

An aerial photograph of a city street, likely in Geneva, Switzerland. The street is lined with multi-story buildings featuring various roof styles, including gabled and mansard roofs. A prominent building on the left has a green copper dome. In the background, a large body of water (Lake Geneva) stretches across the horizon, with distant mountains visible under a clear sky. The text 'Ungeprüfter Halbjahresbericht 2023-2024' is overlaid in a large, white, serif font across the lower half of the image.

# *Ungeprüfter Halbjahresbericht 2023-2024*



*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 2023 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

Me Yves de Coulon  
Präsident

Jean-Paul Jeckelmann  
Vizepräsident



## *Inhaltsverzeichnis*

Seite 5	<b>Bonhôte-Immobilier SICAV</b>	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	<b>Anlegerteilvermögen - BIM</b>	Seite 27	<b>Unternehmerteilvermögen</b>
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 hat nicht das spezifische Ziel, in Anlagen zu investieren, die als nachhaltige Investitionen gelten. Dennoch möchte der Vermögensverwalter, der sich der Herausforderungen in den Bereichen Umwelt, Klima, Soziales und Governance (ESG) bewusst ist, positiv und konkret auf diese Themen einwirken. Dem Vermögensverwalter liegt es am Herzen, greifbare Initiativen umzusetzen. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Anlagereglement der Bonhôte-Immobilier SICAV keine Mindestzielallokation in nachhaltige Anlagen vorsieht. Der Wille des Vermögensverwalters, die ESG-Herausforderungen zu berücksichtigen, macht Bonhôte-Immobilier SICAV nicht zu einem nachhaltigen Anlagefonds im Sinne der Gesetzgebung.

Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM ist aus der Umwandlung des Vertragsfonds Bonhôte-Immobilier entstanden, der von FidFund Management SA, Nyon, in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung bis zum 31. März 2021 mit Genehmigung der CACEIS Bank, Montrouge, Zweigstelle Nyon / Schweiz in ihrer Eigenschaft als Depotbank gegründet wurde, der von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA erstmals am 15. August 2006 genehmigt und gemäss Beschluss der FINMA vom 3. Dezember 2020 am 5. Januar 2021 in eine Immobilien-SICAV umgewandelt wurde.

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

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

## Depotbank

CACEIS Bank, Montrouge,  
Zweigniederlassung Nyon/Schweiz  
35, route de Signy, CP 2259  
260 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
Laurent Staffelbach	Verwaltungsratsmitglied (seit dem 12. Juli 2023)

## Verwaltungsrat CACEIS (Switzerland) SA

Thies Clemenz	Präsident
Yvar Mentha	Vizepräsident
Jacques Bourachot	Verwaltungsratsmitglied
Philippe Durant	Verwaltungsratsmitglied
Marc-André Poirier	Verwaltungsratsmitglied
Jean-Pierre Valentini	Verwaltungsratsmitglied

## Geschäftsleitung CACEIS (Switzerland) SA

Oscar Garcia	Generaldirektor
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
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
Yann Mattenberger	Immobilienexperte – c/o Vago Mattenberger Experts Immobilier SA, Lausanne
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
Régie Duboux SA – Lausanne
Gérances Foncières SA – Freiburg
Régie de Fribourg SA – Freiburg (seit dem 1. Juli 2023)
Pilet & Renaud SA – Genf
Rosset & Cie – Onex

## Revisionsstelle

KPMG SA – Genf
----------------

# Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

Der Verkaufsprospekt der SICAV hat einige Änderungen erfahren. Diese wurden vom Verwaltungsrat am 09. Oktober 2023 und von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) am 16. November 2023 genehmigt. Das Anlagereglement trat am 03. Oktober 2023 in Kraft.

Diese lediglich formalen und/oder die Rechte der Anleger nicht berührenden Änderungen waren nicht Gegenstand einer Mitteilung. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Änderungen des Prospekts ist nachstehend aufgeführt.

Die Ernennung eines neuen Mitglieds in den Verwaltungsrat bei der Generalversammlung, die am 12. Juli 2023 stattfand. Änderung von Punkt 2.2.1. Verwaltungsrat des Prospekts mit der Hinzufügung von Herrn Laurent Staffelbach.

Änderung des Abschnitts 1.9.2 Anlagepolitik des Prospekts mit einer Ergänzung über die Möglichkeit, in Bauland zu investieren, um mit dem AMAS-Modell in Einklang zu stehen.

Der Punkt wurde wie folgt geändert:

- Baugrundstücke (einschließlich abzureißender Gebäude) und im Bau befindliche Immobilien; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und sofort bebaubar sein und über eine vollstreckbare Baugenehmigung verfügen. Die Bauarbeiten müssen vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung beginnen..

Aktualisierung der Immobilienverwaltungen, Punkt 2.5 Delegation weiterer Teilaufgaben des Prospekts: Es ist anzumerken, dass Domicim Lausanne SA, Cogestim SA - Lausanne und Intercity Bewirtschaftung AG nicht mehr für die SICAV tätig sind. Hingegen wurde Régie de Fribourg SA in die Liste der Regiebetriebe aufgenommen.

Des Weiteren werden die allgemeinen Facility Manager-Dienstleistungen nicht mehr an PX Immo Tech, La Chaux-de-Fonds, sondern an CH Immobilier Services SA, Gumefens, delegiert.



# Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

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

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

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

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

Der Wert von kurzfristigen, festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen 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 Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Teilvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilfonds eventuell anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.05 gerundet.

Der gewichtete Nettoabzinsungssatz, der vom unabhängigen Expertenkollegium festgelegt wurde, beträgt im Durchschnitt 3.53%.



# Kennzahlen

		Per 30.09.2023		Per 30.09.2022			
Immobilien SICAV Gesamtvermögen		CHF	1'337'616'307.04	1'224'078'178.56			
Immobilien SICAV Nettovermögen		CHF	911'268'304.95	900'628'276.20			
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten		CHF	1'311'080'042.00	1'206'220'042.00			
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)		CHF	0.00	0.00			
Teilvermögen	Fondsanteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	Nettoinventarwert pro Aktie CHF	Ordentliche Dividendenausschüttung CHF	Ausschüttung des Kapitalgewinns CHF	Total CHF	
31.03.2021	Teilvermögen BIM	7'011'797	854'505'927.53	121.85	3.19	0.00	3.19
31.03.2022	Teilvermögen BIM	7'160'274	881'437'092.33	123.10	3.21	0.00	3.21
31.03.2023	Teilvermögen BIM	7'289'097	909'140'457.09	124.75	3.25	0.00	3.25
30.09.2023	Teilvermögen BIM	7'391'749	910'968'304.95	123.25	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
31.03.2023	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
30.09.2023	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 30.09.2023	Per 30.09.2022
<b>Teilvermögen BIM</b>		
Mietausfallrate	1.67 %	2.45 %
Fremdfinanzierungsquote	30.65 %	25.05 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	60.76 %	61.83 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (GAV)	0.73 %	0.81 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (MV)	1.07 %	0.93 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	2.37 %	5.10 %
Kapitalrendite (ROIC)	1.92 %	3.84 %
Agio/Disagio	6.29 %	2.43 %
Anlagerendite	1.44 %	3.01 %

Bonhôte-Immobilier SICAV Performance (Dividende reinvestiert)

	2023 <sup>1</sup>	2022	Seit Lancierung des Fonds <sup>2</sup>	In der Berichtsperiode 01.04.23 - 30.09.23
Teilvermögen Investoren – BIM	-0.57%	-14.22%	88.76%	4.51%
SXI Real Estate Funds Index*	0.03%	-15.17%	121.90%	0.45%

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

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

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

<sup>1</sup> Vom 1. Januar 2023 bis 30. September 2023

<sup>2</sup> Vom 11. Oktober 2006 bis 30. September 2023 (kumulierte Performance)

# Bilanz

Immobilien SICAV total 30.09.2023 30.09.2022

<b>Aktiven</b>			
<b>Bankguthaben</b>			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	20'279'050.05	12'138'426.16
<b>Grundstücke</b>			
Wohnbauten	CHF	690'850'042.00	648'430'042.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	83'020'000.00	90'390'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	269'940'000.00	211'570'000.00
Stockwerkeltentum In kommerziell genutzten liegenschaften	CHF	33'760'000.00	0.00
Gemischte Bauten	CHF	181'520'000.00	180'870'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	51'990'000.00	74'960'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	0.00	0.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>CHF</b>	<b>1'311'080'042.00</b>	<b>1'206'220'042.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	CHF	6'257'214.99	5'719'710.40
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>1'337'616'307.04</b>	<b>1'224'078'178.56</b>

## Passiven

<b>Kurzfristigen Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	180'424'200.00	174'924'200.00
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	14'915'200.04	11'667'516.89
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Hypothekarschulden	CHF	221'360'500.00	127'227'500.00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	207'951.89	211'350.89
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>416'907'851.93</b>	<b>314'030'567.78</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>CHF</b>	<b>920'708'455.11</b>	<b>910'047'610.78</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-9'440'150.16	-9'419'334.58
<b>SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>CHF</b>	<b>911'268'304.95</b>	<b>900'628'276.20</b>

Veränderung des SICAV Nettofondsvermögens 30.09.2023 30.09.2022

SICAV Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	909'440'457.09	881'737'092.33
Ausschüttung	CHF	-23'689'565.25	-22'984'479.54
Saldo der Bewegungen von Fondsaktie	CHF	12'474'241.50	15'897'909.57
Gesamtergebnis	CHF	13'043'171.61	25'977'753.84
<b>SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>CHF</b>	<b>911'268'304.95</b>	<b>900'628'276.20</b>

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie 30.09.2023 30.09.2022

<b>Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf</b>			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		7'289'397	7'160'574
Ausgegebene Aktie		102'652	128'823
Zurückgenommene Aktie		0	0
<b>Stand am Ende der Rechnungsperiode</b>		<b>7'392'049</b>	<b>7'289'397</b>

Weitere Informationen ( Art. 95 KKV-FINMA) 30.09.2023 30.09.2022

Saldo Abschreibungskonto der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Saldo Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	CHF	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Fondsaktie		0	0

# Erfolgsrechnung

Immobilien SICAV total

Rechnungsperiode

01.04.23 - 30.09.23 01.04.22 - 30.09.22

## Erträge

Mietzinseinnahmen	CHF	33'052'170.14	30'292'164.06
Bankzinsen	CHF	14'310.60	-25'049.24
Bauzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	209'841.45	606'949.72
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	169'311.82	74'498.45
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	110'893.70	229'441.79
<b>Total Erträge</b>	<b>CHF</b>	<b>33'556'527.71</b>	<b>31'178'004.78</b>

## Aufwand

Hypothekarzinsen	CHF	3'081'125.96	843'966.89
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	2'934'039.66	2'547'882.50
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	1'623'542.97	2'668'808.26
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'143'058.85	1'060'861.38
Steuern	CHF	5'775'772.86	6'198'368.23
Schatzungs- und Prüfaufwand	CHF	221'082.60	240'691.40
Anwältekosten	CHF	52'645.40	4'153.55
Bankgebühren	CHF	138'137.88	142'107.84
Publikations- und Druckkosten	CHF	42'707.19	206'461.55
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	3'322'260.00	3'277'826.64
b) die Depotbank	CHF	182'326.25	176'287.42
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	-10'640.16	32'761.29
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>18'506'059.46</b>	<b>17'400'176.95</b>

<b>Nettoertrag</b>	<b>CHF</b>	<b>15'050'468.25</b>	<b>13'777'827.83</b>
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	778'066.72	5'092'064.90
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>15'828'534.97</b>	<b>18'869'892.73</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	-2'785'363.36	7'107'861.11
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>CHF</b>	<b>13'043'171.61</b>	<b>25'977'753.84</b>





---

# *Teilvermögen Investoren-BIM*

*Bonhôte-Immobilier SICAV*

# Geschäftsbericht und Ausblick

## Halbjahresbericht

Nach den bedeutenden Akquisitionen, die im Geschäftsjahr 2022-2023 und in diesem ersten Halbjahr getätigt wurden, beläuft sich das Gesamtvermögen der Bonhôte-Immobilier SICAV auf CHF 1,33 Milliarden, das Nettofondsvermögen auf CHF 911 Millionen. Dank dieser erfreulichen Entwicklung betragen die Mietzinseinnahmen zur Jahresmitte über CHF 33 Millionen, was einem Anstieg von 9% gegenüber der vergleichbaren Vorjahresperiode entspricht. Die Dividende 2022-2023 in der Höhe von CHF 3.25 netto pro Aktie wurde am 28. Juli 2023 ausgeschüttet. Die Aktionäre konnten das siebte Jahr in Folge zwischen einer Auszahlung in bar und der Zuteilung neuer Aktien wählen. 53,5% der Anleger entschieden sich für die Umwandlung ihrer Dividenden in neue Aktien. Diese Transaktion entspricht einer Reinvestition in der Höhe von rund CHF 12,7 Millionen.

## Immobilienportfolio

Um die Wohnimmobilien bei einem Anteil von rund  $\frac{3}{4}$  des Portfolios zu halten, legte der Verwalter bei seiner Roadmap den Fokus auf Wohngebäude: So hat die Bonhôte-Immobilier SICAV Wohnimmobilien im Wert von CHF 42,3 Millionen erworben, die ihre ESG-Kriterien vollumfänglich erfüllen.

Zunächst wurden vier Gebäude mit Tiefgarage in Avenches, am Impasse des Lilas 1-2 und Chemin de la Guérite 5-6, die in den Jahren 2012 und 2013 erstellt wurden und sich in einem nahezu neuwertigem Zustand befinden, für CHF 31,1 Millionen erworben. Da es sich um einen Gebäudekomplex mit Minergie-Standard handelt, konnte dank Fernheizung auf eine Heizungsanlage mit Heizkessel und Entrauchungskanal verzichtet werden. Die Gebäude wurden mit hochwertigen und nachhaltigen Materialien erstellt und garantieren damit einen sehr hohen Komfort und geringe Nebenkosten für die Mieter. Sie umfassen 98 Wohnungen aller Typologien und sind voll belegt.

Die zweite Investition für CHF 11,2 Millionen wurde in Hägendorf (SO), Bodenmattstrasse 12, getätigt. Das 2017 erstellte Gebäude umfasst einundzwanzig 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen und 22 Tiefgaragenplätze. Die Immobilie zeichnet sich durch erstklassige Materialien und Ausstattung aus. Heizung und Warmwasserversorgung werden durch das Fernwärmenetz der Gemeinde sichergestellt.

Dieses wird mit Holzschnitzeln aus den Wäldern des Gemeindegebiets betrieben. Darüber hinaus sind Photovoltaikpaneele auf dem Dach installiert, die ebenfalls zur Warmwassererzeugung dienen. Das Objekt verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel; der SBB-Bahnhof ist in weniger als 2 Minuten zu Fuss erreichbar.

Veräussert wurde der Gebäudeteil am Impasse de la Forêt 24 in Freiburg mit einer Wertsteigerung von 15% gegenüber dem NAW. Der Grund für diese Veräusserung war die Tatsache, dass sich dieser nur zu 60% im Besitz der SICAV befand und die mit dem Miteigentum verbundenen Einschränkungen zu beachten waren. Die Bonhôte-Immobilier SICAV bleibt jedoch Eigentümerin der beiden anderen Objekte am Impasse de la Forêt 20 und 22, die sich zu 100% in ihrem Besitz befinden.

## Perspektiven und Strategie

Das seit mehreren Monaten anhaltende turbulente wirtschaftliche Umfeld belastet die Immobilientransaktionen in erheblicher Weise. Bonhôte-Immobilier SICAV ist jedoch weiterhin fest entschlossen, ihren Wachstumskurs fortzusetzen und ihre Präsenz in der Deutschschweiz auszubauen. Um diese Ambition zu verwirklichen, plant sie enge Partnerschaften mit operativen Akteuren, die auf diesem Markt eine massgebliche Rolle spielen. Dabei gilt festzuhalten, dass die Sondierung von Akquisitionsmöglichkeiten auch in der Romandie entsprechend den sich ergebenden Möglichkeiten weiter verfolgt wird.

Am 18. Oktober 2023 hat die Bonhôte-Immobilier SICAV ihre Anleger und Analysten anlässlich ihrer Property Tour 2023 empfangen. Diese fand an den Ufern des Neuenburgersees statt und bestand in kommentierten Besichtigungen der Portfolioimmobilien. Höhepunkt des Tages war die Präsentation des Projekts «Beauregard-Dessus» in Neuenburg, wo bis zum ersten Halbjahr 2026 160 Wohnungen entstehen werden. Der Architekt des Projekts, Paul Humbert in Freiburg, fesselte die Teilnehmer mit seinen Erklärungen zu den Projektmodellen.

Neuchâtel, 27. November 2023



# Bilanz

## Teilvermögen Investoren - BIM 30.09.2023      30.09.2022

### Aktiven

#### Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	19'979'050.05	11'838'426.16
------------------------	-----	---------------	---------------

#### Grundstücke

Wohnbauten	CHF	690'850'042.00	648'430'042.00
------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	83'020'000.00	90'390'000.00
---------------------------------	-----	---------------	---------------

Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	269'940'000.00	211'570'000.00
-------------------------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeltigentum In kommerziell genutzten liegenschaften	CHF	33'760'000.00	0.00
---	-----	---------------	------

Gemischte Bauten	CHF	181'520'000.00	180'870'000.00
------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	51'990'000.00	74'960'000.00
---------------------------------------	-----	---------------	---------------

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

<b>Total Grundstücke</b>	<b>CHF</b>	<b>1'311'080'042.00</b>	<b>1'206'220'042.00</b>
--------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Sonstige Vermögenswerte	CHF	6'257'214.99	5'719'710.40
-------------------------	-----	--------------	--------------

<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>1'337'316'307.04</b>	<b>1'223'778'178.56</b>
----------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

### Passiven

#### Kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	180'424'200.00	174'924'200.00
---------------------------------	-----	----------------	----------------

Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	14'915'200.04	11'667'516.89
---	-----	---------------	---------------

#### Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Hypothekarschulden	CHF	221'360'500.00	127'227'500.00
---------------------------------	-----	----------------	----------------

Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	207'951.89	211'350.89
---	-----	------------	------------

<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>416'907'851.93</b>	<b>314'030'567.78</b>
--------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>CHF</b>	<b>920'408'455.11</b>	<b>909'747'610.78</b>
---	------------	-----------------------	-----------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-9'440'150.16	-9'419'334.58
--------------------------------	-----	---------------	---------------

<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>CHF</b>	<b>910'968'304.95</b>	<b>900'328'276.20</b>
--	------------	-----------------------	-----------------------

## Veränderung des Nettosvermögens 30.09.2023      30.09.2022

Nettosvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	909'140'457.09	881'437'092.33
---	-----	----------------	----------------

Ausschüttung	CHF	-23'689'565.25	-22'984'479.54
--------------	-----	----------------	----------------

Saldo der Bewegungen von Fondsaktie	CHF	12'474'241.50	15'897'909.57
-------------------------------------	-----	---------------	---------------

Gesamtergebnis	CHF	13'043'171.61	25'977'753.84
----------------	-----	---------------	---------------

<b>Nettosvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>CHF</b>	<b>910'968'304.95</b>	<b>900'328'276.20</b>
--	------------	-----------------------	-----------------------

## Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie

30.09.2023      30.09.2022

### Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		7'289'097	7'160'274
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Ausgegebene Aktie		102'652	128'823
-------------------	--	---------	---------

Zurückgenommene Aktie		0	0
-----------------------	--	---	---

Stand am Ende der Rechnungsperiode		7'391'749	7'289'097
------------------------------------	--	-----------	-----------

<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>CHF</b>	<b>123.25</b>	<b>123.50</b>
---	------------	---------------	---------------

# Erfolgsrechnung

Rechnungsperiode

Teilvermögen Investoren - BIM

01.04.23 - 30.09.23 01.04.22 - 30.09.22

<b>Erträge</b>			
Mietzinseinnahmen	CHF	33'052'170.14	30'292'164.06
Bankzinsen	CHF	14'310.60	-25'049.24
Bauzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	209'841.45	606'949.72
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	169'311.82	74'498.45
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	110'893.70	229'441.79
<b>Total Erträge</b>	<b>CHF</b>	<b>33'556'527.71</b>	<b>31'178'004.78</b>

<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen	CHF	3'081'125.96	843'966.89
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	2'934'039.66	2'547'882.50
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	1'623'542.97	2'668'808.26
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'143'058.85	1'060'861.38
Steuern	CHF	5'775'772.86	6'198'368.23
Schatzungs- und Prüfaufwand	CHF	221'082.60	240'691.40
Anwältekosten	CHF	52'645.40	4'153.55
Bankgebühren	CHF	138'137.88	142'107.84
Publikations- und Druckkosten und Diverse	CHF	42'707.19	206'461.55
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	3'322'260.00	3'277'826.64
b) die Depotbank	CHF	182'326.25	176'287.42
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	-10'640.16	32'761.29
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>18'506'059.46</b>	<b>17'400'176.95</b>

Verwendung des Kapitalgewinns

<b>Nettoertrag</b>	<b>CHF</b>	<b>15'050'468.25</b>	<b>13'777'827.83</b>
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	778'066.72	5'092'064.90
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>15'828'534.97</b>	<b>18'869'892.73</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	-2'785'363.36	7'107'861.11
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>CHF</b>	<b>13'043'171.61</b>	<b>25'977'753.84</b>

Verwendung des Erfolges

01.04.23 - 30.09.23 01.04.22 - 30.09.22

Nettoertrag	CHF	15'050'468.25	13'777'827.83
Vortrag des Ertrags	CHF	6'990'539.28	5'695'366.25
<b>Zur Verteilung verfügbarer gewöhnliches Erfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>22'041'007.53</b>	<b>19'473'194.08</b>
Zur Ausschüttung bestimmter gewöhnliches Ertrag	CHF	0.00	0.00
<b>Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter gewöhnliches Erfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF</b>	<b>22'041'007.53</b>	<b>19'473'194.08</b>

Verwendung des Kapitalgewinns

01.04.23 - 30.09.23 01.04.22 - 30.09.22

Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste <sup>1</sup>	CHF	778'066.72	5'092'064.90
Vortrag der realisierte Kapitalgewinne	CHF	11'365'614.47	0.00
<b>Zur Ausschüttung verfügbare realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>CHF</b>	<b>12'143'681.19</b>	<b>5'092'064.90</b>
<b>Ausschüttung der realisierten Kapitalgewinne</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF</b>	<b>12'143'681.19</b>	<b>5'092'064.90</b>

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

# Immobilieninventar

Wohnbauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto rendite <sup>2</sup>
<b>Basel-Landschaft</b>					
<b>Diegten</b>	Hauptstrasse 22 à 26	10'117'207.04	10'180'000.00	202'036.00	4.54%
<b>Freiburg</b>					
<b>Pont-en-Ogoz</b>	3, En Palud	10'953'716.85	10'740'000.00	227'360.00	4.29%
<b>Genf</b>					
<b>Carouge</b>	33 à 37-37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'256'802.58	30'880'000.00	775'199.50	5.09%
	47/49, rte de Veyrier	10'172'225.19	13'810'000.00	407'439.00	5.91%
<b>Genf</b>	57, rue de Lyon	11'386'928.35	12'780'000.00	346'915.80	5.45%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna"	40'958'820.85	49'750'000.00	1'316'049.20	5.34%
	11, rue Sautter	17'591'659.27	20'010'000.00	523'763.80	5.49%
<b>Grand-Lancy</b>	21, ch. des Palettes	9'251'915.48	11'040'000.00	296'378.65	5.12%
<b>Lancy</b>	25 à 29, ch. des Pontets	21'496'075.14	26'130'000.00	684'703.79	5.25%
<b>Le Petit-Saconnex</b>	50, rue Liotard	5'809'113.30	6'740'000.00	160'017.50	5.28%
<b>Onex</b>	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'875'491.69	41'980'000.00	1'174'772.00	5.67%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'673'390.03	13'190'000.00	356'855.00	5.54%
<b>Petit-Lancy</b>	19, ch. des Pâquerettes	12'805'047.06	15'370'000.00	404'106.00	5.35%
<b>Vernier</b>	35, av. du Lignon	6'306'800.26	8'330'000.00	208'591.00	5.23%
<b>Neuchâtel</b>					
<b>Boudry</b>	33/35, rte de la Gare	4'076'500.37	4'830'000.00	137'977.15	5.71%
<b>Colombier</b>	5 à 9, ch. des Saules	7'289'677.15	8'610'000.00	245'178.00	5.71%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'249'112.74	6'260'000.00	184'920.95	6.19%
	1/3, rue de la Colline	5'712'459.55	6'980'000.00	195'600.05	5.61%
	11a/11b, rue des Vernes	5'434'541.45	5'550'000.00	161'796.50	5.82%
<b>Cortailod</b>	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'710'000.00	186'258.50	5.59%
<b>Neuchâtel</b>	26/28, rue des Battieux	5'015'856.85	4'840'000.00	140'340.00	5.79%
	24 à 28, rue des Berthoudes	7'060'119.12	7'040'000.00	190'446.00	5.41%
	19, rue des Vignolants	5'257'011.15	4'830'000.00	134'748.00	5.66%
	1 à 7, rue des Battieux	10'896'484.20	11'300'000.00	362'012.00	6.56%
	15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard-Dessus)	11'895'995.05	11'180'042.00	2'100.00	0.00%
<b>Peseux</b>	10/12, rue de la Gare	5'021'470.62	5'250'000.00	143'690.00	5.82%
<b>Saint-Blaise</b>	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'832'483.01	8'390'000.00	228'073.65	5.50%
<b>St. Gallen</b>					
<b>Heerbrugg</b>	Engelgasse 4/6	22'696'864.40	22'750'000.00	385'310.00	3.82%
<b>Solothurn</b>					
<b>Hägendorf</b>	Bodenmattstrasse 12	11'638'602.91	11'260'000.00	207'600.30	3.83%
<b>Heerbrugg</b>	Engelgasse 4/6	7'749'926.98	7'560'000.00	166'582.00	4.94%
<b>Thurgau</b>					
<b>Arbon</b>	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'924'114.80	19'800'000.00	412'523.00	4.27%

<i>Wohnbauten</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen<sup>1</sup> in CHF</i>	<i>Brutto rendite<sup>2</sup></i>
<b>Wallis</b>					
<b>Conthey</b>	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'410'000.00	338'646.00	4.83%
<b>Martigny</b>	2 à 8, rue des Peupliers	15'431'057.90	15'320'000.00	303'960.00	4.57%
<b>Waadtland</b>					
<b>Aigle</b>	11, ch. des Rosiers	1'384'551.66	1'980'000.00	64'363.80	6.59%
<b>Avenches</b>	1-2, impasse des Lilas	13'214'355.27	13'060'000.00	146'514.00	4.53%
	5-6, ch. de la Guérite	19'394'215.18	19'170'000.00	208'553.00	4.45%
<b>Bex</b>	47a à 47d, av. de la Gare	10'265'651.94	12'550'000.00	374'720.00	6.23%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'628'713.78	8'650'000.00	272'874.00	6.42%
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaz	10'109'071.59	10'360'000.00	286'992.00	5.54%
<b>Chavornay</b>	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	3'020'000.00	83'312.55	5.53%
	13, rue de Sadaz	2'915'123.92	3'630'000.00	102'891.00	5.67%
<b>Cheseaux-sur-Lausanne</b>	22, ch. de Champ-Pamont	3'336'295.85	3'420'000.00	103'152.00	6.03%
<b>Ecublens</b>	13a à 13c, ch. du Stand	13'276'829.95	15'780'000.00	414'882.00	5.34%
<b>Lausanne</b>	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'741'698.13	13'730'000.00	370'059.00	6.02%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'543'753.01	5'610'000.00	173'562.30	6.69%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'341'259.02	17'510'000.00	556'299.00	6.45%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	7'020'000.00	190'036.20	5.45%
<b>Lutry</b>	20, ch. de la Jaque	5'942'514.60	7'270'000.00	181'214.00	5.03%
<b>Nyon</b>	1 à 7, rte du Reposoir	31'428'822.89	38'010'000.00	1'037'592.59	5.42%
<b>Onnens</b>	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'470'000.00	103'224.00	5.95%
<b>Payerne</b>	24, rue de Guillermaux	3'188'636.72	4'120'000.00	119'430.00	5.80%
<b>Vevey</b>	26, ch. Emile-Javelle	7'562'989.22	8'110'000.00	205'362.00	5.07%
<b>Veytaux</b>	6/8, rue de la Gare	6'468'366.49	7'130'000.00	180'466.45	5.30%
<b>Vully-les-Lacs</b>	2 à 8, ch. Fleuri	17'028'949.85	16'440'000.00	400'692.00	4.65%
<b>Yverdon-les-Bains</b>	10/12, rue de Plaisance	7'306'893.99	9'300'000.00	238'538.05	5.15%
	22, rue des Jordils	5'502'650.23	7'710'000.00	210'600.00	5.64%
<b>Total</b>		<b>612'460'336.91</b>	<b>690'850'042.00</b>	<b>17'237'279.28</b>	

<i>Stockwerkeigentum in Wohnbauten</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen<sup>1</sup> in CHF</i>	<i>Brutto rendite<sup>2</sup></i>
<b>Freiburg</b>					
<b>Freiburg</b>	20 à 24, impasse de la Forêt	18'756'949.44	18'320'000.00	595'916.30	7.12%
<b>Genf</b>					
<b>Bernex</b>	8 à 16, ch. de Paris	5'164'290.65	5'670'000.00	167'353.80	5.90%
<b>Jura</b>					
<b>Delémont</b>	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'326'996.77	18'600'000.00	421'064.80	4.99%
<b>Neuchâtel</b>					
<b>Neuchâtel</b>	50, rue de Fontaine-André	4'973'359.92	6'330'000.00	162'594.30	5.28%
	219 à 229, rue des Fahys	21'871'474.54	22'880'000.00	580'617.00	5.05%
<b>Waadtland</b>					
<b>Aigle</b>	52, rte d'Evian	9'421'722.37	11'220'000.00	343'610.20	6.26%
<b>Total</b>		<b>79'514'793.69</b>	<b>83'020'000.00</b>	<b>2'271'156.40</b>	

Gemischte Bauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto rendite <sup>2</sup>
<b>Genf</b>					
<b>Genf</b>	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	35'395'134.88	43'400'000.00	1'280'228.85	5.91%
<b>Waadtland</b>					
<b>Echallens</b>	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'480'489.33	8'290'000.00	209'863.65	5.28%
<b>Lausanne</b>	56 à 62, av. de Tivoli	16'352'998.02	20'290'000.00	577'981.95	5.83%
	36, av. de Cour	16'472'628.53	21'450'000.00	514'933.50	4.82%
<b>Payerne</b>	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'690'000.00	196'977.00	5.89%
<b>Vevey</b>	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Céréssole	18'333'177.50	23'650'000.00	637'804.60	5.44%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	29'729'255.94	28'370'000.00	693'920.10	5.25%
	2/4, rue du Simplon	7'544'318.31	6'680'000.00	194'269.75	5.96%
<b>Yverdon-les-Bains</b>	21 à 31, rue d'Orbe	19'659'775.06	22'700'000.00	664'625.00	5.91%
<b>Total</b>		<b>156'053'438.35</b>	<b>181'520'000.00</b>	<b>4'970'604.40</b>	

Kommerziell genutzte Liegenschaften		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto rendite <sup>2</sup>
<b>Genf</b>					
<b>Genf</b>	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'470'000.00	80'926.00	4.68%
<b>Neuchâtel</b>					
<b>Bevaix</b>	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'561'885.71	30'730'000.00	707'502.00	4.60%
<b>Hauterive</b>	61, Rouges-Terres (SI Innoparc SA) <sup>3</sup>	15'062'659.33	15'230'000.00	627'716.65	8.06%
<b>La Chaux-de-Fonds</b>	103/105, rue Fritz Courvoisier (SI Innoparc SA) <sup>3</sup>	10'078'537.11	10'190'000.00	285'697.95	7.65%
<b>Neuchâtel</b>	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA) <sup>3</sup>	15'190'932.52	15'340'000.00	472'190.80	6.04%
	20 à 24, rue du Puits-Godet	22'099'144.80	22'020'000.00	561'306.00	5.10%
	1, Place Coquillon - 15, rue de l'Hôpital - 8, rue des Poteaux	50'713'462.19	50'550'000.00	1'061'759.96	4.43%
	11, rue du Temple-Neuf	5'492'427.08	5'500'000.00	135'499.40	5.25%
	19, rue de l'Ecluse	698'469.88	710'000.00	20'749.60	5.95%
<b>Saint-Blaise</b>	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA) <sup>3</sup>	14'837'037.85	14'670'000.00	419'376.80	5.77%
<b>Waadtland</b>					
<b>Eysins</b>	21, rte de Crassier	24'241'188.50	25'640'000.00	553'883.40	4.32%
<b>Gland</b>	5, rue de Riant-Coteau	5'453'192.60	5'460'000.00	68'370.60	5.04%
<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>	En Budron A5	24'458'309.49	28'670'000.00	751'018.80	5.24%
<b>Montreux</b>	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'450'000.00	138'888.00	5.10%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théâtre	21'441'191.87	22'890'000.00	445'100.10	3.89%
<b>Vevey</b>	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	7'482'547.26	5'550'000.00	182'544.00	5.16%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	8'837'277.37	7'870'000.00	105'632.00	5.75%
<b>Total</b>		<b>260'633'122.71</b>	<b>269'940'000.00</b>	<b>6'618'162.06</b>	

## Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto rendite <sup>2</sup>
<b>Neuchâtel</b>					
<b>Le Landeron</b>	11, rue de Jolimont - 26, rue du Lac	14'615'268.28	14'510'000.00	317'022.00	4.04%
<b>Waadtland</b>					
<b>Morges</b>	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'706'106.81	37'480'000.00	808'952.00	4.57%
<b>Total</b>		<b>53'321'375.09</b>	<b>51'990'000.00</b>	<b>1'125'974.00</b>	

## Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaft

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto rendite <sup>2</sup>
<b>Genf</b>					
<b>Genf</b>	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	29'404'919.89	33'760'000.00	828'994.00	4.94%
<b>Total</b>		<b>29'404'919.89</b>	<b>33'760'000.00</b>	<b>828'994.00</b>	

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

Zusammenfassung	Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Mietein- nahmen <sup>1</sup> in CHF
Wohnbauten	612'460'336.91	690'850'042.00	17'237'279.28
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	79'514'793.69	83'020'000.00	2'271'156.40
Kommerziell genutzte Liegenschaften	260'633'122.71	269'940'000.00	6'618'162.06
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten liegenschaften	29'404'919.89	33'760'000.00	828'994.00
Gemischte Bauten	156'053'438.35	181'520'000.00	4'970'604.40
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	53'321'375.09	51'990'000.00	1'125'974.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>1'191'387'986.64</b>	<b>1'311'080'042.00</b>	<b>33'052'170.14</b>

Der Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks von Bonhôte-Immobilier SICAV beträgt per 30. September 2023 CHF 1'100'070'044.27

<sup>1</sup> Einschliesslich noch zu erhaltende und vorausbezahlte Mieten

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

<sup>3</sup> 100 % indirekt im Besitz

# Aufstellung der Immobilienkäufe und -verkäufe

## Käufe

<i>Wohnbauten</i>		<i>Kaufpreis in CHF</i>
<b>Solothurn</b>		
<b>Hägendorf</b>	Bodenmattstrasse 12	11'200'000.00
<b>Waadtland</b>		
<b>Avenches</b>	1-2, impasse des Lilas	12'600'000.00
	5-6, ch. de la Guérite	18'500'000.00
<b>Total</b>		<b>42'300'000.00</b>

## Verkäufe

<i>Stockwerkeigentum in Wohnbauten</i>		<i>Verkaufpreis in CHF</i>
<b>Freiburg</b>		
<b>Freiburg</b>	24, impasse de la Forêt Lots restants	8'284'000.00
	24, impasse de la Forêt Lot PPE 21083	30'000.00
	24, impasse de la Forêt Lot PPE 21082	10'000.00
	24, impasse de la Forêt Lot PPE 21083	10'000.00
<b>Total</b>		<b>8'334'000.00</b>

# Hypothekarschulden im Detail

## Hypothekarschulden im Detail

### Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
3'672'000.00	SARON	2.51%	01.11.2006	Variabel
12'252'200.00	SARON	2.60%	31.03.2014	Variabel
40'000'000.00	SARON	2.10%	27.02.2023	Variabel
47'000'000.00	FIX	2.22%	04.08.2023	04.10.2023
50'000'000.00	SARON	2.25%	30.09.2023	29.11.2023
20'000'000.00	FIX	2.00%	29.09.2023	29.11.2023
7'500'000.00	FIX	1.50%	30.03.2023	30.03.2024

### Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
9'762'500.00	FIX	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	31.12.2024
1'500'000.00	FIX	1.36%	20.08.2019	03.02.2025
20'000'000.00	FIX	2.14%	28.10.2022	28.10.2025
15'000'000.00	FIX	0.78%	31.03.2021	31.03.2026
10'000'000.00	FIX	0.95%	27.09.2018	27.09.2026
15'000'000.00	FIX	1.00%	31.03.2022	31.03.2027
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
15'000'000.00	FIX	1.93%	27.03.2023	27.03.2028
10'000'000.00	FIX	1.31%	05.04.2018	04.04.2028
16'500'000.00	FIX	2.17%	26.09.2023	26.09.2028

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

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
8'000'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2030
13'000'000.00	FIX	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
7'000'000.00	FIX	0.50%	28.06.2013	28.06.2031
30'000'000.00	FIX	1.54%	28.10.2022	28.10.2032
8'000'000.00	FIX	2.70%	27.07.2023	28.07.2033
20'000'000.00	FIX	0.62%	19.01.2022	19.01.2037
2'980'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
3'618'000.00	FIX	0.00%	17.12.2020	30.11.2041
6'000'000.00	FIX	0.00%	22.12.2022	30.11.2047

401'784'700.00

1.67%  
(durchschnittlicher,  
gewichteter Zinssatz)

3.80 Jahre  
(Dauer)



## *Detaillierte zurückgezahlte Hypothekarschulden*

<i>Kapital in CHF</i>	<i>Zinstyp</i>	<i>Zinssatz pro Jahr</i>	<i>Aufnahmedatum</i>	<i>Verfalldatum</i>
3'500'000.00	FIX	1.85%	31.03.2023	27.04.2023
40'000'000.00	FIX	1.42%	28.01.2023	27.04.2023
25'000'000.00	FIX	1.24%	01.02.2023	30.04.2023
6'000'000.00	FIX	1.25%	26.11.2022	25.05.2023
16'500'000.00	FIX	1.65%	27.03.2023	26.05.2023
43'500'000.00	FIX	1.89%	27.04.2023	30.05.2023
20'000'000.00	FIX	1.60%	30.03.2023	30.06.2023
25'000'000.00	FIX	1.92%	01.05.2023	30.06.2023
6'000'000.00	FIX	1.81%	26.05.2023	30.06.2023
45'500'000.00	FIX	1.98%	30.05.2023	30.06.2023
16'500'000.00	FIX	2.02%	26.05.2023	26.07.2023
47'000'000.00	FIX	2.18%	30.06.2023	04.08.2023
16'500'000.00	FIX	2.21%	26.07.2023	26.09.2023
20'000'000.00	FIX	2.00%	30.06.2023	29.09.2023
1'500'000.00	FIX	1.50%	30.03.2023	30.09.2023
50'000'000.00	FIX	2.25%	30.06.2023	30.09.2023

# Effektiv angewandte Vergütungssätze deren Maximalsätze im Anlagereglement angegeben sind

		Maximaler Satz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
<b>Entschädigung der Fondsleitung</b>			
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Anlagereglement	0.75%	0.72%
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 4.16%
<b>Entschädigung der Depotbank</b>			
Verwahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldbriefe und Immobilien-Fondsanteile	§ 19 des Anlagereglement	CHF 125.--	CHF 125.--
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	§ 19 des Anlagereglement	0.04%	0.04%
Für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger	§ 19 des Anlagereglement	0.50%	0.50%

## Informationen über Verbindlichkeiten

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

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa CHF 2'376'212.12





---

# Teilvermögen Unternehmer

*Bonhôte-Immobilier SICAV*

# Bilanz

Teilvermögen Unternehmer 30.09.2023 30.09.2022

## Aktiven

### Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	300'000.00	300'000.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	0.00	0.00
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>300'000.00</b>	<b>300'000.00</b>

## 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
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>300'000.00</b>	<b>300'000.00</b>

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie<sup>1</sup> 30.09.2023 30.09.2022

### Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		300	300
Ausgegebene Aktie		0	0
Zurückgenommene Aktie		0	0
<b>Stand am Ende der Rechnungsperiode</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'000.00	1'000.00

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

# Erfolgsrechnung

Teilvermögen Unternehmer Rechnungsperiode  
01.04.23 - 30.09.23    01.04.22 - 30.09.22

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

<i>Aufwand</i>			
<b>Total Aufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Nettoertrag	CHF	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	0.00	0.00

*Verwendung des Erfolges* Rechnungsperiode  
01.04.23 - 30.09.23    01.04.22 - 30.09.22

Nettoertrag	CHF	0.00	0.00
Vortrag des Ertrags	CHF	0.00	0.00
<b>Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Kapitalgewinne Ausschüttung	CHF	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>



Banque Bonhôte & Cie SA

Zertifizierte

