

An aerial photograph of a marina and industrial area. The marina on the left is filled with numerous sailboats docked at piers. To the right, there are several large industrial buildings, parking lots filled with cars, and a multi-lane highway. The background shows a dense forest and agricultural fields. A large white text overlay is centered on the image.

Rapport annuel 2023-2024



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 2024 de la SICAV immobilière Bonhôte-Immobilier SICAV.


Les résultats positifs de l'exercice permettront de verser aux investisseurs un dividende de CHF 24'540'606.68, soit CHF 3.32 par action, le 30 juillet 2024, après ratification de l'assemblée générale qui se tiendra le 12 juillet 2024.

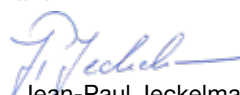
Pour la huitième année consécutive, les actionnaires pourront choisir de percevoir leur dividende en espèces ou sous forme de nouvelle(s) action(s) selon le prospectus d'émission. C'est une solution qui reste toujours unique dans le domaine des fonds immobiliers.

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

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

Le Conseil d'administration


M^e Yves de Coulon
Président


Jean-Paul Jeckelmann
Vice-Président



Sommaire

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

Bonhôte-Immobilier SICAV

Bonhôte-Immobilier SICAV, avec son siège à Neuchâtel, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV), du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

La SICAV immobilière a été créée le 11 novembre 2020 et est inscrite au registre du commerce du canton de Neuchâtel depuis le 7 décembre 2020 sous le numéro CHE-396.569.515. La SICAV immobilière se subdivise en deux compartiments d'actions, à savoir :

- » Bonhôte-Immobilier SICAV – Compartiment Entrepreneur (« Actions Entrepreneur »)
- » Bonhôte-Immobilier SICAV – Compartiment Investisseurs - BIM (« Actions »).

L'unique but de la SICAV immobilière est le placement collectif de capitaux conformément à ses statuts et à la loi. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance.

Seule la fortune de la SICAV immobilière garantit les engagements de la SICAV immobilière. Chaque compartiment n'est responsable que de ses propres engagements (art. 36 des statuts). 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).

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

Pour d'autres informations, notamment relatives à la structure de la SICAV immobilière, à ses compartiments, à ses actions et classes d'actions ainsi qu'aux tâches des organes, il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement.

Bonhôte-Immobilier SICAV n'a pas comme objectif spécifique d'investir dans des placements considérés comme des investissements durables. Néanmoins, le gestionnaire, conscient des enjeux environnementaux, climatiques, sociaux et de gouvernance (ESG), a souhaité avoir une action positive et concrète sur ces sujets. Le gestionnaire a à cœur de mettre en place des initiatives tangibles. Toutefois, il est bien précisé que le règlement de placement de Bonhôte-Immobilier SICAV ne prévoit aucune allocation minimale cible dans des investissements durables. La volonté du gestionnaire de prendre en compte les enjeux ESG ne fait pas de Bonhôte-Immobilier SICAV un fonds durable, tel que défini par la législation.

Bonhôte-Immobilier SICAV – BIM est issu de la transformation du fonds contractuel Bonhôte-Immobilier, établi par FidFund Management SA, Nyon, en sa qualité de direction du fonds jusqu'au 31 mars 2021, avec l'approbation de CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse, en sa qualité de banque dépositaire, approuvé la première fois par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en date du 15 août 2006, et transformé en compartiment investisseurs de la SICAV immobilière en date du 5 janvier 2021 conformément à la décision de la FINMA du 3 décembre 2020.

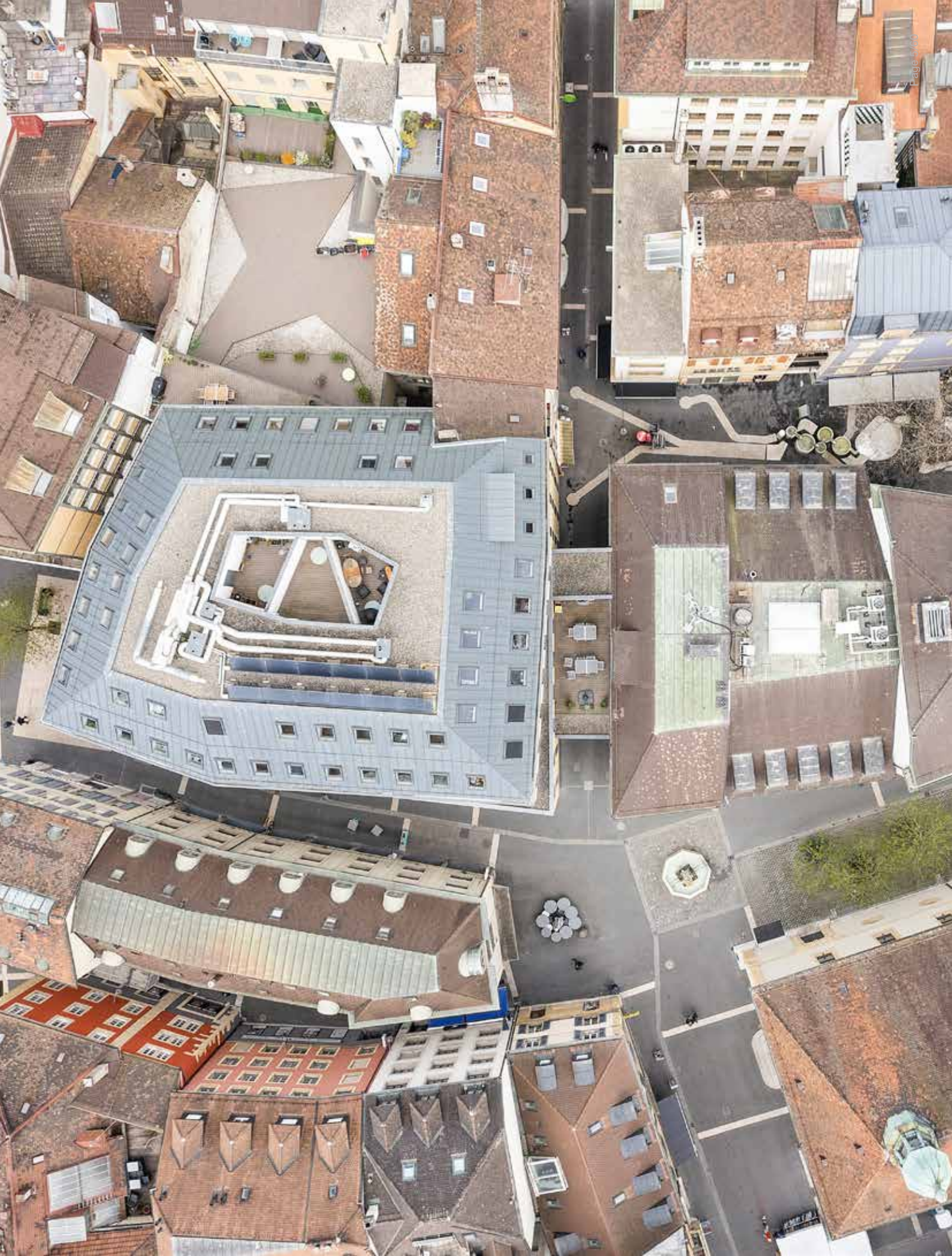
La Direction de fonds est CACEIS (Switzerland) SA depuis le 1er avril 2021 suite à la décision de la FINMA du 30 mars 2021.

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

Banque dépositaire
CACEIS Bank, Montrouge,
succursale de Nyon / Suisse
35, route de Signy, CP 2210
CH-1260 Nyon

Direction du Fonds
CACEIS (Switzerland) SA
35, route de Signy, CP 2259
CH-1260 Nyon

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





Conseil d'administration de Bonhôte-Immobilier SICAV

Bonhôte-Immobilier SICAV

Conseil d'administration (de gauche à droite)

Me Yves de Coulon

Géraldine Bosshart Brodard

Laurent Staffelbach

Jean-Paul Jeckelmann

Président

Administratrice

Administrateur (à partir du 12.07.2023)

Vice-Président

CACEIS (Switzerland) SA

Conseil d'administration

Thies Clemenz	Président (jusqu'au 12.12.2023)
Joseph Saliba	Président (à partir du 13.05.2024)
Yvar Mentha	Vice-Président
Jacques Bourachot	Administrateur
Philippe Durand	Administrateur (jusqu'au 16.11.2023)
Marc-André Poirier	Administrateur
Jean-Pierre Valentini	Administrateur
Fernando Valenzuela	Administrateur (à partir du 13.05.2024)

Direction

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

Experts chargés des estimations (chacun attribué à des immeubles)

Driss Agramelal	Expert immobilier – AGRA (Switzerland) LLC – Zollikon / ZH
Bertrand Cavaleri	Expert immobilier – c/o AMI International (Suisse) SA – Genève
Caroline Dunst	Experte immobilière – Acanthe SA – Genève
Denise Dupraz	Architecte et experte immobilière – D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges
Catherine Grandjean	Experte immobilière – c/o CGC immobilier Sàrl – Neuchâtel
Yann Mattenberger	Expert immobilier – c/o Vago Mattenberger Experts Immobilier SA – Lausanne
Stéphanie Osler	Experte immobilière – Expertop SA – La Grande Béroche / NE

Gestion des immeubles

Agence Immobilière et Commerciale Fidimmobil SA – Neuchâtel
Gérance Charles Berset SA – La Chaux-de-Fonds
Naef Immobilier Neuchâtel SA – Neuchâtel
Bernard Nicod SA – Lausanne
Régie Duboux SA – Lausanne
Gérançes Foncières SA – Fribourg
Régie de Fribourg SA - Fribourg (à partir du 01.07.2023)
Pilet & Renaud SA – Genève
Rosset & Cie – Onex

Société d'audit

KPMG SA – Genève

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

Le prospectus de la SICAV a fait l'objet de quelques modifications, elles ont été approuvées par le Conseil d'administration le 9 octobre 2023 et par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en date du 16 novembre 2023. Le règlement de placement est entré en vigueur le 3 octobre 2023.

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

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

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

Le point a été modifié de la façon suivante :

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

Modification 2.2.2 Délégation de l'administration, mise à jour des membres du Conseil d'administration ainsi que de la direction de CACEIS (Switzerland) SA.

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



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 d'actions, en francs suisses.

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

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

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels

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

Les avoirs en banque sont évalués à hauteur du montant de la créance majoré des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la Directive actuelle de l'AMAS pour les fonds immobiliers.

L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La Direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment, réduite d'éventuels engagements du compartiment ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit compartiment, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

Le taux d'escompte net moyen pondéré défini par le collège d'experts indépendants est de 3.53%.

Eléments subséquents

Aucun



Chiffres résumés

		au 31.03.2024	au 31.03.2023
Fortune totale SICAV immobilière	CHF	1'309'401'284.86	1'301'899'080.67
Fortune nette SICAV immobilière	CHF	929'674'413.78	909'440'457.09
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	1'276'846'000.00	1'274'670'042.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	16'730'000.00	0.00

	Compartiments	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par action CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
2021/2022	Investisseurs - BIM	7'160'274	881'437'092.33	123.10	3.21	0.00	3.21
2022/2023	Investisseurs - BIM	7'289'097	909'140'457.09	124.75	3.25	0.00	3.25
2023/2024	Investisseurs - BIM	7'391'749	929'374'413.78	125.75	3.32	0.00	3.32
2021/2022	Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
2022/2023	Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
2023/2024	Entrepreneur	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00

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

au 31.03.2024 au 31.03.2023

Compartiment Investisseurs - BIM			
Quote-part des pertes sur loyers		1.70 %	1.76 %
Coefficient d'endettement		27.48 %	29.25 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		60.93 %	59.03 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(GAV)		0.79 %	0.81 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(REF))(MV)		1.06 %	1.04 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)		3.41 %	3.88 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)		2.86 %	2.95 %
Rendement sur distribution		2.23 %	2.53 %
Coefficient de distribution		92.20 %	94.82 %
Agio/disagio		18.49 %	3.01 %
Rendement de placement		3.50 %	4.05 %

Performance de Bonhôte-Immobilier SICAV (dividende réinvesti)	2024 ¹	2023	depuis la création du fonds ²	exercice comptable 01.04.23 - 31.03.24
Compartiment Investisseurs - BIM	7.97%	5.05%	115.06%	19.06%
SXI Real Estate Funds Index*	5.93%	5.03%	146.79%	11.72%

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

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

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

¹ du 1er janvier 2024 au 31 mars 2024

² du 11 octobre 2006 au 31 mars 2024 (performance cumulative)

Compte de fortune

Total de la SICAV immobilière 31.03.2024 31.03.2023

Actifs			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	12'352'247.58	21'856'309.98
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	703'686'000.00	647'360'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	65'130'000.00	90'100'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	262'470'000.00	269'940'000.00
Immeuble à usage commercial en propriété par étage	CHF	45'600'000.00	33'760'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	147'600'000.00	181'520'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	52'360'000.00	51'990'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	16'730'000.00	0.00
Total immeubles	CHF	1'293'576'000.00	1'274'670'042.00
Autres actifs	CHF	3'473'037.28	5'372'728.69
Total des actifs	CHF	1'309'401'284.86	1'301'899'080.67

Passifs			
Engagements à court terme			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	133'621'700.00	175'924'200.00
Autres engagements à court terme	CHF	14'025'713.69	10'153'159.03
Engagements à long terme			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	221'884'000.00	196'860'500.00
Autres engagements à long terme	CHF	172'085.24	207'951.89
Total des passifs	CHF	369'703'498.93	383'145'810.92
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	939'697'785.93	918'753'269.75
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-10'023'372.15	-9'312'812.66
Fortune nette	CHF	929'674'413.78	909'440'457.09

Variation de la fortune nette de la SICAV 31.03.2024 31.03.2023

Fortune nette de la SICAV au début de la période comptable	CHF	909'440'457.09	881'737'092.33
Distribution	CHF	-23'689'565.25	-22'984'479.54
Solde des mouvements d'actions	CHF	12'474'241.50	15'897'909.57
Résultat total	CHF	31'449'280.44	34'789'934.73
Fortune nette de la SICAV à la fin de la période comptable	CHF	929'674'413.78	909'440'457.09

Nombre d'actions rachetées et émises 31.03.2024 31.03.2023

Evolution du nombre d'actions		
Situation en début d'exercice		7'289'397 7'160'574
Actions émises - Compartiment Investisseurs - BIM		102'652 128'823
Actions émises - Compartiment Entrepreneur		0 0
Actions rachetées - Compartiment Investisseurs - BIM		0 0
Actions rachetées - Compartiment Entrepreneur		0 0
Situation en fin de période comptable		7'392'049 7'289'397

Informations complémentaires (art. 95 OPC-FINMA) 31.03.2024 31.03.2023

Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	0.00	0.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0.00	0.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0	0

Compte de résultat

Total de la SICAV immobilière

période comptable

01.04.23 - 31.03.24 01.04.22 - 31.03.23

Revenus			
Revenus locatifs	CHF	67'292'714.11	62'296'426.25
Intérêts bancaires	CHF	30'305.94	-21'691.45
Intérêts intercalaires	CHF	0.00	0.00
Revenus divers	CHF	451'450.07	745'315.32
Autres revenus locatifs	CHF	274'110.92	181'837.20
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	110'893.70	229'441.79
Total des produits	CHF	68'159'474.74	63'431'329.11
Charges			
Intérêts hypothécaires	CHF	6'351'601.14	2'804'130.12
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	4'907.31
Entretien et réparations	CHF	8'636'856.39	7'433'730.52
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF	4'981'581.87	5'726'515.34
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	2'401'067.51	2'347'781.22
Impôts	CHF	11'203'979.75	12'225'325.51
Frais d'audit	CHF	100'499.25	109'391.00
Frais d'estimation	CHF	401'658.00	333'425.30
Avocats	CHF	29'665.90	12'896.50
Frais bancaires	CHF	161'012.03	165'907.62
Frais de publication, d'impression et autres	CHF	313'892.46	345'916.11
Rémunérations réglementaires versées:			
a) A la direction	CHF	6'648'569.61	6'559'919.29
b) A la banque dépositaire	CHF	364'770.85	356'544.83
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	-51'847.34	20'200.16
Dotation aux provisions	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	41'543'307.42	38'446'590.83
Résultat net	CHF	26'616'167.32	24'984'738.28
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	8'516'681.84	5'137'097.93
Résultat réalisé	CHF	35'132'849.16	30'121'836.21
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	-3'683'568.72	4'668'098.52
Résultat de l'exercice	CHF	31'449'280.44	34'789'934.73





Compartiment Investisseurs - BIM

Bonhôte-Immobilier SICAV

Rapport d'activité et perspectives

Rapport de gestion

La valeur nette d'inventaire (VNI) au 31 mars 2024 a été déterminée à CHF 125.75 par action, marquant une progression de CHF 1.00 par rapport à l'exercice précédent. Le résultat net d'exploitation pour cet exercice s'est élevé à CHF 26'616'167.32. Ce résultat positif découle principalement d'une augmentation de 8% de l'état locatif, d'une gestion efficace des charges d'entretien et de réparation des immeubles, ainsi que d'une anticipation favorable concernant l'augmentation des taux d'intérêt hypothécaires. Le taux moyen pondéré de ces engagements financiers est de 1.59%, avec une durée excédant quatre années. Cette performance témoigne de la robustesse de la stratégie d'investissement et de la gestion opérationnelle mise en œuvre par la société.

En conséquence, il sera proposé à l'assemblée générale, qui se tiendra le 12 juillet 2024, le versement d'un dividende unitaire de CHF 3.32, en augmentation de 2.15% par rapport à l'exercice précédent. Sa distribution aura lieu le 30 juillet 2024, soit sous la forme de nouvelles actions ou d'un versement en espèces.

La valeur des immeubles sous gestion atteint près de 1,3 milliard et la fortune nette progresse de 2% pour atteindre près de 930 millions. La préservation des critères patrimoniaux constitue un impératif fondamental pour assurer la qualité et la stabilité des investissements effectués par Bonhôte-Immobilier SICAV. Le gestionnaire persiste à favoriser l'acquisition de biens immobiliers qui satisfont à des critères rigoureux concernant la qualité et la localisation des actifs, ainsi que les pratiques de gestion durable. Cette approche méthodique vise à optimiser le rendement des investissements tout en minimisant les risques associés.

En date du 6 juin 2024, le titre de Bonhôte-Immobilier s'échangeait à la bourse suisse à CHF 150.00, donnant un agio de 19.28%.

Le taux d'escompte net moyen pondéré s'inscrit à 3.53%, stable à la même valeur que l'année passée, alors que le ratio moyen pondéré entre l'état locatif et la valeur vénale du parc en exploitation se situe à 5.28%. La répartition géographique du portefeuille couvre 10 cantons, pour un total de 93 immeubles : Vaud 41%, Genève 24%,

Neuchâtel 24%, Fribourg 3%, Valais 2%, Jura, Thurgovie, Soleure, Bâle-Campagne et Saint-Gall se partageant les 6% restant. Les revenus locatifs proviennent toujours principalement du résidentiel pour 65%, alors que les surfaces commerciales et administratives se situent à 28% et les garages et les divers à 7%.

Lors de l'assemblée générale ordinaire de juillet 2023, il a été constaté que tous les actionnaires présents ou dûment représentés ont unanimement approuvé les sujets proposés à l'ordre du jour.

Environnement

Sur la première partie de l'année 2024, le marché des fonds immobiliers suisses progresse modérément alors que l'indice des actions immobilières est, quant à lui, en léger repli à l'heure où nous écrivons ces lignes.

La BNS a joué un rôle crucial dans la modélisation du paysage immobilier en abaissant à la mi-mars ses taux directeurs de 1.75% à 1.5%. Cette mesure a pris les investisseurs par surprise. Le marché ne s'attendait pas à ce que la BNS s'engage seule dans le cycle de baisse de taux, devançant la Banque centrale Européenne ainsi que la Fed. Il est vrai que sur le front de l'inflation, les conditions cadres en Suisse se sont normalisées avec une inflation retombée en dessous de 1.5%. La BNS a pu ainsi répondre aux attentes des entreprises suisses confrontées à un franc fort et un ralentissement de la croissance. Ce mouvement sur les taux directeurs a permis au franc de se déprécier à fin avril de plus de 9% par rapport au dollar américain et de plus de 6% contre euro à fin mai. Cet affaiblissement du franc a été amplifié (surtout contre dollar) par les attentes déçues du marché quant à une baisse rapide des taux directeurs aux Etats-Unis. En effet, les progrès sur le front de l'inflation outre-Atlantique ne se sont pas concrétisés aussi vite qu'espéré encore à fin 2023. On peut cependant s'attendre à ce que la Fed abaisse également leurs taux directeurs d'ici la fin de l'année. La BCE, quant à elle, vient d'annoncer une première baisse de ses taux de 0.25%.

Le taux de référence immobilier en Suisse pour les loyers est toujours de 1.75%. Pour rappel une variation de ce taux de 0.25% permet une indexation des loyers de 3% lorsqu'il monte et de -2.91% lorsqu'il baisse.

Sur le 1er trimestre de l'année, le prix des appartements ont progressé de 1,3% sur 12 mois avec cependant des disparités géographiques où la progression des prix dans les grandes villes (Genève / Zurich) a été plus faible que dans les villes de taille inférieure (Lausanne / Berne).

Au niveau des biens immobiliers, si les réductions de taux prévues se concrétisent, le marché pourrait voir une augmentation du nombre de transactions et une légère hausse des prix.

Dans les quelques mois à venir, plusieurs augmentations de capital seront en cours ce qui laisse quelque peu les intervenants sur une plus grande retenue. Cependant, la perspective de poursuite de baisse de taux de la part de la Banque centrale, l'augmentation de l'immigration et la pénurie de logements s'inscrivent en soutien au marché immobilier suisse. Dans l'ensemble, le cours des fonds immobiliers devrait évoluer de manière latérale sur les prochains mois.

La prime sur les fonds immobiliers suisses à fin mai se situe en moyenne légèrement en-dessus de 18%. Bonhôte-immobilier SICAV s'inscrit d'ailleurs parfaitement dans cette moyenne. En regard du niveau des taux d'intérêts à 10 ans (1.32% à fin mai), ce niveau de prime est légèrement inférieur à la moyenne historique. Ceci laisse à penser que l'évaluation moyenne des fonds à ces niveaux est correcte. Ce point de vue est corroboré par le niveau moyen des dividendes offerts sur les fonds immobiliers (de plus de 2.6%), positionnant ce dernier comme une alternative attractive au marché obligataire suisse.

Portefeuille immobilier

Durant l'exercice 2023-2024, des transactions comprenant les achats et les ventes ont été réalisées pour un montant total avoisinant CHF 150 millions. En voici le détail :

- » Un immeuble résidentiel à Hägendorf (SO), Bodenmattstrasse 12, construit en 2017, a été acquis pour CHF 11.2 millions. Il comprend 21 appartements de type propriété par étages (PPE) et dispose d'un chauffage à distance alimenté par le bois local, illustrant un engagement pour la durabilité.
- » Quatre immeubles résidentiels avec parking souterrain ont été achetés pour CHF 31.1 millions. Ils ont été construits en 2012 et 2013 et se trouvent à Avenches (VD), aux adresses 1-2, impasse des Lilas et 5-6, chemin de la Guérite. Ils sont en parfait état, respectent les normes Minergie, et sont chauffés par un système de CAD. Construits avec des matériaux de haute qualité, ces bâtiments offrent un excellent confort et des charges réduites pour les 98 appartements de diverses typologies. Le rendement brut est de 4.6%.
- » Un immeuble central à Carouge (GE), situé au 20, rue des Noirettes, a été acquis pour CHF 11 millions. Il comprend des espaces de coworking au rez-de-chaussée et 24 studios meublés du premier au quatrième étage. La gestion des appartements est assurée par une société spécialisée sous un bail de dix ans, générant un rendement brut de 5.34%, ajoutant de la valeur au portefeuille immobilier.
- » La transaction la plus récente, effective au 1er avril 2024, concerne l'acquisition d'immeubles résidentiels à Birrhard (AG), localisée à Käsistrasse 6 à 22, pour un investissement total de CHF 43 millions. Cette opération affiche un rendement brut de 4.5%. Les neuf bâtiments résidentiels, comportant 92 appartements intégralement occupés, ont été inaugurés en 2023. Ces constructions se distinguent par l'utilisation de matériaux de haute qualité et durables. De plus, chaque immeuble est équipé de pompes à chaleur et d'une centrale à gaz qui fonctionne comme système d'appoint pour le chauffage lors des périodes de grand froid, assurant ainsi une gestion énergétique optimale et durable.
- » Au chapitre des opérations de sorties, la vente des immeubles situés à Genève, à 1, rue Hoffmann et aux 4 à 8, route de Meyrin a été effectuée pour un montant de CHF 45.1 millions. L'opération s'est réalisée à un prix excédant de 4% la valeur nette d'inventaire (VNI). Cette décision a été prise car ces bâtiments nécessitent des rénovations, impliquant des investissements conséquents à moyen terme.
- » Une autre vente est constituée d'une entrée située au 24, impasse de la Forêt à Fribourg, pour un montant de CHF 8,3 millions. Détenteur de 680/1000 millièmes en copropriété de cet immeuble, le gestionnaire a finalisé cette opération qui a généré une plus-value financière de 15% par rapport à la VNI. Bonhôte-Immobilier SICAV reste seul propriétaire des deux autres entrées 20/22.

L'avancement du projet de « Beauregard-Dessus » se profile vers une transition significative, s'éloignant de sa désignation de simple « projet » pour entrer dans la phase de concrétisation. L'amorce imminente des travaux de construction annonce un reclassement des estimations immobilières, intégrant ce nouveau quartier dans la catégorie des valeurs projetées pour les immeubles en cours d'édification, y compris le terrain. Au 31 mars 2024, le montant estimé se chiffre à CHF 16.73 millions. Cette somme connaîtra une progression en corrélation avec l'avancement des travaux, pour atteindre env. CHF 81 millions à l'achèvement du projet, prévu en principe au second semestre de 2026.

Un premier aspect significatif à souligner concerne le système de chauffage et de rafraîchissement destiné aux quatre immeubles qui accueilleront 163 logements. Un contrat a été conclu avec la société Viteos, distributeur multiénergie, basée à Neuchâtel, qui se chargera de fournir le chauffage en hiver et le rafraîchissement des appartements en été à travers un système de chauffage à distance (CAD) alimenté par l'eau du lac de Neuchâtel. Ce partenariat constitue un nouveau jalon en termes de durabilité, conformément à nos premières orientations en matière de communication. De surcroît, cette collaboration avec cette entreprise neuchâteloise ouvre la voie à d'autres quartiers pour bénéficier de cette installation nouvelle et innovante.

Cette avancée témoigne de la concrétisation progressive du projet « Beauregard-Dessus », qui s'affirme comme un exemple d'intégration harmonieuse des principes de durabilité et d'innovation.

Perspectives et stratégie

Dans le cadre de la poursuite de notre stratégie de croissance et de la diminution de l'endettement, une augmentation de capital est envisagée à l'automne 2024. L'objectif sera de lever CHF 93 millions, avec

un rapport de souscription de 1 nouvelle action pour 10 anciennes. Cette mesure vise à fournir à Bonhôte-Immobilier SICAV les moyens financiers nécessaires pour saisir des opportunités d'investissement judicieuses. Ces décisions stratégiques sont destinées à maintenir et potentiellement accroître la rentabilité du fonds, tout en élargissant le portefeuille avec des biens immobiliers qui respectent les critères ESG. Des informations exhaustives concernant cette opération seront fournies en temps opportun, conformément aux règles en la matière.

Poursuivant sa stratégie d'optimisation et de développement, Bonhôte-Immobilier SICAV a adhéré à COPTIS, l'association suisse des professionnels en titrisation immobilière. Cette affiliation vise à faciliter les interactions et collaborations entre spécialistes du secteur, permettant ainsi le développement de produits dans un environnement stable et propice. Par ailleurs, COPTIS joue un rôle crucial dans la défense des intérêts et des valeurs de l'industrie immobilière, tout en engageant des actions de lobbying politique pour influencer et orienter les décisions législatives et réglementaires affectant le domaine.

Neuchâtel, le 19 juin 2024

Dernière minute

Le permis de construire du nouveau quartier résidentiel de « Beauregard-Dessus » à Neuchâtel a été délivré courant du mois de juin.

Le chantier débutera courant de l'été 2024. Veuillez trouver ci-dessous une photo de synthèse de ce projet.



Stratégie ESG

Vision

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

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

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













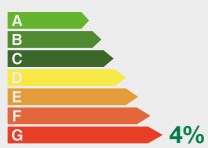
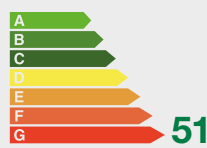
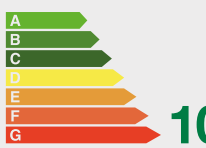





Afin de concrétiser cette philosophie, Bonhôte-Immobilier SICAV mène une stratégie proactive et conduite sur la durée.

Les engagements sont basés principalement sur :

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



Les principaux indicateurs




Indices et objectifs	Situation initiale 2016*	Situation actuelle 2024**	Objectifs 2028**
Taux de couverture***	n/a	 85%	 90%
Mixte énergétique***	n/a	 89% non-renouvelable	 75% non-renouvelable
Consommation d'énergie***	134.57 kWh/m2	107.25 kWh/m2  -20%	100.00 kWh/m2  -26%
Emissions de gaz à effet de serre***	33.38 kg CO2/m2	19.61 kg CO2/m2  -42%	18.16 kg CO2/m2  -54%
Consommation d'eau des immeubles	1.27m3/m2	1.09m3/m2  -14%	1.03m3/m2  -19%
Consommation électrique des communs	8.55 kWh/m2	7.53 kWh/m2  -13%	7.00 kWh/m2  -19%
Rapports CECB(+) du portefeuille	 4%	 51%	 100%
Rémunération des concierges selon une base équitable	n/a	 100%	 100%
Panneaux solaires sur les immeubles éligibles (contrat cadre)	n/a	 22%	 100%
Signature d'un contrat cadre pour l'installation de bornes électriques	n/a	n/a	100% des demandes des locataires 

* Selon la norme SIA 2031







** Selon les normes AMAS (Asset Management Association Switzerland), précisées par la circulaire no 06/2023

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








Les principaux objectifs détaillés

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

La finalisation des actions de l'exercice précédent

<i>Eléments ESG</i>	<i>Type d'actions</i>	<i>Mesure</i>	<i>Impact</i>	
 Environnement A ce jour, 50% réalisés	Poursuivre l'installation de 1800 m2 de panneaux photovoltaïques sur un immeuble industriel	Produire 600'000 kWh d'énergie verte	Réduire de 50 % de la consommation des communs	
 Environnement A ce jour, 51% réalisés	Poursuivre l'établissement d'un CECB+ pour l'ensemble des bâtiments	Connaître la classe énergétique moyenne des immeubles	Cibler les rénovations énergétiques du portefeuille	
 Environnement A ce jour, 1/3 réalisé	Poursuivre la suppression des vecteurs d'énergies fossiles dans 3 immeubles	Installer 2 CAD et 1 PAC	Diminuer théoriquement de 76 % les émissions de CO2 sur ces 3 objets	

Les actions de l'exercice 2024-2025

<i>Eléments ESG</i>	<i>Type d'actions</i>	<i>Mesure</i>	<i>Impact</i>	
 Environnement  Sociétal	Poursuivre et améliorer la stratégie de rénovation du portefeuille	Mandater l'entreprise EPIQR	Adopter des méthodes et des matériaux innovants dans les rénovations	
 Sociétal	Contrôler la conformité des garde-corps des immeubles	Prioriser les mises en conformité	Garantir la sécurité des locataires	
 Gouvernance	Rencontrer les prestataires de services informatiques	Faire évoluer l'outil de gestion	Implémenter les technologies émergentes	

Compte de fortune

Compartiment Investisseurs - BIM 31.03.2024 31.03.2023

Actifs			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	12'052'247.58	21'556'309.98
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	703'686'000.00	647'360'042.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	65'130'000.00	90'100'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	262'470'000.00	269'940'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	CHF	45'600'000.00	33'760'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	147'600'000.00	181'520'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	CHF	52'360'000.00	51'990'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	16'730'000.00	0.00
Total immeubles	CHF	1'293'576'000.00	1'274'670'042.00
Autres actifs	CHF	3'473'037.28	5'372'728.69
Total des actifs	CHF	1'309'101'284.86	1'301'599'080.67

Passifs			
Engagements à court terme			
Dettes hypothécaires à court terme	CHF	133'621'700.00	175'924'200.00
Autres engagements à court terme	CHF	14'025'713.69	10'153'159.03
Engagements à long terme			
Dettes hypothécaires à long terme	CHF	221'884'000.00	196'860'500.00
Autres engagements à long terme	CHF	172'085.24	207'951.89
Total des passifs	CHF	369'703'498.93	383'145'810.92
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	939'397'785.93	918'453'269.75
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	-10'023'372.15	-9'312'812.66
Fortune nette	CHF	929'374'413.78	909'140'457.09

<i>Variation de la fortune nette</i>		31.03.2024	31.03.2023
Fortune nette au début de la période comptable	CHF	909'140'457.09	881'437'092.33
Distribution	CHF	-23'689'565.25	-22'984'479.54
Solde des mouvements d'actions	CHF	12'474'241.50	15'897'909.57
Résultat total	CHF	31'449'280.44	34'789'934.73
Fortune nette à la fin de la période comptable	CHF	929'374'413.78	909'140'457.09

<i>Nombre d'actions rachetées et émises</i>		31.03.2024	31.03.2023
Evolution du nombre d'actions			
Situation en début d'exercice		7'289'097	7'160'274
Actions émises		102'652	128'823
Actions rachetées		0	0
Situation en fin de période comptable		7'391'749	7'289'097
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	CHF	125.75	124.75

Compte de résultat

Compartiment Investisseurs - BIM

période comptable

01.04.23 - 31.03.24 01.04.22 - 31.03.23

Revenus			
Revenus locatifs	CHF	67'292'714.11	62'296'426.25
Intérêts bancaires	CHF	30'305.94	-21'691.45
Intérêts intercalaires	CHF	0.00	0.00
Revenus divers	CHF	451'450.07	745'315.32
Autres revenus locatifs	CHF	274'110.92	181'837.20
Participation des souscripteurs aux revenus cours	CHF	110'893.70	229'441.79
Total des produits	CHF	68'159'474.74	63'431'329.11

Charges			
Intérêts hypothécaires	CHF	6'351'601.14	2'804'130.12
Autres intérêts passifs	CHF	0.00	4'907.31
Entretien et réparations	CHF	8'636'856.39	7'433'730.52
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	CHF	4'981'581.87	5'726'515.34
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	2'401'067.51	2'347'781.22
Impôts	CHF	11'203'979.75	12'225'325.51
Frais d'audit	CHF	100'499.25	109'391.00
Frais d'estimation	CHF	401'658.00	333'425.30
Avocats	CHF	29'665.90	12'896.50
Frais bancaires	CHF	161'012.03	165'907.62
Frais de publication, d'impression et divers	CHF	313'892.46	345'916.11
Rémunérations réglementaires versées:			
a) A la direction	CHF	6'648'569.61	6'559'919.29
b) A la banque dépositaire	CHF	364'770.85	356'544.83
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	-51'847.34	20'200.16
Dotations aux provisions	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	41'543'307.42	38'446'590.83

Résultat net	CHF	26'616'167.32	24'984'738.28
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	CHF	8'516'681.84	5'137'097.93
Résultat réalisé	CHF	35'132'849.16	30'121'836.21
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	CHF	-3'683'568.72	4'668'098.52
Résultat de l'exercice	CHF	31'449'280.44	34'789'934.73

Utilisation du résultat

01.04.23 - 31.03.24 01.04.22 - 31.03.23

Résultat net	CHF	26'616'167.32	24'984'738.28
Revenus reportés	CHF	6'990'539.28	5'695'366.25
Résultat ordinaire disponible pour être réparti	CHF	33'606'706.60	30'680'104.53
Distribution revenus ordinaires	CHF	24'540'606.68	23'689'565.25
Report à nouveau	CHF	9'066'099.92	6'990'539.28

Utilisation du capital

01.04.23 - 31.03.24 01.04.22 - 31.03.23

Gains en capital réalisés ¹	CHF	8'516'681.84	5'137'097.93
Gains en capital réalisés reportés	CHF	11'365'614.47	6'228'516.54
Gains en capital disponibles pour être répartis	CHF	19'882'296.31	11'365'614.47
Distribution des gains en capital réalisés	CHF	0.00	0.00
Report à nouveau	CHF	19'882'296.31	11'365'614.47

¹ Art. 89, al. 1, let. a, LPCC

Inventaire des immeubles

Immeubles d'habitation		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Bâle-Campagne					
Diegten	Hauptstrasse 22 à 26	10'123'010.95	10'040'000.00	373'001.00	4.58%
Fribourg					
Fribourg	20 à 22, impasse de la Forêt ⁴	18'955'261.55	18'350'000.00	1'204'560.95	7.28%
Pont-en-Ogoz	3, En Palud	10'956'020.51	10'920'000.00	459'246.00	4.34%
Genève					
Carouge	33 à 37 - 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'317'145.56	30'960'000.00	1'561'652.50	5.09%
	47/49, rte de Veyrier	10'173'655.26	13'810'000.00	816'468.95	5.97%
Genève	57, rue de Lyon	11'388'247.35	12'650'000.00	694'903.60	5.66%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	41'037'832.85	49'900'000.00	2'625'653.41	5.34%
	11, rue Sautter	17'904'427.93	20'270'000.00	1'082'328.00	5.45%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	9'415'477.93	11'190'000.00	548'801.00	5.05%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'508'433.74	26'130'000.00	1'368'642.50	5.26%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'812'063.28	6'840'000.00	334'930.50	5.23%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	34'062'557.54	42'230'000.00	2'357'425.00	5.65%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'881'284.03	13'280'000.00	715'271.00	5.53%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'920'902.06	15'560'000.00	811'491.00	5.32%
Vernier	35, av. du Lignon	7'224'642.08	9'010'000.00	409'086.00	4.95%
Neuchâtel					
Boudry	33/35, rte de la Gare	4'078'087.14	4'880'000.00	275'941.15	5.65%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'295'810.08	8'690'000.00	491'150.00	5.67%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'255'243.79	6'450'000.00	378'400.50	6.00%
	1/3, rue de la Colline	5'716'931.03	7'050'000.00	391'632.10	5.57%
	11a/11b, rue des Vernes	5'436'953.33	5'650'000.00	322'308.00	5.72%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'819'856.00	6'770'000.00	377'747.15	5.63%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	5'019'978.35	4'980'000.00	278'944.00	5.63%
	24 à 28, rue des Berthoudes	7'117'288.47	7'140'000.00	374'492.00	5.38%
	19, rue des Vignolants	5'258'849.92	4'860'000.00	271'836.00	5.64%
	1 à 7, rue des Battieux	10'896'484.20	11'340'000.00	730'057.00	6.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	5'007'470.62	5'470'000.00	293'886.50	5.68%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'889'445.27	8'450'000.00	445'615.75	5.46%
Saint-Gall					
Heerbrugg	Engelgasse 4/6	22'699'698.38	22'790'000.00	783'674.50	3.86%
Soleure					
Hägendorf	Bodenmattstrasse 12	11'640'967.48	11'420'000.00	425'845.10	3.94%
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'751'680.19	7'640'000.00	347'023.00	5.05%
Thurgovie					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'928'067.97	19'810'000.00	824'648.00	4.41%

Immeubles d'habitation

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Valais					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'786'058.84	14'430'000.00	676'712.00	4.82%
Martigny	2 à 8, rue des Peupliers	15'432'588.94	15'310'000.00	638'838.00	4.60%
Vaud					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'421'250.58	2'030'000.00	126'902.00	6.46%
Avenches	1-2, impasse des Lilas	13'199'190.64	13'066'000.00	442'976.35	4.62%
	5-6, ch. de la Guérite	19'371'949.67	19'180'000.00	627'168.05	4.57%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'273'660.16	12'600'000.00	756'688.00	6.21%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'635'249.57	8'660'000.00	548'139.63	6.42%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaz	10'146'906.59	10'360'000.00	572'854.00	5.53%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'415'828.68	3'030'000.00	166'575.15	5.52%
	13, rue de Sadaz	2'917'528.33	3'650'000.00	205'519.45	5.66%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'340'902.20	3'420'000.00	206'337.00	6.04%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'323'260.02	15'880'000.00	840'769.00	5.33%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'744'085.38	13'760'000.00	739'883.00	6.03%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'545'453.87	5'720'000.00	386'414.30	6.97%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'428'888.29	17'600'000.00	1'120'324.66	6.45%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'943'775.44	7'050'000.00	381'952.40	5.43%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'942'514.60	7'300'000.00	363'078.00	5.01%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	31'760'661.60	39'210'000.00	2'044'447.00	5.30%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'142'510.28	3'470'000.00	206'448.00	5.95%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'191'075.06	4'160'000.00	240'615.00	5.88%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'609'482.69	8'380'000.00	406'608.00	5.02%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'519'947.09	7'140'000.00	367'373.50	5.30%
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	17'036'412.64	16'600'000.00	746'335.00	4.61%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'308'742.58	9'390'000.00	421'332.05	5.10%
	22, rue des Jordils	5'506'590.08	7'760'000.00	425'270.00	5.62%
Totaux		622'438'288.66	703'686'000.00	36'036'221.70	

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
Genève					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'306'663.05	5'630'000.00	336'670.50	5.96%
Jura					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'329'299.15	18'690'000.00	853'508.55	4.97%
Neuchâtel					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	5'030'503.87	6'430'000.00	331'863.00	5.28%
	219 à 229, rue des Fahys	21'876'630.58	23'090'000.00	1'202'054.00	5.01%
Vaud					
Aigle	52, rte d'Evian	9'423'152.44	11'290'000.00	700'162.50	6.22%
Totaux		60'966'249.09	65'130'000.00	3'424'258.55	

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	0.00	0.00	2'563'653.35	0.00%
Vaud					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'558'968.54	8'390'000.00	425'777.70	5.28%
Lausanne	36, av. de Cour	16'534'628.53	21'690'000.00	1'033'344.50	4.78%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'357'835.27	20'300'000.00	1'165'091.00	5.84%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'088'099.12	6'690'000.00	393'432.00	5.94%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolle	18'359'091.00	23'960'000.00	1'296'452.30	5.39%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	29'892'207.94	28'830'000.00	1'442'791.80	5.22%
	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'839'498.97	7'960'000.00	410'032.00	5.59%
	2/4, rue du Simplon	7'567'204.06	6'800'000.00	393'450.40	5.89%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'684'958.27	22'980'000.00	1'312'236.40	5.87%
Totaux		129'882'491.70	147'600'000.00	10'436'261.45	

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	3'470'000.00	162'252.00	4.68%
Neuchâtel					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'598'946.35	30'800'000.00	1'415'004.00	4.59%
Hauterive	61, Rouges -Terres (SI Innoparc SA) ³	15'044'836.67	15'770'000.00	1'185'525.60	7.87%
La Chaux-de-Fonds	103/105, rue Fritz Courvoisier (SI Innoparc SA) ³	10'068'010.60	10'200'000.00	623'470.45	8.01%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA) ³	15'188'487.22	15'350'000.00	900'607.65	6.12%
	20 à 24, rue du Puits-Godet	22'101'396.84	22'130'000.00	1'132'610.00	5.43%
	1, place Coquillon-15, rue de l'Hôpital- 8, rue des Poteaux	50'719'876.13	50'550'000.00	2'295'555.61	4.53%
	11, rue du Temple-Neuf	5'494'662.54	5'500'000.00	307'442.70	5.43%
	19, rue de l'Ecluse	698'469.88	650'000.00	43'435.85	6.92%
Saint-Blaise	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA) ³	14'722'131.39	14'680'000.00	825'377.15	5.86%
Vaud					
Eysins	21, rte de Crassier	24'242'467.64	25'170'000.00	1'107'766.80	4.40%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'454'471.74	5'460'000.00	268'298.00	5.04%
Le Mont-sur-Lausanne	En Budron A5	24'459'638.16	28'670'000.00	1'502'350.05	5.24%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'450'527.07	5'500'000.00	277'776.00	5.05%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théâtre	21'442'471.01	22'920'000.00	890'200.20	3.88%
Vevey	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'484'768.86	5'650'000.00	364'547.00	5.22%
Totaux		251'707'726.55	262'470'000.00	13'302'219.06	

Immeubles à usage mixte en propriété par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Neuchâtel					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'619'873.04	14'580'000.00	636'314.00	4.46%
Vaud					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'667'090.45	37'780'000.00	1'623'906.00	4.55%
Totaux		53'286'963.49	52'360'000.00	2'260'220.00	

Immeubles à usage commercial en propriété par étage

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Genève					
Carouge	20, rue des Noirettes	11'549'660.70	11'780'000.00	169'020.35	5.34%
Genève	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay	29'406'412.56	33'820'000.00	1'661'423.00	4.94%
Totaux		40'956'073.26	45'600'000.00	1'830'443.35	

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

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²
Neuchâtel					
Neuchâtel	15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard-Dessus)	14'961'135.26	16'730'000.00	3'090.00	0.00%
Totaux		14'961'135.26	16'730'000.00	3'090.00	

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

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyer encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	622'438'288.66	703'686'000.00	36'036'221.70
Immeubles d'habitation en propriété par étage	60'966'249.09	65'130'000.00	3'424'258.55
Immeubles à usage commercial	251'707'726.55	262'470'000.00	13'302'219.06
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	40'956'073.26	45'600'000.00	1'830'443.35
Immeubles à usage mixte	129'882'491.70	147'600'000.00	10'436'261.45
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	53'286'963.49	52'360'000.00	2'260'220.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	14'961'135.26	16'730'000.00	3'090.00
Totaux	1'174'198'928.01	1'293'576'000.00	67'292'714.11

La valeur incendie de tous les immeubles de Bonhôte-Immobilier SICAV s'élève à CHF 1'146'234'148.61 au 31.03.2024

¹ Loyers encaissés et à recevoir

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

³ En détention indirecte à hauteur de 100%

⁴ Incluant les loyers de l'allée 24 vendue

Liste des achats et des ventes d'avoires

Achats

Immeubles d'habitation

Prix d'achat en CHF

Soleure

Hägendorf	Bodenmattstrasse 12	11'200'000.00
------------------	---------------------	---------------

Vaud

Avenches	1-2, impasse des Lilas	12'600'000.00
-----------------	------------------------	---------------

	5-6, ch. de la Guérite	18'500'000.00
--	------------------------	---------------

Immeuble à usage commercial en propriété par étage

Genève

Carouge	20, rue des Noirettes	11'000'000.00
----------------	-----------------------	---------------

Total Achats

53'300'000.00

Immeuble d'habitation (achat à terme)

Prix d'achat en CHF

Argovie

Birrhard *	Käsistrasse 6 à 22	43'000'000.00
-------------------	--------------------	---------------

* Achat dont la signature a eu lieu le 28 mars 2024 et le transfert de propriété le 1er avril 2024

Total Achat à terme

43'000'000.00

Ventes

Immeuble d'habitation en propriété par étage

Prix de vente en CHF

Fribourg

Fribourg	24, impasse de la Forêt, lots restants	8'284'000.00
-----------------	--	--------------

	24, impasse de la Forêt, lot PPE 21081	30'000.00
--	--	-----------

	24, impasse de la Forêt, lot PPE 21082	10'000.00
--	--	-----------

	24, impasse de la Forêt, lot PPE 21083	10'000.00
--	--	-----------

Immeuble à usage mixte

Genève

Genève	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	45'100'000.00
---------------	--	---------------

Total Ventes

53'434'000.00

Investissements en valeurs mobilières et dettes hypothécaires

Détail des dettes hypothécaires

Engagements à court terme de moins d'un an

Capital en CHF	Type de taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
12'252'200.00	SARON	2.60%	30.06.2021	Variable
20'000'000.00	FIXE	1.95%	29.03.2024	29.04.2024
40'000'000.00	FIXE	2.08%	28.03.2024	29.04.2024
9'000'000.00	FIXE	2.15%	16.02.2024	08.05.2024
27'000'000.00	FIXE	2.20%	08.01.2024	08.05.2024
9'762'500.00	FIXE	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
1'000'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2024
176'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2024
240'000.00	FIXE	0.00%	22.12.2022	30.11.2024
191'000.00	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2024
5'000'000.00	FIXE	1.89%	31.12.2012	31.12.2024
1'500'000.00	FIXE	1.36%	30.08.2019	03.02.2025
7'500'000.00	FIXE	1.75%	30.03.2024	30.03.2025

Engagements à long terme de un à cinq ans

Capital en CHF	Type de taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
20'000'000.00	FIXE	2.14%	28.10.2022	28.10.2025
15'000'000.00	FIXE	0.83%	31.03.2021	31.03.2026
10'000'000.00	FIXE	0.95%	27.09.2018	26.09.2026
15'000'000.00	FIXE	1.00%	31.03.2022	31.03.2027
5'000'000.00	FIXE	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
15'000'000.00	FIXE	1.93%	27.03.2023	27.03.2028
10'000'000.00	FIXE	1.31%	03.04.2018	03.04.2028
16'500'000.00	FIXE	2.17%	01.10.2023	30.09.2028
20'000'000.00	FIXE	2.04%	06.11.2023	06.11.2028

Engagements à long terme de plus de cinq ans

Capital en CHF	Type de taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
6'000'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2030
13'000'000.00	FIXE	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
7'000'000.00	FIXE	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
30'000'000.00	FIXE	1.54%	28.10.2022	28.10.2032
8'000'000.00	FIXE	2.70%	27.07.2023	28.07.2033
20'000'000.00	FIXE	0.62%	19.01.2022	19.01.2037
2'628'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
3'236'000.00	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2041
5'520'000.00	FIXE	0.00%	22.12.2022	30.11.2047

355'505'700.00

1.59%
(taux moyen pondéré)4 années et 25 jours
(duration)



Détail des dettes hypothécaires remboursées

Capital en CHF	Type de taux	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
3'500'000.00	FIXE	1.85%	31.03.2023	27.04.2023
40'000'000.00	FIXE	1.42%	28.01.2023	27.04.2023
25'000'000.00	FIXE	1.24%	01.02.2023	30.04.2023
16'500'000.00	FIXE	1.65%	27.03.2023	26.05.2023
6'000'000.00	FIXE	1.25%	26.11.2022	30.05.2023
43'500'000.00	FIXE	1.89%	27.04.2023	30.05.2023
20'000'000.00	FIXE	1.60%	30.03.2023	30.06.2023
25'000'000.00	FIXE	1.92%	01.05.2023	30.06.2023
6'000'000.00	FIXE	1.81%	26.05.2023	30.06.2023
45'500'000.00	FIXE	1.98%	30.05.2023	30.06.2023
47'000'000.00	FIXE	2.18%	30.06.2023	04.08.2023
16'500'000.00	FIXE	2.02%	26.05.2023	26.09.2023
16'500'000.00	FIXE	2.21%	26.07.2023	26.09.2023
20'000'000.00	FIXE	2.00%	30.06.2023	29.09.2023
1'500'000.00	FIXE	1.50%	30.03.2023	30.09.2023
50'000'000.00	SARON	2.25%	30.06.2023	30.09.2023
47'000'000.00	FIXE	2.22%	04.08.2023	04.10.2023
47'000'000.00	FIXE	2.24%	04.10.2023	06.11.2023
20'000'000.00	FIXE	2.00%	29.09.2023	29.11.2023
50'000'000.00	SARON	2.25%	30.09.2023	30.11.2023
240'000.00	FIXE	0.00%	22.12.2022	30.11.2023
27'000'000.00	FIXE	2.24%	06.11.2023	08.01.2024
20'000'000.00	FIXE	2.10%	29.11.2023	29.01.2024
9'000'000.00	SARON	2.21%	15.12.2023	15.02.2024
3'672'000.00	SARON	2.49%	01.11.2006	28.02.2024
40'000'000.00	SARON	2.25%	29.11.2023	29.02.2024
40'000'000.00	SARON	2.08%	28.02.2022	28.03.2024
20'000'000.00	FIXE	2.10%	29.01.2024	29.03.2024
7'500'000.00	FIXE	1.50%	30.03.2023	30.03.2024

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

		Taux maximum selon règl. de placement	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
commission d'administration, de gestion et de distribution	§ 19 règl. placement	0.75%	0.72%
pour la commission d'émission	§ 18 règl. placement	5.00%	N/A
pour la commission de rachat	§ 18 règl. placement	1.00%	N/A
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 règl. placement	5.00%	1.00%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	§ 19 règl. placement	3.00%	de 0% à 3%
pour la gestion des immeubles	§ 19 règl. placement	5.00%	de 2% à 4.52%
Rémunération à la banque dépositaire			
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 19 règl. placement	CHF 125.--	CHF 125.--
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 règl. placement	0.04%	0.04%
pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 19 règl. placement	0.50%	0.50%

Informations sur les engagements

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

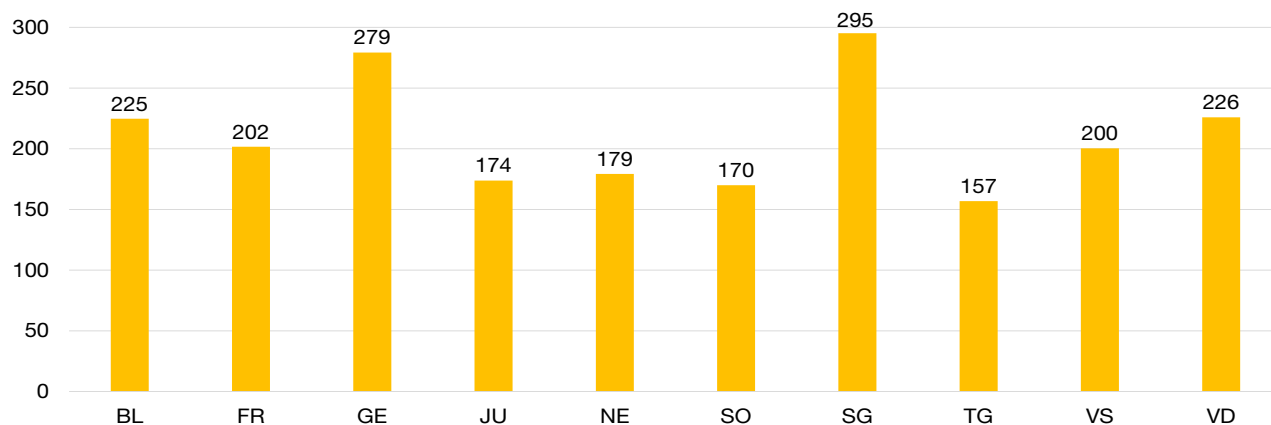
Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à CHF 44'499'437.06.

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	340	440	213	41	1178
GE	142	149	244	130	52	717
NE	9	70	146	159	46	430
FR	27	37	47	21	2	134
JU	3	12	14	14	9	52
TG	0	8	24	24	8	64
VS	0	7	45	26	1	79
SG	24	17	5	0	0	46
SO	2	13	12	18	2	47
BL	4	2	5	12	0	23
Total	355	655	982	617	161	2770

Répartition des loyers résidentiels CHF/m²



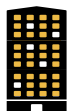
Données

Valeurs



Loyer résidentiel moyen du parc

CHF 224.15 / m2



Vacants résidentiels annualisés du parc

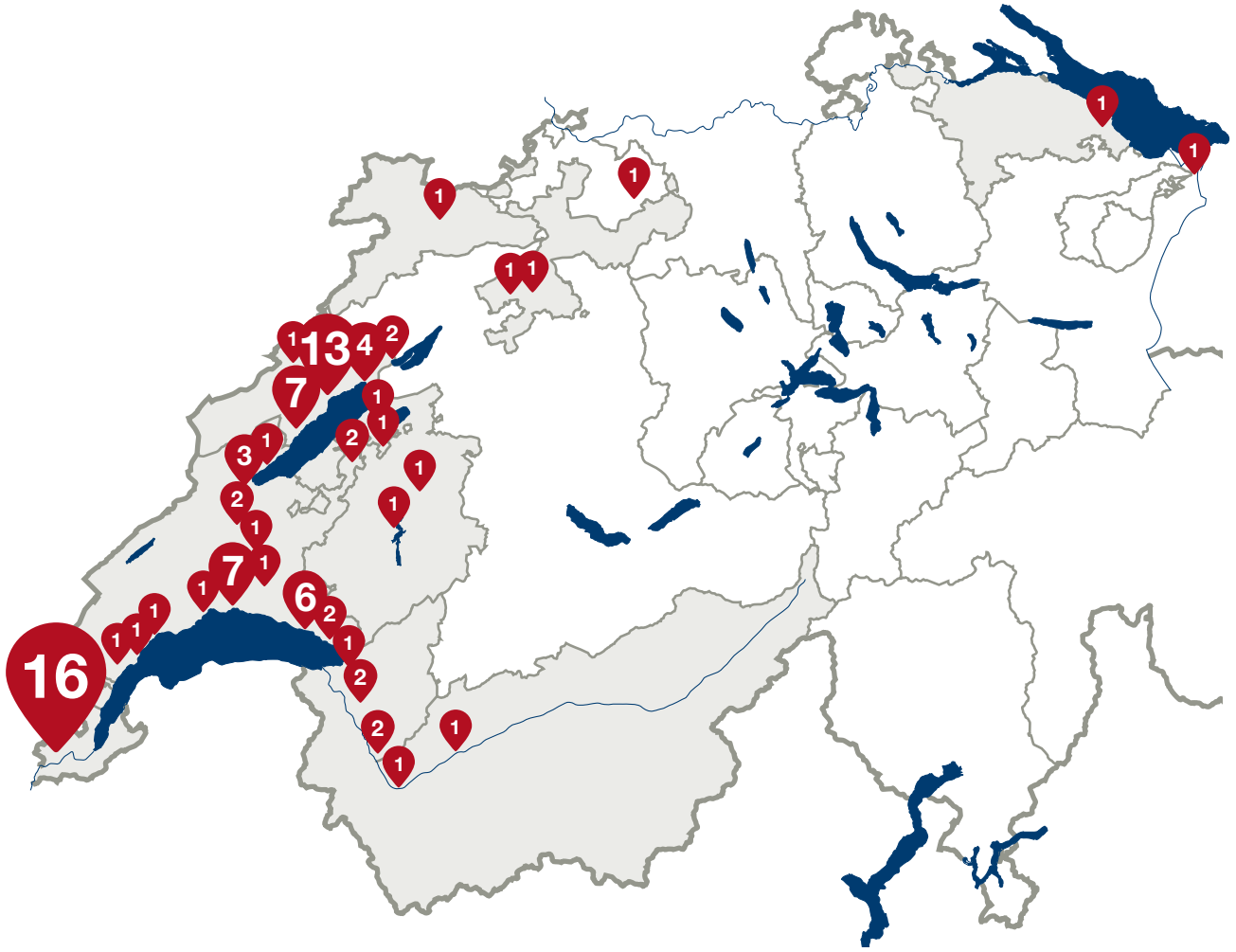
0.97%



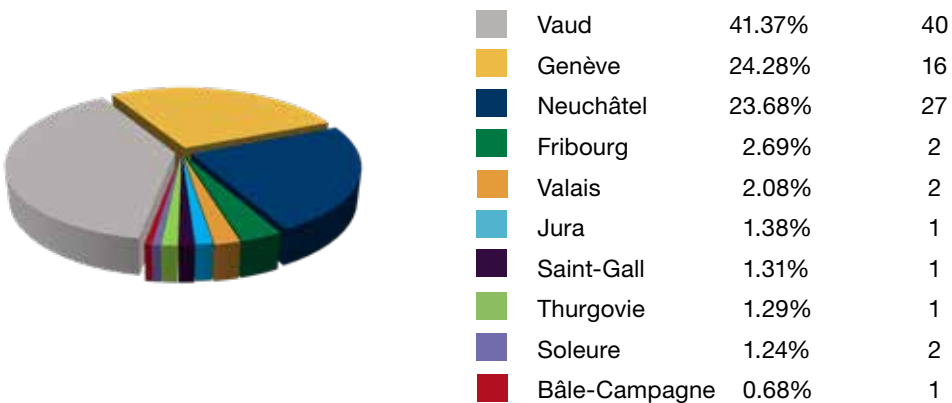
Age réel et âge économique du parc

Réel = 39 ans
Economique = 33 ans

Graphiques



Répartition des investissements par canton selon l'état locatif



Répartition de l'état locatif







Aperçu des immeubles



Aigle, 52, rte d'Evian



Aigle, 11, ch. des Rosiers



Arbon, Kornfeldstrasse 2 à 16



Avenches, 1-2 impasse des Lilas



Avenches, 5-6 ch. de la Guérite



Bernex, 8 à 16, ch. de Paris



Bevaix, 2b, ch. des Chapons-des-Prés

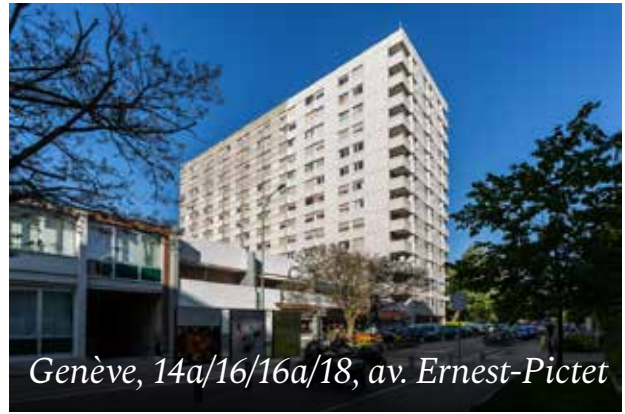


Bex, 47a à 47d, av. de la Gare











Heerbrugg, Engelgasse 4/6



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



Lausanne, 56 à 62, av. de Tivoli



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



Lausanne, 36, av. de Cour



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



Lausanne, 78, av. de Morges



Lausanne, 8, ch. des Croix-Rouges













Vevey, 18, rue du Simplon



Vevey, 16, rue du Centre



Veytaux, 6/8, rue de la Gare



Vully-les-Lacs, 2 à 8, ch. Fleuri



Wangen bei Olten, Am Kreuzbach 22 à 28



Yverdon-les-Bains, 10/12, rue de Plaisance



Yverdon-les-Bains, 21 à 31, rue d'Orbe



Yverdon-les-Bains, 22, rue des Jordils





Compartiment Entrepreneur

Bonhôte-Immobilier SICAV

Compte de fortune

Compartiment Entrepreneur 31.03.2024 31.03.2023

Actifs

Avoirs en banque

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

Passifs

Fonds étrangers

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

Fonds propres

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

Nombre d'actions rachetées et émises ¹ 31.03.2024 31.03.2023

Evolution du nombre d'actions

Situation en début d'exercice		300	300
Actions émises		0	0
Actions rachetées		0	0
Situation en fin de période comptable		300	300
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	CHF	1'000.00	1'000.00

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

Compte de résultat

Compartiment Entrepreneur

période comptable

01.04.23 - 31.03.24 01.04.22 - 31.03.23

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

période comptable

01.04.23 - 31.03.24 01.04.22 - 31.03.23

Utilisation du résultat

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





Rapport de l'organe de révision

Bonhôte-Immobilier SICAV



Rapport de l'organe de révision

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

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV (la SICAV) comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs et 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 et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 mars 2024.

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

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Éléments clés de l'audit



EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



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

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



EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Élément clé de l'audit

Au 31 mars 2024, la valeur vénale des immeubles s'élevait à CHF 1'293'576'000.

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

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

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

Notre approche

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

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

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

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

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

- Page 7 : Experts chargés des estimations
- Page 9 : Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire
- Pages 24 à 27 : Inventaire des immeubles



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

Elément clé de l'audit

Au 31 mars 2024, les impôts directs de l'exercice s'élevaient à CHF 11'203'979.75 et la provision pour impôts dus en cas de liquidation à CHF 10'023'372.15. 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'impôts utilisés qui dépendent de l'emplacement respectif des différentes propriétés et de la durée de détention pour les immeubles situés dans les cantons appliquant le système moniste.

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

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

Autres informations

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

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

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

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

Notre approche

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

Sur la base d'un échantillon du portefeuille immobilier au 31 mars 2024, 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 2024, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes concernant les impôts courants :

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



Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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



Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

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

KPMG SA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Beca', written over a light blue grid background.

Bruno Beca
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Moser', written over a light blue grid background.

Nicolas Moser
Expert-réviseur agréé

Genève, le 18 juin 2024





Banque Bonhôte & Cie SA

Entreprise



Certifiée

