

Jahresbericht *2021-2022*



Herzlich willkommen!

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht mit der per 31. März 2022 abgeschlossenen Jahresrechnung des Bonhôte-Immobilier SICAV überreichen zu dürfen.

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres ermöglicht die Ausschüttung eines Betrages von CHF 22'984'479.54 an die Anlegeraktionäre, was einer Dividende von CHF 3.21 pro Anteil entspricht. Diese wird am 29. Juli 2022, nach der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 13. Juli 2022, ausbezahlt.

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

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

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

Mit freundlichen Grüssen

Der Verwaltungsrat

Yves de Coulon
Präsident

Jean-Paul Jeckelmann
Vizepräsident

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



Inhaltsverzeichnis

Seite 6	Bonhôte-Immobilier SICAV	Seite 22	Vermögens- und Erfolgsrechnung
Seite 8	Wirtschaftliche und rechtliche Informationen	Seite 24	Immobilieninventar
Seite 11	Kennzahlen, Vermögens- und Erfolgsrechnung	Seite 32	Statistik
Seite 15	Anlegerteilvermögen - BIM	Seite 35	Immobilien im Überblick
Seite 16	Geschäftsbericht und Ausblick	Seite 47	Unternehmerteilvermögen
Seite 19	Nachhaltige Entwicklung	Seite 48	Vermögens- und Erfolgsrechnung
		Seite 51	Bericht der Prüfgesellschaft

Bonhôte-Immobilier SICAV

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV sind einzig durch ihr Vermögen garantiert. Der Anlegerteilfonds (BIM) haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. 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 - 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, Paris, 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 Paris, Zweigstelle Nyon / Schweiz in ihrer Eigenschaft als Depotbank.

Depotbank

CACEIS Bank Paris, Zweigniederlassung
Nyon/Schweiz
35, route de Signy, CP 2259 - 1260 Nyon / VD

Fondsleitung

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

Verwalter

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





Der Verwaltungsrat Bonhôte-Immobilier SICAV

Bonhôte-Immobilier SICAV

Verwaltungsrat

Yves de Coulon (links auf dem Bild)

Jean-Paul Jeckelmann

Géraldine Bosshart Brodard

Präsident

Vizepräsident

Mitglied

CACEIS (Switzerland) SA

Verwaltungsrat

Pierre Cimino	Präsident (bis 15.03.2022)
Thies Clemenz	Präsident (vom 15.03.2022)
Yvar Mentha	Vizepräsident
Jacques Bourachot	Verwaltungsratsmitglied
Fehti Azzoug	Verwaltungsratsmitglied (bis 30.11.2021)
Philippe Bens	Verwaltungsratsmitglied (bis 19.09.2021)
Jean-François Deroche	Verwaltungsratsmitglied
Jean-Pierre Valentini	Verwaltungsratsmitglied (vom 21.09.2021)
Philippe Durant	Verwaltungsratsmitglied (vom 14.12.2021)

Geschäftsleitung

Oscar Garcia	Generaldirektor
Sandra Czich	Direktorin
Claude Marchal	Vizedirektor
Lionel Bauer	Vizedirektor (vom 21.09.2021)

Schätzungsexperten (jeder zu bestimmte Liegenschaften zugeordnet)

Driss Agramelal	Immobilienexperte – AGRA (Switzerland) LLC – Zollikon /ZH
Yves Cachemaille	Immobilienexperte – CBRE Genève SA – Genf (bis 31.12.2021)
Caroline Dunst	Immobilienexperte – Acanthe SA – Genf
Denise Dupraz	Architektin und Immobilienexperte – D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges
Michel Grosfillier	Architekt EAUG-SIA-REG A-Bureau d'architecte Processus Immobilier SA – Genf
Stéphanie Osler	Immobilienexperte – Expertop SA – La Grande-Béroche /NE

Liegenschaftsverwaltung

Agence Immobilière et Commerciale Fidimmobil SA – Neuchâtel
Gérance Charles Berset SA – La Chaux-de-Fonds
Naef Immobilier Neuchâtel SA – Neuchâtel
Bernard Nicod SA – Lausanne
Cogestim SA – Lausanne
Domicim Lausanne SA – Lausanne
Régie Duboux SA – Lausanne
Gérances Foncières SA – Freiburg
Pilet & Renaud SA – Genf
Rosset & Cie – Onex
Intercity Bewirtschaftung AG – Zürich

Revisionsstelle

KPMG SA – Genf

Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

Der Verwaltungsrat der SICAV informiert die Anleger über die folgenden Änderungen am Anlagereglement der SICAV und am Prospekt, die vom Verwaltungsrat am 8. März 2021 verabschiedet und von der FINMA am 30. März 2021 genehmigt wurden.

Anlagereglement

Ab 1. April 2021 geht die Fondsleitung auf CACEIS (Switzerland) SA über (I §1 Ziffer 4):

Die Immobilien-SICAV überträgt die Verwaltung einschliesslich des Vertriebs und der Anlageentscheidungen sowie aller administrativen oder sonstigen Aufgaben auf die Fondsleitung CACEIS (Switzerland) SA, Nyon.

Für die Anleger erfolgt der Wechsel des Fondmanagements kostenlos.

Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die Prüferin und den Verwalter der SICAV. Diese Funktionen werden nach wie vor von der KPMG SA bzw. der Banque Bonhôte & Cie SA übernommen.

Der vollständige Wortlaut der Änderungen, die sich aus dem Managementwechsel ergeben, kann kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank angefordert werden.

Prospekt

1. Anstelle einer Übertragung der Verwaltung übernimmt CACEIS (Switzerland) AG die Fondsleitung, der es seit 4. Juni 2007 von der Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigt wurde, im gesamten Prospekt eine Fondsleitungstätigkeit im Sinne von Art.32 ff FINIG auszuüben.

2. Der FATCA-Status der Bonhôte-Immobilier SICAV wird wie folgt aktualisiert:

Ziffer 1.4 Einschlägige Steuervorschriften mit Bezug auf die Immobilien-SICAV

(...)

FATCA: Die SICAV ist bei den amerikanischen Steuerbehörden als „Registered Deemed Compliant Financial Institution“ im Sinne der Abschnitte 1471 – 1474 des amerikanischen Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich der diesbezüglichen Rechtstexte, nachfolgend „FATCA“) registriert.

Spätere Ereignisse

Die laufenden Liegenschaftstranskationen, bei denen die Kaufvertragunterschriften nach dem Abschlussdatum erfolgte, sind die folgenden:

Terminkauf der Liegenschaft in Heerbrugg, Engelgasse 4 und 6 (SG), dessen Kaufvertragsunterschrift am 29. April 2022 war.

Terminverkauf der Liegenschaft in Vernier, avenue du Lignon 15, dessen Verkaufvertragsunterschrift am 17. Mai 2022 war.

Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

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

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert sämtlicher Liegenschaften durch unabhängige Schätzungsexperten schätzen. Dazu beauftragt die Fondsleitung 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 Fondsleitung 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 Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds eventuell anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.05 gerundet.

Der gewichtete Nettoabzinsungssatz beträgt im Durchschnitt 3.45%.



Kennzahlen

		Per 31.03.2022	Per 31.03.2021
Immobilien SICAV Gesamtvermögen	CHF	1'182'475'449.97	1'128'074'705.55
Immobilien SICAV Nettovermögen	CHF	881'737'092.33	854'805'927.53
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'159'850'042.00	1'090'560'042.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0.00	0.00

	Teilvermögen	Fondsanteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Anteil	Ordentliche Dividendenausschüttung	Ausschüttung des Kapitalgewinns	Total
2018/2019		6'152'670	732'297'039.34	119.00	3.15	0.00	3.15
2019/2020		6'261'536	762'613'850.39	121.80	3.17	0.00	3.17
2020/2021	Teilvermögen Investoren-BIM	7'011'797	854'505'927.53	121.85	3.19	0.00	3.19
2021/2022	Teilvermögen Investoren-BIM	7'160'274	881'437'092.33	123.10	3.21	0.00	3.21
2020/2021	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
2021/2022	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Indizes vom 13. September 2016

	Per 31.03.2022	Per 31.03.2021
Teilvermögen BIM		
Mietausfallrate	3.39 %	3.52 %
Fremdfinanzierungsquote	24.06 %	22.76 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	60.75 %	62.33 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (GAV)	0.84 %	0.82 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (MV)	0.85 %	0.91 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	3.66 %	2.78 %
Kapitalrendite (ROIC)	2.91 %	2.25 %
Ausschüttungsrendite	2.04 %	2.02 %
Ausschüttungsquote	92.41 %	91.43 %
Agio/Disagio	27.54 %	29.67 %
Anlagerendite	3.74 %	2.71 %

Bonhôte-Immobilier SICAV Performance (Dividende reinvestiert)

	2022 ¹	2021	Seit Lancierung des Fonds ²	In der Berichtsperiode 01.04.21 - 31.03.22
Teilvermögen Investoren – BIM	-3.09%	6.93%	115.85%	1.99%
SXI Real Estate Funds Index*	-4.17%	7.32%	150.60%	2.41%

* Der Referenzindex SXI Real Estate Funds Index (SWIT) umfasst alle Schweizer Immobilienfonds, die an der SIX Swiss Exchange kotiert sind. Diese sind im Index nach ihrer Marktkapitalisierung gewichtet. Für die Berechnung der SWIT-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 2022 bis 31. März 2022

² Vom 11. Oktober 2006 bis 31. März 2022 (kumulierte Performance)

Bilanz

<i>Immobilien SICAV total</i>		<i>31.03.2022</i>	<i>31.03.2021</i>
Aktiven			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	14'926'401.27	28'301'310.34
Grundstücke			
Wohnbauten	CHF	629'410'042.00	568'530'042.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	90'320'000.00	90'600'000.00
Gemischte Bauten	CHF	177'280'000.00	171'320'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	189'100'000.00	187'620'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	73'740'000.00	72'490'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	0.00	-
Total Grundstücke	CHF	1'159'850'042.00	1'090'560'042.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	7'699'006.70	9'213'353.21
Gesamtfondsvermögen	CHF	1'182'475'449.97	1'128'074'705.55
Passiven			
Kurzfristigen Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	151'846'470.00	174'564'200.00
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	10'562'182.50	14'858'626.67
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Hypothekarschulden	CHF	127'252'500.00	73'669'500.00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	210'681.09	0.00
Gesamtverbindlichkeiten	CHF	289'871'833.59	263'092'326.67
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	892'603'616.38	864'982'378.88
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-10'866'524.05	-10'176'451.35
SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	881'737'092.33	854'805'927.53
Veränderung des SICAV Nettofondsvermögens			
		<i>31.03.2022</i>	<i>31.03.2021</i>
SICAV Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	854'805'927.53	762'613'850.39
Ausschüttung	CHF	-22'367'632.43	-19'849'069.12
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	17'361'212.17	88'387'276.45
Gesamtergebnis	CHF	31'937'585.06	23'653'869.81
SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	881'737'092.33	854'805'927.53
Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile			
		<i>31.03.2022</i>	<i>31.03.2021</i>
Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		7'012'097.00	6'261'536.00
Ausgegebene Anteile		148'477.00	750'561.00
Zurückgenommene Anteile		0.00	0.00
Stand am Ende der Rechnungsperiode		7'160'574.00	7'012'097.00
Weitere Informationen (Art. 106 KKV-FINMA)			
		<i>31.03.2022</i>	<i>31.03.2021</i>
Saldo Abschreibungskonto der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Saldo Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	CHF	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Fondsanteile		0.00	0.00

Erfolgsrechnung

Immobilien SICAV total

Rechnungsperiode

01.04.21 - 31.03.22 01.04.20 - 31.03.21

Erträge

Mietzinseinnahmen	CHF	58'678'161.94	53'849'105.87
Bankzinsen	CHF	-50'722.86	-82'746.75
Bauzinsen	CHF	0.00	177'905.56
Sonstige Erträge	CHF	239'082.12	814'802.31
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	273'874.60	316'667.14
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	236'518.37	1'674'782.45
Total Erträge	CHF	59'376'914.17	56'750'516.58

Aufwand

Hypothekarzinsen	CHF	2'126'951.66	2'219'635.32
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	6'467'842.48	5'294'600.30
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	4'674'307.85	5'137'203.40
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	2'267'351.33	1'962'741.55
Steuern	CHF	11'553'943.97	11'032'169.00
Schatzungs- und Prüfaufwand	CHF	333'520.36	246'118.32
Anwältekosten	CHF	26'304.70	10'524.05
Bankgebühren	CHF	205'387.55	152'159.15
Publikations- Druckkosten und Diverse	CHF	209'043.52	225'267.86
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	6'358'444.42	5'894'705.78
b) die Depotbank	CHF	344'930.50	316'067.82
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	-62'965.90	-204'180.79
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	CHF	34'505'062.44	32'287'011.76

Nettoertrag	CHF	24'871'851.73	24'463'504.82
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	0.00	1'517'195.91
Realisierter Erfolg	CHF	24'871'851.73	25'980'700.73
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	7'065'733.33	-2'326'830.92
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	31'937'585.06	23'653'869.81





Teilvermögen Investoren-BIM

Bonhôte-Immobilier SICAV

Geschäftsbericht und Ausblick

Jahresbericht

Der Nettoinventarwert per 31. März 2022 beläuft sich einschliesslich sämtlicher Kosten für Gutachten und den Erwerb von Liegenschaften auf CHF 123.10 je Aktie, was einem Anstieg von CHF 1.25 gegenüber 2021 entspricht.

Das Nettobetriebsergebnis für das Geschäftsjahr beziffert sich auf CHF 24'871'851.73. Die gegenüber dem Vorjahr um 0,63% auf CHF 3.21 erhöhte Dividende wird am 29. Juli 2022 nach der Genehmigung durch die Generalversammlung ausgeschüttet. Diese verbesserten Ergebnisse sind auf eine konsequente Verwaltung und ein solides Portfolio zurückzuführen und widerspiegeln die Fortführung des Nachhaltigkeitsprogramms Bonhôte-Immobilier SICAV durch wohlüberlegte Investitionen in die Renovation von Gebäuden und/oder die Optimierung der technischen Installationen, um die CO₂-Emissionen des Portfolios schrittweise zu reduzieren.

Am 14. Juni 2022 wurde eine Aktie von Bonhôte-Immobilier SICAV zu rund CHF 144 an der Schweizer Börse gehandelt.

Der mittlere gewichtete Nettodiskontsatz beträgt 3,45%, während das gewichtete durchschnittliche Verhältnis zwischen Mieterspiegel und Verkehrswert des bewirtschafteten Immobilienbestandes bei 5,33% liegt. Auf Grundlage des Mieterspiegels ergibt sich folgende geografische Aufteilung auf 9 Schweizer Kantone: Waadt 41%, Genf 29%, Neuenburg 19%, Freiburg 3% und Wallis 2%. Die restlichen 6% entfallen auf die Kantone Jura, Thurgau, Solothurn und Basel-Land. Die Mieterträge stammen mit einem Anteil von 70% nach wie vor hauptsächlich aus Wohnungen, während 23% auf die Gewerbe- oder Büroräumlichkeiten und 7% auf Garagen und sonstige Objekte entfallen.

Im Geschäftsjahr 2020-2021 konnten die Aktionäre das fünfte Jahr in Folge zwischen einer Bardividende und neuen Fondsanteilen wählen. 80% der Aktieninhaber haben ihre Dividende in Form von Aktien bezogen, was 148'477 neuen Aktien entspricht. Mit dieser Transaktion konnte die Immobilien-SICAV Mittel in der Höhe von nahezu 18 Millionen Franken beschaffen. Da diese Option auf ein grosses und zunehmendes Interesse stösst, soll sie auch dieses Jahr wieder angeboten werden.

Mit einem Wert der direkt verwalteten Immobilien von knapp 1,2 Milliarden Franken und einem Nettovermögen von über 881 Millionen setzt der Anlagefonds Bonhôte-Immobilier SICAV sein Wachstum unter Einhaltung der strengen Rentabilitätskriterien fort, durch die er sich auszeichnet.

Am 13. Juli 2021 fand die erste ordentliche Generalversammlung der Bonhôte-Immobilier SICAV statt. Aufgrund der damaligen gesundheitlichen Lage wurde sie auf dem Korrespondenzweg abgehalten. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden von den abstimmenden Aktionären angenommen.

Umfeld

Nachdem die ersten Impfstoffe auf eine schnelle Lösung der Probleme im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie hoffen liessen, war das Ende des Tunnels und eine Rückkehr zum sogenannten «normalen» Leben erst im Frühjahr 2022 absehbar. Die anhaltende Unsicherheit und die Beschränkungen hatten direkte Auswirkungen auf die politischen Massnahmen der Regierungen und den geldpolitischen Ansatz der Zentralbanken. Um nicht nur die am stärksten betroffenen Sektoren zu unterstützen, sondern auch eine nachhaltige Erholung der Wirtschaft zu gewährleisten, drehten die Regierungen den Geldhahn auf und gestatteten sich mit dem Segen der Parlamente auch einige Haushaltsüberschreitungen. Da die geldpolitischen Anreize der Zentralbanken länger als erwartet anhielten, wurden in der zweiten Hälfte des Jahres 2021 in vielen Ländern die niedrigsten Zinssätze der letzten drei oder vier Generationen über den gesamten Laufzeitenbereich verzeichnet.

Vor diesem Hintergrund war der Immobilienmarkt nach wie vor für verschiedene Gruppen von Marktteilnehmern attraktiv. Allen voran für die Pensionskassen, die verzweifelt nach einer Alternative zu den für ihr Geschäft nachteiligen Negativzinsen suchten, dann für die Versicherungsgesellschaften, die aufgrund der steigenden Sparquote hohe Einlagen verzeichneten, und schliesslich auch für die Privatanleger, die versuchten, eine Rendite zu erzielen, ohne ein allzu hohes Risiko einzugehen. Diese kombinierte Nachfrage hat die Preise erneut in die Höhe getrieben, obwohl ein eher umfassendes und ausreichendes Angebot an Neubauten vorhanden war, wie die Anzahl der 2021 fertiggestellten Projekte zeigt, bei denen es Schwierigkeiten bei der Vermietung gab.

Seit Anfang dieses Jahres hat sich die Situation jedoch grundlegend verändert. Die kräftige postpandemische Erholung und der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine führten zu zahlreichen Störungen in den Wirtschafts- und Finanzkreisläufen. Am stärksten ins Gewicht fielen die Versorgungsengpässe, die einen erheblichen Preisanstieg bei vielen Produkten verursachten. Dieser führte zu einem Anstieg der Inflation, der wiederum die Zinssätze nach oben trieb. So stiegen die Hypothekenzinsen mit einer Laufzeit von 10 Jahren allein im ersten Quartal um 0,75%. Sollte diese Entwicklung anhalten, ist mit einer negativen Auswirkung auf die Bewertung von Immobilienvermögen zu rechnen, da die Zinssätze eine wichtige Rolle bei der Diskontierung der zukünftigen Cashflows spielen.

Kurzfristig werden die Bewegungen jedoch begrenzt bleiben, da Immobilien in einem schwierigen Finanzmarktumfeld weiterhin als Stabilitätsinsel gelten. Darüber hinaus sind Mietverträge für Industrie- und Gewerbeimmobilien häufig an den Preisindex gekoppelt und bieten damit einen gewissen Kapitalschutz, falls sich die Inflation als hartnäckig erweisen sollte. Trotz allem werden die nächsten Quartale richtungsweisend sein. Sie werden darüber entscheiden, ob die längste Zinssenkungsphase des letzten Jahrhunderts endgültig vorbei ist und die Hausbesitzer wieder lernen müssen, mit höheren finanziellen Belastungen zu leben und ein bedeutend rigoroseres Schuldenmanagement anzuwenden.

Immobilienportfolio

Die positive Dynamik bei der Akquisition neuer Immobilien setzt sich fort. Im Geschäftsjahr 2021–2022 wurden vier neue oder vor kurzem erstellte reine Wohnimmobilien erworben, die einem Wert von 51 Millionen entsprechen und unsere Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Es handelt sich um insgesamt 134 Wohnungen von unterschiedlicher Typologie.

Die erste erworbene Wohnsiedlung mit vier Gebäuden befindet sich im Süden des Neuenburger Sees, in Vully-les-Lacs (VD). Diese Gebäude wurden 2012 auf Grundlage von Nachhaltigkeitskriterien erstellt. Alle 44 Wohnungen befinden sich in sehr gutem Zustand.

Die zweite Wohnsiedlung befindet sich in Diegten (BL). Die drei Gebäude der Siedlung wurden 2017 erstellt und erfüllen die Kriterien für erneuerbare Energien (Wärmepumpen (WP) und Photovoltaikanlagen). Hier werden insgesamt 23 Wohnungen angeboten, die unter anderem mit hochwertigen Haushaltsgeräten der Klasse A ausgestattet sind.

Das dritte Gebäude befindet sich in Pont-en-Ogoz (FR). Die 27 neuen 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen wurden im Jahr 2020 bezogen. Mit Blick auf den Greizersee geniessen die Bewohner eine angenehme Umgebung und profitieren gleichzeitig vom nahen Autobahnnetz. Um die natürlichen Ressourcen zu nutzen, wurden Sonnenkollektoren installiert.

Das vierte Gebäude in Martigny (VS) verfügt über 40 Wohnungen. Für den Bau des Gebäudes aus dem Jahr

2015 wurden hochwertige Materialien verwendet, und alle Wohnungen verfügen über eine Loggia, was von den Mietern sehr geschätzt wird.

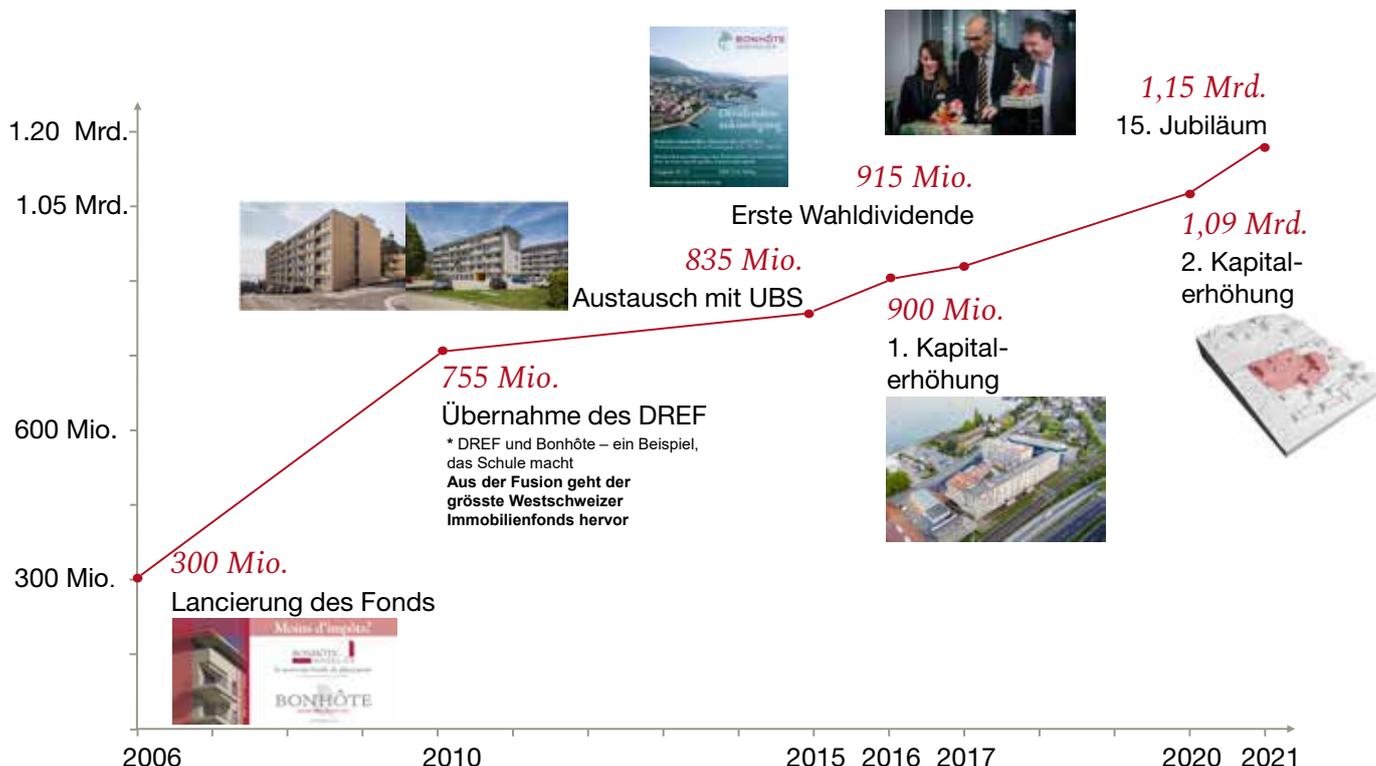
Dazu kommt der Erwerb eines neuen Wohngebäudes in Heerbrugg (SG) für CHF 22 Millionen, der nach Abschluss des Geschäftsjahres erfolgte. Die Mieter der 46 hochwertig ausgestatteten Wohnungen haben diese im Herbst 2021 bezogen. Diese Immobilie wird in der ersten Jahreshälfte 2022 ins Portfolio aufgenommen werden.

In Übereinstimmung mit unseren Akquisitionszielen befinden sich diese neuen Gebäude hauptsächlich in Seenähe und/oder verfügen über eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Im Bereich der Grossrenovierungen wurde die letzte Etappe der Restaurierung des Gebäudes in Vevey, an der Avenue de la Gare 17 bis 21, abgeschlossen. Die bis Juli 2022 geplante Gestaltung des Innenhofs dieses kulturellen Schmuckstücks wird den definitiven Schlusspunkt unter die über einen Zeitraum von 6 Jahren gestaffelten Arbeiten an diesem Grossprojekt setzen. Alle neu geschaffenen Wohnungen im Dachstock wurden vergeben, sobald sie zur Vermietung bereit standen. Der Gebäudekomplex, der auch die Rue de Lausanne 8 bis 14 umfasst, stellt aufgrund seiner hochstehenden architektonischen Qualität und seiner zentralen Lage ein Vorzeigeobjekt des BIM-Portfolios für die kommenden Jahrzehnte dar. Ebenfalls in Vevey konnte die im August 2022 in Angriff genommene Renovierung der Gebäudehülle und der Ausbau des Dachgeschosses des Gebäudes an der Rue du Simplon 2-4 (Foto auf den Seiten 50-51) abgeschlossen werden. Die Mieter freuen sich vor allem über die mehrfarbige Gestaltung und die gute Energieeffizienz. Auch in diesem Fall wurden die neu erstellten Wohnungen im Dachstock umgehend nach ihrer Fertigstellung vermietet. An dieser Stelle ist hervorzuheben, dass der reibungslose Ablauf der Baustellen und die Einhaltung der Kostenvorgaben durch die Gesundheitskrise Covid-19 nur sehr wenig beeinträchtigt wurden.

An der Avenue du Lignon 35 in Vernier werden in den kommenden Monaten die Fassaden – unter Berücksichtigung der ursprünglichen Gestaltung, da die «Cité du Lignon» unter Denkmalschutz steht – sowie die Treppenhäuser und Rohrschächte im Rahmen einer Baubewilligung im beschleunigten Verfahren (APA) renoviert.

Die Entwicklung des Projekts «Beauregard-Dessus» in Neuchâtel (av. Edouard-Dubois 15/21) befindet sich seit Herbst 2021 in einer bedeutenden administrativen Phase. Das Dossier des Sondernutzungsplans, der als vorzeitige Baufreigabe gilt und die Realisierung eines Wohnquartiers mit rund 180 Wohnungen ermöglichen sollte, wird zurzeit von den zuständigen Behörden geprüft. Das Projekt ist auf Kurs, und das Verfahren dürfte voraussichtlich im Laufe des 4. Quartals veröffentlicht werden. Dann werden wir wissen, ob wir den für 2023 geplanten Baubeginn bestätigen können oder ob dieser im Falle einer Einsprache vertagt werden muss. Zum heutigen Zeitpunkt kann auf jeden Fall bereits



Bonhôte-Immobilier SICAV – eine fünfzehnjährige Erfolgsgeschichte

festgehalten werden, dass dieses Projekt von den Nachbarn, den Quartiersverbänden und den Politikern, mit denen der Verwalter regelmässig kommuniziert und privilegierte Beziehungen unterhält, positiv aufgenommen wird.

Parallel dazu führt der Verwalter in Zusammenarbeit mit Beratungsunternehmen Überlegungen und Planungen zum Austausch/zur Optimierung von Wärmeerzeugungsanlagen durch, um die Ziele im Energiebereich zu erreichen, sowie zur Modernisierung von Transportanlagen, um die Sicherheit der Nutzer weiterhin zu gewährleisten. Die Installation von Photovoltaikanlagen zur gemeinsamen Nutzung von Solarenergie (Eigenverbrauchsgemeinschaft) und zur Einsparung von Ressourcen und/oder von Ladestationen für Elektrofahrzeuge, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden und den Komfort zu verbessern, sind ebenfalls Teil der laufenden Studien.

Covid-19

Da im Berichtsjahre keine neuen Sachverhalte aufgetreten sind, konnte der Verwalter dieses Dossier für den Zeitraum von 2019 bis zum heutigen Tag schliessen.

Perspektiven und Strategie

Die Kommunikation mit den Anlegern wurde mit einem Höhepunkt, dem 15-jährigen Jubiläum der Bonhôte-Immobilier SICAV, fortgesetzt. Am 23. November 2021 versammelten sich im Auditorium der EPFL in Neuenburg

über 200 Aktionäre zu diesem festlichen Anlass. Nach den offiziellen Ansprachen des Präsidenten der SICAV, Maître Yves de Coulon, sowie der Kantons- und Gemeindebehörden wurde die 15-jährige Erfolgsgeschichte des Anlagefonds vor einem aufmerksamen und begeisterten Publikum geschildert. Die nachstehende Grafik zeigt die Dynamik der Bonhôte-Immobilier SICAV. Wie die Verwaltungsratsmitglieder der SICAV ankündigten, ist dieses Jubiläum nur eine Etappe in der Entwicklung des Fonds, für den das Streben nach Innovation sowie Nachhaltigkeit und Umweltverantwortung der Immobilien an erster Stelle stehen. Dann fesselte Solarenergiepionier Raphaël Domjan die anwesenden Gäste mit der Präsentation seines ehrgeizigen Projekts: «SolarStratos: Mit dem Solarflugzeug in die Stratosphäre».

Neuchâtel, 21. Juni 2022



Nachhaltige Entwicklung

Die 7 Wertekategorien der Strategie Bonhôte-Immobilier SICAV

Kategorie	
	Klima und Resilienz
	Gebäude und Ressourcen
	Komfort und Gesundheit
	Ethik und Soziales

Kategorie	
	Governance und Kommunikation
	Mobilität
	Ausbildung und Innovation

Governance und Kommunikation



Der Verwalter der Bonhôte-Immobilier SICAV, die Banque Bonhôte & Cie SA hat Ende 2021 die internationale B Corp Zertifizierung erhalten. Dieses Label, das weltweit als eine der fortschrittlichsten Zertifizierungen im Bereich der Sozial- und Umweltverantwortung gilt, verleiht dem täglichen Engagement der Bank zugunsten des Planeten und

der Gesellschaft als Ganzes Glaubwürdigkeit. Das durch eine unabhängige internationale Organisation zertifizierte Label bekräftigt das langjährige Engagement der Bonhôte-Immobilier SICAV im Bereich der nachhaltigen Entwicklung.

Die Banque Bonhôte & Cie SA ist das erste Unternehmen im Kanton Neuenburg, welches das alle drei Jahre neu zu überprüfende Label erhalten hat.



Im Rahmen des Portfolios umgesetzte Nachhaltigkeitsmassnahmen

	Massnahme	Vorgehen	Impact	
	Abgabe von LED-Lampen, Wassersparsystemen (Durchflussregulierer), Thermometern und Energiespar-Steckdosen-Leisten an die Mieter (ökologisches Wohnen)	Massnahme für Wohnungen im Kanton GE in Zusammenarbeit mit den SIG. Die Aktion soll entsprechend den ersten Ergebnissen auf andere Kantone ausgeweitet werden.	Verbesserung der Energieeffizienz durch Senkung des Wasser-, Wärme- und Stromverbrauchs.	
	Installation einer Mikro-Müllsammelstelle in den Tiefgaragen	Sammeln des wiederverwertbaren Abfalls der Mieter an dafür vorgesehenen Standorten. Regelmässige Abholung durch ein spezialisiertes Unternehmen	Entbindung von der lästigen Müllentsorgung und Vermeidung umweltschädlicher Autofahrten	
	Kostenlose Abgabe eines SodaStream-Sets an die Mieter. (Gerät zur Sprudlung von Leitungswasser).	Unterstützung eines umweltverantwortlichen Verhaltens der Mieter und Beitrag zur Verringerung von Plastikinseln.	Eliminierung von Kauf, Transport und Entsorgung von PET-Wasserflaschen	
	Erstellung einer fairen Berechnungsgrundlage für alle für den Unterhalt der Gebäude verantwortlichen Personen	Berücksichtigung der Typologie und der Umgebung der Gebäude..	Verwendung eines einheitlichen kollektiven Lohnmodells unter Berücksichtigung der verschiedenen nationalen Tarifverträge	
	Einführung eines Rahmenvertrags für die Lieferung von Öko-Heizöl für die Gebäude.	Ausnutzung von Vorzugstarifen und Optimierung der Heizöllieferungen.	Senkung der Heizkostenrechnung der Mieter und der CO2-Emissionen durch Rationalisierung der Fahrten.	
	Innovation bei den Honoraren für die Hausverwaltungen durch die Berücksichtigung der Art und der Anzahl der Objekte.	Berechnung der Vergütungen auf Grundlage eines festen und variablen Satzes und Ergänzung durch einen leistungsabhängigen Bonus.	Faire Entlohnung unserer Partner und qualitative Leistungsbewertung	

Umweltrelevante Kennzahlen

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat Mindeststandards für die umweltrelevanten Kennzahlen von Schweizer Immobilienfonds definiert. Diese sollen insbesondere zur Erreichung der Klimaziele des Pariser Abkommens beitragen, das die Schweiz 2017 ratifiziert hat. Das grundlegende Ziel ist die Förderung der Transparenz und Vergleichbarkeit dieser Produkte zugunsten der Investoren und Marktteilnehmer.

Laut AMAS soll die erste Veröffentlichung dieser Daten in den Jahresberichten der Immobilienfonds ab dem 1. Januar 2024 erfolgen.

Bonhôte-Immobilier SICAV begrüsst diese Initiative und veröffentlicht diese umweltrelevanten Kennzahlen auf freiwilliger Basis.

Bereich	Thema	Wert
	Abdeckungsgrad des Portfolios	Bestimmung des Prozentsatzes sämtlicher Immobilien im Portfolio. Ausschluss von Business-Zentren + neuen, noch nicht referenzierten Akquisitionen 88% des Portfolios
	Energieträgermix	Einteilung der Energieträger in die Kategorien «fossil» und «nicht fossil». FW Stadt: 9% Gas: 49% Öko-Heizöl: 39% WP: 2% Pellets: 1% Fossil = 88%
	Verwendete Energieträger	Beschreibung der Energiequellen für Heizung, Strom und Klimaanlage. Kennzahlen: Verbrauch pro m2 und Energieintensität in kWh. Jahr 2022: 128.55 kWh/m2 35'453'168 kWh Jahr 2016: 134.57 kWh/m2 3'820'294 kWh
	Treibhausgas-emissionen	Energieverbrauch der Gebäude. Kennzahlen: Emission in kg CO2-Äquivalent und Emissionsintensität pro m2 Jahr 2022: 31.68 kg CO2/m2 8'737 Tonnen Jahr 2016: 33.38 kg CO2/m2 8'388 Tonnen
	Wasser	Wasserverbrauch der Gebäude pro m2 Jahr 2022: 1.19 m3/m2 Jahr 2016: 1.27 m3/m2
	Strom	Stromverbrauch der Gemeinschaftsbereiche der Gebäude pro m2 Jahr 2022 : 7.27 kWh/m2 Jahr 2016 : 8.55 kWh/m2

Bilanz

Teilvermögen Investoren - BIM

31.03.2022

31.03.2021

Aktiven

Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	14'626'401.27	28'001'310.34
------------------------	-----	---------------	---------------

Grundstücke

Wohnbauten	CHF	629'410'042.00	568'530'042.00
------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	90'320'000.00	90'600'000.00
---------------------------------	-----	---------------	---------------

Gemischte Bauten	CHF	177'280'000.00	171'320'000.00
------------------	-----	----------------	----------------

Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	189'100'000.00	187'620'000.00
-------------------------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	73'740'000.00	72'490'000.00
---------------------------------------	-----	---------------	---------------

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	0.00	-
--	-----	------	---

Total Grundstücke	CHF	1'159'850'042.00	1'090'560'042.00
--------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Sonstige Vermögenswerte	CHF	7'699'006.70	9'213'353.21
-------------------------	-----	--------------	--------------

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'182'175'449.97	1'127'774'705.55
----------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passiven

Kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	151'846'470.00	174'564'200.00
---------------------------------	-----	----------------	----------------

Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	10'562'182.50	14'858'626.67
---	-----	---------------	---------------

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Hypothekarschulden	CHF	127'252'500.00	73'669'500.00
---------------------------------	-----	----------------	---------------

Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	210'681.09	0.00
---	-----	------------	------

Gesamtverbindlichkeiten	CHF	289'871'833.59	263'092'326.67
--------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	892'303'616.38	864'682'378.88
---	------------	-----------------------	-----------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-10'866'524.05	-10'176'451.35
--------------------------------	-----	----------------	----------------

Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	881'437'092.33	854'505'927.53
--	------------	-----------------------	-----------------------

Veränderung des Nettovermögens

31.03.2022

31.03.2021

Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	854'505'927.53	762'613'850.39
--	-----	----------------	----------------

Ausschüttung	CHF	-22'367'632.43	-19'849'069.12
--------------	-----	----------------	----------------

Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	17'361'212.17	88'087'276.45
--	-----	---------------	---------------

Gesamtergebnis	CHF	31'937'585.06	23'653'869.81
----------------	-----	---------------	---------------

Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	881'437'092.33	854'505'927.53
---	------------	-----------------------	-----------------------

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile

31.03.2022

31.03.2021

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		7'011'797.00	6'261'536.00
-------------------------------------	--	--------------	--------------

Ausgegebene Anteile		148'477.00	750'261.00
---------------------	--	------------	------------

Zurückgenommene Anteile		0.00	0.00
-------------------------	--	------	------

Stand am Ende der Rechnungsperiode		7'160'274.00	7'011'797.00
------------------------------------	--	--------------	--------------

Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	123.10	121.85
--	------------	---------------	---------------

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Investoren - BIM

Rechnungsperiode

01.04.21 - 31.03.22 01.04.20 - 31.03.21

Erträge			
Mietzinseinnahmen	CHF	58'678'161.94	53'849'105.87
Bankzinsen	CHF	-50'722.86	-82'746.75
Bauzinsen	CHF	0.00	177'905.56
Sonstige Erträge	CHF	239'082.12	814'802.31
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	273'874.60	316'667.14
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	236'518.37	1'674'782.45
Total Erträge	CHF	59'376'914.17	56'750'516.58
Aufwand			
Hypothekarzinsen	CHF	2'126'951.66	2'219'635.32
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	6'467'842.48	5'294'600.30
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	4'674'307.85	5'137'203.40
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	2'267'351.33	1'962'741.55
Steuern	CHF	11'553'943.97	11'032'169.00
Schatzungs- und Prüfaufwand	CHF	333'520.36	246'118.32
Anwältekosten	CHF	26'304.70	10'524.05
Bankgebühren	CHF	205'387.55	152'159.15
Publikations- Druckkosten und Diverse	CHF	209'043.52	225'267.86
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	6'358'444.42	5'894'705.78
b) die Depotbank	CHF	344'930.50	316'067.82
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	-62'965.90	-204'180.79
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	CHF	34'505'062.44	32'287'011.76
Nettoertrag	CHF	24'871'851.73	24'463'504.82
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	0.00	1'517'195.91
Realisierter Erfolg	CHF	24'871'851.73	25'980'700.73
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	7'065'733.33	-2'326'830.92
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	31'937'585.06	23'653'869.81

Verwendung des Erfolges

Rechnungsperiode

01.04.21 - 31.03.22 01.04.20 - 31.03.21

Nettoertrag	CHF	24'871'851.73	24'463'504.82
Vortrag des Ertrags	CHF	3'807'994.06	1'712'121.67
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	28'679'845.79	26'175'626.49
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	22'984'479.54	22'367'632.43
Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg	CHF	22'984'479.54	22'367'632.43
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	5'695'366.25	3'807'994.06





Immobilieninventar Mietliegenschaften

Wohnbauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Basel-Landschaft					
Diegten	Hauptstrasse 22 à 26	9'987'300.00	10'170'000.00	179'761.50	4.59%
Freiburg					
Pont-en Ogoz/Gumefens	3, En Palud	10'950'922.35	10'740'000.00	304'910.00	4.29%
Genf					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'173'977.03	30'670'000.00	1'545'044.00	5.08%
	47/49, rte de Veyrier	9'899'963.69	13'570'000.00	772'949.50	5.81%
Genf	57, rue de Lyon	11'317'021.15	12'660'000.00	692'484.05	5.62%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	40'504'744.70	47'750'000.00	2'592'810.90	5.55%
	11, rue Sautter	17'047'887.36	19'790'000.00	1'087'429.75	5.56%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'797'674.06	11'130'000.00	550'194.50	5.19%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'180'724.47	25'180'000.00	1'327'454.95	5.47%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'809'113.30	6'600'000.00	338'424.00	5.18%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'465'255.10	41'700'000.00	2'320'330.60	5.59%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'469'539.98	12'940'000.00	685'112.50	5.52%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'744'464.16	15'110'000.00	816'586.80	5.41%
Vernier	35, av. du Lignon	6'005'048.97	8'400'000.00	428'364.00	5.13%
	15, av. du Lignon	8'697'535.10	10'650'000.00	499'823.50	4.75%
Neuchâtel					
Boudry	33/35, rte de la Gare	4'026'034.11	4'830'000.00	251'738.90	5.62%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'252'752.48	8'640'000.00	462'397.15	5.52%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'226'797.84	6'240'000.00	376'937.85	6.05%
	1/3, rue de la Colline	5'709'059.55	7'060'000.00	358'686.80	5.43%
	11a/11b, rue des Vernes	5'434'541.45	5'570'000.00	321'623.00	5.80%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'670'000.00	357'549.00	5.47%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	5'015'856.85	4'900'000.00	271'766.00	5.72%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'964'716.17	7'040'000.00	376'686.00	5.39%
	19, rue des Vignolants	5'257'011.15	4'940'000.00	266'556.00	5.53%
	1 à 7, rue des Battieux	10'400'189.19	11'250'000.00	660'517.00	6.39%
	15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard-Dessus)	11'892'824.90	11'180'042.00	19'940.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'884'944.12	5'190'000.00	292'145.00	5.77%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'773'050.01	8'310'000.00	420'759.50	5.48%
Solothurn					
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'749'926.98	7'550'000.00	422'538.20	4.23%
Thurgau					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'924'114.80	19'900'000.00	865'848.95	4.23%
Wallis					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'400'000.00	597'106.00	4.88%
Martigny	2 à 8, rue des Peupliers	15'431'057.90	15'410'000.00	257'637.50	4.61%

Wohnbauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Waadtland					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'316'286.66	1'700'000.00	111'715.00	6.87%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'265'651.94	12'550'000.00	757'485.00	6.13%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'571'413.78	8'650'000.00	549'103.00	6.40%
Bussigny-près- Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaz	10'089'901.97	10'350'000.00	555'597.15	5.49%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	3'020'000.00	165'731.50	5.60%
	13, rue de Sadaz	2'868'527.88	3'590'000.00	199'806.95	5.68%
Cheseaux-sur- Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'336'295.85	3'480'000.00	208'548.00	5.99%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'146'861.25	15'760'000.00	827'983.62	5.34%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'638'890.83	13'700'000.00	809'095.00	6.02%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'462'587.51	5'610'000.00	377'620.65	6.72%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'341'259.02	17'480'000.00	1'116'878.00	6.41%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	7'000'000.00	377'702.40	5.35%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'939'952.40	7'000'000.00	361'572.50	5.22%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	30'754'558.94	37'720'000.00	1'992'176.25	5.34%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'440'000.00	195'844.25	6.00%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'188'636.72	4'110'000.00	237'936.00	5.79%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'560'331.32	7'780'000.00	405'981.00	5.28%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'349'012.74	7'060'000.00	358'676.00	5.29%
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	17'017'741.25	16'650'000.00	744'940.00	4.59%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'277'137.99	9'300'000.00	452'885.60	5.14%
	22, rue des Jordils	5'457'579.53	7'320'000.00	403'795.00	5.44%
Total		548'618'198.78	629'410'042.00	31'933'186.27	

Stockwerkeigentum in Wohnbauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Freiburg					
Freiburg	20 à 24, impasse de la Forêt	25'769'628.27	25'620'000.00	1'447'640.88	7.02%
Genf					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'535.77	5'660'000.00	334'707.60	5.91%
Jura					
Delsberg	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'308'072.02	18'600'000.00	766'099.50	5.03%
Neuchâtel					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'888'598.37	6'360'000.00	321'059.00	5.25%
	219 à 229, rue des Fahys	21'866'386.54	22'840'000.00	1'154'332.55	5.04%
Waadtland					
Aigle	52, rte d'Evian	9'177'843.87	11'240'000.00	682'568.50	6.25%
Total		86'174'064.84	90'320'000.00	4'706'408.03	

Gemischte Bauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Genf					
Genf	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	32'706'500.86	42'930'000.00	2'501'608.50	5.95%
Waadtland					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'480'489.33	8'290'000.00	414'716.55	5.17%
Lausanne	36, av. de Cour	16'470'066.33	20'960'000.00	1'011'140.00	4.83%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'204'298.07	20'250'000.00	1'122'232.50	5.64%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'690'000.00	384'322.00	5.88%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	18'142'967.20	22'830'000.00	1'268'196.70	5.54%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	27'862'453.18	26'500'000.00	1'188'155.74	5.22%
	2/4, rue du Simplon	6'928'594.06	6'230'000.00	354'052.10	5.95%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'649'319.93	22'600'000.00	1'263'326.95	5.78%
Total		150'530'349.74	177'280'000.00	9'507'751.04	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Genf					
Genf	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'390'000.00	155'859.20	4.66%
Neuchâtel					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'477'762.46	30'560'000.00	1'388'820.00	4.54%
Hauterive	61, Rouges-Terres (SI Innoparc SA)	15'062'659.33	14'880'000.00	1'028'952.75	7.69%
La Chaux-de-Fonds	103/105, rue Fritz Courvoisier (SI Innoparc SA)	10'078'537.11	9'970'000.00	504'784.60	7.26%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA)	15'190'932.52	15'250'000.00	808'494.35	5.90%
Saint-Blaise	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA)	14'837'037.85	14'680'000.00	790'807.30	5.66%
Waadtland					
Eysins	21, route de Crassier	24'241'188.50	25'040'000.00	1'038'923.45	4.23%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'453'192.60	5'460'000.00	266'422.00	4.96%
Le Mont-sur-Lausanne	En Budron A5	24'447'309.49	28'510'000.00	1'470'084.60	5.16%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'430'000.00	250'697.05	5.01%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théâtre	21'413'450.12	22'880'000.00	889'600.20	3.89%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'627'213.07	7'500'000.00	431'358.80	5.82%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'482'547.26	5'550'000.00	365'088.00	5.16%
Total		181'296'689.46	189'100'000.00	9'389'892.30	

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten

		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Genf					
Genf	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay	20'253'738.89	21'870'000.00	1'034'665.50	4.92%
Neuchâtel					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'615'268.28	14'510'000.00	637'876.00	4.43%
Waadtland					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'810'560.81	37'360'000.00	1'468'382.80	4.56%
Total		73'679'567.98	73'740'000.00	3'140'924.30	

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

Zusammenfassung	Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen ¹ in CHF
Wohnbauten	548'618'198.78	629'410'042.00	31'933'186.27
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	86'174'064.84	90'320'000.00	4'706'408.03
Gemischte Bauten	150'530'349.74	177'280'000.00	9'507'751.04
Kommerziell genutzte Liegenschaften	181'296'689.46	189'100'000.00	9'389'892.30
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	73'679'567.98	73'740'000.00	3'140'924.30
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00	0.00
Total	1'040'298'870.80	1'159'850'042.00	58'678'161.94

Der Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks von Bonhôte-Immobilier SICAV beträgt per 31. März 2022 CHF 992'742'452.91

1 Einschliesslich noch zu erhaltende und vorausbezahlte Mieten

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

Aufstellung der Immobilienkäufe und -verkäufe

Käufe

<i>Wohnbauten</i>		<i>Kaufpreis in CHF</i>
Basel-Landschaft		
Diegten	Hauptstrasse 22 à 26	9'720'000.00
Freiburg		
Pont-en Ogoz / Gumefens	3, En Palud	10'500'000.00
Wallis		
Martigny	2 à 8, rue des Peupliers	14'900'000.00
Waadtland		
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	16'250'000.00
Total Käufe		51'370'000.00

Verkäufe

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022.

Hypothekarschulden im Detail

Hypothekarschulden im Detail

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
12'252'200.00	FIX	0.90%	31.03.2014	Variabel
3'672'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variabel
40'000'000.00	FIX	0.40%	12.02.2021	24.04.2022
15'000'000.00	FIX	0.40%	12.12.2021	29.04.2022
5'000'000.00	FIX	0.55%	21.05.2021	20.05.2022
25'000'000.00	FIX	0.45%	01.05.2021	30.06.2022
10'000'000.00	FIX	0.55%	03.09.2021	02.09.2022
20'000'020.00	FIX	0.00%	01.09.2021	28.09.2022
6'922'250.00	FIX	0.89%	01.07.2021	30.09.2022
5'000'000.00	FIX	0.55%	27.11.2020	25.11.2022
7'500'000.00	FIX	0.30%	30.03.2021	30.03.2023
1'500'000.00	FIX	0.30%	30.03.2021	30.03.2023

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
9'787'500.00	FIX	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	31.12.2024
1'500'000.00	FIX	1.36%	20.08.2019	03.02.2025
15'000'000.00	FIX	0.78%	31.03.2021	31.03.2026
10'000'000.00	FIX	0.95%	27.09.2018	30.09.2026
15'000'000.00	FIX	1.00%	31.03.2022	31.03.2027

Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
10'000'000.00	FIX	1.31%	05.04.2018	04.04.2028
9'000'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2030
20'000'000.00	FIX	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
20'000'000.00	FIX	0.62%	19.01.2022	19.01.2037
3'156'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
3'809'000.00	FIX	0.00%	17.12.2020	30.11.2041

279'098'970.00

0.61%
(durchschnittlicher,
gewichteter Zinssatz)



Detaillierte zurückgezahlte Hypothekarschulden

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
650'000.00	FIX	2.25%	17.12.2020	30.04.2021
1'000'000.00	FIX	2.25%	12.12.2016	30.04.2021
20'000'000.00	FIX	0.60%	12.02.2021	12.06.2021
6'000'000.00	FIX	1.65%	28.06.2013	28.06.2021
23'000'000.00	FIX	0.55%	01.06.2018	29.06.2021
6'000'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	29.06.2021
6'675'000.00	FIX	1.35%	03.11.2020	30.06.2021
8'000'000.00	FIX	1.56%	18.07.2014	19.07.2021
30'000'000.00	FIX	0.40%	19.07.2021	19.08.2021
1'000'000.00	FIX	1.25%	03.11.2020	28.09.2021
1'325'000.00	FIX	1.35%	03.11.2020	30.11.2021
8'000'000.00	FIX	0.50%	09.12.2016	11.12.2021
10'000'000.00	FIX	0.55%	18.12.2020	17.12.2021
9'900'000.00	FIX	1.12%	28.06.2006	31.12.2021
100'000.00	FIX	1.12%	31.12.2014	31.12.2021
5'000'000.00	FIX	0.55%	19.02.2021	18.02.2022
4'400'000.00	FIX	1.90%	27.01.2017	30.03.2022
6'590'000.00	FIX	3.60%	04.04.2007	31.03.2022

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%	0.74%
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% bis 2.75%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 19 des Anlagereglement	3.00%	0% bis 3%
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Anlagereglement	5.00%	2% bis 4.25%
Entschädigung der Depotbank			
Verwahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldbriefe und Immobilien-Fondsanteile	§ 19 des Anlagereglement	CHF 125.--	CHF 125.--
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	§ 19 des Anlagereglement	0.04%	0.04%
Für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger	§ 19 des Anlagereglement	0.50%	0.50%

Informationen über Verbindlichkeiten

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

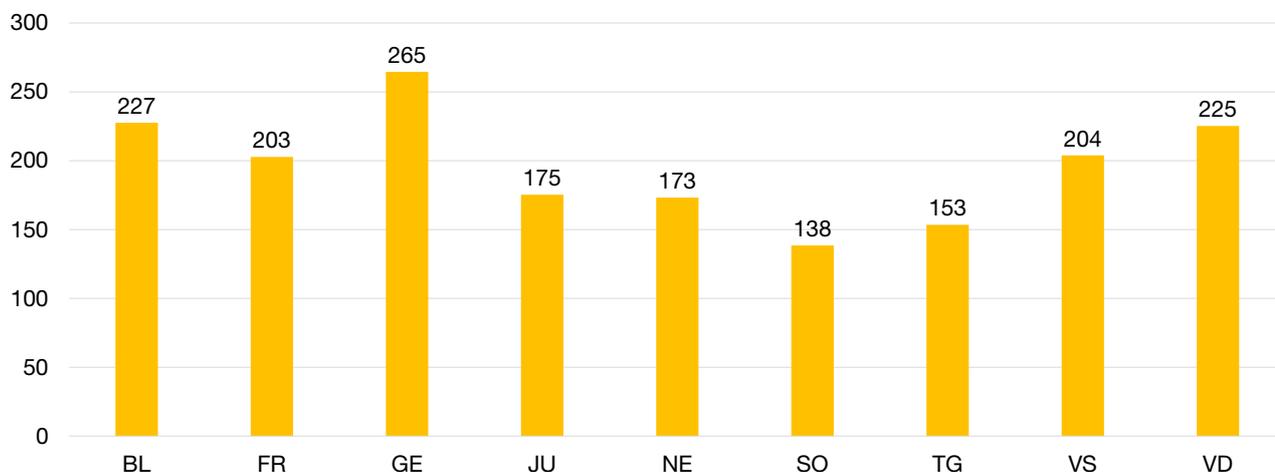
Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa CHF 1'532'814.75

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	161	298	398	199	41	1097
GE	187	217	277	133	45	859
NE	16	69	145	153	46	429
FR	39	48	57	28	2	174
JU	5	12	14	14	9	54
TG	0	8	24	24	8	64
VS	0	7	46	25	1	79
SO	2	6	8	10	0	26
BL	4	2	5	12	0	23
Total	414	667	974	598	152	2805

Mieteinnahmen CHF/m²



Daten

Werte

CHF



Durchschnittliche Wohnungsmiete des Portfolios

CHF 222.46 / m²



Annualisierte Leerstandsquote der Wohnimmobilien des Portfolios

2.05%



Reales und wirtschaftliches Alter des Portfolios

Reales Alter = 41 Jahre
Wirtschaftliches Alter = 34 Jahr



Immobilien im Überblick



Aigle, 52, rte d'Evian



Aigle, 11, ch. des Rosiers



Arbon, Kornfeldstrasse 2 à 16



Bernex, 8 à 16, ch. de Paris



Bevaix, 2b, ch. des Chapons-des-Prés



Bex, 15 à 21, ch. de Montaillet



Bex, 47a à 47d, av. de la Gare



Boudry, 33/35, rte de la Gare

























Teilvermögen Unternehmer

Bonhôte-Immobilier SICAV

Bilanz

<i>Teilvermögen Unternehmer</i>		31.03.2022	31.03.2021
Aktiven			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	300'000.00	300'000.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	0.00	0.00
Gesamtfondsvermögen	CHF	300'000.00	300'000.00
Passiven			
Ausländische Fonds			
Andere Verpflichtungen	CHF	0.00	0.00
Aktienkapital			
Aktienkapital	CHF	300'000.00	300'000.00
Ergebnis vertagt	CHF	0.00	0.00
Jahresüberschuss	CHF	0.00	0.00
Gesamtverbindlichkeiten	CHF	300'000.00	300'000.00

<i>Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile</i>		31.03.2022	31.03.2021
Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		300.00	0.00
Ausgegebene Anteile		0.00	300.00
Zurückgenommene Anteile		0.00	0.00
Stand am Ende der Rechnungsperiode		300.00	300.00
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'000.00	1'000.00

Erfolgsrechnung

<i>Teilvermögen Unternehmer</i>	<i>Rechnungsperiode</i>		
		<i>01.04.21 - 31.03.22</i>	<i>01.04.20 - 31.03.21</i>
Erträge			
Bankzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	0.00	0.00
Total Erträge	CHF	0.00	0.00
Aufwand			
Total Aufwand	CHF	0.00	0.00
Nettoertrag	CHF	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	0.00	0.00

<i>Verwendung des Erfolges</i>	<i>Rechnungsperiode</i>		
		<i>01.04.21 - 31.03.22</i>	<i>01.04.20 - 31.03.21</i>
Nettoertrag	CHF	0.00	0.00
Vortrag des Ertrags	CHF	0.00	0.00
Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg	CHF	0.00	0.00
Kapitalgewinne Ausschüttung	CHF	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	0.00	0.00





Bericht der Revisionsstelle

Bonhôte-Immobilier SICAV



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV, Neuchâtel

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV, bestehend aus der Gesamtrechnung der SICAV, dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), sowie dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als „die Jahresrechnungen“ bezeichnet – für das am 31. März 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. .

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen (Seiten 4 bis 13, Seiten 22 bis 31 und Seiten 48 bis 49) für das am 31. März 2022 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 Gesellschaft 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 Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

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



Bewertung des Immobilien-Portfolios



Vollständigkeit und Korrektheit der Rückstellung für laufende Steuern und der Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern

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



Bewertung des Immobilien-Portfolios

Prüfungssachverhalt

Am 31. März 2022, betrug der Verkehrswert der Immobilien CHF 1'159'850'042.

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

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

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

Unsere Vorgehensweise

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

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

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

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

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

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



Vollständigkeit und Korrektheit der Rückstellung für laufende Steuern und der Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern

Prüfungssachverhalt

Per 31. März 2022 betrug die Rückstellung für laufende Steuern CHF 11'553'943.97 (enthalten in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten) und die Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern CHF 10'866'524.05. 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 fällige Steuern haben könnte.

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 2022 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 2022 haben wir die folgenden Prüfhandlungen für die laufenden Steuern durchgeführt:

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen, in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen sind.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnungen ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der SCI AV zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die SICAV zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnungen als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, 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 Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnungen, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie 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 betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung 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.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der SICAV zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnungen aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der SICAV von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnungen des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass bei der BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges des Teilvermögens der Anlegeraktionärinnen dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und dem Anlagereglement entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG

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

Olivier Gauderon
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

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

Bruno Beça
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, den 17. Juni 2022





Banque Bonhôte & Cie SA

Zertifizierte

