Immobilier SICAV

Bonhôte-Immobilier SICAV

Rapport trimestriel - Mars 2024

Cours : 149.00 **Année en cours : 7.97%** **Depuis la création : +114.69%**

Le fonds en bref

Le fonds a pour objectif de constituer un parc de valeurs patrimoniales stables et géré de manière dynamique.

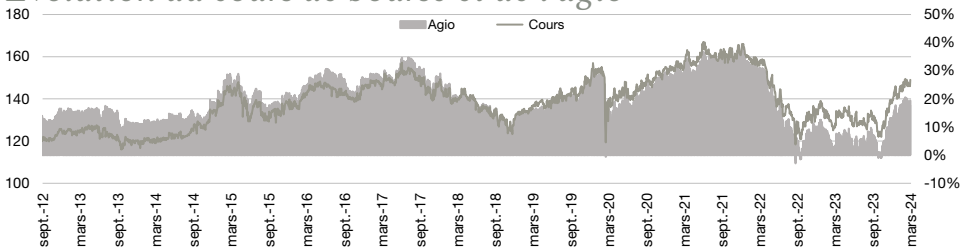
Le but est de maintenir à long terme la substance des investissements et de distribuer leurs revenus de façon appropriée. A cet effet, Bonhôte-Immobilier SICAV investit dans la mesure du possible dans des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne. Le fonds investit essentiellement dans des immeubles d'habitation répondants aux principaux critères suivants : emplacement proche des rives d'un lac et de voies de communications (route, autoroute et/ou train) ; construction récente ou dans un état d'entretien supérieur à la moyenne ; situé dans des zones géographiques connaissant un développement démographique favorable. Les immeubles sont estimés selon la méthode du cash-flow actualisé.

L'investisseur, quelque soit son domicile en Suisse, est exonéré de l'impôt sur le revenu et sur la fortune.

Perf. annuelles

2019	15.03%
2020	8.45%
2021	6.51%
2022	-14.71%
2023	4.88%
2024 YTD	7.97%

Evolution du cours de bourse et de l'agio



Agio

L'agio représente la différence en pourcent (%) entre le cours boursier et la valeur nette d'inventaire (VNI) du Fonds. Au 31 mars 2024, Bonhôte-Immobilier SICAV se traitait avec un agio de 19.28%.

En comparaison, la moyenne des titres composant l'indice SXI Real Estate Fund TR se traitait avec un agio de 22.96%.

Commentaire du gestionnaire

Rapport de gestion

Conformément à son habitude, Bonhôte-Immobilier SICAV a marqué sa présence lors de l'événement IMMO'24, qui s'est tenu à Zurich-Oerlikon, en janvier dernier. Cette manifestation, qui jouit d'une excellente réputation de la part des professionnels du secteur, a vu la participation de 152 exposants et a attiré quelque 4'300 visiteurs, se distinguant cette année par une présence romande significativement accrue. Ce faisant, IMMO'24 transcende son caractère initialement alémanique pour revendiquer une envergure nationale. Au cours de cet événement, le gestionnaire a saisi l'opportunité de dialoguer avec des analystes et des actionnaires, désireux de s'informer sur les perspectives et l'évolution de Bonhôte-Immobilier SICAV pour les années à venir.

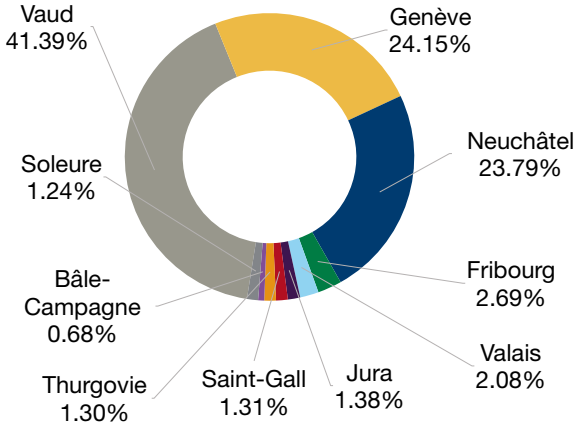
Dans le cadre de sa stratégie visant à accroître sa notoriété, Bonhôte-Immobilier SICAV a, pour la première fois, pris part au Marché International des Professionnels de l'Immobilier (MIPIM) à Cannes, France. Positionnée au sein de l'espace Horizon Léman, cette participation a offert au gestionnaire une plateforme privilégiée pour engager des interactions fructueuses et établir des contacts avec des responsables du domaine immobilier suisse. Cette initiative s'inscrit dans une démarche proactive de développement de réseaux professionnels, bénéficiant d'un environnement propice à l'instauration de relations commerciales et partenariales de valeur.

Portefeuille immobilier

Le premier trimestre de l'année 2024 a été marqué par une activité transactionnelle soutenue avec la réalisation de trois transactions totalisant un volume d'investissement avoisinant les CHF 100 millions. Cette période a été caractérisée par une dynamique d'achat et de vente quasi simultanée, illustrant une stratégie d'optimisation de portefeuille. Dans le détail, le gestionnaire a procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier neuf comprenant 9 bâtiments résidentiels situés à Birrhard, dans le canton d'Argovie, pour un montant de CHF 43 millions. L'attrait de cette opération réside par l'arrivée dans le portefeuille d'immeubles de constructions qualitatives de 2023, répondant aux critères ESG, mais également située dans une zone jouissant d'une fiscalité plus favorable qu'en Suisse romande. Cette opération a permis de remplacer avantageusement des actifs précédemment détenus à Genève, 1, rue Hoffmann - 4 à 8, route de Meyrin. Enfin, une acquisition à Carouge, 20, rue des Noirettes, pour un montant de CHF 11 millions. Cette démarche a été guidée par plusieurs facteurs attractifs : la situation centrale de l'immeuble dans le quartier des Acacias, la récence de la construction datant de 2015, et la sécurisation d'un bail à long terme (10 ans) avec une société spécialisée dans la gestion des 24 appartements meublés. Cette série de transactions témoigne de la volonté de Bonhôte-Immobilier SICAV d'aligner son portefeuille immobilier sur des critères de durabilité, d'efficacité fiscale pour une valeur ajoutée à long terme.

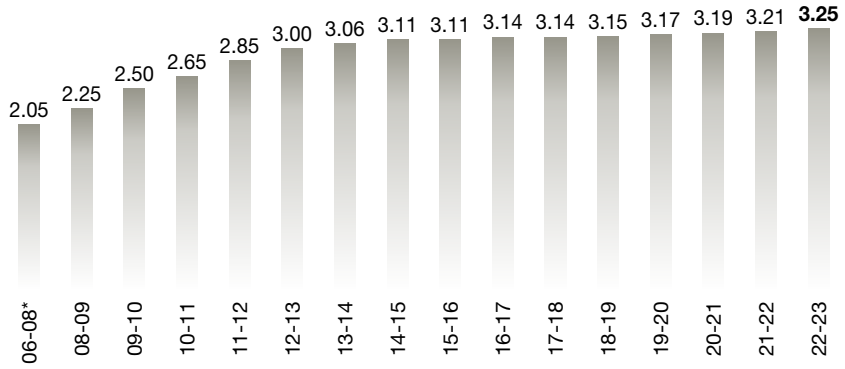
Répartition de l'état locatif au 31 mars 2024

Par canton



Par type d'immeuble

Evolution du dividende (base annuelle en CHF)



* Ajusté sur l'année

Chiffres résumés

- Lancement : octobre 2006
- Rendement brut théorique du parc au 31.03.2023 : 5.32%
- Fortune totale de la SICAV au 30.09.2023 : CHF 1.33 milliard
- Fortune nette de la SICAV au 30.09.2023 : CHF 911 millions
- Coefficient d'endettement au 30.09.2023 : 30.65%
- VNI au 30.09.2023: CHF 123.25
- Capitalisation boursière au 31.03.2024 : CHF 1.1 milliard

Caractéristiques du fonds

Nom du fonds	Bonhôte-Immobilier SICAV
No ISIN / de valeur	CH0026725611 / 2672561
Symbole Bourse suisse	BIM
Catégorie	Fonds immobilier
Domicile	Suisse
Commission de gestion	0.72%
Calcul de la VNI	semestriel
Devise de référence	CHF
Clôture de l'exercice	31 mars
Fiscalité épargne EU	non soumis

Direction de fonds	CACEIS (Switzerland) SA
Organe de révision	KPMG Genève
Gestionnaire	Banque Bonhôte & Cie SA
Banque dépositaire	CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse
Avantage fiscal	Pas d'imposition sur les revenus ni sur la fortune pour les porteurs d'actions
Distribution	annuelle
Dernière distribution	28.07.2023 / CHF 3.25 net
Publication du cours	Le Temps & NZZ

Contact

Bonhôte-Immobilier SICAV
2, quai Ostervald
2001 Neuchâtel

Philippe Salvi
Banque Bonhôte & Cie SA
032 722 10 18 / psalvi@bonhote.ch

Olivia Kammermann
Banque Bonhôte & Cie SA
032 722 10 58 / okammermann@bonhote.ch

Toutes les indications publiées sont fournies sans aucune garantie explicite, implicite ni légale. La performance historique ne représente pas un indicateur de performance future. Les données de performance lors de l'émission et du rachat de parts n'incluent pas les commissions et frais perçus. Les investisseurs potentiels et autres intéressés sont priés de se référer aux prospectus et aux règlements du fonds qui sont seuls à faire foi. Ces documents sont notamment disponibles sur demande auprès de la Banque Bonhôte & Cie SA, 2, quai Ostervald, 2001 Neuchâtel et de la direction de fonds Caceis (Switzerland) SA, 35, route de Signy, 1260 Nyon. Ce document est uniquement destiné à des fins d'information et n'est pas considéré comme une sollicitation ni une offre ou une recommandation d'achat ou de vente du fonds. Le fonds n'est pas destiné à être offert, directement ou indirectement aux résidents ou personnes domiciliées aux Etats-Unis d'Amérique ou à des «US Persons» telles que définies dans le Securities Act.