BONHÔTE
Immobilier SICAV



Bonhôte-Immobilier SICAV – 2025-2026 Jahresbericht



Vevey (VD) — 8 bis 14, rue de Lausanne



Vevey (VD) — 10, rue de Lausanne

Herzlich willkommen!

Sehr geehrte Aktionäre der Bonhôte-Immobilier SICAV,

Wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht mit der per 31. März 2026 abgeschlossenen Jahresrechnung des Bonhôte-Immobilier SICAV überreichen zu dürfen.

Anlässlich des 20-jährigen Bestehens der SICAV und dank das positive Ergebnis des Geschäftsjahres ermöglicht die Ausschüttung eines Betrages von CHF 29'230'502.12 an die Anlegeraktionäre, was einer Dividende von CHF 3.46 pro Aktie entspricht. Diese wird am 30. Juli 2025, nach der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 13. Juli 2026, ausbezahlt.

Zum zehnten Mal haben die Aktionäre die Möglichkeit, ihre Dividende in bar oder in Form von neuen Aktien.

Für zusätzliche Auskünfte stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +41 22 365 20 70 jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für das Vertrauen,
Mit freundlichen Grüssen

Der Verwaltungsrat

Me Yves de Coulon
Präsident

Jean-Paul Jeckelmann
Vizepräsident



Me Yves de Coulon
Präsident

In allen Zweifelsfällen ist die französische Version massgebend

Inhaltsverzeichnis

05 **Bonhôte-Immobilier SICAV**

08 Wirtschaftliche und rechtliche Informationen

11 Kennzahlen, Vermögens- und Erfolgsrechnung

15 **Anlegerteilvermögen - BIM**

16 Geschäftsbericht und Ausblick

19 Strategie ESG

24 Vermögens- und Erfolgsrechnung

26 Immobilieninventar

34 Statistik

36 Immobilien im Überblick

47 **Unternehmerteilvermögen**

48 Vermögens- und Erfolgsrechnung

51 **Bericht der Revisionsstelle**

Bonhôte-Immobilier SICAV



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

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

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

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

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

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

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

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

Die Fondsleitung ist seit dem 1. Januar 2026 die Solutions & Funds, gestützt auf den Entscheid der FINMA vom 30. Oktober 2025.

Die Banque Cantonale Vaudoise fungiert seit dem 1. Januar 2026 als Depotbank gemäss Art. 44a KAG (Kollektivanlagengesetz).



Bonhôte-Immobilier SICAV
Verwaltungsrat

Me Yves de Coulon	Präsident (im Zentrum)
Jean-Paul Jeckelmann	Vizepräsident (links)
Géraldine Bosshart Brodard	Verwaltungsratsmitglied (im Zentrum)
Laurent Staffelbach	Verwaltungsratsmitglied (rechts)


Vevey (VD) — 8 bis 14, rue de Lausanne

Fondsleitung

CACEIS (Switzerland) SA – Nyon / VD (bis 31.12.2025)
Solutions & Funds SA – Morges / VD (vom 01.01.2026)

Depotbank

CACEIS Bank, Montrouge, Niederlassung in Nyon – Nyon / VD (bis 31.12.2025)
Banque Cantonale Vaudoise – Lausanne / VD (vom 01.01.2026)

Verwalter

Banque Bonhôte & Cie SA – Neuchâtel / NE

Revisionsstelle

KPMG SA – Grand-Lancy / GE (bis 31.12.2025)
PricewaterhouseCoopers SA – Genf / GE (vom 01.01.2026)

Schätzungsexperten (jeder zu bestimmte Liegenschaften zugeordnet)

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

Liegenschaftsverwaltung

Agence Immobilière et Commerciale Fidimmobil SA – Neuchâtel / NE (bis 31.12.2025)
Gérance Charles Berset SA – La Chaux-de-Fonds / NE (bis 31.12.2025)
Naef Immobilier Neuchâtel SA – Neuchâtel / NE
Bernard Nicod SA – Lausanne / VD
Privera – Lausanne / VD (vom 01.01.2026)
Régie Duboux SA – Lausanne / VD (bis 31.12.2025)
Régie de Fribourg SA – Freiburg / FR (bis 31.12.2025)
Pilet & Renaud SA – Genf / GE
Rosset & Cie – Onex / GE

Informationen zu Angelegenheiten von besonderer – wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

A. Änderungen der rechtlichen Dokumentation

Die Änderungen der Statuten und des Anlagereglements der Bonhôte-Immobilier SICAV, wie sie vom Verwaltungsrat am 20. Juni 2025, von der ordentlichen Generalversammlung am 14. Juli 2025 und von der FINMA am 29. Juli 2025 genehmigt wurden, wurden im SHAB vom 13. August 2025 publiziert, wo sie im Detail eingesehen werden können. Das so geänderte Anlagereglement trat am 7. August 2025 in Kraft. Die neuen Statuten der SICAV sind mit ihrer Eintragung im Handelsregister des Kantons Neuenburg in Kraft getreten.

B. Wechsel der Fondsleitung

Die Änderungen des Anlagereglements von Bonhôte-Immobilier SICAV, die im Rahmen eines Wechsels der Fondsleitung zugunsten von Solutions & Funds SA, Morges, vorgenommen wurden und wie sie vom Verwaltungsrat am 13. Oktober 2025, von der ausserordentlichen Generalversammlung am 13. Oktober 2025 und von der FINMA am 30. Oktober 2025 genehmigt wurden, wurden im SHAB vom 3. November 2025 publiziert. Der Wechsel der Fondsleitung ist seit dem 1. Januar 2026 in Kraft.

C. Wechsel der Depotbank

Anlässlich ihrer Sitzung vom 13. Oktober 2025 hat die ausserordentliche Generalversammlung der Bonhôte-Immobilier SICAV gleichzeitig mit dem Wechsel der Fondsleitung auch die Änderungen des Anlagereglements der SICAV bezüglich der Depotbank zugunsten der Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne, genehmigt, und zwar mit Wirkung ab dem 1. Januar 2026. Diese Änderung wurde ebenfalls im SHAB vom 3. November 2025 veröffentlicht, wo die Details eingesehen werden können.

D. Wechsel der Revisionsstelle

Anlässlich ihrer Sitzung vom 13. Oktober 2025 hat die ausserordentliche Generalversammlung der Bonhôte-Immobilier SICAV gleichzeitig mit dem Wechsel der Fondsleitung auch den Wechsel der Revisionsstelle zu PricewaterhouseCoopers SA, Genf, genehmigt, und zwar mit Wirkung ab dem 1. Januar 2026. Diese Änderung wurde ebenfalls im SHAB vom 3. November 2025 veröffentlicht, wo die Details eingesehen werden können.

E. Immobilientransaktionen

Erwerb des Gebäudes gelegen in Grellingen (BS), Nunningerstrasse 5 bis 9. Der Kaufrechtsvertrag wurde am 19. Dezember 2025 unterzeichnet. Der Antrag auf Besitzumschreibung wurde am 2. Februar 2026 beim Grundbuchamt des Kantons Basel-Land eingereicht. Die Eintragung im Grundbuchamt erfolgte am selben Tag, wodurch das Eigentum am Gebäude auf Bonhôte-Immobilier SICAV überging.

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

Spätere Ereignisse

Die Liste der Stockwerkeigentum deren unterzeichnete Terminverkauf und Eigentumsübergang nach Jahresabschluss erfolgte, sind folgende:

- Terminverkauf, Position 18576/H mit einem gleichzeitigen Terminkauf eines Parkplatzes an der 15–21, Avenue Edouard-Dubois in Neuchâtel, unterzeichnet am 26. Mai 2026, zu einem Gesamtverkaufspreis von CHF 885’000.
- Terminverkauf, Position 18580/M mit einem gleichzeitigen Terminkauf eines Parkplatzes an der 15–21, Avenue Edouard-Dubois in Neuchâtel, unterzeichnet am 3. Juni 2026, zu einem Gesamtverkaufspreis von CHF 1’080’000.
- Terminverkauf, Position 18582/O mit einem gleichzeitigen Terminkauf eines Parkplatzes an der 15–21, Avenue Edouard-Dubois in Neuchâtel, unterzeichnet am 3. Juni 2026, zu einem Gesamtverkaufspreis von CHF 1’005’000.
- Terminverkauf, Position 18574/F mit einem gleichzeitigen Terminkauf eines Parkplatzes an der 15–21, Avenue Edouard-Dubois in Neuchâtel, unterzeichnet am 5. Juni 2026, zu einem Gesamtverkaufspreis von CHF 595’000.
- Terminverkauf, Position 18585/R mit einem gleichzeitigen Terminkauf eines Parkplatzes an der 15–21, Avenue Edouard-Dubois in Neuchâtel, unterzeichnet am 15. Juni 2026, zu einem Gesamtverkaufspreis von CHF 1’085’000.
- Terminverkauf, Position 18578/K mit einem gleichzeitigen Terminkauf eines Parkplatzes an der 15–21, Avenue Edouard-Dubois in Neuchâtel, unterzeichnet am 15. Juni 2026, zu einem Gesamtverkaufspreis von CHF 915’000.

Grundsätze für die Bewertung sowie – Berechnung des Nettoinventarwertes

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



Vernier (GE) — 35, av. du Lignon

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

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

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

Der Wert von kurzfristigen, festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) Bezug genommen.

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

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

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

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

Der reale gewichtete Diskontsatz beträgt 3.15%, der Kapitalisierungssatz 3.20%. Beide Sätze werden vom Team der unabhängigen Schätzungsexperten festgelegt.



Vernier (GE) — 35, av. du Lignon

Kennzahlen

Nettovermögen
CHF 1.09 Mrd

Gesamtvermögen
CHF 1.45 Mrd

Betriebsnettoertrag
CHF 30.92 Mio

Dividende
CHF 3.46

		per 31.03.2026	per 31.03.2025
Immobilien SICAV Gesamtvermögen	CHF	1'454'968'459.29	1'389'813'545.72
Immobilien SICAV Nettovermögen	CHF	1'090'039'503.74	1'064'069'295.06
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'390'849'000.00	1'347'842'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	42'941'000.00	25'688'000.00

	Teilvermögen	Fondsaktie im Umlauf	Nettofonds-vermögen	Netto-inventarwert pro Aktie	Ordentliche Dividenden-ausschüttung	Ausschüttung des Kapitalgewinn	Total
2022/2023	Teilvermögen BIM	7'289'097	909'140'457.09	124.75	3.25	0.00	3.25
2023/2024	Teilvermögen BIM	7'391'749	929'374'413.78	125.75	3.32	0.00	3.32
2024/2025	Teilvermögen BIM	8'290'030	1'063'769'295.06	128.30	3.39	0.00	3.39
2025/2026	**Teilvermögen BIM**	**8'448'122**	**1'089'739'503.74**	**129.00**	**3.46**	**0.00**	**3.46**
2022/2023	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
2023/2024	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
2024/2025	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
2025/2026	**Unternehmer**	**300**	**300'000.00**	**1'000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Indizes
om 18. Dezember 2025

	per 31.03.2026	per 31.03.2025
Teilvermögen BIM		
Mietzinsausfallrate	3.69%	2.08 %
Fremdfinanzierungsquote	22.97%	21.61 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.71%	59.68 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (GAV)	0.80%	0.78 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (MV)	0.77%	0.89 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	3.16%	4.70 %
Kapitalrendite (ROIC))	2.69%	3.82 %
Ausschüttungsrendite	2.00%	2.04 %
Ausschüttungsquote	93.95%	90.31 %
Agio/disagio	33.80%	29.38 %
Anlagerendite	3.27%	4.79 %

Bonhôte-Immobilier SICAV Performance
(Dividende reinvestiert)

	2026[3]	2025	Seit der Lancierung des Fonds[2]	In der Berichtsperiode 01.04.25 - 31.03.2026 [5]
Teilvermögen Investoren – BIM	-6.20%	14.34%	161.24%	6.69%
SXI Real Estate Funds Index*	-4.25%	13.14%	190.20%	3.93%

* 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.

[1] Anteil der Mietzinsausfälle per 31.03.2026. Diese Quote schliesst Leerstände infolge von Bau- bzw. Renovationsarbeiten aus.

[2] Die Instandstellungskosten (Renovationen) werden neu gemäss der massgeblichen Auslegung des AMAS-Rundschreibens nicht mehr in die Berechnung des EBIT einbezogen. Diese Anpassung der Darstellungsmethodik stellt eine methodische Änderung dar und hat keinen Einfluss auf die zugrunde liegende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit.

[3] Vom 1. Januar 2026 bis 31. März 2026.

[4] Vom 11. Oktober 2006 bis 31. März 2026 (kumulierte Performance).

[5] Auf Basis der Berichtsperiode berechnet.

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

Bilanz

Immobilien SICAV total		31.03.2026	31.03.2025
Aktiven			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	14'692'063.50	9'265'683.32
Grundstücke			
Wohnbauten	CHF	750'189'000.00	725'043'000.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	112'146'000.00	111'839'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	262'213'000.00	263'475'000.00
Stockwerkelgentum In kommerziell genutzten liegenschaften	CHF	46'867'000.00	45'982'000.00
Gemischte Bauten	CHF	167'729'000.00	149'327'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	51'705'000.00	52'176'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	42'941'000.00	25'688'000.00
Total Grundstücke	**CHF**	**1'433'790'000.00**	**1'373'530'000.00**
Sonstige Vermögenswerte	CHF	6'486'395.79	7'017'862.40
Gesamtfondsvermögen	**CHF**	**1'454'968'459.29**	**1'389'813'545.72**
Passiven			
Kurzfristigen Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	54'607'000.00	94'607'000.00
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	18'691'279.31	14'737'952.38
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Hypothekarschulden	CHF	274'670'000.00	202'277'000.00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	162'665.24	166'985.24
Gesamtverbindlichkeiten	**CHF**	**348'130'944.55**	**311'788'937.62**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuernn	**CHF**	**1'106'837'514.74**	**1'078'024'608.10**
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-16'798'011.00	-13'955'313.04
Nettofondsvermögen	**CHF**	**1'090'039'503.74**	**1'064'069'295.06**

Veränderung des SICAV Nettofondsvermögens		31.03.2026	31.03.2025
SICAV Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	1'064'069'295.06	929'674'413.78
Ausschüttung	CHF	-28'103'201.70	-24'540'606.68
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	19'786'107.21	110'087'100.55
Gesamtergebnis	CHF	34'287'303.17	48'848'387.41
SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	**CHF**	**1'090'039'503.74**	**1'064'069'295.06**

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie	31.03.2026	31.03.2025
Anleger-Teilfonds		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	8'290'030	7'391'749
Ausgegebene Aktien	158'092	898'281
Zurückgenommene Aktien	0	0
Stand am Ende der Rechnungsperiode	**8'448'122**	**8'290'030**
Unternehmer-Teilfonds		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	300	300
Ausgegebene Aktien	0	0
Zurückgenommene Aktien	0	0
Stand am Ende der Rechnungsperiode	**300**	**300**

Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)		31.03.2026	31.03.2025
Saldo Abschreibungskonto der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Saldo Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	CHF	1'037'789.45	1'223'809.25
Betrag des Vorabkontos zur Wiederanlage	CHF	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Fondsaktie		0	0

Erfolgsrechnung

Immobilien SICAV total		Rechnungsperiode 01.04.25-31.03.26	01.04.24-31.03.25
Erträge			
Mietzinseinnahmen	CHF	69'626'331.02	68'961'874.45
Bankzinsen	CHF	0.00	17'917.18
Bauzinsen	CHF	393'575.13	115'183.70
Sonstige Erträge	CHF	367'720.39	942'786.19
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	66'053.63	199'253.27
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Aktien	CHF	173'007.79	1'471'388.80
Total Erträge	**CHF**	**70'626'687.96**	**71'708'403.59**
Aufwand			
Hypothekarzinsen	CHF	3'728'500.25	5'032'474.26
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	9'420'249.74	8'642'625.50
Liegenschaftsverwaltung: :			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, uzw.)	CHF	5'411'235.47	5'319'648.89
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	2'648'000.66	2'511'863.99
Steuern	CHF	9'902'541.49	10'757'307.21
Prüfaufwand	CHF	135'623.55	105'144.05
Schätzungsaufwand	CHF	204'430.55	326'073.65
Anwältekosten	CHF	38'160.78	68'364.41
Bankgebühren [1]	CHF	57'703.09	199'701.06
Publikations- Druckkosten und Diverse	CHF	51'782.11	80'703.16
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	7'253'306.46	6'929'998.48
b) die Depotbank	CHF	534'186.09	391'717.12
Sonstige Aufwendungen	CHF	279'008.21	134'649.25
Rückstellungen für künftige Reparaturen	CHF	-186'019.80	1'223'809.25
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	220'813.55	89'473.58
Zuweisung zu Rücktsellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	**CHF**	**39'699'522.20**	**41'813'553.86**
Nettoertrag	**CHF**	**30'927'165.76**	**29'894'849.73**
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste [2]	CHF	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	**CHF**	**30'927'165.76**	**29'894'849.73**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	3'360'137.41	18'953'537.68
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**CHF**	**34'287'303.17**	**48'848'387.41**

[1] Der für den Zeitraum vom 01.04.2025 bis zum 31.03.2026 ausgewiesene Betrag der Bankgebühren schliesst die Depotbankkommissionen nicht ein.

[2] Art. 89, Abs. 1 Bst. a KAG.



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

Bonhôte-Immobilier SICAV



Teilvermögen – Investoren-BIM

2006 - 2026
20

bonhote-immobilier.ch

Geschäftsbericht – und Ausblick

Geschäftsbericht

Kurz vor ihrem 20-jährigen Jubiläum stellt Bonhôte-Immobilier SICAV die Stärke ihres Geschäftsmodells und die Richtigkeit einer Strategie, die auf Qualität, Auswahl und einer langfristigen Vision basiert, unter Beweis. Das am 31. März 2026 abgeschlossene Geschäftsjahr zeugt von einer stetigen Verbesserung der Finanzkennzahlen und einer nachhaltigen Entwicklung des Immobilienportfolios in einem zunehmend anspruchsvollen Marktumfeld.

Der Nettoinventarwert (NAV) beläuft sich auf CHF 129.- pro Aktie, was einem Anstieg von CHF 0.70 dem vorhergehenden Geschäftsjahr entspricht. Das Nettobetriebsergebnis beziffert sich auf CHF 30.9 Mio. Diese Ergebnisse spiegeln nicht nur die gute operative Performance der Anlagen wider, sondern auch die Resilienz einer Anlagestrategie, die sich auf hochwertige Immobilien in wirtschaftlich attraktiven Regionen konzentriert.

Aufgrund dieser positiven Dynamik beantragt der Verwaltungsrat an der Generalversammlung vom 13. Juli 2026 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.46 je Aktie, was einem Anstieg von mehr 2% gegenüber dem vorhergehenden Geschäftsjahr entspricht. Die Aktionäre können diese in bar oder in Form neuer Aktien beziehen.



Lancy (GE) — 25 à 29, ch. des Pontets

Die Auszahlung ist für den 31. Juli 2026 vorgesehen. Mit dieser Ausschüttungspolitik bekräftigt Bonhôte-Immobilier ihren Willen, eine attraktive Rendite zu bieten und gleichzeitig organisches Wachstum zu priorisieren.

Das direkt von der SICAV verwaltete Gesamtvermögen hat die Schwelle von CHF 1.4 Mrd. überschritten; das Nettofondsvermögen beläuft sich auf CHF 1.09 Mrd. Der Fondsmanager privilegiert weiterhin Akquisitionen, die strengen Vorgaben hinsichtlich der Standorte, der Bauqualität und der Nachhaltigkeit entsprechen. Das Ziel besteht darin, die Anlagerendite zu optimieren und gleichzeitig die Risiken unter Kontrolle zu halten.

Am Markt widerspiegelt sich diese Stärke auch in der Kursentwicklung. Am 10. Juni 2026 wurde die Aktie von Bonhôte-Immobilier zu rund CHF 175.- an der Schweizer Börse gehandelt, was einem Agio von nahezu 35% gegenüber dem NAV entspricht. Dieses Niveau belegt das Vertrauen der Anleger in die Strategie und die weitere Entwicklung des Fonds.

Die Fundamentaldaten des Portfolios sind nach wie vor robust. Der mittlere gewichtete Nettodiskontsatz beträgt 3.15%, während sich das gewichtete durchschnittliche Verhältnis zwischen Mietertrag und Verkehrswert des bewirtschafteten Immobilienbestandes auf 5.23% beläuft. Die Verschuldung des Fonds bleibt mit einem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz von 1.14% und einer Duration von vier Jahren unter Kontrolle, was Flexibilität bei Investitionsmöglichkeiten bietet.

Geografisch verteilt sich das 96 Gebäude umfassende Portfolio auf 12 Kantone. Auf den Kanton Waadt entfallen 38% der Anlagen, gefolgt von Genf und Neuchâtel mit je 23%. Der Rest entfällt auf die Kantone Freiburg, Wallis, Jura, Thurgau, Solothurn, Aargau, Basel-Land, St. Gallen und Luzern. Diese Diversifikation ermöglicht es dem Fonds, von verschiedenen regionalen Dynamiken zu profitieren.

Die Mieterträge stammen mit einem Anteil von 66% der Mietzinseinnahmen nach wie vor hauptsächlich aus Wohnimmobilien. Auf die Gewerbe- und Büroräumlichkeiten entfallen 24%, auf die Garagen 6% und auf Alters- und Pflegeheime 4%. Diese Struktur bietet weiterhin eine beachtliche Stabilität, da Wohnimmobilien im aktuellen Umfeld eine wichtige defensive Rolle spielen.

Das vergangene Geschäftsjahr war im Weiteren von einer bedeutenden Veränderung der Organisationsstruktur der SICAV geprägt. Am 13. Oktober 2025 fand eine ausserordentliche Generalversammlung statt, um verschiedene strukturelle Änderungen zu beschliessen. Mit Wirkung per 1. Januar 2026 wurde die Fondsleitung von der in Morges ansässigen Solutions & Funds SA übernommen, die CACEIS (Switzerland) SA ablöst. Die Funktion der Depotbank wird neu von der Waadtländischen Kantonalbank (BCV) wahrgenommen, die die Nachfolge

der CACEIS Bank, Niederlassung in Nyon, antritt. Nicht zuletzt fungiert PricewaterhouseCoopers SA (PwC) in Genf als neue Revisionsstelle und ersetzt KPMG Schweiz. Diese Entwicklungen sind Teil des Bestrebens, Governance und operative Stärke des Fonds weiter zu verbessern.

Umfeld

Im Zeitraum von April 2025 bis April 2026 hat der Schweizer Immobilienmarkt seinen Status als defensive und strukturell gefragte Anlageklasse ungeachtet der hohen Bewertungen und der zunehmend unter Druck stehenden Renditen bestätigt. Die Fundamentaldaten blieben über den gesamten Zeitraum robust. Sie wurden von der regen Nachfrage, einem begrenzten Angebot und einem nach wie vor sehr akkommodierenden geldpolitischen Umfeld gestützt.

Der wichtigste Wachstumsmotor des Marktes ist und bleibt das anhaltende Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Das Bevölkerungswachstum blieb dank einer kräftigen Nettozuwanderung positiv, während das Angebot an neuen Wohnungen nach wie vor nicht mit dem strukturellen Bedarf Schritt halten kann. Gleichzeitig bleibt die Bautätigkeit im Wohnungsbau verhalten, was die Erneuerung des Bestands einschränkt. Dieses Spannungsverhältnis führte zu einem weiteren Rückgang der leerstehenden Wohnungen: Am 1. Juni 2025 zählte die Schweiz 48'455 unbewohnte Wohnungen, was einer Leerstandsquote von nur 1% entspricht – ein Rückgang um 6.8% gegenüber dem Vorjahr und der fünfte Rückgang in Folge.

Vor diesem Hintergrund setzten die Preise für Wohneigentum ihren Aufwärtstrend fort. Die Markterwartungen bleiben positiv; für 2026 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet.

Das Segment der Renditeimmobilien verzeichnete eine vergleichbare Entwicklung. Die Bewertungen stiegen ungeachtet der bereits historisch hohen Niveaus weiter an. Dafür sind hauptsächlich zwei Faktoren verantwortlich: zum einen die anhaltend starke Nachfrage nach Mietwohnungen, die durch die demografische Entwicklung gestützt wird, zum anderen die geldpolitische Lockerung der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Im Juni 2025 senkte die SNB ihren Leitzins vor dem Hintergrund der schwachen Inflation und des nachlassenden Preisdrucks um 0,25 Prozentpunkte auf 0%. Diese Senkung führte automatisch zu einer Verringerung der bei Immobilienbewertungen verwendeten Diskontsätze und stärkte die relative Attraktivität des Sektors gegenüber dem Anleihenmarkt.

Der kotierte Immobilienmarkt profitierte am meisten von diesem Umfeld. So verzeichneten die Schweizer Immobilienfonds im vergangenen Jahr eine solide Performance: Der SWIIT legte um mehr als 10% zu, während Schweizer Immobilienaktien die vergleichbaren europäischen Indizes deutlich übertrafen. Diese Dynamik ging mit einem deutlichen Anstieg der Aufschläge auf den Nettoinventarwert (Agios) einher, die von rund 25% zu Jahresbeginn auf über 37% zum Jahresende anstiegen und in bestimmten Segmenten sogar knapp 45% erreichten. Der Markt wurde zudem durch umfangreiche Kapitalerhöhungen von über CHF 3.5 Mrd. gestützt, die die Investitionskapazitäten der Immobilienfonds stärkten.


Genf (GE) — 57, rue de Lyon

Bei den Gewerbeimmobilien war in diesem Zeitraum ein wachsendes Interesse an bestimmten Nischenbereichen mit hoher Wertschöpfung zu beobachten, insbesondere an Rechenzentren. Die Schweiz profitiert von bedeutenden strukturellen Vorteilen: Stabilität der Institutionen, leistungsfähige Strom- und digitale Infrastrukturen, hohes Sicherheitsniveau sowie qualifizierte Arbeitskräfte. Diese Anlagen bieten in der Regel langfristige und vertraglich gesicherte Mieteinnahmen mit erstklassigen Vertragspartnern, was ihre Attraktivität im Rahmen eines Diversifikationskonzepts erhöht.

Schliesslich bleiben die Risikoindikatoren trotz des starken Preisanstiegs moderat. Damit bleibt das Szenario einer abrupten Korrektur in naher Zukunft weiterhin unwahrscheinlich. Das Basisszenario spricht vielmehr für eine schrittweise Normalisierung der Renditen in einem Umfeld hoher Bewertungen als für eine wesentliche Verschlechterung der Fundamentaldaten.

Zum Ende des Berichtszeitraums scheint der Schweizer Immobilienmarkt somit von nachhaltigen strukturellen Faktoren gestützt zu werden: Angebotsknappheit, Bevölkerungswachstum, niedrige Finanzierungskosten und makroökonomische Stabilität. Für institutionelle Anleger spielen Immobilien nach wie eine Rolle als Portfoliostabilisator und Quelle wiederkehrender Erträge, auch wenn die aktuellen Bewertungsniveaus nun mehr Selektivität bei der Beurteilung von Anlagechancen erfordern.

Immobilienportfolio

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde das Fondsportfolio

durch zwei Akquisitionen ergänzt. Beim ersten handelt es sich um ein neues gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus in Luzern. Es wurde für CHF 14.25 Mio. erworben, weist eine Bruttorendite von 4.48% auf und umfasst 19 Wohnungen sowie drei Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Das Gebäude zeichnet sich durch seine zeitgenössische Architektur, seine grosszügigen Flächen und die Verwendung hochwertiger Materialien aus. Seine Fassade aus Travertin in gelblich-weissen Farbtönen verleiht ihm eine bemerkenswerte visuelle Identität, die sowohl an Jura-Kalkstein als auch an mediterrane Einflüsse erinnert. Der Komplex umfasst zudem eine Tiefgarage, Grünflächen und einen Spielplatz, was seine Attraktivität für die Mieter erhöht. Die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum von Luzern, das in 6 Minuten mit dem Zug erreichbar ist, stellt einen weiteren entscheidenden Vorteil dar.

Bei der zweiten Akquisition handelt es sich um drei Wohnliegenschaften in Grellingen im Kanton Basel-Land. Die 2021 errichteten Gebäude stellen eine Investition von CHF 13.7 Mio. dar. Der Komplex umfasst 25 Wohnungen sowie eine Tiefgarage und verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung; die Basler Innenstadt ist in nur 25 Minuten mit dem Zug erreichbar. Diese Akquisition spiegelt perfekt die Strategie des Fonds wider, neue, gut gelegene und vollständig vermietete Objekte zu erwerben.

Gleichzeitig schreitet die Entwicklung des neuen Wohnquartiers Concept B.180 in Neuchâtel zügig voran. Die ersten beiden Gebäude werden ab September 2026 bezugsbereit sein. Die beiden folgenden sollen im Sommer und Herbst 2027 fertiggestellt werden. Der Name des Projekts verweist auf mehrere zentrale Aspekte: Das „B“ steht für Bonhôte-Immobilier, Beauregard, Holz und Beton (Bois-Beton), aber auch für Biodiversität. Die Zahl 180 hingegen bezieht sich sowohl auf den Panoramablick, den der Standort bietet, als auch auf die Offenheit und Innovation, die hinter der Planung steht. Wie im Abschnitt zur nachhaltigen Entwicklung (Seiten 18 bis 24) dargestellt, stehen bei diesem Projekt die ESG-Kriterien und das Wohlbefinden der künftigen Bewohner im Mittelpunkt. Im Weiteren wurde die Kommerzialisierung vor kurzem mit sehr ermutigenden Ergebnissen lanciert. Weitere Details finden Sie auf der Plattform concept-b180.ch.

Perspektiven und Strategie

Nicht zuletzt markiert das Jahr 2026 mit der Feier seines 20-jährigen Bestehens einen symbolischen Meilenstein für den Fonds. Um seine Sichtbarkeit zu erhöhen, hat Bonhôte-Immobilier seine Präsenz bei Grossveranstaltungen wie der IMMO’26 in Zürich oder der MIPIM 2026 in Cannes verstärkt. Der Fonds baut zudem seine Präsenz in Fachmedien sowie die Veröffentlichung von Artikeln und Videoinhalten aus, um seine Expertise zu präsentieren. Nach einer ersten vielbeachteten Teilnahme an der Immobilienmesse in Neuchâtel im April 2026 werden mehrere weitere Veranstaltungen dieses Jubiläumsjahr prägen. Wir werden in unseren nächsten Veröffentlichungen darauf zurückkommen.

Über dieses Jubiläum hinaus bleibt die Leitlinie unverändert: Durch die Auswahl wertsteigernder Immobilien für die Aktionäre streben wir weiterhin ein attraktives Wachstum an und setzen gleichzeitig die Renovierungsstrategie des Portfolios fort. Nehmen wir das Wohngebäude in Genf an der 57, rue de Lyon zum Beispiel. Dieses kann mit einer bedeutenden Investition in Höhe von CHF 3.5 Mio. vollständig renoviert werden. Selbstverständlich wurden unsere diesbezüglichen Überlegungen von der ESG-Strategie des Fonds geleitet. So werden die durchgeführten Arbeiten dazu führen, dass die HPE-Zertifizierung (hohe Energieeffizienz) erreicht wird. Dadurch werden die Energiekosten und damit auch die Nebenkosten der Mieter gesenkt. Diese Zertifizierung geht mit einer Subvention des Kantons Genf in Höhe von CHF 640’000 einher und ermöglicht eine Befreiung von der Grundsteuer während 20 Jahren, was insgesamt CHF 760’000 entspricht. Nicht zuletzt werden sich die Mieteinnahmen nach Ablauf der mit den Arbeiten verbundenen Mietpreisbindung (LDTR) um 6% erhöhen. Letztendlich bringt dieses Vorhaben Vorteile für alle Beteiligten. Es maximiert das Wohlbefinden der Mieter, die Wertschöpfung für die Aktionäre, die Attraktivität der Immobilie und deren Energieeffizienz.

Qualität steht weiterhin im Mittelpunkt der Strategie, sei es in Bezug auf die Immobilien, das Fachwissen, die Verwaltung oder die für den Fonds eingesetzten personellen Kompetenzen. In einem sich stetig wandelnden Markt beabsichtigt Bonhôte-Immobilier SICAV, seine Verankerung durch eine Kombination aus Umsicht, Innovation und nachhaltiger Wertschöpfung zu festigen.

Neuchâtel, 18. Juni 2026



Salon de l’immobilier neuchâtelois (SINE) — 22. April 2026

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 – ESG-Kennzahlen

Die Bonhôte-Immobilier SICAV veröffentlicht ihre wichtigsten Umweltkennzahlen gemäss den Empfehlungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS). Diese basieren auf den Definitionen und Best Practices, die in den Fachdokumenten der AMAS zu umweltrelevanten Kennzahlen und zur Fachinformation zu Kennzahlen von Immobilienfonds festgelegt sind, sowie auf dem AMAS-Zirkular zu den Best Practices 06/2023. Die angewandte Methodik basiert auf den neuesten REIDA-Standards.

Abdeckungsgrad

91%

Der Datenabdeckungsgrad liegt nun bei 91% und übertrifft damit das ursprünglich für 2028 festgelegte Ziel. Dieses Niveau ist insbesondere auf den Ausschluss der von der Immobiliengesellschaft Innoparc SA gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Das langfristige Ziel bleibt jedoch, durch die kontinuierliche Verbesserung der Verbrauchsdaten einen Abdeckungsgrad von 100% zu erreichen.

Energieträgermix

87%

Der Energieträgermix des Portfolios liegt weiterhin bei 87% nicht erneuerbaren Energien. Um diese Abhängigkeit zu verringern, setzt die SICAV ihr Programm zur Erneuerung der technischen Installationen fort.
Dazu gehört der Ersatz der fossilen Wärmeerzeugung durch Fernwärmeanschlüsse oder Wärmepumpen, wo dies technisch möglich ist.

Energieverbrauch

32’729’364 kWh

Energieintensität

106.28 kWh/m^2

Der durchschnittliche Energieverbrauch des Immobilienbestands beträgt 106.28 kWh/m², gegenüber 103.38 kWh/m² im Jahr 2025. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf eine Änderung der Berechnungsmethodik sowie auf die Einbeziehung energieintensiverer Gebäude in den Erfassungsbereich zurückzuführen. Auf vergleichbarer Basis verzeichnet der Energieverbrauch jedoch einen Rückgang von 3.38% gegenüber dem Vorjahr. Die Strategie strebt eine schrittweise Reduzierung auf 100 kWh/m² bis 2028 und eine kontinuierliche langfristige Verbesserung an.

Verbrauch von Treibhausgasemissionen

5’782’917 CO_2-eg

Intensität der Treibhausgasemissionen

18.78 kg CO_2/m^2

Die Treibhausgasemissionen liegen zurzeit bei 18.78 kg CO2/m², eine Verbesserung gegenüber der Ausgangslage. Die SICAV verfolgt die Klimaziele des Bundes für 2050, indem sie eine Strategie der energetischen Sanierung des Portfolios umsetzt.

Wasserverbrauch der Gebäude

0.99 m^3/m^2

Stromverbrauch der Gemeinschaftsbereiche

6.47 kWh/m^2

Die beiden anderen Schlüsselindikatoren betreffen den Wasserverbrauch der Gebäude und den Stromverbrauch der Gemeinschaftsbereiche. Durch die umgesetzten Massnahmen, wie den Austausch der Beleuchtung durch LED-Leuchten und die Installation von Durchflussreglern in den Sanitäranlagen, konnten diese Verbrauchswerte schrittweise gesenkt werden. Damit sind die Ziele für 2028 – 1.03 m³/m² beim Wasserverbrauch und 7.00 kWh/m² beim Stromverbrauch – erreicht.

Umsetzung – der ESG-Strategie

Umwelt



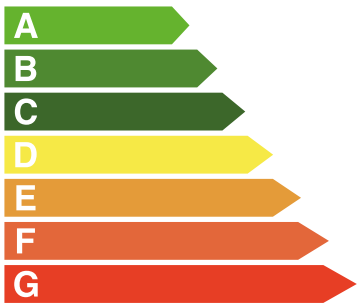
Photovoltaikanlagen

Das Portfolio umfasst 5’820 m² Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 1272 kWp. Die geschätzte Jahresproduktion liegt zwischen 1’150 und 1’700 MWh, was dem Verbrauch von 250 bis 350 Schweizer Haushalten entspricht. Eine Rahmenvereinbarung mit Viteos sieht vor, in den nächsten drei Jahren neue, dafür geeignete Dächer entsprechend auszustatten, was einer zusätzlichen Leistung von rund 2’000 kWp entspricht.



Heizung

Der Immobilienbestand umfasst 92 Heizungsanlagen. 16 davon werden bereits mit erneuerbarer Energie betrieben. Das Durchschnittsalter der Anlagen beträgt 15 Jahre. Im Rahmen des energetischen Sanierungszyklus werden zurzeit 12 Projekte zum Anschluss an Fernwärmenetze geprüft. Damit könnte der Anteil erneuerbarer Energien im Bestand auf rund 39% gesteigert werden.



GEAK+

Für alle vor 2025 erworbenen Gebäude wurde eine GEAK-Plus-Analyse erstellt, um die energetische Sanierung zu priorisieren. Die gewichtete Durchschnittsnote des Portfolios für die Gebäudehülle liegt derzeit bei D, mit einer durchschnittlichen Wärmeverbrauchskennzahl (IDC) von 423 MJ/m²/Jahr. Ziel ist es, mit der Umsetzung des Sanierungsprogramms innerhalb von 10 Jahren eine Durchschnittsnote von C zu erreichen.

CONCEPT B.180

Das Projekt setzt auf einen kohlenstoffarmen Ansatz durch eine Hybridkonstruktion aus Beton und Holz, die den Einsatz von Beton begrenzt. Durch strukturelle Optimierung, die Verwendung von kohlenstoffarmem Zement, Fassaden aus Schweizer Holz und natürlichen Materialien konnten die CO_2-Emissionen um 686 Tonnen reduziert werden.

Insgesamt wurden 1’107 m³ Holz in das Projekt integriert, was zur nachhaltigen Speicherung von rund 2’656 Tonnen CO_2 beiträgt. Das Gebäude wird über ein Fernwärmenetz versorgt, das Seewasser mittels dezentraler Wärmepumpen nutzt. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 484 kWp deckt den Strombedarf der Gemeinschaftsbereiche und der Privaträume ab, wobei die Produktion auf 460’000 kWh/Jahr geschätzt wird.



Auf Projektebene ermöglichen die umgesetzten Massnahmen eine geschätzte Gesamtreduktion von 5’642 Tonnen CO_2, ohne Berücksichtigung von grauer Energie und Wärmeerzeugung.

Soziales



Pflegeheime

Das Portfolio der SICAV umfasst mehrere Alters- und Pflegeheime, die in ihre Diversifizierungsstrategie integriert sind. Vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung decken diese Infrastrukturen den wachsenden Bedarf an spezialisierten Einrichtungen ab, mit rund hundert altersgerechten Zimmern und etwa zwanzig betreuten Wohnungen. Die Einrichtungen bieten sichere, barrierefreie und auf die Bedürfnisse der Senioren zugeschnittene Wohnverhältnisse.



Aufzüge

Das Portfolio umfasst 185 Aufzüge mit einem Durchschnittsalter von 15 Jahren. Die Strategie zielt darauf ab, das Modernisierungsprogramm fortzusetzen, um die Sicherheit zu gewährleisten, den Komfort zu verbessern und den Nutzern den Zugang zu den Wohnungen zu erleichtern. Die für dieses Geschäftsjahr geplanten Renovierungsarbeiten tragen direkt zur Verbesserung der Lebensqualität der Mieter bei. Von den 11 Anlagen, die ersetzt werden sollen, werden 4 Anlagen angepasst, um zusätzliche Stockwerke zu bedienen, was die Barrierefreiheit und den Komfort verbessert.



Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

Der ZEV ermöglicht den Mietern die direkte Nutzung des von den Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden erzeugten Stroms. Im Weiteren wird durch die bevorstehende Einführung virtueller ZEVs (vZEV) das Zusammenführen und Teilen des lokal erzeugten Stroms mehrerer benachbarter Gebäude ermöglicht.

CONCEPT B.180

Die Wohnsiedlung wurde im Sinne des Zusammenlebens und der generationsübergreifenden Durchmischung konzipiert. Sie bietet eine Vielfalt an Wohnformen, vom Studio bis zur 6.5-Zimmer-Wohnung, in Form von Wohnungen zur Marktmiete, gemeinnützigen Wohnungen, nachhaltigem Wohnen, betreutem Wohnen, barrierefreien Wohnungen und Eigentumswohnungen.



Das Herrenhaus, das erhalten und saniert wurde, beherbergt einen Gemeinschaftsraum, der den Bewohnern und der Nachbarschaft für verschiedene Veranstaltungen und Aktivitäten offensteht. Das Projekt umfasst im Weiteren eine weitläufige Grünanlage mit Bäumen und einen öffentlichen Platz, der Begegnungen, Spaziergänge und die Lebensqualität fördert.

Governance

Fondsverwalter

Die Banque Bonhôte & Cie SA, Verwalterin der Bonhôte-Immobilier SICAV, misst den ESG-Grundsätzen zur Corporate Governance besondere Bedeutung bei. Diversität und Chancengleichheit sind in ihrer Personalpolitik verankert. Das Team der Verwalter des Fonds besteht zu 50% aus Frauen und die Vergütungspolitik ist Fair-ON-Pay zertifiziert.

Darüber hinaus fördert die Bank die Weiterbildung und Kompetenzentwicklung in den Bereichen Finanzen, Immobilien und ESG-Themen, um das interne Fachwissen zu stärken. Letztlich ist die Bank Bonhôte B Corp zertifiziert. Das Label bescheinigt die hohen Anforderungen an Umwelt- und Sozialverträglichkeit und Governance (ESG).



Partner

Bonhôte-Immobilier SICAV legt Wert auf eine enge Zusammenarbeit mit lokalen Partnern, insbesondere mit Immobilienverwaltungen, Experten, Architekten und Unternehmen, die am Unterhalt des Immobilienbestandes beteiligt sind.

Dieser Ansatz fördert schnelles Reaktionsvermögen bei der Verwaltung, eine bessere Berücksichtigung der Bedürfnisse der Mieter und die Schaffung nachhaltiger Werte für alle Beteiligten.



CONCEPT B.180

Das Projekt bevorzugt kurze Wege und Schweizer Materialien, insbesondere bei Holzelementen, der Innenausstattung und bestimmten mineralischen Belägen. Über 85% der Aufträge wurden an lokale Unternehmen vergeben, die in einem Umkreis von 16 km zur Baustelle ansässig sind.

Die Baustelle diente zudem als Ausbildungs- und Prüfungsort für Lehrlinge im Baugewerbe. Während der gesamten Projektentwicklung wurde eine transparente Kommunikation mit Anwohnern und Nachbarschaftsvereinen gepflegt. Schliesslich wurde Nachhaltigkeit bereichsübergreifend integriert, insbesondere durch die Wiederverwendung von Materialien im Aussenbereich.



Bilanz

Teilvermögen Investoren - BIM		31.03.2026	31.03.2025
Aktiven			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	14'392'063.50	8'965'683.32
Grundstücke			
Wohnbauten	CHF	750'189'000.00	725'043'000.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	112'146'000.00	111'839'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	262'213'000.00	263'475'000.00
Stockwerkelgentum In kommerziell genutzten liegenschaften	CHF	46'867'000.00	45'982'000.00
Gemischte Bauten	CHF	167'729'000.00	149'327'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	51'705'000.00	52'176'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	42'941'000.00	25'688'000.00
Total Grundstücke	**CHF**	**1'433'790'000.00**	**1'373'530'000.00**
Sonstige Vermögenswerte	CHF	6'486'395.79	7'017'862.40
Gesamtfondsvermögen	**CHF**	**1'454'668'459.29**	**1'389'513'545.72**
Passiven			
Kurzfristigen Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	54'607'000.00	94'607'000.00
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	18'691'279.31	14'737'952.38
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Hypothekarschulden	CHF	274'670'000.00	202'277'000.00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	162'665.24	166'985.24
Gesamtverbindlichkeiten	**CHF**	**348'130'944.55**	**311'788'937.62**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**CHF**	**1'106'537'514.74**	**1'077'724'608.10**
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-16'798'011.00	-13'955'313.04
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	**CHF**	**1'089'739'503.74**	**1'063'769'295.06**

Veränderung des Nettovermögens		31.03.2026	31.03.2025
Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	1'063'769'295.06	929'374'413.78
Ausschüttung	CHF	-28'103'201.70	-24'540'606.68
Saldo der Bewegungen von Fondsaktie	CHF	19'786'107.21	110'087'100.55
Gesamtergebnis	CHF	34'287'303.17	48'848'387.41
Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	**CHF**	**1'089'739'503.74**	**1'063'769'295.06**

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie		31.03.2026	31.03.2025
Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		8'290'030	7'391'749
Ausgegebene Aktie		158'092	898'281
Zurückgenommene Aktie		0	0
Stand am Ende der Rechnungsperiode		**8'448'122**	**8'290'030**
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	CHF	129.00	128.30

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Investoren - BIM		Rechnungsperiode 01.04.25-31.03.26	01.04.24-31.03.25
Erträge			
Mietzinseinnahmen	CHF	69'626'331.02	68'961'874.45
Bankzinsen	CHF	0.00	17'917.18
Bauzinsen	CHF	393'575.13	115'183.70
Sonstige Erträge	CHF	367'720.39	942'786.19
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	66'053.63	199'253.27
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	173'007.79	1'471'388.80
Total Erträge	**CHF**	**70'626'687.96**	**71'708'403.59**
Aufwand			
Hypothekarzinsen	CHF	3'728'500.25	5'032'474.26
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	9'420'249.74	8'642'625.50
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, uzw.)	CHF	5'411'235.47	5'319'648.89
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	2'648'000.66	2'511'863.99
Steuern	CHF	9'902'541.49	10'757'307.21
Prüfaufwand	CHF	135'623.55	105'144.05
Schätzungskosten	CHF	204'430.55	326'073.65
Anwaltskosten	CHF	38'160.78	68'364.41
Bankgebühren [1]	CHF	57'703.09	199'701.06
Publikations- Druckkosten und Diverse	CHF	51'782.11	80'703.16
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	7'253'306.46	6'929'998.48
b) die Depotbank	CHF	534'186.09	391'717.12
Sonstige Aufwendungen	CHF	279'008.21	134'649.25
Rückstellungen für künftige Reparaturen	CHF	-186'019.80	1'223'809.25
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	220'813.55	89'473.58
Zuweisung zu Rücktsellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	**CHF**	**39'699'522.20**	**41'813'553.86**
Nettoertrag	**CHF**	**30'927'165.76**	**29'894'849.73**
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	**CHF**	**30'927'165.76**	**29'894'849.73**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	3'360'137.41	18'953'537.68
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**CHF**	**34'287'303.17**	**48'848'387.41**

Verwendung des Erfolges		01.04.25 - 31.03.26	01.04.24 - 31.03.25
Nettoertrag	CHF	30'927'165.76	29'894'849.73
Vortrag des Ertrags	CHF	10'857'747.95	9'066'099.92
Zur Verteilung verfügbarer Ertrag	**CHF**	**41'784'913.71**	**38'960'949.65**
Ausschüttung der ordentlichen Erträge	**CHF**	**29'230'502.12**	**28'103'201.70**
Vortrag auf neue Rechnung	**CHF**	**12'554'411.59**	**10'857'747.95**

Verwendung des Kapitalgewinns		01.04.25- 31.03.26	01.04.24 - 31.03.25
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste [2]	CHF	0.00	0.00
Votrag der realisierte Kapitalgewinne	CHF	19'882'296.31	19'882'296.31
Zur Ausschüttung verfügbarere realisierte Kapitalgewinnne	**CHF**	**19'882'296.31**	**19'882'296.31**
Ausschüttung der realisierten Kapitalgewinne	**CHF**	**0.00**	**0.00**
Vortrag auf neue Rechnung	**CHF**	**19'882'296.31**	**19'882'296.31**

[1] Der für den Zeitraum vom 01.04.2025 bis zum 31.03.2026 ausgewiesene Betrag der Bankgebühren schliesst die Depotbankkommissionen nicht ein.

[2] Art. 89, Abs. 1 Bst. a KAG.

Immobilieninventar

Wohnbauten		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen in CHF	Bruttorendite [1]
Basel-Landschaft					
Diegten	Hauptstrasse 22 à 26	10'126'003.74	10'126'000.00	441'076.00	4.50%
Grellingen	Nunningerstrasse 5 à 9	14'019'334.85	13'868'000.00	84'365.80	3.85%
Freiburg					
Freiburg	20/22, impasse de la Forêt	19'301'787.12	18'421'000.00	1'215'937.10	7.71%
Pont-en-Ogoz	3, En Palud	11'049'309.66	10'993'000.00	487'086.00	4.42%
Genf					
Carouge	33 à 37 - 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'962'757.27	33'819'000.00	1'588'806.00	4.76%
	47/49, rte de Veyrier	10'506'448.84	14'616'000.00	843'721.50	5.85%
Genf	57, rue de Lyon	12'508'458.74	14'396'000.00	706'113.60	5.05%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	42'060'254.83	53'130'000.00	2'694'879.90	5.13%
	11, rue Sautter	18'898'672.85	22'350'000.00	1'138'338.50	5.16%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	9'680'387.11	12'032'000.00	578'060.00	4.83%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'980'871.66	28'308'000.00	1'394'648.00	4.97%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	6'185'738.75	7'490'000.00	359'891.00	4.85%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	34'604'176.27	45'374'000.00	2'414'085.50	5.36%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	11'355'610.66	13'893'000.00	741'065.00	5.46%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	13'155'172.59	16'584'000.00	838'094.50	5.12%
Vernier	35, av. du Lignon	8'526'051.48	10'507'000.00	435'406.00	4.35%
Neuchâtel					
Boudry	33/35, rte de la Gare	4'079'507.10	5'045'000.00	299'009.00	5.70%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'298'341.31	8'879'000.00	508'815.00	5.88%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'281'059.70	6'626'000.00	452'287.50	6.15%
	1/3, rue de la Colline	5'789'753.44	7'329'000.00	438'151.35	5.68%
	11a/11b, rue des Vernes	5'541'324.88	5'763'000.00	361'752.65	5.77%
Cortaillod	6, 12/14, ch. des Landions	5'821'828.65	6'780'000.00	376'025.90	5.85%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	5'243'535.30	5'028'000.00	309'024.20	5.93%
	24 à 28, rue des Berthoudes	7'175'726.97	7'431'000.00	436'863.50	5.38%
	19, rue des Vignolants	5'291'957.77	5'039'000.00	313'430.00	5.69%
	1 à 7, rue des Battieux	11'105'574.20	11'744'000.00	794'090.00	6.54%
Peseux	10/12, rue de la Gare	5'078'690.42	5'627'000.00	347'622.50	5.74%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'959'581.37	8'936'000.00	484'310.00	5.48%
St. Gallen					
Heerbrugg	Engelgasse 4/6	22'699'698.38	22'418'000.00	760'685.00	3.87%
Solothurn					
Hägendorf	Bodenmattstrasse 12	11'640'967.48	11'323'000.00	443'597.45	3.96%
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'815'891.59	7'765'000.00	380'709.00	4.99%
Thurgau					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'928'067.97	19'766'000.00	869'290.00	4.49%
Wallis					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'790'295.19	14'640'000.00	695'160.00	5.05%
Martigny	2 à 8, rue des Peupliers	15'437'092.81	14'913'000.00	662'299.35	4.87%

Wohnbauten

		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen in CHF	Bruttorendite [1]
Waadtland					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'424'028.51	2'201'000.00	136'734.00	6.23%
Avenches	1-2, impasse des Lilas	13'203'686.92	13'140'000.00	530'283.65	4.94%
	5-6, ch. de la Guérite	19'376'445.94	19'370'000.00	902'963.75	4.76%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'397'180.88	12'772'000.00	788'646.55	6.33%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'753'649.01	8'787'000.00	545'420.17	6.56%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaz	10'215'839.71	10'631'000.00	583'810.00	5.51%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'440'791.52	3'217'000.00	178'825.00	5.55%
	13, rue de Sadaz	2'945'782.55	3'782'000.00	195'686.00	5.65%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'340'902.20	3'601'000.00	210'732.00	5.85%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'438'581.12	16'880'000.00	850'543.00	5.19%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'748'121.82	14'482'000.00	769'991.00	6.00%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'625'793.65	6'300'000.00	416'221.20	6.66%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'449'036.00	18'294'000.00	1'161'568.04	6.43%
	8, ch. des Croix-Rouges	6'001'245.29	7'404'000.00	382'540.20	5.30%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'953'900.35	7'412'000.00	335'160.00	5.03%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	31'941'164.75	41'411'000.00	1'991'604.93	5.12%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'143'530.41	3'420'000.00	208'384.65	6.05%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'202'697.52	4'236'000.00	257'519.50	6.13%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'674'125.06	9'292'000.00	451'684.50	4.89%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'669'063.51	7'481'000.00	385'834.50	5.33%
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	17'036'412.64	16'865'000.00	758'212.00	4.70%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'308'742.58	10'099'000.00	494'219.85	5.04%
	22, rue des Jordils	5'941'954.33	8'153'000.00	476'883.00	5.88%
Total		**647'132'607.22**	**750'189'000.00**	**37'908'164.29**	

Stockwerkeigentum in Wohnbauten

		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen in CHF	Bruttorendite [1]
Aargau					
Birrhard	Käsistrasse 6 à 22	43'542'851.05	45'919'000.00	1'871'616.00	4.19%
Genf					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'323'443.36	5'896'000.00	334'989.60	5.76%
Jura					
Delsberg	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'332'077.08	18'330'000.00	749'729.85	5.23%
Neuchâtel					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	5'132'801.42	6'608'000.00	350'223.30	5.35%
	219 à 229, rue des Fahys	21'879'408.51	23'729'000.00	1'300'912.90	5.08%
Waadtland					
Aigle	52, route d'Evian	10'020'866.81	11'664'000.00	725'943.00	6.40%
Total		**105'231'448.23**	**112'146'000.00**	**5'333'414.65**	

Kommerziell genutzte Liegenschaften		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen in CHF	Bruttorendite [1]
Genf					
Genf	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'480'000.00	154'737.00	4.66%
Neuchâtel					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'623'688.58	31'272'000.00	1'453'584.00	4.65%
Hauterive	61, Rouges -Terres (SI Innoparc SA) [2]	12'372'181.99	14'344'000.00	1'015'986.20	8.48%
La Chaux-de-Fonds	103/105, rue Fritz-Courvoisier (SI Innoparc SA) [2]	10'074'950.91	10'000'000.00	740'285.70	8.00%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA) [2 et 3]	15'198'894.20	14'770'000.00	874'610.20	6.43%
	20 à 24, rue du Puits-Godet	22'145'635.52	22'616'000.00	1'131'598.00	7.45%
	1, place Coquillon -15, rue de l'Hôpital - 8, rue des Poteaux	50'720'909.13	50'527'000.00	2'191'089.18	4.27%
	11, rue du Temple-Neuf	5'497'371.09	5'718'000.00	311'801.70	5.28%
	19, rue de l'Ecluse	698'469.88	652'000.00	50'163.15	7.18%
Saint-Blaise	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA) [2]	14'732'350.42	14'743'000.00	869'574.10	5.94%
Waadtland					
Eysins	21, route de Crassier	24'242'964.90	25'253'000.00	1'136'338.40	4.50%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'456'574.17	5'435'000.00	251'361.50	5.08%
Le Mont-sur-Lausanne	En Budron A5	24'477'022.88	28'823'000.00	1'453'953.65	5.30%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'452'129.30	5'574'000.00	285'544.00	5.12%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théatre	21'465'810.40	23'181'000.00	960'894.50	4.18%
Vevey	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'494'756.29	5'825'000.00	307'620.00	5.28%
Total		**249'190'274.11**	**262'213'000.00**	**13'189'141.28**	

Stockwerkeigentum in kommerziell genutzen Liegenschaften		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen in CHF	Bruttorendite [1]
Genf					
Carouge	20, rue des Noirettes	11'551'897.35	11'877'000.00	639'475.00	5.66%
Genf	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay	29'591'842.01	34'990'000.00	1'686'970.00	4.83%
Total		**41'143'739.36**	**46'867'000.00**	**2'326'445.00**	

Gemischte Bauten		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen in CHF	Bruttorendite [1]
Luzern					
Luzern	Bodenhof 1	14'691'223.65	15'268'000.00	355'927.50	3.96%
Waadtland					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'877'495.32	8'234'000.00	464'410.80	5.55%
Lausanne	36, av. de Cour	16'536'646.46	22'095'000.00	1'058'617.00	4.80%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'486'122.34	21'924'000.00	1'188'081.85	5.68%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'101'665.89	6'835'000.00	412'238.00	6.08%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	18'499'470.35	24'286'000.00	1'314'599.00	5.43%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	30'160'387.62	30'230'000.00	1'515'849.80	5.11%
	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'938'663.05	8'091'000.00	452'616.00	5.63%
	2/4, rue du Simplon	7'805'481.79	7'073'000.00	422'792.10	6.10%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	20'413'807.18	23'693'000.00	1'298'454.00	5.82%
Total		**146'510'963.65**	**167'729'000.00**	**8'483'586.05**	

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen in CHF	Bruttorendite [1]
Neuchâtel					
Le Landeron	26, rue du Lac - 11, rue du Jolimont	14'625'418.78	14'534'000.00	672'338.25	4.72%
Waadtland					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'647'012.94	37'171'000.00	1'713'241.50	4.78%
Total		**53'272'431.72**	**51'705'000.00**	**2'385'579.75**	


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

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		Gestehungs-kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mietzinsein-nahmen in CHF	Brutto rendite [1]
Neuchâtel					
Neuchâtel	15/21, av. Edouard-Dubois (Concept B.180)	42'935'511.42	42'941'000.00	0.00	0.00
Total		**42'935'511.42**	**42'941'000.00**	**0.00**	

Zusammenfassung	Gestehungs-kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen in CHF
Wohnbauten	647'132'607.22	750'189'000.00	37'908'164.29
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	105'231'448.23	112'146'000.00	5'333'414.65
Kommerziell genutzte Liegenschaften	249'190'274.11	262'213'000.00	13'189'141.28
Stockwerkeigentum in kommerziel genutzten Liegenschaften	41'143'739.36	46'867'000.00	2'326'445.00
Gemischte Bauten	146'510'963.65	167'729'000.00	8'483'586.05
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	53'272'431.72	51'705'000.00	2'385'579.75
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	42'935'511.42	42'941'000.00	0.00
Total	**1'285'416'975.71**	**1'433'790'000.00**	**69'626'331.02**

Der Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks von Bonhôte-Immobilier SICAV beträgt per 31. Marz 2026 CHF 1'268'711'405.00.

[1] Verhältnis zwischen theoretischem Mieterspiegel und Verkehrswert (für Liegenschaften mit fertig gestelltem / in betriebgenommenem Neubau).
[2] 100% in indirekten Besitz.
[3] Gebäude im DDP gehalten. Der gesamt Wert der kommerziell genutzten Liegenschaften beträgt CHF 14'770'000.00.

Klassifizierung von Immobilien gemäss Artikel 84 Absatz 2 Buchstabe C der KAG-FINMA.
Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Gemäss Richtlinien der AMAS für Immobilienfonds, Rz 66).

In jedem Augenblick, die eigene Zukunft gestalten.


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

Aufstellung der Immobilienkäufe — und -verkäufe

Käufe

Wohnbauten		Kaufpreis in CHF
Basel-Landschaft		
Grellingen	Nunningerstrasse 5 bis 9	13’700’000.00
Gemischte Bauten		
Luzern		
Luzern	Bodenhof 1	14’250’000.00
Total Käufe		**27’950’000.00**

Verkäufes

Es fanden keine Verkäufe während der Berichtsperiode statt.

Hypothekarschulden — im Detail

Hypothekarschulden im Detail

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
20'000'000	FIX	0.65%	05.02.2026	07.04.2026
8'000'000	FIX	0.70%	31.03.2026	30.06.2026
10'000'000	FIX	0.95%	27.09.2018	26.09.2026
1'000'000	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2026
176'000	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2026
191'000	FIX	0.00%	17.12.2020	30.11.2026
240'000	FIX	0.00%	22.12.2022	30.11.2026
15'000'000	FIX	1.00%	31.03.2022	31.03.2027

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
5'000'000	FIX	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
15'000'000	FIX	1.93%	27.03.2023	27.03.2028
10'000'000	FIX	1.31%	03.04.2018	03.04.2028
20'000'000	FIX	0.88%	31.07.2025	31.07.2028
20'000'000	FIX	0.80%	30.08.2025	31.08.2028
16'500'000	FIX	2.17%	01.10.2023	30.09.2028
20'000'000	FIX	0.76%	28.10.2025	28.10.2028
20'000'000	FIX	2.04%	06.11.2023	06.11.2028
4'000'000	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2030
14'000'000	FIX	1.05%	18.12.2025	18.12.2030
25'000'000	FIX	0.95%	31.03.2026	31.03.2031

Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
13'000'000	FIX	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
7'000'000	FIX	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
30'000'000	FIX	1.54%	28.10.2022	28.10.2032
7'000'000	FIX	1.59%	28.06.2024	28.10.2032
8'000'000	FIX	2.70%	27.07.2023	28.07.2033
10'000'000	FIX	1.46%	28.02.2025	27.02.2034
20'000'000	FIX	0.62%	19.01.2022	19.01.2037
2'276'000	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
2'854'000	FIX	0.00%	17.12.2020	30.11.2041
5'040'000	FIX	0.00%	22.12.2022	30.11.2047

329’277’000.00	**1.14% (durchschnittlicher, gewichteter Zinssatz)**	**4.31 Jahre (Dauer)**

Detaillierte zurückgezahlte — Hypothekarschulden

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
10'000'000	FIX	0.81%	08.03.2025	25.04.2025
20'000'000	FIX	1.00%	28.02.2025	28.04.2025
10'000'000	FIX	1.00%	22.04.2025	28.04.2025
30'000'000	FIX	0.75%	28.04.2025	30.06.2025
20'000'000	FIX	0.77%	08.03.2025	31.07.2025
10'000'000	FIX	0.65%	25.04.2025	31.07.2025
10'000'000	FIX	0.40%	30.07.2025	30.08.2025
30'000'000	FIX	0.65%	30.06.2025	01.09.2025
10'000'000	FIX	0.40%	31.07.2025	30.09.2025
20'000'000	FIX	2.14%	28.10.2022	28.10.2025
10'000'000	FIX	0.45%	30.09.2025	30.10.2025
20'000'000	FIX	0.55%	01.09.2025	03.11.2025
1'000'000	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2025
176'000	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2025
191'000	FIX	0.00%	17.12.2020	30.11.2025
240'000	FIX	0.00%	22.12.2022	30.11.2025
8'000'000	FIX	1.00%	31.03.2025	31.03.2026
15'000'000	FIX	0.84%	31.03.2021	31.03.2026
20'000'000	FIX	0.65%	03.11.2025	31.03.2026
20'000'000	FIX	0.60%	05.01.2026	04.02.2026



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

Effektiv angewandte Vergütungssätze — deren Maximalsätze im Anlagereglement angegeben sind

		Maximaler Satz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Entschädigung der Fondsleitung			
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Anlagereglement	0.75%	0.69%
Ausgabekommission	§ 18 des Anlagereglement	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	§ 18 des Anlagereglement	1.00%	N/A
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 19 des Anlagereglement	5.00%	1.00%
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Anlagereglement	5.00%	von 2% bis 4.21%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 19 des Anlagereglement	3.00%	0.99%
Entschädigung der Depotbank			
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%
Verwahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldbriefe und Immobilien-Fondsaktien	§ 19 des Anlagereglement	CHF 125.-	CHF 125.-

Informationen — über Verbindlichkeiten

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

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa CHF 44’320’992.47.



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

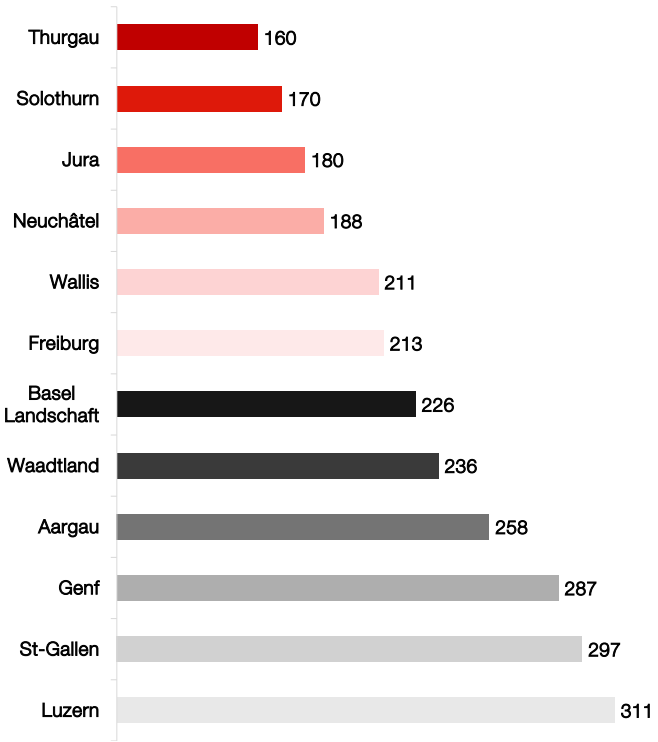
Statistik

Aufteilung der Immobilien nach Wohnungsgrösset

Kanton	Anzahl Zimmer 1-1½	Anzahl Zimmer 2–2½	Anzahl Zimmer 3-3½	Anzahl Zimmer 4-4½	Anzahl Zimmer 5 und +	Total
VD	144	340	439	214	41	1’178
GE	153	201	228	102	33	717
NE	9	70	146	159	46	430
FR	26	37	47	21	2	133
AG	3	30	36	23	0	92
VS	0	7	45	26	1	79
TG	0	8	24	24	8	64
JU	3	12	14	14	9	52
BL	5	7	16	20	0	48
SO	2	13	12	18	2	47
SG	24	17	5	0	0	46
LU	4	12	3	0	0	19
Total	**373**	**754**	**1’015**	**621**	**142**	**2’905**

Daten	Werte	
Durchschnittliche Wohnungsmiete des Portfolios	CHF 234.07 / m²	
Annualisierte Leerstandsquote der Wohnimmobilien des Portfolios	1.31%	
Reales und wirtschaftliches Alter des Portfolios	Reales Alter = 39 Jahre	Wirtschaftliches Alter = 28 Jahre

Wohnungsmieteinnahmen CHF/m²

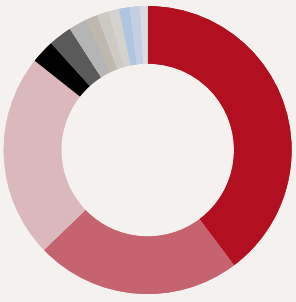



Neuchâtel (NE) — 15/21, av. Edouard-Dubois (Concept B.180)

Grafiken

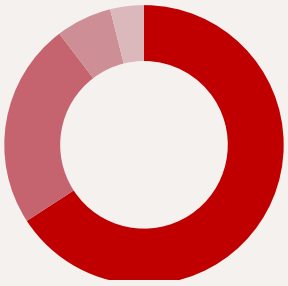


Verteilung der Immobilien nach Kanton (Mieterspiegel)



Waadtland	39.75%	40
Genf	23.05%	16
Neuchâtel	22.86%	27
Aargau	2.64%	1
Freiburg	2.62%	2
Wallis	2.01%	2
Basel Landschaft	1.36%	2
Jura	1.32%	1
Thurgau	1.22%	1
St-Gallen	1.19%	1
Solothurn	1.15%	2
Luzern	0.83%	1

Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart (Mieterspiegel)



Wohnungen	65.83%	Parkplätze und Sonstiges	6.47%
Gewerbe - oder Büro-räumlichkeiten	23.80%	Wohnheim mit spezialisierter Betreuung	3.90%

Immobilien – im Überblick



Aigle, 52, rte d'Evian



Aigle, 11, ch. des Rosiers



Arbon, Kornfeldstrasse 2 bis 16



Avenches, 1-2, impasse des Lilas



Avenches, 5-6, ch. de la Guérite



Bernex, 8 bis 16, ch. de Paris



Bevaix, 2b, ch. des Chapons-des-Prés



Bex, 47a bis 47d, av. de la Gare



Bex, 15 à 21, ch. de Montaillet



Birrhard, Käsistrasse 6 bis 22



Boudry, 33/35, rte de la Gare



Bussigny, 10/12, ch. de Cocagne



Bussigny, 17/19, ch. Riettaz



Carouge, 5/7, rte de la Fontenette - 37a, rte de Veyrier



Carouge, 47/49, rte de Veyrier



Carouge, 20, rue des Noirettes



Chavornay, 13, rue de Sadaz



Chavornay, 9, rue de Sadaz



Cheseaux, 22, ch. de Champ-Pamont



Colombier, 5 bis 9, ch. des Saules



Colombier, 1/3, rue de la Colline



Colombier, 11a/11b, rue des Vernes



Colombier, 1 bis 5, rue Madame de Charrière



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



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



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



Diegten, Haupstrasse 22 bis 26



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



Ecublens, 13a bis 13c, ch. du Stand



Eysins, 21, rte de Crassier



Freiburg, 20/22, imp. de la Forêt



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



Genf, 57, rue de Lyon



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



Genf, 11, rue Sautter



Genf, 15, rue Lombard



Gland, 5, rue de Riant-Coteau



Grand-Lancy, 21, ch. des Palettes



Grellingen, Nunningerstrasse 5 bis 9



Hägendorf, Bodenmattstrasse 12



Hauterive, 61, Rouges -Terres



Heerbrugg, Engelgasse 4/6



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



Lancy, 25 bis 29, ch. des Pontets



Lausanne, 36, av. de Cour



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



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



Lausanne, 8, ch. des Croix-Rouges



Lausanne, 56 bis 62, av. de Tivoli



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



Le Landeron, 11, rue du Jolimont



Le Landeron, 26, rue du Lac



Le Mont-sur-Lausanne, En Budron A5



Le Petit-Saconnex, 50, rue Liotard



Luzern, Bodenhof 1



Lutry, 20, ch. de la Jaque



Martigny, 2 bis 8, rue des Peupliers



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



Montreux, 26, Grand-Rue



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



Neuchâtel, 26/28, rue des Battieux



Neuchâtel, 19, rue des Vignolants



Neuchâtel, 24 bis 28, rue des Berthoudes



Neuchâtel, 50, rue de Fontaine-André



Neuchâtel, 219 bis 229, rue des Fahys



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



Neuchâtel, 11, rue du Temple-Neuf



Neuchâtel, 19, rue de l'Ecluse



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



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



Neuchâtel, 20 bis 24, rue du Puits-Godet



Neuchâtel, 1 bis 7, rue des Battieux



Nyon, 1 bis 7, rte du Reposoir



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



Onnens, 4 bis 26, rte de la Gare



Payerne, 14, rue du Carroz-à-Bossy



Payerne, 19, rue d'Yverdon



Payerne, 24, rue de Guillermaux



Peseux, 10/12, rue de la Gare



Petit-Lancy, 19, ch. des Pâquerettes



Pont-en-Ogoz, 3, En Palud



Saint-Blaise, 1, av. des Pâquiers



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



Vernier, 35, av. du Lignon



Vevey, 15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole



Vevey, 26, ch. Emile-Javelle



Vevey, 2/4, rue du Simplon



Vevey, 17 bis 21, av. de la Gare



Vevey, 8 bis 14, rue de Lausanne



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



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



Vevey, 8, av. Paul-Cérésole



Veytaux, 6/8, rue de la Gare



Vully-les-Lacs, 2 bis 8, ch. Fleuri



Wangen bei Olten, Am Kreuzbach 22 bis 28



Yverdon-les-Bains, 21 bis 31, rue d'Orbe



Yverdon-les-Bains, 22, rue des Jordils



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



Carouge (GE) — 5/7, rte de la Fontenette - 37a, rte de Veyrier

Bonhôte-Immobilier SICAV



Teilvermögen – Unternehmer

2006 - 2026
20

bonhote-immobilier.ch

Bilanz

Teilvermögen Unternehmer		31.03.2026	31.03.2025
Aktiven			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	300'000.00	300'000.00
Sonstige Verm¨genswerte	CHF	0.00	0.00
Gesamtfondsvermögen	**CHF**	**300'000.00**	**300'000.00**
Passiven			
Ausländische Fonds			
Andere Verpflichtungen	CHF	0.00	0.00
Eigenkapital			
Aktienkapital	CHF	300'000.00	300'000.00
Ergebnis vertagt	CHF	0.00	0.00
Jahresüberschuss	CHF	0.00	0.00
Gesamtverbindlichkeiten	**CHF**	**300'000.00**	**300'000.00**

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie [1]		31.03.2026	31.03.2025
Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		300	300
Ausgegebene Aktien		0	0
Zurückgenommene Aktien		0	0
Stand am Ende der Rechnungsperiode		**300**	**300**
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'000.00	1'000.00

[1] 100% der Aktie des Teilvermogen Unternehmer werden von der Banque Bonhôte & Cie SA, 2, quai Ostervald, 2001 Neuchâtel, gehalten.



Morges (VD) — 35c/35d/37/39a bis e, rue de Lausanne

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

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Unternehmer		Rechnungsperiode 01.04.25-31.03.26	01.04.24-31.03.25
Erträge			
Total Erträge	**CHF**	**0.00**	**0.00**
Aufwand			
Total Aufwand	**CHF**	**0.00**	**0.00**
Nettoertrag	CHF	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	0.00	0.00

Verwendung des Erfolges		01.04.25-31.03.26	01.04.24-31.03.25
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**



Delsberg (JU) — 2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat



Bevaix (NE) — 2b, ch. des Chapons-des-Prés

Bonhôte-Immobilier SICAV



Bericht
– der Revisionsstelle

2006 - 2026
20

bonhote-immobilier.ch

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 den Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) - nachfolgend gesamthaft als «die Jahresrechnungen» bezeichnet – zum 31. März 2026 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen (Seiten 6 bis 13, 24 bis 33 und 48 bis 49) 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.

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.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève
+41 58 792 91 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den dazugehörenden 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 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 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 SICAV abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Mathilde de La Pomélie
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Prüferin

Oscar Sousa Villar

Genève, 19. Juni 2026

Die französische Fassung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher ist es ausschliesslich dieser Fassung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt



Bevaix (NE) — 2b, ch. des Chapons-des-Prés

Kontakt

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

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

2006 - 2026
20

bonhote-immobilier.ch



Bonhôte-Immobilier SICAV — c/o Banque Bonhôte & Cie SA — 2, quai Ostervald — 2001 Neuchâtel
T. 032 722 10 54 — contact@bonhote.ch