



Bonhôte-Immobilier SICAV
— *2024-2025 Jahresbericht*



BONHÖTE
Immobilier SICAV

caceis
INVESTOR SERVICES

Inhaltsverzeichnis

- 06 **Bonhôte-Immobilier SICAV**
 - 08 Wirtschaftliche und rechtliche Informationen
 - 11 Kennzahlen, Vermögens- und Erfolgsrechnung
- 15 **Anlegerteilvermögen - BIM**
 - 16 Geschäftsbericht und Ausblick
 - 19 Strategie ESG
 - 22 Vermögens- und Erfolgsrechnung
 - 24 Immobilieninventar
 - 32 Statistik
 - 34 Immobilien im Überblick
- 45 **Unternehmerteilvermögen**
 - 46 Vermögens- und Erfolgsrechnung
- 49 **Bericht der Prüfgesellschaft**



Herzlich willkommen!

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht mit der per 31. März 2025 abgeschlossenen Jahresrechnung des Bonhôte-Immobilier SICAV überreichen zu dürfen.

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres ermöglicht die Ausschüttung eines Betrages von CHF 28'103'201.70 an die Anlegeraktionäre, was einer Dividende von CHF 3.39 pro Aktie entspricht. Diese wird am 30. Juli 2025, nach der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 14. Juli 2025, ausbezahlt.

Die Anleger werden gemäss Emissionsprospekt das neunte 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,

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.



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).

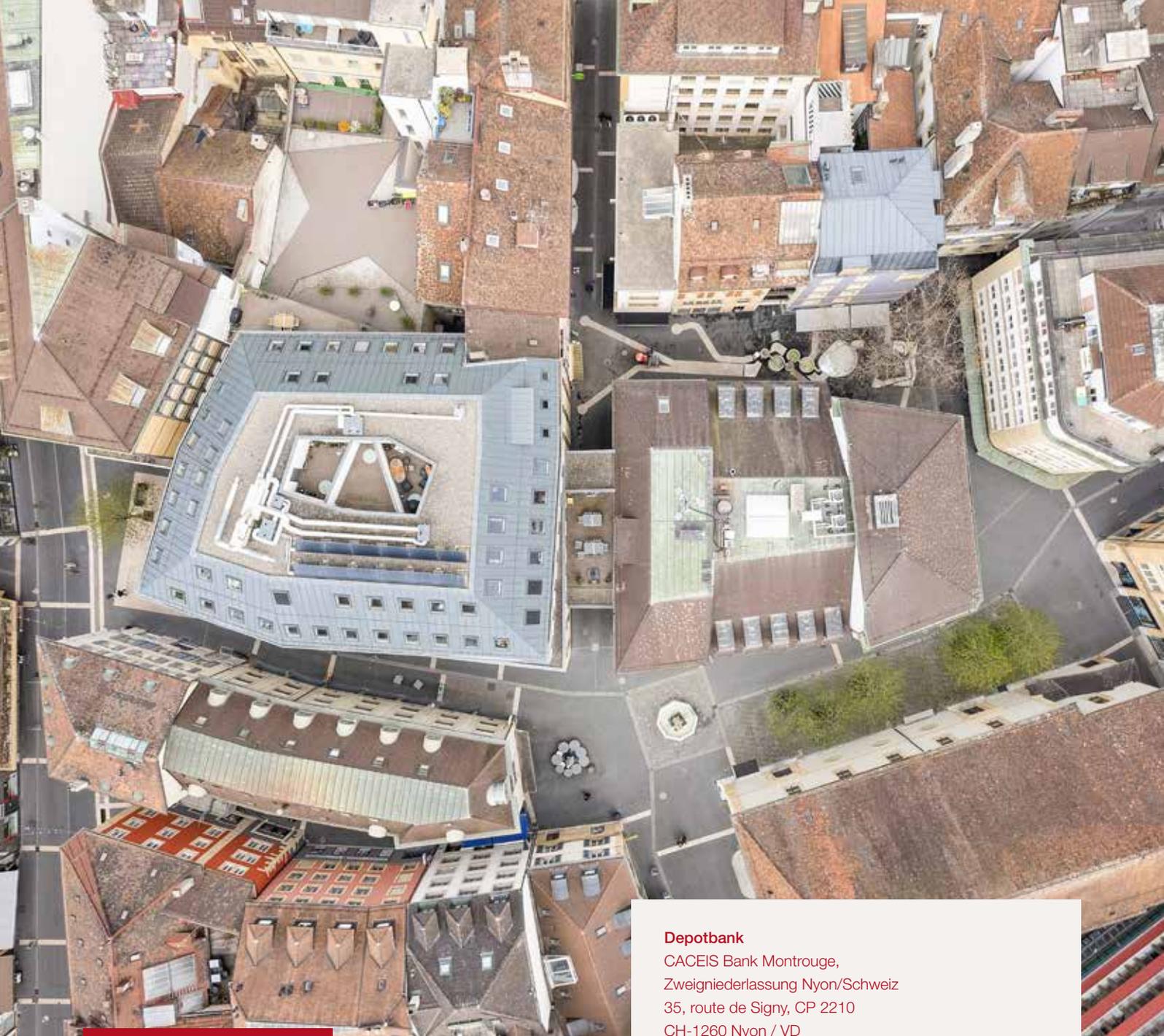
In jedem Fall bleibt die Haftung für das gesamte Vermögen der Immobilien-SICAV im Sinne von Art. 55

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 ausgegebenen 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
CH-1260 Nyon / VD

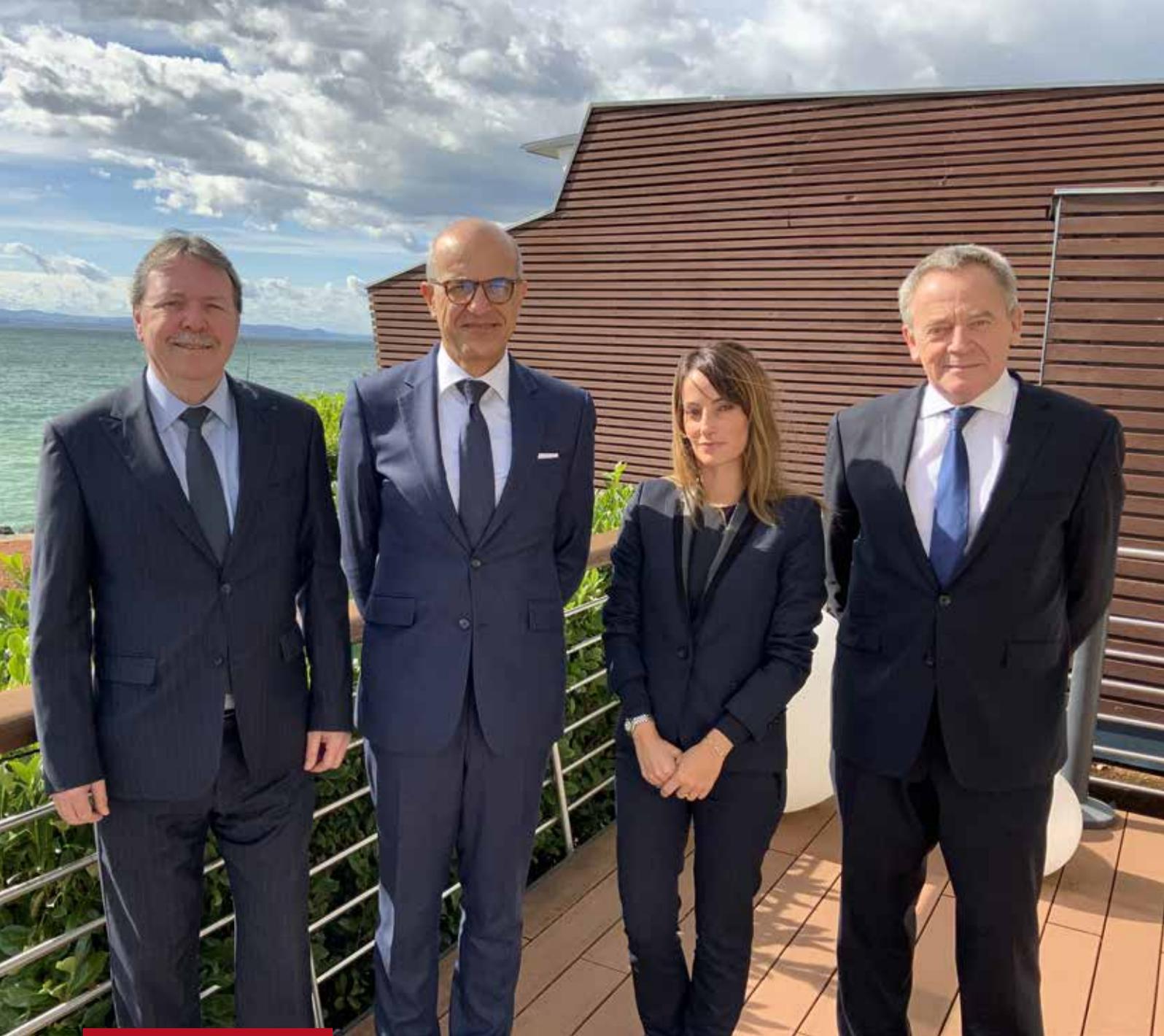
Fondsleitung

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 (von links nach rechts)

Jean-Paul Jeckelmann

Me Yves de Coulon

Géraldine Bosshart Brodard

Laurent Staffelbach

Vizepräsident

Präsident

Verwaltungsratsmitglied

Verwaltungsratsmitglied

CACEIS (Switzerland) SA

— organisation

Verwaltungsrat

Joseph Saliba	Präsident (ab 13.05.2024)
Yvar Mentha	Vizepräsident (Präsident ad interim von 01.02.2024 bis 12.05.2024)
Jacques Bourachot	Verwaltungsratsmitglied
Marc-André Poirier	Verwaltungsratsmitglied
Jean-Pierre Valentini	Verwaltungsratsmitglied (Vizepräsident ad interim von 01.02.2024 bis 12.05.2024)
Fernando Valenzuela	Verwaltungsratsmitglied (von 13.05.2024 bis 04.12.2024)

Geschäftsleitung

Oscar Garcia	Generaldirektor
Claude Marchal	Vizedirektor
Lionel Bauer	Vizedirektor

Schätzungsexperten (jeder zu bestimmte Liegenschaften zugeordnet)

Driss Agramelal	Immobilienexperte – AGRA (Switzerland) LLC – Zollikon, Zürich / 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
Stéphanie Osler	Immobilienexperte – Expertop SA – St-Aubin-Sauges – NE (bis 28.11.2024)
Maëlle Suter	Immobilienexperte – Expertop SA – Neuchâtel – NE (ab 28.11.2024)

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
Gérances Foncières SA - Freiburg / FR (bis 30.06.2024)
Régie de Fribourg SA - Freiburg / FR
Pilet & Renaud SA - Genf / GE
Rosset & Cie - Onex / GE

Revisionsstelle

KPMG SA – Genf



Informationen zu Angelegenheiten

— von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

I. Änderungen der rechtlichen Dokumentation

- i. Der Verwaltungsrat der SICAV hat die Anleger am 19. Juni 2024 über die Änderungen des Anlagereglements der SICAV informiert, die am 12. Juli 2024 vom Generalversammlung und am 18. Juli 2024 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) verabschiedet wurden. Das Anlagereglement ist am 22. Juli 2024 in Kraft getreten.
- § 19 Ziff. 5 des Anlagereglements der SICAV wurde wie folgt geändert: :
5. Die Immobilien-SICAV sowie die Fondsleitung und die Depotbank haben andererseits Anspruch auf die aus dem Vermögen des Teilvermögens geleistete Erstattung der folgenden Nebenkosten, die ihnen im Rahmen der Ausführung des Anlagereglements entstehen:
- a. Kosten für den Ankauf und Verkauf von Immobilienanlagen inklusive Absicherungstransaktionen, insbesondere marktübliche Maklerprovisionen, sonstige Provisionen, Abrechnungs- und Bearbeitungsgebühren, Bankgebühren, Abgaben und Steuern sowie Kosten für die Überprüfung und Einhaltung der Qualitätsnormen für Anlagen in materieller Form;
 - b. seitens der Aufsichtsbehörde erhobene Gebühren für die Gründung, Änderung, Auflösung, Fusion oder Zusammenlegung der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen;
 - c. seitens der Aufsichtsbehörde jährlich erhobene Gebühren;
 - d. Honorare der Prüfgesellschaft für die Prüfung sowie für die Bescheinigungen im Rahmen der Gründung, Änderung, Auflösung, Fusion oder Zusammenlegung der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen;
 - e. Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit der Gründung, Änderung, Auflösung, Fusion oder Zusammenlegung der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen sowie in Zusammenhang mit der Vertretung der allgemeinen Interessen der Teilvermögen und ihrer Anteilinhaber;
 - f. Kosten für die Veröffentlichung des Nettoinventarwerts der Teilvermögen sowie jedwede Kosten, die für Mitteilungen an die Anteilinhaber anfallen, einschliesslich Übersetzungskosten, sofern die betreffenden Mitteilungen nicht aus einem Fehlverhalten der Immobilien-SICAV resultieren;
 - g. Kosten für den Druck und die Übersetzung der juristischen Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen;
 - h. Kosten der allfälligen Anmeldung der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, insbesondere die von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobenen Gebühren, die Übersetzungskosten und die an den Vertreter oder den ausländischen Zahlungsdienst zu zahlenden Aufwandsentschädigungen;
 - i. Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten der Immobilien-SICAV bzw. ihrer Teilvermögen einschliesslich der Honorare externer Berater;
 - j. Kosten und Honorare in Verbindung mit geistigen Eigentumsrechten, die im Namen der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen angemeldet werden oder für welche sie eine Lizenz erwirbt;
 - k. Notarkosten und Kosten für die Eintragung ins Handelsregister für gemeinsame Anlagen und Finanzinstitute sowie Kosten für die Änderung der im Register erfassten Sachverhalte;
 - l. Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats der Immobilien-SICAV und Kosten der Haftpflichtversicherung;
 - m. alle anfallenden Kosten aufgrund von ausserordentlichen Massnahmen durch die Immobilien-SICAV, die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen des Immobilienfonds oder die Depotbank zur Wahrung der Interessen der Anteilinhaber;
 - n. Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Kotierung der Immobilien-SICAV;

- o. Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit dem Kauf und der Nutzung von Daten und Datenlizenzen, sofern sie der Immobilien-SICAV belastet werden können und keine Research-Kosten darstellen.

§ 19 Ziff. 6 des Anlagereglements der SICAV wurde wie folgt geändert:

- 6. Darüber hinaus hat die Immobilien-SICAV Anspruch auf Erstattung der mit der Erfüllung des Anlagereglements verbundenen Nebenkosten:

1) marktübliche Vermittlerprovisionen, die an Dritte im Zusammenhang mit dem Kauf und dem Verkauf von Immobilien sowie im Rahmen der Erstvermietung neuer Gebäude und nach Sanierung gezahlt werden, Beratungs- und Anwaltshonorare, Notarkosten sowie sonstige Vergütungen und Steuern;

2) Kosten und Honorare der unabhängigen Schätzgutachter sowie allfälliger weiterer Gutachter, die im Interesse der Anleger zu Abklärungen bestellt werden;

3) Kosten und Gebühren für den Bau von Gebäuden, ihre Renovierung und ihren Umbau bis in Höhe von maximal 3 % der Baukosten;

4) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Verwaltung der verschiedenen Immobilien bis in Höhe von maximal 5 % der jährlichen Bruttomietträge, soweit sie den marktüblichen Kosten entsprechen und nicht Dritten belastet werden, insbesondere Instandhaltungs- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, Beiträgen des öffentlichen Rechts und Kosten für Dienstleistungen und Infrastrukturdienstleistungen;

5) Betriebliche Ausgaben der Immobilienverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und staatliche Abgaben in Verbindung mit Hauswarts-, Heizungs-, Hausmeister- und sonstigen Funktionen sowie Service- und Infrastrukturleistungen;

6) marktübliche Provisionen an Dritte im Zusammenhang mit dem Kauf und dem Verkauf von Immobilien sowie im Rahmen der Erstvermietung neuer Gebäude und nach der Sanierung; 7) Kosten

und Provisionen in Verbindung mit Kapitalerhöhungen sowie Vergütungen und Kosten im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung des Immobilienfonds an der SIX Swiss Exchange und mit der Angebotsgenehmigung in der Schweiz und im Ausland;

8) Kosten und Gebühren, die einen regelmässigen Handel mit Anteilen der Immobilien-SICAV an der Börse oder ausserhalb der Börse ermöglichen;

9) Kosten für Beratung und Verfahren im Zusammenhang mit dem allgemeinen Schutz der Interessen der Immobilien-SICAV und ihrer Anleger.

- ii. Am 28. November 2024 hat die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) die Änderung des Prospekts bezüglich des Expertenwechsels genehmigt. In diesem Zusammenhang ersetzt Frau Maëlle Suter Frau Stéphanie Osler als Immobilienexpertin.

Der vollständige Text der Änderungen der rechtlichen Dokumentation kann kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

II. Kapitalerhöhung

Der Verwaltungsrat des Bohôte-Immobilier SICAV hat am 17. Juni 2024 beschlossen, eine «best effort»-Emission durchzuführen von Maximal siebenhundertvierundfünfzigtausendzweihundertsechundneunzig (754'296) Aktien. Der Zeichnungspreis wurde auf CHF 127.00 netto pro neue BIM-Aktie festgelegt. Die den Aktionären vorbehaltene Zeichnungsfrist für neue Aktien hat vom 9. September bis zum 20. September 2024 um 12.00 Uhr gedauert.

Nach Ablauf der Zeichnungsfrist wurden von dem Teilvermögens BIM 747'067 neue Aktien mit Schweizer Franken (CHF) als Rechnungswährung ausgegeben. Diese Zeichnung stellt ein Nettovermögen von CHF 94'877'509.- dar. Die Einzahlung der Aktien wurde auf den 26. September 2024 festgelegt.

Zum 26. September 2024 beläuft sich die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien des Teilvermögens auf 8'290'030.

Spätere — Ereignisse

Keine

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 Konstanzhaltung 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 Teilfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilfonds 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 31.03.2025	per 31.03.2024
Immobilien SICAV Gesamtvermögen	CHF	1'389'813'545.72	1'309'401'284.86
Immobilien SICAV Nettovermögen	CHF	1'064'069'295.06	929'674'413.78
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'347'842'000.00	1'276'846'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	25'688'000.00	16'730'000.00

	Teilvermögen	Fondsaktie im Umlauf	Nettofonds- vermögen	Netto- inventarwert pro Aktie	Ordentliche Dividenden- ausschüttung	Ausschüttung des Kapitalgewinn	Total
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
2024/2025	Teilvermögen Investoren-BIM	8'290'030	1'063'769'295.06	128.30	3.39	0.00	3.39
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
2024/2025	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 31.03.2025	per 31.03.2024
Teilvermögen BIM		
Mietzinsausfallrate	2.08 %	1.70 %
Fremdfinanzierungsquote	21.61 %	27.48 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	59.68 %	60.93 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (GAV)	0.78 %	0.79 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (MV)	0.89 %	1.06 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4.70 %	3.41 %
Kapitalrendite (ROIC)	3.82 %	2.86 %
Ausschüttungsrendite	2.04 %	2.23 %
Ausschüttungsquote	90.31 %	92.20 %
Agio/disagio	29.38 %	18.49 %
Anlagerendite	4.79 %	3.50 %

Bonhôte-Immobilier SICAV Performance (Dividende reinvestiert)

	2025 ¹	2024	Seit der Lancierung des Fonds ²	In der Berichtsperiode 01.04.24 - 31.03.25
Teilvermögen Investoren – BIM	4.40%	17.88%	144.85%	14.34%
SXI Real Estate Funds Index*	1.92%	17.59%	179.22%	13.14%

* 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 Performance-Daten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

¹ Vom 1. Januar 2025 bis 31. März 2025

² Vom 11. Oktober 2006 bis 31. März 2025 (kumulierte Performance)

Bilanz

Immobilien SICAV total		31.03.2025	31.03.2024
Aktiven			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	9'265'683.32	12'352'247.58
Grundstücke			
Wohnbauten			
Wohnbauten	CHF	725'043'000.00	703'686'000.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	111'839'000.00	65'130'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	263'475'000.00	262'470'000.00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten liegenschaften	CHF	45'982'000.00	45'600'000.00
Gemischte Bauten			
Gemischte Bauten	CHF	149'327'000.00	147'600'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	52'176'000.00	52'360'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	25'688'000.00	16'730'000.00
Total Grundstücke	CHF	1'373'530'000.00	1'293'576'000.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	7'017'862.40	3'473'037.28
Gesamtfondsvermögen	CHF	1'389'813'545.72	1'309'401'284.86

Passiven			
Kurzfristigen Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	94'607'000.00	133'621'700.00
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	14'737'952.38	14'025'713.69
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Hypothekarschulden	CHF	202'277'000.00	221'884'000.00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	166'985.24	172'085.24
Gesamtverbindlichkeiten	CHF	311'788'937.62	369'703'498.93
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	1'078'024'608.10	939'697'785.93
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-13'955'313.04	-10'023'372.15
SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'064'069'295.06	929'674'413.78

Veränderung des SICAV Nettofondsvermögens		31.03.2025	31.03.2024
SICAV Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	929'674'413.78	909'440'457.09
Ausschüttung	CHF	-24'540'606.68	-23'689'565.25
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	110'087'100.55	12'474'241.50
Gesamtergebnis	CHF	48'848'387.41	31'449'280.44
SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'064'069'295.06	929'674'413.78

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie		31.03.2025	31.03.2024
Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		7'392'049	7'289'397
Ausgegebene Aktien - Teilvermögen Investoren - BIM		898'281	102'652
Ausgegebene Aktien - Teilvermögen Unternehmer		0	0
Zurückgenommene Aktien - Teilvermögen Investoren - BIM		0	0
Zurückgenommene Aktien - Teilvermögen Unternehmer		0	0
Stand am Ende der Rechnungsperiode		8'290'330	7'392'049

Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)		31.03.2025	31.03.2024
Saldo Abschreibungskonto der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Saldo Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	CHF	1'223'809.25	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

01.04.24- 31.03.25

01.04.23-31.03.24

Erträge

Mietzinseinnahmen	CHF	68'961'874.45	67'292'714.11
Bankzinsen	CHF	17'917.18	30'305.94
Bauzinsen	CHF	115'183.70	0.00
Sonstige Erträge	CHF	942'786.19	451'450.07
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	199'253.27	274'110.92
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Aktien	CHF	1'471'388.80	110'893.70
Total Erträge	CHF	71'708'403.59	68'159'474.74

Aufwand

Hypothekarzinsen	CHF	5'032'474.26	6'351'601.14
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	8'642'625.50	8'636'856.39
Liegenschaftsverwaltung: :			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	5'319'648.89	4'981'581.87
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	2'511'863.99	2'401'067.51
Steuern	CHF	10'757'307.21	11'203'979.75
Prüfaufwand	CHF	105'144.05	100'499.25
Schätzungsaufwand	CHF	326'073.65	401'658.00
Anwältekosten	CHF	68'364.41	29'665.90
Bankgebühren	CHF	199'701.06	161'012.03
Publikations- Druckkosten und Diverse	CHF	80'703.16	313'892.46
Reglementarische Vergütungen an:	CHF		
a) die Fondsleitung	CHF	6'929'998.48	6'648'569.61
b) die Depotbank	CHF	391'717.12	364'770.85
Sonstige Aufwendungen	CHF	134'649.25	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	CHF	1'223'809.25	0.00
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	89'473.58	-51'847.34
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	CHF	41'813'553.86	41'543'307.42

Nettoertrag

Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	0.00	8'516'681.84
Realisierter Erfolg	CHF	29'894'849.73	35'132'849.16
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)		18'953'537.68	-3'683'568.72
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	48'848'387.41	31'449'280.44



Bonhôte-Immobilier SICAV



Teilvermögen
– *Investoren-BIM*

Geschäftsbericht

— und Ausblick

Jahresbericht

Am 31. März 2025 belief sich der Nettoinventarwert (NAV) auf CHF 128.30 pro Aktie, was einem Anstieg von CHF 2.55 bzw. 2% gegenüber dem Geschäftsjahr 2023-2024 entspricht. Das Nettobetriebsergebnis für dieses Geschäftsjahr beziffert sich auf CHF 29'894'849.73. Dieses positive Ergebnis ist hauptsächlich auf die Ertragssteigerung von 5,2% der SICAV zurückzuführen. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz für diese Finanzverbindlichkeiten beträgt 1,27% bei einer Duration von über vier Jahren. Diese Leistung belegt die Robustheit der Anlagestrategie und die gute Umsetzung des operativen Managements.

Folglich wird an der Generalversammlung vom 14. Juli 2025 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.39 beantragt, was einem Anstieg von 2% gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr entspricht. Die Ausschüttung erfolgt am 30. Juli 2025 in Form von neuen Aktien oder einer Barauszahlung.

Der Wert der direkt verwalteten Immobilien liegt bei knapp CHF 1,4 Milliarden, während das gesamte

Nettofondsvermögen um über 14% auf über eine Milliarde, genau auf CHF 1'064 Millionen, angestiegen ist. Der Verwalter setzt nach wie vor auf 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 11. Juni 2025 wurde die Aktie von Bonhôte-Immobilier zu rund CHF 168.40 an der Schweizer Börse gehandelt, was einem Agio von 32.9% entspricht.

Der gewichtete durchschnittliche Diskontsatz beträgt 3,49%, während das gewichtete durchschnittliche Verhältnis zwischen dem Mietertrag und dem Verkehrswert des bewirtschafteten Immobilienbestandes bei 5,26% liegt. Das Portfolio umfasst insgesamt 94 Immobilien in 11 Kantonen, die sich wie folgt aufteilen: Waadt 40%, Genf 24%, Neuenburg 23%, Freiburg 3% und Wallis 2%. Die restlichen 8% entfallen auf die Kantone Jura, Thurgau, Solothurn, Aargau, Basel-Land und St. Gallen. Die Mieterträge stammen mit einem Anteil von 66% nach wie vor hauptsächlich aus Wohnimmobilien, während 28% auf Gewerbe- oder Büroräumlichkeiten und 6% auf Garagen und sonstige Objekte entfallen.

Bei der ordentlichen Generalversammlung im Juli 2024 stimmten alle anwesenden oder ordnungsgemäss vertretenen Aktionäre den Tagesordnungspunkten einstimmig zu.

Umfeld

Der Schweizer Immobilienmarkt, allen voran der Westschweizer Markt, hat seit dem 1. April 2024 eine bemerkenswerte Dynamik entwickelt, vor allem für institutionelle Anleger und Immobilienfonds.

Der SWIIT (Swiss Real Estate Funds Broad Index) verzeichnete eine starke Performance von nahezu 18%, womit das Jahr 2024 für diese Anlageklasse zu den besten Jahren zählt. Diese Performance wurde massgeblich durch die Entscheidung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) unterstützt, die Leitzinsen von 1,75% im März auf 0,5% im Dezember 2024 zu senken. Diese Zinssenkung förderte das Interesse der Anleger an Immobilienfonds, was zu einem Anstieg der Agios führte. Ende 2024 betrug das Agio des SWIIT-Index 33%, was über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahren liegt.



In der Westschweiz bleibt der Immobilienmarkt angespannt. Dies gilt insbesondere für Genf und Lausanne. Die Wohnungsknappheit besteht nach wie vor, die Leerstandsquoten sind sehr niedrig: In Genf liegt diese Quote bei 0,46%, weit unter einem Prozent, das als Schwelle für Wohnungsknappheit gilt. Diese Situation hat zu einem Anstieg der Mieten geführt. Im Jahr 2024 stiegen die Angebotsmieten um 4,7%. Sie dürften auch 2025 steigen, allerdings in moderaterem Tempo (um durchschnittlich +1,9%).

Institutionelle Anleger wie Pensionskassen und Versicherungen zeigten 2024 erneut Interesse an Schweizer Immobilien. Die Mittelbeschaffung für Immobilienprodukte hat mit über 4 Milliarden Schweizer Franken einen neuen Rekordwert erreicht. Allerdings wird ein substantieller Teil dieser Mittel für die Renovation der bestehenden Immobilienportfolios und zum Abbau der Schulden eingesetzt, und nicht für neue Bauprojekte.

In der ersten Jahreshälfte 2025 legte der Markt für Schweizer Immobilienfonds (SWIIT) moderat zu, mit einer Performance von 3,4% zum Zeitpunkt dieses Berichts. Der Index für Immobilienaktien (REALX) schneidet mit einem Anstieg von 13,55% besser als der Markt für Immobilienfonds ab.

Das durchschnittliche Agio der Immobilienfonds beträgt 35% seit Anfang Jahr und liegt damit über dem historischen Durchschnitt von 22%. Allerdings bestehen grosse Unterschiede je nach Grösse der Fonds. So liegt das durchschnittliche Agio von Fonds mit einer Börsenkapitalisierung von über zwei Milliarden Franken bei 40%, gegenüber 16% für Fonds mit einer Börsenkapitalisierung von unter einer Milliarde. Das global hohe Niveau der Agios ist zum Teil auf die akkommodierende Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank zurückzuführen.

Die SNB hat ihren Zinssenkungszyklus im laufenden Jahr fortgesetzt auf 0% senken. Diese Zinspolitik ist durch die Nullinflation in der Schweiz, ein bescheidenes Wachstum der Schweizer Wirtschaft sowie die durch die Zoll-Turbulenzen und die US-Regierung ausgelösten politischen Unsicherheiten auf die Weltwirtschaft gerechtfertigt. Denn Unsicherheit verringert naturgemäss die Visibilität und belastet daher Investitionen und Beschäftigung.

Wir können eine Rückkehr der Schweizer Leitzinsen in den negativen Bereich eindeutig nicht mehr ausschliessen, zumal das Misstrauen gegenüber dem US-Dollar die relative Attraktivität der Schweizer Währung erhöht.

Aktuell sind die SARON-Sätze ab einer Laufzeit von 2 Monaten sowie die Renditen der Bundesanleihen mit bis zu 5-jähriger Laufzeit in den negativen Bereich zurückgefallen.



Auf dem Schweizer Immobilienmarkt wird die Nachfrage nach Wohnimmobilien durch die historisch niedrigen Zinsen unterstützt und bleibt hoch. Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser nehmen mit +3% bzw. +4% weiter zu. Allerdings bleibt die Finanzierbarkeit ein wesentliches Problem für zahlreiche Haushalte und schränkt den Zugang zu Wohneigentum entsprechend ein.

Die Wohnungsknappheit hält an und führt zu einem Anstieg der Angebotsmieten (+2,5%) und der Bestandsmieten (+1,5%). Die Leerstandsquoten gehen weiter zurück und liegen derzeit bei etwa 1%.

In Gewerbesegment stagnieren die Mieten für Büroflächen, während die Angebotsmieten für Gewerbeflächen leicht sinken (-1%).

Im Bereich der Nachhaltigkeit sind bei den Bemühungen, fossile Heizungen durch nachhaltige Systeme zu ersetzen, Fortschritte zu verzeichnen. Sie reichen aber nicht aus, um die Klimaziele 2050 zu erreichen. Das Verbot fossiler Heizungen in einigen Kantonen dürften den Übergang beschleunigen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Schweizer Immobilienmarkt trotz seiner hohen Bewertung relativ gesehen eine glaubwürdige Alternative zum Schweizer Anleihenmarkt bleibt. Dies vor dem Hintergrund der zum Teil bereits wieder in den negativen Bereich zurückgefallenen Zinsen.

Immobilienportfolio

Am ersten Tag des Geschäftsjahres, am 1. April 2024, erfolgte der Erwerb einer eines neuen Wohngebäudekomplexes in Birrhard (AG), an der Käsistrasse 6 bis 22, für eine Gesamtsumme von CHF 43 Millionen und einem Mietertrag von CHF 1,9 Millionen mit einer Bruttorendite von 4,5%. Die neun Wohngebäude mit 92 voll belegten Wohnungen, die sich durch die

Verwendung hochwertiger und nachhaltiger Materialien auszeichnen, wurden 2023 eingeweiht. Darüber hinaus ist jedes Gebäude mit Wärmepumpen und einem Gaskraftwerk ausgestattet, das in kalten Perioden als Zusatzsystem für die Heizung fungiert und damit ein optimales und nachhaltiges Energiemanagement gewährleistet.

Im Dezember 2024 wurde ein Terminkauf in der Höhe von CHF 14'250'000.00 mit einer Bruttorendite von 4,28% abgeschlossen. Es handelt sich um ein Objekt in Luzern, dessen Erstellung sich in der Abschlussphase befindet. Das Gebäude wird aus 19 Wohnungen und drei Gewerbeflächen im Erdgeschoss bestehen. Dieses neue Objekt wird am 1. Mai 2025 ins Portfolio aufgenommen.

Veräussert wurde von der Immobiliengesellschaft Innoparc SA, Eigentum der Bonhôte-Immobilier SICAV, eine nicht bebaute Parzelle in Hauterive (NE) auf der Parzelle der Innoparc 1 bis. Da der Anteil der «Light Industrial»-Immobilien nicht weiter ausgebaut werden soll, ist der Verkauf dieses Geländes in der Industriezone eine logische Folge.

Mit der am 10. Dezember 2024 in Anwesenheit der Stadt- und Kantonsbehörden von Neuenburg erfolgten Grundsteinlegung für das Immobilienprojekt «Concept B.180», die den offiziellen Beginn der Bauarbeiten markiert, hat die Bonhôte-Immobilier SICAV eine symbolische und historische Etappe zurückgelegt. Die von Tradition und Moderne geprägte Grundsteinlegung für das Concept B.180 wurde in Anwesenheit zahlreicher Persönlichkeiten und Projektpartner gefeiert. Zu nennen sind insbesondere die Vizepräsidentin des Neuenburger Staatsrats, Crystel Graf, und die Gemeinderatspräsidentin der Stadt Neuenburg, Violaine Blétry-de Montmollin. Die Zeremonie fand nach altem Brauch statt; symbolische Gegenstände wurden sorgfältig unter dem Grundstein vergraben. Diese Geste unterstreicht die Verbundenheit des Projekts mit der Geschichte und den Bestrebungen der Gemeinden für die Zukunft. Concept B.180 verweist auf Überlegungen zu Umwelt-, Gesellschafts- und Governance-Aspekten (ESG), die den Entwicklungsprozess begleitet haben. Der Buchstabe B bezieht sich insbesondere auf die Bauherrin, die Bonhôte-Immobilier SICAV, auf die Ortsbezeichnung Beaugard, auf die Baumaterialien Holz und Beton (Bois et Beton) und auf die Biodiversität, während die Schlüsselzahl 180 für die freie 180-Grad-Sicht sowie für Offenheit, Kreativität und Innovation steht, welche die Überlegungen zu diesem Projekt und zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner begleitet haben. Die vier neuen Gebäuden werden insgesamt 162 Wohnungen verschiedener Kategorien umfassen: Stockwerkeigentum (PPE), betreutes Wohnen (AE), gemeinnütziges Wohnen (LUP), Cluster für Menschen mit Behinderung, nachhaltiges Wohnen und Standardmiete. Die Formen und Typologien der Wohnungen sind vielfältig und reichen von Einzimmer- bis zu 6½-Zimmer-Wohnungen. Unter den Gebäuden sind zwei Tiefgaragen mit 145 Parkplätzen vorgesehen, womit ein Maximum an Freiflächen auf dem Grundstück erhalten bleibt und die sanfte Mobilität gefördert wird.



Nicht zuletzt wird das bestehende Haus «Matile» in der Mitte des Geländes als Erinnerung an den ursprünglichen Ort bewahrt und soll den Bewohnern und Nachbarn als Gemeinschaftsraum dienen. Dank der installierten Webcam kann der Fortschritt der Bauarbeiten über die Website «concept-b180.ch», die diesem neuen Wohnquartier gewidmet ist, live verfolgt werden.

Perspektiven und Strategie

Die im September 2024 durchgeführte Kapitalerhöhung der Bonhôte-Immobilier SICAV war mit der Aufnahme von nahezu CHF 95 Millionen – gegenüber dem anvisierten Ziel von CHF 93 Millionen – ein voller Erfolg, der die Finanzierung der folgenden vier Schwerpunkte ermöglichen wird.

Der erste Schwerpunkt betrifft die Finanzierung der Anfangsetappe des Projekts «Concept B.180», das bereits erwähnt wurde.

Die drei weiteren Schwerpunkte sind der weitere Ausbau des hochwertigen Immobilienportfolios, die fortgesetzte Renovierungsstrategie des Portfolios und nicht zuletzt die Reduzierung des Verschuldungsgrads auf rund 24%, was einen ausreichenden Spielraum für rasches Handeln lässt, falls sich attraktive Anlagechancen für den Fonds bieten.

Neuchâtel, 23. Juni 2025

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.

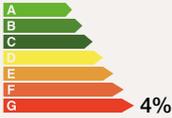
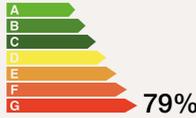
Im Rahmen ihrer Philosophie setzt die Bonhôte-Immobilier SICAV eine proaktive und langfristig angelegte Strategie um.

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 2025 **	Ziele 2028***
Abdeckungsgrad ***	n/a	 91%	 90%
Energieträgermix ***	n/a	 88% nicht erneuerbar	 75% nicht erneuerbar
Energieverbrauch***		31'869'713 kWh	
Energieintensität ***	134.57 kWh/m2	103.38 kWh/m2  -23%	100.00 kWh/m2  -30%
Treibhausgasemissionen ***		5724 t CO2-eg	
Intensität der Treibhausgasemissionen ***	33.38 kg CO2/m2	18.57 kg CO2/m2  -44%	18.16 kg CO2/m2  -54%
Wasserverbrauch des Gebäude ***	1.27m3/m2	1.06m3/m2  -17%	1.03m3/m2  -19%
Stromverbrauch der Gemeinschaftsbereiche	8.55 kWh/m2	6.96 kWh/m2  -19%	7.00 kWh/m2  -19%
GEAK-Plus-Berichte des Portfolios	 4%	 79%	 100%
Solarpanels auf den geeigneten Gebäuden (Rahmenvertrag)	n/a	 27%	 100%
Abschluss eines Rahmenvertrags für die Installation von elektrischen Ladestationen	n/a	n/a	100% des demandes des locataires 

*gemäss SIA-Norm 2031

** gemäss AMAS-Normen (Asset Management Association Switzerland), REIDA V1.2.2

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

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 des Geländers 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 79% realisiert	Erstellung eines GEAK (+) für alle Gebäude fortsetzen	Die durchschnittliche Energieklasse der Gebäude ermitteln	Die energetische Renovation des Portfolios gezielt angehen	
 Governance Wird bis 2026 realisiert	IT-Dienstleister treffen	Ein Verwaltungstool auswählen	Innovation in den Prozess einbauen	

Massnahmen im Geschäftsjahr 2024 – 2025

ESG-Faktoren	Art der Massnahmen	Umsetzung	Impact	
 Umwelt	Installation der Solarpanels fortsetzen	Grüne Energie produzieren	Die Energiebilanz verbessern	
 Governance  Soziales	Daten zum Energiekonsum der Gebäude nutzen	Energiekonsum des Portfolios managen	Die Nebenkosten für die Nutzer senken und das Ressourcenmanagement verbessern	

Bilanz

Teilvermögen Investoren - BIM

31.03.2025

31.03.2024

Aktiven

Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	8'965'683.32	12'052'247.58
------------------------	-----	--------------	---------------

Grundstücke

Wohnbauten	CHF	725'043'000.00	703'686'000.00
------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	111'839'000.00	65'130'000.00
---------------------------------	-----	----------------	---------------

Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	263'475'000.00	262'470'000.00
-------------------------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten liegenschaften	CHF	45'982'000.00	45'600'000.00
---	-----	---------------	---------------

Gemischte Bauten	CHF	149'327'000.00	147'600'000.00
------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	52'176'000.00	52'360'000.00
---------------------------------------	-----	---------------	---------------

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	25'688'000.00	16'730'000.00
--	-----	---------------	---------------

Total Grundstücke	CHF	1'373'530'000.00	1'293'576'000.00
--------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Sonstige Vermögenswerte	CHF	7'017'862.40	3'473'037.28
-------------------------	-----	--------------	--------------

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'389'513'545.72	1'309'101'284.86
----------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passiven

Kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	94'607'000.00	133'621'700.00
---------------------------------	-----	---------------	----------------

Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	14'737'952.38	14'025'713.69
---	-----	---------------	---------------

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Hypothekarschulden	CHF	202'277'000.00	221'884'000.00
---------------------------------	-----	----------------	----------------

Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	166'985.24	172'085.24
---	-----	------------	------------

Gesamtverbindlichkeiten	CHF	311'788'937.62	369'703'498.93
--------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	1'077'724'608.10	939'397'785.93
---	------------	-------------------------	-----------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-13'955'313.04	-10'023'372.15
--------------------------------	-----	----------------	----------------

Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'063'769'295.06	929'374'413.78
--	------------	-------------------------	-----------------------

Veränderung des Nettovermögens

31.03.2025

31.03.2024

Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	929'374'413.78	909'140'457.09
--	-----	----------------	----------------

Ausschüttung	CHF	-24'540'606.68	-23'689'565.25
--------------	-----	----------------	----------------

Saldo der Bewegungen von Fondsaktie	CHF	110'087'100.55	12'474'241.50
-------------------------------------	-----	----------------	---------------

Gesamtergebnis	CHF	48'848'387.41	31'449'280.44
----------------	-----	---------------	---------------

Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'063'769'295.06	929'374'413.78
---	------------	-------------------------	-----------------------

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie

31.03.2025

31.03.2024

Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		7'391'749	7'289'097
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Ausgegebene Aktie		898'281	102'652
-------------------	--	---------	---------

Zurückgenommene Aktie		0	0
-----------------------	--	---	---

Stand am Ende der Rechnungsperiode		8'290'030	7'391'749
---	--	------------------	------------------

Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	CHF	128.30	125.75
--	-----	--------	--------

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Investoren - BIM

Rechnungsperiode
01.04.24-31.03.25 01.04.23-31.03.24

Erträge

		01.04.24-31.03.25	01.04.23-31.03.24
Mietzinseinnahmen	CHF	68'961'874.45	67'292'714.11
Bankzinsen	CHF	17'917.18	30'305.94
Bauzinsen	CHF	115'183.70	0.00
Sonstige Erträge	CHF	942'786.19	451'450.07
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	199'253.27	274'110.92
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	1'471'388.80	110'893.70
Total Erträge	CHF	71'708'403.59	68'159'474.74

Aufwand

Hypothekarzinsen	CHF	5'032'474.26	6'351'601.14
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	8'642'625.50	8'636'856.39
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	5'319'648.89	4'981'581.87
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	2'511'863.99	2'401'067.51
Steuern	CHF	10'757'307.21	11'203'979.75
Prüfaufwand	CHF	105'144.05	100'499.25
Schätzungskosten	CHF	326'073.65	401'658.00
Anwaltskosten	CHF	68'364.41	29'665.90
Bankgebühren	CHF	199'701.06	161'012.03
Publikations- Druckkosten und Diverse	CHF	80'703.16	313'892.46
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	6'929'998.48	6'648'569.61
b) die Depotbank	CHF	391'717.12	364'770.85
Sonstige Aufwendungen		134'649.25	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	CHF	1'223'809.25	0.00
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	89'473.58	-51'847.34
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	CHF	41'813'553.86	41'543'307.42

Nettoertrag	CHF	29'894'849.73	26'616'167.32
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	0.00	8'516'681.84
Realisierter Erfolg	CHF	29'894'849.73	35'132'849.16
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	18'953'537.68	-3'683'568.72
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	48'848'387.41	31'449'280.44

Verwendung des Erfolges

01.04.24 - 31.03.25 01.04.23 - 31.03.24

Nettoertrag	CHF	29'894'849.73	26'616'167.32
Vortrag des Ertrags	CHF	9'066'099.92	6'990'539.28
Zur Verteilung verfügbarer Ertrag	CHF	38'960'949.65	33'606'706.60
Ausschüttung der ordentlichen Erträge	CHF	28'103'201.70	24'540'606.68
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	10'857'747.95	9'066'099.92

Verwendung des Kapitalgewinns

01.04.24- 31.03.25 01.04.23 - 31.03.24

Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste1	CHF	0.00	8'516'681.84
Vortrag der realisierte Kapitalgewinne	CHF	19'882'296.31	11'365'614.47
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

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	418'876.00	4.56%
Freiburg					
Freiburg	20/22, Impasse de la Forêt	19'225'661.39	18'394'000.00	1'199'126.15	7.56%
Pont-en-Ogoz	3, En Palud	11'049'309.66	10'988'000.00	477'527.50	4.44%
Genf					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'493'648.21	32'926'000.00	1'574'605.50	4.87%
	47/49, rte de Veyrier	10'378'567.99	14'336'000.00	834'661.00	5.91%
Genf	57, rue de Lyon	11'466'481.17	12'986'000.00	701'989.60	5.57%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	41'659'253.48	51'863'000.00	2'653'900.90	5.22%
	11, rue Sautter	18'509'780.77	21'585'000.00	1'123'646.00	5.28%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	9'674'768.66	11'771'000.00	560'410.50	4.88%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'975'088.72	27'588'000.00	1'377'658.19	5.03%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'987'892.63	7'210'000.00	356'331.00	5.04%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	34'532'129.62	44'867'000.00	2'379'973.50	5.40%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	11'080'327.06	13'637'000.00	733'374.50	5.48%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	13'046'755.04	16'152'000.00	828'719.25	5.22%
Vernier	35, av. du Lignon	8'103'858.19	10'091'000.00	431'184.00	4.49%
Neuchâtel					
Boudry	33/35, rte de la Gare	4'078'087.14	5'036'000.00	284'696.10	5.70%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'295'810.08	8'879'000.00	494'556.35	5.85%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'279'219.34	6'623'000.00	400'512.60	6.17%
	1/3, rue de la Colline	5'786'735.26	7'299'000.00	398'179.50	5.66%
	11a/11b, rue des Vernes	5'541'324.88	5'762'000.00	323'443.00	5.80%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'819'856.00	6'780'000.00	382'397.30	5.86%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	5'192'675.75	5'012'000.00	279'391.00	5.95%
	24 à 28, rue des Berthoudes	7'118'488.57	7'413'000.00	397'751.00	5.44%
	19, rue des Vignolants	5'291'957.77	5'028'000.00	287'136.00	5.73%
	1 à 7, rue des Battieux	10'896'484.20	11'552'000.00	747'390.50	6.67%
Peseux	10/12, rue de la Gare	5'078'690.42	5'582'000.00	320'914.70	5.80%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'892'692.12	8'902'000.00	470'141.10	5.47%
St. Gallen					
Heerbrugg	Engelgasse 4/6	22'699'698.38	22'773'000.00	786'773.00	3.82%
Solothurn					
Hägendorf	Bodenmattstrasse 12	11'640'967.48	11'316'000.00	424'857.00	3.97%
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'815'891.59	7'649'000.00	383'718.00	5.08%
Thurgau					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'928'067.97	19'809'000.00	858'222.00	4.47%
Wallis					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'786'058.84	14'605'000.00	684'799.00	4.90%
Martigny	2 à 8, rue des Peupliers	15'432'588.94	14'771'000.00	669'748.65	4.88%

Wohnbauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Ver- kehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen¹ in CHF	Brutto rendite²
Waadtland					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'424'028.51	2'131'000.00	133'775.00	6.36%
Avenches	1-2, impasse des Lilas	13'199'190.64	13'066'000.00	609'908.95	4.90%
	5-6, ch. de la Guérite	19'371'949.67	19'228'000.00	877'967.85	4.81%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'332'588.98	12'640'000.00	766'892.00	6.32%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'650'798.04	8'695'000.00	541'644.67	6.46%
Bussigny-près- Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Rieltaz	10'214'365.76	10'455'000.00	581'003.00	5.60%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'426'528.68	3'203'000.00	175'433.00	5.59%
	13, rue de Sadaz	2'928'338.33	3'777'000.00	193'129.05	5.68%
Cheseaux-sur- Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'340'902.20	3'596'000.00	209'777.00	5.86%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'373'019.07	16'545'000.00	862'517.00	5.30%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'744'085.38	14'260'000.00	764'826.00	5.98%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'625'793.65	6'133'000.00	406'814.90	6.74%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'428'888.29	17'930'000.00	1'159'174.54	6.52%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'952'734.80	7'352'000.00	384'293.40	5.28%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'942'514.60	7'406'000.00	361'310.00	5.11%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	31'776'860.55	40'463'000.00	2'028'948.07	5.18%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'142'510.28	3'485'000.00	206'408.00	5.94%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'200'275.06	4'168'000.00	250'047.00	6.08%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'671'774.44	8'974'000.00	435'458.00	4.99%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'626'176.76	7'289'000.00	380'237.50	5.34%
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	17'036'412.64	16'861'000.00	767'715.50	4.70%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'308'742.58	10'002'000.00	553'545.95	5.09%
	22, rue des Jordils	5'813'919.89	8'133'000.00	438'931.50	5.84%
Total		628'414'227.07	725'043'000.00	37'336'368.27	

Stockwerkeigentum in Wohnbauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Ver- kehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen¹ in CHF	Brutto rendite²
Aargau					
Birrhard	Käsistrasse 6 à 22	43'542'851.05	45'864'000.00	1'882'225.00	4.20%
Genf					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'323'443.36	5'804'000.00	336'585.60	5.81%
Jura					
Delsberg	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'332'077.08	18'326'000.00	801'525.00	5.30%
Neuchâtel					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	5'030'503.87	6'586'000.00	350'888.00	5.38%
	219 à 229, rue des Fahys	21'879'408.51	23'702'000.00	1'157'780.70	5.11%
Waadtland					
Aigle	52, rte d'Evian	9'922'238.26	11'557'000.00	715'307.00	6.35%
Total		105'030'522.13	111'839'000.00	5'244'311.30	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Ver- kehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen¹ in CHF	Brutto rendite²
Neuchâtel					
Neuchâtel	15/21, av. Edouard-Dubois (Concept B.180)	24'085'161.83	25'688'000.00	0.00	0.00%
Total		24'085'161.83	25'688'000.00	0.00	

Kommerziell genutzte Liegenschaften		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Ver- kehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen¹ in CHF	Brutto rendite²
Genf					
Genf	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'469'000.00	162'252.00	4.68%
Neuchâtel					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'614'654.36	31'267'000.00	1'434'294.00	4.65%
Hauterive	61, Rouges -Terres (SI Innoparc SA) ³	12'303'035.97	15'776'000.00	1'233'292.00	8.04%
La Chaux-de-Fonds	103/105, rue Fritz-Courvoisier (SI Innoparc SA) ³	10'068'010.60	10'046'000.00	764'791.05	7.86%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA) ^{3 und 4}	15'188'487.22	15'349'000.00	927'573.30	6.17%
	20 à 24, rue du Puits-Godet	22'145'635.52	22'153'000.00	1'202'242.00	5.45%
	1, place Coquillon-15, rue de l'Hôpital - 8, rue des Poteaux	50'720'909.13	50'510'000.00	2'295'460.53	4.61%
	11, rue du Temple-Neuf	5'494'662.54	5'568'000.00	282'718.80	5.29%
	19, rue de l'Ecluse	698'469.88	650'000.00	45'836.75	7.13%
Saint-Blaise	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA) ³	14'722'131.39	14'680'000.00	884'413.35	5.95%
Waadtland					
Eysins	21, rte de Crassier	24'242'964.90	25'199'000.00	1'124'866.30	4.47%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'454'969.00	5'462'000.00	251'257.50	5.04%
Le Mont-sur-Lausanne	En Budron A5	24'459'658.43	28'806'000.00	1'517'255.90	5.27%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'450'527.07	5'539'000.00	283'983.00	5.15%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théâtre	21'445'760.75	23'189'000.00	912'770.80	4.13%
Vevey	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'569'308.46	5'812'000.00	374'064.00	5.30%
Total		249'115'749.67	263'475'000.00	13'697'071.28	
Gemischte Bauten					
		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Ver- kehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen¹ in CHF	Brutto rendite²
Waadtland					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'565'553.96	7'870'000.00	448'891.05	5.79%
Lausanne	36, av. de Cour	16'536'646.46	21'713'000.00	1'049'993.00	4.86%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'365'876.27	21'093'000.00	1'186'643.00	5.72%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'099'699.12	6'825'000.00	400'421.00	5.96%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolle	18'493'344.70	24'088'000.00	1'306'529.00	5.46%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	29'929'774.72	29'701'000.00	1'499'175.30	5.11%
	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'839'498.97	8'127'000.00	447'955.00	5.56%
	2/4, rue du Simplon	7'721'646.49	6'900'000.00	407'543.40	6.02%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'809'256.56	23'010'000.00	1'326'664.00	5.95%
Total		130'361'297.25	149'327'000.00	8'073'814.75	
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften					
		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Ver- kehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen¹ in CHF	Brutto rendite²
Genf					
Carouge	20, rue des Noirettes	11'549'213.95	11'802'000.00	633'694.85	5.51%
Genf	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay	29'427'044.45	34'180'000.00	1'672'278.00	4.92%
Total		40'976'258.40	45'982'000.00	2'305'972.85	

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	617'953.00	4.61%
Waadtland					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'658'729.35	37'534'000.00	1'686'383.00	4.72%
Total		53'279'882.39	52'176'000.00	2'304'336.00	

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	628'414'227.07	725'043'000.00	37'336'368.27
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	105'030'522.13	111'839'000.00	5'244'311.30
Kommerziell genutzte Liegenschaften	249'115'749.67	263'475'000.00	13'697'071.28
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	40'976'258.40	45'982'000.00	2'305'972.85
Gemischte Bauten	130'361'297.25	149'327'000.00	8'073'814.75
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	53'279'882.39	52'176'000.00	2'304'336.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	24'085'161.83	25'688'000.00	0.00
Total	1'231'263'098.74	1'373'530'000.00	68'961'874.45

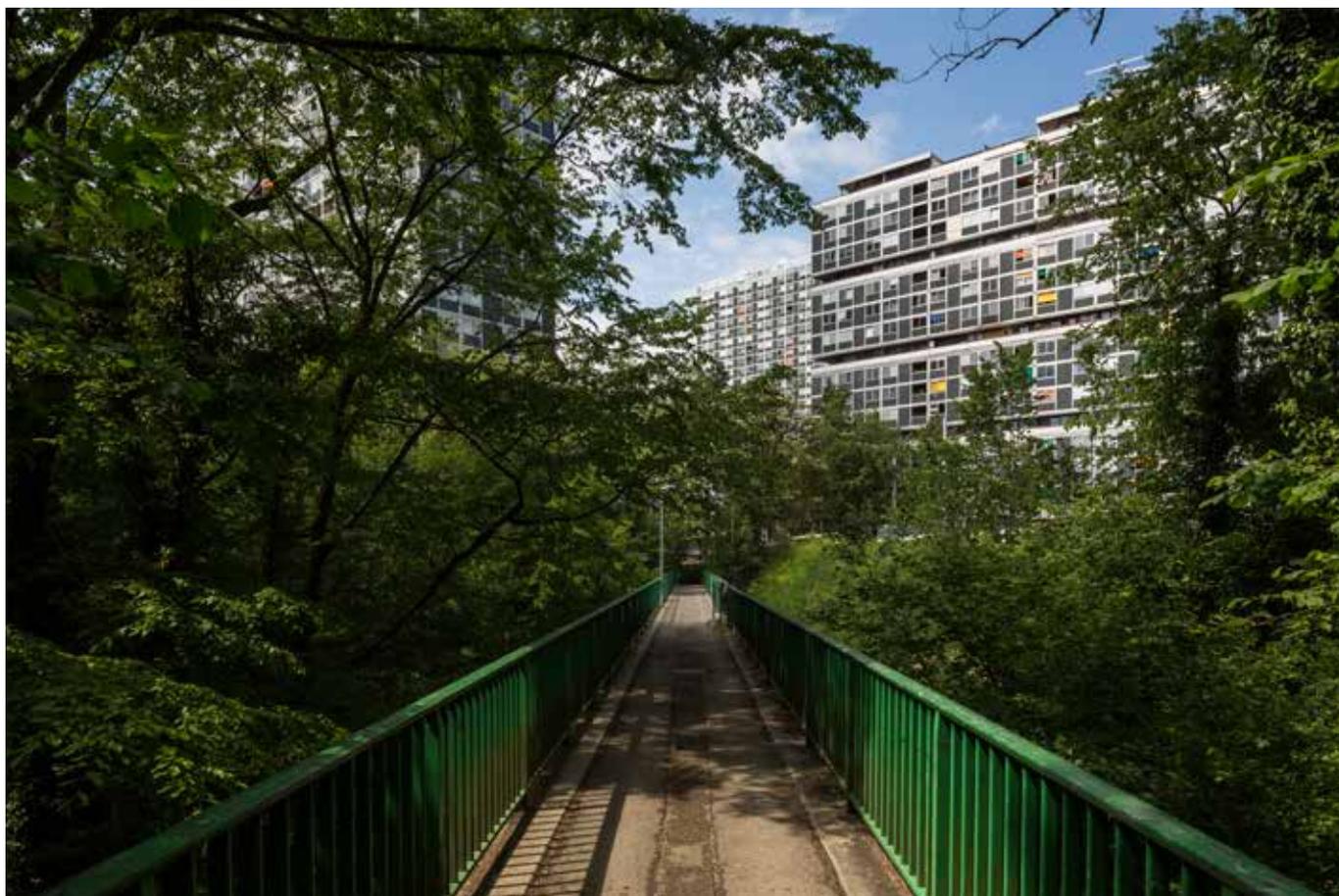
Der Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks von Bonhôte-Immobilier SICAV beträgt per 31. März 2025 CHF 1'222'055'445.80

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



Aufstellung der Immobilienkäufe — und -verkäufe

Käufe

Stockwerkeigentum in Wohnbauten		Kaufpreis in CHF
Aargau		
Birrhard	Käsistrasse 6 à 22	43'000'000.00
Total Käufe		43'000'000.00

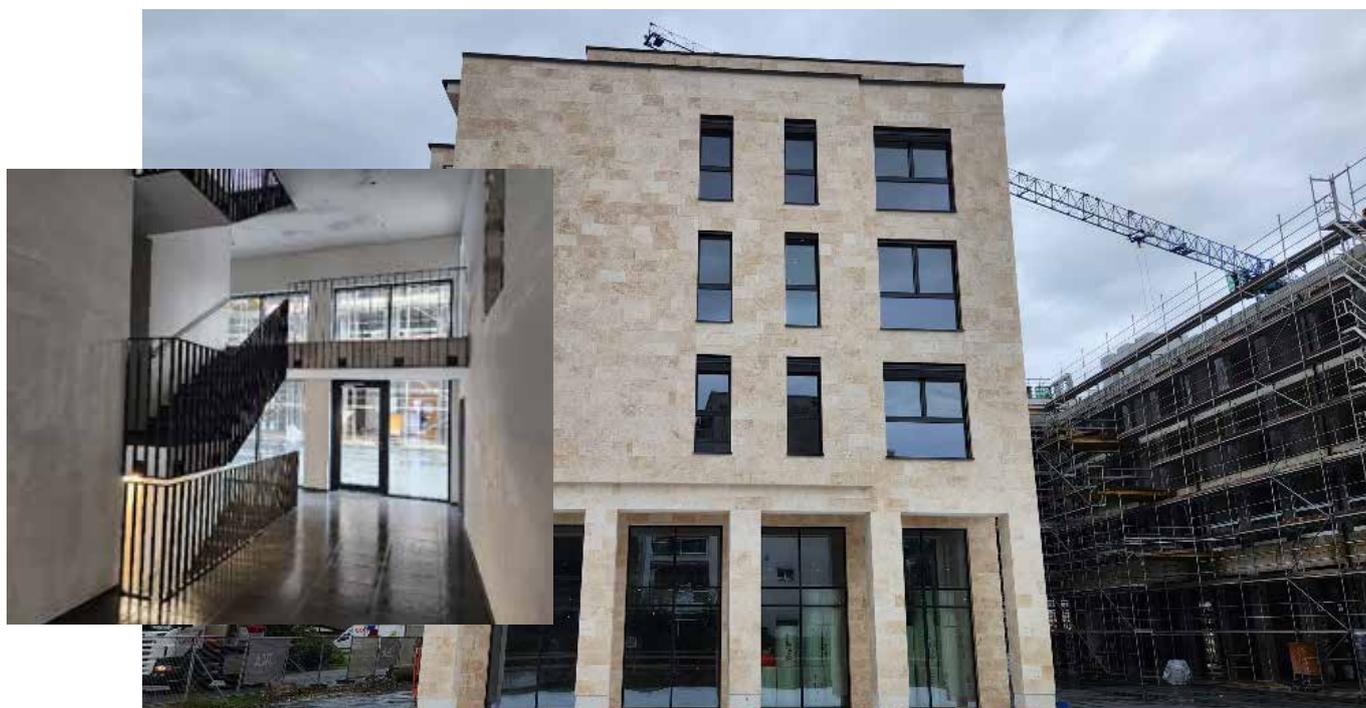
Gemischte Bauten (auf Termin gekauft)		Kaufpreis in CHF
Luzern		
Luzern ¹	Bodenhof 1	14'250'000.00
Total Terminkäufe		14'250'000.00

¹ Terminkauf, bei dem die Unterschrift am 18. Dezember 2024 erfolgte und der Eigentumsübergang in Bearbeitung ist.

Verkauf

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		Verkaufpreis in CHF
Neuchâtel		
Hauterive	71, Rouges-Terres (SI Innoparc SA) ² ,	2'800'000.00
Total Verkäufe		2'800'000.00

² Grundstück, das früher zum Gebäude 61, Rouges-Terres gehörte.



Hypothekarschulden im Detail

Hypothekarschulden im Detail

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

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
20'000'000.00	FIX	0.77%	08.03.2025	31.07.2025
20'000'000.00	FIX	2.14%	28.10.2022	28.10.2025
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

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
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
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

296'884'000.00

1.27%
(durchschnittlicher, gewichteter Zinssatz)

4 Jahr(e), 6 Monat(e)
und 6 Tag
(Dauer)

Detaillierte zurückgezahlte – Hypothekarschulden

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
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
40'000'000.00	FIX	2.10%	29.04.2024	29.05.2024
12'252'200.00	SARON	1.87%	30.06.2021	28.06.2024
20'000'000.00	FIX	1.75%	29.04.2024	29.06.2024
20'000'000.00	FIX	1.57%	08.05.2024	08.08.2024
20'000'000.00	FIX	1.70%	29.06.2024	28.08.2024
16'000'000.00	FIX	1.88%	09.05.2024	08.09.2024
40'000'000.00	FIX	1.63%	29.05.2024	30.09.2024
10'000'000.00	FIX	1.75%	29.07.2024	30.09.2024
40'000'000.00	FIX	1.88%	03.04.2024	03.10.2024
16'000'000.00	FIX	1.68%	09.09.2024	08.10.2024
20'000'000.00	FIX	1.46%	08.08.2024	08.10.2024
20'000'000.00	FIX	1.50%	28.08.2024	28.10.2024
9'762'500.00	FIX	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
20'000'000.00	FIX	1.45%	28.10.2024	30.12.2024
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	30.12.2024
25'000'000.00	FIX	1.40%	08.10.2024	08.01.2025
1'500'000.00	FIX	1.36%	30.08.2019	03.02.2025
20'000'000.00	FIX	0.95%	30.12.2024	28.02.2025
7'000'000.00	FIX	1.37%	30.11.2024	28.02.2025
25'000'000.00	FIX	0.98%	08.01.2025	08.03.2025
5'000'000.00	FIX	0.98%	31.12.2024	08.03.2025
7'500'000.00	FIX	1.75%	30.03.2024	30.03.2025



Effektiv angewandte Vergütungssätze

– deren Maximalsätze im Anlagereglement angegeben sind

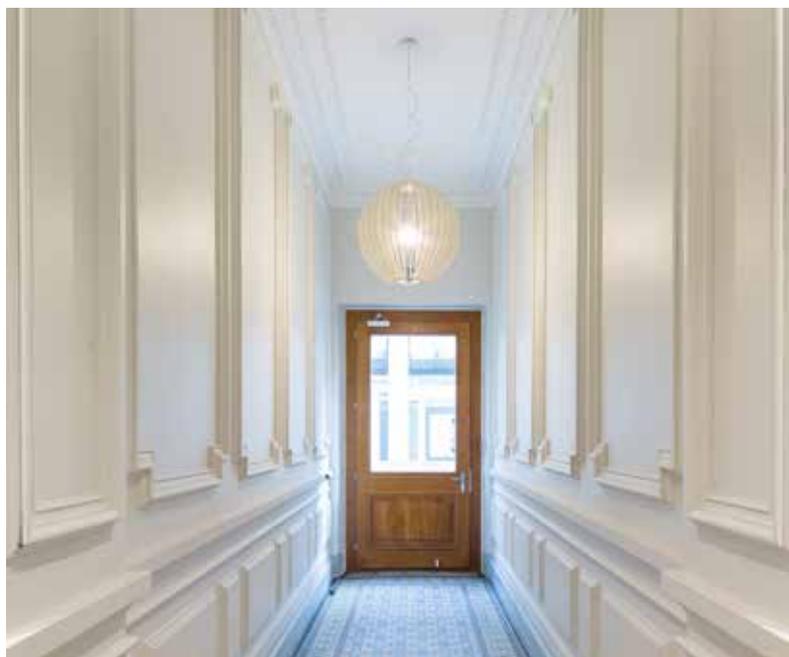
		Maximaler Satz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Entschädigung der Fondsleitung			
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Anlagereglement	0.75%	0.69%
Ausgabekommission	§ 18 des Anlagereglement	5.00%	1.75%
Rücknahmekommission	§ 18 des Anlagereglement	1.00%	N/A
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 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 4.17%
Entschädigung der Depotbank			
Verwahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldbriefe und Immobilien-Fondsaktien	§ 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 74'019'299.76.

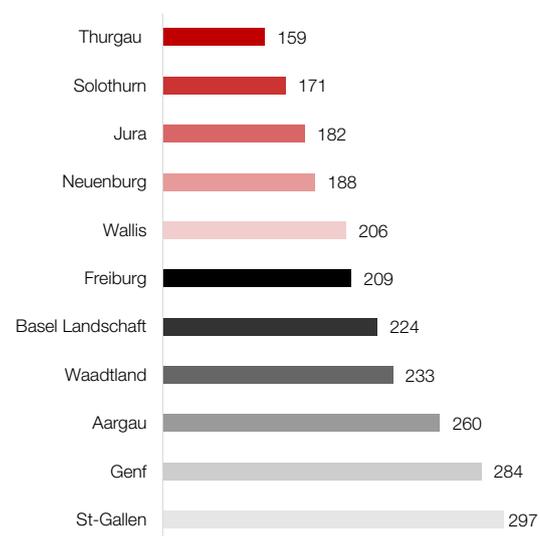


Statistik

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	439	214	41	1178
GE	144	152	241	129	51	717
NE	9	70	146	159	46	430
FR	27	37	47	21	2	134
AG	3	30	36	23	0	92
VS	0	7	45	26	1	79
TG	0	8	24	24	8	64
JU	3	12	14	14	9	52
SO	2	13	12	18	2	47
SG	24	17	5	0	0	46
BL	4	2	5	12	0	23
Total	360	688	1014	640	160	2862

Wohnungsmieteinnahmen CHF/m2

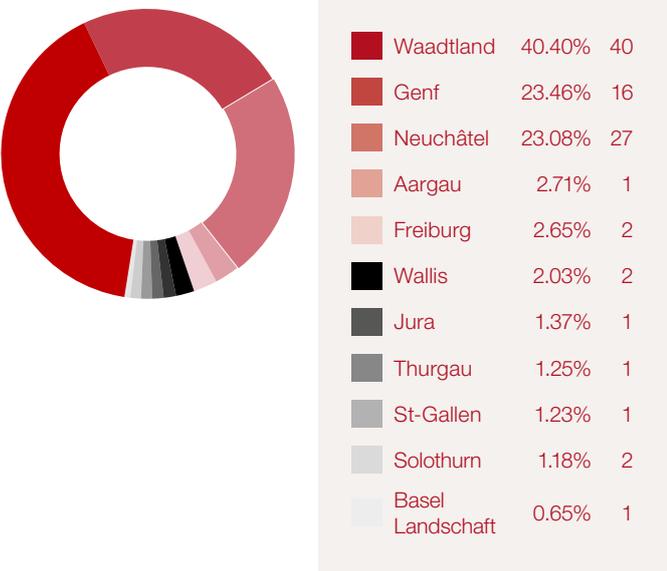


Daten	Werte
Durchschnittliche Wohnungsmiete des Portfolios	CHF 231.84 / m2
Annualisierte Leerstandsquote der Wohnimmobilien des Portfolios	1.41%
Reales und wirtschaftliches Alter des Portfolios	Reales Alter = 38 Jahre Wirtschaftliches Alter = 31 Jahr

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



Bex, 15 à 21, ch. de Montaillet



Birrhard, Käsistrasse 6 à 22



Boudry, 33/35, rte de la Gare



Bussigny, 10-12, ch. de Cocagne



Bussigny, 17/19, ch. Rietzaz



Carouge, 5/7, rte de la Fontenette



Carouge, 47/49, rte de Veyrier



Carouge, 20, rue des Noirettes



Carouge, 37a, rte de Veyrier



Chavornay, 13, rue de Sadaz



Chavornay, 9, rue de Sadaz



Cheseaux, 22, ch. de Champ-Pamont



Colombier, 1/3, rue de la Colline



Colombier, 11a/11b, rue des Vernes



Colombier, 1 à 5, rue Madame de Charrière



Colombier, 5 à 9, ch. des Saules



Conthey, 17/19/21/21a, av. de la Gare



Cortailod, 6, 12/14, ch. des Landions



Delémont, 2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat



Diegten, Hauptstrasse 22 à 26



Echallens, 13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets



Ecublens, 13a à 13c, ch. du Stand



Eysins, 21, rte de Crassier



Freiburg, 20/22, imp. de la Forêt



Genéve, 57, rue de Lyon



Genéve, 13-15, av. de Luserna - 14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet



Genéve, 11, rue Sautter



Genéve, 15, rue Lombard



Genéve, 22/24, rue de Carouge - 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay



Gland, 5, rue de Riant-Coteau



Grand-Lancy, 21, ch. des Palettes



Hägendorf, Bodenmattstrasse 12



Hauterive, 61, Rouges -Terres



Heerbrugg, Engulgasse 4/6



La Chaux-de-Fonds, 103/105, Fritz-Courvoisier



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



Lausanne, 36, av. de Cour



Lausanne, 1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi



Lausanne, 78, av. de Morges - 47, ch. de Renens



Lausanne, 8, ch. des Croix-Rouges



Lausanne, 56 à 62, av. de Tivoli



Lancy, 25 à 29, ch. des Pontets



Le Landeron, 11, rue du Jolimont



Le Landeron, 26, rue du Lac



Le Mont-sur-Lausanne, En Budron A5



Le Petit-Saconnex, 50, rue Liotard



Lutry, 20, ch. de la Jaque



Martigny, 2 à 8, rue des Peupliers



Montreux, 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théâtre



Montreux, 26, Grand-Rue



Morges, 35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne



Neuchâtel, 26/28, rue des Battieux



Neuchâtel, 19, rue des Vignolants



Neuchâtel, 24 à 28, rue des Berthoudes



Neuchâtel, 50, rue de Fontaine-André



Neuchâtel, 219 à 229, rue des Fahys



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



Neuchâtel, 11, rue du Temple-Neuf



Neuchâtel, 19, rue de l'Ecluse



Neuchâtel, 15/21, av. Edouard-Dubois (Concept B.180)



Neuchâtel, 39, rue de la Pierre-à-Mazel



Neuchâtel, 20 à 24, rue du Puits-Godet



Neuchâtel, 1 à 7, rue des Battieux



Nyon, 1 à 7, rte du Reposoir



Onnens, 4 à 26, rte de la Gare



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



Payerne, 14, rue du Carroz-à-Bossy



Payerne, 19, rue d'Yverdon



Payerne, 24, rue de Guillermaux



Peseux, 10/12, rue de la Gare



Petit-Lancy, 19, ch. des Pâquerettes



Pont-en-Ogoz, 3, En Palud



Saint-Blaise, 1, av. des Pâquiers



Saint-Blaise, 2/2a et 3/3a, Sous-les-Vignes



Vernier, 35, av. du Lignon



Vevey, 15, rue de Lausanne



Vevey, 26, ch. Emile-Javelle



Vevey, 2/4, rue du Simplon



Vevey, 17 à 21, av. de la Gare



Vevey, 8 à 14, rue de Lausanne



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



Vevey, 16, rue du Centre - 11, rue du Simplon



Vevey, 8, av. Paul-Cérésolé



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, 21 à 31, rue d'Orbe



Yverdon-les-Bains, 22, rue des Jordils



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



Bonhôte-Immobilier SICAV



*Teilvermögen
– Unternehmer*

Bilanz

Teilvermögen Unternehmer

31.03.2025

31.03.2024

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

31.03.2025

31.03.2024

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	1'000.00

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



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

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Unternehmer

Rechnungsperiode

01.04.24-31.03.25

01.04.23-31.03.24

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

01.04.24- 31.03.25

01.04.23 - 31.03.24

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





Bonhôte-Immobilier SICAV



Bericht der Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV, Neuchâtel

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV – bestehend aus 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 - zum 31. März 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die beigefügten Jahresrechnungen (Seiten 4 bis 13, Seiten 22 bis 31 und Seiten 46 bis 47) 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 des Rundschreibens 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 Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



BEWERTUNG DES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS

Prüfungssachverhalt

Am 31. März 2025, betrug der Verkehrswert der Immobilien CHF 1'373'530'000.

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.

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

- Seite 7: Schätzungsexperten
- Seite 10: Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes
- Seiten 24 bis 27: Immobilieninventar

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.



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

Prüfungssachverhalt

Per 31. März 2025 betrug die Laufende Steuern CHF 10'757'307.21 und die Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern CHF 13'955'313.04. 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 Grundstückgewinne 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 fäl-

lige 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 2025 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 2025 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 Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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 Jahresrechnung

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 Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

KPMG AG

Bruno Beça
Zugelassene Revisionsexperte
Leitende Prüfer

Nicolas Moser
Zugelassene Revisionsexperte

Genf, den 23. Juni 2025

Jahresrechnungen bestehend aus 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) zum 31. März 2025.



Kontakt

—
Bonhôte-Immobilier SICAV
c/o
Banque Bonhôte & Cie SA
2, quai Ostervald
2001 Neuchâtel

T. +41 32 722 10 54
contact@bonhote.ch

