

Ungeprüfter Halbjahresbericht 2021-2022



Herzlich Willkommen!

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Ihnen den ungeprüften Geschäftsbericht zusammen mit dem Kontoabschluss per 30. September 2021 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 16	Vermögens- und Erfolgsrechnung
Seite 6	Wirtschaftliche und rechtliche Informationen	Seite 18	Immobilieninventar
Seite 9	Kennzahlen, Vermögens- und Erfolgsrechnung	Seite 22	Finanzielle Informationen
Seite 13	Anlegerteilvermögen - BIM	Seite 27	Unternehmerteilvermögen
Seite 14	Geschäftsbericht und Ausblick	Seite 28	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, Paris, Zweigstelle Nyon / Schweiz in ihrer Eigenschaft als Depotbank gegründet wurde, der von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA erstmals am 15. August 2006 genehmigt und gemäss Beschluss der FINMA vom 3. Dezember 2020 am 5. Januar 2021 in eine Immobilien-SICAV umgewandelt wurde.

Seit 1. April 2021 ist CACEIS (Switzerland) SA gemäss FINMA-Entscheidung vom 30. März 2021 als Fondsleitung bestellt.

Gemäss Art. 44 a KAG handelt die CACEIS Bank Paris, Zweigstelle Nyon / Schweiz in ihrer Eigenschaft als Depotbank.

Depotbank

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

Fondsleitung

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

Verwalter

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

Bonhôte-Immobilier SICAV

Verwaltungsrat

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

Verwaltungsrat CACEIS (Switzerland) SA

Pierre Cimino	Präsident
Yvar Mentha	Vizepräsident
Jacques Bourachot	Verwaltungsratsmitglied
Fehi Azzoug	Verwaltungsratsmitglied
Guillaume Fromont	Verwaltungsratsmitglied
Philippe Bens	Verwaltungsratsmitglied
Jean-François Deroche	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
Yves Cachemaille	Immobilienexperte – CBRE Genève SA – Genf
Caroline Dunst	Immobilienexperte – Acanthe SA – Genf
Denise Dupraz	Architektin und Immobilienexperte – D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges
Michel Grosfillier	Architekt EAUG-SIA-REG A–Bureau d’architecte Processus Immobilier SA – Genf
Stéphanie Osler	Immobilienexperte – Expertop SA – La Grande-Béroche /NE

Liegenschaftsverwaltung

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

Revisionsstelle

KPMG SA – Genf

Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

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

Anlagereglement

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

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

Für die Anleger erfolgt der Wechsel des Fondmanagements kostenlos.

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

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

Prospekt

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

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

- » Ziffer 1.4 Einschlägige Steuervorschriften mit Bezug auf die Immobilien-SICAV

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

Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

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

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

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

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

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

Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter 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.

Post- und 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 Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS Richtlinie für die Immobilienfonds.

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

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

Der gewichtete Nettoabzinsungssatz beträgt im Durchschnitt 3.48%.

Spätere Ereignisse

Bei der folgenden Immobilientransaktion ist der Eigentumsübergang nicht bis zum Abschluss des Geschäftsjahres erfolgt:

- » Kauf der Immobilie rue des Peupliers 2-4-6-8 in Martigny (VS) mit Unterzeichnung der Urkunde am 17. September 2021 und Übergabe am 1. Oktober 2021.



Kennzahlen

		Per 30.09.2021	Per 30.09.2020
Immobilien SICAV Gesamtvermögen	CHF	1'165'762'191.14	1'055'172'905.98
Immobilien SICAV Nettovermögen	CHF	861'894'733.27	765'525'630.77
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'129'490'042.00	1'029'610'042.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0.00	5'307'054.00

	Teilvermögen	Fondsanteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Aktien	Ordentliche Dividendenausschüttung	Ausschüttung des Kapitalgewinns	Total
31.03.2018		6'043'150	712'830'103.91	117.95	3.14	0.00	3.14
31.03.2019		6'152'670	732'297'039.34	119.00	3.15	0.00	3.15
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
30.09.2021 Teilvermögen Investoren-BIM		7'160'274	861'594'733.27	120.35	0.00	0.00	0.00
31.03.2021 Unternehmer		300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
30.09.2021 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 30.09.2021	Per 30.09.2020
Teilvermögen BIM :		
Mietausfallrate	2.47 %	2.49 %
Fremdfinanzierungsquote	24.86 %	25.53 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	62.36 %	63.75 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (GAV)	0.82 %	0.79 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (MV)	0.87 %	0.92 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	2.90 %	3.06 %
Kapitalrendite (ROIC)	2.42 %	2.42 %
Agio/Disagio	32.28 %	24.64 %
Anlagerendite	1.42 %	1.04 %

Bonhôte-Immobilier SICAV Performance (Dividende reinvestiert)

	2021 ¹	2020	Seit Lancierung des Fonds ²	In der Berichtsperiode 01.04.21 - 30.09.21
Teilvermögen Investoren – BIM	4.68%	8.84%	118.88%	3.67%
SXI Real Estate Funds Index*	6.44%	10.81%	159.35%	5.99%

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

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

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

¹ Vom 1. Januar 2021 bis 30. September 2021

² Vom 11. Oktober 2006 bis 30. September 2021 (kumulierte Performance)

Bilanz

Immobilien SICAV total 30.09.2021 30.09.2020

Aktiven

Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	26'045'397.24	14'745'313.33
------------------------	-----	---------------	---------------

Grundstücke

Wohnbauten	CHF	606'070'042.00	565'270'042.00
------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	90'600'000.00	90'300'000.00
---------------------------------	-----	---------------	---------------

Gemischte Bauten	CHF	172'710'000.00	173'410'000.00
------------------	-----	----------------	----------------

Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	187'620'000.00	129'180'000.00
-------------------------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	72'490'000.00	71'450'000.00
---------------------------------------	-----	---------------	---------------

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	0.00	5'307'054.00
--	-----	------	--------------

Total Grundstücke	CHF	1'129'490'042.00	1'034'917'096.00
--------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Sonstige Vermögenswerte	CHF	10'226'751.90	5'510'496.65
-------------------------	-----	---------------	--------------

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'165'762'191.14	1'055'172'905.98
----------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passiven

Kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	187'238'720.00	206'263'200.00
---------------------------------	-----	----------------	----------------

Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	12'186'086.37	17'411'785.16
---	-----	---------------	---------------

Langfristigen Verbindlichkeiten

Langfristige Hypothekarschulden	CHF	93'644'500.00	57'952'500.00
---------------------------------	-----	---------------	---------------

Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	213'269.08	0.00
---	-----	------------	------

Gesamtverbindlichkeiten	CHF	293'282'575.45	281'627'485.16
--------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	872'179'615.69	773'545'420.82
---	------------	-----------------------	-----------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-10'584'882.42	-8'019'790.05
--------------------------------	-----	----------------	---------------

SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	861'594'733.27	765'525'630.77
--	------------	-----------------------	-----------------------

Veränderung des SICAV Nettofondsvermögens 30.09.2021 30.09.2020

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

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

Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	17'304'254.13	14'361'589.63
--	-----	---------------	---------------

Gesamtergebnis	CHF	12'152'184.04	8'399'259.87
----------------	-----	---------------	--------------

SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	861'594'733.27	765'525'630.77
--	------------	-----------------------	-----------------------

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile 30.09.2021 30.09.2020

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	CHF	7'012'097.00	6'261'536.00
-------------------------------------	-----	--------------	--------------

Ausgegebene Anteile	CHF	148'477.00	121'318.00
---------------------	-----	------------	------------

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

Stand am Ende der Rechnungsperiode	CHF	7'160'574.00	6'382'854.00
---	------------	---------------------	---------------------

Weitere Informationen (Art. 106 KKV-FINMA) 30.09.2021 30.09.2020

Saldo Abschreibungskonto der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
--	-----	------	------

Saldo Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	CHF	0.00	0.00
---	-----	------	------

Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Fondsanteile		0.00	0.00
---	--	------	------

Erfolgsrechnung

Immobilien SICAV total

Rechnungsperiode

01.04.21 - 30.09.21 01.04.20 - 30.09.20

Erträge

Mietzinseinnahmen	CHF	28'936'337.05	26'157'462.46
Bankzinsen	CHF	-26'522.31	-32'148.80
Bauzinsen	CHF	0.00	177'905.56
Sonstige Erträge	CHF	181'141.94	92'201.68
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	110'403.95	146'536.54
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	234'470.07	160'174.97
Total Erträge	CHF	29'435'830.70	26'702'132.41

Aufwand

Hypothekarzinsen	CHF	1'082'414.53	1'120'777.47
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	3'168'077.66	2'426'405.26
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	1'947'649.09	2'571'708.51
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'147'723.37	961'273.20
Steuern	CHF	5'584'392.38	5'596'593.91
Schatzungs- und Prüfaufwand	CHF	108'084.36	79'996.10
Anwältekosten	CHF	727.50	-648.75
Bankgebühren	CHF	20'755.92	122'633.04
Publikations- und Druckkosten	CHF	162'251.35	22'487.11
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	3'202'059.53	2'859'801.83
b) die Depotbank	CHF	172'212.19	152'522.77
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	40'085.41	-179'777.88
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	CHF	16'636'433.29	15'733'772.57

Nettoertrag	CHF	12'799'397.41	10'968'359.84
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	0.00	853'563.01
Realisierter Erfolg	CHF	12'799'397.41	11'821'922.85
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	-647'213.37	-3'422'662.98
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	12'152'184.04	8'399'259.87





Teilvermögen Investoren-BIM

Bonhôte-Immobilier SICAV

Geschäftsbericht und Ausblick

Halbjahresbericht

Nach der Umwandlung des Anlagefonds in eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) fand die erste ordentliche Generalversammlung der Aktionäre der Bonhôte-Immobilier SICAV statt. Aufgrund der gesundheitlichen Lage wurde sie am 13. Juli 2021 auf dem Korrespondenzweg abgehalten. Sämtliche Tagesordnungspunkte und Vorschläge des Verwaltungsrates wurden angenommen.

Die Dividende 2020-2021 in der Höhe von CHF 3.19 je Aktie wurde am 30. Juli 2021 ausgeschüttet; sie wurde gegenüber dem Vorjahr um 0,63% erhöht. Die Aktionäre konnten wählen, ob sie ihre Coupons in Form einer Bardividende oder von neuen Aktien beziehen wollten. Diese Wahldividende, die das 5. Jahr in Folge angeboten wurde, ist im Bereich der Immobilienfonds immer noch einmalig. Über 80% der Anleger entschieden sich für die Umwandlung ihrer Dividenden in neue Aktien. Seit diese Wahlmöglichkeit im Jahr 2016 erstmals angeboten wurde, hat der Prozentsatz der Aktionäre, die sich für neue Aktien entscheiden, stetig zugenommen, was diese Besonderheit legitimiert und das Vertrauen belegt, das die Aktionäre seit vielen Jahren in die Verwaltung der Bonhôte-Immobilier SICAV setzen.

Immobilienportfolio

Die Dynamik der Neuerwerbungen hält auch im aktuell hart umkämpften Markt weiter an. Dank der genauen Analyse der Anlagemöglichkeiten und einer guten Nutzung des Netzwerks konnten drei Akquisitionen für das Portfolio der Bonhôte-Immobilier SICAV abgeschlossen werden, wodurch sich der Immobilienbestand der Marke von CHF 1,2 Milliarden nähert.

Die erste Wohnsiedlung befindet sich in Diegten (BL), (Foto in nächste Seite). Die drei Gebäude wurden 2017 erstellt und erfüllen die Kriterien für erneuerbare Energien (Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen). Die 23 Wohnungen sind unter anderem mit hochwertigen Haushaltsgeräten der Klasse A ausgestattet, und das Quartier verfügt über eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Das zweite Gebäude befindet sich in Pont-en-Ogoz (FR), (Seite 21). Die 27 neuen 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen wurden im Jahr 2020 bezogen. Mit Blick auf den Greizersee geniessen die Bewohner eine angenehme Umgebung und sind gleichzeitig in der Nähe des Autobahnnetzes. Um die natürlichen Ressourcen zu nutzen, wurden Sonnenkollektoren installiert.

Die dritte Gebäude befindet sich in Martigny (VS), (Seite 24), und umfasst 40 Wohnungen. Für den Bau des Gebäudes aus dem Jahr 2015 wurden hochwertige Materialien verwendet, und alle Wohnungen verfügen über eine Loggia, was von den Mietern sehr geschätzt wird.

Die Gesamtinvestition beläuft sich auf über 35 Millionen. Bei den in das Portfolio der Bonhôte-Immobilier SICAV aufgenommenen Gebäuden handelt es sich um reine Wohngebäude, die dem gewünschten Profil der nachhaltigen Entwicklung entsprechen. Darüber hinaus verstärken die neuen Gebäude die Qualität des Bestands und werden dafür sorgen, dass sich der voraussichtliche Renovierungsaufwand in den nächsten 10 Jahren in Grenzen hält.

Apropos Renovierungen: Die letzte Etappe der Restaurierung des Gebäudes in Vevey, an der Avenue de la Gare 17 bis 21, geht zu Ende. Die vorgegebenen Fristen für die Baustelle konnten eingehalten werden, obwohl es seit mehreren Monaten Schwierigkeiten bei der Beschaffung bestimmter Materialien gab, die vor allem auf die Gesundheitskrise Covid-19 zurückzuführen sind. Auch der ursprüngliche Finanzplan wird trotz der Corona-Massnahmen und der Verknappung ohne Preissteigerungen eingehalten werden können. Dieser Gebäudekomplex, der auch die Rue de Lausanne 8 bis 14 umfasst, wird ein Vorzeigeobjekt des BIM-Portfolios darstellen. Ebenfalls in Vevey wurde diesen Sommer mit der Renovierung der Gebäudehülle und dem Ausbau des Dachgeschosses (Schaffung von zwei Wohnungen) des Gebäudes an der Rue du Simplon 2-4 begonnen, wofür eine Baugenehmigung vorliegt. Obwohl es nicht unter Denkmalschutz steht, muss dieses Objekt, das sich in der Altstadt befindet und von guter architektonischer Qualität ist, wie alle anderen denkmalgeschützten Gebäude behandelt werden.



Seit der Präsentation des Gewinners des Architekturwettbewerbs «Beauregard-Dessus» in Neuchâtel im August 2020 bemühen wir uns, das Projekt in Zusammenarbeit mit den beauftragten Parteien und den kommunalen Behörden weiter voranzutreiben. Wir haben uns an das preisgekrönte Projekt und die Empfehlungen der Jury gehalten und gleichzeitig den Bemerkungen, die bei unseren verschiedenen Treffen mit der Nachbarschaft und den Quartiervereinen gemacht wurden, so weit als möglich berücksichtigt. Die Kommission für Stadtplanung, Natur und Landschaft der Stadt Neuenburg hat den Bauherrn zum Vorgehen (offener Wettbewerb) beglückwünscht und die Qualität des vom Architekturbüro LVPH in Freiburg entwickelten Projekts gewürdigt, ohne zu diesem Zeitpunkt eine formelle Stellungnahme abzugeben. Heute können wir Ihnen mitteilen, dass der Sondernutzungsplan, der als vorzeitige Baufreigabe gilt, Anfang Oktober 2021 zur Prüfung eingereicht wurde. Entsprechend den von den verschiedenen Dienststellen eingehenden Stellungnahmen kann er noch Änderungen unterliegen.

Covid-19

Nach der Publikation des Jahresberichts 2020/2021 sind keine neuen Sachverhalte aufgetreten. Der Saldo der Anträge, für die im vergangenen Jahr Rückstellungen gebildet worden waren, wurde bis zum heutigen Datum beglichen.

Perspektiven und Strategie

Auf Initiative des Verwaltungsrats setzt der Fondsverwalter seine Akquisitionspolitik unter Einhaltung der Anlagekriterien des Anlagefonds fort. Trotz des sehr hart umkämpften Marktes ergeben sich dank des gut unterhaltenen Netzwerks gute Kaufgelegenheiten. Bevorzugt werden neuere Immobilien unter besonderer Berücksichtigung von Kriterien der nachhaltigen Entwicklung.

Der Fondsverwalter setzt seine Kommunikationsmassnahmen fort, um die Nähe zu den Anlegern aufrecht zu erhalten. Das bedeutet, ein offenes Ohr zu haben, die hohen Erwartungen der Aktionäre zu erfüllen und das Vertrauen zu festigen, das im Laufe der fünfzehnjährigen Tätigkeit des Fonds aufgebaut wurde.

Neuchâtel, 22. November 2021

Bilanz

Teilvermögen Investoren - BIM

30.09.2021

30.09.2020

Aktiven

Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	25'745'397.24	14'745'313.33
------------------------	-----	---------------	---------------

Grundstücke

Wohnbauten	CHF	606'070'042.00	565'270'042.00
------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	90'600'000.00	90'300'000.00
---------------------------------	-----	---------------	---------------

Gemischte Bauten	CHF	172'710'000.00	173'410'000.00
------------------	-----	----------------	----------------

Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	187'620'000.00	129'180'000.00
-------------------------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	72'490'000.00	71'450'000.00
---------------------------------------	-----	---------------	---------------

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	0.00	5'307'054.00
--	-----	------	--------------

Total Grundstücke	CHF	1'129'490'042.00	1'034'917'096.00
--------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Sonstige Vermögenswerte	CHF	10'226'751.90	5'510'496.65
-------------------------	-----	---------------	--------------

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'165'462'191.14	1'055'172'905.98
----------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passiven

Kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	187'238'720.00	206'263'200.00
---------------------------------	-----	----------------	----------------

Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	12'186'086.37	17'411'785.16
---	-----	---------------	---------------

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Hypothekarschulden	CHF	93'644'500.00	57'952'500.00
---------------------------------	-----	---------------	---------------

Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	213'269.08	0.00
---	-----	------------	------

Gesamtverbindlichkeiten	CHF	293'282'575.45	281'627'485.16
--------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	872'179'615.69	773'545'420.82
---	------------	-----------------------	-----------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-10'584'882.42	-8'019'790.05
--------------------------------	-----	----------------	---------------

Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	861'594'733.27	765'525'630.77
--	------------	-----------------------	-----------------------

Veränderung des Nettosvermögens

30.09.2021

30.09.2020

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

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

Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	17'304'254.13	14'361'589.63
--	-----	---------------	---------------

Gesamtergebnis	CHF	12'152'184.04	8'399'259.87
----------------	-----	---------------	--------------

Nettosvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	861'594'733.27	765'525'630.77
--	------------	-----------------------	-----------------------

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile

30.09.2021

30.09.2020

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf

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

Ausgegebene Anteile		148'477.00	121'318.00
---------------------	--	------------	------------

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

Stand am Ende der Rechnungsperiode		7'160'274.00	6'382'854.00
------------------------------------	--	--------------	--------------

Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	120.35	119.95
--	------------	---------------	---------------

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Investoren - BIM

Rechnungsperiode

01.04.21 - 30.09.21 01.04.20 - 30.09.20

Erträge			
Mietzinseinnahmen	CHF	28'936'337.05	26'157'462.46
Bankzinsen	CHF	-26'522.31	-32'148.80
Bauzinsen	CHF	0.00	177'905.56
Sonstige Erträge	CHF	181'141.94	92'201.68
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	110'403.95	146'536.54
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	234'470.07	160'174.97
Total Erträge	CHF	29'435'830.70	26'702'132.41
Aufwand			
Hypothekarzinsen	CHF	1'082'414.53	1'120'777.47
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	3'168'077.66	2'426'405.26
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	1'947'649.09	2'571'708.51
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'147'723.37	961'273.20
Steuern	CHF	5'584'392.38	5'596'593.91
Schatzungs- und Prüfaufwand	CHF	108'084.36	79'996.10
Anwältekosten	CHF	727.50	-648.75
Bankgebühren	CHF	20'755.92	122'633.04
Publikations- und Druckkosten und Diverse	CHF	162'251.35	22'487.11
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	3'202'059.53	2'859'801.83
b) die Depotbank	CHF	172'212.19	152'522.77
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	40'085.41	-179'777.88
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	CHF	16'636'433.29	15'733'772.57
Nettoertrag	CHF	12'799'397.41	10'968'359.84
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	0.00	853'563.01
Realisierter Erfolg	CHF	12'799'397.41	11'821'922.85
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	-647'213.37	-3'422'662.98
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	12'152'184.04	8'399'259.87

Rechnungsperiode

Verwendung des Erfolges

01.04.21 - 30.09.21 01.04.20 - 30.09.20

Nettoertrag	CHF	12'799'397.41	10'968'359.84
Vortrag des Ertrags	CHF	1'712'121.67	1'438'973.01
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	14'511'519.08	12'407'332.85
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	14'511'519.08	12'407'332.85

Immobilieninventar Mietliegenschaften

Wohnbauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Basel					
Diegten	22/24/26 Hauptstrasse	9'720'000.00	10'000'000.00	38'080.75	4.68%
Freiburg					
Pont-en Ogoz	3, En Palud	10'500'000.00	10'750'000.00	86'620.00	4.28%
Genf					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'075'180.48	30'190'000.00	770'720.00	12.24%
	47/49, rte de Veyrier	9'890'053.19	13'570'000.00	384'837.50	5.81%
Genève	57, rue de Lyon	11'309'175.45	12'490'000.00	347'227.10	5.71%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	40'448'842.85	47'100'000.00	1'288'032.70	5.62%
	11, rue Sautter	16'982'018.96	19'700'000.00	543'692.75	5.48%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'738'342.21	10'760'000.00	264'012.00	5.25%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'101'693.52	24'970'000.00	642'534.05	5.51%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'809'113.30	6'510'000.00	169'087.00	5.21%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'403'313.60	41'380'000.00	1'164'076.80	5.63%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'269'767.83	12'690'000.00	341'709.50	5.57%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'744'464.16	14'720'000.00	408'269.50	5.56%
Vernier	35, av. du Lignon	6'005'048.97	7'820'000.00	213'072.00	5.45%
	15, av. du Lignon	8'683'659.05	9'670'000.00	246'911.50	5.19%
Neuchâtel					
Boudry	33/35, rte de la Gare	4'026'034.11	4'740'000.00	118'259.15	5.63%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'252'752.48	8'590'000.00	231'694.00	5.49%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'191'647.39	6'080'000.00	190'277.85	6.11%
	1/3, rue de la Colline	5'704'861.75	7'050'000.00	181'953.00	5.44%
	11a/11b, rue des Vernes	5'410'414.80	5'480'000.00	160'711.50	5.84%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'670'000.00	180'687.00	5.47%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	5'015'856.85	4'900'000.00	138'455.00	5.72%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'930'982.22	7'010'000.00	189'900.00	5.42%
	19, rue des Vignolants	5'204'918.15	4'920'000.00	131'028.00	5.58%
	1 à 7, rue des Battieux	10'376'840.19	10'910'000.00	312'717.00	6.47%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'892'824.90	11'180'042.00	11'160.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'856'101.90	5'130'000.00	139'005.00	5.84%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'731'625.16	8'250'000.00	212'113.50	5.48%
Solothurn					
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'749'926.98	7'510'000.00	239'511.30	4.89%
Thurgau					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'924'114.80	19'800'000.00	483'164.10	4.24%
Wallis					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'500'000.00	292'010.00	4.85%

Wohnbauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Waadtland					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'316'286.66	1'690'000.00	58'230.00	6.91%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'265'651.94	12'510'000.00	377'695.00	6.15%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'571'413.78	8'570'000.00	273'189.00	6.45%
Bussigny-près- Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaz	10'089'901.97	9'960'000.00	255'610.20	5.71%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	2'920'000.00	82'236.00	5.63%
	13, rue de Sadaz	2'865'840.88	3'460'000.00	102'021.00	5.90%
Cheseaux-sur- Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'322'564.10	3'430'000.00	104'274.00	6.08%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'146'861.25	15'490'000.00	401'382.52	5.43%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'633'073.58	13'600'000.00	395'707.00	6.05%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'462'587.51	5'580'000.00	188'830.40	6.76%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'337'130.02	17'400'000.00	553'779.00	6.45%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	6'910'000.00	190'351.20	5.51%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'939'952.40	6'910'000.00	182'106.00	5.35%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	30'590'790.04	37'050'000.00	994'656.15	5.40%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'370'000.00	85'284.60	6.13%
Payerne	24, rue de Guillemaux	3'135'498.47	4'070'000.00	118'968.00	5.85%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'554'276.32	7'770'000.00	201'986.00	5.33%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'344'812.74	7'030'000.00	183'454.80	5.32%
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	15'379'500.00	16'790'000.00	384'769.00	4.56%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'277'137.99	9'200'000.00	227'212.00	5.17%
	22, rue des Jordils	5'457'579.53	7'320'000.00	208'512.00	5.73%
Total		529'681'956.71	606'070'042.00	15'691'783.42	

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	3'340'000.00	80'789.00	4.73%
Neuchâtel					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'477'762.46	30'420'000.00	694'410.00	4.57%
Hauterive	61, Rouges -Terres (Innoparc SA)	14'987'962.83	14'820'000.00	520'354.25	7.83%
La Chaux-de- Fonds	103/105, rue Fritz-Courvoisier (Innoparc SA)	10'078'537.11	9'970'000.00	246'229.90	6.99%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (Innoparc SA)	15'190'932.52	14'950'000.00	384'402.85	5.90%
Saint-Blaise	1, av. des Pâquiers (Innoparc SA)	14'837'037.85	14'680'000.00	333'791.30	5.66%
Waadtland					
Eysins	21, rte de Crassier	24'241'188.50	24'640'000.00	510'660.95	4.28%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'453'192.60	5'460'000.00	89'513.70	4.96%
Le Mont-sur- Lausanne	En-Budron A5	24'447'309.49	28'190'000.00	735'042.30	5.21%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'290'000.00	127'528.10	5.14%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino 6c, rue du Théâtre	21'412'170.02	22'860'000.00	444'800.10	3.89%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'623'266.12	7'480'000.00	215'182.40	5.84%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'482'547.26	5'520'000.00	182'544.00	5.19%
Total		181'216'765.91	187'620'000.00	4'565'248.85	

<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, imp. de la Forêt	25'622'354.27	25'670'000.00	765'859.68	7.00%
Genf					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'535.77	5'630'000.00	167'353.80	5.95%
Jura					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'308'072.02	18'900'000.00	394'808.50	4.97%
Neuchâtel					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'883'223.32	6'320'000.00	155'699.00	5.29%
	219 à 229, rue des Fahys	21'866'386.54	22'830'000.00	617'711.90	5.05%
Waadtland					
Aigle	52, rte d'Evian	9'177'843.87	11'250'000.00	343'445.50	6.25%
Total		86'021'415.79	90'600'000.00	2'444'878.38	

<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	32'702'000.86	42'870'000.00	1'258'109.00	6.01%
Waadtland					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'480'489.33	8'250'000.00	203'392.00	5.34%
Lausanne	36, av. de Cour	16'470'066.33	20'770'000.00	505'674.00	4.87%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'166'557.17	20'060'000.00	564'975.50	5.60%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'690'000.00	197'299.00	5.90%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	18'068'037.20	22'380'000.00	631'579.60	5.62%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	26'017'358.33	24'230'000.00	568'496.75	5.42%
	2/4, rue du Simplon	5'950'889.06	5'280'000.00	184'171.50	6.83%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'649'319.93	22'180'000.00	589'801.70	5.88%
Total		147'590'378.99	172'710'000.00	4'703'499.05	

<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 G.-de-Marcossay	20'253'738.89	21'860'000.00	514'171.00	4.90%
Neuchâtel					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'615'268.28	14'450'000.00	320'548.00	4.45%
Waadtland					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'839'238.06	36'180'000.00	697'194.40	4.58%
Total		73'708'245.23	72'490'000.00	1'531'913.40	

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



<i>Zusammenfassung</i>	<i>Gestehungskosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Mietein- nahmen¹ in CHF</i>
Wohnbauten	529'681'956.71	606'070'042.00	15'691'783.42
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	86'021'415.79	90'600'000.00	2'444'878.38
Gemischte Bauten	147'590'378.99	172'710'000.00	4'703'499.05
Kommerziell genutzte Liegenschaften	181'216'765.91	187'620'000.00	4'565'248.85
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	73'708'245.23	72'490'000.00	1'531'913.40
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00	0.00
Total	1'018'218'762.63	1'129'490'042.00	28'937'323.10

Der Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks von Bonhôte-Immobilier SICAV beträgt per 30. September 2021 CHF 979'356'465.55

¹ Einschliesslich noch zu erhaltende und vorausbezahlte Mieten

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

Aufstellung der Immobilienkäufe und -verkäufe

Käufe

<i>Wohnbauten</i>		<i>Kaufpreis in CHF</i>
Basel		
Diegten	22/24/26 Hauptstrasse	9'720'000.00
Freiburg		
Pont-en Ogoz / Gumefens	3, En Palud	10'500'000.00
Waatland		
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	16'250'000.00
Total		36'470'000.00

Verkäufe

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis zum 30. September 2021.

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
28'000'000.00	FIXE	0.45%	01.05.2021	01.11.2021
40'000'000.00	FIXE	0.40%	19.08.2021	19.11.2021
5'000'000.00	FIXE	0.55%	27.11.2020	26.11.2021
1'325'000.00	FIXE	1.35%	03.11.2020	30.11.2021
8'000'000.00	FIXE	0.50%	09.12.2016	11.12.2021
10'000'000.00	FIXE	0.55%	18.12.2020	17.12.2021
100'000.00	FIXE	1.12%	31.12.2014	31.12.2021
9'900'000.00	FIXE	1.12%	28.06.2006	31.12.2021
5'000'000.00	FIXE	0.55%	19.02.2021	18.02.2022
20'000'020.00	FIXE	0.00%	01.09.2021	28.03.2022
5'000'000.00	FIXE	0.30%	30.03.2021	30.03.2022
4'500'000.00	FIXE	0.30%	30.03.2021	30.03.2022
1'500'000.00	FIXE	0.30%	30.03.2021	30.03.2022
4'400'000.00	FIXE	1.90%	27.01.2017	30.03.2022
6'590'000.00	FIXE	3.60%	04.04.2007	31.03.2022
5'000'000.00	FIXE	0.55%	21.05.2021	20.05.2022
10'000'000.00	FIXE	0.55%	03.09.2021	02.09.2022
6'999'500.00	FIXE	0.89%	01.07.2021	30.09.2022

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
9'812'500.00	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

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
10'000'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2030
20'000'000.00	FIXE	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
3'332'000.00	FIXE	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
4'000'000.00	FIXE	0.00%	17.12.2020	30.11.2041

280'883'220.00

0.70%
(durchschnittlicher,
gewichteter Zinssatz)



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>
1'000'000.00	FIXE	1.25%	03.11.2020	28.09.2021
30'000'000.00	FIXE	0.40%	19.07.2021	19.08.2021
8'000'000.00	FIXE	1.56%	18.07.2014	19.07.2021
6'000'000.00	FIXE	0.55%	30.07.2013	29.06.2021
6'000'000.00	FIXE	1.65%	28.06.2013	28.06.2021
20'000'000.00	FIXE	0.60%	12.02.2021	12.06.2021

Effektiv angewandte Vergütungssätze deren Maximalsätze im Anlagereglement angegeben sind

		Maximaler Satz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Entschädigung der Fondsleitung			
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Anlagereglement	0.75%	0.74%
Ausgabekommission	§ 18 des Anlagereglement	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	§ 18 des Anlagereglement	1.00%	N/A
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 19 des Anlagereglement	5.00%	1% bis 2.75%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 19 des Anlagereglement	3.00%	0% bis 3%
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Anlagereglement	5.00%	2% bis 4.25%
Entschädigung der Depotbank			
Verwahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldbriefe und Immobilien-Fondsanteile	§ 19 des Anlagereglement	CHF 125.--	CHF 125.--
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	§ 19 des Anlagereglement	0.04%	0.04%
Für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger	§ 19 des Anlagereglement	0.50%	0.50%

Informationen über Verbindlichkeiten

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

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa CHF 8'408'535.90





Teilvermögen Unternehmer

Bonhôte-Immobilier SICAV

Bilanz

Teilvermögen Unternehmer 30.09.2021 30.09.2020

Aktiven

Bankguthaben

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

Passiven

Ausländische Fonds

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

Aktienkapital

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

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile 30.09.2021 30.09.2020

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf

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

Erfolgsrechnung

<i>Teilvermögen Unternehmer</i>	<i>Rechnungsperiode</i>		
		<i>01.04.21 - 30.09.21</i>	<i>01.04.20 - 30.09.20</i>
Erträge			
Bankzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	0.00	0.00
Total Erträge	CHF	0.00	0.00
Aufwand			
Total Aufwand	CHF	0.00	0.00
Nettoertrag	CHF	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	0.00	0.00

<i>Verwendung des Erfolges</i>	<i>Rechnungsperiode</i>		
		<i>01.04.21 - 30.09.21</i>	<i>01.04.20 - 30.09.20</i>
Nettoertrag	CHF	0.00	0.00
Vortrag des Ertrags	CHF	0.00	0.00
Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg	CHF	0.00	0.00
Kapitalgewinne Ausschüttung	CHF	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	0.00	0.00





