

Bonhôte-Immobilier SICAV
— *Ungeprüfter Halbjahresbericht*
2025-2026



BONHÔTE
Immobilier SICAV

caceis
INVESTOR SERVICES

Inhaltsverzeichnis

04 Bonhôte-Immobilier SICAV

08 Wirtschaftliche und rechtliche Informationen

15 Kennzahlen, Vermögens- und Erfolgsrechnung

19 Anlegerteilvermögen - BIM

20 Geschäftsbericht und Ausblick

22 Vermögens- und Erfolgsrechnung

24 Immobilieninventar

33 Unternehmerteilvermögen

34 Vermögens- und Erfolgsrechnung



Vevey, 18, rue du Simplon - 1, rue du Parc

Herzlich willkommen!

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Ihnen den ungeprüften Geschäftsbericht zusammen mit dem Kontoabschluss per 30. September 2025 des Bonhôte-Immobilier SICAV überreichen zu dürfen.

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

Wir danken Ihnen für das Vertrauen,

Mit freundlichen Grüssen

Der Verwaltungsrat


Me Yves de Coulon
Präsident


Jean-Paul Jeckelmann
Vizepräsident



Yves de Coulon
Präsident

In allen Zweifelsfällen ist die französische Version massgebend

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 Teilvermögen:

- Bonhôte-Immobilier SICAV - Unternehmerteilvermögen, („Unternehmeraktionen“)
- Bonhôte-Immobilier SICAV - Anlegerteilvermögen BIM („Aktien“).

Der alleinige Zweck der Immobilien-SICAV ist die kollektive Kapitalanlage gemäss ihren Statuten und dem Gesetz. Die Immobilien-SICAV verfügt über ein Kapital und eine Anzahl Aktien, die nicht im Voraus festgelegt sind.

Allein das Vermögen der Immobilien-SICAV garantiert die Verpflichtungen der Immobilien-SICAV. Jedes Teilvermögen haftet nur für seine eigenen Verpflichtungen (Art. 36 der Statuten). Die persönliche Haftung für die Verpflichtungen der Immobilien-SICAV ist ausgeschlossen.

Das Unternehmerteilvermögen haftet für alle Verpflichtungen der Immobilien-SICAV und zusätzlich auch für die Verpflichtungen aller Teilvermögen (Art. 36 der Statuten).

Die Haftung mit dem gesamten Vermögen der Immobilien-SICAV im Sinne von Art. 55 und 100 OR bleibt jedoch in jedem Fall vorbehalten. Gemäss Art. 5 der Statuten kann die Immobilien-SICAV Aktienklassen erstellen, aufheben oder zusammenlegen.

Die Immobilien-SICAV oder das Teilvermögen können durch eine Entscheidung der Unternehmeraktionäre des Unternehmerteilvermögens die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Aktien vertreten, liquidiert oder aufgelöst werden.

Für weitere Informationen, insbesondere in Bezug auf die Struktur der Immobilien-SICAV, ihrer Teilvermögen, Aktien oder Aktienklassen sowie der Aufgaben ihrer Organe, wird auf die Statuten 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, auf diese Themen einwirken. Der Vermögensverwalter liegt es am Herzen, greifbare Initiativen umzusetzen. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Anlagereglement der Bonhôte-Immobilier SICAV keine Mindestzielvorgaben in nachhaltige Anlagen enthält. Der Wille des Vermögensverwalters, die ESG-Herausforderungen zu berücksichtigen, macht Bonhôte-Immobilier SICAV nicht zu einem nachhaltigen Fonds im Sinne der Gesetzgebung.



Neuchâtel, 1, place Coquillon - 8, rue des Poteaux

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
CH-1260 Nyon / VD

Fondsleitung

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

Verwalter

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





Bonhôte-Immobilier SICAV

Verwaltungsrat

Me Yves de Coulon
Jean-Paul Jeckelmann
Géraldine Bosshart Brodard
Laurent Staffelbach

Präsident (im Zentrum)
Vizepräsident (links)
Verwaltungsratsmitglied (im Zentrum)
Verwaltungsratsmitglied (rechts)

CACEIS (Switzerland) SA

— organisation

Verwaltungsrat

Joseph Saliba	Präsident
Yvar Mentha	Vizepräsident
Jacques Bourachot	Verwaltungsratsmitglied
Barry Mc Guire	Verwaltungsratsmitglied (ab 20.05.2025)
Marc-André Poirier	Verwaltungsratsmitglied
Jean-Pierre Valentini	Verwaltungsratsmitglied

Geschäftsleitung

Oscar Garcia	Generaldirektor (bis 31.07.2025)
Guillaume Lapierre	Generaldirektor (ab 01.08.2025)
Claude Marchal	Vizedirektor
Lionel Bauer	Vizedirektor

Schätzungsexperten (jeder zu bestimmte Liegenschaften zugeordnet)

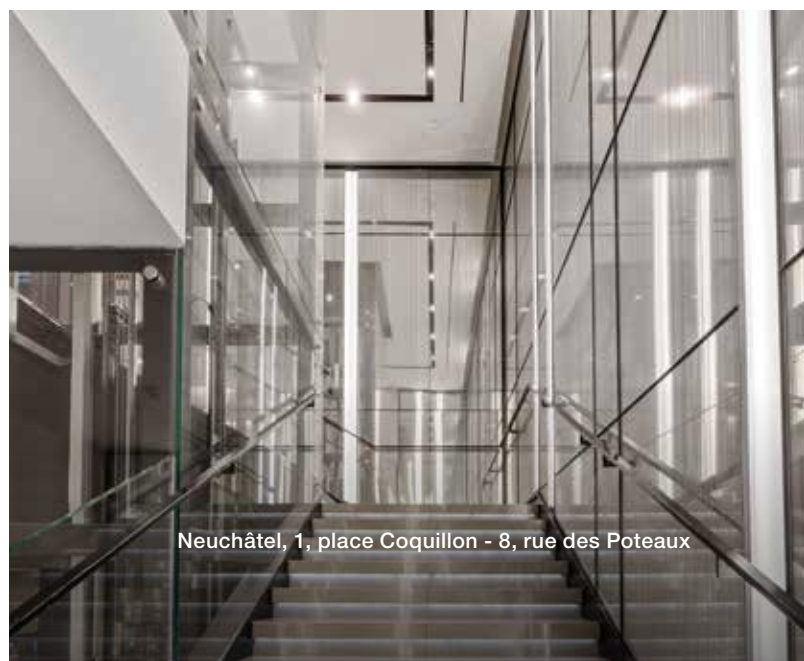
Driss Agramelal	Immobilienexperte – AGRA (Switzerland) LLC – Zollikon, Zürich / ZH
Bertrand Cavaleri	Immobilienexperte – c/o AMI International (Suisse) SA – Genf / GE
Caroline Dunst	Immobilienexperte – Acanthe SA – Genf / GE
Denise Dupraz	Architektin und Immobilienexperte – D&A architecture et expertises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

Liegenschaftsverwaltung

Agence Immobilière et Commerciale SA Fidimmobil- Neuchâtel / NE
Gérance Charles Berset SA - La Chaux-de-Fonds / NE
Naef Immobilier Neuchâtel SA - Neuchâtel / NE
Bernard Nicod SA - Lausanne / VD
Régie Duboux SA - Lausanne / VD
Régie de Fribourg SA - Freiburg / FR
Pilet & Renaud SA - Genf / GE
Rosset & Cie - Onex / GE

Revisionsstelle

KPMG SA – Genf / GE



Neuchâtel, 1, place Coquillon - 8, rue des Poteaux

Informationen zu Angelegenheiten

— von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

I. Änderungen der rechtlichen Dokumentation

Der Verwaltungsrat der SICAV hat die Investoren am 20. Juni 2025 über die Änderungen des Anlagereglements und der Statuten der SICAV informiert, die am 14. Juli 2025 von der Generalversammlung und am 29. Juli 2025 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigt wurden. Das Anlagereglement und die Statuten sind am 7. August 2025 in Kraft getreten.

1. Änderung des Anlagereglements der SICAV

§ 1 – Firma und Sitz der Immobiliengesellschaft, der Fondsleitung, der Depotbank und des Vermögensverwalters

Der § 1 wird wie folgt ergänzt:

[...]

6. Auf Antrag der Immobiliengesellschaft und der Depotbank und gemäss Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA die Immobiliengesellschaft von folgenden Verpflichtungen befreit:

- der Verpflichtung, die Aktien in bar zu bezahlen;
- der Verpflichtung, neue Aktien gestaffelt auszugeben und diese im Rahmen von Sacheinlagen vorrangig den Investoren anzubieten

§ 5 – Aktionärkreis

Der § 5 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

2. Durch die Zeichnung und die Zahlung in bar erwerben die Investoren eine Beteiligung an der Immobiliengesellschaft in Bezug auf das betreffende Teilvermögen und am daraus resultierenden Gewinn des Bilanzvermögens. Anstelle einer Barzahlung kann auf Antrag des Investors und mit Zustimmung der Immobiliengesellschaft eine Sacheinlage gemäss § 17 Ziffer 8 erfolgen.

§ 17 – Ausgabe und Rücknahme von Aktien sowie Handel

Der § 17 wird wie folgt ergänzt:

8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt). Der

Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Immobilien-SICAV ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Immobilien-SICAV entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

Die Immobilien-SICAV erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

§ 19 – Vergütungen und Nebenkosten, die dem Vermögen des Teilvermögens belastet werden

Der § 19 Abs. 12 (letzter Satz) wird wie folgt ergänzt:

12. [...]

Die SICAV und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Rabatte direkt an Anleger auf deren Anfrage hin gewähren, im Zusammenhang mit der Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus. Die Rabatte dienen dazu, die den betreffenden Anlegern belasteten Gebühren oder Kosten zu reduzieren.

Auf Anfrage des Anlegers teilen die Immobilien-SICAV bzw. ihre Beauftragten kostenlos die entsprechenden Rabattbeträge mit.

2. Änderung der Statuten der SICAV

Der Artikel 2 Abs. 1 wurde wie folgt geändert:

Artikel 2 – Zweck

¹ Ausschliesslicher Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung ihres Vermögens bzw. ihrer Teilvermögen als kollektive Kapitalanlage gemäss KAG und seinen Verordnungen (die «Kollektivanlagengesetzgebung») sowie die Äufnung des Anlegeraktienkapitals und die Vertriebstätigkeit für ihre Anlegeraktien.

Die Anlagepolitik und ihre Beschränkungen sowie die Anlagetechniken und -instrumente sind im Anlagereglement detailliert geregelt.

[...]

Der Artikel 6 Abs. 5 wurde wie folgt geändert:

Artikel 6 – Aktien

[...]

⁵ Die Aktionäre sind nicht berechtigt, die Verurkundung ihrer Aktien in Wertpapierform zu verlangen. Die Aktien werden grundsätzlich nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Sie können in Form von Bucheffekten nach dem Bundesgesetz über Bucheffekten (BEG) vom 3. Oktober 2008 ausgegeben werden. Der Verwaltungsrat kann jedoch beschliessen, die Anlegeraktien in einer auf den Inhaber/Namen lautenden Globalurkunde auf Dauer zu verbrieften, an der den Aktionären Miteigentum im Umfang ihres Aktienbestandes an der Immobilien-SICAV zusteht. Die Aufhebung des Miteigentums bzw. Aufteilung der Globalurkunde ist nur durch eine Statutenänderung möglich.

Der Artikel 12 Abs. 2 lit. a, zweiter Absatz, wurde wie folgt geändert:

Artikel 12 – Aktionärkreis

Insbesondere sind die Aktien der jeweiligen Teilvermögen bzw. Aktienklassen der SICAV nicht nach dem US Securities Act von 1933 ('Securities Act') oder nach dem anwendbaren Recht eines anderen Staates der Vereinigten Staaten registriert. Folglich dürfen die Aktien der SICAV weder direkt noch indirekt (i) in den Vereinigten Staaten von Amerika angeboten oder gezeichnet werden, es sei denn, eine solche Zeichnung ist durch eine Ausnahme von den Registrierungspflichten des Securities Act und nach jeglicher anderer anwendbarer US-Regulierung zulässig, noch (ii) an US-Personen, wie sie im Securities Act definiert sind.

Der Artikel 18 Abs. 1 wurde wie folgt geändert:

Artikel 18 – Zuständigkeiten

¹ Die Generalversammlung der Aktionäre ist das oberste Organ der SICAV. Sie hat die folgenden unübertragbaren Rechte:

- a. Festsetzung und Änderung der Statuten; ;
- b. Wahl und Abberufung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle;
- c. Genehmigung des Jahresberichtes;
- d. Genehmigung der Jahresrechnung sowie die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes im Rahmen der gemäss Anlagereglement und Art. 31 zulässigen Ausschüttungen;
- e. die Festsetzung von Zwischenausschüttungen und die Genehmigung des dafür erforderlichen Zwischenabschlusses;
- f. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
- g. für börsennotierte Teilvermögen die Dekotierung der Beteiligungspapiere der Gesellschaft;
- h. für börsennotierte Teilvermögen die Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters;
- i. Beschlussfassung über die Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind;
- j. die Änderung des Anlagereglements, sofern sie :
 - nicht von Gesetzes wegen erforderlich ist,
 - Rechte der Aktionäre berührt, und
 - nicht ausschliesslich formeller Natur ist.

[...]

Der Artikel 19 wurde wie folgt geändert:

Artikel 19 – Einberufung

[...]

⁴ Aktionäre können die Einberufung einer Generalversammlung verlangen, sofern sie zusammen mindestens:

- a. 10 Prozent der Stimmen der Gesellschaft vertreten;
- b. sofern nur einzelne Teilvermögen betroffen sind,
 - I. 10 Prozent der Stimmen des jeweiligen nicht-börsenkotierten Teilvermögens oder
 - II. 5 Prozent der Stimmen des jeweiligen börsenkotierten Teilvermögens vertreten.

⁵ Sie müssen die Einberufung schriftlich verlangen. Die Verhandlungsgegenstände und Anträge müssen im Begehren enthalten sein.

Der Artikel 20 wurde wie folgt geändert:

Artikel 20 – Form der Einberufung, Traktandierung

¹ Die Einberufung zu einer Generalversammlung erfolgt durch Veröffentlichung der Einladung in den Publikationsorganen der Immobilien-SICAV spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. In der Einberufung sind bekanntzugeben: (i) das Datum, der Beginn, die Art und der Ort der Generalversammlung, (ii) die Verhandlungsgegenstände, (iii) Anträge des Verwaltungsrates mit kurzer Begründung bei börsenkotierten Teilvermögen (iv) gegebenenfalls die

Anträge der Aktionäre samt kurzer Begründung und (v) gegebenenfalls der Name und die Adresse des unabhängigen Stimmrechtsvertreters. Die Aktionäre können zusätzlich direkt schriftlich informiert werden.

2 Aktionäre, die zusammen über mindestens 10 Prozent der Stimmen sämtlicher bzw., sofern nur einzelne Teilvermögen betroffen sind, einzelner Teilvermögen verfügen, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen, sofern das Traktandierungsgesuch mindestens 45 Tage vor der Generalversammlung schriftlich bei der Immobilien-SICAV eintrifft.

3 Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderuntersuchung und auf Wahl einer Revisionsstelle.

4 Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die Verhandlungsgegenstände die Einheit der Materie wahren, und legt der Generalversammlung alle Informationen vor, die für ihre Beschlussfassung notwendig sind. Er darf die Verhandlungsgegenstände in der Einberufung summarisch darstellen, sofern er den Aktionären weiterführende Informationen auf anderem Weg zugänglich macht.

5 Mindestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind den Aktionären der Jahresbericht und die Revisionsberichte zugänglich zu machen. Sofern die Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jeder Aktionär verlangen, dass ihm diese rechtzeitig zugestellt werden.

6 Sofern die Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jeder Aktionär während eines Jahres nach der ordentlichen Generalversammlung verlangen, dass ihm der Jahresbericht in der von der Generalversammlung genehmigten Form sowie die Revisionsberichte zugestellt werden.

Der Artikel 21 wurde wie folgt geändert:

Artikel 21 – Vorsitz, Büro, Protokoll

[...]

4 Das Protokoll hält fest: (i) das Datum, den Beginn und das Ende sowie die Art und den Ort der Generalversammlung, (ii) die Anzahl, die Art, den Nennwert und die Kategorie der vertretenen Aktien, unter Angabe der Aktien, die vom unabhängigen Stimmrechtsvertreter, von den Organstimmrechtsvertretern oder von Depotvertretern vertreten werden, (iii) die Beschlüsse und die Wahlergebnisse, (iv) die in der Generalversammlung gestellten Begehren um Auskunft und die darauf erteilten Antworten, (v) die von den Aktionären zu Protokoll gegebenen Erklärungen und (vi) relevante technische Probleme, die bei der Durchführung der Generalversammlung auftreten.

5 Jeder Aktionär kann verlangen, dass ihm das Protokoll innerhalb von 30 Tagen nach der Generalversammlung zugänglich gemacht wird.

6 Bei börsenkotierten Teilvermögen, die Beschlüsse und die Wahlergebnisse unter Angabe der genauen Stimmenverhältnisse sind innerhalb von 15 Tagen nach der Generalversammlung auf elektronischem Weg zugänglich zu machen.

Der Artikel 22 wurde wie folgt geändert:

Artikel 22 – Teilnahmeberechtigung

[...]

3 Ein stimmberechtigter Aktionär kann sich durch einen anderen stimmberechtigten Aktionär oder einen Dritten an der Generalversammlung vertreten lassen. Bei börsenkotierten Teilvermögen, die Organstimmrechtsvertretung und die Depotstimmrechtsvertretung sind unzulässig. Die Immobilien-SICAV regelt in der Einladung die Anforderungen an den Nachweis der Vertretungsvollmacht.

4 Bei börsenkotierten Teilvermögen, die Generalversammlung wählt einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Hat die Generalversammlung keinen unabhängigen Stimmrechtsvertreter gewählt, so ernennt der Verwaltungsrat einen solchen für die nächste Generalversammlung.

5 Der Präsident der Generalversammlung entscheidet über die Zulässigkeit einer Vertretung.

Der Artikel 24 wurde wie folgt geändert:

Artikel 24 – Beschlussfassung, Wahlen, Tagungsort, Verwendung elektronische Mittel

1 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen stets mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen, soweit nicht das Gesetz oder die Statuten abweichende Bestimmungen enthalten. Bei Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid.

2 Kommt bei Wahlen im ersten Wahlgang kein Wahlergebnis zustande, findet ein zweiter Wahlgang statt, in dem das relative Mehr entscheidet.

3 Die Wahlen und Abstimmungen finden offen statt, sofern nicht der Vorsitzende das geheime Verfahren anordnet oder die Generalversammlung dies so beschliesst.

4 Der Verwaltungsrat bestimmt den Tagungsort der Generalversammlung. Durch die Festlegung des Tagungsortes darf für keinen Aktionär die Ausübung seiner Rechte im Zusammenhang mit der Generalversammlung in unsachlicher Weise erschwert werden. Die Generalversammlung kann an verschiedenen Orten gleichzeitig durchgeführt werden, sofern die Voten der

Teilnehmenden unmittelbar in Bild und Ton an sämtliche Tagungsorte übertragen werden. Der Verwaltungsrat kann vorsehen, dass Aktionäre, die nicht am Ort der Generalversammlung anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können.

⁵ Die Generalversammlung kann mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden, wenn der Verwaltungsrat in der Einberufung einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter bezeichnet. Bei nicht-börsenkotierten Teilvermögen kann der Verwaltungsrat auf eine solche Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters verzichten, sofern alle Aktionäre damit einverstanden sind.

⁶ Der Verwaltungsrat regelt die Verwendung elektronischer Mittel. Bei Verwendung elektronischer Mittel hat der Verwaltungsrat sicherzustellen, dass die Identität der Teilnehmer feststeht, die Stimmen in der Generalversammlung unmittelbar übertragen werden, jeder Teilnehmer Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann und das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann. Treten während der Generalversammlung unter Verwendung von elektronischen Mitteln technische Probleme auf, sodass die Generalversammlung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, so muss sie wiederholt werden. Beschlüsse, welche die Generalversammlung vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben gültig.

Der Artikel 26 Abs. 3 und 4 wurde wie folgt geändert:

Artikel 26 – Oberleitung, Befugnisse

[...]

³ Der Verwaltungsrat hat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben:

- a. die Oberleitung der Immobilien-SICAV und die Erteilung der nötigen Weisungen;
- b. die Festlegung der Organisation einschliesslich Erlass des Organisationsreglements;
- c. die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung;
- d. die Ernennung und Abberufung nach Massgabe des Organisationsreglements allfällig mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Mitglieder des Verwaltungsrates bzw. Dritter und die Regelung der Zeichnungsberechtigung;
- e. die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- f. die Erstellung des Jahresberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- g. die Publikation der Prospekte, Jahres- und Halbjahresberichte;
- h. die Meldung an die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) im Falle einer Überschuldung;

- i. die Festlegung, Änderung und Umsetzung der Grundsätze der Anlagepolitik sowie die Aufstellung des Anlagereglements, soweit diese nicht gemäss Art. 18 Abs. 1 Bst. g der Generalversammlung vorbehalten ist;
- j. die Bezeichnung der Depotbank und die Entscheidung über einen etwaigen Wechsel der Depotbank;
- k. die Entscheidung über die Delegation der Verwaltung der SICAV an eine Fondsleitung bzw. die Delegation der Anlageentscheidungen an eine Fondsleitung oder an einen anerkannten Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen sowie die Delegation anderer Teilaufgaben an eine Fondsleitung oder an qualifizierte Dritte, vorbehaltlich der Genehmigung durch die FINMA;
- l. die Beauftragung, Überwachung und Kontrolle der Beauftragten;
- m. das Sicherstellen der Schaffung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines wirksamen internen Kontrollsystems (IKS);
- n. die Festlegung der Strategie und Geschäftspolitik;
- o. die Festlegung der Richtlinien für die Nutzung von Derivaten, Wertpapierverleih und Pensionsgeschäften;
- p. die Ernennung und Abberufung der Revisionsgesellschaft gemäss KAG und die Bearbeitung ihrer Berichte;
- q. die Entscheidung über den Erwerb und die Veräusserung von Immobilienvermögenswerten, die für die direkte Ausübung der Tätigkeiten der SICAV erforderlich sind;
- r. die Ernennung von Schätzungsexperten in Absprache mit der Fondsleitung;
- s. die Entscheidung über die Grundsätze der Bewertung von Anlagen;
- t. die Schaffung neuer Investor-Teilvermögen und neuer Aktienklassen.

⁴ Der Verwaltungsrat kann folgende Aufgaben auf Grundlage des Organisationsreglements sowie im Rahmen der massgeblichen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung ganz oder teilweise delegieren:

- a. die Ausarbeitung von Prospekten und Basisinformationsblättern oder eines gleichwertigen Dokuments (bzw. wesentliche Anlegerinformationen);
- b. die Erstellung des Anlagereglements;
- c. die Schaffung neuer Teilvermögen sowie neuer Aktienklassen;
- d. die Verwaltung (einschliesslich insbesondere Risikomanagement, Compliance, Berechnung des Nettoinventarwerts, Festlegung der Ausgabe- und Rücknahmepreise, Führung der Buchhaltung, Betrieb des IT-Systems sowie alle weiteren administrativen oder logistischen Aufgaben der SICAV bzw. ihrer Teilvermögen, z.B. Steuerabrechnungen oder die Rückerstattung von Quellensteuern);
- e. die Anlageentscheidungen;
- f. die Umsetzung der Entscheidungen der SICAV bezüglich der Ausgabe und Rücknahme von Aktien;

- g. die rechtliche und steuerliche Beratung;;
- h. der Vertrieb der Investoraktien, einschliesslich des Abschlusses von Vertriebsverträgen; ;
- i. die Umsetzung der Entscheidungen bezüglich der Bewertung von Anlagen;
- j. die Erstellung aller Publikationen wie Prospekte, Basisinformationsblätter oder gleichwertige Dokumente, Jahres- und Halbjahresberichte sowie andere für Investoren bestimmte Publikationen;
- k. die Erstellung der Rechnungslegung;
- l. die Einhaltung der Meldepflichten
- m. die Umsetzung des internen Kontrollsystems (IKS)
- [...]

Der Artikel 30 wurde wie folgt geändert:

Artikel 30 – Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung, Protokoll, Tagungsort, Verwendung elektronischer Mittel, schriftliche Beschlussfassung

[...]

⁵ Der Verwaltungsrat kann seine Beschlüsse fassen (i) an einer Sitzung mit Tagungsort, wobei der Verwaltungsrat vorsehen kann, dass Mitglieder, die nicht am Tagungsort anwesend sind, unter Verwendung elektronischer Mittel teilnehmen können, (ii) unter Verwendung elektronischer Mittel ohne Tagungsort sowie (iii) auf schriftlichem Weg auf Papier oder in elektronischer Form, sofern nicht ein Mitglied eine mündliche Beratung verlangt. Im Fall der Beschlussfassung auf elektronischem Weg ist keine Unterschrift erforderlich; vorbehalten bleibt eine anderslautende, schriftliche Festlegung des Verwaltungsrats.

⁶ Der Verwaltungsrat regelt die Verwendung elektronischer Mittel. Bei Verwendung elektronischer Mittel hat der Verwaltungsrat sicherzustellen, dass die Identität der Teilnehmer feststeht, deren Voten unmittelbar übertragen werden, jeder Teilnehmer Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann und das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann.

⁷ Treten unter Verwendung von elektronischen Mitteln technische Probleme auf, sodass die Beschlussfassung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, so muss sie wiederholt werden. Beschlüsse, welche vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst wurden, bleiben gültig.

II. Kotierung neuer Aktien im Rahmen der Bezugsrechtsemission zur Optionsdividende

Der Verwaltungsrat der Bonhôte-Immobilier SICAV hat am 20. Juni 2025 beschlossen, eine Dividende aus dem Jahresergebnis in Höhe von CHF 3,39 pro Aktie auszuschütten. Die Anleger konnten wählen, ob sie ihre Dividende in bar oder in Form neuer Aktien gemäss dem Emissionsprospekt erhalten möchten.

In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsrat beschlossen, eine „Best-Effort“-Emission von achtunddreißig (38) Bezugsrechten für die Zeichnung einer neuen Aktie durchzuführen. Der Bezugs- oder Ausgabepreis wurde auf netto CHF 128,82 pro neuer BIM-Aktie festgesetzt. Die Bezugsfrist für die Aktionäre fand vom 16. bis 25. Juli 2025, 12:00 Uhr, statt.

Nach Ablauf der Bezugsfrist wurden 158'092 neue Aktien im BIM-Segment mit dem Schweizer Franken (CHF) als Referenzwährung ausgegeben. Diese Zeichnung entspricht einem Nettovermögen von CHF 20'365'411,44. Der Einlösungstag der Aktien wurde auf den 30. Juli 2025 festgesetzt.

Am 30. Juli 2025 beläuft sich die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien des Segments auf 8'448'122.

III. Immobilientransaktion:

Erwerb des Gebäudes gelegen in Luzern, Bodenhof 1. Der Kaufrechtsvertrag wurde am 18. Dezember 2024 unterzeichnet. Der Antrag auf Besitzumschreibung wurde am 27. Juni 2025 beim Grundbuchamt des Kantons Luzern eingereicht. Die Eintragung im Grundbuchamt erfolgte am selben Tag, wodurch das Eigentum am Gebäude auf Bonhôte-Immobilier SICAV überging.



Martigny, 2 à 8, rue des Peupliers

Nachfolgende

— Ereignisse

Die nachstehenden Änderungen des Anlagereglements wurden der ausserordentlichen Generalversammlung der SICAV vom 13. Oktober 2025 vorgelegt:

1. Wechsel der Fondsleitung

Anlässlich der Generalversammlung informierte der Verwaltungsrat der Bonhôte-Immobilier SICAV die Aktionäre des Teilvermögens der SICAV über seinen Entscheid, einen Wechsel der Fondsleitung vorzunehmen. Solutions & Funds SA wird CACEIS (Switzerland) SA ab dem 1. Januar 2026 ersetzen, vorbehaltlich einer vorgängigen Genehmigung durch die FINMA.

Die Generalversammlung hat die Änderungen des Anlagereglements der SICAV wie folgt genehmigt (kursiv und unterstrichen):

§1 Name und Sitz der Gesellschaft, der Depotbank, der Fondsleitung und des Vermögensverwalters

(...)

4. Die Immobilien-SICAV delegiert die Verwaltung, darunter auch den Vertrieb sowie die Anlageentscheidungen und weitere Aufgaben an die Fondsleitung Solutions & Funds AG, Morges ~~CACEIS (Switzerland) SA, Nyon.~~

(...)

2. Wechsel der Depotbank

Anlässlich der Generalversammlung informierte der Verwaltungsrat der Bonhôte-Immobilier SICAV die Aktionäre des Teilvermögens der SICAV über seinen Entscheid, einen Wechsel der Depotbank vorzunehmen. Die Banque Cantonale Vaudoise (BCV) in Lausanne wird CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon/Schweiz in Nyon ab dem 1. Januar 2026 ersetzen, vorbehaltlich einer vorgängigen Genehmigung durch die FINMA.

Die Generalversammlung hat die Änderungen des Anlagereglements der SICAV wie folgt genehmigt (kursiv und unterstrichen):

§1 Firmenname und Sitz der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung, der Depotbank und des Vermögensverwalters

(...)

3. Die Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne. ~~CACEIS Bank, Montrouge, Zweigstelle Nyon/Schweiz in Nyon.~~

(...)



3. Wechsel der Revisionsstelle

Die Generalversammlung hat PricewaterhouseCoopers SA, Genf, als neue Revisionsstelle mit Wirkung ab dem 1. Januar 2026 gewählt.

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat am 30. Oktober 2025 die oben genannten Änderungen des Anlagereglements genehmigt. Das Inkrafttreten der Änderungen des Anlagereglements wurde auf den 1. Januar 2026 festgelegt.

Der Prospekt mit integriertem Anlagereglement der SICAV wird ab diesem Datum entsprechend angepasst.

Die Aktionäre der SICAV wurden über die nachstehenden Änderungen in einer Publikation im SHAB vom 3. November 2025 informiert.

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 Aktien 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 Akties ergibt sich aus dem Verkehrswert des Teilvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilvermögens sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens eventuell anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktie. Er wird auf CHF 0.05 gerundet.

Der reale gewichtete Diskontierungssatz, der vom unabhängigen Expertenkollegium festgelegt wurde, beträgt 3.49%.



Kennzahlen

		per 30.09.2025	per 30.09.2024
Immobilien SICAV Gesamtvermögen	CHF	1'413'376'843.94	1'412'213'612.71
Immobilien SICAV Nettovermögen	CHF	1'069'520'670.45	1'031'163'046.12
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'362'956'000.00	1'322'846'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	32'941'000.00	19'560'000.00

	Teilvermögen	Fondsaktie im Umlauf	Nettofonds- vermögen CHF	Netto- inventarwert pro Aktie CHF	Ordentliche Dividenden- ausschüttung CHF	Ausschüttung des Kapitalgewinn CHF	Total CHF
31.03.2023	Teilvermögen BIM	7'289'097	909'140'457.09	124.75	3.25	0.00	3.25
31.03.2024	Teilvermögen BIM	7'391'749	929'374'413.78	125.75	3.32	0.00	3.32
31.03.2025	Teilvermögen BIM	8'290'030	1'063'769'295.06	128.30	3.39	0.00	3.39
30.09.2025	Teilvermögen BIM	8'448'122	1'069'220'670.45	126.55	0.00	0.00	0.00
31.03.2023	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
31.03.2024	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
31.03.2025	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
30.09.2025	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00

Umweltrelevante Kennzahlen AMAS *

	per 30.09.2025	per 30.09.2024
Abdeckungsgrad	91.00%	85.00%
Energieträgermix		
Fossile Energie	88.00%	89.00%
Nichtfossile Energie	12.00%	11.00%
Energieverbrauch	31'869'713 kWh	n/a
Energieintensität	103.38 kWh/m2	107.25 kWh/m2
Treibhausgasemissionen	5724 t CO2-eg	n/a
Intensität der Treibhausgasemissionen	18.57 kg CO2/m2	19.61 kg CO2/m2

* Gemäss der AMAS-Richtlinie stammen die dargestellten Umweltindikatoren aus den Jahresberichten vom 31.03.2025 und 31.03.2024.

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

	per 30.09.2025	per 30.09.2024
Teilvermögen BIM		
Mietzinsausfallrate	2.17 %	2.28 %
Fremdfinanzierungsquote	22.70 %	26.09 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	59.48 %	59.76 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (GAV)	0.77 %	0.78 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (MV)	0.82 %	0.98 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4.21 %	3.30 %
Kapitalrendite (ROIC))	3.48 %	2.93 %
Agio/disagio	35.28 %	19.42 %
Anlagerendite	1.31 %	1.57 % **

** Der Satz wurde auf Halbjahresbasis berechnet, um ihn an die Berechnungsmethode zum 30.09.2025 anzupassen.

Bonhôte-Immobilier SICAV Performance (Dividende reinvestiert)

	2025 ¹	2024	Seit der Lancierung des Fonds ²	In der Berichtsperiode 01.04.25 - 30.09.2025
Teilvermögen Investoren – BIM	9.84%	17.88%	157.62%	5.20%
SXI Real Estate Funds Index*	5.27%	17.59%	188.39%	3.29%

* 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 2025 bis 30. September 2025

² Vom 11. Oktober 2006 bis 30. September 2025 (kumulierte Performance)

Bilanz

Immobilien SICAV total

30.09.2025

30.09.2024

Aktiven

Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	14'050'026.09	67'413'543.88
------------------------	-----	---------------	---------------

Grundstücke

Wohnbauten	CHF	740'295'000.00	704'126'000.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	111'839'000.00	110'690'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	263'483'000.00	262'470'000.00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten liegenschaften	CHF	45'982'000.00	45'600'000.00
Gemischte Bauten	CHF	149'181'000.00	147'600'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	52'176'000.00	52'360'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	32'941'000.00	19'560'000.00

Total Grundstücke	CHF	1'395'897'000.00	1'342'406'000.00
--------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Sonstige Vermögenswerte	CHF	3'429'817.85	2'394'068.83
-------------------------	-----	--------------	--------------

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'413'376'843.94	1'412'213'612.71
----------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passiven

Kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	84'607'000.00	121'369'500.00
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	12'769'445.24	20'287'034.69

Langfristigen Verbindlichkeiten

Langfristige Hypothekarschulden	CHF	232'277'000.00	228'884'000.00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	162'665.24	172'085.24

Gesamtverbindlichkeiten	CHF	329'816'110.48	370'712'619.93
--------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	1'083'560'733.46	1'041'500'992.78
---	------------	-------------------------	-------------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-14'040'063.01	-10'337'946.66
--------------------------------	-----	----------------	----------------

SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'069'520'670.45	1'031'163'046.12
--	------------	-------------------------	-------------------------

Veränderung des SICAV Nettofondsvermögens

30.09.2025

30.09.2024

SICAV Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	1'064'069'295.06	929'674'413.78
---	-----	------------------	----------------

Ausschüttung	CHF	-28'103'201.70	-24'540'606.68
--------------	-----	----------------	----------------

Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	19'786'107.21	110'087'100.55
--	-----	---------------	----------------

Gesamtergebnis	CHF	13'768'469.88	15'942'138.47
----------------	-----	---------------	---------------

SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'069'520'670.45	1'031'163'046.12
--	------------	-------------------------	-------------------------

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie

30.09.2025

30.09.2024

Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	8'290'330	7'392'049
-------------------------------------	-----------	-----------

Ausgegebene Aktien - Teilvermögen Investoren - BIM	158'092	898'281
--	---------	---------

Ausgegebene Aktien - Teilvermögen Unternehmer	0	0
---	---	---

Zurückgenommene Aktien - Teilvermögen Investoren - BIM	0	0
--	---	---

Zurückgenommene Aktien - Teilvermögen Unternehmer	0	0
---	---	---

Stand am Ende der Rechnungsperiode	8'448'422	8'290'330
---	------------------	------------------

Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)

30.09.2025

30.09.2024

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

Saldo Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	CHF	951'433.15	0.00
---	-----	------------	------

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

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

Erfolgsrechnung

Immobilien SICAV total

Rechnungsperiode

01.04.25-30.09.25

01.04.24-30.09.24

Erträge

Mietzinseinnahmen	CHF	34'616'234.92	34'262'616.52
Bankzinsen	CHF	-17'378.69	17'999.76
Bauzinsen	CHF	171'347.41	0.00
Sonstige Erträge	CHF	478'344.19	782'216.38
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	39'503.31	-113'966.16
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Aktien	CHF	173'007.79	1'471'388.80
Total Erträge	CHF	35'461'058.93	36'420'255.30

Aufwand

Hypothekarzinsen	CHF	1'897'913.05	3'047'755.42
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	3'679'856.91	3'583'942.31
Liegenschaftsverwaltung: :			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	2'453'369.82	2'440'567.27
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'138'772.86	1'191'349.90
Steuern	CHF	5'865'125.80	5'761'540.41
Prüfaufwand	CHF	55'884.40	45'928.60
Schätzungsaufwand	CHF	25'179.70	59'141.20
Anwältekosten	CHF	18'481.05	36'416.15
Bankgebühren	CHF	154'699.64	186'782.51
Publikations- Druckkosten und Diverse	CHF	37'363.56	26'742.61
Reglementarische Vergütungen an:	CHF		
a) die Fondsleitung	CHF	3'725'936.47	3'301'766.65
b) die Depotbank	CHF	213'336.75	186'393.34
Sonstige Aufwendungen	CHF	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	CHF	-272'376.12	0.00
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	36'793.51	307'899.14
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	500'000.00
Total Aufwand	CHF	19'030'337.40	20'676'225.51

Nettoertrag

Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	16'430'721.53	15'744'029.79
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)		-2'662'251.65	198'108.68
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	13'768'469.88	15'942'138.47



Bonhôte-Immobilier SICAV



Teilvermögen
— *Investoren-BIM*

Geschäftsbericht — und Ausblick

Halbjahresbericht

An der ordentlichen Generalversammlung der Aktionäre von Bonhôte-Immobilier SICAV vom 12. Juli 2025 wurde der Antrag des Verwaltungsrats zur Auszahlung einer Jahresdividende von CHF 3.39 netto pro Aktie genehmigt. Die Aktionäre konnten das neunte Jahr in Folge zwischen einer Auszahlung der Dividende in bar und einer Reinvestition in Form der Zuteilung neuer Aktien wählen. Erneut entschied sich eine Mehrheit, nahezu 75% der Berechtigten, für eine Reinvestition. Mit dieser Transaktion konnte Kapital in der Höhe von über CHF 20 Millionen aufgenommen werden, was der Emission von 158 092 neuen Aktien entspricht. Nach Ablauf der Transaktion befinden sich insgesamt 8'448'122 Aktien im Umlauf.

Am 13. Oktober 2025 wurde eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen, um über verschiedene strukturelle und organisatorische Änderungen zu beschliessen. Die Aktionäre, die ihre Stimmrechte ausübten, genehmigten sämtliche Anträge:

1. Änderungen des Anlagereglements im Zusammenhang mit dem Wechsel der Fondsleitung. Solutions & Funds SA, Morges, wird anstelle von CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, die Fondsleitung übernehmen.
2. Anpassung des Anlagereglements im Zusammenhang mit dem Wechsel der Depotbank. Die Funktion der Depotbank wird von CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon/Suisse, an die Waadtländische Kantonalbank (BCV) übertragen.
3. Ernennung der neuen Revisionsstelle. PricewaterhouseCoopers SA (PwC), Genf, wurde als neue Revisionsstelle ernannt und ersetzt KPMG SA, Genf.

Diese Änderungen werden am 1. Januar 2026, nach der formellen Genehmigung durch die FINMA, die am 30. Oktober 2025 erfolgte, in Kraft treten.

Immobilienportfolio

Im Rahmen ihrer Investitionstätigkeit hat die Bonhôte-Immobilier SICAV am 1. Mai 2025 in Luzern eine Immobilie der neuesten Generation zu einem Kaufpreis von CHF 14 250 000 mit einer Bruttorendite von 4,48% in ihr Portfolio aufgenommen. Die Immobilie umfasst 19 Wohnungen, von Einzimmerwohnungen bis zu 3½-Zimmer-Wohnungen, die sich durch eine moderne architektonische Gestaltung, über dem Marktstandard liegende Wohnflächen und die Verwendung hochwertiger Materialien auszeichnen. Die vollständig mit Travertin verkleidete Fassade – einem natürlichen Material in gelblich-weissen Farbtönen – verleiht dem Gebäude eine bemerkenswerte ästhetische Identität, die sowohl an Jura-Kalkstein als auch an bestimmte architektonische Merkmale des Kolosseums in Rom erinnert. Im Erdgeschoss befinden sich drei Gewerbeflächen, die die Nutzungsvielfalt erhöhen und die Mieterträge sichern. Der Immobilienkomplex verfügt ausserdem über eine Tiefgarage, eine Grünfläche und einen Spielplatz, was die Attraktivität für Mieter erhöht und eine anhaltend hohe Auslastung fördert. Die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum von Luzern – nur sechs Minuten mit dem Zug entfernt – macht diese Immobilie sowohl hinsichtlich der Rendite als auch der zentralen Lage zu einer opportunistischen Anlage.

Das Projekt «Concept B.180» in Neuchâtel schreitet streng nach Zeitplan voran. Bei 80% der am Bau beteiligten Unternehmen handelt es sich um lokale Firmen, was die Integration einer angewandten Kreislaufwirtschaft im Einklang mit den ursprünglichen Zielen des Programms



Luzern, Bodenhof 1

ermöglicht. Dieser Ansatz fördert die Aufwertung der regionalen Wirtschaft, die Reduzierung der Emissionen im Zusammenhang mit dem Transport von Materialien und die Optimierung der Baustoffe. Das Projekt sieht die Errichtung eines neuen Quartiers mit 162 Wohnungen vor, dessen Gesamtkosten sich einschliesslich Grundstückspreis auf CHF 81 Millionen belaufen.

Dank der strengen Überwachung des Budgets, der aktiven Steuerung der Ausschreibungen und der Vorwegnahme der Risiken im Zusammenhang mit Materialengpässen und Schwankungen der Baupreise sind die Kosten zum jetzigen Zeitpunkt vollständig unter Kontrolle. Das Projekt ist so konzipiert, dass eine schrittweise Vermietung nach Fertigstellung der ersten Gebäude im Herbst 2026 gewährleistet ist.

Neuchâtel, 28. November 2025



Bilanz

Teilvermögen Investoren - BIM

30.09.2025

30.09.2024

Aktiven

Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	13'750'026.09	67'113'543.88
------------------------	-----	---------------	---------------

Grundstücke

Wohnbauten	CHF	740'295'000.00	704'126'000.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	111'839'000.00	110'690'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	263'483'000.00	262'470'000.00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten liegenschaften	CHF	45'982'000.00	45'600'000.00
Gemischte Bauten	CHF	149'181'000.00	147'600'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	52'176'000.00	52'360'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	32'941'000.00	19'560'000.00

Total Grundstücke	CHF	1'395'897'000.00	1'342'406'000.00
--------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Sonstige Vermögenswerte	CHF	3'429'817.85	2'394'068.83
-------------------------	-----	--------------	--------------

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'413'076'843.94	1'411'913'612.71
----------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passiven

Kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	84'607'000.00	121'369'500.00
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	12'769'445.24	20'287'034.69

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Hypothekarschulden	CHF	232'277'000.00	228'884'000.00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	162'665.24	172'085.24

Gesamtverbindlichkeiten	CHF	329'816'110.48	370'712'619.93
--------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	1'083'260'733.46	1'041'200'992.78
---	------------	-------------------------	-------------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-14'040'063.01	-10'337'946.66
--------------------------------	-----	----------------	----------------

Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'069'220'670.45	1'030'863'046.12
--	------------	-------------------------	-------------------------

Veränderung des Nettovermögens

30.09.2025

30.09.2024

Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	1'063'769'295.06	929'374'413.78
Ausschüttung	CHF	-28'103'201.70	-24'540'606.68
Saldo der Bewegungen von Fondsaktie	CHF	19'786'107.21	110'087'100.55
Gesamtergebnis	CHF	13'768'469.88	15'942'138.47
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'069'220'670.45	1'030'863'046.12

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie

30.09.2025

30.09.2024

Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		8'290'030	7'391'749
Ausgegebene Aktie		158'092	898'281
Zurückgenommene Aktie		0	0
Stand am Ende der Rechnungsperiode		8'448'122	8'290'030
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	CHF	126.55	124.35

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Investoren - BIM

Rechnungsperiode
01.04.25-30.09.25 01.04.24-30.09.24

Erträge

Mietzinseinnahmen	CHF	34'616'234.92	34'262'616.52
Bankzinsen	CHF	-17'378.69	17'999.76
Bauzinsen	CHF	171'347.41	0.00
Sonstige Erträge	CHF	478'344.19	782'216.38
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	39'503.31	-113'966.16
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	173'007.79	1'471'388.80
Total Erträge	CHF	35'461'058.93	36'420'255.30

Aufwand

Hypothekarzinsen	CHF	1'897'913.05	3'047'755.42
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	3'679'856.91	3'583'942.31
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	2'453'369.82	2'440'567.27
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'138'772.86	1'191'349.90
Steuern	CHF	5'865'125.80	5'761'540.41
Prüfaufwand	CHF	55'884.40	45'928.60
Schätzungskosten	CHF	25'179.70	59'141.20
Anwaltskosten	CHF	18'481.05	36'416.15
Bankgebühren	CHF	154'699.64	186'782.51
Publikations- Druckkosten und Diverse	CHF	37'363.56	26'742.61
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	3'725'936.47	3'301'766.65
b) die Depotbank	CHF	213'336.75	186'393.34
Sonstige Aufwendungen		0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	CHF	-272'376.12	0.00
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	36'793.51	307'899.14
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	500'000.00
Total Aufwand	CHF	19'030'337.40	20'676'225.51

Nettoertrag	CHF	16'430'721.53	15'744'029.79
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	16'430'721.53	15'744'029.79
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	-2'662'251.65	198'108.68
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	13'768'469.88	15'942'138.47

Verwendung des Erfolges

01.04.25 - 30.09.25 01.04.24 - 30.09.24

Nettoertrag	CHF	16'430'721.53	15'744'029.79
Vortrag des Ertrags	CHF	10'857'747.95	9'066'099.92
Zur Verteilung verfügbarer Ertrag	CHF	27'288'469.48	24'810'129.71
Ausschüttung der ordentlichen Erträge	CHF	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	27'288'469.48	24'810'129.71

Verwendung des Kapitalgewinns

01.04.25- 30.09.25 01.04.24 - 30.09.24

Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste ¹	CHF	0.00	0.00
Vortrag der realisierte Kapitalgewinne	CHF	19'882'296.31	19'882'296.31
Zur Ausschüttung verfügbarere realisierte Kapitalgewinne	CHF	19'882'296.31	19'882'296.31
Ausschüttung der realisierten Kapitalgewinne	CHF	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	19'882'296.31	19'882'296.31

¹ Art. 89, al. 1, let. a, LPCC

Immobilieninventar

Wohnbauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Ver- kehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Basel-Landschaft					
Diegten	Hauptstrasse 22 à 26	10'123'010.95	10'066'000.00	224'138.00	4.56%
Freiburg					
Freiburg	20/22, Impasse de la Forêt	19'253'589.94	18'394'000.00	590'720.10	7.71%
Pont-en-Ogoz	3, En Palud	11'049'309.66	10'988'000.00	243'606.00	4.44%
Genf					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'882'739.96	32'926'000.00	791'541.50	4.89%
	47/49, rte de Veyrier	10'473'500.39	14'336'000.00	421'926.00	5.93%
Genf	57, rue de Lyon	11'471'351.70	12'986'000.00	352'659.80	5.58%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	41'796'871.18	51'863'000.00	1'346'125.20	5.24%
	11, rue Sautter	18'710'864.90	21'585'000.00	565'280.50	5.31%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	9'679'666.11	11'771'000.00	287'650.00	4.93%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'980'396.66	27'588'000.00	694'914.00	5.07%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	6'045'175.63	7'210'000.00	179'522.00	5.04%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	34'597'276.22	44'867'000.00	1'205'093.50	5.41%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	11'198'721.31	13'637'000.00	370'881.00	5.53%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	13'121'169.94	16'152'000.00	420'596.00	5.24%
Vernier	35, av. du Lignon	8'171'010.50	10'091'000.00	222'710.00	4.49%
Luzern					
Luzern	Bodenhof 1	14'442'500.00	15'252'000.00	146'661.00	4.00%
Neuchâtel					
Boudry	33/35, rte de la Gare	4'078'087.14	5'036'000.00	140'611.50	5.72%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'295'810.08	8'879'000.00	255'902.85	5.85%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'279'219.34	6'623'000.00	206'906.90	6.17%
	1/3, rue de la Colline	5'787'701.41	7'299'000.00	207'554.00	5.66%
	11a/11b, rue des Vernes	5'541'324.88	5'762'000.00	167'203.50	5.80%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'819'856.00	6'780'000.00	186'347.35	5.86%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	5'248'604.85	5'012'000.00	145'476.00	5.97%
	24 à 28, rue des Berthoudes	7'175'726.97	7'413'000.00	196'738.00	5.44%
	19, rue des Vignolants	5'291'957.77	5'028'000.00	144'168.00	5.73%
	1 à 7, rue des Battieux	10'898'007.20	11'552'000.00	381'956.00	6.65%
Peseux	10/12, rue de la Gare	5'078'690.42	5'582'000.00	156'220.00	5.80%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'898'567.12	8'902'000.00	221'180.00	5.44%
St. Gallen					
Heerbrugg	Engelgasse 4/6	22'699'698.38	22'773'000.00	376'320.00	3.81%
Solothurn					
Hägendorf	Bodenmattstrasse 12	11'640'967.48	11'316'000.00	222'016.85	3.96%
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'815'891.59	7'649'000.00	190'738.00	5.08%
Thurgau					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'928'067.97	19'809'000.00	435'863.50	4.48%

Wohnbauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Ver- kehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Wallis					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'786'058.84	14'605'000.00	338'938.00	5.05%
Martigny	2 à 8, rue des Peupliers	15'432'588.94	14'771'000.00	321'917.35	4.94%
Waadtland					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'424'028.51	2'131'000.00	68'154.00	6.44%
Avenches	1-2, impasse des Lilas	13'203'686.92	13'066'000.00	263'929.50	4.77%
	5-6, ch. de la Guérite	19'376'445.94	19'228'000.00	453'432.40	4.81%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'337'143.06	12'640'000.00	392'375.50	6.39%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'655'851.74	8'695'000.00	277'681.21	6.61%
Bussigny-près- Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Rietta	10'215'839.71	10'455'000.00	291'620.00	5.60%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'439'903.68	3'203'000.00	89'617.00	5.60%
	13, rue de Sadaz	2'941'983.33	3'777'000.00	97'929.15	5.68%
Cheseaux-sur- Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'340'902.20	3'596'000.00	105'366.00	5.86%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'373'923.33	16'545'000.00	497'563.00	5.30%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'744'085.38	14'260'000.00	384'265.50	6.06%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'625'793.65	6'133'000.00	206'673.60	6.74%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'428'888.29	17'930'000.00	577'835.52	6.55%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'952'734.80	7'352'000.00	188'959.20	5.27%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'942'514.60	7'406'000.00	170'794.00	5.05%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	31'843'074.30	40'463'000.00	993'453.54	5.18%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'142'510.28	3'485'000.00	103'524.00	5.94%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'200'275.06	4'168'000.00	128'219.50	6.16%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'673'535.59	8'974'000.00	226'338.00	5.06%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'664'162.91	7'289'000.00	191'179.00	5.42%
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	17'036'412.64	16'861'000.00	371'890.50	4.71%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'308'742.58	10'002'000.00	254'465.05	5.09%
	22, rue des Jordils	5'894'731.54	8'133'000.00	237'095.00	5.94%
Total		644'461'151.47	740'295'000.00	18'932'442.57	

Stockwerkeigentum in Wohnbauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Ver- kehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Aargau					
Birrhard	Käsistrasse 6 à 22	43'542'851.05	45'864'000.00	932'710.00	4.19%
Genf					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'323'443.36	5'804'000.00	167'575.80	5.85%
Jura					
Delsberg	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'332'077.08	18'326'000.00	357'542.50	5.29%
Neuchâtel					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	5'058'144.07	6'586'000.00	166'819.00	5.38%
	219 à 229, rue des Fahys	21'879'408.51	23'702'000.00	598'819.30	5.10%
Waadtland					
Aigle	52, rte d'Evian	10'020'866.81	11'557'000.00	360'470.50	6.44%
Total		105'156'790.88	111'839'000.00	2'583'937.10	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Ver- kehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Neuchâtel					
Neuchâtel	15/21, av. Edouard-Dubois (Concept B.180)	31'746'057.23	32'941'000.00	0.00	0.00%
Total		31'746'057.23	32'941'000.00	0.00	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Ver- kehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Genf					
Genf	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'469'000.00	81'126.00	4.68%
Neuchâtel					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'614'654.36	31'267'000.00	726'792.00	4.65%
Hauterive	61, Rouges -Terres (SI Innoparc SA) ³	12'583'035.97	15'776'000.00	502'895.90	8.04%
La Chaux-de-Fonds	103/105, rue Fritz-Courvoisier (SI Innoparc SA) ³	10'068'010.60	10'046'000.00	359'316.90	7.83%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA) ^{3 und 4}	15'188'487.22	15'349'000.00	436'009.60	6.18%
	20 à 24, rue du Puits-Godet	22'145'635.52	22'153'000.00	693'880.00	5.45%
	1, place Coquillon-15, rue de l'Hôpital - 8, rue des Poteaux	50'720'909.13	50'518'000.00	1'090'267.60	4.27%
	11, rue du Temple-Neuf	5'497'371.09	5'568'000.00	148'425.40	5.42%
	19, rue de l'Ecluse	698'469.88	650'000.00	23'060.00	7.20%
Saint-Blaise	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA) ³	14'722'131.39	14'680'000.00	426'538.50	5.96%

Waadtland

Eysins	21, rte de Crassier	24'242'964.90	25'199'000.00	567'718.40	4.51%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'454'969.00	5'462'000.00	124'689.50	5.06%
Le Mont-sur-Lausanne	En Budron A5	24'459'658.43	28'806'000.00	734'284.85	5.30%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'450'527.07	5'539'000.00	142'288.00	5.15%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théâtre	21'460'035.25	23'189'000.00	478'956.00	4.13%
Vevey	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'571'844.66	5'812'000.00	193'170.00	5.32%
Total		249'415'268.92	263'483'000.00	6'729'418.65	

Gemischte Bauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Ver- kehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Waadtland					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'601'270.09	7'724'000.00	227'816.55	5.90%
Lausanne	36, av. de Cour	16'536'646.46	21'713'000.00	528'655.00	4.89%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'432'371.09	21'093'000.00	583'012.95	5.82%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'099'699.12	6'825'000.00	204'951.00	6.01%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésiole	18'499'470.35	24'088'000.00	659'591.00	5.48%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	30'027'147.27	29'701'000.00	757'319.90	5.16%
	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'839'498.97	8'127'000.00	225'858.00	5.60%
	2/4, rue du Simplon	7'802'490.24	6'900'000.00	206'797.20	6.26%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	20'159'927.33	23'010'000.00	662'151.00	5.95%
Total		130'998'520.92	149'181'000.00	4'056'152.60	

Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Ver- kehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Genf					
Carouge	20, rue des Noirettes	11'551'897.35	11'802'000.00	323'407.50	5.51%
Genf	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay	29'633'149.26	34'180'000.00	842'107.00	4.94%
Total		41'185'046.61	45'982'000.00	1'165'514.50	

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Ver- kehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Neuchâtel					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'621'153.04	14'642'000.00	302'821.00	4.61%
Waadtland					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'623'611.35	37'534'000.00	845'948.50	4.75%
Total		53'244'764.39	52'176'000.00	1'148'769.50	

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

Zusammenfassung

	Gestehungs-kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Mieteinnah- men ¹ in CHF
Wohnbauten	644'461'151.47	740'295'000.00	18'932'442.57
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	105'156'790.88	111'839'000.00	2'583'937.10
Kommerziell genutzte Liegenschaften	249'415'268.92	263'483'000.00	6'729'418.65
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	41'185'046.61	45'982'000.00	1'165'514.50
Gemischte Bauten	130'998'520.92	149'181'000.00	4'056'152.60
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	53'244'764.39	52'176'000.00	1'148'769.50
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	31'746'057.23	32'941'000.00	0.00
Total	1'256'207'600.42	1'395'897'000.00	34'616'234.92

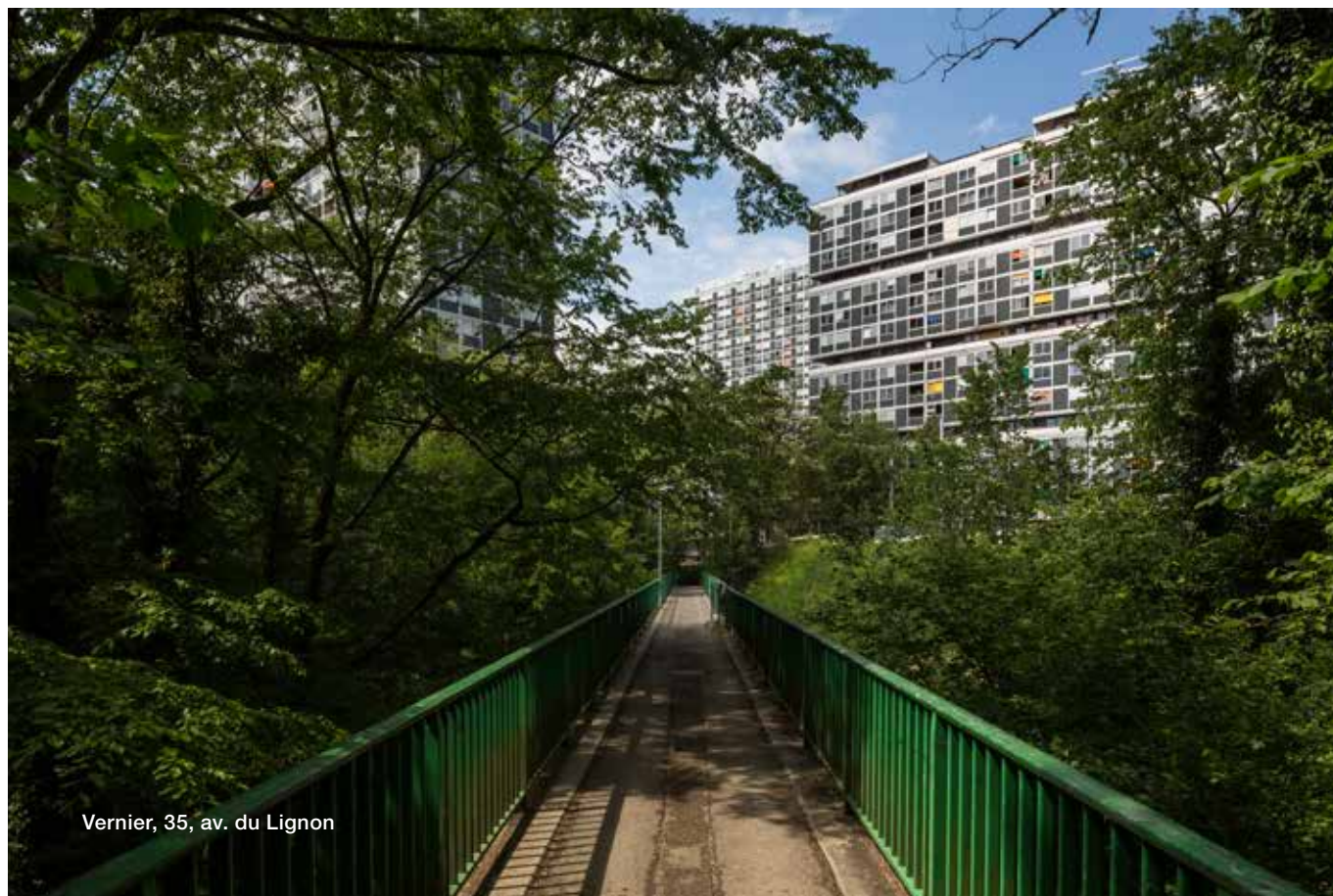
Der Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks von Bonhôte-Immobilier SICAV beträgt per 30. September 2025 CHF 1'235'881'538.00

¹ Einschliesslich noch zu erhaltende und vorausbezahlte Mieten der Berechnungsperiode

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

³ 100 % in indirekten Besitz

⁴ Gebäude im DDP gehalten. Der gesamt Wert der kommerziell genutzten Liegenschaften beträgt CHF 15'349'000.00.



Vernier, 35, av. du Lignon

Aufstellung der Immobilienkäufe — und -verkäufe

Kauf

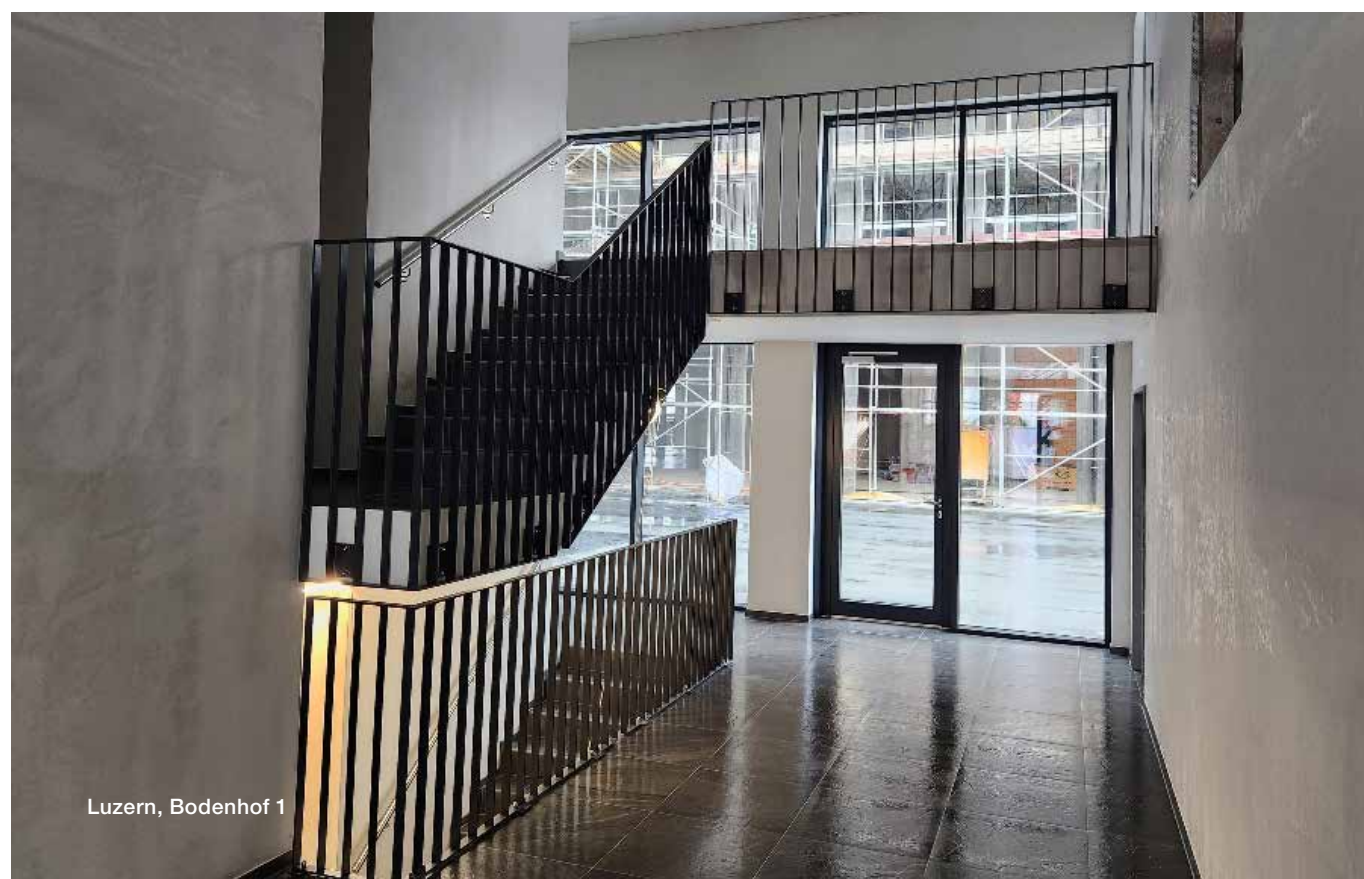
—

Wohnbauten		Kaufpreis in CHF
Luzern		
Luzern 1	Bodenhof 1	14'250'000.00
Total Kauf		14'250'000.00

Verkauf

—

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis zum 30. September 2025.



Luzern, Bodenhof 1

Hypothekarschulden im Detail

Hypothekarschulden im Detail

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
20'000'000.00	FIX	2.14%	28.10.2022	28.10.2025
10'000'000.00	FIX	0.45%	30.09.2025	30.10.2025
20'000'000.00	FIX	0.55%	01.09.2025	03.11.2025
1'000'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2025
176'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2025
191'000.00	FIX	0.00%	17.12.2020	30.11.2025
240'000.00	FIX	0.00%	22.12.2022	30.11.2025
8'000'000.00	FIX	1.00%	31.03.2025	31.03.2026
15'000'000.00	FIX	0.84%	31.03.2021	31.03.2026
10'000'000.00	FIX	0.95%	27.09.2018	26.09.2026

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
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
20'000'000.00	FIX	0.88%	01.08.2025	31.07.2028
20'000'000.00	FIX	0.80%	31.08.2025	31.08.2028
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
5'000'000.00	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
7'000'000.00	FIX	1.59%	28.06.2024	28.10.2032
8'000'000.00	FIX	2.70%	27.07.2023	28.07.2033
10'000'000.00	FIX	1.46%	28.02.2025	27.02.2034
20'000'000.00	FIX	0.62%	19.01.2022	19.01.2037
2'452'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
3'045'000.00	FIX	0.00%	17.12.2020	30.11.2041
5'280'000.00	FIX	0.00%	22.12.2022	30.11.2047

316'884'000.00

1.20%
(gewichteter
Durchschnittssatz)

4 Jahr(e), 2 Monat(e)
und 5 Tag
(Dauer)

Detaillierte zurückgezahlte

— Hypothekarschulden

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
10'000'000.00	FIX	0.81%	08.03.2025	25.04.2025
20'000'000.00	FIX	1.00%	28.02.2025	28.04.2025
10'000'000.00	FIX	1.00%	22.04.2025	28.04.2025
30'000'000.00	FIX	0.75%	28.04.2025	30.06.2025
30'000'000.00	FIX	0.65%	30.06.2025	01.09.2025
20'000'000.00	FIX	0.77%	08.03.2025	31.07.2025
10'000'000.00	FIX	0.65%	25.04.2025	31.07.2025
10'000'000.00	FIX	0.40%	30.07.2025	30.08.2025
10'000'000.00	FIX	0.40%	31.07.2025	30.09.2025



Effektiv angewandte Vergütungssätze

— deren Maximalsätze im Anlagereglement angegeben sind

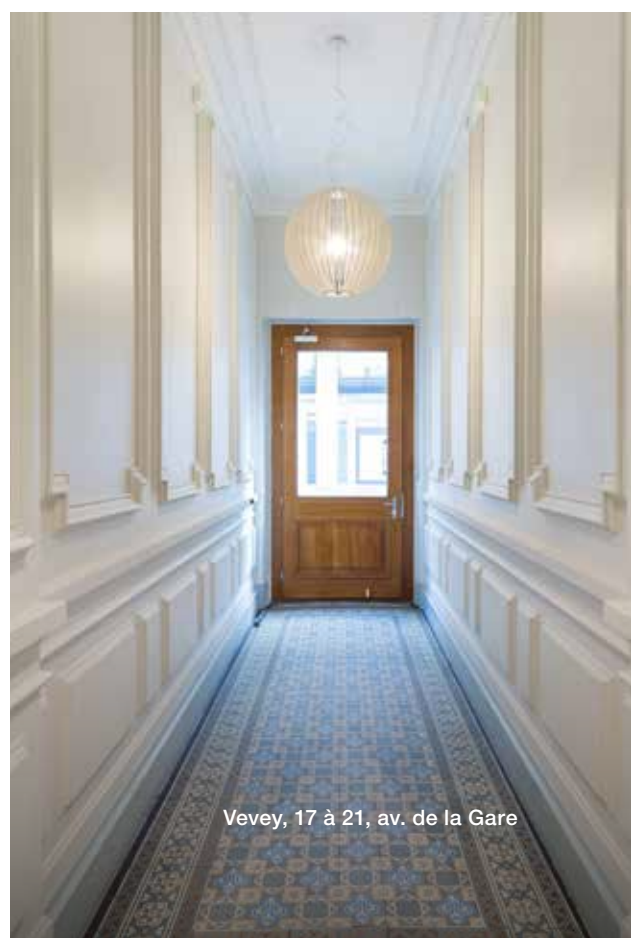
		Maximaler Satz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Entschädigung der Fondsleitung			
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Anlagereglement	0.75%	0.69%
Ausgabekommission	§ 18 des Anlagereglement	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	§ 18 des Anlagereglement	1.00%	N/A
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 19 des Anlagereglement	5.00%	1.00%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 19 des Anlagereglement	3.00%	von 0% bis 3%
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Anlagereglement	5.00%	von 2.00% bis 3.82%
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 CHF 55'217'837.34



Vevey, 17 à 21, av. de la Gare



Bonhôte-Immobilier SICAV



Birrhard, Käsistrasse 6 à 22

Teilvermögen — *Unternehmer*

Bilanz

Teilvermögen Unternehmer

30.09.2025

30.09.2024

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
------------------------	-----	------	------

Eigenkapital

Aktienkapital	CHF	300'000.00	300'000.00
Ergebnis verlagt	CHF	0.00	0.00
Jahresüberschuss	CHF	0.00	0.00
Gesamtverbindlichkeiten	CHF	300'000.00	300'000.00

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie ¹

30.09.2025

30.09.2024

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	300	300
Ausgegebene Aktien	0	0
Zurückgenommene Aktien	0	0
Stand am Ende der Rechnungsperiode	300	300
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	CHF 1'000.00	CHF 1'000.00

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



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

Ziel des Fonds ist es, einen stabilen und dynamisch verwalteten Bestand an Vermögenswerten aufzubauen.

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Unternehmer

Rechnungsperiode

01.04.25-30.09.25

01.04.24-30.09.24

Erträge

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

Verwendung des Erfolges

01.04.25- 30.09.25

01.04.24 - 30.09.24

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



