude sur l'évolution du marché immobilier, notamment en raison de ses effets sur la santé économique des entreprises, des propriétaires et des locataires. Ces incertitudes auront toutefois été de courte durée suite aux mesures massives prises par les gouvernements et les autorités monétaires pour rapidement compenser la majorité des effets négatifs induits par le Covid-19. Ainsi, les capacités financières de la plus grande partie des intervenants ont été maintenues réduisant les risques de défaut et liquidation forcée. Le marché a cependant une fois de plus bénéficié de l'abondance de liquidité induite par la politique monétaire extrêmement expansive de la BNS, ainsi que de toutes les banques centrales au niveau mondial. Ces stimulations monétaires ont une nouvelle fois poussé les taux d'intérêt à la baisse, rendant ainsi l'acquisition immobilière plus attractive. Les prix n'ont ainsi pas connu la correction anticipée et ont même globalement légèrement augmenté.

Les discussions autour des conséquences à long terme de l'essor du télétravail pour l'habitat et les surfaces de bureau ont été nombreuses. Si un consensus semble se dessiner sur la probable diminution des besoins en surface de bureau, l'impact sur les logements individuels est moins clair. En effet, après une première vague de « délocalisation » des villes vers la campagne, le mouvement s'est rapidement tari dès que la situation sanitaire s'est détendue. Si ce déplacement vers les campagnes devait reprendre, il pourrait quelque peu soulager les villes qui peinent à répondre à une demande toujours soutenue.

Pour les surfaces de bureau, les réorganisations n'ont pas encore eu lieu, mais se prépare. Les premiers effets devraient se faire sentir d'ici deux ou trois ans, le temps que les sociétés planifient les changements et renégocient leurs baux. D'un autre côté, il serait faux de penser que toutes les surfaces sont concernées. Les grands plateaux semblent présenter le plus d'intérêt

pour la réalisation de plan d'économie, alors que les plus petites surfaces s'y prêtent beaucoup moins. Nous pensons donc que l'effet de l'augmentation du télétravail dans le mode de fonctionnement des sociétés se diffusera progressivement mais ne provoquera pas un choc sur le marché des surfaces de bureau.

Hors pandémie, si un équilibre semble être revenu entre offre et demande, la situation reste différenciée selon les régions. La baisse de l'immigration, l'établissement hors des grands centre plus recherché, ainsi qu'une offre légèrement réduite ont permis de maintenir les loyers globalement stables. Cette tendance devrait se poursuivre ces prochaines années.

Au niveau de l'investissement, la demande reste toutefois extrêmement forte, tant pour les biens individuels que pour les biens d'investissement. D'un côté, les conditions de financement restent particulièrement attractives et de l'autre les alternatives d'investissement sont rares. Acheter son logement semble une évidence pour tous ceux qui disposent des fonds propres nécessaires. La demande pour les maisons individuelles et les propriétés par étage s'est encore renforcée ces derniers mois. Les immeubles de rendements continuent d'être recherchés par les caisses de pensions, les compagnies d'assurances, les fonds d'investissements et les particuliers. La rareté des investissements offrant des cash-flow positifs et régulier pousse les investisseurs vers l'immobilier, parfois presque à n'importe quel prix. Les taux de capitalisation se sont ainsi à nouveau contractés cette dernière année.

Portefeuille immobilier

Avec près de 100 millions d'acquisitions, l'année fut riche en investissements, qui sont énumérés ci-dessous :

- » Deux immeubles en Suisse alémanique. Le premier réunit 64 appartements à Arbon (TG), Kornfeldstrasse 2 à 16 et a été acquis pour un montant de 19,3 millions. Le second immeuble, résidentiel également, se situe à Wangen bei Olten (SO), Am Kreuzberg 22 à 28. Ce dernier compte 32 logements et l'investissement se monte à 7,4 millions. Idéalement placés et globalement dans un bon état d'entretien, ces deux bâtiments proposent des loyers en ligne avec leur région.
- » En début d'année 2021, un ensemble de quatre hôtels d'entreprises «Light Industrial» situé dans le canton de Neuchâtel a été acquis pour une valeur de CHF 54 millions. Cette acquisition, accréditive pour les porteurs de parts, permet de diversifier le portefeuille en terme d'activités. Les quatre immeubles jouissent d'une bonne à excellente centralité, sont bien entretenus, occupés par des entreprises de premier ordre et ne comportent que peu de locaux vacants. La transaction englobe la reprise de la société immobilière Innoparc SA, juridiquement propriétaire des immeubles.

- » Enfin, et pour plus de CHF 16 millions, un lotissement de quatre immeubles résidentiels sis au sud du lac de Neuchâtel, à Vully-les-Lacs (VD). Construits en 2012 sur la base de critères de durabilité, ces bâtiments en excellent état d'entretien se composent de 44 appartements de 2,5 à 4,5 pièces tous occupés. L'entrée en jouissance de ces bâtiments est effective au 1er avril 2021.

A Neuchâtel, aux 119, rue des Saars, les 15 appartements en PPE de haut standing, labellisés Minergie®, ont tous été livrés dans les délais, malgré la pandémie Covid-19, à l'entière satisfaction des copropriétaires. Ces derniers apprécient la qualité de l'ouvrage, la splendide vue sur le lac et les Alpes, tout comme la qualité du réseau de mobilité et la proximité des écoles. L'opération, après le bouclage du décompte final, permet de dégager un gain substantiel net de plus de CHF 1.5 millions sur l'investissement réalisé en faveur des actionnaires.

Les illustrations au début de notre rapport annuel mettent en lumière les travaux de restauration et de valorisation de l'immeuble inscrit à l'inventaire des monuments et sites au 8 à 14, rue de Lausanne à Vevey. La dernière étape en cours concerne l'immeuble 17 à 21, av. de la Gare. D'ici à l'hiver 2021-2022, cet ensemble mixte, très bien centré, sera entièrement restauré après plus de six années de travaux. Ces bâtiments historiques sont d'ores et déjà une référence tant pour la population que pour les autorités veveysannes et bien sûr pour notre portefeuille.

Le Gestionnaire maintient les planifications à court, moyen et long terme d'études de valorisation et/ou de travaux de rénovation pour conserver un portefeuille attrayant, répondant au marché et aux attentes des locataires. Plusieurs réflexions et études sont notamment en cours dans les cantons de Vaud et Genève.

A Neuchâtel, le lauréat du concours international de projets d'architecture, pour un quartier d'habitation d'environ 180 logements à Beauregard-Dessus, a été dévoilé lors du vernissage qui s'est déroulé en août 2020. Ce ne sont pas moins de soixante-trois projets, provenant de sept pays différents, qui ont été rendus. La diversité des propositions et des implantations a permis, notamment par comparaison, une meilleure lecture et compréhension des enjeux du site. Au fil des délibérations et par les enseignements apportés par les différentes postures des projets, le jury a forgé son jugement et a pu en finalité identifier avec pertinence et conviction celui qui répondait le mieux au lieu et au programme. A l'unanimité, le jury a recommandé au maître de l'ouvrage de confier, en vue de sa réalisation, la poursuite de l'étude à l'auteur du projet Robin Hood, réalisé par l'atelier LVPH architectes Sàrl à Fribourg. Le projet a

convaincu le jury par la pertinence de son implantation précisant habilement les limites du site en termes urbain et topographique. Le projet met en valeur les composantes paysagères alentour, la vue sur le lac et les Alpes, propose des volumétries à l'échelle du bâti existant et confère une identité unique à ce lieu, en particulier par la présence du vaste espace vert resté libre.

Une attention particulière sera portée aux enjeux du développement durable, critère important du programme du concours et du Fonds en général.

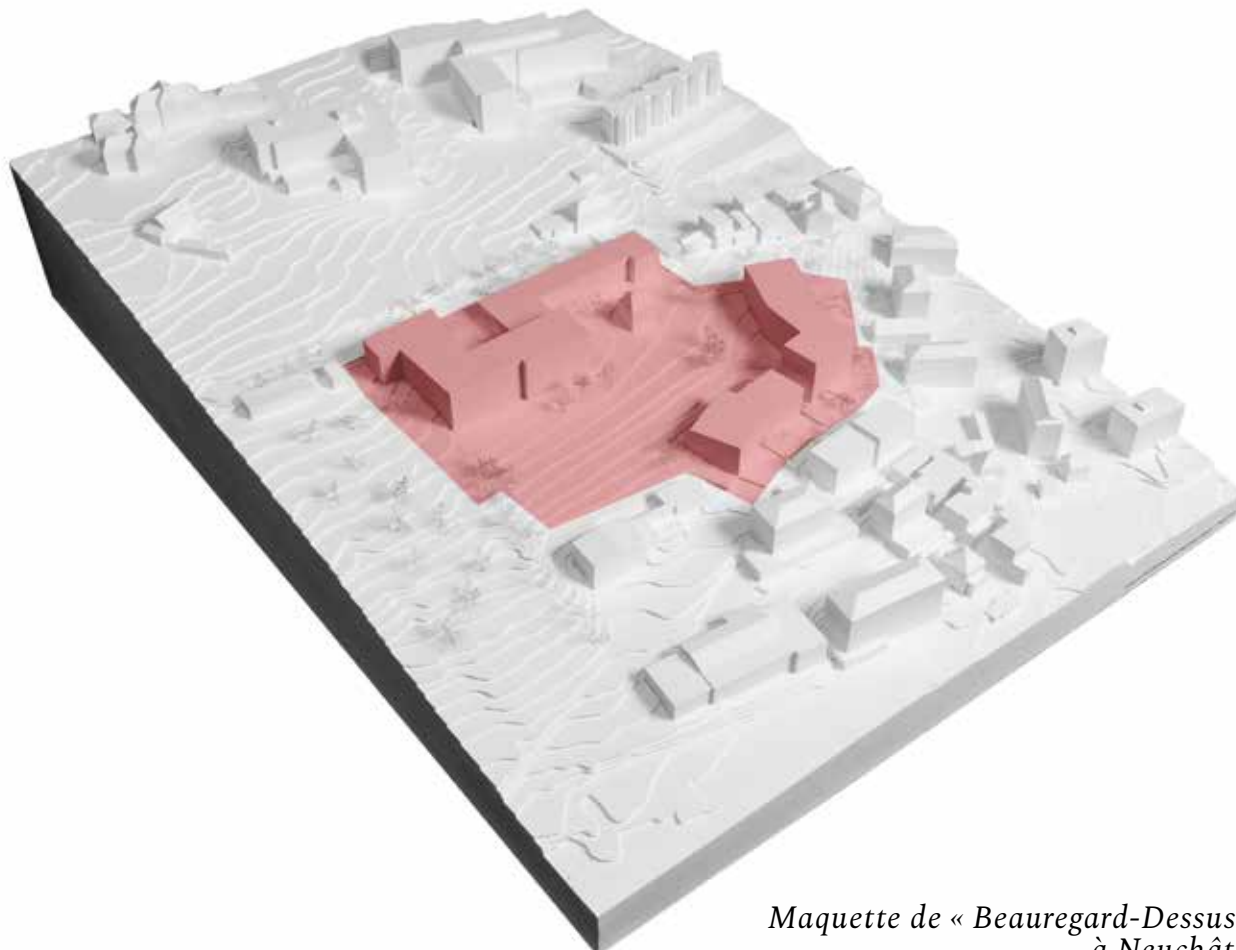
Afin de diffuser une large communication sur cet important projet, une exposition publique et une séance d'informations pour les associations de quartier et voisins ont été organisées. De nombreuses personnes ont participé à ces deux manifestations créant des échanges enrichissants et laissant augurer un intérêt positif de la population pour ce futur nouveau quartier. Au demeurant, une association de quartier a relevé que ce projet est un très bel exemple de vision durable en y associant les habitants voisins.

Le développement du projet se poursuit selon les recommandations du jury. Le calendrier prévisionnel des différentes phases prévoit d'accueillir les habitants durant le deuxième semestre 2025.

Covid-19

En mars 2020, Bonhôte-Immobilier avait rapidement évalué le risque commercial sur le portefeuille par catégories, qui pour rappel représentait 20,55% des revenus locatifs annuels du Fonds, ramené à 8% en considérant uniquement les branches concernées par les mesures de fermetures. Dans la foulée, le Gestionnaire avait communiqué sur sa volonté de faire sa part dans cette crise sanitaire dans l'intérêt des investisseurs en engageant des actions concrètes (suspension des loyers, arrangements de paiement, abandons éventuels de loyers).

A la suite des nouvelles mesures hétérogènes prises par les autorités cantonales afin d'enrayer la 2ème vague automnale 2020 du SARS-CoV-2, plus particulièrement en Suisse romande, puis à l'imposition d'un semi-confinement par la Confédération pour l'épisode hivernal/printanier 2020/2021, le Gestionnaire est resté attentif à l'évolution de la situation et a continué à étudier les dossiers au cas par cas. L'analyse de risque et la mise en place de mesures d'accompagnement ont également été appliquées lors de cette 2ème propagation sachant que certaines catégories initialement impactées n'étaient plus (par ex. : cabinets médicaux) ou que partiellement à considérer (par ex. : instituts de beauté, coiffeurs, commerces non-essentiels). Cette constante a une nouvelle fois été saluée et appréciée par les locataires et dans le secteur de l'immobilier.



*Maquette de « Beauregard-Dessus »
à Neuchâtel*

Il est à préciser que le taux de pertes sur loyers de 3.52% est notamment impacté par les abandons de loyers octroyés. A ce jour, nous n'avons pas perdu de commerçants à cause du COVID-19. Aucun des locataires n'a cessé définitivement ses activités et tous ont maintenus leurs affaires en attendant les réouvertures échelonnées. Tout le monde continue de payer tout ou partie de leur loyer en attendant de revenir à une meilleure situation. In fine, les concessions et arrangements aux locataires représentent actuellement +/- 0,8% de l'état locatif théorique du Fonds au 31.03.2021 et pouvons considérer qu'elles ont été contenues bien que la perte soit significative mais ponctuelle sur cet exercice.

La pandémie et le télétravail ne semblent pas avoir provoqué un réel exode urbain. La demande de bureaux dans les villes a peu souffert du télétravail. Un signe aussi que la majorité n'aspire pas au travail à domicile à plein temps. La prédiction de l'exode ville vers campagne et du home office à large échelle tendent ainsi à s'éloigner grâce à la vaccination en masse anti-Covid-19. Avec l'espoir de vaincre le virus, les villes devraient ainsi retrouver majoritairement leur ancienne normalité.

Pour preuve, durant l'exercice 2020-2021, nous avons continué à avoir de l'intérêt pour des surfaces commerciales non seulement sur la première mise en location à Morges (100% des arcades étant au bénéfice

d'un bail) mais également sur des locaux résiliés ou à remettre avant la pandémie pour une échéance fin d'année 2020/début d'année 2021.

Parallèlement, nous pouvons nous féliciter de l'ouverture durant la pandémie d'un centre médical à Vevey, d'un centre dentaire à Morges et d'un cabinet vétérinaire également à Vevey avec des baux longues durées.

Perspectives et stratégie

La transformation du Fonds en Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV) permettra de renforcer les relations avec les investisseurs. Dans ce nouvel environnement, les investisseurs pourront participer aux assemblées générales, rencontrer les membres du Conseil d'Administration et ainsi consolider les échanges entre parties.

La poursuite du développement du portefeuille immobilier qualitatif du Fonds s'effectue avec l'analyse d'opportunités d'investissement en Suisse alémanique, tout en restant attentif aux dossiers provenant de la Romandie. Le maintien du niveau d'endettement aux environs de 25 % permet de conserver la flexibilité financière du Fonds et d'agir promptement sur le marché, fortement concurrentiel.

Neuchâtel, le 18 juin 2021

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		

Le programme de développement durable se poursuit de façon soutenue accompagnée d'une volonté de transparence.

Les objectifs fixés pour 2021 ont été atteints. Ils touchent pleinement la responsabilité sociale de notre fonds immobilier. Illustrés sur la page suivante, le gestionnaire présente les actions menées sur le parc ; l'ensemble des immeubles du portefeuille utilisent des produits de nettoyage biodégradables; toutes les entrées d'immeubles, le permettant, disposent d'un renforcement de sécurisation; la poursuite de la mise en place de luminaires LED et de détecteurs de présences dans les parties communes porte ses fruits par la diminution sensible de consommation de kWh/m2.

De plus, une action test a été lancée auprès des locataires du canton de Neuchâtel logeant dans les immeubles de Bonhôte-Immobilier SICAV. En collaboration avec le service de mobilité de la ville de Neuchâtel, un abonnement annuel «Neuchâtelroule» a été offert à chaque locataire dans le but de promouvoir la mobilité douce par le vélo. Si cette initiative rencontre le succès espéré, elle sera proposée sur l'ensemble du portefeuille. Enfin, un spécialiste en diagnostic radon, mandaté volontairement par le Gestionnaire, a rendu le résultat de ses études pour la définition d'éventuelles actions correctives sur le parc immobilier selon l'indice de confiance (élevée, moyenne, faible, très faible). En conclusion, aucun immeuble ne dépasse le nouveau seuil de 300Bq/m3 de référence, nécessitant des travaux selon l'OFSP. Ils respectent ainsi les exigences de la législation sur la radioprotection. Deuxième facteur de risque de cancer du poumon, le radon est un gaz radioactif inodore et

indéfectable à l'oeil nu. A la suite de cette expertise, le Fonds peut garantir à ses locataires que les logements situés en zone de risque sont sains de ce point de vue.

Dans sa volonté de développement du portefeuille, le Gestionnaire cible les opportunités d'investissement sur des objets récents empreints de durabilité. Il est attentif aux matériaux utilisés, aux prestations proposées aux locataires, aux agents énergétiques utilisés ainsi qu'aux nouvelles technologies. Cette sélection responsable se traduit par un impact positif immédiat sur le portefeuille. Une politique volontariste de continuelles rénovations effectuées sur les immeubles permet de maintenir la stabilité de l'âge économique du portefeuille.

Dans le but d'améliorer progressivement les sept valeurs citées plus haut, des analyses de données sur l'ensemble de notre portefeuille sont menées afin de mieux anticiper les évolutions de notre parc dans les prochaines années. Ces indicateurs permettent une meilleure planification dans le but notamment d'accélérer la réduction d'émission de carbone, de consommation d'eau et d'électricité.

Pour réaliser ces objectifs, le Gestionnaire peut s'appuyer sur des partenaires de qualité qui allient compétences et esprit d'innovation. Pouvoir appliquer le paradigme de l'habitation 4.0 est une gageure que Bonhôte-Immobilier SICAV entend relever pour répondre aux attentes de nos locataires.

Actions de durabilité sur le parc immobilier

Éléments ESG

Actions		Mesure	Impact
	Utilisation de produits de nettoyage biodégradables pour la conciergerie de nos immeubles.	L'objectif est atteint à 100 %, tous les immeubles sont nettoyés avec des produits biodégradables. Une entreprise spécialisée assure le suivi.	Préservation des ressources naturelles de l'eau et de l'air 
	Analyse volontaire du risque « radon » sur le parc	L'ensemble des immeubles est sous le seuil des 300Bq/m3 de référence de l'OFSP	Garantie aux locataires de bâtiments sains de ce point de vue 
	Contrôle d'accès des portes d'entrées des immeubles	L'objectif est atteint à 100 %, tous les bâtiments disposent d'un accès sécurisé	Participation à la quiétude des locataires et gestion contrôlée des flux tiers. 
	Mise en place de luminaires LED et détecteurs de présences dans les parties communes.	La poursuite de cette action porte ses fruits et l'objectif de 100 % sera atteint en 2022	kWh / m2 Année 2016 : 8.55 Année 2021 : 7.49 
	Encouragement à l'utilisation de la mobilité douce	Mise à disposition d'un abonnement de vélos libre service	Sensibilisation des locataires au bien-être 

Compte de fortune

Compartiment Investisseurs - BIM

31.03.2021

31.03.2020

Actifs

Avoirs en banque

Avoirs à vue	CHF	28'001'310.34	5'691'705.64
--------------	-----	---------------	--------------

Immeubles

Immeubles d'habitation	CHF	568'530'042.00	537'520'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	90'600'000.00	90'190'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	171'320'000.00	168'730'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	187'620'000.00	132'740'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	72'490'000.00	71'820'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	0.00	12'435'362.00

Total immeubles	CHF	1'090'560'042.00	1'013'435'404.00
------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Autres actifs	CHF	9'213'353.21	6'130'987.49
---------------	-----	--------------	--------------

Total des actifs	CHF	1'127'774'705.55	1'025'258'097.13
-------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passifs

Engagements à court terme

Dettes hypothécaires à court terme	CHF	174'564'200.00	172'030'400.00
Autres engagements à court terme	CHF	14'858'626.67	9'679'409.53

Engagements à long terme

Dettes hypothécaires à long terme	CHF	73'669'500.00	71'977'500.00
Autres engagements à long terme	CHF	0.00	0.00

Total des passifs	CHF	263'092'326.67	253'687'309.53
--------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	864'682'378.88	771'570'787.60
--	------------	-----------------------	-----------------------

Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-10'176'451.35	-8'956'937.21
---	-----	----------------	---------------

Fortune nette	CHF	854'505'927.53	762'613'850.39
----------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Variation de la fortune nette du fonds

31.03.2021

31.03.2020

Fortune nette du fonds au début de la période comptable	CHF	762'613'850.39	732'297'039.34
Distribution	CHF	-19'849'069.12	-19'380'910.50
Solde des mouvements de parts	CHF	88'087'276.45	12'615'614.86
Résultat total	CHF	23'653'869.81	37'082'106.69
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	CHF	854'505'927.53	762'613'850.39

Nombre de parts rachetées et émises

31.03.2021

31.03.2020

Evolution du nombre de parts

Situation en début d'exercice	CHF	6'261'536.00	6'152'670.00
Parts émises	CHF	750'261.00	108'866.00
Parts rachetées	CHF	0.00	0.00
Situation en fin de période comptable	CHF	7'011'797.00	6'261'536.00
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période		121.85	121.80

Compte de résultat

Compartiment Investisseurs - BIM

période comptable

01.04.20 - 31.03.21 01.04.19 - 31.03.20

Revenus			
Revenus locatifs	CHF	53'849'105.87	50'654'706.00
Intérêts bancaires	CHF	-82'746.75	-45'418.67
Intérêts intercalaires	CHF	177'905.56	247'343.96
Revenus divers	CHF	814'802.31	293'938.20
Autres revenus locatifs	CHF	316'667.14	554'767.96
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	1'674'782.45	121'707.14
Total des produits	CHF	56'750'516.58	51'827'044.59

Charges

Intérêts hypothécaires	CHF	2'219'635.32	2'193'528.78
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	0.00
Entretien et réparations	CHF	5'294'600.30	5'089'234.26
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	CHF	5'137'203.40	4'348'581.55
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	1'962'741.55	1'873'461.55
Impôts	CHF	11'032'169.00	11'730'881.75
Frais d'estimation et d'audit	CHF	246'118.32	169'232.43
Avocats	CHF	10'524.05	16'245.23
Frais bancaires	CHF	152'159.15	138'036.54
Frais de publication, d'impression et divers	CHF	225'267.86	20'693.36
Rémunérations réglementaires versées:			
a) A la direction	CHF	5'894'705.78	5'559'666.58
b) A la banque dépositaire	CHF	316'067.82	297'846.53
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	-204'180.79	267'418.25
Dotation aux provisions	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	32'287'011.76	31'704'826.81

Résultat net	CHF	24'463'504.82	20'122'217.78
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	1'517'195.91	0.00
Résultat réalisé	CHF	25'980'700.73	20'122'217.78
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	-2'326'830.92	16'959'888.91
Résultat de l'exercice	CHF	23'653'869.81	37'082'106.69

période comptable

Utilisation du résultat

01.04.20 - 31.03.21 01.04.19 - 31.03.20

Résultat net	CHF	24'463'504.82	20'122'217.78
Revenus reportés	CHF	1'712'121.67	1'438'973.01
Résultat disponible pour être réparti	CHF	26'175'626.49	21'561'190.79
Distribution revenus	CHF	22'367'632.43	19'849'069.12
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	CHF	22'367'632.43	19'849'069.12
Report à nouveau	CHF	3'807'994.06	1'712'121.67

Inventaire des immeubles

Immeubles d'habitation

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Genève					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'016'226.48	30'190'000.00	1'520'798.00	5.13%
	47/49, rte de Veyrier	9'703'909.19	13'570'000.00	771'528.00	5.80%
Genève	57, rue de Lyon	11'279'264.85	12'490'000.00	676'876.20	5.70%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	40'362'324.95	47'100'000.00	2'579'032.70	5.62%
	11, rue Sautter	16'872'558.70	19'700'000.00	1'032'770.50	5.60%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'738'342.21	10'760'000.00	563'877.00	5.24%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'058'764.57	24'970'000.00	1'361'642.80	5.50%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'809'113.30	6'510'000.00	331'132.50	5.21%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'402'369.20	41'380'000.00	2'300'615.50	5.63%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'199'098.28	12'690'000.00	696'822.00	5.50%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'740'932.96	14'720'000.00	813'604.50	5.55%
Vernier	35, av. du Lignon	6'003'860.62	7'820'000.00	410'103.00	5.45%
	15, av. du Lignon	8'604'031.80	9'670'000.00	496'518.00	5.19%

Neuchâtel

Boudry	33/35, rte de la Gare	4'026'034.11	4'740'000.00	239'891.20	5.58%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'252'752.48	8'590'000.00	467'165.00	5.49%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'153'377.74	6'080'000.00	354'902.15	6.02%
	1/3, rue de la Colline	5'694'980.58	7'050'000.00	374'591.40	5.44%
	11a/11b, rue des Vernes	5'410'414.80	5'480'000.00	318'538.00	5.84%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'670'000.00	354'330.00	5.48%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	4'906'235.55	4'900'000.00	264'927.00	5.72%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'892'678.72	7'010'000.00	377'928.00	5.43%
	19, rue des Vignolants	5'203'732.50	4'920'000.00	264'651.00	5.58%
	1 à 7, rue des Battieux	10'231'905.69	10'910'000.00	720'009.00	6.45%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'892'824.90	11'180'042.00	21'700.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'750'777.90	5'130'000.00	298'017.75	5.78%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'679'022.01	8'250'000.00	440'275.00	5.34%

Soleure

Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'749'926.98	7'510'000.00	278'506.90	4.89%
-------------------------	----------------------	--------------	--------------	------------	-------

Thurgovie

Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'924'114.80	19'800'000.00	643'909.40	4.23%
--------------	------------------------	---------------	---------------	------------	-------

Valais

Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'500'000.00	571'176.00	4.94%
----------------	------------------------------	---------------	---------------	------------	-------

Vaud

Aigle	11, ch. des Rosiers	1'316'286.66	1'690'000.00	109'660.00	6.91%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'263'174.34	12'510'000.00	727'625.00	6.11%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'568'113.78	8'570'000.00	507'453.00	6.50%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Rietgaz	10'059'783.72	9'960'000.00	515'589.90	5.69%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	2'920'000.00	164'272.00	5.63%
	13, rue de Sadaz	2'865'840.88	3'460'000.00	204'036.60	5.90%

Immeubles d'habitation

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'310'178.60	3'430'000.00	209'548.00	6.12%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'146'861.25	15'490'000.00	774'570.83	5.43%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'633'073.58	13'600'000.00	818'781.00	6.04%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'415'892.81	5'580'000.00	360'473.95	6.76%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'324'630.02	17'400'000.00	1'082'627.00	6.43%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	6'910'000.00	376'672.40	5.51%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'939'952.40	6'910'000.00	362'057.50	5.35%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	30'426'701.69	37'050'000.00	1'990'961.00	5.41%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'370'000.00	172'482.70	6.13%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'135'498.47	4'070'000.00	236'316.00	5.85%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'498'650.77	7'770'000.00	391'500.00	5.27%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'344'812.74	7'030'000.00	374'103.00	5.32%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'252'314.26	9'200'000.00	444'770.90	5.16%
	22, rue des Jordils	5'457'579.53	7'320'000.00	420'822.00	5.77%
Totaux		492'560'443.65	568'530'042.00	29'790'161.28	

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 G.-de-Marcossay	20'253'738.89	21'860'000.00	1'053'219.95	4.96%
Neuchâtel					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'615'268.28	14'450'000.00	618'485.00	4.28%
Vaud					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'810'524.16	36'180'000.00	1'313'535.00	4.74%
Totaux		73'679'531.33	72'490'000.00	2'985'239.95	

Immeubles à usage mixte

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Genève					
Genève	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	32'629'654.16	42'870'000.00	2'494'426.00	6.01%
Vaud					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'426'639.33	8'250'000.00	427'195.00	4.84%
Lausanne	36, av. de Cour	16'464'293.13	20'770'000.00	1'010'130.00	4.86%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'094'926.22	20'060'000.00	1'109'381.50	5.69%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'690'000.00	382'202.00	5.88%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolle	18'066'837.20	22'380'000.00	1'254'614.20	5.53%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	24'601'410.79	22'840'000.00	1'170'151.80	5.45%
	2/4, rue du Simplon	5'783'924.06	5'280'000.00	352'337.60	7.02%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'647'234.93	22'180'000.00	1'150'562.70	5.88%
Totaux		145'800'580.60	171'320'000.00	9'351'000.80	

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, imp. de la Forêt	25'622'354.27	25'670'000.00	1'406'403.87	6.95%
Genève					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'535.77	5'630'000.00	357'863.80	5.98%
Jura					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'308'072.02	18'900'000.00	827'681.30	4.97%
Neuchâtel					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'814'427.87	6'320'000.00	319'185.00	5.27%
	219 à 229, rue des Fahys	21'866'386.54	22'830'000.00	1'148'946.00	5.07%
Vaud					
Aigle	52, rte d'Evian	9'177'843.87	11'250'000.00	695'364.70	6.26%
Totaux		85'952'620.34	90'600'000.00	4'755'444.67	

Immeubles à usage commercial

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Genève					
Genève	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'340'000.00	157'956.00	4.73%
Neuchâtel					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'477'762.46	30'420'000.00	1'388'820.00	4.57%
Hauterive	61, Rouges -Terres (Innoparc SA)	14'959'622.53	14'820'000.00	349'976.98	7.57%
La Chaux-de-Fonds	103/105, rue Fritz-Courvoisier (Innoparc SA)	10'068'537.11	9'970'000.00	117'879.93	6.84%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (Innoparc SA)	15'147'910.52	14'950'000.00	198'940.70	5.87%
Saint-Blaise	1, av. des Pâquiers (Innoparc SA)	14'824'363.35	14'680'000.00	191'350.30	5.66%
Vaud					
Eysins	21, rte de Crassier	24'241'188.50	24'640'000.00	966'047.90	4.00%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'453'192.60	5'460'000.00	272'795.00	4.95%
Le Mont-sur-Lausanne	En-Budron A5	24'447'309.49	28'190'000.00	1'468'354.60	5.21%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'290'000.00	264'675.30	5.15%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino 6c, rue du Théâtre	21'377'531.57	22'860'000.00	892'640.20	3.90%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'497'943.07	7'480'000.00	390'741.80	5.76%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'482'547.26	5'520'000.00	335'568.00	5.19%
Totaux		180'962'767.61	187'620'000.00	6'995'746.71	

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



Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	492'560'443.65	568'530'042.00	29'790'161.28
Immeubles d'habitation en propriété par étage	85'952'620.34	90'600'000.00	4'755'444.67
Immeubles à usage mixte	145'800'580.60	171'320'000.00	9'351'000.80
Immeubles à usage commercial	180'962'767.61	187'620'000.00	6'995'746.71
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	73'679'531.33	72'490'000.00	2'985'239.95
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	0.00	0.00
Totaux	978'955'943.53	1'090'560'042.00	53'877'593.41

La valeur incendie de tous les immeubles de Bonhôte-Immobilier SICAV s'élève à CHF 953'222'503.73 au 31.03.2021.

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'avoirs

Achats

Immeubles d'habitation

Prix d'achat en CHF

Soleure

Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'400'000.00
-------------------------	----------------------	--------------

Thurgovie

Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'300'000.00
--------------	------------------------	---------------

Société Immobilière

Prix d'achat en CHF

Neuchâtel

Hauterive	Innoparc SA (100% du capital-actions)	16'350'000.00
------------------	---------------------------------------	---------------

Total Achats

43'050'000.00

Ventes

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

Prix de vente en CHF

Neuchâtel

Neuchâtel - 119, rue des Saars	Lot PPE n°17680/D et places de parking	1'073'000.00
	Lot PPE n°17679/C et place de parking	1'025'000.00
	Lot PPE n°17683/G et places de parking	1'110'000.00
	Lot PPE n°17685/J et places de parking	1'078'000.00
	Lot PPE n° C 17758 place de parking	35'000.00
	Lot PPE n°17691/P et places de parking	1'300'000.00
	Lot PPE n°17692/Q et place de parking	1'285'000.00
	Lot PPE n°17684/H et place de parking	965'000.00
	Lot PPE n°17687/L et places de parking	1'063'000.00
	Lot PPE n°17690/O et place de parking	1'145'000.00
	Lot PPE n°17689/N et place de parking	1'185'000.00
	Lot PPE n°17686/K et places de parking	1'163'000.00
	Lots PPE n° C 17768/17769/17770/17771 places motos	30'000.00
	Lot PPE n°17682/F et place de parking	1'055'000.00
	Lot PPE n° 17693/R et places de parking	1'296'000.00
	Lot PPE n°17681/E et place de parking	925'000.00
	Lot PPE n°17689/M et place de parking	1'175'000.00

Total Ventes

16'908'000.00

Investissements en valeurs mobilières et dettes hypothécaires

Détail des dettes hypothécaires

Engagement à court terme de moins d'un an

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
12'252'200.00	FIXE	0.90%	31.03.2014	Variable
3'672'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variable
20'000'000.00	FIXE	0.60%	12.02.2021	12.04.2021
23'000'000.00	FIXE	0.55%	01.06.2018	30.04.2021
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
5'000'000.00	FIXE	0.55%	20.05.2020	20.05.2021
6'000'000.00	FIXE	1.65%	28.06.2013	28.06.2021
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
10'000'000.00	FIXE	0.20%	06.03.2018	03.09.2021
1'000'000.00	FIXE	2.40%	03.11.2020	28.09.2021
5'000'000.00	FIXE	0.55%	27.11.2020	26.11.2021
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%	21.12.2016	17.12.2021
100'000.00	FIXE	1.12%	31.12.2014	31.12.2021
9'900'000.00	FIXE	1.12%	28.06.2006	31.12.2021
5'000'000.00	FIXE	0.20%	21.02.2018	18.02.2022
15'000'000.00	FIXE	0.30%	30.03.2021	30.03.2022
4'500'000.00	FIXE	0.30%	30.03.2021	30.03.2022
1'500'000.00	FIXE	0.30%	30.03.2021	30.03.2022
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

Engagement à long terme de un à cinq ans

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
9'837'500.00	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%	31.03.2006	31.03.2026

Engagement 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	0.95%	27.09.2018	26.09.2026
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
10'000'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2030
3'332'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
4'000'000.00	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2041

248'233'700.00

0.87%
(taux moyen pondéré)



Détail des dettes hypothécaires remboursées

Engagement à court terme de moins d'un an

Capital en CHF	Type de Taux	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
5'000'000.00	FIXE	0.50%	22.05.2018	22.05.2020
16'000'000.00	FIXE	0.65%	01.06.2018	31.05.2020
7'000'000.00	FIXE	0.50%	29.06.2017	30.06.2020
10'000'000.0	FIXE	0.20%	06.03.2018	04.07.2020
498'200.00	FIXE	2.17%	20.08.2019	20.08.2020
20'000'000.00	FIXE	0.60%	01.07.2020	01.11.2020
53'000'000.00	FIXE	0.60%	18.12.2019	22.11.2020
54'000'000.00	FIXE	0.60%	20.04.2020	22.11.2020
5'000'000.00	FIXE	0.20%	28.11.2016	27.11.2020
15'500'000.00	FIXE	0.55%	30.07.2013	31.12.2020

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le contrat de fonds

		Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
commission d'administration, de gestion et de distribution	§ 19 contrat fonds	0.75%	0.75%
pour la commission d'émission	§ 18 contrat fonds	5.00%	1.80%
pour la commission de rachat	§ 18 contrat fonds	1.00%	N/A
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	5.00%	de 1.2% à 3.37%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	§ 19 contrat fonds	3.00%	de 0% à 3%
pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	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 contrat fonds	CHF 125.--	CHF 125.--
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 contrat fonds	0.04%	0.04%
pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 19 contrat fonds	0.50%	0.50%

Informations sur les engagements

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

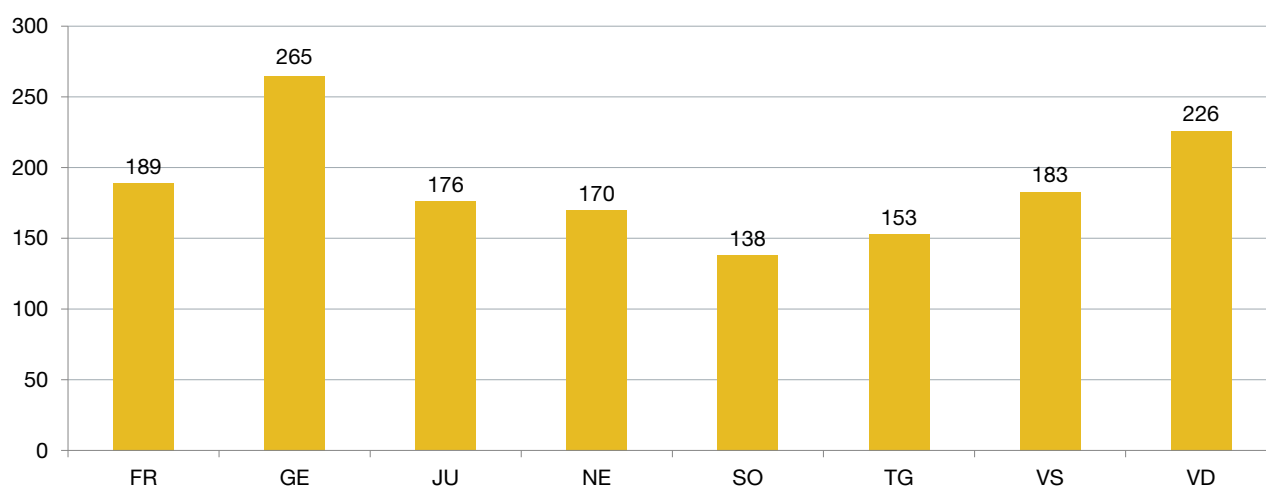
Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à près de CHF 8'539'650.00.

Statistiques

Répartition des investissements par taille de logement

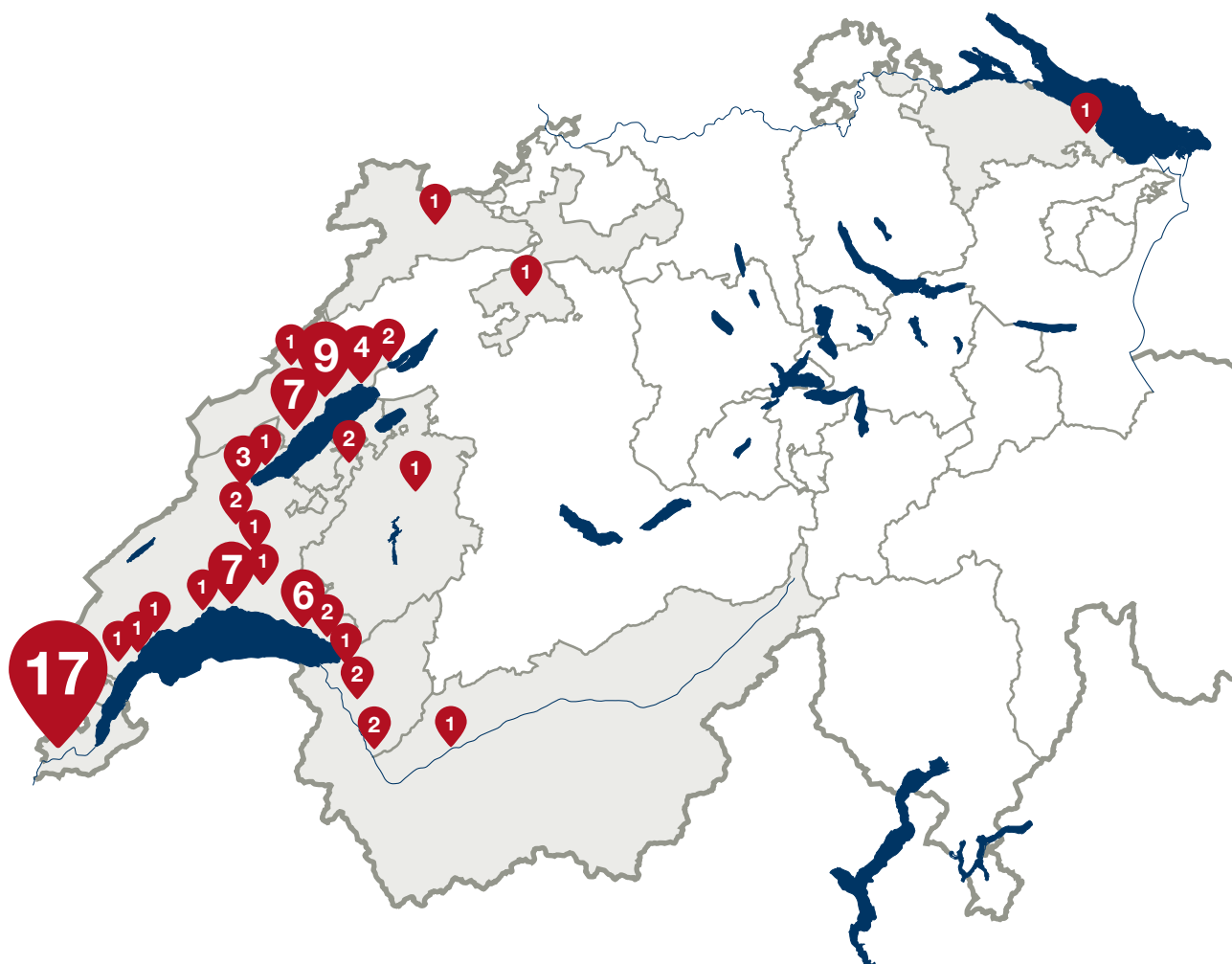
Canton	1 - 1½ pièces	2 - 2 ½ pièces	3 - 3½ pièces	4 - 4½ pièces	5 et + pièces	Total
VD	144	274	380	199	38	1035
GE	186	220	272	128	43	849
NE	10	68	144	152	47	421
FR	39	36	42	28	2	147
JU	3	12	14	14	9	52
TG	0	8	24	24	8	64
VS	0	3	19	16	1	39
SO	2	6	8	10	0	26
Total	384	627	903	571	148	2633

Répartition des loyers résidentiels CHF/m²

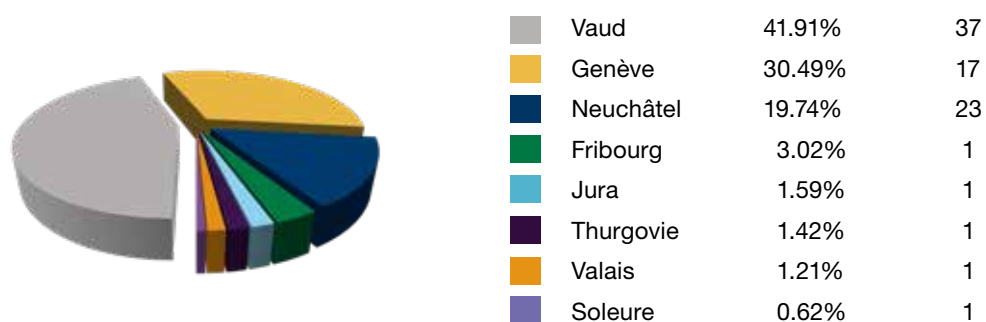


Données	Valeurs
 Loyer résidentiel moyen du parc	CHF 222.36 / m²
 Vacants résidentiels annualisés du parc	2.66%
 Age réel et âge économique du parc	Réel = 41 ans Economique = 34 ans

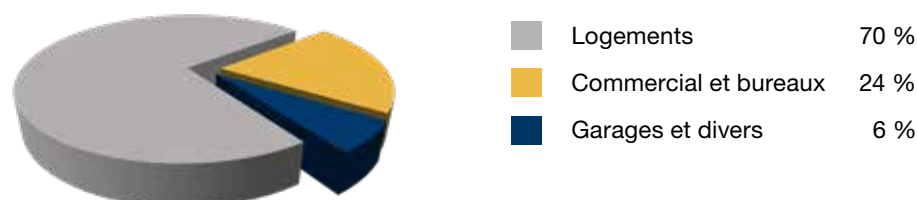
Graphiques



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



Carouge, 5/7, rte de la Fontenette



Carouge, 37a, rte de Veyrier



Carouge, 47/49, rte de Veyrier



Chavornay, 9, rue de Sadaz



Chavornay, 13, rue de Sadaz



Cheseaux, 22, ch. de Champ-Pamont



Colombier, 5 à 9, ch. des Saules





Eysins, 21, rte de Crassier



Fribourg, 20 à 24, imp. de la Forêt



Genève, 4 à 8, rte de Meyrin



Genève, 14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet



Genève, 57, rue de Lyon



Genève, 22/24, rue de Carouge



Genève, 11, rue Sautter



Gland, 5, rue de Riant Coteau



Grand-Lancy, 21, ch. des Palettes



Hauterive, 61, Rouges -Terres



La Chx-de-Fds, 103/105, F-Courvoisier



Lausanne, 8, ch. des Croix-Rouges



Lausanne, 78, av. de Morges



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



Lausanne, 56 à 62, av. de Tivoli



Lausanne, 9/11/11b, av. de Montchoisi







Neuchâtel, 50, rue de Fontaine-André



Neuchâtel, 15/21, av. Edouard-Dubois



Nyon, 1 à 7, rte du Reposoir



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



Onnens, 1 à 12, rte de la Gare



Payerne, 24, rue de Guillermaux



Payerne, 14, rue du Carroz-à-Bossy



Peseux, 10/12, rue de la Gare









Compartiment Entrepreneur

Bonhôte-Immobilier SICAV

Compte de fortune

Compartiment Entrepreneur

31.03.2021

31.03.2020

Actifs

Avoirs en banque

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

Passifs

Fonds étrangers

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

Fonds propres

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

Nombre de parts rachetées et émises

31.03.2021

31.03.2020

Evolution du nombre de parts

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

Compte de résultat

Compartiment Entrepreneur période comptable
01.04.20 - 31.03.21 01.04.19 - 31.03.20

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
01.04.20 - 31.03.21 01.04.19 - 31.03.20

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 2021.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 3 à 21, pages 30 à 39 et pages 53 à 55) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2021 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 2021, la valeur vénale des immeubles s'élevait à CHF 1'090'560'042.

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 la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) 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 16 : Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire
- Pages 32 à 35 : 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 2021, la provision pour impôts courants de l'exercice s'élevait à CHF 11'032'169 (inclus dans les autres engagements à court terme) et la provision pour impôts dus en cas de liquidation à CHF 10'176'451. 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 2021, 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 2021, 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 'O. Gauderon'.

Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

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

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé

Genève, le 18 juin 2021



