



Ungeprüfter Halbjahresbericht 2022-2023



Liebe Investoren von Bonhôte-Immobilier SICAV,

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Ihnen den ungeprüften Geschäftsbericht zusammen mit dem Kontoabschluss per 30. September 2022 des Bonhôte Immobilier SICAV überreichen zu dürfen.

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

Wir danken Ihnen für das Vertrauen.

Freundliche Grüsse

Der Verwaltungsrat

Yves de Coulon
Präsident

Jean-Paul Jeckelmann
Vizepräsident



Inhaltsverzeichnis

Seite 5	Bonhôte-Immobilier SICAV	Seite 18	Vermögens- und Erfolgsrechnung
Seite 6	Wirtschaftliche und rechtliche Informationen	Seite 20	Immobilieninventar
Seite 11	Kennzahlen, Vermögens- und Erfolgsrechnung	Seite 24	Finanzielle Informationen
Seite 15	Anlegerteilvermögen - BIM	Seite 29	Unternehmerteilvermögen
Seite 16	Geschäftsbericht und Ausblick	Seite 30	Vermögens- und Erfolgsrechnung

Bonhôte-Immobilier SICAV

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV sind einzig durch ihr Vermögen garantiert. Der Anlegerteilfonds (BIM) haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. Die persönliche Haftung für Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV ist ausgeschlossen.

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

In jedem Fall bleibt die Haftung für das gesamte Vermögen der Immobilien-SICAV im Sinne von Art. 55 und 100 OR vorbehalten. Gemäss Art. 5 ihrer Satzung

darf die Immobilien-SICAV Anteilsklassen erstellen, vom Markt nehmen und zusammenlegen.

Die Immobilien-SICAV oder der Teilfonds können durch eine Entscheidung der Anteilseigner

des Teilfonds Entrepreneur aufgelöst oder liquidiert werden, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Anteile vertreten.

Für weitere Informationen, insbesondere in Bezug auf die Struktur der Immobilien-SICAV, ihrer Teilfonds, ihrer Anteile oder Anteilsklassen sowie in Bezug auf die Aufgaben ihrer Organe wird auf die Satzung und auf das Anlagereglement verwiesen.

Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM ist aus der Umwandlung des Vertragsfonds Bonhôte-Immobilier entstanden, der von FidFund Management SA, Nyon, in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung bis zum 31. März 2021 mit Genehmigung der CACEIS Bank, 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
Case postale 2259
CH-1260 Nyon / VD

Fondsleitung

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

Verwalter

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

Bonhôte-Immobilier SICAV

Verwaltungsrat

Yves de Coulon	Präsident
Jean-Paul Jeckelmann	Vizepräsident
Géraldine Bosshart Brodard	Verwaltungsratsmitgliederin

Verwaltungsrat CACEIS (Switzerland) SA

Thies Clemenz	Präsident
Yvar Mentha	Vizepräsident
Jacques Bourachot	Verwaltungsratsmitglied
Jean-François Deroche	Verwaltungsratsmitglied
Philippe Durant	Verwaltungsratsmitglied
Jean-Pierre Valentini	Verwaltungsratsmitglied

Geschäftsleitung CACEIS (Switzerland) SA

Oscar Garcia	Generaldirektor
Sandra Czich	Direktorin
Claude Marchal	Vizedirektor
Lionel Bauer	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)
Michel Grosfillier	Architekt EAUG-SIA-REG A–Bureau d’architecte Processus Immobilier SA – Genf (bis 31.03.2022)
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

Régie Duboux SA – Lausanne

Gérances Foncières SA – Freiburg

Pilet & Renaud SA – Genf

Rosset & Cie – Onex

Intercity Bewirtschaftung AG – Zürich

Revisionsstelle

KPMG SA – Genf

Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

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.

2. 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).

Spätere Ereignisse

Bei folgenden Transaktionen erfolgte der Eigentumsübergang nach Abschluss des Geschäftsjahres:

- » Kauf eines Gebäudes in Neuchâtel, Place Coquillon 1 - rue de l'Hôpital 15 - rue des Poteaux 8, mit Unterzeichnung der entsprechenden Kaufurkunde am 29. August 2022 und Eigentumsübergang am 31. Oktober 2022.
- » Kauf eines Gebäudes in Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11, mit Unterzeichnung der entsprechenden Kaufurkunde am 29. August 2022 und Eigentumsübergang am 31. Oktober 2022.
- » Kauf eines Parkplatzes in Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19, mit Unterzeichnung der entsprechenden Kaufurkunde am 29. August 2022 und Eigentumsübergang am 31. Oktober 2022.
- » Kauf von 207/1000 Miteigentumsanteilen der Liegenschaft rue de Carouge 22/24 in Genf, nach Ausübung eines Vorkaufsrechts, wobei die Unterzeichnung der Kaufurkunde am 8. November 2022 und die Eigentumsübertragung am 9. November 2022 stattfand.

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.

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

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

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

Der Wert von kurzfristigen, festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend

vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) Bezug genommen.

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

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

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

Der Nettoinventarwert eines 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 gewichtete Nettoabzinsungssatz beträgt im Durchschnitt 3.51%.





Kennzahlen

		Per 30.09.2022	Per 30.09.2021
Immobilien SICAV Gesamtvermögen	CHF	1'224'078'178.56	1'165'762'191.14
Immobilien SICAV Nettovermögen	CHF	900'628'276.20	861'894'733.27
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'206'220'042.00	1'129'490'042.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0.00	0.00

	Teilvermögen	Fondsanteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	Nettoinventarwert pro Anteil CHF	Ordentliche Dividendenausschüttung CHF	Ausschüttung des Kapitalgewinns CHF	Total CHF
31.03.2020		6'261'536	762'613'850.39	121.80	3.17	0.00	3.17
31.03.2021	Teilvermögen Investoren-BIM	7'011'797	854'505'927.53	121.85	3.19	0.00	3.19
31.03.2022	Teilvermögen Investoren-BIM	7'160'274	881'437'092.33	123.10	3.21	0.00	3.21
30.09.2022	Teilvermögen Investoren-BIM	7'289'097	900'328'276.20	123.50	0.00	0.00	0.00
31.03.2021	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
31.03.2022	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
30.09.2022	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00

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

	Per 30.09.2022	Per 30.09.2021
Teilvermögen BIM		
Mietausfallrate	2.45 %	2.47 %
Fremdfinanzierungsquote	25.05 %	24.86 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	61.83 %	62.36 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (GAV)	0.81 %	0.82 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (MV)	0.93 %	0.87 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	5.10 %	2.90 %
Kapitalrendite (ROIC)	3.84 %	2.42 %
Agio/Disagio	2.43 %	32.28 %
Anlagerendite	3.01 %	1.42 %

Bonhôte-Immobilier SICAV Performance (Dividende reinvestiert)

	2022 ¹	2021	Seit Lancierung des Fonds ²	In der Berichtsperiode 01.04.22 - 30.09.22
Teilvermögen Investoren – BIM	-20.07%	6.93%	78.02%	-17.72%
SXI Real Estate Funds Index*	-16.76%	7.32%	117.66%	-13.14%

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

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

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

¹ Vom 1. Januar 2022 bis 30. September 2022

² Vom 11. Oktober 2006 bis 30. September 2022 (kumulierte Performance)

Bilanz

Immobilien SICAV total 30.09.2022 30.09.2021

Aktiven

Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	12'138'426.16	26'045'397.24
------------------------	-----	---------------	---------------

Grundstücke

Wohnbauten	CHF	648'430'042.00	606'070'042.00
------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	90'390'000.00	90'600'000.00
---------------------------------	-----	---------------	---------------

Gemischte Bauten	CHF	180'870'000.00	172'710'000.00
------------------	-----	----------------	----------------

Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	211'570'000.00	187'620'000.00
-------------------------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	74'960'000.00	72'490'000.00
---------------------------------------	-----	---------------	---------------

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

Total Grundstücke	CHF	1'206'220'042.00	1'129'490'042.00
--------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Sonstige Vermögenswerte	CHF	5'719'710.40	10'226'751.90
-------------------------	-----	--------------	---------------

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'224'078'178.56	1'165'762'191.14
----------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passiven

Kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	174'924'200.00	187'238'720.00
---------------------------------	-----	----------------	----------------

Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	11'667'516.89	12'186'086.37
---	-----	---------------	---------------

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Hypothekarschulden	CHF	127'227'500.00	93'644'500.00
---------------------------------	-----	----------------	---------------

Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	211'350.89	213'269.08
---	-----	------------	------------

Gesamtverbindlichkeiten	CHF	314'030'567.78	293'282'575.45
--------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	910'047'610.78	872'479'615.69
---	------------	-----------------------	-----------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-9'419'334.58	-10'584'882.42
--------------------------------	-----	---------------	----------------

SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	900'628'276.20	861'894'733.27
--	------------	-----------------------	-----------------------

Veränderung des SICAV Nettofondsvermögens 30.09.2022 30.09.2021

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	17'304'254.13
--	-----	---------------	---------------

Gesamtergebnis	CHF	25'977'753.84	12'152'184.04
----------------	-----	---------------	---------------

SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	900'628'276.20	861'894'733.27
--	------------	-----------------------	-----------------------

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile 30.09.2022 30.09.2021

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		7'160'574.00	7'012'097.00
-------------------------------------	--	--------------	--------------

Ausgegebene Anteile		128'823.00	148'477.00
---------------------	--	------------	------------

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

Stand am Ende der Rechnungsperiode		7'289'397.00	7'160'574.00
---	--	---------------------	---------------------

Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA) 30.09.2022 30.09.2021

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 - 30.09.22 01.04.21 - 30.09.21

Erträge

Mietzinseinnahmen	CHF	30'292'164.06	28'936'337.05
Bankzinsen	CHF	-25'049.24	-26'522.31
Bauzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	606'949.72	181'141.94
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	74'498.45	110'403.95
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	229'441.79	234'470.07
Total Erträge	CHF	31'178'004.78	29'435'830.70

Aufwand

Hypothekarzinsen	CHF	843'966.89	1'082'414.53
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	2'547'882.50	3'168'077.66
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	2'668'808.26	1'947'649.09
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'060'861.38	1'147'723.37
Steuern	CHF	6'198'368.23	5'584'392.38
Schatzungs- und Prüfaufwand	CHF	240'691.40	108'084.36
Anwältekosten	CHF	4'153.55	727.50
Bankgebühren	CHF	142'107.84	20'755.92
Publikations- und Druckkosten	CHF	206'461.55	162'251.35
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	3'277'826.64	3'202'059.53
b) die Depotbank	CHF	176'287.42	172'212.19
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	32'761.29	40'085.41
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	CHF	17'400'176.95	16'636'433.29

Nettoertrag	CHF	13'777'827.83	12'799'397.41
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	5'092'064.90	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	18'869'892.73	12'799'397.41
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	7'107'861.11	-647'213.37
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	25'977'753.84	12'152'184.04





Teilvermögen Investoren-BIM

Bonhôte-Immobilier SICAV

Geschäftsbericht und Ausblick

Halbjahresbericht

Die Bonhôte-Immobilier SICAV setzt ihren Wachstumskurs in einem nach wie vor äusserst hart umkämpften Markt fort. Das Gesamtvermögen der SICAV beläuft sich auf rund CHF 1,3 Milliarden (+5%), und das Nettofondsvermögen hat die Schwelle von CHF 900 Millionen überschritten (+4,5%). Auf der Ertragsseite wurde ein Anstieg der Mietzinseinnahmen von 5% verzeichnet, was über CHF 30 Millionen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres entspricht. Die gegenüber dem Vorjahr um 0,63% erhöhte Dividende 2021-2022 von CHF 3.21 je Aktie wurde am 29. Juli 2022 ausgeschüttet. Die Aktionäre haben nun bereits seit sechs Jahren die Wahl, ob sie ihre Coupons in Form einer Bardividende oder neuer Aktien beziehen möchten. Über 70% der Anleger entschieden sich für die Umwandlung ihrer Dividenden in neue Aktien, womit Reinvestitionen in der Höhe von über 16 Millionen ermöglicht wurden.

Immobilienportfolio

Die oben erwähnten reinvestierten Dividenden der Aktionäre fanden in der Berichtsperiode in der Akquisition von zwei neuen Immobilien ihren Ausdruck. Die erste Investition besteht aus einem Neubau im Wert von CHF 22 Millionen an der Engelgasse 4-6 in Heerbrugg im Kanton St. Gallen. Das Gebäude besteht aus 46 Wohnungen und einigen Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet, und die Liegenschaft erfüllt die Kriterien für erneuerbare Energien. Die Gemeinde Heerbrugg verfügt über eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz; St. Gallen ist dank der Intercity-Verbindung ab dem SBB-Bahnhof in weniger als 30 Minuten erreichbar. Diese Investition entspricht der Politik der Bonhôte-Immobilier SICAV, ihre Präsenz in der Deutschschweiz weiter auszubauen.

Die zweite Investition ist eine «Light Industrial»-Immobilie an der rue de Puits-Godet 20 bis 24 in Neuchâtel, die für CHF 21 Millionen erworben wurde. Das Business-Zentrum, das zurzeit vollumfänglich von einem einzigen Mieter genutzt wird, verfügt über eine hochwertige Infrastruktur. Es vervollständigt unser Portfolio im Bereich Forschung und Innovation.

Im Weiteren verkaufte die Bonhôte-Immobilier SICAV eine der beiden an der Avenue du Lignon 15 in Vernier gelegenen Objekte. Bei dieser Immobilie sind umfangreiche

Renovierungsarbeiten geplant, die keine oder eine nur geringe Verbesserung der Mieteinnahmen ermöglichen. Nach eingehender Prüfung hat der Verwalter beschlossen, sich von dieser Immobilie zu trennen. Der Verkauf hat sich als positive finanzielle Transaktion erwiesen.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres per 30. September 2022 hat die Bonhôte-Immobilier SICAV ein aus zwei Gebäuden und einer Tiefgarage bestehendes Portfolio im Zentrum von Neuchâtel erworben. Darüber hinaus wird sie mit dem Kauf des letzten Miteigentumsanteils der Liegenschaft an der 22-24, rue de Carouge in Genf, zur alleinigen Eigentümerin der Geschäfts- und Wohnflächen dieser Immobilie, die sich in einem attraktiven Stadtteil von Genf befindet.

Perspektiven und Strategie

Die Bonhôte-Immobilier SICAV ist bestrebt, ihre Präsenz in der Deutschschweiz weiter zu verstärken. Diese geografische Diversifizierung wird nicht nur von den Anlegern geschätzt, sondern bringt dank der geringeren Besteuerung in den Deutschschweizer Kantonen auch einen neuen Ansatz ein, woraus natürlich auch eine bessere Nettorendite resultiert.

Der Verwalter geht davon aus, dass sich der Immobilienmarkt in der ersten Hälfte des Jahres 2023 entspannen wird. In diesem Zusammenhang dürften sich Chancen für den Erwerb von Immobilien ergeben, welche die Vermögens- und Nachhaltigkeitskriterien des Fonds erfüllen.

Die steigenden Inflationszahlen sind auf den Anstieg des Konsumentenpreisindex zurückzuführen. Abgesehen von einigen Ausnahmen wird der Verwalter diesen Anstieg auf die gewerblichen Mieten überwälzen.

Eine weitere Massnahme ist präventiver Natur. Da die globale Krise zu höheren Energiekosten für die Mieter führt und diese für ihre Heizkosten selbst aufkommen müssen, schlägt der Verwalter über die Hausverwaltungen vor, die betreffenden Anzahlungen nach oben anzupassen, um zu vermeiden, dass nach der Endabrechnung ein grosser Betrag auf einmal beglichen werden muss. Dieser Vorschlag wird von den Beteiligten begrüsst, da er eine Glättung der Ausgaben durch monatliche Zahlungen ermöglicht.

Neuchâtel, 22. November 2022



Bilanz

Teilvermögen Investoren - BIM

30.09.2022

30.09.2021

Aktiven

Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	11'838'426.16	25'745'397.24
------------------------	-----	---------------	---------------

Grundstücke

Wohnbauten	CHF	648'430'042.00	606'070'042.00
------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	90'390'000.00	90'600'000.00
---------------------------------	-----	---------------	---------------

Gemischte Bauten	CHF	180'870'000.00	172'710'000.00
------------------	-----	----------------	----------------

Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	211'570'000.00	187'620'000.00
-------------------------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	74'960'000.00	72'490'000.00
---------------------------------------	-----	---------------	---------------

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

Total Grundstücke	CHF	1'206'220'042.00	1'129'490'042.00
--------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Sonstige Vermögenswerte	CHF	5'719'710.40	10'226'751.90
-------------------------	-----	--------------	---------------

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'223'778'178.56	1'165'462'191.14
----------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passiven

Kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	174'924'200.00	187'238'720.00
---------------------------------	-----	----------------	----------------

Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	11'667'516.89	12'186'086.37
---	-----	---------------	---------------

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Hypothekarschulden	CHF	127'227'500.00	93'644'500.00
---------------------------------	-----	----------------	---------------

Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	211'350.89	213'269.08
---	-----	------------	------------

Gesamtverbindlichkeiten	CHF	314'030'567.78	293'282'575.45
--------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	909'747'610.78	872'179'615.69
---	------------	-----------------------	-----------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-9'419'334.58	-10'584'882.42
--------------------------------	-----	---------------	----------------

Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	900'328'276.20	861'594'733.27
--	------------	-----------------------	-----------------------

Veränderung des Nettosvermögens

30.09.2022

30.09.2021

Nettosvermögen 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 Fondsanteilen	CHF	15'897'909.57	17'304'254.13
--	-----	---------------	---------------

Gesamtergebnis	CHF	25'977'753.84	12'152'184.04
----------------	-----	---------------	---------------

Nettosvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	900'328'276.20	861'594'733.27
--	------------	-----------------------	-----------------------

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile

30.09.2022

30.09.2021

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		7'160'274.00	7'011'797.00
-------------------------------------	--	--------------	--------------

Ausgegebene Anteile		128'823.00	148'477.00
---------------------	--	------------	------------

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

Stand am Ende der Rechnungsperiode		7'289'097.00	7'160'274.00
------------------------------------	--	--------------	--------------

Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	123.50	120.35
--	------------	---------------	---------------

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Investoren - BIM

Rechnungsperiode

01.04.22 - 30.09.22 01.04.21 - 30.09.21

Erträge			
Mietzinseinnahmen	CHF	30'292'164.06	28'936'337.05
Bankzinsen	CHF	-25'049.24	-26'522.31
Bauzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	606'949.72	181'141.94
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	74'498.45	110'403.95
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	229'441.79	234'470.07
Total Erträge	CHF	31'178'004.78	29'435'830.70
Aufwand			
Hypothekarzinsen	CHF	843'966.89	1'082'414.53
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	2'547'882.50	3'168'077.66
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	2'668'808.26	1'947'649.09
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'060'861.38	1'147'723.37
Steuern	CHF	6'198'368.23	5'584'392.38
Schatzungs- und Prüfaufwand	CHF	240'691.40	108'084.36
Anwältekosten	CHF	4'153.55	727.50
Bankgebühren	CHF	142'107.84	20'755.92
Publikations- und Druckkosten und Diverse	CHF	206'461.55	162'251.35
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	3'277'826.64	3'202'059.53
b) die Depotbank	CHF	176'287.42	172'212.19
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	32'761.29	40'085.41
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	CHF	17'400'176.95	16'636'433.29
Nettoertrag	CHF	13'777'827.83	12'799'397.41
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	5'092'064.90	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	18'869'892.73	12'799'397.41
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	7'107'861.11	-647'213.37
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	25'977'753.84	12'152'184.04

Rechnungsperiode

Verwendung des Erfolges

01.04.22 - 30.09.22 01.04.21 - 30.09.21

Nettoertrag	CHF	13'777'827.83	12'799'397.41
Vortrag des Ertrags	CHF	5'695'366.25	1'712'121.67
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	19'473'194.08	14'511'519.08
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	0.00	0.00
Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg	CHF	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	19'473'194.08	14'511'519.08

Immobilieninventar Mietliegenschaften

Wohnbauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Basel					
Diegten	Hauptstrasse 22/24/26	9'990'775.30	10'180'000.00	177'573.00	4.55%
Freiburg					
Pont-en Ogoz	3, En Palud	10'953'716.85	10'740'000.00	169'590.00	4.29%
Genf					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'237'254.03	30'800'000.00	771'744.00	5.09%
	47/49, rte de Veyrier	10'045'007.99	13'930'000.00	398'204.00	5.84%
Genève	57, rue de Lyon	11'317'521.15	12'970'000.00	338'694.10	5.47%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	40'640'200.65	49'920'000.00	1'310'774.70	5.30%
	11, rue Sautter	17'100'380.11	19'910'000.00	533'717.30	5.61%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'828'219.16	11'410'000.00	272'953.00	5.03%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'346'391.17	26'180'000.00	675'773.05	5.23%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'809'113.30	6'770'000.00	169'629.50	5.01%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'484'184.60	41'960'000.00	1'179'562.00	5.62%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'638'780.33	12'960'000.00	351'765.00	5.56%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'747'330.16	15'310'000.00	405'183.50	5.33%
Vernier	35, av. du Lignon	6'005'048.97	8'630'000.00	215'532.00	4.99%
	15, av. du Lignon	0.00	0.00	151'236.00	0.00%
Neuchâtel					
Boudry	33/35, rte de la Gare	4'026'034.11	4'830'000.00	130'837.00	5.63%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'252'752.48	8'690'000.00	224'429.50	5.55%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'226'797.84	6'240'000.00	188'860.55	6.05%
	1/3, rue de la Colline	5'709'059.55	7'130'000.00	192'563.20	5.47%
	11a/11b, rue des Vernes	5'434'541.45	5'570'000.00	160'511.50	5.80%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'730'000.00	176'035.00	5.48%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	5'015'856.85	4'900'000.00	143'208.00	5.72%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'971'419.82	7'040'000.00	191'746.00	5.39%
	19, rue des Vignolants	5'257'011.15	4'940'000.00	136'128.00	5.54%
	1 à 7, rue des Battieux	10'562'790.94	11'270'000.00	359'590.00	6.45%
	15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard)	11'895'995.05	11'180'042.00	7'370.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'893'551.07	5'190'000.00	139'684.00	5.77%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'773'050.01	8'310'000.00	225'566.00	5.46%
Solothurn					
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'749'926.98	7'540'000.00	178'968.00	4.88%
St. Gallen					
Heerbrugg	Engelgasse 4/6	22'690'677.70	22'750'000.00	208'777.50	3.82%
Thurgau					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'924'114.80	19'800'000.00	378'724.45	4.24%
Wallis					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'420'000.00	330'296.00	4.83%
Martigny	2 à 8, rue des Peupliers	15'431'057.90	15'410'000.00	266'145.00	4.64%

Wohnbauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Waadtland					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'356'155.01	1'950'000.00	60'760.00	6.53%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'265'651.94	12'550'000.00	367'330.00	6.16%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'571'413.78	8'680'000.00	276'460.80	6.40%
Bussigny-près- Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaz	10'089'901.97	10'350'000.00	279'912.25	5.55%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	3'020'000.00	84'505.00	5.60%
	13, rue de Sadaz	2'891'195.97	3'620'000.00	102'917.00	5.68%
Cheseaux-sur- Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'336'295.85	3'390'000.00	103'152.00	6.09%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'191'361.25	15'770'000.00	412'831.75	5.34%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'741'698.13	13'700'000.00	414'722.00	6.03%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'495'390.16	5'720'000.00	181'260.40	6.67%
	1b à 1d - 9 - 13, av. de Montchoisi	15'341'259.02	17'450'000.00	553'969.00	6.44%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	7'000'000.00	187'351.20	5.35%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'939'952.40	7'290'000.00	181'164.00	5.01%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	30'815'326.84	37'830'000.00	999'340.15	5.34%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'440'000.00	103'224.00	6.00%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'188'636.72	4'110'000.00	118'748.00	5.79%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'562'989.22	8'120'000.00	205'212.00	5.05%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'379'055.19	7'130'000.00	175'655.70	5.21%
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	17'028'949.85	16'650'000.00	378'330.00	4.59%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'306'543.99	9'300'000.00	233'078.45	5.15%
	22, rue des Jordils	5'457'579.53	7'750'000.00	208'388.00	5.43%
Total		563'959'440.57	648'430'042.00	16'389'682.55	

Stockwerkeigentum in Gemischte
Bauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Genf					
Genève	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'390'000.00	78'978.00	4.66%
Neuchâtel					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'489'891.16	30'560'000.00	694'410.00	4.54%
Hauterive	61, Rouges -Terres (SI Innoparc SA)	15'062'659.33	14'860'000.00	519'493.20	7.70%
La Chaux-de- Fonds	103/105, rue Fritz-Courvoisier (SI Innoparc SA)	10'078'537.11	9'950'000.00	235'326.15	7.45%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA)	15'190'932.52	15'250'000.00	415'124.70	5.89%
	20 à 24, rue du Puits-Godet	21'360'265.20	22'080'000.00	280'653.00	5.08%
Saint-Blaise	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA)	14'837'037.85	14'680'000.00	418'717.05	5.66%
Waadtland					
Eysins	21, rte de Crassier	24'241'188.50	25'040'000.00	529'012.50	4.23%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'453'192.60	5'460'000.00	133'863.00	4.96%
Le Mont-sur- Lausanne	En-Budron A5	24'447'309.49	28'510'000.00	733'782.30	5.16%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'430'000.00	135'978.00	5.01%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino 6c, rue du Théâtre	21'413'450.12	22'880'000.00	444'800.10	3.89%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'695'308.97	7'890'000.00	184'276.40	5.54%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'482'547.26	5'590'000.00	182'544.00	5.12%
Total		202'737'179.26	211'570'000.00	4'986'958.40	

<i>Stockwerkeigentum in Wohnbauten</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen¹ in CHF</i>	<i>Brutto rendite²</i>
Freiburg					
Fribourg	20 à 24, impasse de la Forêt	26'094'440.54	25'730'000.00	684'511.70	7.02%
Genf					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'535.77	5'810'000.00	167'353.80	5.76%
Jura					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'326'996.77	18'380'000.00	422'089.50	5.05%
Neuchâtel					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'888'598.37	6'360'000.00	164'470.00	5.25%
	219 à 229, rue des Fahys	21'866'386.54	22'840'000.00	619'121.00	5.06%
Waadtland					
Aigle	52, rte d'Evian	9'177'843.87	11'270'000.00	345'267.00	6.23%
Total		86'517'801.86	90'390'000.00	2'402'813.00	

<i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen¹ in CHF</i>	<i>Brutto rendite²</i>
Genf					
Genève	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	35'122'724.78	43'480'000.00	1'218'132.15	5.86%
Waadtland					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'480'489.33	8'260'000.00	213'424.50	5.18%
Lausanne	36, av. de Cour	16'470'066.33	21'040'000.00	509'286.00	4.84%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'205'344.17	20'260'000.00	566'605.40	5.65%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'680'000.00	192'661.00	5.82%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	18'145'251.10	23'610'000.00	647'553.60	5.36%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	28'699'047.06	28'250'000.00	700'050.11	5.12%
	2/4, rue du Simplon	7'524'872.46	6'680'000.00	187'595.00	5.75%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'649'319.93	22'610'000.00	649'383.95	5.78%
Total		154'382'775.94	180'870'000.00	4'884'691.71	

<i>Gemischte Bauten</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen¹ in CHF</i>	<i>Brutto rendite²</i>
Genf					
Genève	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue Guillaume-de-Marcossay	20'305'593.94	22'930'000.00	527'118.00	4.65%
Neuchâtel					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'615'268.28	14'510'000.00	316'440.00	4.43%
Waadtland					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'775'442.81	37'520'000.00	784'460.40	4.55%
Total		73'696'305.03	74'960'000.00	1'628'018.40	

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



Zusammenfassung

	<i>Gestehungskosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Mietein- nahmen¹ in CHF</i>
Wohnbauten	563'959'440.57	648'430'042.00	16'389'682.55
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	86'517'801.86	90'390'000.00	2'402'813.00
Gemischte Bauten	154'382'775.94	180'870'000.00	4'884'691.71
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	73'696'305.03	74'960'000.00	1'628'018.40
Kommerziell genutzte Liegenschaften	202'737'179.26	211'570'000.00	4'986'958.40
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00	0.00
Total	1'081'293'502.66	1'206'220'042.00	30'292'164.06

Der Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks von Bonhôte-Immobilier SICAV beträgt per 30. September 2022 CHF 1'016'604'347.40

1 Einschliesslich noch zu erhaltende und vorausbezahlte Mieten

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

Aufstellung der Immobilienkäufe und -verkäufe

Käufe

<i>Wohnbauten</i>		<i>Kaufpreis in CHF</i>
St. Gallen		
Heerbrugg	Engelgasse 4/6	22'000'000.00
<i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i>		
Neuchâtel		
Neuchâtel	20 à 24, rue du Puits-Godet	21'000'000.00
Total		43'000'000.00

Verkäufe

<i>Wohnbauten</i>		<i>Verkaufpreis in CHF</i>
Genf		
Vernier	15, avenue du Lignon	14'000'000.00
Total		14'000'000.00

Hypothekarschulden im Detail

Hypothekarschulden im Detail

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
12'252'200.00	FIXE	0.90%	31.03.2014	Variabel
3'672'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variabel
7'000'000.00	FIXE	0.88%	30.09.2022	28.10.2022
10'000'000.00	FIXE	0.87%	29.09.2022	28.10.2022
19'000'000.00	FIXE	0.85%	28.09.2022	25.11.2022
10'000'000.00	FIXE	0.55%	02.09.2022	25.11.2022
54'000'000.00	FIXE	0.85%	15.09.2022	25.11.2022
5'000'000.00	FIXE	0.55%	27.11.2020	25.11.2022
20'000'000.00	FIXE	0.65%	30.06.2022	30.12.2022
25'000'000.00	FIXE	0.70%	30.06.2022	31.01.2023
7'500'000.00	FIXE	0.30%	30.03.2021	30.03.2023
1'500'000.00	FIXE	0.30%	30.03.2021	30.03.2023

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
9'762'500.00	FIXE	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
5'000'000.00	FIXE	1.89%	31.12.2012	31.12.2024
1'500'000.00	FIXE	1.36%	20.08.2019	03.02.2025
15'000'000.00	FIXE	0.78%	31.03.2021	31.03.2026
10'000'000.00	FIXE	0.95%	27.09.2018	30.09.2026
15'000'000.00	FIXE	1.00%	31.03.2022	31.03.2027

Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
5'000'000.00	FIXE	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
10'000'000.00	FIXE	1.31%	05.04.2018	04.04.2028
9'000'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2030
20'000'000.00	FIXE	0.50%	28.06.2021	28.06.2031
20'000'000.00	FIXE	0.62%	19.01.2022	19.01.2037
3'156'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
3'809'000.00	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2041

302'151'700.00

0.78%
(durchschnittlicher,
gewichteter Zinssatz)

3.65
(Dauer)



Detaillierte zurückgezahlte Hypothekarschulden

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

<i>Kapital in CHF</i>	<i>Zinstyp</i>	<i>Zinssatz pro Jahr</i>	<i>Aufnahmedatum</i>	<i>Verfalldatum</i>
5'000'000.00	FIXE	0.50%	27.11.2020	26.05.2022
15'000'000.00	FIXE	0.40%	12.12.2021	10.06.2022
5'000'000.00	FIXE	0.30%	20.05.2022	30.06.2022
25'000'000.00	FIXE	0.45%	01.05.2021	30.06.2022
54'000'000.00	FIXE	0.40%	12.02.2021	15.08.2022
10'000'000.00	FIXE	0.50%	03.09.2021	02.09.2022
54'000'000.00	FIXE	0.40%	15.08.2022	15.09.2022
20'000'020.00	FIXE	0.00%	01.09.2021	28.09.2022
10'000'000.00	FIXE	0.35%	31.05.2022	29.09.2022
20'000'000.00	FIXE	0.50%	30.06.2022	30.09.2022
6'896'500.00	FIXE	0.89%	01.07.2021	30.09.2022
7'000'000.00	FIXE	0.45%	01.06.2022	30.09.2022

Effektiv angewandte Vergütungssätze deren Maximalsätze im Anlagereglement angegeben sind

		Maximaler Satz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Entschädigung der Fondsleitung			
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Anlagereglement	0.75%	0.73%
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%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 19 des Anlagereglement	3.00%	0% bis 3%
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Anlagereglement	5.00%	2% bis 4.46%
Entschädigung der Depotbank			
Verwahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldbriefe und Immobilien-Fondsanteile	§ 19 des Anlagereglement	CHF 125.--	CHF 125.--
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	§ 19 des Anlagereglement	0.04%	0.04%
Für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger	§ 19 des Anlagereglement	0.50%	0.50%

Informationen über Verbindlichkeiten

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

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa CHF 54'354'700.00





Teilvermögen Unternehmer

Bonhôte-Immobilier SICAV

Bilanz

Teilvermögen Unternehmer 30.09.2022 30.09.2021

Aktiven

Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	300'000.00	300'000.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	0.00	0.00
Gesamtfondsvermögen	CHF	300'000.00	300'000.00

Passiven

Ausländische Fonds

Andere Verpflichtungen	CHF	0.00	0.00
------------------------	-----	------	------

Aktienkapital

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

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile 30.09.2022 30.09.2021

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		300.00	300.00
Ausgegebene Anteile		0.00	0.00
Zurückgenommene Anteile		0.00	0.00
Stand am Ende der Rechnungsperiode		300.00	300.00
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'000.00	1'000.00

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Unternehmer Rechnungsperiode
01.04.22 - 30.09.22 01.04.21 - 30.09.21

<i>Erträge</i>			
Bankzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	0.00	0.00
Total Erträge	CHF	0.00	0.00

<i>Aufwand</i>			
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 Rechnungsperiode
01.04.21 - 30.09.21 01.04.20 - 30.09.20

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



Banque Bonhôte & Cie SA

Zertifizierte

