



Ungeprüfter Halbjahresbericht 2024-2025



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 2024 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 4	Bonhôte-Immobilier SICAV	Seite 18	Vermögens- und Erfolgsrechnung
Seite 6	Wirtschaftliche und rechtliche Informationen	Seite 20	Immobilieninventar
Seite 10	Kennzahlen, Vermögens- und Erfolgsrechnung	Seite 24	Finanzielle Informationen
Seite 15	Anlegerteilvermögen - BIM	Seite 29	Unternehmerteilvermögen
Seite 16	Geschäftsbericht und Ausblick	Seite 30	Vermögens- und Erfolgsrechnung

Bonhôte-Immobilier SICAV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bonhôte-Immobilier SICAV hat nicht das spezifische Ziel, in Anlagen zu investieren, die als nachhaltige Investitionen gelten. Dennoch möchte der Vermögensverwalter, der sich der Herausforderungen in den Bereichen Umwelt, Klima, Soziales und Governance (ESG) bewusst ist, positiv und konkret auf diese Themen einwirken. Dem Vermögensverwalter liegt es am Herzen, greifbare Initiativen umzusetzen. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Anlagereglement der Bonhôte-Immobilier SICAV keine Mindestzielallokation in nachhaltige Anlagen vorsieht. Der Wille des Vermögensverwalters, die ESG-Herausforderungen

zu berücksichtigen, macht Bonhôte-Immobilier SICAV nicht zu einem nachhaltigen Anlagefonds im Sinne der Gesetzgebung.

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

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 2210
260 Nyon / VD

Fondsleitung
CACEIS (Switzerland) SA
35, route de Signy, CP 2259
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	Verwaltungsratsmitglied
Laurent Staffelbach	Verwaltungsratsmitglied

Verwaltungsrat CACEIS (Switzerland) SA

Joseph Saliba	Präsident (ab 13.05.2024)
Yvar Mentha	Vizepräsident (Präsident ad interim ab 01.02.2024 zum 12.05.2024)
Jacques Bourachot	Verwaltungsratsmitglied
Marc-André Poirier	Verwaltungsratsmitglied
Jean-Pierre Valentini	Verwaltungsratsmitglied (Vizepräsident ad interim ab 01.02.2024 zum 12.05.2024)
Fernando Valenzuela	Verwaltungsratsmitglied (ab 13.05.2024)

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 /Zürich
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, Neuchâtel
Yann Mattenberger	Immobilienexperte – c/o Vago Mattenberger Experts Immobilier SA, Lausanne
Stéphanie Osler	Immobilienexperte – Expertop SA – La Grande-Béroche /Neuchâtel

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 (bis 30.06.2024)
Régie de Fribourg SA – Freiburg
Pilet & Renaud SA – Genf
Rosset & Cie – Onex

Revisionsstelle

KPMG SA – Genf

Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

Der Verwaltungsrat der SICAV hat die Anleger am 19. Juni 2024 über die Änderungen des Anlagereglements der SICAV informiert, die am 12. Juli 2024 vom Generalversammlung und am 18. Juli 2024 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) verabschiedet wurden. Das Anlagereglement ist am 22. Juli 2024 in Kraft getreten.

§ 19 Ziff. 5 des Anlagereglements der SICAV wurde wie folgt geändert:

5. Die Immobilien-SICAV sowie die Fondsleitung und die Depotbank haben andererseits Anspruch auf die aus dem Vermögen des Teilvermögens geleistete Erstattung der folgenden Nebenkosten, die ihnen im Rahmen der Ausführung des Anlagereglements entstehen:

- a) Kosten für den Ankauf und Verkauf von Immobilienanlagen inklusive Absicherungstransaktionen, insbesondere marktübliche Maklerprovisionen, sonstige Provisionen, Abrechnungs- und Bearbeitungsgebühren, Bankgebühren, Abgaben und Steuern sowie Kosten für die Überprüfung und Einhaltung der Qualitätsnormen für Anlagen in materieller Form;
- b) seitens der Aufsichtsbehörde erhobene Gebühren für die Gründung, Änderung, Auflösung, Fusion oder Zusammenlegung der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen;
- c) seitens der Aufsichtsbehörde jährlich erhobene Gebühren;
- d) Honorare der Prüfgesellschaft für die Prüfung sowie für die Bescheinigungen im Rahmen der Gründung, Änderung, Auflösung, Fusion oder Zusammenlegung der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen;
- e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit der Gründung, Änderung, Auflösung, Fusion oder Zusammenlegung der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen sowie in Zusammenhang mit der Vertretung der allgemeinen Interessen der Teilvermögen und ihrer Anteilinhaber;
- f) Kosten für die Veröffentlichung des Nettoinventarwerts der Teilvermögen sowie jedwede Kosten, die für Mitteilungen an die Anteilinhaber anfallen, einschliesslich

Übersetzungskosten, sofern die betreffenden Mitteilungen nicht aus einem Fehlverhalten der Immobilien-SICAV resultieren;

- g) Kosten für den Druck und die Übersetzung der juristischen Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen;
- h) Kosten der allfälligen Anmeldung der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, insbesondere die von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobenen Gebühren, die Übersetzungskosten und die an den Vertreter oder den ausländischen Zahlungsdienst zu zahlenden Aufwandsentschädigungen;
- i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten der Immobilien-SICAV bzw. ihrer Teilvermögen einschliesslich der Honorare externer Berater;
- j) Kosten und Honorare in Verbindung mit geistigen Eigentumsrechten, die im Namen der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen angemeldet werden oder für welche sie eine Lizenz erwirbt;
- k) Notarkosten und Kosten für die Eintragung ins Handelsregister für gemeinsame Anlagen und Finanzinstitute sowie Kosten für die Änderung der im Register erfassten Sachverhalte;
- l) Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats der Immobilien-SICAV und Kosten der Haftpflichtversicherung;
- m) alle anfallenden Kosten aufgrund von ausserordentlichen Massnahmen durch die Immobilien-SICAV, die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen des Immobilienfonds oder die Depotbank zur Wahrung der Interessen der Anteilinhaber;
- n) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Kotierung der Immobilien-SICAV;
- o) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit dem Kauf und der Nutzung von Daten und Datenlizenzen, sofern sie der Immobilien-SICAV belastet werden können und keine Research-Kosten darstellen.

§ 19 Ziff. 6 des Anlagereglements der SICAV wurde wie folgt geändert:

6. Darüber hinaus hat die Immobilien-SICAV Anspruch auf Erstattung der mit der Erfüllung des Anlagereglements verbundenen Nebenkosten:

1) marktübliche Vermittlerprovisionen, die an Dritte im Zusammenhang mit dem Kauf und dem Verkauf von Immobilien sowie im Rahmen der Erstvermietung neuer Gebäude und nach Sanierung gezahlt werden, Beratungs- und Anwaltshonorare, Notarkosten sowie sonstige Vergütungen und Steuern;

2) Kosten und Honorare der unabhängigen Schätzgutachter sowie allfälliger weiterer Gutachter, die im Interesse der Anleger zu Abklärungen bestellt werden;

3) Kosten und Gebühren für den Bau von Gebäuden, ihre Renovierung und ihren Umbau bis in Höhe von maximal 3 % der Baukosten;

4) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Verwaltung der verschiedenen Immobilien bis in Höhe von maximal 5 % der jährlichen Bruttomieteträge, soweit sie den marktüblichen Kosten entsprechen und nicht Dritten belastet werden, insbesondere Instandhaltungs- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, Beiträgen des öffentlichen Rechts und Kosten für Dienstleistungen und Infrastrukturdienstleistungen;

5) Betriebliche Ausgaben der Immobilienverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und staatliche Abgaben in Verbindung mit Hauswirts-, Heizungs-, Hausmeister- und sonstigen Funktionen sowie Service- und Infrastrukturleistungen;

6) marktübliche Provisionen an Dritte im Zusammenhang mit dem Kauf und dem Verkauf von Immobilien sowie im Rahmen der Erstvermietung neuer Gebäude und nach der Sanierung;

7) Kosten und Provisionen in Verbindung mit Kapitalerhöhungen sowie Vergütungen und Kosten im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung des Immobilienfonds an der SIX Swiss Exchange und mit der Angebotsgenehmigung in der Schweiz und im Ausland;

8) Kosten und Gebühren, die einen regelmässigen Handel mit Anteilen der Immobilien-SICAV an der Börse oder ausserhalb der Börse ermöglichen;

9) Kosten für Beratung und Verfahren im Zusammenhang mit dem allgemeinen Schutz der Interessen der Immobilien-SICAV und ihrer Anleger.



Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der gewichtete Nettoabzinsungssatz, der vom unabhängigen Expertenkollegium festgelegt wurde, beträgt im Durchschnitt 3.52%.

Spätere Ereignisse

Keine



Kennzahlen

		Per 30.09.2024	Per 30.09.2023
Immobilien SICAV Gesamtvermögen	CHF	1'412'213'612.71	1'337'616'307.04
Immobilien SICAV Nettovermögen	CHF	1'031'935'543.03	911'268'304.95
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'322'846'000.00	1'311'080'042.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	19'560'000.00	0.00

	Teilvermögen	Fondsanteile im Umlauf	Nettofonds- vermögen CHF	Netto- inventarwert pro Aktie CHF	Ordentliche Dividenden- ausschüttung CHF	Ausschüttung des Kapitalgewinns CHF	Total CHF
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
31.03.2024	Teilvermögen BIM	7'391'749	929'374'413.78	125.75	3.32	0.00	3.32
30.09.2024	Teilvermögen BIM	8'290'030	1'030'863'046.12	124.35	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
31.03.2024	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00
30.09.2024	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00

Umweltrelevante Kennzahlen AMAS *

	per 30.09.2024	per 30.09.2023
Abdeckungsgrad	85.00%	87.00%
Energieträgermix		
Fossile Energie	89.00%	94.00%
Nichtfossile Energie	11.00%	6.00%
Energieverbrauch	107.25 kWh/m ²	113.36 kWh/m ²
Treibhausgasemissionen	19.61 kg CO ₂ /m ²	26.99 kg CO ₂ /m ²

* Gemäss der AMAS-Richtlinie stammen die dargestellten Umweltindikatoren aus den Jahresberichten vom 31.03.2024 und 31.03.2023.

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

Per 30.09.2024

Per 30.09.2023

Teilvermögen BIM		
Mietausfallrate	2.28 %	1.67 %
Fremdfinanzierungsquote	26.09 %	30.65 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	59.76 %	60.76 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (GAV)	0.78 %	0.73 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (MV)	0.98 %	1.07 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	3.30 %	2.37 %
Kapitalrendite (ROIC)	2.93 %	1.92 %
Agio/Disagio	19.42 %	6.29 %
Anlagerendite	3.69 %	1.44 %

<i>Bonhôte-Immobilier SICAV Performance (Dividende reinvestiert)</i>	2024 ¹	2023	Seit Lancierung des Fonds ²	In der Berichtsperiode 01.04.24 - 30.09.24
Teilvermögen Investoren – BIM	9.97%	5.05%	119.04%	2.29%
SXI Real Estate Funds Index*	9.83%	5.03%	155.89%	3.69%

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

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

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

¹ Vom 1. Januar 2024 bis 30. September 2024

² Vom 11. Oktober 2006 bis 30. September 2024 (kumulierte Performance)



Bilanz

Immobilien SICAV total 30.09.2024 30.09.2023

Aktiven			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	67'413'543.88	20'279'050.05
Grundstücke			
Wohnbauten	CHF	704'126'000.00	690'850'042.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	110'690'000.00	83'020'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	262'470'000.00	269'940'000.00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten liegenschaften	CHF	45'600'000.00	33'760'000.00
Gemischte Bauten	CHF	147'600'000.00	181'520'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	52'360'000.00	51'990'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	19'560'000.00	0.00
Total Grundstücke	CHF	1'342'406'000.00	1'311'080'042.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	2'394'068.83	6'257'214.99
Gesamtfondsvermögen	CHF	1'412'213'612.71	1'337'616'307.04

Passiven			
Kurzfristigen Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	121'369'500.00	180'424'200.00
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	20'287'034.69	14'915'200.04
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Hypothekarschulden	CHF	228'884'000.00	221'360'500.00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	172'085.24	207'951.89
Gesamtverbindlichkeiten	CHF	370'712'619.93	416'907'851.93
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	1'041'500'992.78	920'708'455.11
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-10'337'946.66	-9'440'150.16
SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'031'163'046.12	911'268'304.95

Veränderung des SICAV Nettofondsvermögens			
SICAV Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	929'674'413.78	909'440'457.09
Ausschüttung	CHF	-24'540'606.68	-23'689'565.25
Saldo der Bewegungen von Fondsaktie	CHF	110'087'100.55	12'474'241.50
Gesamtergebnis	CHF	15'942'138.47	13'043'171.61
SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'031'163'046.12	911'268'304.95

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie			
Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		7'392'049	7'289'397
Ausgegebene Anteile - Teilvermögen Investoren - BIM		898'281	102'652
Ausgegebene Anteile - Teilvermögen Unternehmer		0	0
Zurückgenommene Anteile - Teilvermögen Investoren - BIM		0	0
Zurückgenommene Anteile - Teilvermögen Unternehmer		0	0
Stand am Ende der Rechnungsperiode		8'290'330	7'392'049

Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)			
Saldo Abschreibungskonto der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Betrag des Vorabkontos zur Wiederanlage	CHF	0.00	0.00
Saldo Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	CHF	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Fondsanteile	CHF	0	0

Erfolgsrechnung

Immobilien SICAV total

Rechnungsperiode

01.04.24 - 30.09.24 01.04.23 - 30.09.23

Erträge

Mietzinseinnahmen	CHF	34'262'616.52	33'052'170.14
Bankzinsen	CHF	17'999.76	14'310.60
Bauzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	782'216.38	209'841.45
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	-113'966.16	169'311.82
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	1'471'388.80	110'893.70
Total Erträge	CHF	36'420'255.30	33'556'527.71

Aufwand

Hypothekarzinsen	CHF	3'047'755.42	3'081'125.96
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	3'583'942.31	2'934'039.66
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	2'440'567.27	1'623'542.97
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'191'349.90	1'143'058.85
Steuern	CHF	5'761'540.41	5'775'772.86
Prüfaufwand	CHF	45'928.60	39'759.90
Schatzungs		59'141.20	181'322.70
Anwältekosten	CHF	36'416.15	52'645.40
Bankgebühren	CHF	186'782.51	138'137.88
Publikations- und Druckkosten	CHF	26'742.61	42'707.19
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	3'301'766.65	3'322'260.00
b) die Depotbank	CHF	186'393.34	182'326.25
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	307'899.14	-10'640.16
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	500'000.00	0.00
Total Aufwand	CHF	20'676'225.51	18'506'059.46

Nettoertrag	CHF	15'744'029.79	15'050'468.25
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	0.00	778'066.72
Realisierter Erfolg	CHF	15'744'029.79	15'828'534.97
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	198'108.68	-2'785'363.36
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	15'942'138.47	13'043'171.61





Teilvermögen Investoren-BIM

Bonhôte-Immobilier SICAV

Geschäftsbericht und Ausblick

Halbjahresbericht

Am 12. Juli 2024 haben die an der Generalversammlung von Bonhôte-Immobilier SICAV anwesenden oder vertretenen Aktionäre sämtliche Anträge des Verwaltungsrats und insbesondere eine Rekorddividende von CHF 3.32 netto pro Aktie genehmigt. 77,8% haben entschieden, ihre Dividende in Form von neuen Aktien zu beziehen, was das grosse Vertrauen in die SICAV belegt und Reinvestitionen in der Höhe von über CHF 19 Millionen ermöglicht.

Gestützt auf die ausgezeichneten Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2023-2024 lancierte der Verwaltungsrat in der Folge im September 2024 eine Kapitalerhöhung, welche mit der Aufnahme von nahezu CHF 95 Millionen das ursprüngliche Ziel von CHF 93 Millionen übertroffen hat.

Die Ausschüttung einer Rekorddividende für das Geschäftsjahr 2023-2024 widerspiegelt den soliden Leistungsausweis der Bonhôte-Immobilier SICAV. Darüber hinaus konnten mit der Kapitalerhöhung neue Anleger gewonnen und die Eigenmittel im Hinblick auf künftige Investitionen gestärkt werden. Die beschafften Mittel sind hauptsächlich für die folgenden vier strategischen Schwerpunkte bestimmt:

Der erste Schwerpunkt betrifft den Beginn der Finanzierung des in «Concept B.180» umbenannten Projekts «Beauregard-Dessus» in Neuchâtel. Der zweite Schwerpunkt besteht in der Fortsetzung der Investitionen in hochwertige Immobilien. Wir werden weiter unten im Bericht auf diese beiden Punkte zurückkommen.

Der dritte Schwerpunkt ist die Fortführung der kontinuierlichen Renovierung des Immobilienportfolios. Diese Strategie gewährleistet eine dynamische und attraktive Entwicklung der Gebäude zwischen realem und wirtschaftlichem Alter.

Der letzte Schwerpunkt betrifft die Verringerung des Verschuldungsgrades, die es ermöglichen wird, weiterhin proaktiv zu handeln und Anlagechancen erfolgreich zu nutzen.

Immobilienportfolio

Bonhôte-Immobilier SICAV freut sich, den Beginn der Bauarbeiten für das Projekt «Concept B.180», bisher «Beauregard-Dessus» genannt, bekannt zu geben.

Der Name verweist auf Überlegungen zu Umwelt-, Gesellschafts- und Governance-Aspekten (ESG), die den Entwicklungsprozess begleitet haben. Der Buchstabe B bezieht sich insbesondere auf die Bauherrin, die Bonhôte-Immobilier SICAV, auf die Ortsbezeichnung Beauregard, auf die Verwendung von Holz-Beton (Bois-Beton) und auf die Biodiversität, während die Schlüsselzahl 180 für die freie 180-Grad-Sicht sowie für Offenheit, Kreativität und Innovation und die Wohnungstypologie steht, welche die Reflexionen zu diesem Projekt geleitet haben.

Das Projekt umfasst die Errichtung von vier neuen Gebäuden mit insgesamt 163 Wohnungen verschiedener Kategorien: Stockwerkeigentum (PPE), betreutes Wohnen (AE), gemeinnütziges Wohnen (LUP), Cluster für Menschen mit Behinderung, nachhaltiges Wohnen und Standardmiete. Die Formen und Typologien der Wohnungen sind vielfältig und reichen von Einzimmer- bis zu 61/2-Zimmer-Wohnungen. Unter den Gebäuden sind zwei Tiefgaragen mit 145 Parkplätzen vorgesehen, womit ein Maximum an Freiflächen auf dem Grundstück erhalten bleibt und die sanfte Mobilität gefördert wird. Das bestehende Haus «Matile» im Zentrum des Geländes wird als Erinnerung an den ursprünglichen Ort erhalten. Es soll den Bewohnern und Nachbarn als Gemeinschaftsraum dienen und umfasst auch Verwaltungsräume im Obergeschoss.

Die mit CHF 81 Millionen budgetierten Bauarbeiten werden sich voraussichtlich über eine Dauer von rund 30 Monaten erstrecken, sodass die vier Gebäude in der zweiten Hälfte des Jahres 2026 für die ersten Bewohner bezugsbereit sein sollten.

Die Investitionen werden fortgesetzt, unter anderem mit dem am 1. April 2024 in Kraft getretenen Erwerb von Wohngebäuden in Birrhard (AG), an der Käsistrasse 6 bis 22, für einen Gesamtbetrag von CHF 43 Millionen. Diese Transaktion weist eine Bruttorendite von 4,5% aus. Die neun Wohngebäude mit 92 voll belegten Wohnungen, die sich durch die Verwendung hochwertiger und nachhaltiger Materialien auszeichnen, wurden 2023 eingeweiht. Darüber hinaus wird jedes Gebäude mit Wärmepumpen und einem Gaskraftwerk ausgestattet, das in kalten Perioden als Zusatzsystem für die Heizung fungiert und damit ein optimales und nachhaltiges Energiemanagement gewährleistet.

Im ESG-Bereich schliesst sich Bonhôte-Immobilier SICAV

mit Viteos zusammen, einem im Bereich erneuerbare Energien tätigen Unternehmen. Sie hat drei langfristige Verträge für Lösungen in den Bereichen Photovoltaik, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Fernwärme mit dem Unternehmen abgeschlossen.

Alle drei Projekte haben die Förderung der nachhaltigen Entwicklung zur Verbesserung der Lebensqualität der Mieter zum Ziel.

Die erste Initiative betrifft den gesamten Immobilienbestand der Bonhôte-Immobilier SICAV mit ihren insgesamt 95 Gebäuden, die sich hauptsächlich in der Westschweiz befinden. Ein Drittel dieser Immobilien kommt für die Installation von Photovoltaikanlagen in Frage. Diese ermöglichen die jährliche Erzeugung von 3'000 MWh, was dem Energieverbrauch von 1'000 Vier-Personen-Haushalten entspricht.

Die zweite Initiative betrifft die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in allen Gebäuden, die über eine für diesen Zweck geeignete Tiefgarage verfügen, was für die Hälfte des Immobilienportfolios zutrifft. Sobald einer der Mieter einen Antrag stellt, wird die entsprechende Ausrüstung zu günstigen Preisen bereitgestellt.

Die dritte Initiative betrifft das bereits angesprochene Immobilienprojekt Concept B.180. Die Bonhôte-Immobilier SICAV plant, dieses Quartier nicht nur mit erneuerbarer Energie zu beheizen, sondern im Sommer auch zu kühlen. Sie ist die erste Eigentümerin, die eine Vereinbarung mit Viteos unterzeichnet hat, um einen Fernwärmeanschluss zu realisieren, der Seewasser und dezentrale Wärmepumpen (WP) nutzt. Dieses System liefert nicht nur Wärme im Winter, sondern auch Kälte zur Kühlung der Wohnungen im Sommer.

Insgesamt hat die Bonhôte-Immobilier SICAV im Jahr 2024 eine effiziente strategische Verwaltung unter Beweis gestellt, die von einer soliden Finanzlage, gezielten Investitionen und einem beispielhaften Engagement für Nachhaltigkeit geprägt ist. Mit Projekten wie Concept B.180 und bedeutenden Akquisitionen bekräftigt die Gesellschaft ihre Position als Schlüsselakteur auf dem Schweizer Immobilienmarkt. Die kohärente Umsetzung der ESG-Grundsätze bei ihren Transaktionen stärkt nicht nur ihre wirtschaftliche Leistung, sondern auch ihre positiven Impact für die Umwelt und die Gesellschaft. Diese Dynamik bildet zusammen mit der Unterstützung der Aktionäre und Investoren eine solide Grundlage für ein weiteres nachhaltiges und innovatives Wachstum.

Neuchâtel, 28. November 2024



Bilanz

Teilvermögen Investoren - BIM

30.09.2024

30.09.2023

Aktiven

Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	67'113'543.88	19'979'050.05
------------------------	-----	---------------	---------------

Grundstücke

Wohnbauten	CHF	704'126'000.00	690'850'042.00
------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	110'690'000.00	83'020'000.00
---------------------------------	-----	----------------	---------------

Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	262'470'000.00	269'940'000.00
-------------------------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkelgentum In kommerziell genutzten liegenschaften	CHF	45'600'000.00	33'760'000.00
---	-----	---------------	---------------

Gemischte Bauten	CHF	147'600'000.00	181'520'000.00
------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	52'360'000.00	51'990'000.00
---------------------------------------	-----	---------------	---------------

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	19'560'000.00	0.00
--	-----	---------------	------

Total Grundstücke	CHF	1'342'406'000.00	1'311'080'042.00
--------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Sonstige Vermögenswerte	CHF	2'394'068.83	6'257'214.99
-------------------------	-----	--------------	--------------

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'411'913'612.71	1'337'316'307.04
----------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passiven

Kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	121'369'500.00	180'424'200.00
---------------------------------	-----	----------------	----------------

Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	20'287'034.69	14'915'200.04
---	-----	---------------	---------------

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Hypothekarschulden	CHF	228'884'000.00	221'360'500.00
---------------------------------	-----	----------------	----------------

Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	172'085.24	207'951.89
---	-----	------------	------------

Gesamtverbindlichkeiten	CHF	370'712'619.93	416'907'851.93
--------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	1'041'200'992.78	920'408'455.11
---	------------	-------------------------	-----------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-10'337'946.66	-9'440'150.16
--------------------------------	-----	----------------	---------------

Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'030'863'046.12	910'968'304.95
--	------------	-------------------------	-----------------------

Veränderung des Nettosvermögens

30.09.2024

30.09.2023

Nettosvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	929'374'413.78	909'140'457.09
---	-----	----------------	----------------

Ausschüttung	CHF	-24'540'606.68	-23'689'565.25
--------------	-----	----------------	----------------

Saldo der Bewegungen von Fondsaktie	CHF	110'087'100.55	12'474'241.50
-------------------------------------	-----	----------------	---------------

Gesamtergebnis	CHF	15'942'138.47	13'043'171.61
----------------	-----	---------------	---------------

Nettosvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	1'030'863'046.12	910'968'304.95
--	------------	-------------------------	-----------------------

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie

30.09.2024

30.09.2023

Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		7'391'749	7'289'097
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Ausgegebene Aktie		898'281	102'652
-------------------	--	---------	---------

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

Stand am Ende der Rechnungsperiode		8'290'030	7'391'749
------------------------------------	--	-----------	-----------

Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	CHF	124.35	123.25
---	------------	---------------	---------------

Erfolgsrechnung

Rechnungsperiode

Teilvermögen Investoren - BIM

01.04.24 - 30.09.24 01.04.23 - 30.09.23

Erträge			
Mietzinseinnahmen	CHF	34'262'616.52	33'052'170.14
Bankzinsen	CHF	17'999.76	14'310.60
Bauzinsen	CHF	0.00	0.00
Sonstige Erträge	CHF	782'216.38	209'841.45
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	-113'966.16	169'311.82
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	1'471'388.80	110'893.70
Total Erträge	CHF	36'420'255.30	33'556'527.71

Aufwand

Hypothekarzinsen	CHF	3'047'755.42	3'081'125.96
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	3'583'942.31	2'934'039.66
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	2'440'567.27	1'623'542.97
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'191'349.90	1'143'058.85
Steuern	CHF	5'761'540.41	5'775'772.86
Prüfaufwand	CHF	45'928.60	39'759.90
Schatzungs		59'141.20	181'322.70
Anwältekosten	CHF	36'416.15	52'645.40
Bankgebühren	CHF	186'782.51	138'137.88
Publikations- und Druckkosten und Diverse	CHF	26'742.61	42'707.19
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	3'301'766.65	3'322'260.00
b) die Depotbank	CHF	186'393.34	182'326.25
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	307'899.14	-10'640.16
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	500'000.00	0.00
Total Aufwand	CHF	20'676'225.51	18'506'059.46

Nettoertrag	CHF	15'744'029.79	15'050'468.25
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	0.00	778'066.72
Realisierter Erfolg	CHF	15'744'029.79	15'828'534.97
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	198'108.68	-2'785'363.36
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	15'942'138.47	13'043'171.61

Verwendung des Erfolges

01.04.24 - 30.09.24 01.04.23 - 30.09.23

Nettoertrag	CHF	15'744'029.79	15'050'468.25
Vortrag des Ertrags	CHF	9'066'099.92	6'990'539.28
Zur Verteilung verfügbarer Ertrag	CHF	24'810'129.71	22'041'007.53
Ausschüttung der ordentlichen Erträge	CHF	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	24'810'129.71	22'041'007.53

Verwendung des Kapitalgewinns

01.04.24 - 30.09.24 01.04.23 - 30.09.23

Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste ¹	CHF	0.00	778'066.72
Vortrag der realisierte Kapitalgewinne	CHF	19'882'296.31	11'365'614.47
Zur Ausschüttung verfügbarere realisierte Kapitalgewinne	CHF	19'882'296.31	12'143'681.19
Ausschüttung der realisierten Kapitalgewinne	CHF	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	19'882'296.31	12'143'681.19

¹ Art. 89, abs. 1, bst. a, KAG

Immobilieninventar

Wohnbauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Basel-Landschaft					
Diegten	Hauptstrasse 22 à 26	10'123'010.95	10'040'000.00	195'948.00	4.59%
Freiburg					
Fribourg	20 à 22, Impasse de la Forêt	18'955'261.55	18'350'000.00	601'532.80	7.56%
Pont-en-Ogoz	3, En Palud	11'046'592.51	10'920'000.00	233'621.50	4.42%
Genf					
Carouge	33 à 37-37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'317'145.56	30'960'000.00	789'870.00	5.13%
	47/49, rte de Veyrier	10'178'118.61	13'810'000.00	417'271.00	6.08%
Genf	57, rue de Lyon	11'442'975.45	12'650'000.00	351'083.80	5.70%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna"	41'361'979.85	49'900'000.00	1'318'224.20	5.38%
	11, rue Sautter	17'905'171.58	20'270'000.00	558'513.00	5.62%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	9'511'275.88	11'190'000.00	279'818.00	5.04%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'558'943.14	26'130'000.00	690'961.69	5.32%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'864'504.28	6'840'000.00	177'357.00	5.28%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	34'338'402.69	42'230'000.00	1'187'054.50	5.70%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	11'001'194.43	13'280'000.00	365'511.50	5.57%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'920'902.06	15'560'000.00	417'565.00	5.38%
Vernier	35, av. du Lignon	7'776'655.87	9'410'000.00	208'550.00	4.81%
Neuchâtel					
Boudry	33/35, rte de la Gare	4'078'087.14	4'880'000.00	141'108.00	5.78%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'295'810.08	8'690'000.00	248'655.25	5.91%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'260'493.79	6'450'000.00	196'276.05	6.23%
	1/3, rue de la Colline	5'716'931.03	7'050'000.00	200'895.05	5.70%
	11a/11b, rue des Vernes	5'436'953.33	5'650'000.00	163'040.70	5.84%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'819'856.00	6'770'000.00	196'044.55	5.80%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	5'051'452.10	5'020'000.00	142'913.25	5.92%
	24 à 28, rue des Berthoudes	7'118'488.57	7'140'000.00	197'700.00	5.60%
	19, rue des Vignolants	5'270'604.32	4'860'000.00	142'968.00	5.90%
	1 à 7, rue des Battieux	10'896'484.20	11'340'000.00	373'037.00	6.73%
Peseux	10/12, rue de la Gare	5'053'450.02	5'470'000.00	153'934.70	5.89%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'892'692.12	8'450'000.00	237'161.10	5.72%
St. Gallen					
Heerbrugg	Engelgasse 4/6	22'699'698.38	22'790'000.00	406'989.00	3.86%
Solothurn					
Hägendorf	Bodenmattstrasse 12	11'640'967.48	11'420'000.00	216'446.50	3.94%
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'780'813.14	7'640'000.00	191'836.00	5.09%
Thurgau					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'928'067.97	19'810'000.00	421'123.50	4.46%
Wallis					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'786'058.84	14'430'000.00	342'556.00	4.95%
Martigny	2 à 8, rue des Peupliers	15'432'588.94	15'310'000.00	322'618.65	4.72%

<i>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>
Waadtland					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'421'250.58	2'030'000.00	66'047.00	6.65%
Avenches	1-2, impasse des Lilas	13'199'190.64	13'066'000.00	303'631.00	4.77%
	5-6, ch. de la Guérite	19'371'949.67	19'180'000.00	435'741.45	4.68%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'273'660.16	12'600'000.00	381'688.00	6.32%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'635'249.57	8'660'000.00	270'077.71	6.49%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaz	10'257'801.14	10'360'000.00	289'047.00	5.61%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'415'828.68	3'030'000.00	86'006.00	5.68%
	13, rue de Sadaz	2'917'528.33	3'650'000.00	96'398.05	5.78%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'340'902.20	3'420'000.00	104'411.00	6.16%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'398'971.74	15'880'000.00	419'905.00	5.45%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'744'085.38	13'760'000.00	380'208.00	6.15%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'551'890.92	5'720'000.00	201'701.30	7.13%
	1b à 1d - 9-13, av. de Montchoisi	15'428'888.29	17'600'000.00	576'040.02	6.58%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'943'775.44	7'050'000.00	194'209.20	5.51%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'942'514.60	7'300'000.00	177'594.00	5.11%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	31'768'453.35	39'210'000.00	1'031'513.40	5.31%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'142'510.28	3'470'000.00	102'884.00	5.95%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'191'075.06	4'160'000.00	123'289.00	6.03%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'671'424.44	8'380'000.00	212'942.00	5.24%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'519'947.09	7'140'000.00	190'642.00	5.36%
Vully-les-Lacs	2 à 8, ch. Fleuri	17'036'412.64	16'600'000.00	375'471.00	4.68%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'308'742.58	9'390'000.00	299'140.45	5.20%
	22, rue des Jordils	5'584'022.56	7'760'000.00	217'471.00	5.87%
Total		624'527'707.20	704'126'000.00	18'624'242.87	

<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>
Aargau					
Birrhard	6 à 22, Käsistrasse	43'542'851.05	45'560'000.00	941'934.50	4.22%
Genf					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'326'666.45	5'630'000.00	167'901.80	5.98%
Jura					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'329'299.15	18'690'000.00	415'025.00	5.16%
Neuchâtel					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	5'030'503.87	6'430'000.00	174'333.00	5.49%
	219 à 229, rue des Fahys	21'876'630.58	23'090'000.00	553'566.00	5.22%
Waadtland					
Aigle	52, rte d'Evian	9'606'233.84	11'290'000.00	349'717.00	6.39%
Total		104'712'184.94	110'690'000.00	2'602'477.30	

Gemischte Bauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Waadtland					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'558'968.54	8'390'000.00	223'244.15	5.34%
Lausanne	36, av. de Cour	16'533'868.53	21'690'000.00	523'797.00	4.83%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'421'808.34	20'300'000.00	595'539.00	5.94%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'088'099.12	6'690'000.00	201'301.00	6.03%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolle	18'359'844.70	23'960'000.00	649'541.00	5.45%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	29'906'858.82	28'830'000.00	749'042.90	5.22%
	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'839'498.97	7'960'000.00	223'108.00	5.68%
	2/4, rue du Simplon	7'606'450.36	6'800'000.00	204'692.20	6.05%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'700'625.07	22'980'000.00	657'092.00	5.92%
Total		130'016'022.45	147'600'000.00	4'027'357.25	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Genf					
Genf	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'470'000.00	80'926.00	4.68%
Neuchâtel					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'599'443.61	30'800'000.00	707'502.00	4.59%
Hauterive	61, Rouges-Terres (SI Innoparc SA) ³	15'289'386.81	15'770'000.00	613'046.10	7.97%
La Chaux-de-Fonds	103/105, rue Fritz Courvoisier (SI Innoparc SA) ³	10'101'873.38	10'200'000.00	340'074.85	8.04%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (SI Innoparc SA) ³	15'188'487.22	15'350'000.00	459'151.90	6.13%
	20 à 24, rue du Puits-Godet	22'101'894.10	22'130'000.00	600'534.00	5.43%
	1, Place Coquillon - 15, rue de l'Hôpital - 8, rue des Poteaux	50'720'909.13	50'550'000.00	1'153'985.30	4.56%
	11, rue du Temple-Neuf	5'494'662.54	5'500'000.00	141'162.40	5.31%
	19, rue de l'Ecluse	698'469.88	650'000.00	23'009.15	7.09%
Saint-Blaise	1, av. des Pâquiers (SI Innoparc SA) ³	14'722'131.39	14'680'000.00	367'008.85	5.90%
Waadtland					
Eysins	21, rte de Crassier	24'242'964.90	25'170'000.00	561'655.90	4.48%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'454'969.00	5'460'000.00	129'940.50	5.04%
Le Mont-sur-Lausanne	En Budron A5	24'459'658.43	28'670'000.00	757'964.60	5.30%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'450'527.07	5'500'000.00	139'356.00	5.07%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino - 6c, rue du Théâtre	21'442'982.97	22'920'000.00	445'100.10	3.88%
Vevey	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'486'196.31	5'650'000.00	186'798.00	5.24%
Total		251'991'121.19	262'470'000.00	6'707'415.65	

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Neuchâtel					
Le Landeron	11, rue de Jolimont - 26, rue du Lac	14'621'153.04	14'580'000.00	314'341.00	4.61%
Waadtland					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'675'284.85	37'780'000.00	838'148.00	4.62%
Total		53'296'437.89	52'360'000.00	1'152'489.00	

Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaft

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Genf					
Carouge	20, rue des Noirettes	11'547'788.95	11'780'000.00	314'291.45	5.52%
Genf	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	29'420'600.69	33'820'000.00	834'343.00	4.94%
Total		40'968'389.64	45'600'000.00	1'148'634.45	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Neuchâtel					
Neuchâtel	15/21, av. Edouard-Dubois (Concept B.180)	17'000'030.83	19'560'000.00	0.00	0.00%
Total		17'000'030.83	19'560'000.00	0.00	

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 ¹ in CHF
Wohnbauten	624'527'707.20	704'126'000.00	18'624'242.87
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	104'712'184.94	110'690'000.00	2'602'477.30
Kommerziell genutzte Liegenschaften	251'991'121.19	262'470'000.00	6'707'415.65
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten liegenschaften	40'968'389.64	45'600'000.00	1'148'634.45
Gemischte Bauten	130'016'022.45	147'600'000.00	4'027'357.25
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	53'296'437.89	52'360'000.00	1'152'489.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	17'000'030.83	19'560'000.00	0.00
Total	1'222'511'894.14	1'342'406'000.00	34'262'616.52

Der Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks von Bonhôte-Immobilier SICAV beträgt per 30. September 2024 CHF 1'180'854'601.26

¹ Einschliesslich noch zu erhaltende und vorausbezahlte Mieten

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

³ 100 % indirekt im Besitz

Aufstellung der Immobilienkäufe und -verkäufe

Kauf

Wohnbauten

Kaufpreis in CHF

Aargau		
Birrhard	Käsistrasse 6-22	43'000'000.00
Total Kauf		43'000'000.00

Verkauf

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis zum 30. September 2024.



Hypothekarschulden im Detail

Hypothekarschulden im Detail

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
40'000'000.00	FIX	1.88%	03.04.2024	03.10.2024
16'000'000.00	FIX	1.68%	09.09.2024	08.10.2024
20'000'000.00	FIX	1.46%	08.08.2024	08.10.2024
20'000'000.00	FIX	1.50%	28.08.2024	28.10.2024
1'000'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2024
176'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2024
191'000.00	FIX	0.00%	17.12.2020	30.11.2024
240'000.00	FIX	0.00%	22.12.2022	30.11.2024
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%	30.08.2019	03.02.2025
7'500'000.00	FIX	1.75%	30.03.2024	30.03.2025

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
20'000'000.00	FIX	2.14%	28.10.2022	28.10.2025
15'000'000.00	FIX	0.83%	31.03.2021	31.03.2026
10'000'000.00	FIX	0.95%	27.09.2018	26.09.2026
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%	03.04.2018	03.04.2028
16'500'000.00	FIX	2.17%	01.10.2023	30.09.2028
20'000'000.00	FIX	2.04%	06.11.2023	06.11.2028

Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
6'000'000.00	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
7'000'000.00	FIX	1.59%	28.06.2024	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
2'628'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
3'236'000.00	FIX	0.00%	17.12.2020	30.11.2041
5'520'000.00	FIX	0.00%	22.12.2022	30.11.2047

350'253'500.00

1.45%
(durchschnittlicher,
gewichteter Zinssatz)

3.92 Jahre
(Dauer)



Detaillierte zurückgezahlte Hypothekarschulden

<i>Kapital in CHF</i>	<i>Zinstyp</i>	<i>Zinssatz pro Jahr</i>	<i>Aufnahmedatum</i>	<i>Verfalldatum</i>
20'000'000.00	FIX	1.95%	29.03.2024	29.04.2024
40'000'000.00	FIX	2.08%	28.03.2024	29.04.2024
9'000'000.00	FIX	2.15%	16.02.2024	08.05.2024
27'000'000.00	FIX	2.20%	08.01.2024	08.05.2024
40'000'000.00	FIX	2.10%	29.04.2024	29.05.2024
12'252'200.00	SARON	1.87%	30.06.2021	28.06.2024
20'000'000.00	FIX	1.75%	29.04.2024	29.06.2024
20'000'000.00	FIX	1.57%	08.05.2024	08.08.2024
20'000'000.00	FIX	1.70%	29.06.2024	28.08.2024
16'000'000.00	FIX	1.88%	09.05.2024	08.09.2024
10'000'000.00	FIX	1.75%	29.07.2024	30.09.2024
40'000'000.00	FIX	1.63%	29.05.2024	30.09.2024

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%	0.70%
Ausgabekommission	§ 18 des Anlagereglement	5.00%	1.75%
Rücknahmekommission	§ 18 des Anlagereglement	1.00%	N/A
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 19 des Anlagereglement	5.00%	1.00%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 19 des Anlagereglement	3.00%	0% bis 3%
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Anlagereglement	5.00%	2% bis 3.86%
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 CHF 65'468'429.58.





Teilvermögen Unternehmer

Bonhôte-Immobilier SICAV

Bilanz

Teilvermögen Unternehmer 30.09.2024 30.09.2023

Aktiven

Bankguthaben

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

Passiven

Ausländische Fonds

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

Aktienkapital

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

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktie¹ 30.09.2024 30.09.2023

Entwicklung der Anzahl Aktie im Umlauf

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

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

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Unternehmer

Rechnungsperiode

01.04.24 - 30.09.24 01.04.23 - 30.09.23

Erträge

Total Erträge	CHF	0.00	0.00
----------------------	------------	-------------	-------------

Aufwand

Total Aufwand	CHF	0.00	0.00
----------------------	------------	-------------	-------------

Nettoertrag	CHF	0.00	0.00
-------------	-----	------	------

Realisierter Erfolg	CHF	0.00	0.00
---------------------	-----	------	------

Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	0.00	0.00
----------------------------------	-----	------	------

Verwendung des Erfolges

Rechnungsperiode

01.04.24 - 30.09.24 01.04.23 - 30.09.23

Nettoertrag	CHF	0.00	0.00
-------------	-----	------	------

Vortrag des Ertrags	CHF	0.00	0.00
---------------------	-----	------	------

Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg	CHF	0.00	0.00
--	------------	-------------	-------------

Kapitalgewinne Ausschüttung	CHF	0.00	0.00
-----------------------------	-----	------	------

Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	0.00	0.00
------------------------------------	-----	------	------

Vortrag auf neue Rechnung	CHF	0.00	0.00
----------------------------------	------------	-------------	-------------



Banque Bonhôte & Cie SA

Zertifizierte



Corporation



bonhote.ch