An aerial photograph of a marina and industrial area. On the left, a large body of greenish water contains a marina with many white boats docked. To the right of the marina is a large parking lot filled with cars, and further right are several industrial buildings, including a large one with a blue and white striped facade. A multi-lane highway runs vertically through the center of the image. The text 'Jahresbericht 2023-2024' is overlaid in a large, white, serif font across the lower half of the image.

Jahresbericht 2023-2024



Herzlich willkommen!

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht mit der per 31. März 2024 abgeschlossenen Jahresrechnung des Bonhôte-Immobilier SICAV überreichen zu dürfen.

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres ermöglicht die Ausschüttung eines Betrages von CHF 24'540'606.68 an die Anlegeraktionäre, was einer Dividende von CHF 3.32 pro Aktie entspricht. Diese wird am 30. Juli 2024, nach der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 12. Juli 2024, ausbezahlt.

Die Anleger werden gemäss Emissionsprospekt das achte Jahr in Folge zwischen einer Bardividende und neuen Fondsaktien wählen können. Diese Lösung ist im Bereich der Immobilienfonds immer noch einmalig.


Für zusätzliche Auskünfte stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +41 58 261 94 20 jederzeit gerne zur Verfügung

Wir danken Ihnen für das Vertrauen, welches Sie uns in den siebzehn Geschäftsjahren des Bonhôte-Immobilier SICAV entgegengebracht haben.

Mit freundlichen Grüssen


Me Yves de Coulon
Präsident

Der Verwaltungsrat


Jean-Paul Jeckelmann
Vizepräsident

Beim vorliegenden Jahresbericht handelt es sich um eine Übersetzung des geprüften Jahresberichtes, der in französischer Sprache verfasst und alleine verbindlich ist.



Inhaltsverzeichnis

Seite 6	Bonhôte-Immobilier SICAV	Seite 22	Vermögens- und Erfolgsrechnung
Seite 8	Wirtschaftliche und rechtliche Informationen	Seite 24	Immobilieninventar
Seite 11	Kennzahlen, Vermögens- und Erfolgsrechnung	Seite 32	Statistik
Seite 15	Anlegerteilvermögen - BIM	Seite 36	Immobilien im Überblick
Seite 16	Geschäftsbericht und Ausblick	Seite 49	Unternehmerteilvermögen
Seite 19	Nachhaltige Entwicklung	Seite 50	Vermögens- und Erfolgsrechnung
		Seite 53	Bericht der Prüfgesellschaft

Bonhôte-Immobilier SICAV

Bonhôte-Immobilier SICAV mit Sitz in Neuchâtel ist eine kollektive Kapitalanlage, die in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) vom Typ „Immobilienfonds“ im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) gegründet wurde.

Die Immobilien-SICAV wurde am 11. November 2020 aufgelegt und ist seit dem 7. Dezember 2020 im Handelsregister des Kantons Neuchâtel unter der Nummer CHE-396.569.515 eingetragen. Die Immobilien-SICAV gliedert sich in zwei Teilfonds:

- » Bonhôte-Immobilier SICAV - Teilfonds Entrepreneur, („Entrepreneur-Anteile“)
- » Bonhôte-Immobilier SICAV - Teilfonds BIM („Anteile“).

Der einzige Zweck der Immobilien-SICAV ist die kollektive Kapitalanlage gemäss ihrer Satzung und dem geltenden Recht. Das Kapital der Immobilien-SICAV und die Anzahl der Anteile werden nicht vorab festgelegt.

Die Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV sind einzig durch ihr Vermögen garantiert. Jede Teilvermögen ist nur für ihre eigenen Verpflichtungen verantwortlich (Art. 36 der Satzung). Die persönliche Haftung für Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV ist ausgeschlossen.

Der Teilfonds Entrepreneur haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV und zusätzlich auch für die Verbindlichkeiten aller Teilfonds (Art. 36 der Satzung).

In jedem Fall bleibt die Haftung für das gesamte Vermögen der Immobilien-SICAV im Sinne von Art. 55 und 100 OR vorbehalten. Gemäss Art. 5 ihrer Satzung darf die Immobilien-SICAV Anteilsklassen erstellen, vom Markt nehmen und zusammenlegen.

Die Immobilien-SICAV oder der Teilfonds können durch eine Entscheidung der Anteilseigner des Teilfonds Entrepreneur aufgelöst oder liquidiert werden, die mindestens zwei Drittel der abgegebenen Anteile vertreten.

Für weitere Informationen, insbesondere in Bezug auf die Struktur der Immobilien-SICAV, ihrer Teilfonds, ihrer Anteile oder Anteilsklassen sowie in Bezug auf die Aufgaben ihrer Organe wird auf die Satzung und auf das Anlagereglement verwiesen.

Bonhôte-Immobilier SICAV hat nicht das spezifische Ziel, in Anlagen zu investieren, die als nachhaltige Investitionen gelten. Dennoch möchte der Vermögensverwalter, der sich der Herausforderungen in den Bereichen Umwelt, Klima, Soziales und Governance (ESG) bewusst ist, positiv und konkret auf diese Themen einwirken. Dem Vermögensverwalter liegt es am Herzen, greifbare Initiativen umzusetzen. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Anlagereglement der Bonhôte-Immobilier SICAV keine Mindestzielallokation in nachhaltige Anlagen vorsieht. Der Wille des Vermögensverwalters, die ESG-Herausforderungen zu berücksichtigen, macht Bonhôte-Immobilier SICAV nicht zu einem nachhaltigen Anlagefonds im Sinne der Gesetzgebung.

Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM ist aus der Umwandlung des Vertragsfonds Bonhôte-Immobilier entstanden, der von FidFund Management SA, Nyon, in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung bis zum 31. März 2021 mit Genehmigung der CACEIS Bank, Montrouge, Zweigstelle Nyon / Schweiz in ihrer Eigenschaft als Depotbank gegründet wurde, der von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA erstmals am 15. August 2006 genehmigt und gemäss Beschluss der FINMA vom 3. Dezember 2020 am 5. Januar 2021 in eine Immobilien-SICAV umgewandelt wurde.

Seit 1. April 2021 ist CACEIS (Switzerland) SA gemäss FINMA-Entscheidung vom 30. März 2021 als Fondsleitung bestellt.

Gemäss Art. 44 a KAG handelt die CACEIS Bank, Montrouge, Zweigstelle Nyon / Schweiz in ihrer Eigenschaft als Depotbank.

Depotbank

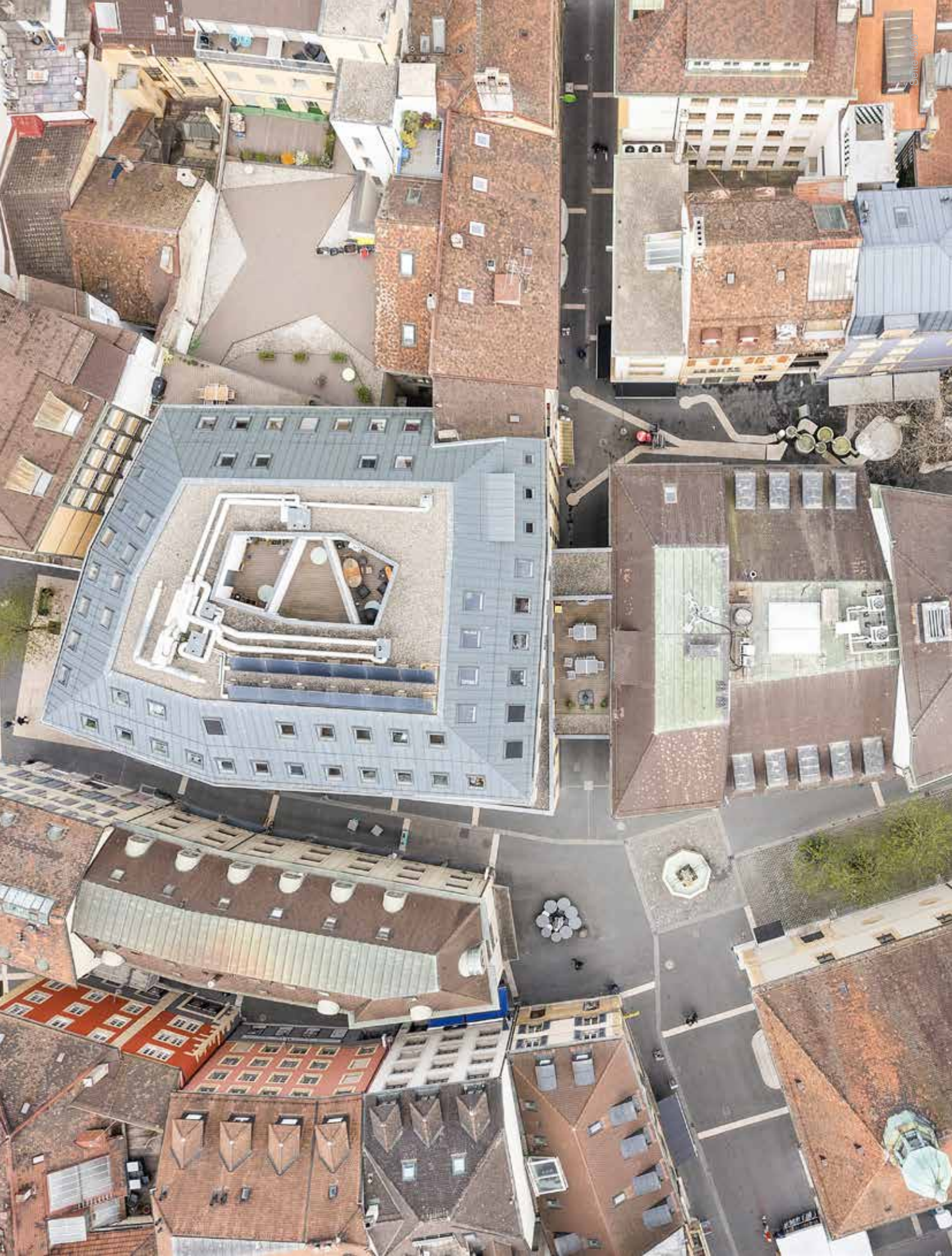
CACEIS Bank, Montrouge,
Zweigniederlassung Nyon/Schweiz
35, route de Signy, CP 2210
1260 Nyon / VD

Fondsleitung

CACEIS (Switzerland) SA
35, route de Signy, CP 2259
1260 Nyon / VD

Verwalter

Banque Bonhôte & Cie SA
2, quai Ostervald
2001 Neuchâtel / NE





Der Verwaltungsrat Bonhôte-Immobilier SICAV

Bonhôte-Immobilier SICAV

Verwaltungsrat (von links nach rechts)

Me Yves de Coulon

Géraldine Bosshart Brodard

Laurent Staffelbach

Jean-Paul Jeckelmann

Präsident

Verwaltungsratsmitglied

Verwaltungsratsmitglied (ab 12.07.2023)

Vizepräsident

CACEIS (Switzerland) SA

Verwaltungsrat

Thies Clemenz	Präsident (bis 12.12.2023)
Joseph Saliba	Präsident (ab 13.05.2024)
Yvar Mentha	Vizepräsident
Jacques Bourachot	Verwaltungsratsmitglied
Philippe Durand	Verwaltungsratsmitglied (bis 16.11.2023)
Marc-André Poirier	Verwaltungsratsmitglied
Jean-Pierre Valentini	Verwaltungsratsmitglied
Fernando Valenzuela	Verwaltungsratsmitglied (ab 13.05.2024)

Geschäftsleitung

Oscar Garcia	Generaldirektor
Claude Marchal	Vizedirektor
Lionel Bauer	Vizedirektor

Schätzungsexperten (jeder zu bestimmte Liegenschaften zugeordnet)

Driss Agramelal	Immobilienexperte – AGRA (Switzerland) LLC, Zollikon, Zürich
Bertrand Cavaleri	Immobilienexperte – c/o AMI International (Suisse) SA, Genf
Caroline Dunst	Immobilienexperte – Acanthe SA, Genf
Denise Dupraz	Architektin und Immobilienexperte – D&A architecture et expertises immobilières Sàrl, Epalinges
Catherine Grandjean	Immobilienexperte – c/o CGC immobilier Sàrl, Neuchâtel
Yann Mattenberger	Immobilienexperte – c/o Vago Mattenberger Experts Immobilier SA, Lausanne
Stéphanie Osler	Immobilienexperte – Expertop SA – La Grande Béroche , NE

Liegenschaftsverwaltung

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
Gérances Foncières SA, Freiburg
Régie de Fribourg SA, Freiburg (ab 01.07.2023)
Pilet & Renaud SA, Genf
Rosset & Cie, Onex

Revisionsstelle

KPMG SA – Genf

Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

Der Verkaufsprospekt der SICAV hat einige Änderungen erfahren. Diese wurden vom Verwaltungsrat am 9. Oktober 2023 und von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) am 16. November 2023 genehmigt. Das Anlagereglement trat am 3. Oktober 2023 in Kraft.

Diese lediglich formalen und/oder die Rechte der Anleger nicht berührenden Änderungen waren nicht Gegenstand einer Mitteilung. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Änderungen des Prospekts ist nachstehend aufgeführt.

Die Ernennung eines neuen Mitglieds in den Verwaltungsrat bei der Generalversammlung, die am 12. Juli 2023 stattfand. Änderung von Punkt 2.2.1. Verwaltungsrat des Prospekts mit der Hinzufügung von Herrn Laurent Staffelbach.

Änderung des Abschnitts 1.9.2 Anlagepolitik des Prospekts mit einer Ergänzung über die Möglichkeit, in Bauland zu investieren, um mit dem AMAS-Modell in Einklang zu stehen.

Der Punkt wurde wie folgt geändert:

- » Baugrundstücke (einschliesslich abzureissender Gebäude) und im Bau befindliche Immobilien; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und sofort bebaubar sein und über eine vollstreckbare Baugenehmigung verfügen. Die Bauarbeiten müssen vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung beginnen ;

Änderung 2.2.2 Delegation der Verwaltung, Aktualisierung der Mitglieder des Verwaltungsrates sowie der Geschäftsleitung von CACEIS (Switzerland) SA.

Aktualisierung der Immobilienverwaltungen, Punkt 2.5 Delegation weiterer Teilaufgaben des Prospekts: Es ist anzumerken, dass Domicim Lausanne SA, Cogestim SA - Lausanne und Intercity Bewirtschaftung AG nicht mehr für die SICAV tätig sind. Hingegen wurde Régie de Fribourg SA in die Liste der Regiebetriebe aufgenommen.



Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert der Immobilien-SICAV wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jede Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.

Die Immobilien-SICAV lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert sämtlicher Liegenschaften durch unabhängige Schätzungsexperten schätzen. Dazu beauftragt die Immobilien-SICAV mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Immobilien-SICAV die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

An einer Börse oder an einem anderen, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswerts angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

Der Wert von kurzfristigen, festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der

Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) Bezug genommen.

Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Die Liegenschaften werden für die Immobilien-SICAV gemäss der AMAS Richtlinie für Immobilienfonds bewertet.

Die Bewertung der unbebauten Grundstücke und der Liegenschaften im Bau erfolgt nach dem Prinzip des Verkehrswerts. Die Fondsleitung lässt die Liegenschaften im Bau, die zum Verkehrswert ermittelt werden, am Ende des Rechnungsperiode bewerten.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Teilvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilfonds eventuell anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.05 gerundet.

Der gewichtete Nettoabzinsungssatz, der vom unabhängigen Expertenkollegium festgelegt wurde, beträgt im Durchschnitt 3.53%.

Spätere Ereignisse

Keine



Kennzahlen

		Per 31.03.2024	Per 31.03.2023
Immobilien SICAV Gesamtvermögen	CHF	1'309'401'284.86	1'301'899'080.67
Immobilien SICAV Nettovermögen	CHF	929'674'413.78	909'440'457.09
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'276'846'000.00	1'274'670'042.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	16'730'000.00	0.00

	Teilvermögen	Fondsaktie im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Aktie	Ordentliche Dividendenausschüttung	Ausschüttung des Kapitalgewinns	Total
2021/2022	Teilvermögen Investoren-BIM	7'160'274	881'437'092.33	123.10	3.21	0.00	3.21
2022/2023	Teilvermögen Investoren-BIM	7'289'097	909'140'457.09	124.75	3.25	0.00	3.25
2023/2024	Teilvermögen Investoren-BIM	7'391'749	929'374'413.78	125.75	3.32	0.00	3.32
2021/2022	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
2022/2023	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
2023/2024	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Indizes vom 31. Mai 2022

	Per 31.03.2024	Per 31.03.2023
Teilvermögen BIM		
Mietzinsausfallrate	1.70 %	1.76 %
Fremdfinanzierungsquote	27.48 %	29.25 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	60.93 %	59.03 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (GAV)	0.79 %	0.81 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (MV)	1.06 %	1.04 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	3.41 %	3.88 %
Kapitalrendite (ROIC)	2.86 %	2.95 %
Ausschüttungsrendite	2.23 %	2.53 %
Ausschüttungsquote	92.20 %	94.82 %
Agio/Disagio	18.49 %	3.01 %
Anlagerendite	3.50 %	4.05 %

Bonhôte-Immobilier SICAV Performance (Dividende reinvestiert)

	2024 ¹	2023	Seit der Lancierung des Fonds ²	In der Berichtsperiode 01.04.23 - 31.03.24
Teilvermögen Investoren – BIM	7.97%	5.05%	115.06%	19.06%
SXI Real Estate Funds Index*	5.93%	5.03%	146.79%	11.72 %

* Der Referenzindex SXI Real Estate Funds Index (SWIIT) umfasst alle Schweizer Immobilienfonds, die an der SIX Swiss Exchange kotiert sind. Diese sind im Index nach ihrer Marktkapitalisierung gewichtet. Für die Berechnung der SWIIT-Performance werden die Dividendenzahlungen berücksichtigt.

Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance.

In den Performancedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

¹ Vom 1. Januar 2024 bis 31. März 2024

² Vom 11. Oktober 2006 bis 31. März 2024 (kumulierte Performance)

Bilanz

Immobilien SICAV total

31.03.2024

31.03.2023

Aktiven

Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	12'352'247.58	21'856'309.98
------------------------	-----	---------------	---------------

Grundstücke

Wohnbauten	CHF	703'686'000.00	647'360'042.00
------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	65'130'000.00	90'100'000.00
---------------------------------	-----	---------------	---------------

Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	262'470'000.00	269'940'000.00
-------------------------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten liegenschaften	CHF	45'600'000.00	33'760'000.00
---	-----	---------------	---------------

Gemischte Bauten	CHF	147'600'000.00	181'520'000.00
------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	52'360'000.00	51'990'000.00
---------------------------------------	-----	---------------	---------------

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	16'730'000.00	0.00
--	-----	---------------	------

Total Grundstücke	CHF	1'293'576'000.00	1'274'670'042.00
--------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Sonstige Vermögenswerte	CHF	3'473'037.28	5'372'728.69
-------------------------	-----	--------------	--------------

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'309'401'284.86	1'301'899'080.67
----------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passiven

Kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	133'621'700.00	175'924'200.00
---------------------------------	-----	----------------	----------------

Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	14'025'713.69	10'153'159.03
---	-----	---------------	---------------

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Hypothekarschulden	CHF	221'884'000.00	196'860'500.00
---------------------------------	-----	----------------	----------------

Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	172'085.24	207'951.89
---	-----	------------	------------

Gesamtverbindlichkeiten	CHF	369'703'498.93	383'145'810.92
--------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	939'697'785.93	918'753'269.75
---	------------	-----------------------	-----------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-10'023'372.15	-9'312'812.66
--------------------------------	-----	----------------	---------------

SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	929'674'413.78	909'440'457.09
--	------------	-----------------------	-----------------------

Veränderung des SICAV Nettofondsvermögens

31.03.2024

31.03.2023

SICAV Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	909'440'457.09	881'737'092.33
---	-----	----------------	----------------

Ausschüttung	CHF	-23'689'565.25	-22'984'479.54
--------------	-----	----------------	----------------

Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	12'474'241.50	15'897'909.57
--	-----	---------------	---------------

Gesamtergebnis	CHF	31'449'280.44	34'789'934.73
----------------	-----	---------------	---------------

SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	929'674'413.78	909'440'457.09
--	------------	-----------------------	-----------------------

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie

31.03.2024

31.03.2023

Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		7'289'397	7'160'574
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Ausgegebene Anteile - Teilvermögen Investoren - BIM		102'652	128'823
---	--	---------	---------

Ausgegebene Anteile - Teilvermögen Unternehmer		0	0
--	--	---	---

Zurückgenommene Anteile - Teilvermögen Investoren - BIM		0	0
---	--	---	---

Zurückgenommene Anteile - Teilvermögen Unternehmer		0	0
--	--	---	---

Stand am Ende der Rechnungsperiode		7'392'049	7'289'397
---	--	------------------	------------------

Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)

31.03.2024

31.03.2023

Saldo Abschreibungskonto der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
--	-----	------	------

Saldo Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	CHF	0.00	0.00
---	-----	------	------

Betrag des Vorabkontos zur Wiederanlage	CHF	0.00	0.00
---	-----	------	------

Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten		0	0
--	--	---	---

Fondsanteile			
--------------	--	--	--

Erfolgsrechnung

Immobilien SICAV total

Rechnungsperiode

01.04.23 - 31.03.24 01.04.22 - 31.03.23

Erträge

Mietzinseinnahmen	CHF	67'292'714.11	62'296'426.25
Bankzinsen	CHF	30'305.94	-21'691.45
Bauzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	451'450.07	745'315.32
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	274'110.92	181'837.20
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	110'893.70	229'441.79
Total Erträge	CHF	68'159'474.74	63'431'329.11

Aufwand

Hypothekarzinsen	CHF	6'351'601.14	2'804'130.12
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	4'907.31
Unterhalt und Reparaturen	CHF	8'636'856.39	7'433'730.52
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	4'981'581.87	5'726'515.34
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	2'401'067.51	2'347'781.22
Steuern	CHF	11'203'979.75	12'225'325.51
Prüfaufwand	CHF	100'499.25	109'391.00
Schätzungsaufwand	CHF	401'658.00	333'425.30
Anwaltskosten	CHF	29'665.90	12'896.50
Bankgebühren	CHF	161'012.03	165'907.62
Publikations- Druckkosten und Diverse	CHF	313'892.46	345'916.11
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	6'648'569.61	6'559'919.29
b) die Depotbank	CHF	364'770.85	356'544.83
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	-51'847.34	20'200.16
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	CHF	41'543'307.42	38'446'590.83

Nettoertrag	CHF	26'616'167.32	24'984'738.28
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	8'516'681.84	5'137'097.93
Realisierter Erfolg	CHF	35'132'849.16	30'121'836.21
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	-3'683'568.72	4'668'098.52
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	31'449'280.44	34'789'934.73





Teilvermögen Investoren-BIM

Bonhôte-Immobilier SICAV

Geschäftsbericht und Ausblick

Jahresbericht

Am 31. März 2024 belief sich der Nettoinventarwert (NAV) auf CHF 125.75 pro Aktie, was einem Anstieg von CHF 1.00 im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Das Nettobetriebsergebnis für dieses Geschäftsjahr beziffert sich auf CHF 26'616'167.32. Dieses positive Ergebnis ist hauptsächlich auf den Anstieg der Mieteinnahmen um 8%, die effiziente Verwaltung der Unterhalts- und Reparaturkosten der Liegenschaften sowie eine vorteilhafte Antizipation des Hypothekarzinssanstiegs zurückzuführen. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz für diese Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.59% bei einer Restlaufzeit von über vier Jahren. Dieses gute Ergebnis belegt die Robustheit der Anlagestrategie und die gute Umsetzung des operativen Managements.

Folglich wird an der Generalversammlung vom 12. Juli 2024 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.32 beantragt, was einem Anstieg von 2.15% gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr entspricht. Die Ausschüttung erfolgt am 30. Juli 2024 in Form von neuen Aktien oder einer Bardividende.

Der Wert der verwalteten Immobilien liegt bei knapp CHF 1.3 Milliarden, während das Nettovermögen um 2% auf nahezu CHF 930 Millionen angestiegen ist. Die Beibehaltung der finanziellen Anlagekriterien ist für die Qualität und Stabilität der Investitionen der Bonhôte-Immobilier SICAV eine Anforderung von grundlegender Bedeutung. Der Verwalter favorisiert nach wie vor den Erwerb von Immobilien, die den strengen Vorgaben hinsichtlich Qualität und Standort der Objekte und den Kriterien einer nachhaltigen Verwaltung entsprechen. Mit diesem methodischen Ansatz soll die Anlagerendite bei gleichzeitiger Risikominimierung optimiert werden.

Am 6. Juni 2024 wurde ein Anteil von Bonhôte-Immobilier zu CHF 150.00 an der Schweizer Börse gehandelt, was einem Agio von 19.28% entspricht.

Der mittlere gewichtete Nettodiskontsatz liegt bei 3.53% und ist damit stabil gegenüber dem Vorjahr, während das gewichtete durchschnittliche Verhältnis zwischen Mieterspiegel und Verkehrswert des bewirtschafteten Immobilienbestandes 5.28% beträgt. Das Portfolio umfasst insgesamt 93 Immobilien in 10 Kantonen, die sich wie folgt aufteilen: Waadt 41%, Genf 24%,

Neuenburg 24%, Freiburg 3% und Wallis 2%. Die restlichen 6% entfallen auf die Kantone Jura, Thurgau, Solothurn, Basel-Land und St. Gallen. Die Mieterträge stammen mit einem Anteil von 65% nach wie vor hauptsächlich aus Wohnimmobilien, während 28% auf Gewerbe- oder Büroräumlichkeiten und 7% auf Garagen und sonstige Objekte entfallen.

Bei der ordentlichen Generalversammlung im Juli 2023 stimmten alle anwesenden oder ordnungsgemäss vertretenen Aktionäre den Tagesordnungspunkten einstimmig zu.

Umfeld

In der ersten Hälfte des Jahres 2024 legte der Markt für Schweizer Immobilienfonds moderat zu, während der Index für Immobilienaktien zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts leicht rückläufig ist.

Die SNB spielte eine entscheidende Rolle bei der Modellierung der Immobilienlandschaft, als sie Mitte März die Leitzinsen zur Überraschung der Anleger von 1,75% auf 1.5% senkte. Der Markt hatte nicht damit gerechnet, dass die SNB allein in den Zinssenkungszyklus einsteigen und damit der Europäischen Zentralbank und der US-Notenbank Fed zuvorkommen würde. Es stimmt, dass sich die Rahmenbedingungen an der Inflationsfront mit einer unter die Marke von 1.5% gesunkenen Inflation in der Schweiz normalisiert haben. Somit war es der SNB möglich, die Erwartungen der Schweizer Unternehmen zu erfüllen, die sich mit einem starken Franken und einer Wachstumsverlangsamung konfrontiert sahen. Dank dieses Zinsschritts hat der Schweizer Franken Ende April gegenüber dem US-Dollar mehr als 9% und Ende Mai gegenüber dem Euro mehr als 6% verloren. Diese Abschwächung des Schweizer Frankens wurde (vor allem gegenüber dem Dollar) durch die enttäuschten Zinssenkungserwartungen in den USA zusätzlich verstärkt. In der Tat haben sich die Fortschritte an der Inflationsfront jenseits des Atlantiks nicht so schnell konkretisiert, wie man sich dies noch Ende 2023 erhofft hatte. Es ist jedoch zu erwarten, dass die US-Notenbank Fed ihre Leitzinsen bis Ende des Jahres ebenfalls senken wird. Die EZB hat gerade eine erste Zinssenkung um 0.25% angekündigt.

Der hypothekarische Referenzzinssatz für Mietzinssanpassungen in der Schweiz liegt weiterhin

bei 1.75%. Eine Veränderung dieses Satzes um 0.25% ermöglicht eine Indexierung der Mieten, um 3%, wenn er steigt, und um -2.91%, wenn er sinkt.

Im ersten Quartal des Jahres stiegen die Preise für Wohnungen im Jahresvergleich um 1.3%, wobei es allerdings geografische Unterschiede gab: In den grossen Städten (Genf / Zürich) war der Preisanstieg geringer als in den kleineren Städten (Lausanne / Bern).

Wenn die erwarteten Zinssenkungen eintreten, könnte der Immobilienmarkt einen Anstieg der Anzahl Transaktionen und einen leichten Preisanstieg verzeichnen.

In den kommenden Monaten stehen mehrere Kapitalerhöhungen an, was die Marktteilnehmer etwas zurückhaltender werden lässt. Mit der Aussicht auf weitere Zinssenkungen durch die Zentralbank, der steigenden Zuwanderung und der Wohnungsknappheit gibt es jedoch mehrere Faktoren, die den Schweizer Immobilienmarkt stützen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Kurse von Immobilienfonds in den nächsten Monaten seitwärts bewegen werden.

Das durchschnittliche Agio auf Schweizer Immobilienfonds lag Ende Mai leicht über 18%, genau wie beim Fonds Bonhôte-Immobilier SICAV. Angesichts der Höhe der 10-jährigen Zinssätze (1.32% Ende Mai) liegt dieses Prämienniveau leicht unter dem historischen Mittel. Dies lässt darauf schliessen, dass die durchschnittliche Bewertung der Fonds auf diesen Niveaus korrekt ist. Diese Ansicht wird durch die durchschnittlichen Dividenden, die mit Immobilienfonds erzielt werden (über 2.6%) untermauert und positioniert diese als attraktive Alternative zum Schweizer Anleihenmarkt.

Immobilienportfolio

Im Geschäftsjahr 2023-2024 wurden Transaktionen im Gesamtwert von rund CHF 150 Millionen durchgeführt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Käufe und Verkäufe:

- » Ein Wohngebäude in Hägendorf (SO), Bodenmattstrasse 12, Baujahr 2017, das für CHF 11.2 Millionen erworben wurde. Ein Bekenntnis zur Nachhaltigkeit ist das mit Holz aus der lokalen Umgebung betriebene Fernwärmenetz, an das die 21 Eigentumswohnungs-Standard angeschlossen sind.
- » Vier in den Jahren 2012 und 2013 erstellte Wohngebäude mit Tiefgarage in Avenches (VD), impasse des Lilas 1-2 und chemin de la Guérite 5-6, die für CHF 31.1 Millionen erworben wurden. Diese befinden sich in ausgezeichnetem Zustand, entsprechen dem Minergie-Standard und sind an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Die Gebäude wurden mit hochwertigen Materialien erstellt und garantieren damit einen sehr hohen Komfort und geringe Nebenkosten für die 98 Wohnungen in

unterschiedlicher Konfiguration. Die Bruttorendite beträgt 4.6%.

- » Ein zentral gelegenes Gebäude in Carouge (GE), rue des Noirettes 20, das für CHF 11 Millionen erworben wurde. Es umfasst Coworking Spaces im Erdgeschoss und 24 möblierte Studios vom ersten bis zum vierten Stock. Die Wohnungen werden von einem spezialisierten Unternehmen im Rahmen eines 10-Jahres-Mietvertrags verwaltet und generieren eine Bruttorendite von 5.34%, was einen Mehrwert für das Immobilienportfolio bedeutet.
- » Die jüngste Transaktion, die per 1. April 2024 erfolgt, ist der Erwerb von Wohngebäuden in Birrhard (AG), an der Käsistrasse 6 bis 22, für eine Gesamtsumme von CHF 43 Millionen mit einer Bruttorendite von 4.5%. Die neun Wohngebäude mit 92 voll belegten Wohnungen wurden 2023 eingeweiht. Die Gebäude zeichnen sich durch die Verwendung hochwertiger und nachhaltiger Materialien aus. Darüber hinaus ist jedes Gebäude mit Wärmepumpen und einem Gaskraftwerk, das in kalten Perioden als Zusatzsystem für die Heizung fungiert und somit ein optimales und nachhaltiges Energiemanagement gewährleistet.
- » Verkauft wurden die Gebäude an der rue Hoffmann 1, route de Meyrin 4 bis 8 in Genf für CHF 45.1 Millionen. Die Transaktion erfolgte zu einem Verkaufspreis von 4% über dem Nettoinventarwert (NAV). Dazu muss präzisiert werden, dass diese Gebäude renovierungsbedürftig sind und mittelfristig erhebliche Investitionen erfordern werden.
- » Verkauft wurde ebenfalls ein Gebäudeanteil am Impasse de la Forêt 24 in Freiburg für CHF 8.3 Millionen. Der verkaufte Miteigentumsanteil von 680 Tausendstel an dieser Immobilie generierte einen finanziellen Mehrwert von 15% über dem NAV. Die Bonhôte-Immobilier SICAV bleibt hingegen alleinige Eigentümerin der beiden anderen Objekte am Impasse de la Forêt 20 und 22 in Freiburg.

Das Projekt «Beauregard-Dessus» vollzieht mit dem Übergang von einem einfachen «Projekt» zur konkreten Umsetzung einen bedeutenden Schritt. Der unmittelbar bevorstehende Beginn der Bauarbeiten bedeutet eine Neuklassifizierung der Immobilienbewertungen. Das neue Quartier wird der Kategorie Projektierte Werte für angefangene Bauten, einschliesslich Bauland, zugeordnet. Am 31. März 2024 beläuft sich der geschätzte Wert auf CHF 16.73 Millionen. Dieser Betrag wird mit den fortschreitenden Bauarbeiten steigen und bei Fertigstellung des Projekts in der zweiten Hälfte des Jahres 2026 rund CHF 81 Millionen betragen.

Ein erster bedeutender Aspekt, den es hervorzuheben gilt, betrifft das Heizungs- und Kühlsystem für die vier Gebäude, die 163 Wohnungen umfassen werden. Es wurde ein Vertrag mit dem in Neuenburg ansässigen

Unternehmen Viteos abgeschlossen, das die Heizung im Winter und die Kühlung der Wohnungen im Sommer über ein Fernwärmesystem mit Energie aus dem Neuenburgersee übernehmen wird. Diese Realisierung setzt einen ersten Massstab in Sachen Nachhaltigkeit und entspricht unseren ersten Leitlinien zur Berichterstattung. Darüber hinaus ebnet die Zusammenarbeit mit dem Neuenburger Unternehmen den Weg für die Nutzung dieser neuen und innovativen Anlage für andere Stadtteile.

Dieser Fortschritt belegt die schrittweise Umsetzung des Projekts «Beauregard-Dessus» – ein Beispiel für die harmonische Integration der Grundsätze der Nachhaltigkeit und der Innovation.

Perspektiven und Strategie

Im Rahmen der Fortsetzung unserer Wachstumsstrategie und des Schuldenabbaus ist für Herbst 2024 eine Kapitalerhöhung geplant. Das Ziel besteht in der Beschaffung von CHF 93 Millionen, mit einem Bezugsverhältnis von 10 alten Aktien für 1 neue Aktie. Mit dieser Massnahme soll die Bonhôte-Immobilier SICAV mit den nötigen finanziellen Mitteln ausgestattet werden,

um Anlagechancen gezielt nutzen zu können. Diese strategischen Entscheidungen sollen die Rentabilität des Fonds aufrechterhalten und potenziell steigern und gleichzeitig das Portfolio mit Immobilien ergänzen, die ESG-Kriterien erfüllen. Umfassende Informationen zu dieser Transaktion werden zu gegebener Zeit in Übereinstimmung mit den entsprechenden Vorschriften zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Fortsetzung ihrer Optimierungs- und Entwicklungsstrategie ist die Bonhôte-Immobilier SICAV dem Schweizer Berufsverband für Immobilienverbriefung COPTIS beigetreten. Diese Mitgliedschaft soll die Interaktion und Zusammenarbeit zwischen den Spezialisten des Sektors erleichtern und damit die Entwicklung von Produkten in einem stabilen und tragenden Umfeld ermöglichen. Darüber hinaus spielt COPTIS eine entscheidende Rolle bei der Verteidigung der Interessen und Werte der Immobilienbranche und betreibt politische Lobbyarbeit, um gesetzliche und regulatorische Entscheidungen in Zusammenhang mit diesem Bereich zu beeinflussen und zu lenken.

Neuchâtel, 19. Juni 2024

Last Minute

Ausgezeichnete Nachricht die Baugenehmigung für das neue Wohnviertel «Beauregard-Dessus» in Neuchâtel

wurde erteilt. Die Bauarbeiten werden im Laufe des Sommers 2024 beginnen. Nachfolgend ein Übersichtsfoto.



Strategie ESG

Vision

Als bedeutende Eigentümerin im Immobiliensektor ist sich die Bonhôte-Immobilier SICAV ihrer Verantwortung in Nachhaltigkeitsfragen bewusst. Mit entsprechenden Massnahmen verbessert sie die Nachhaltigkeit ihres Portfolios kurz-, mittel- und langfristig. Diese Massnahmen konzentrieren sich vor allem auf Grossprojekte mit einem signifikanten Impact.

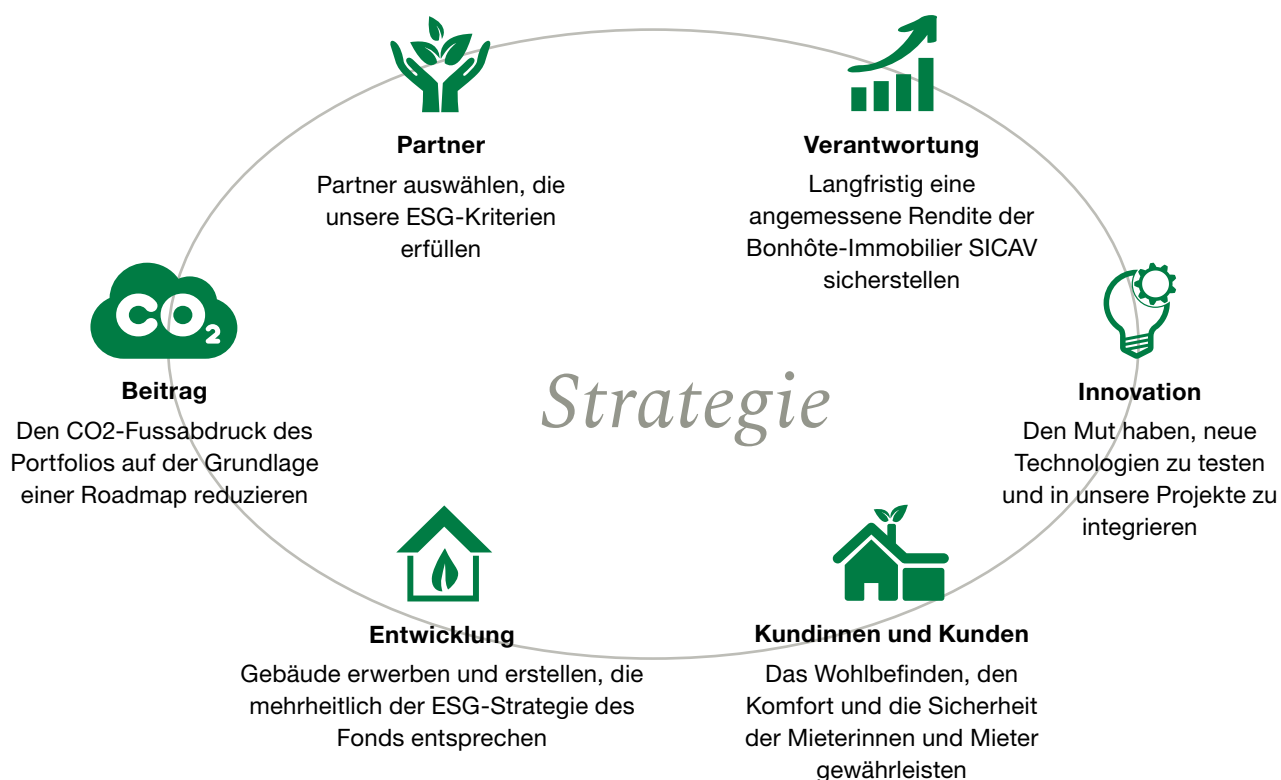
Es geht darum, ein gutes Gleichgewicht zwischen innovativen nachhaltigen Investitionen und den Auswirkungen auf die Rendite der Immobilien zu finden, ohne dabei die Aktionäre und ihre Erwartungen aus den Augen zu verlieren.

Die Bonhôte-Immobilier SICAV hat sich bis jetzt nicht an einem Zertifizierungsverfahren beteiligt, verfolgt jedoch die Entwicklung der zahlreichen Programme, die auf dem Markt zur Verfügung stehen.





















Im Rahmen ihrer Philosophie setzt die Bonhôte-Immobilier SICAV eine proaktive und langfristig angelegte Strategie um.

Ihr Engagement beruht hauptsächlich auf:

- » **Der etappenweisen Sanierung des Immobilienbestandes.** Diese wird durch die Integration von jährlich geprüften Massnahmen und Leistungsindikatoren begleitet, um Verbesserungsspielräume zu ermitteln.
- » **Dem Erwerb und dem Bau nachhaltiger Immobilien,** die mehrheitlich den von der SICAV definierten ESG-Kriterien entsprechen.
- » **Den Mieterinnen und Mietern, die im Mittelpunkt unserer Überlegungen stehen,** sowohl bei den Energiesparmassnahmen als auch bei der Verbesserung der Wohnverhältnisse
- » **Den Beitrag von Partnern und Beauftragten,** die als Stakeholder voll und ganz in unsere Strategie eingebunden und aktiv zur Erreichung unserer Ziele beitragen müssen.
- » **Der Berücksichtigung von Innovationen in der Energiewende.** Dieser Übergang wird langfristig erfolgen, wobei uns die Innovationen der kommenden Jahre bei der Bewältigung dieser Herausforderung unterstützen werden.



Die wichtigsten Indizes


Indizes und Ziele	Ausgangslage 2016 *	Aktuelle Lage 2024 **	Ziele 2028***
Abdeckungsgrad ***	n/a	 85%	 90%
Energieträgermix ***	n/a	 89% nicht erneuerbar	 75% nicht erneuerbar
Energieverbrauch ***	134.57 kWh/m ²	107.25 kWh/m ²  -20%	100.00 kWh/m ²  -26%
Treibhausgasemissionen ***	33.38 kg CO ₂ /m ²	19.61 kg CO ₂ /m ²  -42%	18.16 kg CO ₂ /m ²  -54%
Wasserverbrauch des Gebäude	1.27m ³ /m ²	1.09m ³ /m ²  -14%	1.03m ³ /m ²  -19%
Stromverbrauch der Gemeinschaftsbereiche	8.55 kWh/m ²	7.53 kWh/m ²  -13%	7.00 kWh/m ²  -19%
GEAK-Plus-Berichte des Portfolios	 4%	 51%	 100%
Entlohnung der Hauswarte auf einer fairen Grundlage	n/a	 100%	 100%
Solarpanels auf den geeigneten Gebäuden (Rahmenvertrag)	n/a	 22%	 100%
Abschluss eines Rahmenvertrags für die Installation von elektrischen Ladestationen	n/a	n/a	100% des Mieteranfragen 

*gemäss SIA-Norm 2031







** gemäss AMAS-Normen (Asset Management Association Switzerland), mit Zirkular 06/2023 präzisiert

*** Regulatorisches Reporting gemäss Zirkular der AMAS vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds»








Die wichtigsten Einzelziele

 Umwelt	 Soziales	 Governance
Erstellung von GEAK-Plus für das gesamte Portfolio	Modernisierung der Aufzüge	Auswahl der Stakeholder in Zusammenhang mit unseren ESG-Zielen (Arbeitsbedingungen)
Überwachen und Nachverfolgen der Gebäudeperformance	Förderung der Mülltrennung	Transparente Kommunikation mit den Aktionären
Produktion von Solarenergie	Zugänglichkeit der Gebäude für Personen mit eingeschränkter Mobilität	Erhebung und Nutzung der Gebäudedaten
Festlegung von Standards für Bau und Renovierung	Anpassung der Geländer an die bestehenden Norme	Optimierung der Anlagerendite
Optimierung der Wärmeerzeugung	Förderung der sanften Mobilität	Verträge für alle mit dem Unterhalt der Gebäude beauftragten Personen
Senkung des Wasser- und Stromverbrauchs	Zugangskontrolle zu den Gebäuden	Integration neuer Technologien und Innovationen in die Verfahren

Abschluss der Massnahmen des vorhergehenden Geschäftsjahrs

ESG-Faktoren	Art der Massnahmen	Umsetzung	Impact
 Umwelt 50% realisiert	Installation von 1800 m ² Photovoltaikanlagen auf einem Industriegebäude fortsetzen	600'000 KWh grüne Energie produzieren	Den Verbrauch in den Gemeinschaftsbereichen um 50% reduzieren 
 Umwelt 51% realisiert	Erstellung eines GEAK+ für alle Gebäude fortsetzen	Die durchschnittliche Energieklasse der Gebäude ermitteln	Die energetische Renovation des Portfolios gezielt angehen 
 Umwelt 1/3 realisiert	Abbau fossiler Energieträger in 3 Gebäuden fortsetzen	2 Fernwärmeheizungen und 1 Wärmepumpe installieren	Die CO ₂ -Emissionen dieser 3 Objekte theoretisch um 76% senken 

Massnahmen im Geschäftsjahr 2024 – 2025

ESG-Faktoren	Art der Massnahmen	Umsetzung	Impact
 Umwelt  Soziales	Renovierungsstrategie des Portfolios fortsetzen und verbessern	Das Unternehmen EPIQR beauftragen	Innovative Methoden und Materialien bei der Renovation einsetzen 
 Soziales	Geländer an den Gebäuden auf Konformität prüfen	Anpassung an die Normen priorisieren	Die Sicherheit der Mieter garantieren 
 Governance	Erbringer von Informatikdienstleistungen treffen	Das Verwaltungstool weiterentwickeln	Aufstrebende Technologien einsetzen 

Bilanz

Teilvermögen Investoren - BIM

31.03.2024

31.03.2023

Aktiven			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	12'052'247.58	21'556'309.98
Grundstücke			
Wohnbauten	CHF	703'686'000.00	647'360'042.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	65'130'000.00	90'100'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	262'470'000.00	269'940'000.00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten liegenschaften	CHF	45'600'000.00	33'760'000.00
Gemischte Bauten	CHF	147'600'000.00	181'520'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	52'360'000.00	51'990'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	16'730'000.00	0.00
Total Grundstücke	CHF	1'293'576'000.00	1'274'670'042.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	3'473'037.28	5'372'728.69
Gesamtfondsvermögen	CHF	1'309'101'284.86	1'301'599'080.67

Passiven

Kurzfristigen Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	133'621'700.00	175'924'200.00
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	14'025'713.69	10'153'159.03
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Hypothekarschulden	CHF	221'884'000.00	196'860'500.00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	172'085.24	207'951.89
Gesamtverbindlichkeiten	CHF	369'703'498.93	383'145'810.92
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	939'397'785.93	918'453'269.75
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-10'023'372.15	-9'312'812.66
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	929'374'413.78	909'140'457.09

Veränderung des Nettovermögens

31.03.2024

31.03.2023

Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	909'140'457.09	881'437'092.33
Ausschüttung	CHF	-23'689'565.25	-22'984'479.54
Saldo der Bewegungen von Fondsaktie	CHF	12'474'241.50	15'897'909.57
Gesamtergebnis	CHF	31'449'280.44	34'789'934.73
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	929'374'413.78	909'140'457.09

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie

31.03.2024

31.03.2023

Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		7'289'097	7'160'274
Ausgegebene Aktie		102'652	128'823
Zurückgenommene Aktie		0	0
Stand am Ende der Rechnungsperiode		7'391'749	7'289'097
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	CHF	125.75	124.75

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Investoren - BIM

Rechnungsperiode

01.04.23 - 31.03.24 01.04.22 - 31.03.23

Erträge			
Mietzinseinnahmen	CHF	67'292'714.11	62'296'426.25
Bankzinsen	CHF	30'305.94	-21'691.45
Bauzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	451'450.07	745'315.32
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	274'110.92	181'837.20
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	110'893.70	229'441.79
Total Erträge	CHF	68'159'474.74	63'431'329.11
Aufwand			
Hypothekarzinsen	CHF	6'351'601.14	2'804'130.12
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	4'907.31
Unterhalt und Reparaturen	CHF	8'636'856.39	7'433'730.52
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	4'981'581.87	5'726'515.34
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	2'401'067.51	2'347'781.22
Steuern	CHF	11'203'979.75	12'225'325.51
Prüfaufwand	CHF	100'499.25	109'391.00
Schätzungskosten	CHF	401'658.00	333'425.30
Anwaltskosten	CHF	29'665.90	12'896.50
Bankgebühren	CHF	161'012.03	165'907.62
Publikations- Druckkosten und Diverse	CHF	313'892.46	345'916.11
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	6'648'569.61	6'559'919.29
b) die Depotbank	CHF	364'770.85	356'544.83
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	-51'847.34	20'200.16
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	CHF	41'543'307.42	38'446'590.83
Nettoertrag	CHF	26'616'167.32	24'984'738.28
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	8'516'681.84	5'137'097.93
Realisierter Erfolg	CHF	35'132'849.16	30'121'836.21
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	-3'683'568.72	4'668'098.52
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	31'449'280.44	34'789'934.73

Verwendung des Erfolges

01.04.23 - 31.03.24 01.04.22 - 31.03.23

Nettoertrag	CHF	26'616'167.32	24'984'738.28
Vortrag des Ertrags	CHF	6'990'539.28	5'695'366.25
Zur Verteilung verfügbarer Ertrag	CHF	33'606'706.60	30'680'104.53
Ausschüttung der ordentlichen Erträge	CHF	24'540'606.68	23'689'565.25
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	9'066'099.92	6'990'539.28

Verwendung des Kapitalgewinns

01.04.23 - 31.03.24 01.04.22 - 31.03.23

Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste ¹	CHF	8'516'681.84	5'137'097.93
Vortrag der realisierte Kapitalgewinne	CHF	11'365'614.47	6'228'516.54
Zur Ausschüttung verfügbarere realisierte Kapitalgewinne	CHF	19'882'296.31	11'365'614.47
Ausschüttung der realisierten Kapitalgewinne	CHF	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	19'882'296.31	11'365'614.47

¹ Art. 89, abs. 1, bst. a, KAG

Immobilieninventar

Wohnbauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Basel-Landschaft					
Diegten	Hauptstrasse 22 à 26	10'123'010.95	10'040'000.00	373'001.00	4.58%
Freiburg					
Freiburg	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%
Genf					
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%
Genf	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%
St. Gallen					
Heerbrugg	Engelgasse 4/6	22'699'698.38	22'790'000.00	783'674.50	3.86%
Solothurn					
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%
Thurgau					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'928'067.97	19'810'000.00	824'648.00	4.41%

<i>Wohnbauten</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen¹ in CHF</i>	<i>Brutto rendite²</i>
<i>Wallis</i>					
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%
<i>Waadtland</i>					
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%
Total		622'438'288.66	703'686'000.00	36'036'221.70	

<i>Stockwerkeigentum in Wohnbauten</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen¹ in CHF</i>	<i>Brutto rendite²</i>
<i>Genf</i>					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'306'663.05	5'630'000.00	336'670.50	5.96%
<i>Jura</i>					
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%
<i>Neuchâtel</i>					
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%
<i>Waadtland</i>					
Aigle	52, rte d'Evian	9'423'152.44	11'290'000.00	700'162.50	6.22%
Total		60'966'249.09	65'130'000.00	3'424'258.55	

<i>Gemischte Bauten</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen¹ in CHF</i>	<i>Brutto rendite²</i>
Genf					
Genf	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	0.00	0.00	2'563'653.35	0.00%
Waadtland					
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-Cérésole	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%
Total		129'882'491.70	147'600'000.00	10'436'261.45	

<i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen¹ in CHF</i>	<i>Brutto rendite²</i>
Genf					
Genf	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%
Waadtland					
Eysins	21, route 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%
Total		251'707'726.55	262'470'000.00	13'302'219.06	

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite 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%
Waadtland					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'667'090.45	37'780'000.00	1'623'906.00	4.55%
Total		53'286'963.49	52'360'000.00	2'260'220.00	

Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Genf					
Carouge	20, rue des Noirettes	11'549'660.70	11'780'000.00	169'020.35	5.34%
Genf	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%
Total		40'956'073.26	45'600'000.00	1'830'443.35	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Neuchâtel					
Neuchâtel	15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard-Dessus)	14'961'135.26	16'730'000.00	3'090.00	0.00%
Total		14'961'135.26	16'730'000.00	3'090.00	

Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Gemäss Richtlinien der AMAS für Immobilienfonds, Rz 66)

Zusammenfassung	Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen ¹ in CHF
Wohnbauten	622'438'288.66	703'686'000.00	36'036'221.70
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	60'966'249.09	65'130'000.00	3'424'258.55
Kommerziell genutzte Liegenschaften	251'707'726.55	262'470'000.00	13'302'219.06
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	40'956'073.26	45'600'000.00	1'830'443.35
Gemischte Bauten	129'882'491.70	147'600'000.00	10'436'261.45
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	53'286'963.49	52'360'000.00	2'260'220.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	14'961'135.26	16'730'000.00	3'090.00
Total	1'174'198'928.01	1'293'576'000.00	67'292'714.11

Der Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks von Bonhôte-Immobilier SICAV beträgt per 31. März 2024 CHF 1'146'234'148.61

¹ Einschliesslich noch zu erhaltende und vorausbezahlte Mieten

² Verhältnis zwischen theoretischem Mieterspiegel und Verkehrswert (für Liegenschaften mit fertig gestelltem / in betriebgenommenem Neubau)

³ 100 % in indirekten Besitz

⁴ Einschliesslich der Mieten für den verkauften Eingang 24

Aufstellung der Immobilienkäufe und -verkäufe

Käufe

Wohnbauten		Kaufpreis in CHF
Solothurn		
Hägendorf	Bodenmattstrasse 12	11'200'000.00
Waadtland		
Avenches	1-2, impasse des Lilas	12'600'000.00
	5-6, ch. de la Guérite	18'500'000.00
<i>Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten liegenschaften</i>		
Genf		
Carouge	20, rue des Noirettes	11'000'000.00
Total Käufe		53'300'000.00

Wohnbauten (auf Termin gekauft)

Aargau		
Birrhard*	Käsistrasse 6 à 22	43'000'000.00
Total Terminkäufe		43'000'000.00

* Kauf, bei dem die Unterschrift am 28. März 2024 und der Eigentumsübergang am 1. April 2024 erfolgte.

Verkäufe

Stockwerkeigentum in Wohnbauten		Verkaufspreis in CHF
Freiburg		
Freiburg	24, impasse de la Forêt, restliche Lose	8'284'000.00
	24, impasse de la Forêt, Lose PPE 21081	30'000.00
	24, impasse de la Forêt, Lose PPE 21082	10'000.00
	24, impasse de la Forêt, Lose PPE 21083	10'000.00
<i>Gemischte Bauten</i>		
Genf		
Genf	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	45'100'000.00
Total Verkäufe		53'434'000.00

Hypothekarschulden im Detail

Hypothekarschulden im Detail

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
12'252'200.00	SARON	2.60%	30.06.2021	Variabel
20'000'000.00	FIX	1.95%	29.03.2024	29.04.2024
40'000'000.00	FIX	2.08%	28.03.2024	29.04.2024
9'000'000.00	FIX	2.15%	16.02.2024	08.05.2024
27'000'000.00	FIX	2.20%	08.01.2024	08.05.2024
9'762'500.00	FIX	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
1'000'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2024
176'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2024
240'000.00	FIX	0.00%	22.12.2022	30.11.2024
191'000.00	FIX	0.00%	17.12.2020	30.11.2024
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	31.12.2024
1'500'000.00	FIX	1.36%	30.08.2019	03.02.2025
7'500'000.00	FIX	1.75%	30.03.2024	30.03.2025

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
20'000'000.00	FIX	2.14%	28.10.2022	28.10.2025
15'000'000.00	FIX	0.83%	31.03.2021	31.03.2026
10'000'000.00	FIX	0.95%	27.09.2018	26.09.2026
15'000'000.00	FIX	1.00%	31.03.2022	31.03.2027
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
15'000'000.00	FIX	1.93%	27.03.2023	27.03.2028
10'000'000.00	FIX	1.31%	03.04.2018	03.04.2028
16'500'000.00	FIX	2.17%	01.10.2023	30.09.2028
20'000'000.00	FIX	2.04%	06.11.2023	06.11.2028

Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
6'000'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2030
13'000'000.00	FIX	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
7'000'000.00	FIX	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
30'000'000.00	FIX	1.54%	28.10.2022	28.10.2032
8'000'000.00	FIX	2.70%	27.07.2023	28.07.2033
20'000'000.00	FIX	0.62%	19.01.2022	19.01.2037
2'628'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
3'236'000.00	FIX	0.00%	17.12.2020	30.11.2041
5'520'000.00	FIX	0.00%	22.12.2022	30.11.2047

355'505'700.00

1.59%
(durchschnittlicher,
gewichteter Zinssatz)

4 Jahre und 25 Tage



Detaillierte zurückgezahlte Hypothekarschulden

<i>Kapital in CHF</i>	<i>Zinstyp</i>	<i>Zinssatz pro Jahr</i>	<i>Aufnahmedatum</i>	<i>Verfalldatum</i>
3'500'000.00	FIX	1.85%	31.03.2023	27.04.2023
40'000'000.00	FIX	1.42%	28.01.2023	27.04.2023
25'000'000.00	FIX	1.24%	01.02.2023	30.04.2023
16'500'000.00	FIX	1.65%	27.03.2023	26.05.2023
6'000'000.00	FIX	1.25%	26.11.2022	30.05.2023
43'500'000.00	FIX	1.89%	27.04.2023	30.05.2023
20'000'000.00	FIX	1.60%	30.03.2023	30.06.2023
25'000'000.00	FIX	1.92%	01.05.2023	30.06.2023
6'000'000.00	FIX	1.81%	26.05.2023	30.06.2023
45'500'000.00	FIX	1.98%	30.05.2023	30.06.2023
47'000'000.00	FIX	2.18%	30.06.2023	04.08.2023
16'500'000.00	FIX	2.02%	26.05.2023	26.09.2023
16'500'000.00	FIX	2.21%	26.07.2023	26.09.2023
20'000'000.00	FIX	2.00%	30.06.2023	29.09.2023
1'500'000.00	FIX	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	FIX	2.22%	04.08.2023	04.10.2023
47'000'000.00	FIX	2.24%	04.10.2023	06.11.2023
20'000'000.00	FIX	2.00%	29.09.2023	29.11.2023
50'000'000.00	SARON	2.25%	30.09.2023	30.11.2023
240'000.00	FIX	0.00%	22.12.2022	30.11.2023
27'000'000.00	FIX	2.24%	06.11.2023	08.01.2024
20'000'000.00	FIX	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	FIX	2.10%	29.01.2024	29.03.2024
7'500'000.00	FIX	1.50%	30.03.2023	30.03.2024

Effektiv angewandte Vergütungssätze deren Maximalsätze im Anlagereglement angegeben sind

		Maximaler Satz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Entschädigung der Fondsleitung			
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Anlagereglement	0.75%	0.72%
Ausgabekommission	§ 18 des Anlagereglement	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	§ 18 des Anlagereglement	1.00%	N/A
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 19 des Anlagereglement	5.00%	1.00%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 19 des Anlagereglement	3.00%	0% bis 3%
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Anlagereglement	5.00%	2% bis 4.52%
Entschädigung der Depotbank			
Verwahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldbriefe und Immobilien-Fondsanteile	§ 19 des Anlagereglement	CHF 125.--	CHF 125.--
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	§ 19 des Anlagereglement	0.04%	0.04%
Für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger	§ 19 des Anlagereglement	0.50%	0.50%

Informationen über Verbindlichkeiten

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien.

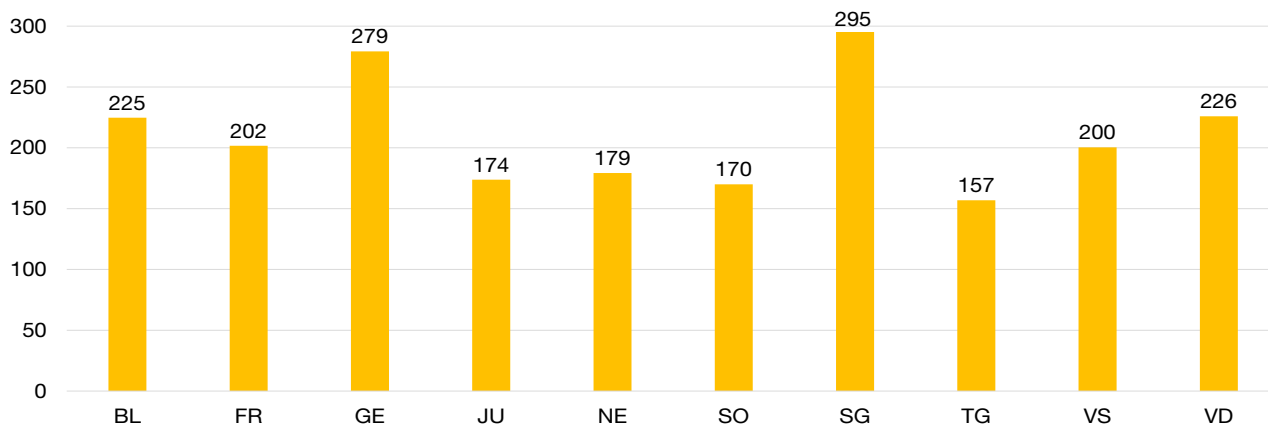
Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa CHF 44'499'437.06.

Statistik

Aufteilung der Immobilien nach Wohnungsgrösse

Kanton	Anzahl Zimmer 1 - 1½	Anzahl Zimmer 2 - 2 ½	Anzahl Zimmer 3 - 3½	Anzahl Zimmer 4 - 4½	Anzahl Zimmer 5 et +	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

Wohnungsmieteinnahmen CHF/m²



Daten

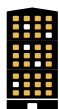
Werte

CHF



Durchschnittliche Wohnungsmiete des Portfolios

CHF 224.15 / m²



Annualisierte Leerstandsquote der Wohnimmobilien des Portfolios

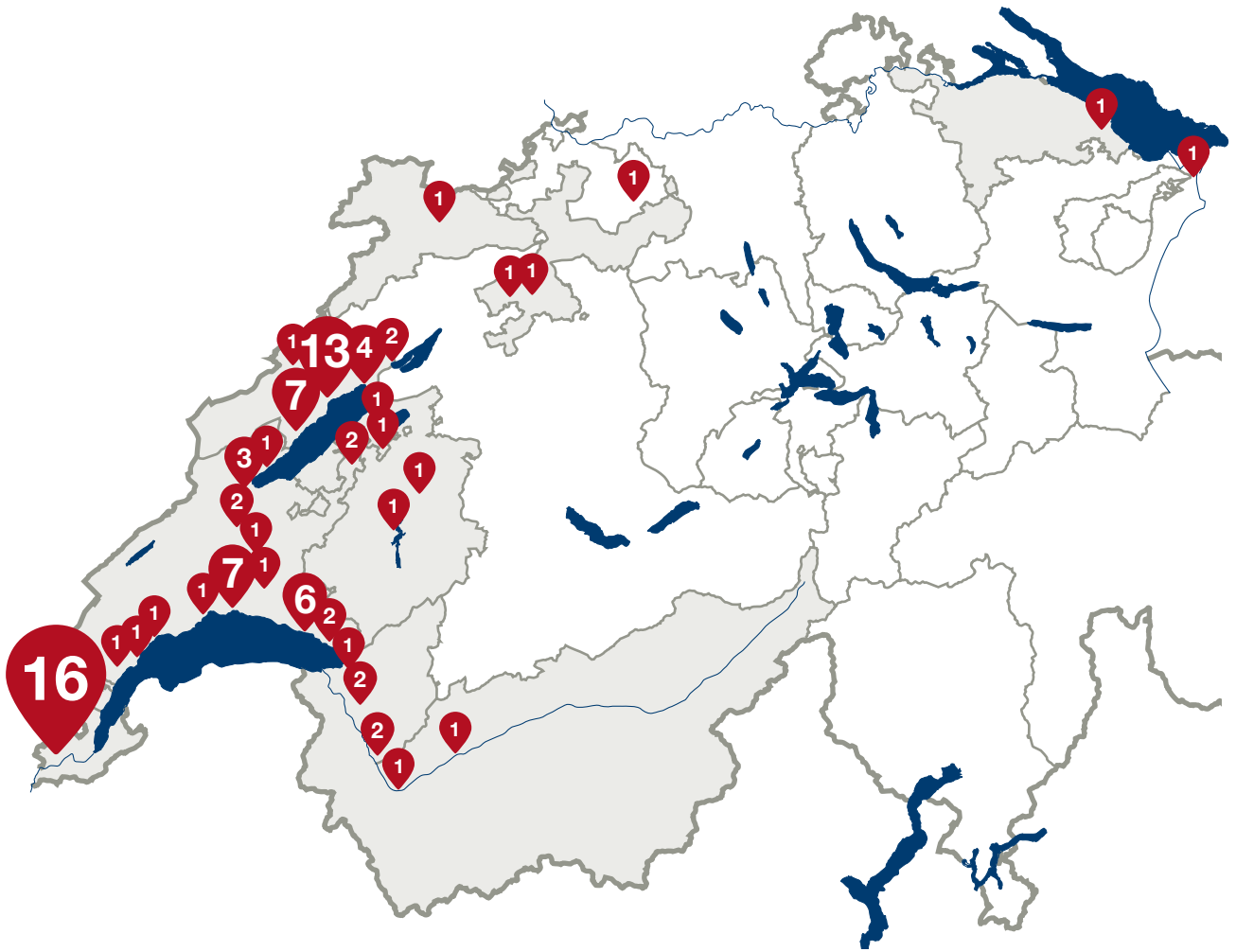
0.97%



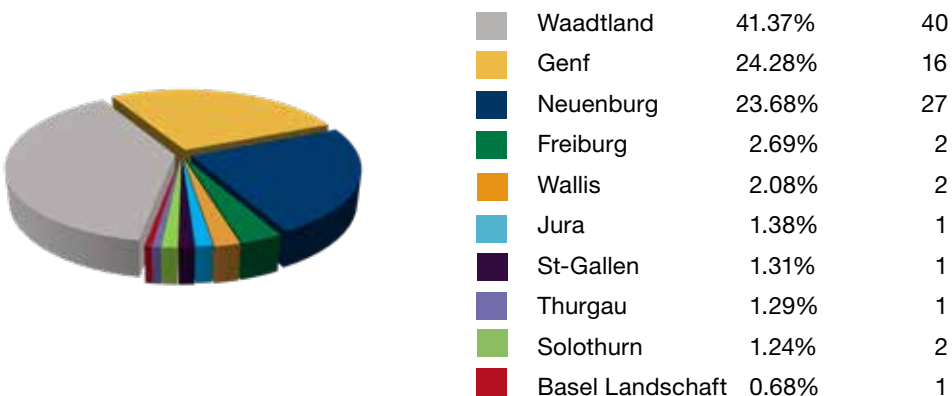
Reales und wirtschaftliches Alter des Portfolios

Reales Alter = 39 Jahre
Wirtschaftliches Alter = 33 Jahr

Grafiken



Verteilung der Immobilien nach Kanton (Mieterspiegel)



Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart (Mieterspiegel)







Immobilien im Überblick



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









Genf, 57, rue de Lyon



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



Genf, 11, rue Sautter



Genf, 15, rue Lombard



Gland, 5, rue de Riant-Coteau



Grand-Lancy, 21, ch. des Palettes



Hägendorf, Bodenmattstrasse 12



Hauterive, 61, Rouges-Terres



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

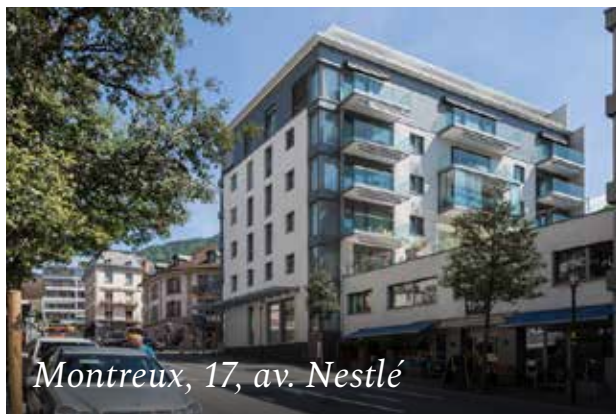


Lausanne, 78, av. de Morges



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





Teilvermögen Unternehmer

Bonhôte-Immobilier SICAV

Bilanz

<i>Teilvermögen Unternehmer</i>		31.03.2024	31.03.2023
Aktiven			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	300'000.00	300'000.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	0.00	0.00
Gesamtfondsvermögen	CHF	300'000.00	300'000.00
Passiven			
Ausländische Fonds			
Andere Verpflichtungen	CHF	0.00	0.00
Aktienkapital			
Aktienkapital	CHF	300'000.00	300'000.00
Ergebnis vertagt	CHF	0.00	0.00
Jahresüberschuss	CHF	0.00	0.00
Gesamtverbindlichkeiten	CHF	300'000.00	300'000.00

<i>Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie ¹</i>		31.03.2024	31.03.2023
Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		300	300
Ausgegebene Aktie		0	0
Zurückgenommene Aktie		0	0
Stand am Ende der Rechnungsperiode		300	300
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'000.00	1'000.00

¹ 100 % der Aktie des Teilvermögen Unternehmer werden von der Banque Bonhôte & Cie SA, 2, quai Osterval, 2000 Neuchâtel, gehalten

Erfolgsrechnung

<i>Teilvermögen Unternehmer</i>	<i>Rechnungsperiode</i>		
		<i>01.04.23 - 31.03.24</i>	<i>01.04.22 - 31.03.23</i>
Erträge			
Bankzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	0.00	0.00
Total Erträge	CHF	0.00	0.00
Aufwand			
Total Aufwand	CHF	0.00	0.00
Nettoertrag	CHF	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	0.00	0.00

<i>Verwendung des Erfolges</i>	<i>Rechnungsperiode</i>		
		<i>01.04.23 - 31.03.24</i>	<i>01.04.22 - 31.03.23</i>
Nettoertrag	CHF	0.00	0.00
Vortrag des Ertrags	CHF	0.00	0.00
Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg	CHF	0.00	0.00
Kapitalgewinne Ausschüttung	CHF	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	0.00	0.00





Bericht der Revisionsstelle

Bonhôte-Immobilier SICAV



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV, Neuchâtel

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV - bestehend aus der Gesamtrechnung der SICAV, dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als „die Jahresrechnungen“ bezeichnet – für das am 31. März 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die beigegefügte Jahresrechnungen (Seiten 4 bis 13, Seiten 22 bis 31 und Seiten 49 bis 51) für das am 31. März 2024 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der SICAV unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde



BEWERTUNG DES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS



VOLLSTÄNDIGKEIT UND KORREKTHEIT DER RÜCKSTELLUNG FÜR LAUFENDE STEUERN UND DER RÜCKSTELLUNG FÜR IM LIQUIDATIONSFALL FÄLLIGE STEUERN

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnungen des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnungen als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



BEWERTUNG DES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS

Prüfungssachverhalt

Am 31. März 2024, betrug der Verkehrswert der Immobilien CHF 1'293'576'000.

Der Verkehrswert des Immobilien-Portfolios wird per Abschlussdatum des SICAVs berechnet. Die Bewertung wird nach den Vorgaben der Weisung der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für Immobilienfonds berechnet. Der SICAV beauftragte unabhängige Immobilienexperten für die Berechnung des Verkehrswerts. Die beauftragten Experten verwendeten dabei die Discounted Cashflow (DCF) - Methode.

Die DCF-Bewertungsmethode errechnet einen Verkehrswert, der eine aussagekräftige Bewertung der zukünftigen Cashflow-Prognosen im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Immobilien (darunter Marktmieten, Leerstandsquoten, Unterhalts- und Renovierungskosten) sowie des verwendeten Diskontierungssatz als wichtig würdigt.

Wir erachten dies als ein Schlüsselement für die Prüfung, da eine Veränderung einer dieser Annahmen einen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert des Immobilien-Portfolios haben könnte.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfhandlungen zur Schätzung des Verkehrswerts des Immobilien-Portfolios haben wir die Qualifikation und Unabhängigkeit der von der SICAV beauftragten Experten beurteilt. Wir haben das vom SICAV zur Bewertung der Immobilien eingerichtete interne Kontrollsystem berücksichtigt und geprüft. Wir haben zudem während unserer Prüfhandlungen bezüglich der Bewertung des Portfolios auf die Unterstützung unserer internen Immobilienspezialisten zurückgegriffen.

Auf Grundlage einer Stichprobe, die basierend auf quantitativen und qualitativen Faktoren ausgewählt wurde, haben wir folgende Prüfhandlungen ausgeführt:

- Kritische Durchsicht der Modelle zur Ermittlung des Fair Value;
- Plausibilisierung der verwendeten Annahmen, speziell in Hinsicht auf Diskontierungssätze, Marktmieten, Leerstandsquoten, Unterhalts- und Renovierungskosten, basierend auf Vergangenheitswerten, Benchmarks, öffentlich zugänglichen Informationen und unserer Marktkenntnis.

Wir haben zudem die Relevanz der im Jahresabschluss enthaltenen Informationen für die Bewertung der Immobilien geprüft.

Weitere Informationen zur Bewertung des Immobilien-Portfolios sind an folgenden Stellen im Anhang der Jahresrechnungen enthalten:

- Seite 7: Schätzungsexperten
- Seite 9: Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes
- Seiten 24 bis 27: Immobilieninventar Mietliegenschaften



VOLLSTÄNDIGKEIT UND KORREKTHEIT DER RÜCKSTELLUNG FÜR LAUFENDE STEUERN UND DER RÜCKSTELLUNG FÜR IM LIQUIDATIONSFALL FÄLLIGE STEUERN

Prüfungssachverhalt

Per 31. März 2024 betrug die Laufende Steuern CHF 11'203'979.75 und die Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern CHF 10'023'372.15. Die SICAV wird bei der Steuerberechnungen von einem externen Steuerexperten unterstützt.

Die Schätzung der im Liquidationsfall anfallenden Steuern hängt von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von der Bewertung der Liegenschaften zum Bilanzstichtag, deren Anschaffungskosten und die verwendeten Steuersätze, der sich nach dem Standort der jeweiligen Liegenschaft sowie die Haltedauer (in Kantonen, die das einstufige System anwenden) richtet.

Die Rückstellung für laufende Steuern besteht aus der Hinzurechnung der zusätzlichen Grundstücks- und Liegenschaftssteuern, Kapital- und Gewinnsteuern sowie der Sondersteuer auf Grundstücksgewinne bei Veräusserungen von Liegenschaften in Kantonen, die das einstufige System anwenden. Diese Steuern werden auf Grundlage der jeder Liegenschaft zugeordneten Erträge und Aufwendungen sowie dem Steuersatz, der je nach Kanton und Gemeinde variiert, berechnet.

Wir erachten dies als wichtig für die Prüfung, da ein Fehler in der Steuerberechnung einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Rückstellung für laufende Steuern und der Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern haben könnte.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnungen und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zu den Jahresrechnungen erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den Jahresrechnungen oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen der Rückstellung für laufende Steuern und der Schätzung der im Liquidationsfall fälligen Steuern haben wir unsere Steuerexperten beauftragt, die Berechnungen kritisch zu überprüfen.

Aufgrund einer Stichprobe aus dem Immobilien-Portfolio per 31. März 2024 haben wir die folgenden Prüfhandlungen für die im Liquidationsfall fälligen Steuern durchgeführt:

- Kritische Durchsicht der Berechnungsmethodik zur Schätzung der im Liquidationsfall fälligen Steuern;
- Prüfung der angewandten Steuersätze für die jeweiligen Liegenschaften, je nach Kanton/Gemeinde;
- Überprüfung der in den Berechnung verwendeten Werte, einschliesslich der Abstimmung mit den Verkehrswerten der Liegenschaften und deren Anschaffungskosten;
- Abstimmung der berechneten Steuerpositionen mit der Buchhaltung;

Aufgrund einer Stichprobe aus dem Immobilien-Portfolio per 31. März 2024 haben wir die folgenden Prüfhandlungen für die laufenden Steuern durchgeführt:

- Abstimmung der den Liegenschaften zugeordneten Erträge und Aufwendungen;
- Überprüfung der einbehaltenen Steuerwerte;
- Prüfung der angewandten Steuersätze.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den dazugehörigen Verordnungen und Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnungen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnungen als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnungen getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in den Jahresrechnungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges des Teilvermögen der Anlegeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG

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

Bruno Beça
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

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

Nicolas Moser
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, den 18. Juni 2024





Banque Bonhôte & Cie SA

Zertifizierte

