



# *Jahresbericht* *2022-2023*



## *Herzlich willkommen!*

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht mit der per 31. März 2023 abgeschlossenen Jahresrechnung des Bonhôte-Immobilier SICAV überreichen zu dürfen.

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres ermöglicht die Ausschüttung eines Betrages von CHF 23'689'565.25 an die Anlegeraktionäre, was einer Dividende von CHF 3.25 pro Aktie entspricht. Diese wird am 28. Juli 2023, nach der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 12. Juli 2023, ausbezahlt.

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

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

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

Mit freundlichen Grüssen

Der Verwaltungsrat

Me 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	<b>Bonhôte-Immobilier SICAV</b>	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	<b>Anlegerteilvermögen - BIM</b>	Seite 36	Immobilien im Überblick
Seite 16	Geschäftsbericht und Ausblick	Seite 49	<b>Unternehmerteilvermögen</b>
Seite 19	Nachhaltige Entwicklung	Seite 50	Vermögens- und Erfolgsrechnung
		Seite 53	<b>Bericht der Prüfgesellschaft</b>

# 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 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 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

Me Yves de Coulon (links auf dem Bild)

Jean-Paul Jeckelmann

Géraldine Bosshart Brodard

Präsident

Vizepräsident

Mitglied

# CACEIS (Switzerland) SA

## Verwaltungsrat

Thies Clemenz	Präsident
Yvar Mentha	Vizepräsident
Jacques Bourachot	Verwaltungsratsmitglied
Jean-François Deroche	Verwaltungsratsmitglied (bis 13.12.2022)
Philippe Durand	Verwaltungsratsmitglied
Marc-André Poirier	Verwaltungsratsmitglied (vom 13.12.2022)
Jean-Pierre Valentini	Verwaltungsratsmitglied

## Geschäftsleitung

Oscar Garcia	Generaldirektor
Sandra Czich	Direktorin (bis 30.11.2022)
Lionel Bauer	Vizedirektor
Claude Marchal	Vizedirektor

## Schätzungsexperten (jeder zu bestimmte Liegenschaften zugeordnet)

Driss Agramelal	Immobilienexperte – AGRA (Switzerland) LLC – Zollikon /ZH
Bertrand Cavaleri	Immobilienexperte – c/o AMI International (Suisse) SA, Genf (seit dem 28.07.2022)
Caroline Dunst	Immobilienexperte – Acanthe SA – Genf
Denise Dupraz	Architektin und Immobilienexperte – D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges
Catherine Grandjean	Immobilienexperte – c/o CGC immobilier Sàrl, Cortaillod/NE (seit dem 17.05.2022)
Yann Mattenberger	Immobilienexperte – c/o Vago Mattenberger Experts Immobilier SA, Lausanne (seit dem 17.05.2022)
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 (bis dem 30.09.2022)
Domicim Lausanne SA – Lausanne (bis dem 31.03.2023)
Régie Duboux SA – Lausanne
Gérances Foncières SA – Freiburg
Pilet & Renaud SA – Genf
Rosset & Cie – Onex
Intercity Bewirtschaftung AG – Zürich (bis dem 31.03.2023)

## Revisionsstelle

KPMG SA – Genf
----------------

# Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

Am 5. August 2022 hat der Verwaltungsrat der SICAV die Anleger über folgende Änderungen informiert, die am Prospekt und am Anlagereglement der SICAV, wie vom Verwaltungsrat am 17. Juni 2022 und der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 21. Juli 2022 genehmigt, vorgenommen wurden. Das Anlagereglement ist am 27. Juli 2022 in Kraft getreten.

Der Prospekt und das Anlagereglement der SICAV wurden zur Anpassung an die neuen von der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlichten Musterdokumente geändert. Diese Änderungen sind gesetzlich vorgeschrieben, ausschliesslich formaler Art und/oder berühren nicht die Anlegerrechte. Die wesentlichen Änderungen des Prospekts und des Anlagereglements sind nachfolgend angegeben.

## 1. **Prospekt:**

§1 Informationen zur Immobilien-SICAV und zu den Teilfonds

Ein neuer Absatz mit der Überschrift «Management des Liquiditätsrisikos», Kap. 1.18, wurde hinzugefügt. Er lautet wie folgt:

Die Fondsleitung garantiert ein adäquates Management der Liquidität. Die Immobilien-SICAV bewertet regelmässig die Liquidität des Anlagefonds auf der Grundlage verschiedener von ihr dokumentierter Szenarien. Die Immobilien-SICAV kann darauf verzichten, verschiedene Szenarien zu berücksichtigen, wenn das Nettovermögen nicht mehr als 25 Millionen Schweizer Franken beträgt.

Die Immobilien-SICAV hat insbesondere die Liquiditätsrisiken identifiziert, zum einen die Risiken bei einzelnen Anlagen in Bezug darauf, ob diese eintreten können, und zum anderen die Risiken auf SICAV-Ebene in Verbindung mit der Berücksichtigung von Rücknahmeanträgen. Zu diesem Zweck wurden Verfahren definiert und in den verschiedenen Phasen der SICAV umgesetzt, die insbesondere die Identifizierung, Überwachung und Berichterstattung in Bezug auf diese Risiken erlauben.

Diese Massnahmen umfassen vor allem Passivschutzmechanismen (Rücknahmehäufigkeit, Kündigungsfrist usw.), multikriterielle Ansätze zur Bewertung der Liquidität und Warnschwellen.

## 1 **Anlagereglement:**

§3 Aufgaben und Befugnisse der Immobilien-SICAV:

Der vierte Absatz unter Punkt 1 wurde gestrichen: «Sieht das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden vor, so darf die Immobilien-SICAV die Anlageentscheidungen nur dann delegieren, wenn zwischen der FINMA und der für die betreffenden Anlageentscheidungen zuständigen ausländischen Aufsichtsbehörde eine solche Vereinbarung geschlossen wurde.»

Und durch folgenden Absatz ersetzt: «Die Immobilien-SICAV ist für die Einhaltung der Verpflichtungen im Bereich der Überwachung zuständig und schützt die Interessen der Anleger beim Delegieren von Aufgaben.»

§5 Aktionärskreis (zuvor §5 Anleger):

Ein neuer Absatz wurde hinzugefügt: «2. Mit Zeichnung und Zahlung in bar erwerben die Anleger eine Beteiligung am genannten Teilfonds der Immobilien-SICAV und eine Beteiligung an dem in der Bilanz ausgewiesenen Gewinn.»

§8 Anlagepolitik:

Ein sechster Absatz wurde unter Buchstabe a hinzugefügt. Er lautet wie folgt: «Die Immobilien-SICAV garantiert ein adäquates Liquiditätsmanagement. Genauere Angaben hierzu sind im Prospekt zu finden.»

§16 Berechnung des Nettoinventarwerts und Heranziehung von mit der Schätzung beauftragten Sachverständigen:



Der siebte Absatz wurde nach der Änderung von Art. 86 KKV-FINMA geändert. Er lautet nunmehr wie folgt: «Die Bewertung unbebauter Grundstücke und im Bau befindlicher Gebäude basiert auf dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die im Bau befindlichen Gebäude schätzen. Diese werden zum Geschäftsjahresende zum Verkehrswert bewertet.»

Am 5. August 2022 hat der Verwaltungsrat der SICAV die Anleger über folgende Änderungen der Statuten der SICAV informiert, die vom Verwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 17. Juni 2022, von der Generalversammlung am 13. Juli 2022 und von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 21. Juli 2022 genehmigt wurden. Die Statuten sind am 27. Juli 2022 mit Eintragung im Handelsregister des Kantons Neuchâtel in Kraft getreten.

Die Statuten der SICAV wurden zur Anpassung an das neue von der AMAS veröffentlichte Musterdokument geändert. Eine Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen der Statuten ist nachfolgend angegeben.

#### Art. 6. Aktien

Folgender Satz wird am Ende von Absatz 5 eingefügt:

[...] Die Aufhebung des Miteigentums bzw. Aufteilung der Globalurkunde ist nur durch eine Statutenänderung möglich.

#### Art. 10. Übertragung der Aktien

In den beiden ersten Absätzen wurde der Satz «wenn das BEG nicht anwendbar ist» gestrichen.

Darüber hinaus wurde in allen Absätzen der Begriff «materialisiert» durch «verbrieft» ersetzt.

#### Art. 13. Zwangsrückkauf

Der dritte Absatz wurde gestrichen, da die darin enthaltenen Informationen bereits im dritten Absatz von Art. 12 „Aktionärskreis“ enthalten sind.

#### Art. 26 Oberleitung, Befugnisse

Es wurde ergänzt, dass der Verwaltungsrat insbesondere folgende nicht übertragbare und nicht veräusserbare Befugnis hat: über die Grundsätze zur Bewertung der Anlagen entscheiden.

Schliesslich wurde Buchstabe m) «Grundsätze der Anlagepolitik festlegen» gestrichen, da diese Befugnis unter Buchstabe g) genannt ist.

Im vierten Absatz wurde Buchstabe g) wie folgt präzisiert: Der Verwaltungsrat kann folgende Aufgaben ganz oder teilweise delegieren [...], insbesondere g) die Durchführung der Bewertung der Anlagen (anstelle der Entscheidung zur Bewertung der Anlagen).

Am 30. September 2022 informierte der Verwaltungsrat der SICAV die Anleger über folgende am 16. September 2022 vom Verwaltungsrat angenommene Änderung am Anlagereglement der SICAV. Das Anlagereglement ist am Montag, 3. Oktober 2022 in Kraft getreten.

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

Infolge der Verlegung des Sitzes von CACEIS Bank von Paris nach Montrouge mit Wirkung ab 1. Juni 2022 musste der offizielle Unternehmensname der Schweizer Bankniederlassung geändert werden.

Neuer Unternehmensname der Depotbank der SICAV: CACEIS Bank, Montrouge, Niederlassung Nyon/Schweiz. Die Änderung wurde im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) am 8. August 2022 veröffentlicht.

## Spätere Ereignisse

Bei folgenden Immobilientransaktionen erfolgte der Eigentumsübergang nach Abschluss des Geschäftsjahres:

- » Kauf eines Gebäudes im Kanton Soleure, Bodenmattstrasse 12, 4614 Hägendorf, mit Unterzeichnung der entsprechenden Kaufurkunde am 15. März 2023 und Eigentumsübergang am 3. April 2023.
- » Verkauf von drei Stockwerkeigentum Lose N°21081, 21082, 21083 im Kanton Freiburg, 24, impasse de la Forêt, 1700 Freiburg, mit einer Unterzeichnung des entsprechenden Verkaufurkunde am 31. März 2023 und Eigentumsübergang am 15. Juni 2023.

# 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 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 drei 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 Immobilien-SICAV 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 regelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der

Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen.

Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) Bezug genommen.

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

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

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

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

Der gewichtete Nettoabzinsungssatz beträgt im Durchschnitt 3.53%.

# Kennzahlen

		Per 31.03.2023	Per 31.03.2022
Immobilien SICAV Gesamtvermögen	CHF	1'301'899'080.67	1'182'475'449.97
Immobilien SICAV Nettovermögen	CHF	909'440'457.09	881'737'092.33
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'274'670'042.00	1'159'850'042.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0.00	0.00

	Teilvermögen	Fondsaktie im Umlauf	Nettofonds- vermögen	Netto- inventarwert pro Aktie	Ordentliche Dividenden- ausschüttung	Ausschüttung des Kapitalgewinns	Total
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
2022/2023	Teilvermögen Investoren-BIM	7'289'097	909'140'457.09	124.75	3.25	0.00	3.25
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
2022/2023	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 31.03.2023	Per 31.03.2022
<b>Teilvermögen BIM</b>		
Mietzinsausfallrate	1.76 %	3.39 %
Fremdfinanzierungsquote	29.25 %	24.06 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	59.03 %	60.75 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (GAV)	0.81 %	0.84 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (MV)	1.04 %	0.85 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	3.88 %	3.66 %
Kapitalrendite (ROIC)	2.95 %	2.91 %
Ausschüttungsrendite	2.53 %	2.04 %
Ausschüttungsquote	94.82 %	92.41 %
Agio/Disagio	3.01 %	27.54 %
Anlagerendite	4.05 %	3.74 %

Bonhôte-Immobilier SICAV Performance  
(Dividende reinvestiert)

	2023 <sup>1</sup>	2022	Seit Lancierung des Fonds <sup>2</sup>	In der Berichtsperiode 01.04.22 - 31.03.23
Teilvermögen Investoren – BIM	-4.74%	-14.22%	80.84%	-16.11%
SXI Real Estate Funds Index*	-0.42%	-15.17%	120.90%	-11.85%

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

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

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

<sup>1</sup> Vom 1. Januar 2023 bis 31. März 2023

<sup>2</sup> Vom 11. Oktober 2006 bis 31. März 2023 (kumulierte Performance)

# Bilanz

<i>Immobilien SICAV total</i>		31.03.2023	31.03.2022
<b>Aktiven</b>			
<b>Bankguthaben</b>			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	21'856'309.98	14'926'401.27
<b>Grundstücke</b>			
Wohnbauten	CHF	647'360'042.00	629'410'042.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	90'100'000.00	90'320'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	269'940'000.00	189'100'000.00
Stockwerkeltgutem In kommerziell genutzten liegenschaften	CHF	33'760'000.00	0.00
Gemischte Bauten	CHF	181'520'000.00	177'280'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	51'990'000.00	73'740'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	0.00	0.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>CHF</b>	<b>1'274'670'042.00</b>	<b>1'159'850'042.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	CHF	5'372'728.69	7'699'006.70
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>1'301'899'080.67</b>	<b>1'182'475'449.97</b>

<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristigen Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	175'924'200.00	151'846'470.00
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	10'153'159.03	10'562'182.50
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Hypothekarschulden	CHF	196'860'500.00	127'252'500.00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	207'951.89	210'681.09
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>383'145'810.92</b>	<b>289'871'833.59</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>CHF</b>	<b>918'753'269.75</b>	<b>892'603'616.38</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-9'312'812.66	-10'866'524.05
<b>SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>CHF</b>	<b>909'440'457.09</b>	<b>881'737'092.33</b>

<i>Veränderung des SICAV Nettofondsvermögens</i>		31.03.2023	31.03.2022
SICAV Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	881'737'092.33	854'805'927.53
Ausschüttung	CHF	-22'984'479.54	-22'367'632.43
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	15'897'909.57	17'361'212.17
Gesamtergebnis	CHF	34'789'934.73	31'937'585.06
<b>SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>CHF</b>	<b>909'440'457.09</b>	<b>881'737'092.33</b>

<i>Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie</i>		31.03.2023	31.03.2022
<b>Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf</b>			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		7'160'574	7'012'097
Ausgegebene Aktie		128'823	148'477
Zurückgenommene Aktie		0	0
<b>Stand am Ende der Rechnungsperiode</b>		<b>7'289'397</b>	<b>7'160'574</b>

<i>Weitere Informationen ( Art. 95 KKV-FINMA)</i>		31.03.2023	31.03.2022
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

01.04.22 - 31.03.23 01.04.21 - 31.03.22

## Erträge

Mietzinseinnahmen	CHF	62'296'426.25	58'678'161.94
Bankzinsen	CHF	-21'691.45	-50'722.86
Bauzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	745'315.32	239'082.12
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	181'837.20	273'874.60
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	229'441.79	236'518.37
<b>Total Erträge</b>	<b>CHF</b>	<b>63'431'329.11</b>	<b>59'376'914.17</b>

## Aufwand

Hypothekarzinsen	CHF	2'804'130.12	2'126'951.66
Sonstige Passivzinsen	CHF	4'907.31	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	7'433'730.52	6'467'842.48
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	5'726'515.34	4'674'307.85
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	2'347'781.22	2'267'351.33
Steuern	CHF	12'225'325.51	11'553'943.97
Schatzungs- und Prüfaufwand	CHF	442'816.30	333'520.36
Anwältekosten	CHF	12'896.50	26'304.70
Bankgebühren	CHF	165'907.62	205'387.55
Publikations- Druckkosten und Diverse	CHF	345'916.11	209'043.52
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	6'559'919.29	6'358'444.42
b) die Depotbank	CHF	356'544.83	344'930.50
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	20'200.16	-62'965.90
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>38'446'590.83</b>	<b>34'505'062.44</b>

<b>Nettoertrag</b>	<b>CHF</b>	<b>24'984'738.28</b>	<b>24'871'851.73</b>
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	5'137'097.93	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>30'121'836.21</b>	<b>24'871'851.73</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	4'668'098.52	7'065'733.33
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>CHF</b>	<b>34'789'934.73</b>	<b>31'937'585.06</b>





---

# *Teilvermögen Investoren-BIM*

*Bonhôte-Immobilier SICAV*

# Geschäftsbericht und Ausblick

## Jahresbericht

Der Nettoinventarwert per 31. März 2023 beläuft sich einschliesslich sämtlicher Kosten für Gutachten und den Erwerb von Liegenschaften auf CHF 124.75 je Aktie, was einem Anstieg von CHF 1.65 gegenüber 2022 entspricht.

Das Nettobetriebsergebnis für das Geschäftsjahr beziffert sich auf CHF 24'984'738.28. Die gegenüber dem Vorjahr um 1,25 % auf CHF 3.25 erhöhte Dividende wird am 28. Juli 2023 nach der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 12. Juli 2023 ausgeschüttet. Vor dem Hintergrund der eher trüben Stimmung an den Finanzmärkten sind dies erfreuliche Ergebnisse.

Am 15. Juni 2023 wurde eine Aktie von Bonhôte-Immobilier zu rund CHF 132.00 an der Schweizer Börse gehandelt.

Der mittlere gewichtete Nettodiskontsatz beträgt 3,53%, gegenüber 3,45% im Vorjahr, während das gewichtete durchschnittliche Verhältnis zwischen Mieterspiegel und Verkehrswert des bewirtschafteten Immobilienbestandes bei 5,32% liegt. Das Portfolio umfasst insgesamt 90 Immobilien in 10 Schweizer Kantonen, die sich wie folgt aufteilen: Waadt 39%, Genf 27%, Neuenburg 23%, Freiburg 3% und Wallis 2%. Die restlichen 6% entfallen auf die Kantone Jura, Thurgau, Solothurn, Basel-Land und St. Gallen. Die Mieterträge stammen mit einem Anteil von 71% nach wie vor hauptsächlich aus Wohnimmobilien, während Gewerbe- oder Büroräumlichkeiten bei 29% liegen.

Für das Geschäftsjahr 2021-2022 wurde erneut eine Wahldividende angeboten. 70% der Aktionäre haben ihre Dividende in Form von neuen Aktien bezogen, was insgesamt 128'823 neuen Aktien entspricht. Mit dieser Transaktion konnte sich der Anlagefonds Mittel von über 16 Millionen Franken beschaffen. Die restlichen 30% haben es vorgezogen, sich ihre Dividende in bar auszahlen zu lassen. Diese Option wird den Aktionären auch für die Dividendenausschüttung 2022-2023 angeboten werden.

Mit einer Wertzunahme der direkt verwalteten Immobilien von 9,92% auf knapp 1,3 Milliarden Franken und einem Nettovermögen von über 900 Millionen setzt der Anlagefonds Bonhôte-Immobilier SICAV seinen Aufwärtstrend fort. Die Einhaltung der finanziellen

Anlagekriterien ist wesentlich für die Qualität und Stabilität der Investitionen der Bonhôte-Immobilier SICAV. Das bedeutet, dass der Vermögensverwalter weiterhin Immobilien privilegiert, die strengen Vorgaben hinsichtlich der Qualität der Objekte, des Standortes, des Wertsteigerungspotenzial und der nachhaltigen Verwaltung entsprechen.

Bei der letzten ordentlichen Generalversammlung stimmten alle anwesenden oder vertretenen Aktionäre den Tagesordnungspunkten einstimmig zu.

## Umfeld

Das vergangene Geschäftsjahr war vor allem durch den plötzlichen Zinsanstieg geprägt. Die Rückkehr der Inflation, von der man geglaubt hatte, dass sie der Vergangenheit angehört, führte weltweit zu einer radikalen Anpassung der Zinskurven. Den Zentralbanken blieb keine andere Wahl, als ihre Geldpolitik massiv zu straffen, indem sie die Leitzinsen erhöhten und einige von ihnen ihre Bilanz verkleinerten. Damit ist die Zeit der Negativzinsen Geschichte.

Bis anhin hat der Immobilienmarkt kaum auf diese neue Situation reagiert. Während das Transaktionsvolumen erheblich zurückging, waren die Auswirkungen auf die Preise marginal, mit punktuellen Rückgängen, die nur wenige Prozent betragen. Diese Widerstandsfähigkeit ist zum einen auf die gute Verfassung der Wirtschaft und die Vollbeschäftigung zurückzuführen, die zu Lohnsteigerungen führen, die es den Haushalten ermöglichen, die zusätzlichen Finanzierungskosten teilweise zu absorbieren. Zum andern unterstützt die starke Zuwanderung nach wie vor die Nachfrage, die durch das Angebot kaum befriedigt werden kann. Solange zwei der drei Hauptfaktoren, die die Immobilienpreise beeinflussen, positiv bleiben, ist das Szenario einer breiten Korrektur unwahrscheinlich.

Allerdings ist allgemein bekannt, dass Zinserhöhungen tückisch sind und ihre Wirkung über einen längeren Zeitraum entfalten. So werden die Auswirkungen nach und nach bei den Refinanzierungen spürbar und verändern die Gewohnheiten, was zu einem Nachfragerückgang bei allen Produkten und Dienstleistungen führt. Unter diesen Umständen könnte es zu einem wirtschaftlichen Abschwung und dem Ende des Erfolgszyklus der letzten Jahre kommen.



Der Wohnungsmarkt scheint am besten in der Lage zu sein, sich an die weniger günstigen Rahmenbedingungen anzupassen. Die Mieten dürften wieder steigen, und abgesehen von einigen Spekulationsblasen sind die derzeit erzielten Renditen im Vergleich zum Anleihenmarkt immer noch attraktiv. Bei Gewerbeimmobilien ist die Situation weniger gut vorhersehbar. Sind die Mieten an die Inflation gekoppelt, wird von einem höheren Konkursrisiko ausgegangen. In diesem Fall könnte die Leerstandsquote bei Gewerbe- und Industrieimmobilien steigen. Glücklicherweise hat sich auch hier ein neuer Trend in Europa etabliert: das Reshoring, das ebenfalls zusätzliche Flächen benötigt, und das noch für einige Jahre.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das nächste Jahr das Jahr der Selektivität werden könnte. Es ist davon auszugehen, dass das spezifische Risiko je nach Objekt und Art des Objekts steigen wird. Da sich die Kräfteverhältnisse schnell verändern können, kann sich die Situation in einzelnen Regionen oder bei spezifischen Nutzungsarten verschlechtern. Die Schweiz ist dank der positiven Zuwanderung, der kontrollierten Inflation und der Verknappung von Bauland im internationalen Vergleich nach wie vor gut positioniert. Die Unsicherheit dürfte hingegen bestehen bleiben, solange die SNB ihre Geldpolitik weiter strafft und das Gefühl vorherrscht, dass eine Abschwächung der Weltwirtschaft nicht verhindert werden kann. Diese Unsicherheit zeigt sich übrigens auch in den Kursen von Immobilienfonds und börsennotierten Immobilienunternehmen. Diese widerspiegeln zum Teil ein Preisniveau, das in manchen Fällen weit unter dem Niveau liegt, das heute bei Markttransaktionen zu beobachten ist.

## Immobilienportfolio

In diesem besonders angespannten Markt ist bemerkenswert, dass 2022-2023 ein Rekordjahr hinsichtlich neuer Akquisitionen war, mit Investitionen von nahezu CHF 106 Millionen. Der Fondsverwalter betont, dass alle erworbenen Immobilien der ESG-Strategie der Bonhôte-Immobilier SICAV entsprechen, die auf den Seiten 19 bis 21 des Berichts erläutert wird, ohne dass dabei finanzielle Anlagekriterien vernachlässigt wurden.

Die Liste der erworbenen Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

- » An erster Stelle steht ein Portfolio im Wert von 54 Millionen Schweizer Franken, bestehend aus zwei Gebäuden mit gemischter und kommerzieller Nutzung im Zentrum von Neuchâtel, die einander ideal gegenüberliegen. Das eine, das unter dem Namen «Les Armourins» bekannt ist, hat für die Einwohner von Neuchâtel einen grossen symbolischen Wert. Es wurde im Jahr 2015 einer umfassenden Renovierung unterzogen, die ihm ein neues Erscheinungsbild verliehen hat. Bei den prestigeträchtigen Mietern des Gebäudes handelt es sich um Unternehmen, die unter anderem in Bereichen wie Mode, Augenheilkunde oder Kleinkinderbetreuung tätig sind. Durch diese

erstklassigen Mieter werden sowohl der Wert als auch die Attraktivität des Objekts zusätzlich gesteigert. Die Gebäude werden durch eine Tiefgarage ergänzt, die ebenfalls im Zentrum von Neuchâtel liegt.

- » Eine «Light Industrial»-Immobilie, an der rue de Puits-Godet 20-24 in Neuchâtel, wurde für 21 Millionen Schweizer Franken erworben. Zurzeit wird diese von einem alleinigen Mieter genutzt, der im medizinischen Bereich tätig ist. Das Gebäude verfügt über eine sehr hochwertige Infrastruktur und stellt daher eine wertvolle Bereicherung unseres Portfolios im Bereich Forschung und Innovation dar.
- » Ein Miteigentümeranteil in Genf, an der rue de Carouge 22/24. Mit dieser attraktiven Transaktion in der Höhe von CHF 8,7 Millionen wird die Bonhôte-Immobilier SICAV – bis anhin Mehrheitseignerin – zur alleinigen Eigentümerin der Wohn- und Geschäftsflächen dieses Gebäudes, das sich im Zentrum von Genf befindet.

Diese Akquisitionen wurden durch den Erwerb eines neuen Wohngebäudes in Heerbrugg im Wert von CHF 22 Millionen ergänzt. Dieser Kauf war unter den nachfolgenden Ereignissen im Jahresbericht für das vergangene Geschäftsjahr aufgeführt.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres per 31. März 2023 wurde ein Wohngebäude in Hägendorf im Kanton Solothurn im Wert von CHF 11,2 Millionen erworben. Das 2017 erstellte Gebäude umfasst 21 Wohnungen mit Eigentumswohnungs-Standard.

Nach eingehender Analyse hat sich der Verwalter entschieden, sich von einem der beiden an der Avenue du Lignon 15 in Vernier gelegenen Objekte zu trennen. Bei dieser Immobilie sind umfangreiche Renovierungsarbeiten erforderlich, die nur eine begrenzte Möglichkeit bieten, die Mieteinnahmen aufrecht zu erhalten oder zu verbessern. Der Verkauf in der Höhe von 14 Millionen Franken hat sich als positive finanzielle Transaktion erwiesen.

Das Projekt «Beauregard-Dessus» in Neuchâtel hat eine entscheidende Etappe zurückgelegt. Gegen den Sondernutzungsplan, der als vorzeitige Baufreigabe gilt, und dessen öffentliche Auflage am 30. Mai 2023 abgeschlossen wurde, wurde keine Einsprache erhoben. Die Tatsache, dass keine Einsprache erhoben wurde, ist für ein Projekt dieses Ausmasses sehr selten und muss hervorgehoben werden.

Der Schlüsselfaktor für diesen Erfolg ist die fortlaufende Kommunikation, die bereits vor der Lancierung des Architekturwettbewerbs von Ende 2019 eingeleitet wurde, und die auch in der Realisierungsphase fortgesetzt wird. Der konstruktive Dialog mit allen beteiligten Parteien hat seit den ersten Skizzen eine allgemeine Begeisterung für das Projekt hervorgerufen. Darüber hinaus wurde der Plan von den verschiedenen politischen Gruppierungen begrüsst, für seinen ESG-Ansatz, für



Das Team von Bonhôte-Immobilier SICAV

seine identitätsstiftende Rolle für das Quartier und für die ausgewogene soziale Durchmischung, die durch die unterschiedlichen Wohnungen generiert werden soll.

Die nächste Etappe besteht darin, das Gesuch für die definitive Baugenehmigung einzureichen, die wir im Herbst 2023 erhalten sollten. Der erste Spatenstich könnte dann im ersten Quartal 2024 erfolgen.

Im Zentrum der Parzelle wird ein wunderschöner Park entstehen, der von Fusswegen durchzogen ist, welche die Zugänglichkeit der Überbauung gewährleisten, während in den vier neuen Gebäuden, die nach dem Abriss eines bestehenden Gebäudes an der Peripherie des Grundstücks geplant sind, rund 160 Wohnungen entstehen werden. Die bestehende Villa wird als Erinnerung an den Ort erhalten bleiben; im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsbereich vorgesehen.

Die Bauherrin, Bonhôte-Immobilier SICAV, ist äusserst zufrieden mit der positiven Aufnahme des Überbauungsprojekts durch die Behörden, die Nachbarn und die Quartierverbände, welche dessen hohe allgemeine Qualität begrüsst haben.

### *Perspektiven und Strategie*

Unser Engagement für eine partizipative Zusammenarbeit mit unseren Aktionären und Investoren stellen wir bei jeder Gelegenheit unter Beweis, wie zuletzt mit unserer Teilnahme an der IMMO'23 in Zürich Oerlikon. Unsere Präsenz beschränkt sich jedoch nicht auf dieses

aussergewöhnliche Event. Wir sind entschlossen, für eine regelmässige Kommunikation zu sorgen. Sie finden uns an vorderster Front, in Fachzeitschriften und Tageszeitungen, wo wir Artikel teilen, die Sie über die neuesten Trends und Entwicklungen in der Immobilienbranche auf dem Laufenden halten.

Wir glauben fest an Transparenz und Klarheit. Um sicherzustellen, dass Sie umfassend informiert sind, haben wir das Basisinformationsblatt (BIB) erstellt – eine unverzichtbare Lektüre, um unser Anlageprodukt im Detail zu verstehen. Sie finden dieses Basisinformationsblatt auf unserer Website unter [bonhote.ch/bonhote-immobilier](https://bonhote.ch/bonhote-immobilier).

Unsere Roadmap fokussiert darauf, unsere Investitionen in der Deutschschweiz signifikant auszubauen. Wir planen, in dieser Region weiter zu expandieren, wobei der Schwerpunkt weiterhin auf der Entwicklung und dem Erwerb von Wohnimmobilien liegen wird.

Bis 2025 haben wir uns ein Immobilienvermögen von insgesamt CHF 1,5 Milliarden zum Ziel gesetzt. Dieses ehrgeiziges Ziel spiegelt unser Vertrauen in unsere Fähigkeit wider, gute Anlagechancen zu ermitteln und Investitionen zu tätigen und gleichzeitig unser Immobilienportfolio effizient zu verwalten. Wir verpflichten uns, strategisch ausgerichtete und fundierte Entscheidungen zu treffen und dabei Markttrends, potenzielle Rentabilität und Wachstumschancen zu berücksichtigen.

Neuchâtel, 20. Juni 2023

# 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.

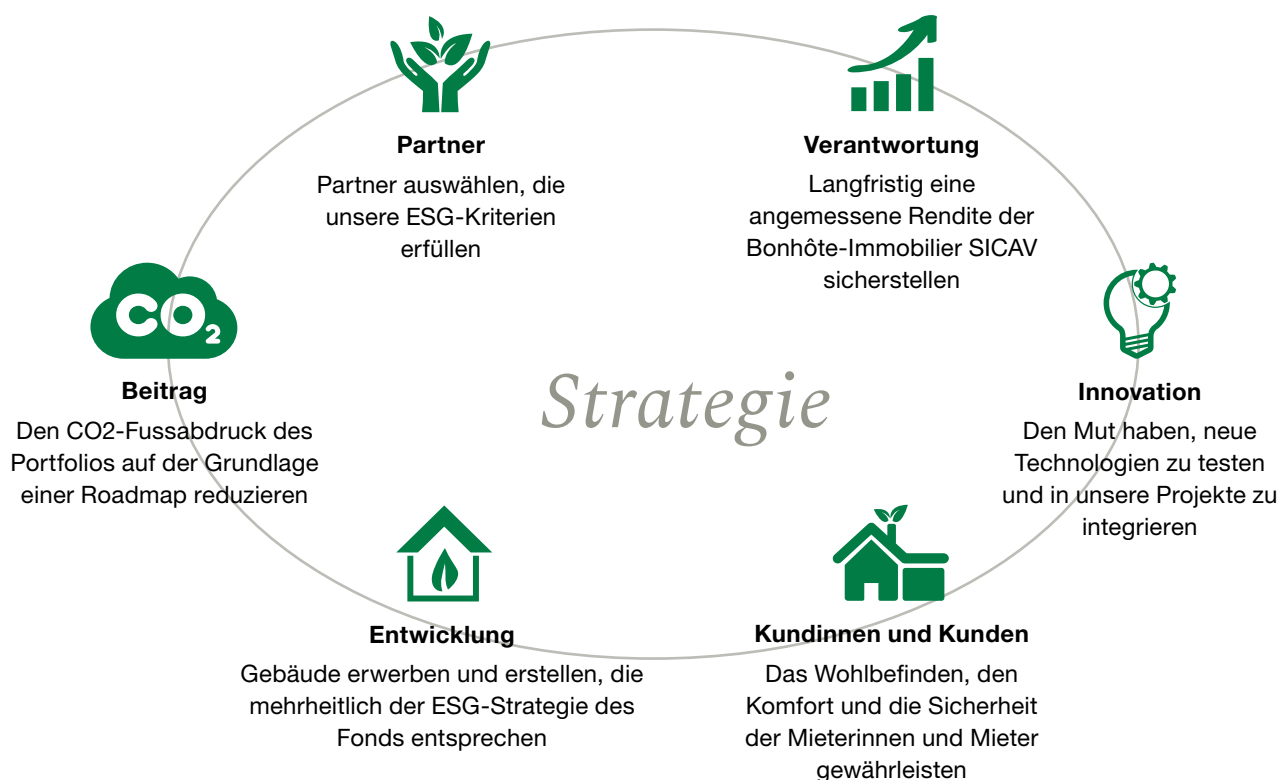
Es geht darum, ein gutes Gleichgewicht zwischen innovativen nachhaltigen Investitionen und den Auswirkungen auf die Rendite der Immobilien zu finden, ohne dabei die Aktionäre und ihre Erwartungen aus den Augen zu verlieren.

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	Ausgangslage 2016 *	Aktuelle Lage 2023 **	Ziele 2028 ***
<b>Abdeckungsgrad ***</b>	n/a	 87%	 90%
<b>Energieträgermix ***</b>	n/a	 94% nicht erneuerbar	 75% nicht erneuerbar
<b>Energieverbrauch ***</b>	134.57 kWh/m <sup>2</sup>	113.36 kWh/m <sup>2</sup>  -16%	100.00 kWh/m <sup>2</sup>  -26%
<b>Treibhausgasemissionen ***</b>	33.38 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	26.99 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>  -19%	25 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>  -25%
<b>Wasserverbrauch des Gebäude</b>	1.27m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.16m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  -9%	1.03m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  -19%
<b>Stromverbrauch der Gemeinschaftsbereiche</b>	8.55 kWh/m <sup>2</sup>	7.33 kWh/m <sup>2</sup>  -14%	7.00 kWh/m <sup>2</sup>  -19%
<b>Produktion von Solarenergie</b>	870 m <sup>2</sup> = 0,8% des Gemeinschaftsbereiche Verbrauchs des Portfolios 	1'867 m <sup>2</sup> = 1,7% des Gemeinschaftsbereiche Verbrauchs des Portfolios 	8'467 m <sup>2</sup> = 7,9% des Gemeinschaftsbereiche Verbrauchs des Portfolios 
<b>GEAK-Plus-Berichte des Portfolios</b>	 4%	 25%	 100%
<b>Entlohnung der Hauswarte auf einer fairen Grundlage</b>	n/a	 90%	 100%
<b>Installation von elektrischen Ladestationen</b>	n/a	n/a	100% der Mieteranfragen 

\*gemäss SIA-Norm 2031













\*\* gemäss AMAS-Normen (Asset Management Association Switzerland)

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

## Die wichtigsten Einzelziele

 <b>Umwelt</b>	 <b>Soziales</b>	 <b>Governance</b>
Erstellung von GEAK-Plus für das gesamte Portfolio	Modernisierung der Aufzüge	Auswahl der Stakeholder in Zusammenhang mit unseren ESG-Zielen (Arbeitsbedingungen)
Überwachen und Nachverfolgen der Gebäudeperformance	Förderung der Mülltrennung	Transparente Kommunikation mit den Aktionären
Produktion von Solarenergie	Zugänglichkeit der Gebäude für Personen mit eingeschränkter Mobilität	Erhebung und Nutzung der Gebäudedaten
Festlegung von Standards für Bau und Renovierung	Anpassung der Geländer an die bestehenden Norme	Optimierung der Anlagerendite
Optimierung der Wärmeerzeugung	Förderung der sanften Mobilität	Faire 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

## Massnahmen im Geschäftsjahr 2023 – 2024

<i>ESG-Faktoren</i>	<i>Art der Massnahmen</i>	<i>Umsetzung</i>	<i>Impact</i>	
 <b>Umwelt</b>	Installation von 1800 m2 Photovoltaikanlagen auf einem Industriegebäude	600'000 kWh grüne Energie produzieren	Den Verbrauch in den Gemeinschaftsbereichen um 50% reduzieren	
 <b>Umwelt</b>	Verzicht auf fossile Energieträger in 3 Gebäuden	2 Fernwärmeheizungen und 1 Wärmepumpe installieren	Die CO2-Emissionen dieser drei Objekte theoretisch um 76% senken	
 <b>Umwelt</b>	Erstellung eines GEAK+ für alle Gebäude	Die durchschnittliche Energieklasse der Gebäude ermitteln	Die energetische Renovation des Portfolios gezielt angehen	
 <b>Soziales</b>	Eingehen auf Mieteranfragen	Eine Partnerschaft für E-Mobilität schliessen	Die Attraktivität der Gebäude steigern	
 <b>Soziales</b>	Erstellen eines Mehrjahresplans für die Renovierung der Aufzüge	5 Anlagen modernisieren	Die Sicherheit der Nutzer gewährleisten	
 <b>Governance</b>	Intensivierung der Kommunikation mit den Stakeholdern	Regelmässig Informationen über die Entwicklung der SICAV veröffentlichen	Die Glaubwürdigkeit der Bonhôte-Immobilier SICAV erhöhen	

# Bilanz

## Teilvermögen Investoren - BIM

31.03.2023

31.03.2022

### Aktiven

#### Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	21'556'309.98	14'626'401.27
------------------------	-----	---------------	---------------

#### Grundstücke

Wohnbauten	CHF	647'360'042.00	629'410'042.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	90'100'000.00	90'320'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	269'940'000.00	189'100'000.00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten liegenschaften	CHF	33'760'000.00	0.00
Gemischte Bauten		181'520'000.00	177'280'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	51'990'000.00	73'740'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	0.00	0.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>CHF</b>	<b>1'274'670'042.00</b>	<b>1'159'850'042.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	CHF	5'372'728.69	7'699'006.70
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>1'301'599'080.67</b>	<b>1'182'175'449.97</b>

### Passiven

#### Kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	175'924'200.00	151'846'470.00
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	10'153'159.03	10'562'182.50

#### Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Hypothekarschulden	CHF	196'860'500.00	127'252'500.00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	207'951.89	210'681.09

<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>383'145'810.92</b>	<b>289'871'833.59</b>
--------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>CHF</b>	<b>918'453'269.75</b>	<b>892'303'616.38</b>
---	------------	-----------------------	-----------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-9'312'812.66	-10'866'524.05
--------------------------------	-----	---------------	----------------

<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>CHF</b>	<b>909'140'457.09</b>	<b>881'437'092.33</b>
--	------------	-----------------------	-----------------------

## Veränderung des Nettovermögens

31.03.2023

31.03.2022

Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	881'437'092.33	854'505'927.53
Ausschüttung	CHF	-22'984'479.54	-22'367'632.43
Saldo der Bewegungen von Fondsaktie	CHF	15'897'909.57	17'361'212.17
Gesamtergebnis	CHF	34'789'934.73	31'937'585.06
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>CHF</b>	<b>909'140'457.09</b>	<b>881'437'092.33</b>

## Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie

31.03.2023

31.03.2022

### Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		7'160'274.00	7'011'797.00
Ausgegebene Aktie		128'823.00	148'477.00
Zurückgenommene Aktie		0.00	0.00
Stand am Ende der Rechnungsperiode		7'289'097.00	7'160'274.00
<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>CHF</b>	<b>124.75</b>	<b>123.10</b>

# Erfolgsrechnung

## Teilvermögen Investoren - BIM

Rechnungsperiode

01.04.22 - 31.03.23 01.04.21 - 31.03.22

### Erträge

Mietzinseinnahmen	CHF	62'296'426.25	58'678'161.94
Bankzinsen	CHF	-21'691.45	-50'722.86
Bauzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	745'315.32	239'082.12
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	181'837.20	273'874.60
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	229'441.79	236'518.37
<b>Total Erträge</b>	<b>CHF</b>	<b>63'431'329.11</b>	<b>59'376'914.17</b>

### Aufwand

Hypothekarzinsen	CHF	2'804'130.12	2'126'951.66
Sonstige Passivzinsen	CHF	4'907.31	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	7'433'730.52	6'467'842.48
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	5'726'515.34	4'674'307.85
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	2'347'781.22	2'267'351.33
Steuern	CHF	12'225'325.51	11'553'943.97
Schatzungs- und Prüfaufwand	CHF	442'816.30	333'520.36
Anwältekosten	CHF	12'896.50	26'304.70
Bankgebühren	CHF	165'907.62	205'387.55
Publikations- Druckkosten und Diverse	CHF	345'916.11	209'043.52
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	6'559'919.29	6'358'444.42
b) die Depotbank	CHF	356'544.83	344'930.50
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	20'200.16	-62'965.90
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>38'446'590.83</b>	<b>34'505'062.44</b>

<b>Nettoertrag</b>	<b>CHF</b>	<b>24'984'738.28</b>	<b>24'871'851.73</b>
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	5'137'097.93	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>30'121'836.21</b>	<b>24'871'851.73</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	4'668'098.52	7'065'733.33
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>CHF</b>	<b>34'789'934.73</b>	<b>31'937'585.06</b>

### Verwendung des Erfolges

01.04.22 - 31.03.23 01.04.21 - 31.03.22

Nettoertrag	CHF	24'984'738.28	24'871'851.73
Vortrag des Ertrags	CHF	5'695'366.25	3'807'994.06
<b>Zur Verteilung verfügbarer Ertrag</b>	<b>CHF</b>	<b>30'680'104.53</b>	<b>28'679'845.79</b>
<b>Ausschüttung der ordentlichen Erträge</b>	<b>CHF</b>	<b>23'689'565.25</b>	<b>22'984'479.54</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF</b>	<b>6'990'539.28</b>	<b>5'695'366.25</b>

### Verwendung des Kapitalgewinns

01.04.22 - 31.03.23 01.04.21 - 31.03.22

Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste <sup>1</sup>	CHF	5'137'097.93	0.00
Vortrag der realisierte Kapitalgewinne	CHF	6'228'516.54	6'228'516.54
<b>Zur Ausschüttung verfügbare realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>CHF</b>	<b>11'365'614.47</b>	<b>6'228'516.54</b>
<b>Ausschüttung der realisierten Kapitalgewinne</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF</b>	<b>11'365'614.47</b>	<b>6'228'516.54</b>

<sup>1</sup> Art. 89, abs. 1, bst. a, KAG

# Immobilieninventar

Wohnbauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto rendite <sup>2</sup>
<b>Basel-Landschaft</b>					
<b>Diegten</b>	Hauptstrasse 22 à 26	10'117'207.04	10'180'000.00	407'903.50	4.55%
<b>Freiburg</b>					
<b>Pont-en Ogoz</b>	3, En Palud	10'953'716.85	10'740'000.00	393'585.00	4.29%
<b>Genf</b>					
<b>Carouge</b>	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'256'802.58	30'880'000.00	1'555'770.00	5.08%
	47/49, rte de Veyrier	10'172'225.19	13'810'000.00	805'094.00	5.89%
<b>Genf</b>	57, rue de Lyon	11'386'928.35	12'780'000.00	682'515.40	5.56%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna"	40'824'029.85	49'750'000.00	2'617'440.90	5.33%
	11, rue Sautter	17'429'633.61	20'010'000.00	1'085'651.00	5.50%
<b>Grand-Lancy</b>	21, ch. des Palettes	9'015'776.88	11'040'000.00	548'629.00	5.17%
<b>Lancy</b>	25 à 29, ch. des Pontets	21'418'961.92	26'130'000.00	1'358'561.05	5.26%
<b>Le Petit-Saconnex</b>	50, rue Liotard	5'809'113.30	6'740'000.00	343'003.50	5.15%
<b>Onex</b>	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'798'686.94	41'980'000.00	2'333'209.00	5.63%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'665'138.03	13'190'000.00	708'761.00	5.53%
<b>Petit-Lancy</b>	19, ch. des Pâquerettes	12'803'406.06	15'370'000.00	813'364.50	5.31%
<b>Vernier</b>	35, av. du Lignon	6'130'208.02	8'330'000.00	431'064.00	5.17%
	15, av. du Lignon	0.00	0.00	123'816.00	0.00%
<b>Neuchâtel</b>					
<b>Boudry</b>	33/35, rte de la Gare	4'076'500.37	4'830'000.00	262'245.20	5.71%
<b>Colombier</b>	5 à 9, ch. des Saules	7'289'677.15	8'610'000.00	457'092.50	5.66%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'226'797.84	6'260'000.00	378'633.55	6.03%
	1/3, rue de la Colline	5'712'459.55	6'980'000.00	381'822.85	5.61%
	11a/11b, rue des Vernes	5'434'541.45	5'550'000.00	319'788.00	5.82%
<b>Cortailod</b>	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'710'000.00	356'277.50	5.56%
<b>Neuchâtel</b>	26/28, rue des Battieux	5'015'856.85	4'840'000.00	275'053.00	5.79%
	24 à 28, rue des Berthoudes	7'058'098.97	7'040'000.00	369'127.00	5.41%
	19, rue des Vignolants	5'257'011.15	4'830'000.00	272'256.00	5.66%
	1 à 7, rue des Battieux	10'781'918.44	11'300'000.00	708'672.00	6.51%
	15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard-Dessus)	11'895'995.05	11'180'042.00	10'070.00	0.58%
<b>Peseux</b>	10/12, rue de la Gare	5'021'470.62	5'250'000.00	294'218.00	5.77%
<b>Saint-Blaise</b>	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'832'483.01	8'390'000.00	452'000.00	5.50%
<b>Solothurn</b>					
<b>Wangen bei Olten</b>	Am Kreuzbach 22 à 28	7'749'926.98	7'560'000.00	341'525.00	4.92%
<b>St. Gallen</b>					
<b>Heerbrugg</b>	Engelgasse 4/6	22'696'864.40	22'750'000.00	579'242.50	3.82%
<b>Thurgau</b>					
<b>Arbon</b>	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'924'114.80	19'800'000.00	763'853.65	4.25%



<i>Wohnbauten</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen<sup>1</sup> in CHF</i>	<i>Brutto rendite<sup>2</sup></i>
<i>Wallis</i>					
<b>Conthey</b>	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'410'000.00	664'777.00	4.83%
<b>Martigny</b>	2 à 8, rue des Peupliers	15'431'057.90	15'320'000.00	557'605.00	4.61%
<i>Waadtland</i>					
<b>Aigle</b>	11, ch. des Rosiers	1'356'155.01	1'980'000.00	124'979.95	6.43%
<b>Bex</b>	47a à 47d, av. de la Gare	10'265'651.94	12'550'000.00	718'160.00	6.18%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'628'713.78	8'650'000.00	553'369.80	6.42%
<b>Bussigny-près- Lausanne</b>	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaaz	10'109'071.59	10'360'000.00	570'444.25	5.54%
<b>Chavornay</b>	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	3'020'000.00	168'067.60	5.53%
	13, rue de Sadaz	2'915'123.92	3'630'000.00	205'808.00	5.67%
<b>Cheseaux-sur- Lausanne</b>	22, ch. de Champ-Pamont	3'336'295.85	3'420'000.00	206'304.00	6.03%
<b>Ecublens</b>	13a à 13c, ch. du Stand	13'252'597.45	15'780'000.00	834'480.25	5.34%
<b>Lausanne</b>	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'741'698.13	13'730'000.00	827'906.00	6.02%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'499'081.51	5'610'000.00	367'659.90	6.67%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'341'259.02	17'510'000.00	1'116'488.00	6.42%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	7'020'000.00	371'117.40	5.44%
<b>Lutry</b>	20, ch. de la Jaque	5'942'514.60	7'270'000.00	362'328.00	5.03%
<b>Nyon</b>	1 à 7, rte du Reposoir	31'030'277.39	38'010'000.00	2'009'249.25	5.35%
<b>Onnens</b>	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'470'000.00	206'448.00	5.95%
<b>Payerne</b>	24, rue de Guillermaux	3'188'636.72	4'120'000.00	237'962.00	5.80%
<b>Vevey</b>	26, ch. Emile-Javelle	7'562'989.22	8'110'000.00	410'424.00	5.06%
<b>Veytaux</b>	6/8, rue de la Gare	6'381'617.39	7'130'000.00	354'901.05	5.30%
<b>Vully-les-Lacs</b>	2 à 8, ch. Fleuri	17'028'949.85	16'440'000.00	756'705.00	4.65%
<b>Yverdon-les-Bains</b>	10/12, rue de Plaisance	7'306'893.99	9'300'000.00	471'776.50	5.15%
	22, rue des Jordils	5'460'141.73	7'710'000.00	418'189.00	5.63%
<b>Total</b>		<b>566'575'800.52</b>	<b>647'360'042.00</b>	<b>32'945'394.55</b>	

<i>Stockwerkeigentum in Wohnbauten</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen<sup>1</sup> in CHF</i>	<i>Brutto rendite<sup>2</sup></i>
<i>Freiburg</i>					
<b>Freiburg</b>	20 à 24, impasse de la Forêt	25'949'714.16	25'400'000.00	1'455'944.10	7.06%
<i>Genf</i>					
<b>Bernex</b>	8 à 16, ch. de Paris	5'163'535.77	5'670'000.00	334'707.60	5.90%
<i>Jura</i>					
<b>Delémont</b>	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'326'996.77	18'600'000.00	838'393.40	4.99%
<i>Neuchâtel</i>					
<b>Neuchâtel</b>	50, rue de Fontaine-André	4'911'094.92	6'330'000.00	322'993.00	5.28%
	219 à 229, rue des Fahys	21'866'386.54	22'880'000.00	1'151'777.00	5.05%
<i>Waadtland</i>					
<b>Aigle</b>	52, rte d'Evian	9'420'081.02	11'220'000.00	696'064.80	6.25%
<b>Total</b>		<b>86'637'809.18</b>	<b>90'100'000.00</b>	<b>4'799'879.90</b>	

<i>Gemischte Bauten</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen<sup>1</sup> in CHF</i>	<i>Brutto rendite<sup>2</sup></i>
<b>Genf</b>					
<b>Genf</b>	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	35'457'775.78	43'400'000.00	2'470'050.10	5.91%
<b>Waadtland</b>					
<b>Echallens</b>	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'480'489.33	8'290'000.00	422'544.95	5.28%
<b>Lausanne</b>	36, av. de Cour	16'472'628.53	21'450'000.00	1'019'517.00	4.77%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'277'488.52	20'290'000.00	1'113'454.90	5.73%
<b>Payerne</b>	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'690'000.00	388'050.00	5.87%
<b>Vevey</b>	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	18'274'262.35	23'650'000.00	1'269'008.20	5.35%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	29'550'934.56	28'370'000.00	1'398'348.31	5.12%
	2/4, rue du Simplon	7'544'318.31	6'680'000.00	378'966.30	5.87%
<b>Yverdon-les-Bains</b>	21 à 31, rue d'Orbe	19'649'319.93	22'700'000.00	1'303'509.45	5.91%
<b>Total</b>		<b>155'792'878.09</b>	<b>181'520'000.00</b>	<b>9'763'449.21</b>	

<i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen<sup>1</sup> in CHF</i>	<i>Brutto rendite<sup>2</sup></i>
<b>Genf</b>					
<b>Genf</b>	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'470'000.00	159'030.00	4.68%
<b>Neuchâtel</b>					
<b>Bevaix</b>	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'533'884.46	30'730'000.00	1'393'184.00	4.60%
<b>Hauterive</b>	61, Rouges-Terres (SI Innoparc SA) <sup>3</sup>	15'062'659.33	15'230'000.00	1'046'413.65	7.99%
<b>La Chaux-de-Fonds</b>	103/105, rue Fritz Courvoisier (SI Innoparc SA) <sup>3</sup>	10'078'537.11	10'190'000.00	504'169.60	7.56%
<b>Neuchâtel</b>	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA) <sup>3</sup>	15'190'932.52	15'340'000.00	809'706.10	6.04%
	20 à 24, rue du Puits-Godet	22'072'028.80	22'020'000.00	841'959.00	5.10%
	1, Place Coquillon - 15, rue de l'Hôpital - 8, rue des Poteaux	50'671'189.22	50'550'000.00	853'642.54	4.43%
	11, rue du Temple-Neuf	5'492'561.14	5'500'000.00	96'243.60	5.25%
	19, rue de l'Ecluse	698'486.94	710'000.00	15'630.00	5.95%
<b>Saint-Blaise</b>	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA) <sup>3</sup>	14'837'037.85	14'670'000.00	831'150.55	5.67%
<b>Waadtland</b>					
<b>Eysins</b>	21, route de Crassier	24'241'188.50	25'640'000.00	1'070'460.45	4.32%
<b>Gland</b>	5, rue de Riant-Coteau	5'453'192.60	5'460'000.00	273'366.00	5.05%
<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>	En Budron A5	24'458'309.49	28'670'000.00	1'476'812.85	5.24%
<b>Montreux</b>	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'450'000.00	273'411.00	5.10%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théâtre	21'439'041.87	22'890'000.00	889'850.20	3.89%
<b>Vevey</b>	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'837'277.37	7'870'000.00	375'923.30	5.44%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'482'547.26	5'550'000.00	365'088.00	5.16%
<b>Total</b>		<b>260'533'733.61</b>	<b>269'940'000.00</b>	<b>11'276'040.84</b>	

### Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten

		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto rendite <sup>2</sup>
<b>Neuchâtel</b>					
<b>Le Landeron</b>	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'615'268.28	14'510'000.00	633'012.00	4.46%
<b>Waadtland</b>					
<b>Morges</b>	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'740'324.81	37'480'000.00	1'583'919.40	4.57%
<b>Total</b>		<b>53'355'593.09</b>	<b>51'990'000.00</b>	<b>2'216'931.40</b>	

### Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften

		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto rendite <sup>2</sup>
<b>Genf</b>					
<b>Genf</b>	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay	29'419'795.59	33'760'000.00	1'294'730.35	4.94%
<b>Total</b>		<b>29'419'795.59</b>	<b>33'760'000.00</b>	<b>1'294'730.35</b>	

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 <sup>1</sup> in CHF
<b>Wohnbauten</b>	566'575'800.52	647'360'042.00	32'945'394.55
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	86'637'809.18	90'100'000.00	4'799'879.90
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	260'533'733.61	269'940'000.00	11'276'040.84
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	29'419'795.59	33'760'000.00	1'294'730.35
<b>Gemischte Bauten</b>	155'792'878.09	181'520'000.00	9'763'449.21
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	53'355'593.09	51'990'000.00	2'216'931.40
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>1'152'315'610.08</b>	<b>1'274'670'042.00</b>	<b>62'296'426.25</b>

Der Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks von Bonhôte-Immobilier SICAV beträgt per 31. März 2023 CHF 1'068'981'876.27.

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

# Aufstellung der Immobilienkäufe und -verkäufe

## Käufe

### Wohnbauten

Kaufpreis in CHF

#### St. Gallen

<b>Heerbrugg</b>	Engelgasse 4/6	22'000'000.00
------------------	----------------	---------------

### Kommerziell genutzte Liegenschaft

#### Neuchâtel

<b>Neuchâtel</b>	20 à 24, rue du Puits-Godet	21'000'000.00
	1, Place Coquillon - 15, rue de l'Hôpital - 8, rue des Poteaux	48'074'700.00
	11, rue du Temple-Neuf	5'256'800.00
	19, rue de l'Ecluse	668'500.00

### Stockwerkelgentum In kommerziell genutzten Liegenschaft

#### Genf

<b>Genf</b>	22, rue de Carouge	8'700'000.00
-------------	--------------------	--------------

**Total Käufe**

**105'700'000.00**

## Verkäufe

### Wohnbauten

Verkaufpreis in CHF

#### Genf

<b>Vernier</b>	15, av. du Lignon	14'000'000.00
----------------	-------------------	---------------

### Stockwerkeigentum in Wohnbauten

#### Freiburg

<b>Freiburg</b>	24, impasse de la Forêt, Lose PPE no 21055 und 21134	350'000.00
-----------------	---	------------

**Total Verkäufe**

**14'350'000.00**

# Hypothekarschulden im Detail

## Hypothekarschulden im Detail

### Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
3'672'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variabel
12'252'200.00	SARON	1.87%	31.03.2014	Variabel
40'000'000.00	SARON	1.43%	27.02.2023	Variabel
3'500'000.00	FIX	1.85%	31.03.2023	27.04.2023
40'000'000.00	FIX	1.42%	28.01.2023	27.04.2023
25'000'000.00	FIX	1.24%	01.02.2023	30.04.2023
6'000'000.00	FIX	1.25%	26.11.2022	25.05.2023
16'500'000.00	FIX	1.65%	27.03.2023	26.05.2023
20'000'000.00	FIX	1.60%	30.03.2023	30.06.2023
7'500'000.00	FIX	1.50%	30.03.2023	30.03.2024
1'500'000.00	FIX	1.50%	30.03.2023	30.03.2024

### Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
9'762'500.00	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
20'000'000.00	FIX	2.14%	28.10.2022	28.10.2025
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
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
15'000'000.00	FIX	1.93%	27.03.2023	26.03.2028

### Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
10'000'000.00	FIX	1.31%	05.04.2018	04.04.2028
8'000'000.00	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
20'000'000.00	FIX	0.62%	19.01.2022	19.01.2037
2'980'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
3'618'000.00	FIX	0.00%	17.12.2020	30.11.2041
6'000'000.00	FIX	0.00%	22.12.2022	30.11.2047

372'784'700.00

1.29%  
(durchschnittlicher,  
gewichteter Zinssatz)

3.83 Jahre  
(Dauer)



# *Detaillierte zurückgezahlte Hypothekarschulden*

<i>Kapital in CHF</i>	<i>Zinstyp</i>	<i>Zinssatz pro Jahr</i>	<i>Aufnahmedatum</i>	<i>Verfalldatum</i>
5'000'000.00	FIX	0.50%	27.11.2020	26.05.2022
15'000'000.00	FIX	0.40%	12.12.2021	10.06.2022
5'000'000.00	FIX	0.30%	20.05.2022	30.06.2022
25'000'000.00	FIX	0.45%	01.05.2021	30.06.2022
54'000'000.00	FIX	0.40%	12.02.2021	15.08.2022
10'000'000.00	FIX	0.50%	03.09.2021	02.09.2022
54'000'000.00	FIX	0.40%	15.08.2022	15.09.2022
20'000'020.00	FIX	0.00%	01.09.2021	28.09.2022
10'000'000.00	FIX	0.35%	31.05.2022	29.09.2022
20'000'000.00	FIX	0.50%	30.06.2022	30.09.2022
6'896'500.00	FIX	0.89%	01.07.2021	30.09.2022
7'000'000.00	FIX	0.45%	01.06.2022	30.09.2022
10'000'000.00	FIX	0.87%	29.09.2022	28.10.2022
7'000'000.00	FIX	0.88%	30.09.2022	28.10.2022
5'000'000.00	FIX	0.55%	27.11.2020	25.11.2022
19'000'000.00	FIX	0.85%	28.09.2022	25.11.2022
10'000'000.00	FIX	0.55%	02.09.2022	25.11.2022
54'000'000.00	FIX	0.85%	22.12.2021	25.11.2022
10'000'000.00	FIX	0.90%	28.10.2022	28.11.2022
10'000'000.00	FIX	1.01%	28.11.2022	27.12.2022
43'000'000.00	FIX	0.99%	25.11.2022	27.12.2022
20'000'000.00	FIX	0.65%	30.06.2022	30.12.2022
10'000'000.00	FIX	1.40%	27.12.2022	27.01.2023
20'000'000.00	FIX	1.17%	28.10.2022	27.01.2023
43'000'000.00	FIX	1.40%	27.12.2022	27.01.2023
25'000'000.00	FIX	0.70%	01.11.2022	31.01.2023
30'000'000.00	FIX	1.42%	28.01.2023	27.02.2023
40'000'000.00	FIX	1.20%	25.11.2022	27.02.2023
30'000'000.00	FIX	1.41%	27.02.2023	27.03.2023
1'500'000.00	FIX	0.30%	30.03.2021	30.03.2023
7'500'000.00	FIX	0.30%	30.03.2021	30.03.2023
20'000'000.00	FIX	1.25%	30.12.2022	30.03.2023

# Effektiv angewandte Vergütungssätze deren Maximalsätze im Anlagereglement angegeben sind

		Maximaler Satz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
<b>Entschädigung der Fondsleitung</b>			
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Anlagereglement	0.75%	0.73%
Ausgabekommission	§ 18 des Anlagereglement	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	§ 18 des Anlagereglement	1.00%	N/A
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 19 des Anlagereglement	5.00%	1.00%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 19 des Anlagereglement	3.00%	0% bis 3%
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Anlagereglement	5.00%	2.00% bis 4.46%
<b>Entschädigung der Depotbank</b>			
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.*

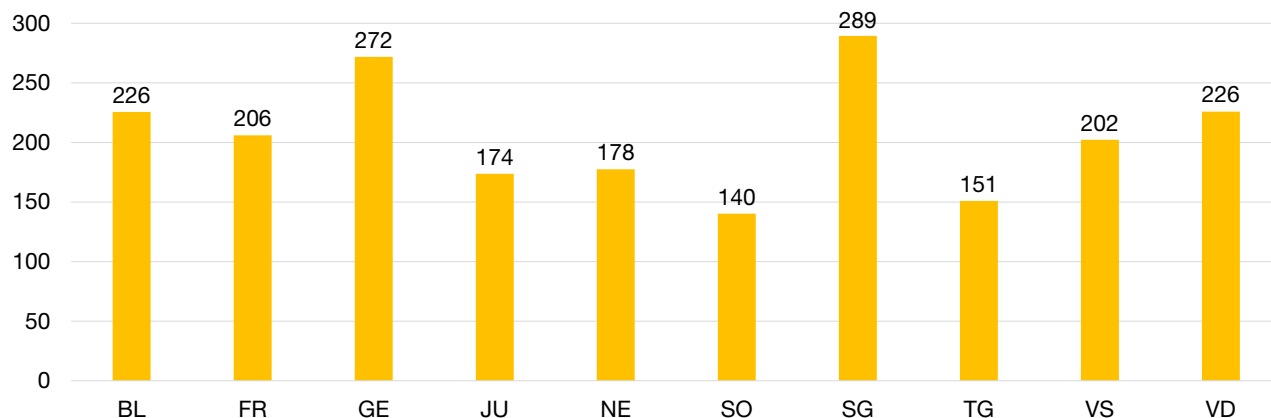
Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa CHF 11'223'863.25.

# 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	160	275	401	207	39	1082
GE	182	163	276	138	63	822
NE	11	91	162	136	34	434
FR	39	48	56	28	2	173
JU	3	12	14	14	9	52
TG	0	8	24	24	8	64
VS	0	7	45	26	1	79
SG	24	17	5	0	0	46
SO	2	6	8	10	0	26
BL	4	2	5	12	0	23
<b>Total</b>	<b>425</b>	<b>629</b>	<b>996</b>	<b>595</b>	<b>156</b>	<b>2801</b>

## Wohnungsmieteinnahmen CHF/m<sup>2</sup>



Daten

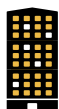
Werte

CHF



Durchschnittliche Wohnungsmiete des Portfolios

CHF 224.60 / m<sup>2</sup>



Annualisierte Leerstandsquote der  
Wohnimmobilien des Portfolios

1.12%

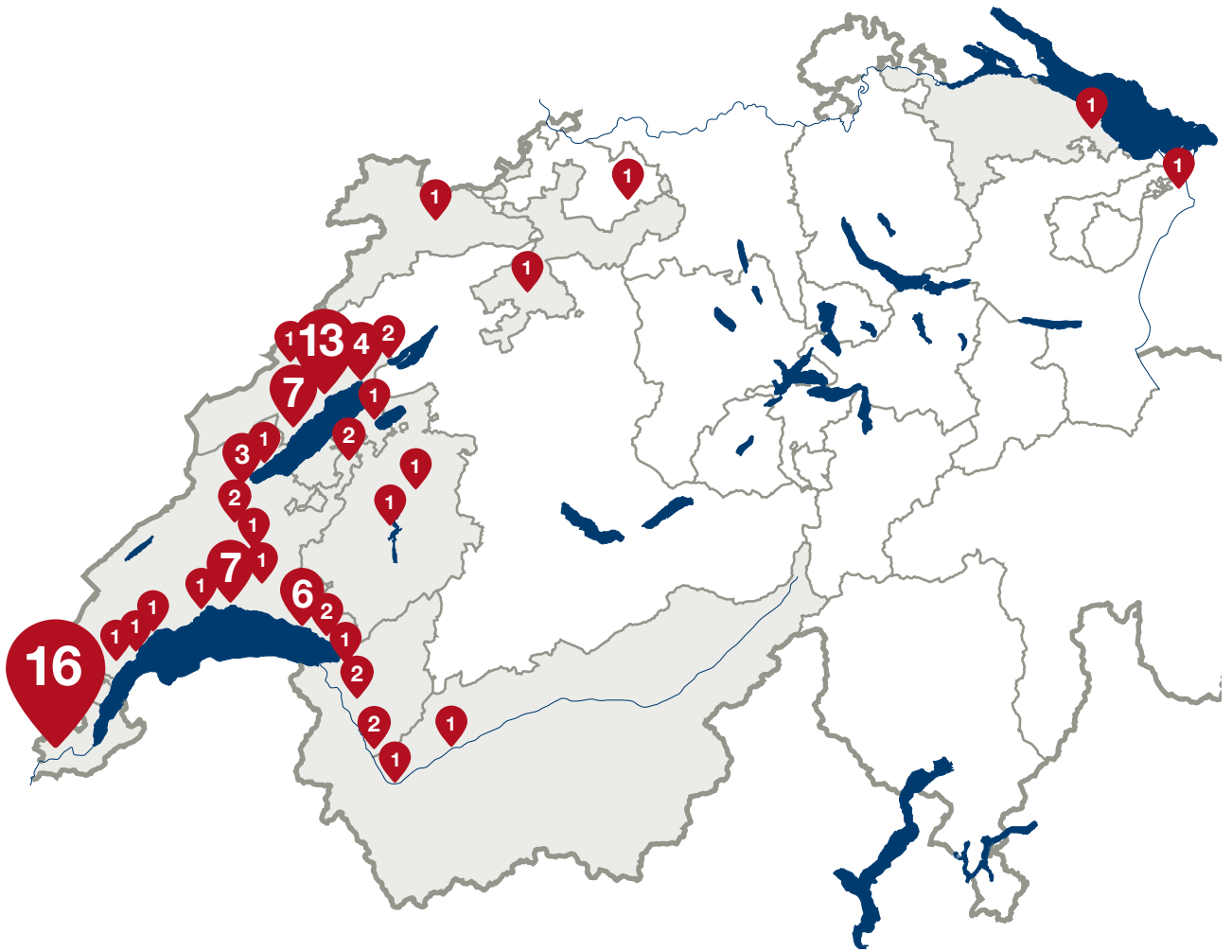


Reales und wirtschaftliches Alter des Portfolios

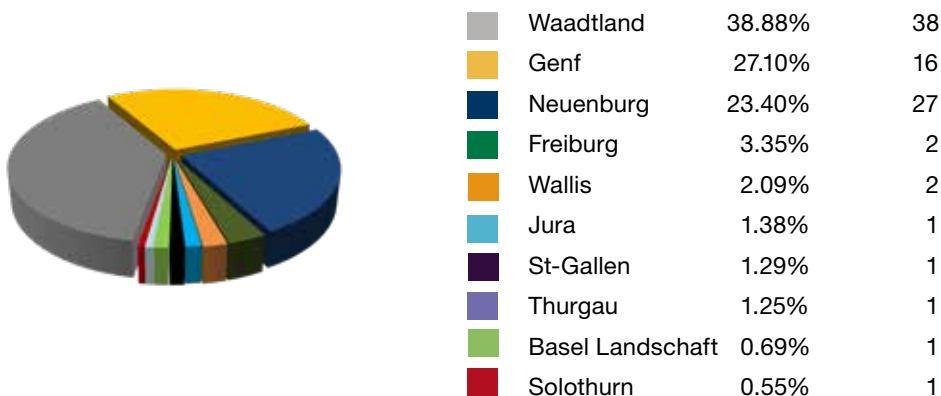
Reales Alter = 40 Jahre  
Wirtschaftliches Alter = 33 Jahr



# Grafiken



Verteilung der Immobilien nach Kanton (Mieterspiegel)



Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart (Mieterspiegel)







# Immobilien im Überblick



*Aigle, 52, rte d'Evian*



*Aigle, 11, ch. des Rosiers*



*Arbon, Kornfeldstrasse 2 à 16*



*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*















*Le Mont s/Lausanne, En Budron A5*



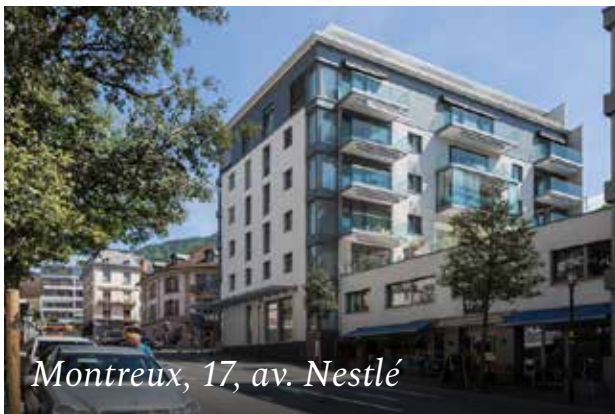
*Le Petit-Saconnex, 50, rue Liotard*



*Lutry, 20, ch. de la Jaque*



*Martigny, 2 à 8, rue des Peupliers*



*Montreux, 17, av. Nestlé*



*Montreux, 26, Grand-Rue*



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



*Neuchâtel, 219 à 229, rue des Fahys*

















---

# *Teilvermögen Unternehmer*

*Bonhôte-Immobilier SICAV*

# Bilanz

<i>Teilvermögen Unternehmer</i>		31.03.2023	31.03.2022
<b>Aktiven</b>			
<b>Bankguthaben</b>			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	300'000.00	300'000.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	0.00	0.00
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>300'000.00</b>	<b>300'000.00</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Ausländische Fonds</b>			
Andere Verpflichtungen	CHF	0.00	0.00
<b>Aktienkapital</b>			
Aktienkapital	CHF	300'000.00	300'000.00
Ergebnis vertagt	CHF	0.00	0.00
Jahresüberschuss	CHF	0.00	0.00
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>300'000.00</b>	<b>300'000.00</b>

<i>Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie <sup>1</sup></i>		31.03.2023	31.03.2022
<b>Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf</b>			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		300.00	300.00
Ausgegebene Aktie		0.00	0.00
Zurückgenommene Aktie		0.00	0.00
<b>Stand am Ende der Rechnungsperiode</b>		<b>300.00</b>	<b>300.00</b>
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'000.00	1'000.00

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

# Erfolgsrechnung

<i>Teilvermögen Unternehmer</i>	<i>Rechnungsperiode</i>		
		<i>01.04.22 - 31.03.23</i>	<i>01.04.21 - 31.03.22</i>
<b>Erträge</b>			
Bankzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	0.00	0.00
<b>Total Erträge</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Aufwand</b>			
<b>Total Aufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
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>01.04.22 - 31.03.23</i>	<i>01.04.21 - 31.03.22</i>
Nettoertrag	CHF	0.00	0.00
Vortrag des Ertrags	CHF	0.00	0.00
<b>Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Kapitalgewinne Ausschüttung	CHF	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>





---

# *Bericht der Revisionsstelle*

*Bonhôte-Immobilier SICAV*



# Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV, Neuchâtel

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV - bestehend aus der Gesamtrechnung der SICAV, dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als „die Jahresrechnungen“ bezeichnet – für das am 31. März 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die beigegefügte Jahresrechnungen (Seiten 4 bis 13, Seiten 22 bis 31 und Seiten 49 bis 51) für das am 31. März 2023 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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



#### BEWERTUNG DES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS



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

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



## BEWERTUNG DES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS

### Prüfungssachverhalt

Am 31. März 2023, betrug der Verkehrswert der Immobilien CHF 1'274'670'042.

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 Marktkennntnis.

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 10: 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 2023 betrug die Rückstellung für laufende Steuern CHF 12'225'325 (enthalten in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten) und die Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern CHF 9'312'813. 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.

### 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 2023 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 2023 haben wir die folgenden Prüfhandlungen für die laufenden Steuern durchgeführt:

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



### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnungen**

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

### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen**

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

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

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

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



## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

KPMG AG

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

Bruno Beça  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

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

Nicolas Moser  
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, den 19. Juni 2023





Banque Bonhôte & Cie SA

Zertifizierte



Corporation

