



Jahresbericht 2020-2021



Herzlich willkommen!

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht mit der per 31. März 2021 abgeschlossenen Jahresrechnung des Bonhôte-Immobilier SICAV überreichen zu dürfen.

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres ermöglicht die Ausschüttung eines Betrages von CHF 22'367'632.43 an die Anlegeraktionäre, was einer Dividende von CHF 3.19 pro Anteil entspricht. Diese wird am 30. Juli 2021, nach der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 13. Juli 2021, ausbezahlt.

Die Anleger werden gemäss Emissionsprospekt das fünfte Jahr in Folge zwischen einer Bardividende und neuen Fondsanteilen wählen können. Diese Lösung ist im Bereich der Immobilienfonds immer noch einmalig.

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

Wir danken Ihnen für das Vertrauen, welches Sie uns in den vierzehn Geschäftsjahren des Bonhôte-Immobilier SICAV entgegengebracht haben.

Mit freundlichen Grüssen

Der Verwaltungsrat

Yves de Coulon
Präsident

Jean-Paul Jeckelmann
Vizepräsident

Beim vorliegenden Jahresbericht handelt es sich um eine Übersetzung des geprüften Jahresberichtes, der in französischer Sprache verfasst und alleine verbindlich ist.



Inhaltsverzeichnis

Seite 6	Bonhôte-Immobilier SICAV	Seite 30	Vermögens- und Erfolgsrechnung
Seite 8	Wirtschaftliche und rechtliche Informationen	Seite 32	Immobilieninventar
Seite 19	Kennzahlen, Vermögens- und Erfolgsrechnung	Seite 40	Statistik
Seite 23	Anlegerteilvermögen - BIM	Seite 42	Immobilien im Überblick
Seite 24	Geschäftsbericht und Ausblick	Seite 53	Unternehmerteilvermögen
Seite 28	Nachhaltige Entwicklung	Seite 54	Vermögens- und Erfolgsrechnung
		Seite 57	Bericht der Prüfgesellschaft

Bonhôte-Immobilier SICAV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Depotbank

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

Fondsleitung

FidFund Management SA
35, route de Signy
1260 Nyon / VD

Verwalter

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





Der Verwaltungsrat Bonhôte-Immobilier SICAV

Bonhôte-Immobilier SICAV

Verwaltungsrat

Yves de Coulon (links auf dem Bild)

Jean-Paul Jeckelmann

Géraldine Bosshart Brodard

Präsident

Vizepräsident

Mitglied

FidFund Management SA

Verwaltungsrat

Yves de Montmollin	Präsident
Olivier Vollenweider	Vizepräsident
Jean-François Abadie	Verwaltungsratsmitglied
Philippe Bens	Verwaltungsratsmitglied
Yves de Coulon	Verwaltungsratsmitglied

Geschäftsleitung

Selda Karaca	Generaldirektorin
Christophe Audousset	Vizedirektor
Lionel Bauer	Vizedirektor

Schätzungsexperten (jeder zu bestimmte Liegenschaften zugeordnet)

Driss Agramelal	Immobilienexperte – AGRA (Switzerland) LLC – Zollikon /ZH (ab. 23.03.2021)
Yves Cachemaille	Immobilienexperte – CBRE Genève SA – Genf (ab. 23.03.2021)
Caroline Dunst	Immobilienexperte – Acanthe SA – Genf
Denise Dupraz	Architektin und Immobilienexperte – D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges
Michel Grosfillier	Architekt EAUG-SIA-REG A–Bureau d’architecte Processus Immobilier SA – Genf
Stéphanie Osler	Immobilienexperte – Expertop SA – La Grande-Béroche /NE

Liegenschaftsverwaltung

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

Revisionsstelle

KPMG SA – Genf

Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

Am 18. August 2020 kündigten FidFund Management SA, in der Eigenschaft als Leitung des Immobilienfonds, und CACEIS Bank, Paris, Niederlassung Nyon / Schweiz, in der Eigenschaft als Depotbank, folgende Änderungen am Fondsvertrag des Immobilienfonds an, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA):

1. Anlagepolitik (§ 8)

Der Wortlaut von § 8 Ziff. 1 wird geändert, um Industriegebäude aufzunehmen, die zuvor ausgeschlossen waren.

Auch der Begriff Gebäude gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. a des Fondsvertrags wird wie folgt geändert, um Industriegebäude einzuschliessen:

Unter Gebäude werden verstanden:

[...]

Gewerblich genutzte Gebäude (Gebäude, in denen hauptsächlich Büros, Kanzleien oder Praxen, medizinische Einrichtungen, Seniorenresidenzen und Parkplätze sowie in manchen Fällen auch Handwerksbetriebe untergebracht sind) und Industriegebäude, mit Ausnahme von Hotels [zuvor: gewerblich genutzte Gebäude (Gebäude, in denen hauptsächlich Büros, Kanzleien oder Praxen, medizinische Einrichtungen, Seniorenresidenzen und Parkplätze sowie in manchen Fällen auch Handwerksbetriebe untergebracht sind) unter Ausschluss von Industriegebäuden und Hotels];

[...]

Die übrigen Bestimmungen von § 8 bleiben unverändert.

2. Sonstige Änderungen

Der Verkaufsprospekt des Immobilienfonds wird entsprechend geändert und ebenfalls aktualisiert.

Änderung des Fondsvertrags und Umwandlung des vertraglichen Kompartiment in eine SICAV

Am 30. September 2020 beschlossen FidFund Management SA, in der Eigenschaft als Fondsleitung (die „Leitung“), und CACEIS Bank, Paris, Niederlassung Nyon / Schweiz, in der Eigenschaft als Depotbank (die „Depotbank“) den vertraglichen Fonds Bonhôte-Immobilier (der „Immobilienfonds“) auf der Grundlage von Artikel 95 Absatz 1 Bst. b KKV in eine SICAV (die „Immobilien-SICAV“) umzuwandeln und die

weiter unten unter Ziff. 1 angegebenen Änderungen am Fondsvertrag vorzunehmen. In der vorliegenden Bekanntmachung werden unter Ziff. 2 die einzelnen Schritte der Umwandlung des vertraglichen Fonds in einen Anlegerteilfonds der SICAV Bonhôte-Immobilier SICAV erläutert.

1. Änderungen des Fondsvertrags

Um die Umwandlung des Immobilienfonds in eine SICAV, wie unter Ziffer 2 weiter unten beschrieben, zu ermöglichen, haben die Leitung und die Depotbank folgende Änderungen am Fondsvertrag des Immobilienfonds veröffentlicht:

1.1 Hinzunahme der Umwandlung als

Umstrukturierungsoption in Art. 24

In Artikel 24 wird ein neuer Abschnitt „Umwandlung“ unter den neuen Ziffern 9 bis 15 aufgenommen, um die Umwandlung des Immobilienfonds in eine SICAV zu ermöglichen:

Umwandlung

9. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Fonds in Teilfonds einer SICAV nach Schweizer Recht umwandeln, indem sie die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der umgewandelten Fonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf den Anlegerteilfonds einer SICAV überträgt. Die Anleger des umgewandelten Fonds erhalten Aktien des Anlegerteilfonds der SICAV im selben Wert. Zum Zeitpunkt der Umwandlung wird der umgewandelte Fonds ohne Liquidation aufgelöst und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anteilhaber des umgewandelten Fonds, die Aktionäre des Anlegerteilfonds der SICAV werden.

10. Der Anlagefonds kann nur dann in SICAV-Teilfonds umgewandelt werden, wenn:

- a) die kollektiven Kapitalanlagen von derselben Fondsleitung verwaltet werden;
- b) der Fondsvertrag dies vorsieht und dies im Anlagereglement der SICAV ausdrücklich angegeben ist;
- c) der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen übereinstimmen:

- Anlagepolitik (darunter Liquidität), Anlagetechniken (Effektenanleihen, Pensionsgeschäfte, Derivate), Kreditaufnahmen und Kreditvergaben, Verpfändung des Vermögens der kollektiven Kapitalanlagen, Risikoverteilung sowie Anlagerisiken, Art der kollektiven Kapitalanlage, Anlegerkreis, Anteils-/Aktienklassen sowie Berechnung des Nettoinventarwerts,
- Verwendung des Nettoertrags und der aus der Veräusserung von Sachen und Rechten realisierten Kapitalgewinne,
- Verwendung des Ergebnisses und Rechnungslegung,
- Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmegebühren sowie Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die zulasten des Vermögens des Fonds bzw. der SICAV oder der Anleger oder Aktionäre gehen können, vorbehaltlich der spezifischen Nebenkosten der Rechtsform der SICAV,
- Bedingungen für Ausgaben und Rücknahmen,
- Laufzeit des Vertrags bzw. der SICAV,
- Publikationsorgan.

d) Die Bewertung des Vermögens der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umwandlungsverhältnisses und die Übernahme der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;

e) Es entstehen weder Kosten für den Fonds bzw. die SICAV noch für die Anleger bzw. die Aktionäre;

f) Wenn eine Umwandlung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung bewilligen.

11. Die Fondsleitung legt der Aufsichtsbehörde die vorgesehenen Änderungen des Fondsvertrags sowie die beabsichtigte Umwandlung vor der geplanten Veröffentlichung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Überprüfung vor. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und den etwaigen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Fonds und dem Teilfonds der SICAV, zur Berechnung des Umwandlungsverhältnisses, zu etwaigen Unterschieden bei den Vergütungen, zu etwaigen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des vertraglichen Fonds.

12. Sobald die Aufsichtsbehörde ihre grundsätzliche Zustimmung mitgeteilt hat, veröffentlicht die Fondsleitung die etwaigen Änderungen des Fondsvertrags nach Artikel 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag im Publikationsorgan des umgewandelten Anlagefonds. Dabei weist sie die

Anleger darauf hin, dass diese innerhalb von 30 Tagen nach der Veröffentlichung bei der Aufsichtsbehörde Einspruch gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile in bar verlangen können.

13. Die Prüfgesellschaft des Anlagefonds oder der SICAV (soweit unterschiedlich) überprüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und äussert sich dazu in einem Bericht, der für die Fondsleitung, die SICAV und die Aufsichtsbehörde bestimmt ist.

14. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde unverzüglich den Abschluss der Umwandlung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft hinsichtlich der ordnungsgemässen Durchführung des Vorgangs sowie den im Publikationsorgan der beteiligten Fonds, d. h. im Publikationsorgan der SICAV und dem des vertraglichen Fonds, veröffentlichten Bericht über die Umwandlung bekannt.

15. Die Fondsleitung bzw. die SICAV weist im nächsten Jahresbericht des vertraglichen Fonds bzw. der SICAV und gegebenenfalls in einem zuvor veröffentlichten Halbjahresbericht auf die Umwandlung hin.

1.2 Sonstige Änderungen des Fondsvertrags

Darüber hinaus war es Wunsch der Leitung und der Depotbank des Immobilienfonds, folgende weitere Änderungen am Fondsvertrag des Immobilienfonds vorzunehmen, um insbesondere sicherzustellen, dass im Rahmen der Umwandlung die Bestimmungen des Fondsvertrags des Immobilienfonds mit den Bestimmungen des Anlagereglements der Immobilien-SICAV übereinstimmen:

a. Änderung des Fondsvertrags in Bezug auf die Pfandrechte auf Gebäude (§ 14)

§ 14 Ziff. 2 wird angepasst, indem der dritte Absatz gestrichen wird, in dem eine Ausnahme in Bezug auf das Pfandrecht auf Gebäude für einen Übergangszeitraum bis zum 28. Februar 2018 vorgesehen ist, da dieser Zeitraum zwischenzeitlich abgelaufen ist und die Ausnahme nicht mehr gilt. § 14 Ziff. 2, in dem vorgesehen ist, dass sämtliche Gebäude durchschnittlich nur bis in Höhe eines Drittels ihres Verkehrswerts belastet werden können, gilt, soweit keine Ausnahmen festgelegt werden, vorübergehend und ausnahmsweise, um die Liquidität, wie in § 14 Ziff. 2 Abs. 2 vorgesehen, zu sichern.

Die übrigen Klauseln des Fondsvertrags des Immobilienfonds bleiben unverändert und die Klauseln des Anlagereglements der Immobilien-SICAV sind vergleichbar.

1.3 Änderung des Verkaufsprospekts

a. Wegfall des Anlageausschusses

Der unter Ziff. 2.3 des Verkaufsprospekts des

Immobilienfonds genannte Anlageausschuss des Immobilienfonds fällt im Rahmen der Änderung des Fondsvertrags weg.
Darüber hinaus wird der Verkaufsprospekt in formalen Punkten geändert.

2. Umwandlung

Die Leitung und die Depotbank informieren die Anteilhaber des Immobilienfonds über ihre Absicht, den Immobilienfonds in einen Anlegerteilfonds der SICAV Bonhôte-Immobilier SICAV – den Teilfonds BIM –, gemäss dem weiter unten angegebenen Umwandlungsplan umzuwandeln. Die derzeit in Gründung befindliche SICAV ist eine extern gemanagte SICAV, bei der die FidFund Management SA für die Verwaltung, einschliesslich Management und Vertrieb, zuständig ist. Später wird die Fondsleitung die Banque Bonhôte & Cie SA mit dem Management und dem Vertrieb beauftragen.

a. Umwandlungsbeschluss und Gründe

Die Umwandlung des Immobilienfonds in einen Anlegerteilfonds der Immobilien-SICAV Bonhôte-Immobilier SICAV – den Teilfonds BIM –, gemäss dem weiter unten angegebenen Umwandlungsplan erfolgt am 31. Dezember 2020, sofern dies von sämtlichen zuständigen Aufsichtsbehörden genehmigt wird. Mit dieser Umwandlung möchte die Banque Bonhôte & Cie SA ihr eigenes Produkt schaffen und dieses kontrollieren.

b. Bedingungen für die Umwandlung und Erfüllung dieser Bedingungen

Die Möglichkeit, den vertraglichen Fonds in eine SICAV umzuwandeln, ist in Artikel 24 des Fondsvertrags des Immobilienfonds, wie unter Ziff. 1 weiter oben angegeben, vorgesehen. Gemäss den Bestimmungen von Artikel 24 (Umwandlung) des Fondsvertrags kann der Immobilienfonds in eine SICAV umgewandelt werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a) die kollektiven Kapitalanlagen von derselben Fondsleitung verwaltet werden;
- b) der Fondsvertrag dies vorsieht und dies im Anlagereglement der SICAV ausdrücklich angegeben ist;
- c) der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV stimmen in Bezug auf die folgenden Bestimmungen überein:
 - Anlagepolitik (darunter Liquidität), Anlagetechniken (Effektenanleihen, Pensionsgeschäfte, Derivate), Kreditaufnahmen und Kreditvergaben, Verpfändung des Vermögens der kollektiven Kapitalanlagen, Risikoverteilung sowie Anlagerisiken, Art der kollektiven Kapitalanlage, Anteils-/Aktienklassen sowie Berechnung des Nettoinventarwerts,
 - Verwendung des Nettoertrags und der aus der Veräusserung von Sachen und Rechten realisierten Kapitalgewinne,

- Verwendung des Ergebnisses und Rechnungslegung,
 - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmegebühren sowie Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die zulasten des Vermögens des Fonds bzw. der SICAV oder der Anleger oder Aktionäre gehen können, vorbehaltlich der spezifischen Nebenkosten der Rechtsform der SICAV,
 - Bedingungen für Ausgaben und Rücknahmen,
 - Laufzeit des Vertrags bzw. der SICAV,
 - Publikationsorgan.
- d) Bewertung des Vermögens der beteiligten Fonds, Berechnung des Umwandlungsverhältnisses und Übernahme der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
- e) es entstehen weder Kosten für den Fonds bzw. die SICAV noch für die Anleger bzw. die Aktionäre.

Im vorliegenden Fall handelt die Fondsleitung des Immobilienfonds nach der Umwandlung als Fondsleitung der Immobilien-SICAV. Sowohl der Fondsvertrag des Immobilienfonds als auch das Anlagereglement der Immobilien-SICAV sehen die Möglichkeit einer Umwandlung vor. Darüber hinaus stimmen die Bestimmungen des Fondsvertrags des Immobilienfonds, die in der unter Ziff. 1 weiter oben beschriebenen Form geändert wurden, und das Anlagereglement der Immobilien-SICAV hinsichtlich der Anlagepolitik (darunter Liquidität), Anlagetechniken (Effektenanleihen, Pensionsgeschäfte, Derivate), Kreditaufnahmen und Kreditvergaben, Verpfändung des Vermögens der kollektiven Kapitalanlagen, Risikoverteilung sowie Anlagerisiken, Art der kollektiven Kapitalanlage, Anteils-/Aktienklassen sowie Berechnung des Nettoinventarwerts vollkommen überein.

Daneben stimmen auch die Verwendung des Nettoerlöses und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten, die Bedingungen für Ausgaben und Rücknahmen, die Laufzeit des Vertrags, die Verwendung des Ergebnisses und die Rechnungslegung des Fonds bzw. der SICAV sowie das Publikationsorgan überein.

Auch hinsichtlich der Vergütungen und Nebenkosten stimmen die Bestimmungen des Fondsvertrags des Immobilienfonds und des Anlagereglements der Immobilien-SICAV vollständig überein, vorbehaltlich folgender Aufwendungen, die nur für die Rechtsform der SICAV anfallen, sich aus der Durchführung des Anlagereglements der SICAV ergeben und dem Vermögen des Anlegerteilfonds BIM gemäss § 19 Ziff. 5 des Anlagereglements der Immobilien-SICAV entnommen werden können:

- Notargebühren und Gebühren für die Handelsregistereintragung von Inhabern einer

Genehmigung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen für kollektive Kapitalanlagen;
- Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder der SICAV und Haftpflichtversicherungskosten.

Darüber hinaus kann der Immobilienfonds in einen Anlegerteilfonds der Immobilien-SICAV umgewandelt werden. Bei der Umwandlung erfolgen insbesondere die Bewertung des Vermögens des Immobilienfonds, die Berechnung des Umwandlungsverhältnisses und die Übernahme der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am selben Tag und es ergeben sich hieraus keinerlei Kosten für den Fonds, den Anlegerteilfonds der SICAV oder die Anleger oder Aktionäre.

c. Umwandlungsverhältnis der Anteile des Immobilienfonds

Das Umwandlungsverhältnis der Anteile des Immobilienfonds berechnet sich wie folgt:
Die Anleger des Immobilienfonds erhalten bei der Umwandlung im Tausch gegen die von ihnen gehaltenen Anteile des Immobilienfonds eine Anzahl von Aktien des Anlegerteilfonds BIM der Immobilien-SICAV, deren Wert dem Nettoinventarwert der von ihnen gehaltenen Anteile des Immobilienfonds entspricht.

d. Steuerliche Aspekte

Die Umwandlung des Immobilienfonds in eine SICAV ist steuerlich gesehen sowohl für den Immobilienfonds als auch für die in der Schweiz ansässigen Anleger neutral.

Die im Ausland ansässigen Anleger werden aufgefordert, sich bei ihrem Steuerberater zu erkundigen, ob die Umwandlung möglicherweise steuerliche Folgen hat.

e. Prüfgesellschaft

Dieser Umwandlungsplan wurde ordnungsgemäss von der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds genehmigt, die auch die ordnungsgemässe Ausführung bestätigen wird, sobald die Umwandlung erfolgte.

3. Folgen der Umwandlung für die Anleger:

- a) Nach erfolgter Umwandlung werden die Anleger des vertraglichen Fonds Bonhôte-Immobilier automatisch Aktionäre des Anlegerteilfonds BIM der Immobilien-SICAV Bonhôte-Immobilier SICAV.
- b) Nach erfolgter Umwandlung gelten die im Anlagereglement vorgesehenen Vorschriften für die Auflösung der Immobilien-SICAV. Im Unterschied zu einem vertraglichen Fonds, dessen Auflösung von der Fondsleitung oder der Depotbank beschlossen werden kann, erfolgt die Auflösung eines Anlegerteilfonds bei einer SICAV auf der Grundlage einer Entscheidung der Unternehmeraktieninhaber, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien halten.

c) Nach erfolgter Umwandlung ist der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV das Gremium, das – vorbehaltlich der Zustimmung der FINMA – über eine etwaige Änderung der Fondsleitung oder der Depotbank gemäss Artikel 26 der Satzung der Immobilien-SICAV entscheidet. Eine Änderung der Fondsleitung oder der Depotbank wird im Publikationsorgan der Immobilien-SICAV veröffentlicht und die Aktionäre haben keine Möglichkeit, Einwand zu erheben.

d) Nach erfolgter Umwandlung können neben den im Rahmen des Immobilienfonds entnommenen Geldern folgende Kosten, die sich aus der Durchführung des Anlagereglements der Immobilien-SICAV gemäss § 19 Ziff. 5 des Anlagereglements der Immobilien-SICAV ergeben, vom Vermögen des Anlegerteilfonds BIM entnommen werden: Notargebühren und Gebühren für die Handelsregistereintragung von Inhabern einer Genehmigung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen für kollektive Kapitalanlagen sowie die Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder der SICAV und die Kosten für die Haftpflichtversicherung.

4. Spätere Veröffentlichungen

Die Durchführung der Umwandlung, das Umwandlungsverhältnis und die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung werden im hierzu vorgesehenen Publikationsorgan des Immobilienfonds bzw. der SICAV sowie im Jahresbericht der SICAV und gegebenenfalls in einem zuvor veröffentlichten Halbjahresbericht veröffentlicht.

Änderung des Zeitpunkts der Umwandlung des Vertragsfonds in einen Teilfonds der SICAV

Am 1. Dezember 2020 haben FidFund Management SA, in der Eigenschaft als Leitung des Immobilienfonds, und CACEIS Bank, Paris, Niederlassung Nyon / Schweiz, in der Eigenschaft als Depotbank, vorbehaltlich einer Genehmigung seitens der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) die folgende Mitteilung in Bezug auf das Projekt zur Umwandlung des vertraglichen Anlagefonds in einen Anlegerteilfonds der SICAV veröffentlicht:
FidFund Management SA als Fondsleitung und CACEIS Bank, Paris, Zweigstelle Nyon / Schweiz als Depotbank beziehen sich auf die Veröffentlichung vom 30. September 2020 zum Immobilienfonds Bonhôte-Immobilier.

Im Rahmen der Veröffentlichung vom 30. September 2020 war die Umwandlung des vertraglichen Fonds Bonhôte-Immobilier in einen Anlegerteilfonds der Immobilien-SICAV Bonhôte-Immobilier SICAV – den Teilfonds BIM – gemäss dem vorgesehenen Umwandlungsplan und vorbehaltlich der Genehmigung seitens aller zuständigen Aufsichtsbehörden für den 31. Dezember 2020 vorgesehen. Die Umwandlung findet nunmehr am 5. Januar 2021 statt.

Genehmigung der FINMA zur Umwandlung des Vertragsfonds in einen Teilfonds der SICAV

Am 3. Dezember 2020 veröffentlichte die FINMA ihren Beschluss zur Genehmigung der Umwandlung des Fonds Bonhôte-Immobilier in einen Anlegerteilfonds mit der Bezeichnung Anlegerteilfonds - BIM von der Investmentgesellschaft mit variablem Kapital nach Schweizer Recht Bonhôte-Immobilier SICAV (in Gründung), einer Gesellschaft mit externer Verwaltung, und der vorhergehenden Änderungen des Investmentfondsvertrags von Bonhôte-Immobilier, einem Fonds für die individuelle Anlage nach schweizerischem Recht vom Typ „Immobilienfonds“, wie von der FidFund Management SA, Nyon als Fondsleitung gemäss Vereinbarung mit der CACEIS Bank, Paris, Zweigstelle Nyon als Depotbank, am 30. September und am 2. Dezember 2020 im Schweizerischen Handelsamtsblatt als Veröffentlichungsorgan veröffentlicht.

Durchführung der Umwandlung des Vertragsfonds in einen Teilfonds der SICAV

Am 2. Februar 2021 hat die FidFund Management SA als Fondsleitung mit Zustimmung der CACEIS Bank, Paris, der Zweigstelle Nyon / Schweiz als Depotbank den Vertragsfonds Bonhôte-Immobilier in einen Teilfonds mit dem Namen Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM der Immobilien-SICAV Bonhôte-Immobilier SICAV auf der Grundlage von Art. 95. Abs. 1 lit. b KAG zum 5. Januar 2021 gemäss Beschluss der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA vom 3. Dezember 2020 umgewandelt, zu dem die Vorgehensweise im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) vom 7. Dezember 2020 wie folgt veröffentlicht wurde:

Umwandlungsverhältnis

Das Umwandlungsverhältnis lautete 1:1, d. h. ein Anteil am Anlegerteilfonds Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM wird für einen Fondsanteil am Vertragsfonds Bonhôte-Immobilier gewährt.

Die Anleger des Vertragsfonds Bonhôte-Immobilier verfügen somit über die gleiche Anzahl von Anteilen am Anlegerteilfonds Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM wie sie unmittelbar vor der Umwandlung am 5. Januar 2021 Anteile am Vertragsfonds Bonhôte-Immobilier gehalten haben.

Die obengenannte Umwandlung war Gegenstand einer Stellungnahme der Prüfgesellschaft KPMG SA, Genf, vom 20. Januar 2021 zuhanden der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA.t

Ankündigung eines Wechsels der Fondsleitung

Per 15. März 2021 informiert der Verwaltungsrat der SICAV die Anleger wie folgt über ein Vorhaben für den Wechsel der Fondsleitung.

Im Rahmen eines Managementwechsels im Sinne von Art. 39 des Bundesgesetzes über die Finanzinstitute (FINIG) für den Fonds mit mehreren Teilfonds nach schweizerischem Recht:

Bonhôte-Immobilier SICAV nach schweizerischem Recht vom Typ Immobilienfonds mit einem Teilfonds Entrepreneur und einem Anlegerteilfonds namens „BIM“ ist geplant, die Fondsleitung von FidFund Management SA in Nyon auf CACEIS (Switzerland) AG in Nyon zu übertragen.

Vorbehaltlich der Genehmigung des Managementwechsels durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) findet diese Übertragung am 1. April 2021 statt.

Für die Anleger erfolgt der Managementwechsel kostenlos.

In Bezug auf den Managementwechsel wird wie folgt mitgeteilt: Die KPMG AG wird weiterhin als Prüferin für den Fonds tätig sein.

Der vollständige Wortlaut der Änderungen, die sich aus dem Managementwechsel ergeben, kann kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank angefordert werden. Das Datum der Übernahme wird von der FINMA bestimmt.

Nach Eingang der FINMA-Entscheidung erfolgt die Veröffentlichung einer Mitteilung unter Angabe des Datums, zu dem der Wechsel der Fondsleitung in Kraft tritt.

Am 19. März 2021 hat der Verwaltungsrat der SICAV die Anleger über die folgende Änderung am Anlagereglement der SICAV informiert, die der Verwaltungsrat am 5. Februar 2021 verabschiedet hat.

1. Änderungen am vereinfachten Verkaufsprospekt

a) Ziffer 2.4 lautet künftig wie folgt: Performance des Teilfonds „BIM“ der Immobilien-SICAV
Der Inhalt dieser Ziffer 2.4 wird wie nachfolgend beschrieben aktualisiert:

Die Übersicht über die Performance berücksichtigt nunmehr das Jahr 2020.

b) Ziffer 3 Wirtschaftsinformationen

Die Tabelle der Wirtschaftsinformationen wurde aktualisiert und berücksichtigt das Geschäftsjahr 2019-2020.

2. Änderungen am Verkaufsprospekt

Änderung innerhalb des Sachverständigenkollegiums der SICAV (Ziffer 4.4 Mit Schätzungen beauftragte Experten)
Beim Sachverständigenkollegium werden folgende Änderungen vorgenommen:

Mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde hat die Immobilien-SICAV die Experten beauftragt, die für die folgenden Schätzungen zuständig sind:

- Driss Agramelal Immobilienexperte – AGRA (Switzerland) LLC, Zollikon (ZH)
- Yves Cachemaille Immobilienexperte – CBRE Genève SA, Genf
- Caroline Dunst Immobilienexpertin – Acanthe SA, Genf
- Denise Dupraz Architektin und Immobilienexpertin
- D&A architecture et expertises immobilières Sàrl, Epalinges
- Michel Grosfillier Architekt EAUG-SIA-REG A – Processus Immobilier SA – Genf
- Stéphanie Osler Immobilienexpertin – Expertop SA, La Grande Béroche (NE)

Diese Entwicklung ist Bestandteil der beabsichtigten Stärkung des Expertenkollegiums, um dessen Kompetenzen für die deutschsprachige Schweiz zu erweitern.

3. Änderungen an §8a Abs. 1 des Anlagereglements:

Die Redundanz in Bezug auf die Merkmale von Gewerbeimmobilien wurde gestrichen.

Genehmigung des Wechsels der Fondsleitung

Am 31. März hat der Verwaltungsrat der SICAV die Anleger über die folgenden Änderungen am Anlagereglement der SICAV und am Prospekt informiert, die vom Verwaltungsrat am 8. März 2021 verabschiedet und von der FINMA am 30. März 2021 genehmigt wurden.

Anlagereglement

Ab 1. April 2021 geht die Fondsleitung auf CACEIS (Switzerland) AG über (I §1 Ziffer 4): Die Immobilien-SICAV überträgt die Verwaltung einschliesslich des Vertriebs und der Anlageentscheidungen sowie aller administrativen oder sonstigen Aufgaben auf die Fondsleitung CACEIS (Switzerland) AG, Nyon.

Für die Anleger erfolgt der Managementwechsel kostenlos.

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

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

Prospekt

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

2) Der FATCA-Status der Bonhôte-Immobilier SICAV wird

wie folgt aktualisiert:

Ziffer 1.4 Einschlägige Steuervorschriften mit Bezug auf die Immobilien-SICAV

[...]

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

Transaktion einer nahestehenden Person gemäss Art. 63 Abs. 2 KAG und 32a Abs. 4 KKV).

Die Übernahme des gesamten Grundkapitals der Innoparc AG mit Sitz in 61, Rouges-Terres, 2068 Hauterive im Kanton Neuchâtel war gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG Gegenstand einer FINMA-Entscheidung vom 26. November 2020 zur Ausnahmeregelung für nahestehende Personen.

Diese Gesellschaft besitzt die folgenden vier Gebäude:

- 1) Nr. 1318, 1120 und 1721 in Hauterive;
- 2) Nr. 4298, D4393 und Nr.4392 in Saint-Blaise;
- 3) Nr. 14458 und 14459 in Chaux-de-Fonds;
- 4) D17573 und 12521 in Neuchâtel.

Das gesamte Grundkapital der Innoparc AG, d. h. 318.878 Aktien, war Gegenstand eines am 23. Dezember 2020 zwischen der Gesellschaft und der FidFund Management SA als Leitung des Vertragsfonds Bonhôte-Immobilier unterzeichneten Verkaufsversprechens. Am 12. Februar 2021 wurde die definitive Veräusserungsvereinbarung mit der Übertragung der Aktien zugunsten der Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM zum Preis von CHF 16.350.000 mit Risikoübertragung am selben Tag unterzeichnet. Die Übertragung der Erträge und Aufwendungen erfolgte rückwirkend zum 1. Januar 2021

Aktueller Stand in der Covid-19-Krise

Der Verwalter kann bekannt geben, dass sämtliche Anträge in Verbindung mit der ersten COVID-19-Welle im Frühjahr 2020 sowie auch diejenigen der zweiten und aller nachfolgenden Wellen, die ab dem 3. November 2020 aufgetreten sind, abgearbeitet und zur vollen Zufriedenheit der beteiligten Parteien vertraglich geregelt wurden. Darüber hinaus haben fast alle von den Schliessungsmassnahmen betroffenen gewerblichen Mieter ihre Miete beglichen. Nur fünf Bars und Restaurants in Genf, die noch auf eine Entscheidung des Kantons nach der Einreichung eines Härtefallgesuchs bzw. eines ergänzenden Ersuchens warten, haben Schwierigkeiten, ihre Miete für das 1. Quartal 2021 vollständig oder teilweise zu begleichen. Diese werden monatlich besonders überwacht. In diesen Fällen werden die üblichen Verfahren angewandt, wenn für die Zahlung der geschuldeten Beträge keine Vereinbarungen getroffen werden können.

In der Praxis erhielten für den Zeitraum vom 16. März 2020 bis zum 29. April bzw. 11. Mai 2020 von den im Portfolio enthaltenen 288 Mietverträgen für Geschäftsräume (ohne Innoparc SA) 128 Verträge eine direkte finanzielle Unterstützung seitens des Eigentümers, also zehn Verträge mehr als ursprünglich anvisiert. Trotz dieses Unterschieds wurde der ursprünglich auf CHF 350.000,-, also ungefähr 0,65 % des jährlichen Mietertrags des Fonds, geschätzte maximale Schaden nicht überschritten, denn der Bonhôte-Immobilier verzichtete letztendlich auf Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt CHF 324'972.- Wir möchten in diesem Zusammenhang daran erinnern, dass für den Zeitraum vom 16. bis zum 31. März 2020 bereits in der Erfolgsrechnung zum 31.03.2020 Aufwendungen in Höhe von CHF 150.000,- gebucht wurden.

Für den Zeitraum vom 3. und 5. November 2020 bis zum 28. November (nicht systemrelevante Geschäfte und Genfer Institute) bzw. 10. Dezember 2020 (Bereiche Gastronomie, Kultur, Freizeit und Sport in der Westschweiz) haben 27 der 48 theoretisch von offiziellen Schliessungen betroffenen Mietverträge für Geschäftsräume von Bonhôte-Immobilier eine erneute Unterstützung in Höhe von CHF 63.925.- erhalten, im Vergleich zu den im Halbjahresbericht zum 30.09.2020 geschätzten CHF 64.070.-, was 0,12 % des jährlichen Mietertrags des Fonds entspricht.

Schliesslich konnten für den Zeitraum vom 18. Januar bis zum 28. Februar 2021 (nicht systemrelevante Geschäfte und Genfer Institute) und vom 26. Dezember 2020 bis zum 19. April (Terrassen, Kultur, Freizeit und Sport) bzw. bis zum 31. Mai 2021 (Restaurants in geschlossenen Räumen) alle Unternehmen der betroffenen Wirtschaftszweige auf nationaler Ebene ein Härtefallgesuch einreichen, da die kantonalen Beihilfen im Jahr 2021 nicht verlängert wurden (z. B. Genf mit den dreiseitigen Abkommen Vesta 1,2 und 3). Hier besteht ein Risiko für 35 nicht systemrelevante und sonstige Geschäfte sowie für 19 Mietverträge, die hauptsächlich im Zusammenhang mit der Gastronomie stehen, was einem potenziellen Verlust von 0,25 % der jährlichen Mieterträge des Fonds in Höhe von ca. CHF 135.000.- entspricht. Heute machen die bearbeiteten Anträge 6 von 54 Mietverträgen aus und belaufen sich auf CHF 49.368.-, davon rund 40 % zugunsten einer grossen Handelskette im Bereich Mode und Schuhe.

Gleichzeitig wurden auch befristete Mietsenkungen zwischen dem 1. April 2020 und dem 31. März 2021 ausnahmsweise in Höhe von CHF 18.645,- gewährt (zwei Mieter, darunter ein Fitnesscenter und ein auf asiatische Reiseziele spezialisiertes Reisebüro). Die Mietsenkung um 50 % wurde vom 1. April bis zum 30. Juni 2021 zugunsten des Reisebüros verlängert, was einen zusätzlichen Abschlag von CHF 4.761.- darstellt.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Gesamtbetrag von CHF 464.146.- an verzichteten Mieteinnahmen, der ca. +/-0.8% des theoretischen Mietertrags des Fonds entspricht. Dies wurde gewährt,

um die Mieter zu behalten, Leerstände und die damit verbundenen Investitionen zu vermeiden, die im gegenwärtigen Kontext finanziell nachteilig wären. Zwar lagen uns zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts über den aktuellen Stand keine Anträge vor, es ist jedoch wahrscheinlich, dass wir für den Zeitraum April und Mai 2021 noch auf eine oder zwei geringfügige Mieten im Bereich der Gastronomie verzichten werden müssen.

Neben den Mietverzichteten wurden zwischen den Mietern und dem Vermieter bis 31. Dezember 2020 laufende Zahlungsvereinbarungen über insgesamt CHF 41.781,05 (sechs Mieter) abgeschlossen; CHF 31.667,- entfielen dabei auf zwei Mieter, die sich verpflichteten, diesen Betrag bis zur Fälligkeit zu begleichen, was eingehalten wurde.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bis 31. März 2021 keine Kündigungen von Mietverträgen oder Konkursanmeldungen in Verbindung mit dieser Pandemie registriert wurden und daher auch keine Einzelhandelsfläche leer steht.

Neben den zuvor genannten Kategorien, die von den Schliessungen betroffen waren, die der Bund und/oder die Kantone seit mehr als einem Jahr je nach Wirtschaftszweig angeordnet hatte(n), wurde keine andere Kategorie vom Fonds finanziell unterstützt, abgesehen von einigen solidarischen Gesten, die im Einzelfall unter Berücksichtigung des ursprünglich verfolgten Ansatzes betrachtet wurden (z. B. Caritas).

Das Risiko, dass bestimmte Einzelhandelsflächen abgewertet werden oder leer stehen könnten, wurde in der Bewertung der betreffenden Gebäude sowohl zum 31.03.2021 als auch zum 31.03.2020 berücksichtigt. Wenngleich wir noch nicht alle zugrunde liegenden Werte kennen und noch nicht genügend Abstand haben, sind wir immer noch der Ansicht, dass Wohn-, Verwaltungs- und sogar Einzelhandelsflächen kaum beeinträchtigt werden.



Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

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

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

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

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

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

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

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

Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

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

Der gewichtete Nettoabzinsungssatz beträgt im Durchschnitt 3.52%.

Spätere Ereignisse

- » Terminkauf der Liegenschaft in Vully-les-Lacs, chemin Fleuri 2, 4, 6 und 8, die der unterschriebenen Kaufvertrag am 23. Dezember 2020 und Eigentumsübergang am 1. April 2021 stattfand.

Nach der Entscheidung der FINMA vom 30. März 2021 übernimmt CACEIS (Switzerland) AG die Fondsleitung ab dem 1. April 2021:

«Der Wechsel der Fondsleitung der Bonhôte-Immobilier SICAV, Neuchâtel, von der FidFund Management SA, Nyon, zur CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, und die diesbezüglichen Änderungen des Anlagereglements, wie sie vom Verwaltungsrat am 8. März 2021 angenommen wurden, sind genehmigt.

Der Wechsel der Fondsleitung der Bonhôte-Immobilier SICAV, Neuchâtel und die diesbezüglichen Änderungen des Anlagereglements, wie in Ziffer 1 erwähnt, treten am 1. April 2021 in Kraft. Die SICAV, die Fondsleitung und die Depotbank können ab diesem Datum nur entsprechend angepasste Anlagereglemente vorschlagen.

Der zwischen FidFund Management SA, Nyon, und CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, mit dem Einverständnis von CACEIS Bank Paris, succursale de Nyon, geschlossene Übernahmevertrag ist genehmigt.

Bonhôte-Immobilier SICAV, Neuchâtel, wird den Wechsel der Fondsleitung und die diesbezüglichen Änderungen des Anlagereglements unverzüglich im Schweizerischen Handelsamtsblatt, dem Publikationsorgan des Fonds, veröffentlichen, wobei ausdrücklich festgehalten wird, dass die Anleger keine Einwendungen machen können. Das Datum des Inkrafttretens in Ziffer 2 muss in der Veröffentlichung aufgeführt sein.

Bonhôte-Immobilier SICAV, Neuchâtel, wird diesen Entscheid in ihrem nächsten Jahresbericht veröffentlichen.»



Kennzahlen

		Per 31.03.2021	Per 31.03.2020
Immobilien SICAV Gesamtvermögen	CHF	1'128'074'705.55	1'025'258'097.13
Immobilien SICAV Nettovermögen	CHF	854'805'927.53	762'613'850.39
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'090'560'042.00	1'001'000'042.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0.00	12'435'362.00

	Teilvermögen	Fondsanteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Aktien	Ordentliche Dividendenausschüttung	Ausschüttung des Kapitalgewinns	Total
2016/2017		5'956'197	695'716'839.11	116.80	3.14	0.00	3.14
2017/2018		6'043'150	712'830'103.91	117.95	3.14	0.00	3.14
2018/2019		6'152'670	732'297'039.34	119.00	3.15	0.00	3.15
2019/2020		6'261'536	762'613'850.39	121.80	3.17	0.00	3.17
2020/2021	Teilvermögen Investoren-BIM	7'011'797	854'505'927.53	121.85	3.19	0.00	3.19
2020/2021	Unternehmer	300	300'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00

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

	Per 31.03.2021	Per 31.03.2020
Teilvermögen BIM		
Mietausfallrate	3.52 %	2.31 %
Fremdfinanzierungsquote	22.76 %	24.08 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	62.33 %	61.43 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (GAV)	0.82 %	0.81 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (REF) (MV)	0.91 %	0.91 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	2.78 %	4.98 %
Kapitalrendite (ROIC)	2.25 %	3.91 %
Ausschüttungsrendite	2.02 %	2.28 %
Ausschüttungsquote	91.43 %	98.64 %
Agio/Disagio	29.67 %	13.30 %
Anlagerendite	2.71 %	5.14 %

Bonhôte-Immobilier SICAV Performance (Dividende reinvestiert)

	2021 ¹	2020	Seit Lancierung des Fonds ²	In der Berichtsperiode 01.04.20 - 31.03.21
Teilvermögen Investoren – BIM	1.87%	8.84%	113.00%	17.05%
SXI Real Estate Funds Index*	0.43%	10.81%	144.69%	15.25%

* 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 2021 bis 31. März 2021

² Vom 11. Oktober 2006 bis 31. März 2021 (kumulierte Performance)

Bilanz

Immobilien SICAV total 31.03.2021 31.03.2020

Aktiven

Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	28'301'310.34	5'691'705.64
------------------------	-----	---------------	--------------

Grundstücke

Wohnbauten	CHF	568'530'042.00	537'520'042.00
------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	90'600'000.00	90'190'000.00
---------------------------------	-----	---------------	---------------

Gemischte Bauten	CHF	171'320'000.00	168'730'000.00
------------------	-----	----------------	----------------

Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	187'620'000.00	132'740'000.00
-------------------------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	72'490'000.00	71'820'000.00
---------------------------------------	-----	---------------	---------------

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	0.00	12'435'362.00
--	-----	------	---------------

Total Grundstücke	CHF	1'090'560'042.00	1'013'435'404.00
--------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Sonstige Vermögenswerte	CHF	9'213'353.21	6'130'987.49
-------------------------	-----	--------------	--------------

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'128'074'705.55	1'025'258'097.13
----------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passiven

Kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	174'564'200.00	172'030'400.00
---------------------------------	-----	----------------	----------------

Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	14'858'626.67	9'679'409.53
---	-----	---------------	--------------

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Hypothekarschulden	CHF	73'669'500.00	71'977'500.00
---------------------------------	-----	---------------	---------------

Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	0.00	0.00
---	-----	------	------

Gesamtverbindlichkeiten	CHF	263'092'326.67	253'687'309.53
--------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	864'982'378.88	771'570'787.60
---	------------	-----------------------	-----------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-10'176'451.35	-8'956'937.21
--------------------------------	-----	----------------	---------------

SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	854'805'927.53	762'613'850.39
--	------------	-----------------------	-----------------------

Veränderung des SICAV Nettofondsvermögens 31.03.2021 31.03.2020

SICAV Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	762'613'850.39	732'297'039.34
---	-----	----------------	----------------

Ausschüttung	CHF	-19'849'069.12	-19'380'910.50
--------------	-----	----------------	----------------

Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	88'387'276.45	12'615'614.86
--	-----	---------------	---------------

Gesamtergebnis	CHF	23'653'869.81	37'082'106.69
----------------	-----	---------------	---------------

SICAV Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	854'805'927.53	762'613'850.39
--	------------	-----------------------	-----------------------

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile 31.03.2021 31.03.2020

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	CHF	6'261'536.00	6'152'670.00
-------------------------------------	-----	--------------	--------------

Ausgegebene Anteile	CHF	750'561.00	108'866.00
---------------------	-----	------------	------------

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

Stand am Ende der Rechnungsperiode	CHF	7'012'097.00	6'261'536.00
---	------------	---------------------	---------------------

Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA) 31.03.2021 31.03.2020

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

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

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

Erfolgsrechnung

Immobilien SICAV total

Rechnungsperiode

01.04.20 - 31.03.21 01.04.19 - 31.03.20

Erträge

Mietzinseinnahmen	CHF	53'849'105.87	50'654'706.00
Bankzinsen	CHF	-82'746.75	-45'418.67
Bauzinsen	CHF	177'905.56	247'343.96
Sonstige Erträge	CHF	814'802.31	293'938.20
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	316'667.14	554'767.96
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	1'674'782.45	121'707.14
Total Erträge	CHF	56'750'516.58	51'827'044.59

Aufwand

Hypothekarzinsen	CHF	2'219'635.32	2'193'528.78
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	5'294'600.30	5'089'234.26
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	5'137'203.40	4'348'581.55
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'962'741.55	1'873'461.55
Steuern	CHF	11'032'169.00	11'730'881.75
Schatzungs- und Prüfaufwand	CHF	246'118.32	169'232.43
Anwältekosten	CHF	10'524.05	16'245.23
Bankgebühren	CHF	152'159.15	138'036.54
Publikations- und Druckkosten	CHF	225'267.86	20'693.36
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	5'894'705.78	5'559'666.58
b) die Depotbank	CHF	316'067.82	297'846.53
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	-204'180.79	267'418.25
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	CHF	32'287'011.76	31'704'826.81

Nettoertrag	CHF	24'463'504.82	20'122'217.78
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	1'517'195.91	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	25'980'700.73	20'122'217.78
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	-2'326'830.92	16'959'888.91
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	23'653'869.81	37'082'106.69





Teilvermögen Investoren-BIM

Bonhôte-Immobilier SICAV

Geschäftsbericht und Ausblick

Jahresbericht

Der Nettoinventarwert per 31. März 2021 beläuft sich einschliesslich sämtlicher Kosten für Gutachten und den Erwerb von Liegenschaften auf CHF 121.85 je Anteil, was einem leichten Anstieg von CHF 0.05 gegenüber 2020 entspricht.

Das Nettobetriebsergebnis für das Geschäftsjahr beziffert sich auf CHF 24'463'504.82. Die gegenüber dem Vorjahr um 0,63% auf CHF 3.19 erhöhte Dividende wird am 30. Juli 2021 nach der Genehmigung durch die Generalversammlung ausgeschüttet. Diese guten Ergebnisse sind auf eine Kombination von Faktoren zurückzuführen, wie die rigorose Verwaltung, das solide aufgebaute Portfolio, die zum Teil aufgeschobenen Renovierungsarbeiten an den Gebäuden aufgrund der Pandemie und die geringere Steuerbelastung.

Am 14. Juni 2021 wurde ein Anteil von Bonhôte-Immobilier zu rund CHF 160.70 an der Schweizer Börse gehandelt.

Der mittlere gewichtete Nettodiskontsatz beträgt 3,52%, während das gewichtete durchschnittliche Verhältnis zwischen Mieterspiegel und Verkehrswert des bewirtschafteten Immobilienbestandes unverändert bei 5,47% liegt. Auf Grundlage des Mieterspiegels ergibt sich folgende geografische Aufteilung auf die sechs Westschweizer Kantone: Neuenburg 19,74%, Waadt 41,91%, Genf 30,49%, Freiburg 3,02%, Jura 1,59% und Wallis 1,21%. Dazu gekommen sind zwei Deutschschweizer Kantone, Thurgau mit 1,42% und Solothurn mit 0,62%. Die Mieterträge stammen zu 70% aus Wohnungen, zu 24% aus Gewerbe- oder Büroräumlichkeiten und zu 6% aus Garagen und sonstigen Objekten.

Im Geschäftsjahr 2019-2020 konnten die Anleger gemäss Emissionsprospekt das vierte Jahr in Folge zwischen einer Bardividende und neuen Fondsanteilen wählen. Im Bereich der Immobilienfonds ist diese Lösung immer noch einmalig. Letztlich haben rund 74% der Anteilhaber ihre Dividende in Form von Anteilen bezogen, was 121'318 neuen Anteilen entspricht. Mit dieser Transaktion konnte sich der Anlagefonds Mittel in der Höhe von rund CHF 15 Millionen beschaffen und damit den Kauf der beiden Gebäude in der Deutschschweiz zum Teil finanzieren. In der Hoffnung auf einen erneuten Erfolg soll diese Option auch dieses Jahr wieder angeboten werden.

Mir einem Wert der direkt verwalteten Immobilien von knapp 1,1 Milliarden Franken setzt der Anlagefonds Bonhôte-Immobilier SICAV sein Wachstum unter Einhaltung der strengen Rentabilitätskriterien fort, durch die er sich auszeichnet.

Das Geschäftsjahr 2020-2021 war von zahlreichen bedeutenden Ereignissen geprägt. Zu den wichtigsten zählen abgesehen von der erfolgreichen Kontrolle der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, die neu ins Portfolio aufgenommenen Liegenschaften in der Deutschschweiz, die im Dezember 2020 durchgeführte Kapitalerhöhung und die Umwandlung des Anlagefonds in eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV):

- » Unser Wunsch nach einer geografischen Diversifikation unseres Portfolios wurde durch den Erwerb eines ersten Wohngebäudes in Arbon (TG) und die praktisch umgehend darauf folgende Akquisition eines zweiten Wohngebäudes in Wangen bei Olten (SO) konkretisiert.
- » Die im Dezember 2020 durchgeführte Kapitalerhöhung von Bonhôte-Immobilier war mit der Aufnahme von über CHF 78 Millionen ein Erfolg. Das aufgenommene Kapital ermöglichte die Akquisition des Business-Zentrums «Light Industrial» der Innoparc SA für CHF 54 Millionen sowie von vier Wohnimmobilien im Wert von über CHF 16 Millionen im Süden des Neuenburger Sees, in Vully-les-Lacs (VD). Bei diesen Akquisitionen handelt es sich um qualitativ hochstehende, nachhaltige und diversifizierte Investitionen mit einer ansprechenden Rendite für die Investoren.
- » Die Umwandlung des vertraglichen Anlagefonds in eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) ist seit dem 5. Januar 2021 wirksam. Diese Änderung der Rechtsform ändert nichts am steuerrechtlichen Status des Anlagefonds, der steuerbefreit bleibt. Für die Anleger entstehen keinerlei Kosten aus dieser Transaktion. Im Rahmen der neuen Struktur, die den Namen Bonhôte-Immobilier SICAV trägt, erhalten die Anteilhaber das Recht zur Teilnahme an der Generalversammlung der SICAV sowie ein entsprechendes Stimmrecht. Die derzeitige Fondsleitung, FidFund Management SA, wird per 1. April 2021 an CACEIS (Switzerland) SA übertragen. Die Depotbank, CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon/Suisse, bleibt unverändert, ebenso wie KPMG Genève als Hauptrevisionsstelle.

Der Verwaltungsrat der Bonhôte-Immobilier SICAV setzt sich aus drei hochqualifizierten Personen zusammen. Maître Yves

de Coulon (Präsident, VR-Mitglied), Jean-Paul Jeckelmann (Vizepräsident, VR-Mitglied) und Géraldine Bosshart Brodard (VR-Mitglied) vereinen sämtliche Kompetenzen hinsichtlich Strategie, Vision und Recht, um den Fortbestand und die Entwicklung des Fonds zu gewährleisten.

Bonhôte-Immobilier SICAV freut sich ebenfalls über die beiden neuen Experten, Driss Agramelal und Yves Cachemaille, welche die angekündigten Abgänge von Stéphane Picci und Oliver Bettens ersetzen und das bestehende Team der unabhängigen Schätzungsexperten ergänzen.

Stéphane Picci tritt der Banque Bonhôte & Cie SA als stellvertretender Verwalter der SICAV bei.

Umfeld

Zu Beginn der Gesundheitskrise sind grosse Befürchtungen hinsichtlich der Entwicklung des Immobilienmarktes aufgekommen, vor allem in Zusammenhang mit den Auswirkungen auf die wirtschaftliche Gesundheit von Unternehmen, Eigentümern und Mietern. Diese Unsicherheiten waren jedoch nur von kurzer Dauer, da die Regierungen und Währungsbehörden massive Massnahmen ergriffen, um den Grossteil der durch Covid-19 verursachten negativen Auswirkungen rasch zu kompensieren. So blieb die finanzielle Leistungsfähigkeit der meisten Akteure erhalten, was die Risiken von Zahlungsausfällen und Zwangsliquidationen reduzierte. Der Markt profitierte jedoch einmal mehr von der umfangreichen Liquidität, die durch die äusserst expansive Geldpolitik der SNB sowie aller anderen Zentralbanken weltweit zur Verfügung gestellt wurde. Diese geldpolitische Stimulierung drückte die Zinsen noch einmal nach unten und machte den Kauf von Immobilien attraktiver. Daher kam es in der Folge nicht zu der erwarteten Preiskorrektur, sondern sogar zu insgesamt leicht steigenden Preisen.

Es wurde viel über die langfristigen Folgen der Zunahme von Homeoffice für die Nachfrage nach Wohnraum und Büroflächen diskutiert. Während es einen Konsens zu geben scheint, dass der Bedarf an Büroflächen wahrscheinlich abnehmen wird, sind die Auswirkungen für den individuellen Wohnraum weniger deutlich. Tatsächlich versiegte die anfängliche «Abwanderungswelle» von der Stadt aufs Land rasch, sobald sich die gesundheitliche Situation entspannte. Sollte sich diese Verlagerung aufs Land fortsetzen, könnte dies eine gewisse Entlastung für die Städte bedeuten, die mit der stetig steigenden Nachfrage nicht Schritt halten können.

Bei den Büroflächen hat die Umstrukturierung noch nicht stattgefunden, befindet sich aber in Planung. Die ersten Auswirkungen dürften sich in zwei oder drei Jahren zeigen. In der Zwischenzeit werden die Änderungen geplant und die Mietverträge neu verhandelt. Es wäre jedoch falsch, davon auszugehen, dass alle Räumlichkeiten betroffen sind. Grössere Flächen scheinen für die Umsetzung von Kostensenkungsmassnahmen am interessantesten zu sein, während kleinere Flächen deutlich weniger geeignet

sind. Wir glauben daher, dass die Verbreitung der Arbeit im Homeoffice nur schrittweise Auswirkungen auf die Arbeitsweise der Unternehmen haben wird, aber keine Schockwirkung für den Markt der Büroräumlichkeiten bedeutet.

Sieht man von der Pandemie ab, scheint sich wieder ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage einzustellen, wobei sich die Situation je nach Region nach wie vor unterscheidet. Der Rückgang der Zuwanderung, die Tatsache, dass Wohnraum ausserhalb der grossen Zentren stärker nachgefragt wurde und ein leicht reduziertes Angebot haben dazu beigetragen, dass die Mieten insgesamt stabil geblieben sind. Dieser Trend dürfte sich in den kommenden Jahren fortsetzen.

Auf der Anlagenseite ist die Nachfrage sowohl nach Einzel- als auch nach Anlageobjekten jedoch weiterhin extrem hoch. Zum einen sind die Finanzierungsbedingungen nach wie vor äusserst attraktiv, zum anderen gibt es kaum Anlagealternativen. Der Kauf eines Eigenheims scheint für diejenigen, die über das nötige Eigenkapital verfügen, eine Selbstverständlichkeit zu sein. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen hat in den vergangenen Monaten nochmals zugenommen, während Pensionskassen, Versicherungen, Anlagefonds und Privatpersonen weiterhin auf der Suche nach Renditeimmobilien sind. Der Mangel an Anlagen, die eine positive und regelmässige Rendite abwerfen, treibt die Anleger in Immobilien, manchmal zu fast jedem Preis. Daher sind die Kapitalisierungssätze im vergangenen Jahr erneut gesunken.

Immobilienportfolio

Mit Akquisitionen im Umfang von nahezu 100 Millionen Franken wurden in diesem Geschäftsjahr zahlreiche Investitionen getätigt, die nachstehend aufgeführt sind:

- » Erwerb von zwei Wohnliegenschaften in der Deutschschweiz. Das erste Wohngebäude mit 64 Wohnungen in Arbon (TG) an der Kornfeldstrasse 2 bis 16 wurde für die Summe von 19,3 Millionen Franken erworben. Die zweite Liegenschaft, ebenfalls ein Wohngebäude, Am Kreuzberg 22 bis 28, in Olten (SO), besteht aus 32 Wohnungen und entspricht einer Investition von CHF 7,4 Millionen. Diese beiden Gebäude verfügen über eine ideale Lage und befinden sich in einem insgesamt guten Zustand. Die Mieten entsprechen den regionalen Standards.
- » Erwerb eines Komplexes von vier Business-Zentren «Light Industrial» im Kanton Neuenburg im Wert von CHF 54 Millionen Anfang 2021. Dank dieser für die Anteilsinhaber gewinnbringenden Akquisition kann das Portfolio sektormässig diversifiziert werden. Die vier Gebäude sind zentral bis äusserst zentral gelegen, befinden sich in gutem Zustand, sind von erstklassigen Unternehmen angemietet und weisen nur geringe Leerstände aus. Die Transaktion umfasst die Übernahme der Immobiliengesellschaft Innoparc SA, der rechtlichen Eigentümerin der Gebäude.

- » Erwerb einer Siedlung mit vier Wohngebäuden im Wert von über CHF 16 Millionen im Süden des Neuenburger Sees, in Vully-les-Lacs (VD). Die 2012 gemäss Nachhaltigkeitskriterien erstellten Gebäude umfassen vierundvierzig 2 1/2- bis 4 1/2-Zimmerwohnungen. Diese befinden sich in ausgezeichnetem Zustand und sind alle vermietet. Die Übernahme dieser Gebäude erfolgte per 1. April 2021.

In Neuchâtel an der rue des Saars 119 wurden alle 15 Minergie®-Eigentumswohnungen in hohem Ausführungsstandard trotz der Covid-19-Pandemie zur vollsten Zufriedenheit der Eigentümer fristgerecht übergeben. Diese schätzen den hohen Ausführungsstandard, die wunderbare Aussicht auf den See und die Alpen, die hohe Qualität des Verkehrsnetzes und die Schulen in nächster Nähe. Die Transaktion ermöglicht nach Abschluss der Endabrechnung die Realisierung eines substanziellen Reingewinns zugunsten der Anlegeraktionäre von über CHF 1,5 Millionen.

Die Fotos auf den ersten Seiten unseres Jahresberichts illustrieren die Restaurierungs- und Aufwertungsarbeiten des Gebäudes an der rue de Lausanne 8 bis 14 in Vevey, das im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt ist. Die letzte Etappe betrifft das Gebäude an der av. de la Gare 17 bis 21. Bis zum Winter 2021-2022 sollte die Restaurierung dieses sehr zentral gelegenen Gebäudes mit gemischter Nutzung nach über sechsjährigen Arbeiten abgeschlossen werden können. Diese historischen Gebäude sind bereits eine unbestreitbare Referenz für die Bevölkerung und die Behörden von Vevey und natürlich auch für unser Portfolio.

Mit dem Ziel, immer über ein attraktives Portfolio zu verfügen, das den Markterwartungen und den Anforderungen der Mieter entspricht, werden Aufwertungsstudien und/oder Renovierungsarbeiten im Rahmen von kurz-, mittel- und langfristigen Planungen durchgeführt. So sind zurzeit insbesondere in den Kantonen Waadt und Genf verschiedene Studien im Gange.

In Neuchâtel wurde der Preisträger des internationalen Architekturwettbewerbs für die Entwicklung eines Wohnquartiers mit rund 180 Wohnungen in Beauregard-Dessus anlässlich der Eröffnungsfeier im August 2020 bekanntgegeben. Es wurden nicht weniger als dreiundsechzig Projekte aus sieben Ländern eingereicht. Dank der Vielfalt der vorgeschlagenen Lösungen und Bebauungsflächen wurde es insbesondere durch den Vergleich der Projekte möglich, die Herausforderungen des Standorts besser zu erkennen und zu verstehen. Bei den Beratungen konnte sich die Jury gestützt auf die Erkenntnisse aus den verschiedenen Projekten ihr Urteil bilden und letztlich in angemessener und überzeugender Weise den Preisträger bestimmen, der dem Standort und den Programmvorgaben am besten entspricht. Die Jury hat dem Bauherrn einstimmig empfohlen, die Fortsetzung der Studie und die Realisierung des Vorhabens den Architekten des Projekts Robin Hood, dem Freiburger Atelier LVPH architectes Sàrl, anzuvertrauen. Das Projekt überzeugte die Jury mit der umsichtigen Bebauung der zur Verfügung

stehenden Fläche, indem die Grenzen der Bebauung in städtebaulicher und topographischer Hinsicht gekonnt abgesteckt werden. Das Projekt rückt die landschaftlichen Komponenten der Umgebung, den Blick auf den See und die Alpen, ins Zentrum, passt die Gebäudevolumen an die bestehende Bausubstanz an und verleiht dem Standort eine einzigartige Identität, insbesondere durch den grosszügigen Grünraum, der unverbaut bleibt.

Besondere Aufmerksamkeit wird den Fragen der nachhaltigen Entwicklung gewidmet, einem der Hauptkriterien des Wettbewerbsprogramms und des Anlagefonds im Allgemeinen.

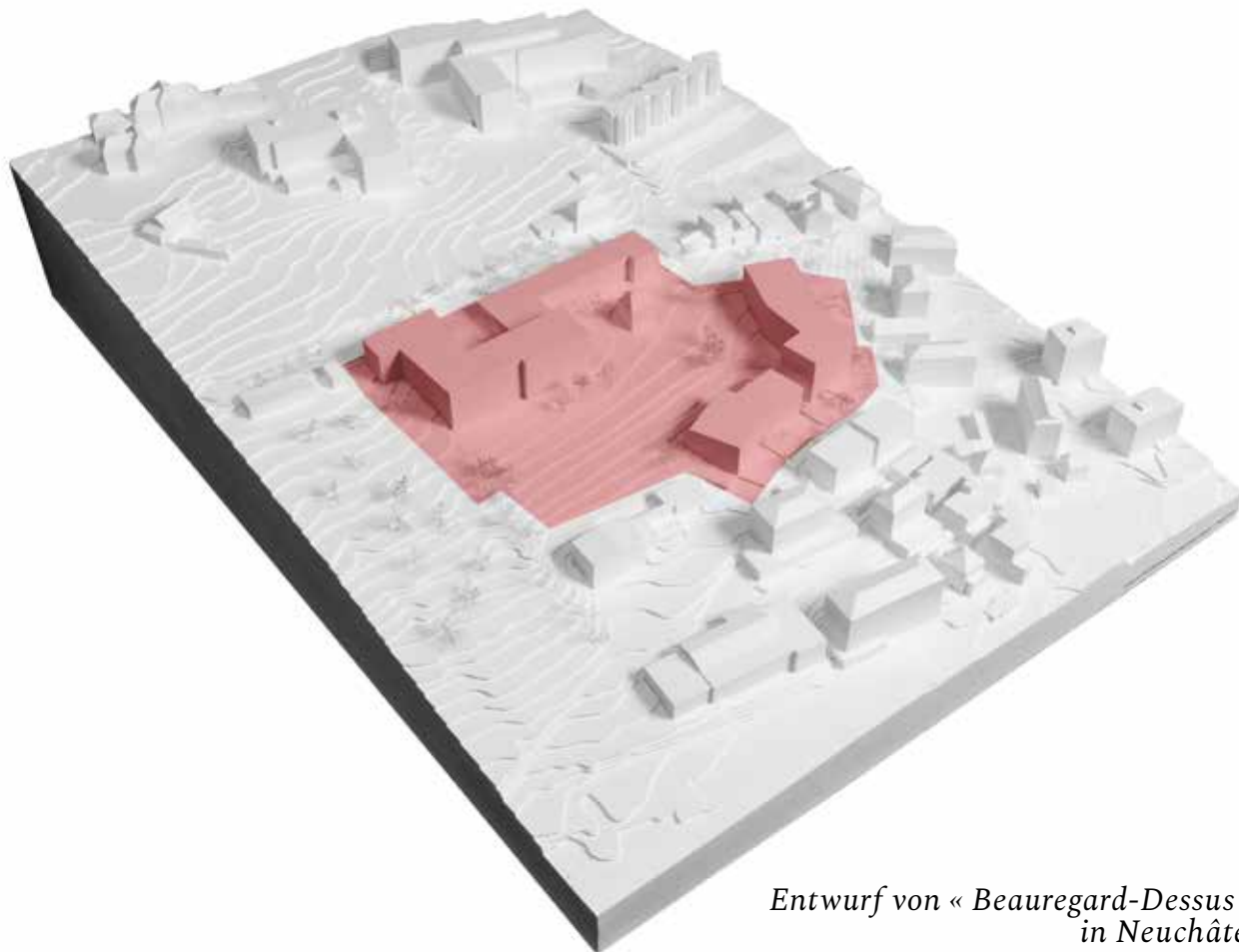
Um dieses bedeutende Projekt einer breiten Öffentlichkeit zu präsentieren, wurden eine öffentliche Ausstellung und eine Informationsveranstaltung für die Quartier- und Nachbarschaftsverbände organisiert. Die beiden Veranstaltungen wurden zahlreich besucht, was zu einem bereichernden Austausch führte und auf ein positives Interesse der Bevölkerung an diesem künftigen neuen Quartier schliessen lässt. Im Weiteren wurde von einem Quartierverband lobend erwähnt, dass dieses Projekt durch den Einbezug der Bewohner der umliegenden Gebäude ein sehr gutes Beispiel einer nachhaltigen Vision darstellt.

Das Projekt wird gemäss den Empfehlungen der Jury weiter verfolgt. Gemäss dem Zeitplan für die verschiedenen Realisierungsphasen sollten die Wohnungen im zweiten Halbjahr 2025 bezugsbereit sein.

Covid-19

Im März 2020 hatte Bonhôte-Immobilier eine rasche Einschätzung der kommerziellen Risiken des Portfolios nach Kategorien vorgenommen, die sich auf 20,55% der jährlichen Mieteinnahmen des Fonds beliefen. Dieser Prozentsatz reduzierte sich auf 8%, wenn nur die von Schliessungen betroffenen Branchen betrachtet werden. Gleichzeitig kommunizierte der Verwalter seine Bereitschaft, im Interesse der Anleger durch konkrete Massnahmen (Aussetzung der Mieten, Anpassung der Zahlungsmodalitäten, allfälliger Mieterlass) zur Bekämpfung dieser Gesundheitskrise seinen Teil beizutragen.

Nach der Anordnung unterschiedlicher Massnahmen durch die Kantonsregierungen zur Bekämpfung der zweiten Corona-Welle im Herbst 2020, vor allen in der Westschweiz, und dem im Anschluss daran vom Bund angeordneten Teil-Lockdown für die Periode vom Winter/Frühjahr 2020/2021 verfolgte der Verwalter die Entwicklung der Situation aufmerksam und setzte die Prüfung der einzelnen Dossiers Fall für Fall fort. Die Risikoanalyse und die Umsetzung von Begleitmassnahmen fanden auch bei dieser zweiten Welle Anwendung, wobei bestimmte in der ersten Welle betroffene Kategorien nicht mehr länger (z.B. Arztpraxen) oder nur noch zum Teil (z.B. Kosmetikinstitute, Friseure, «nicht essenzielle» Geschäfte) berücksichtigt werden mussten. Diese anhaltende Unterstützung wurde von den Mietern und der Immobilienbranche erneut begrüsst und geschätzt.



Entwurf von « *Beauregard-Dessus* »
in Neuchâtel

In diesem Zusammenhang muss präzisiert werden, dass die Mietausfallquote von 3,52% vor allem auf den Erlass von Mietzinsen zurückzuführen ist. Wir haben bis jetzt keinen Mieter von Gewerbeimmobilien aufgrund von COVID-19 verloren. Keiner der Mieter hat sein Geschäft definitiv aufgegeben und alle haben die gestaffelten Wiederöffnungen abgewartet, um ihren Betrieb wieder aufzunehmen. Jeder einzelne leistet seine Miete ganz oder teilweise weiter, bis sich die Situation verbessert. In der Summe belaufen sich die Zugeständnisse gegenüber bzw. die Vereinbarungen mit den Mietern zurzeit auf +/- 0,8% der theoretischen Mieteinnahmen des Fonds per 31. März 2021. Sie sind unter Kontrolle, obwohl sie in diesem Geschäftsjahr eine bedeutende, aber einmalige Einbusse darstellen.

Pandemie und Homeoffice scheinen keine wirkliche Abwanderungswelle aus der Stadt verursacht zu haben. Die Nachfrage nach Büroflächen in den Städten hat kaum unter dem Homeoffice gelitten, was darauf hinweist, dass die meisten Mitarbeitenden nicht die ganze Zeit im Homeoffice verbringen möchten. Die prognostizierte Flucht von der Stadt aufs Land und ein weit verbreitetes Homeoffice-Modell werden dank der Massenimpfung gegen Covid-19 weniger wahrscheinlich. Gestützt auf die Hoffnung, das Virus zu besiegen, dürften die Städte grossteils wieder zu ihrer früheren Normalität zurückkehren.

Ein Beweis dafür ist die Tatsache, dass das Interesse für Gewerberäumlichkeiten auch im Geschäftsjahr 2020-2021 offenkundig war, und nicht nur für die Erstvermietung in

Morges (100% der Geschäftsarkaden sind vermietet), sondern auch für Räumlichkeiten, die schon vor der Pandemie gekündigt waren bzw. für die Periode Ende 2020/Anfang 2021 neu zu vermieten waren.

Erfreulicherweise konnte während der Pandemie ein Gesundheitszentrum in Vevey, eine Zahnklinik in Morges und eine Tierarztpraxis in Vevey mit langfristigen Mietverträgen eröffnet werden.

Perspektiven und Strategie








Die Umwandlung des Anlagefonds in eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) wird eine stärkere Beziehung zu den Anlegern ermöglichen. In diesem neuen Umfeld werden die Anlegeraktionäre an den Generalversammlungen teilnehmen und die Verwaltungsratsmitglieder treffen können und damit zu einer Konsolidierung des Austausches zwischen den Parteien beitragen.

Der qualitative Ausbau des Immobilienportfolios des Fonds wird mit der Analyse von Anlagechancen in der Deutschschweiz fortgesetzt, ohne dabei die Dossiers aus der Romandie aus den Augen zu verlieren. Mit einem Verschuldungsgrad von rund 25% ist der Fonds finanziell flexibel und in der Lage, auf dem hart umkämpften Markt schnell zu handeln.

Neuchâtel, 18. Juni 2021

Nachhaltige Entwicklung

Die 7 Wertekategorien der Strategie Bonhôte-Immobilier SICAV

Kategorie		Kategorie	
	Klima und Resilienz		Governance und Kommunikation
	Gebäude und Ressourcen		Mobilität
	Komfort und Gesundheit		Ausbildung und Innovation
	Ethik und Soziales		

Das Programm für nachhaltige Entwicklung wird mit hohem Einsatz und Bereitschaft zur Transparenz fortgesetzt.

Die für 2021 gesetzten Ziele, welche die soziale Verantwortung unseres Immobilienfonds widerspiegeln, wurden erreicht. Auf der nächsten Seite werden die Massnahmen präsentiert, die im Immobilienportfolio umgesetzt wurden: In allen Gebäuden werden biologisch abbaubare Reinigungsmittel verwendet, bei allen Gebäudeeingängen wurde, soweit möglich, das Sicherheitsdispositiv verstärkt, und die Installation von LED-Leuchten und Präsenzmeldern in den Gemeinschaftsbereichen wurde fortgesetzt und trägt mit einer deutlichen Reduzierung des kWh/m²-Verbrauchs Früchte.

Im Weiteren wurde ein Testprojekt mit Mietern im Kanton Neuchâtel gestartet, die in Gebäuden der Bonhôte-Immobilier SICAV wohnen. In Zusammenarbeit mit dem Mobilitätsdienst der Stadt Neuenburg erhielt jeder Mieter ein Jahresabonnement des Veloselbstverleihs «Neuchâtelroule» mit dem Ziel, die nachhaltige Mobilität zu fördern. Hat diese Initiative den erwünschten Erfolg, soll sie für alle Wohngebäude des Immobilienportfolios angeboten werden. Letztlich legte eine Radonfachperson, die vom Verwalter auf freiwilliger Basis mit einer Studie im Hinblick auf die Festlegung allfälliger Korrekturmassnahmen für das Immobilienportfolio (gemäss Vertrauensindex: hoch, mittel, niedrig, sehr niedrig) beauftragt worden war, ihre Ergebnisse vor. Fazit: Alle Gebäude liegen unter dem neu definierten Referenzwert von 300Bq/m³, der gemäss BAG Anpassungsmassnahmen erfordern würde, und erfüllen somit die gesetzlichen Anforderungen im Bereich des Strahlenschutzes.

Radon, ein geruchloses, mit blossen Auge nicht erkennbares radioaktives Gas, ist der zweitgrösste Risikofaktor für Lungenkrebs. Nach Abschluss dieser Prüfung kann der Anlagefonds seinen Mietern garantieren, dass die Wohnungen in der Risikozone in dieser Hinsicht keine Gefahr für die Gesundheit darstellen.











Beim weiteren Ausbau des Immobilienportfolios nutzt der Verwalter Anlagechancen bei neueren, nachhaltigen Objekten. Er begutachtet das verwendete Material, die den Mietern angebotenen Dienstleistungen sowie die verwendeten Energieträger und neuen Technologien. Mit diesem umweltbewussten Auswahlverfahren wird eine umgehend positive Auswirkung auf das Portfolio erzielt. Im Weiteren ermöglicht eine proaktive Politik der kontinuierlichen Renovierung der Gebäude, das wirtschaftliche Alter des Portfolios stabil zu halten.

Mit dem Ziel, die oben genannten sieben Wertekategorien schrittweise zu verbessern, werden Daten zu unserem gesamten Portfolio analysiert, um dessen Entwicklung in den kommenden Jahren so gut wie möglich zu steuern. Auf Grundlage dieser Indikatoren ist eine bessere Planung möglich, die zum Ziel hat, die CO₂-Emissionen sowie den Verbrauch von Wasser und Strom zu reduzieren.

Um diese Ziele zu realisieren, kann sich der Verwalter auf Qualitätspartner abstützen, die Kompetenz und Innovationsgeist vereinen. Die Anwendung des Paradigmas «Wohnen 4.0» ist eine Herausforderung, der sich die Bonhôte-Immobilier SICAV stellen will, um die Erwartungen unserer Mieter zu erfüllen.

Im Rahmen des Portfolios umgesetzte Nachhaltigkeitsmassnahmen

ESG-Faktoren

	Massnahmen	Messung	Auswirkungen	
	Verwendung biologisch abbaubarer Reinigungsprodukte durch die Hauswarte unserer Gebäude	Das Ziel wurde zu 100% erreicht; alle Gebäude werden mit biologisch abbaubaren Produkten gereinigt. Eine spezialisierte Firma gewährleistet die korrekte Umsetzung.	Schonung der natürlichen Ressourcen Wasser und Luft	
	Freiwillige Analyse des «Radon»-Risikos des Portfolios	Alle Gebäude liegen unter dem vom BAG definierten Referenzwert von 300Bq/m ³	Den Mietern wird ein in dieser Hinsicht gesundes Gebäude garantiert	
	Zugangskontrolle zu den Gebäuden	Das Ziel wurde zu 100% erreicht; alle Gebäude verfügen über einen gesicherten Zugang	Beitrag an das Sicherheitsgefühl der Mieter und Verwaltung der Zugangsrechte für Dritte	
	Installation von LED-Leuchten und Präsenzmeldern in den Gemeinschaftsbereichen	Diese Massnahme wird erfolgreich weitergeführt. Das Ziel wird 2022 zu 100% erfüllt sein	kWh / m ² 2016: 8,55 2021: 7,49	
	Förderung der nachhaltigen Mobilität	Gratisabonnements für Velos im Selbstverleih	Sensibilisierung der Mieter für das Wohlbefinden	

Bilanz

Teilvermögen Investoren - BIM

31.03.2021

31.03.2020

Aktiven

Bankguthaben

Bankguthaben auf Sicht	CHF	28'001'310.34	5'691'705.64
------------------------	-----	---------------	--------------

Grundstücke

Wohnbauten	CHF	568'530'042.00	537'520'042.00
------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	90'600'000.00	90'190'000.00
---------------------------------	-----	---------------	---------------

Gemischte Bauten	CHF	171'320'000.00	168'730'000.00
------------------	-----	----------------	----------------

Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	187'620'000.00	132'740'000.00
-------------------------------------	-----	----------------	----------------

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	72'490'000.00	71'820'000.00
---------------------------------------	-----	---------------	---------------

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	0.00	12'435'362.00
--	-----	------	---------------

Total Grundstücke	CHF	1'090'560'042.00	1'013'435'404.00
--------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Sonstige Vermögenswerte	CHF	9'213'353.21	6'130'987.49
-------------------------	-----	--------------	--------------

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'127'774'705.55	1'025'258'097.13
----------------------------	------------	-------------------------	-------------------------

Passiven

Kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	174'564'200.00	172'030'400.00
---------------------------------	-----	----------------	----------------

Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	14'858'626.67	9'679'409.53
---	-----	---------------	--------------

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Hypothekarschulden	CHF	73'669'500.00	71'977'500.00
---------------------------------	-----	---------------	---------------

Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	0.00	0.00
---	-----	------	------

Gesamtverbindlichkeiten	CHF	263'092'326.67	253'687'309.53
--------------------------------	------------	-----------------------	-----------------------

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	864'682'378.88	771'570'787.60
---	------------	-----------------------	-----------------------

Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-10'176'451.35	-8'956'937.21
--------------------------------	-----	----------------	---------------

Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	854'505'927.53	762'613'850.39
--	------------	-----------------------	-----------------------

Veränderung des Nettofondsvermögens

31.03.2021

31.03.2020

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	762'613'850.39	732'297'039.34
---	-----	----------------	----------------

Ausschüttung	CHF	-19'849'069.12	-19'380'910.50
--------------	-----	----------------	----------------

Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	88'087'276.45	12'615'614.86
--	-----	---------------	---------------

Gesamtergebnis	CHF	23'653'869.81	37'082'106.69
----------------	-----	---------------	---------------

Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	854'505'927.53	762'613'850.39
--	------------	-----------------------	-----------------------

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile

31.03.2021

31.03.2020

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		6'261'536.00	6'152'670.00
-------------------------------------	--	--------------	--------------

Ausgegebene Anteile		750'261.00	108'866.00
---------------------	--	------------	------------

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

Stand am Ende der Rechnungsperiode		7'011'797.00	6'261'536.00
------------------------------------	--	--------------	--------------

Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	121.85	121.80
--	------------	---------------	---------------

Erfolgsrechnung

Rechnungsperiode
 Teilvermögen Investoren - BIM 31.03.2021 31.03.2020

Erträge			
Mietzinseinnahmen	CHF	53'849'105.87	50'654'706.00
Bankzinsen	CHF	-82'746.75	-45'418.67
Bauzinsen	CHF	177'905.56	247'343.96
Sonstige Erträge	CHF	814'802.31	293'938.20
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	316'667.14	554'767.96
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	1'674'782.45	121'707.14
Total Erträge	CHF	56'750'516.58	51'827'044.59

Aufwand			
Hypothekarzinsen	CHF	2'219'635.32	2'193'528.78
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	5'294'600.30	5'089'234.26
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	CHF	5'137'203.40	4'348'581.55
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'962'741.55	1'873'461.55
Steuern	CHF	11'032'169.00	11'730'881.75
Schatzungs- und Prüfaufwand	CHF	246'118.32	169'232.43
Anwältekosten	CHF	10'524.05	16'245.23
Bankgebühren	CHF	152'159.15	138'036.54
Publikations- und Druckkosten und Diverse	CHF	225'267.86	20'693.36
Reglementarische Vergütungen an:			
a) die Fondsleitung	CHF	5'894'705.78	5'559'666.58
b) die Depotbank	CHF	316'067.82	297'846.53
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	-204'180.79	267'418.25
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	CHF	32'287'011.76	31'704'826.81

Nettoertrag	CHF	24'463'504.82	20'122'217.78
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	1'517'195.91	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	25'980'700.73	20'122'217.78
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	-2'326'830.92	16'959'888.91
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	23'653'869.81	37'082'106.69

Rechnungsperiode
 Verwendung des Erfolges 01.04.20 - 31.03.21 01.04.19 - 31.03.20

Nettoertrag	CHF	24'463'504.82	20'122'217.78
Vortrag des Ertrags	CHF	1'712'121.67	1'438'973.01
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	26'175'626.49	21'561'190.79
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	22'367'632.43	19'849'069.12
Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg	CHF	22'367'632.43	19'849'069.12
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	3'807'994.06	1'712'121.67

Immobilieninventar Mietliegenschaften

Wohnbauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Genf					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'016'226.48	30'190'000.00	1'520'798.00	5.13%
	47/49, rte de Veyrier	9'703'909.19	13'570'000.00	771'528.00	5.80%
Genf	57, rue de Lyon	11'279'264.85	12'490'000.00	676'876.20	5.70%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	40'362'324.95	47'100'000.00	2'579'032.70	5.62%
	11, rue Sautter	16'872'558.70	19'700'000.00	1'032'770.50	5.60%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'738'342.21	10'760'000.00	563'877.00	5.24%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'058'764.57	24'970'000.00	1'361'642.80	5.50%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'809'113.30	6'510'000.00	331'132.50	5.21%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'402'369.20	41'380'000.00	2'300'615.50	5.63%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'199'098.28	12'690'000.00	696'822.00	5.50%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'740'932.96	14'720'000.00	813'604.50	5.55%
Vernier	35, av. du Lignon	6'003'860.62	7'820'000.00	410'103.00	5.45%
	15, av. du Lignon	8'604'031.80	9'670'000.00	496'518.00	5.19%
Neuenburg					
Boudry	33/35, rte de la Gare	4'026'034.11	4'740'000.00	239'891.20	5.58%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'252'752.48	8'590'000.00	467'165.00	5.49%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'153'377.74	6'080'000.00	354'902.15	6.02%
	1/3, rue de la Colline	5'694'980.58	7'050'000.00	374'591.40	5.44%
	11a/11b, rue des Vernes	5'410'414.80	5'480'000.00	318'538.00	5.84%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'670'000.00	354'330.00	5.48%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	4'906'235.55	4'900'000.00	264'927.00	5.72%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'892'678.72	7'010'000.00	377'928.00	5.43%
	19, rue des Vignolants	5'203'732.50	4'920'000.00	264'651.00	5.58%
	1 à 7, rue des Battieux	10'231'905.69	10'910'000.00	720'009.00	6.45%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'892'824.90	11'180'042.00	21'700.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'750'777.90	5'130'000.00	298'017.75	5.78%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'679'022.01	8'250'000.00	440'275.00	5.34%
Solothurn					
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'749'926.98	7'510'000.00	278'506.90	4.89%
Thurgau					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'924'114.80	19'800'000.00	643'909.40	4.23%
Wallis					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'500'000.00	571'176.00	4.94%
Waadtland					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'316'286.66	1'690'000.00	109'660.00	6.91%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'263'174.34	12'510'000.00	727'625.00	6.11%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'568'113.78	8'570'000.00	507'453.00	6.50%
Bussigny-près- Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaz	10'059'783.72	9'960'000.00	515'589.90	5.69%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	2'920'000.00	164'272.00	5.63%
	13, rue de Sadaz	2'865'840.88	3'460'000.00	204'036.60	5.90%

Wohnbauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Cheseaux-sur- Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'310'178.60	3'430'000.00	209'548.00	6.12%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'146'861.25	15'490'000.00	774'570.83	5.43%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'633'073.58	13'600'000.00	818'781.00	6.04%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'415'892.81	5'580'000.00	360'473.95	6.76%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'324'630.02	17'400'000.00	1'082'627.00	6.43%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	6'910'000.00	376'672.40	5.51%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'939'952.40	6'910'000.00	362'057.50	5.35%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	30'426'701.69	37'050'000.00	1'990'961.00	5.41%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'370'000.00	172'482.70	6.13%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'135'498.47	4'070'000.00	236'316.00	5.85%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'498'650.77	7'770'000.00	391'500.00	5.27%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'344'812.74	7'030'000.00	374'103.00	5.32%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'252'314.26	9'200'000.00	444'770.90	5.16%
	22, rue des Jordils	5'457'579.53	7'320'000.00	420'822.00	5.77%
Total		492'560'443.65	568'530'042.00	29'790'161.28	

Stockwerkeigentum in Gemischte
Bauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Genf					
Genf	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	20'253'738.89	21'860'000.00	1'053'219.95	4.96%
Neuchâtel					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'615'268.28	14'450'000.00	618'485.00	4.28%
Waadtland					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	38'810'524.16	36'180'000.00	1'313'535.00	4.74%
Total		73'679'531.33	72'490'000.00	2'985'239.95	

Gemischte Bauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto rendite ²
Genf					
Genf	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	32'629'654.16	42'870'000.00	2'494'426.00	6.01%
Waadtland					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'426'639.33	8'250'000.00	427'195.00	4.84%
Lausanne	36, av. de Cour	16'464'293.13	20'770'000.00	1'010'130.00	4.86%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'094'926.22	20'060'000.00	1'109'381.50	5.69%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'690'000.00	382'202.00	5.88%
Vevey	15, rue de Lausanne -8, av. Paul-Cérésolle	18'066'837.20	22'380'000.00	1'254'614.20	5.53%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	24'601'410.79	22'840'000.00	1'170'151.80	5.45%
	2/4, rue du Simplon	5'783'924.06	5'280'000.00	352'337.60	7.02%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'647'234.93	22'180'000.00	1'150'562.70	5.88%
Total		145'800'580.60	171'320'000.00	9'351'000.80	

<i>Stockwerkeigentum in Wohnbauten</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen¹ in CHF</i>	<i>Brutto rendite²</i>
Freiburg					
Freiburg	20 à 24, imp. de la Forêt	25'622'354.27	25'670'000.00	1'406'403.87	6.95%
Genf					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'535.77	5'630'000.00	357'863.80	5.98%
Jura					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'308'072.02	18'900'000.00	827'681.30	4.97%
Neuenburg					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'814'427.87	6'320'000.00	319'185.00	5.27%
	219 à 229, rue des Fahys	21'866'386.54	22'830'000.00	1'148'946.00	5.07%
Waadtland					
Aigle	52, rte d'Evian	9'177'843.87	11'250'000.00	695'364.70	6.26%
Total		85'952'620.34	90'600'000.00	4'755'444.67	

<i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i>		<i>Gestehungs- kosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Miet- einnahmen¹ in CHF</i>	<i>Brutto rendite²</i>
Genf					
Genf	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'340'000.00	157'956.00	4.73%
Neuenburg					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'477'762.46	30'420'000.00	1'388'820.00	4.57%
Hauterive	61, Rouges -Terres (Innoparc SA)	14'959'622.53	14'820'000.00	349'976.98	7.57%
La Chaux-de-Fonds	103/105, rue Fritz-Courvoisier (Innoparc SA)	10'068'537.11	9'970'000.00	117'879.93	6.84%
Neuchâtel	39, rue de la Pierre-à-Mazel (Innoparc SA)	15'147'910.52	14'950'000.00	198'940.70	5.87%
Saint-Blaise	1, av. des Pâquiers (Innoparc SA)	14'824'363.35	14'680'000.00	191'350.30	5.66%
Waadtland					
Eysins	21, rte de Crassier	24'241'188.50	24'640'000.00	966'047.90	4.00%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'453'192.60	5'460'000.00	272'795.00	4.95%
Le Mont-sur-Lausanne	En-Budron A5	24'447'309.49	28'190'000.00	1'468'354.60	5.21%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino 6c, rue du Théâtre	4'448'294.70	5'290'000.00	264'675.30	5.15%
		21'377'531.57	22'860'000.00	892'640.20	3.90%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'497'943.07	7'480'000.00	390'741.80	5.76%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'482'547.26	5'520'000.00	335'568.00	5.19%
Total		180'962'767.61	187'620'000.00	6'995'746.71	

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



<i>Zusammenfassung</i>	<i>Gestehungskosten in CHF</i>	<i>Geschätzter Verkehrswert in CHF</i>	<i>Erzielte Mietein- nahmen¹ in CHF</i>
Wohnbauten	492'560'443.65	568'530'042.00	29'790'161.28
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	85'952'620.34	90'600'000.00	4'755'444.67
Gemischte Bauten	145'800'580.60	171'320'000.00	9'351'000.80
Kommerziell genutzte Liegenschaften	180'962'767.61	187'620'000.00	6'995'746.71
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	73'679'531.33	72'490'000.00	2'985'239.95
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00	0.00
Total	978'955'943.53	1'090'560'042.00	53'877'593.41

Der Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks des Bonhôte-Immobilier SICAV beträgt per 31. März 2021 CHF 953'222'503.73.

¹ Einschliesslich noch zu erhaltende und vorausbezahlte Mieten

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

Aufstellung der Immobilienkäufe und -verkäufe

Käufe

<i>Wohnbauten</i>		<i>Kaufpreis in CHF</i>
Solothurn		
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'400'000.00
Thurgau		
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'300'000.00
<i>Immobilien-gesellschaft</i>		<i>Kaufpreis in CHF</i>
Neuenburg		
Hauterive	Innoparc SA (Aktienkapital 100%)	16'350'000.00
Total Käufe		43'050'000.00

Verkäufe

<i>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</i>		<i>Verkaufpreis in CHF</i>
Neuenburg		
Neuchâtel - 119, rue des Saars	Lot PPE n°17680/D und Parkplätze	1'073'000.00
	Lot PPE n°17679/C und Parkplatz	1'025'000.00
	Lot PPE n°17683/G und Parkplätze	1'110'000.00
	Lot PPE n°17685/J und Parkplätze	1'078'000.00
	Lot PPE n° C 17758 Parkplatz	35'000.00
	Lot PPE n°17691/P und Parkplätze	1'300'000.00
	Lot PPE n°17692/Q und Parkplatz	1'285'000.00
	Lot PPE n°17684/H und Parkplatz	965'000.00
	Lot PPE n°17687/L und Parkplätze	1'063'000.00
	Lot PPE n°17690/O und Parkplatz	1'145'000.00
	Lot PPE n°17689/N und Parkplatz	1'185'000.00
	Lot PPE n°17686/K und Parkplätze	1'163'000.00
	Lots PPE n° C 17768/17769/17770/17771 Motorrad Parkplätze	30'000.00
	Lot PPE n°17682/F und Parkplatz	1'055'000.00
	Lot PPE n° 17693/R und Parkplätze	1'296'000.00
	Lot PPE n°17681/E und Parkplatz	925'000.00
	Lot PPE n°17689/M und Parkplatz	1'175'000.00
Total Verkäufe		16'908'000.00

Hypothekarschulden im Detail

Hypothekarschulden im Detail

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
12'252'200.00	FIX	0.90%	31.03.2014	Variabel
3'672'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variabel
20'000'000.00	FIX	0.60%	12.02.2021	12.04.2021
23'000'000.00	FIX	0.55%	01.06.2018	30.04.2021
650'000.00	FIX	2.25%	17.12.2020	30.04.2021
1'000'000.00	FIX	2.25%	12.12.2016	30.04.2021
5'000'000.00	FIX	0.55%	20.05.2020	20.05.2021
6'000'000.00	FIX	1.65%	28.06.2013	28.06.2021
6'000'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	29.06.2021
6'675'000.00	FIX	1.35%	03.11.2020	30.06.2021
8'000'000.00	FIX	1.56%	18.07.2014	19.07.2021
10'000'000.00	FIX	0.20%	06.03.2018	03.09.2021
1'000'000.00	FIX	2.40%	03.11.2020	28.09.2021
5'000'000.00	FIX	0.55%	27.11.2020	26.11.2021
1'325'000.00	FIX	1.35%	03.11.2020	30.11.2021
8'000'000.00	FIX	0.50%	09.12.2016	11.12.2021
10'000'000.00	FIX	0.55%	21.12.2016	17.12.2021
100'000.00	FIX	1.12%	31.12.2014	31.12.2021
9'900'000.00	FIX	1.12%	28.06.2006	31.12.2021
5'000'000.00	FIX	0.20%	21.02.2018	18.02.2022
15'000'000.00	FIX	0.30%	30.03.2021	30.03.2022
4'500'000.00	FIX	0.30%	30.03.2021	30.03.2022
1'500'000.00	FIX	0.30%	30.03.2021	30.03.2022
4'400'000.00	FIX	1.90%	27.01.2017	30.03.2022
6'590'000.00	FIX	3.60%	04.04.2007	31.03.2022

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
9'837'500.00	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
15'000'000.00	FIX	0.78%	31.03.2006	31.03.2026

Engagement à long terme de plus de cinq ans

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Aufnahmedatum	Verfalldatum
10'000'000.00	FIX	0.95%	27.09.2018	26.09.2026
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
10'000'000.00	FIX	1.31%	05.04.2018	04.04.2028
10'000'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2030
3'332'000.00	FIX	0.00%	07.12.2019	30.11.2039
4'000'000.00	FIX	0.00%	17.12.2020	30.11.2041

248'233'700.00
0.87%
(durchschnittlicher,
gewichteter Zinssatz)



Detaillierte zurückgezahlte Hypothekarschulden

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

<i>Kapital in CHF</i>	<i>Zinstyp</i>	<i>Zinssatz pro Jahr</i>	<i>Aufnahmedatum</i>	<i>Verfalldatum</i>
5'000'000.00	FIX	0.50%	22.05.2018	22.05.2020
16'000'000.00	FIX	0.65%	01.06.2018	31.05.2020
7'000'000.00	FIX	0.50%	29.06.2017	30.06.2020
10'000'000.00	FIX	0.20%	06.03.2018	04.07.2020
498'200.00	FIX	2.17%	20.08.2019	20.08.2020
20'000'000.00	FIX	0.60%	01.07.2020	01.11.2020
53'000'000.00	FIX	0.60%	18.12.2019	22.11.2020
54'000'000.00	FIX	0.60%	20.04.2020	22.11.2020
5'000'000.00	FIX	0.20%	28.11.2016	27.11.2020
15'500'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	31.12.2020

Effektiv angewandte Vergütungssätze deren Maximalsätze im Fondsvertrag angegeben sind

		Maximaler Satz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Entschädigung der Fondsleitung			
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Fondsvertrags	0.75%	0.75%
Ausgabekommission	§ 18 des Fondsvertrags	5.00%	1.80%
Rücknahmekommission	§ 18 des Fondsvertrags	1.00%	N/A
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 19 des Fondsvertrags	5.00%	1.2% bis 3.37%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 19 des Fondsvertrags	3.00%	0% bis 3%
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Fondsvertrags	5.00%	2% bis 4.25%
Entschädigung der Depotbank			
Verwahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldbriefe und Immobilien-Fondsanteile	§ 19 des Fondsvertrags	CHF 125.--	CHF 125.--
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	§ 19 des Fondsvertrags	0.04%	0.04%
Für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger	§ 19 des Fondsvertrags	0.50%	0.50%

Informationen über Verbindlichkeiten

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

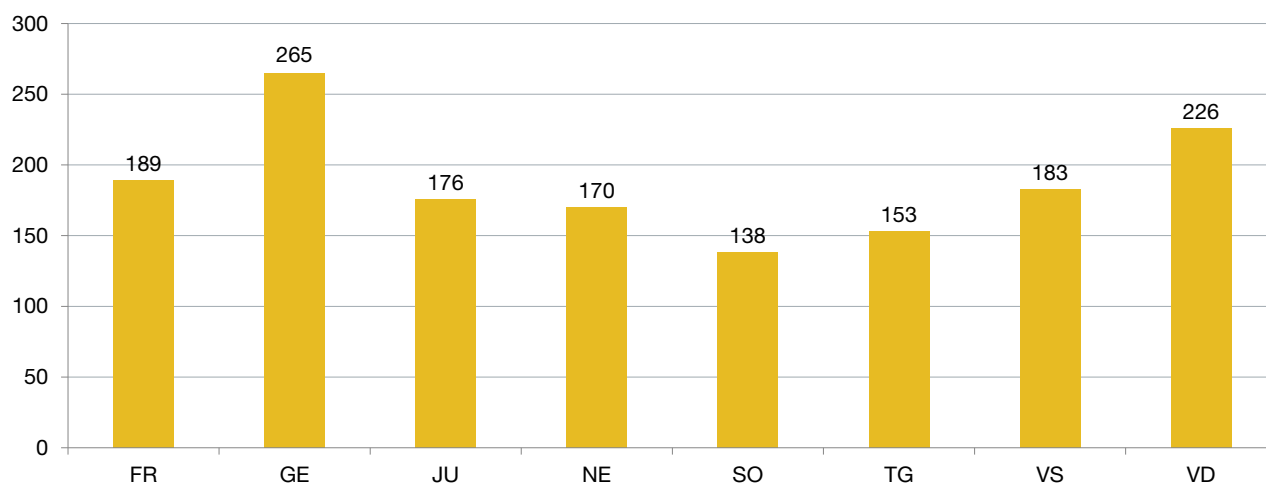
Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa CHF 8'539'650.00.




Statistik

Aufteilung der Immobilien nach Wohnungsgrösse

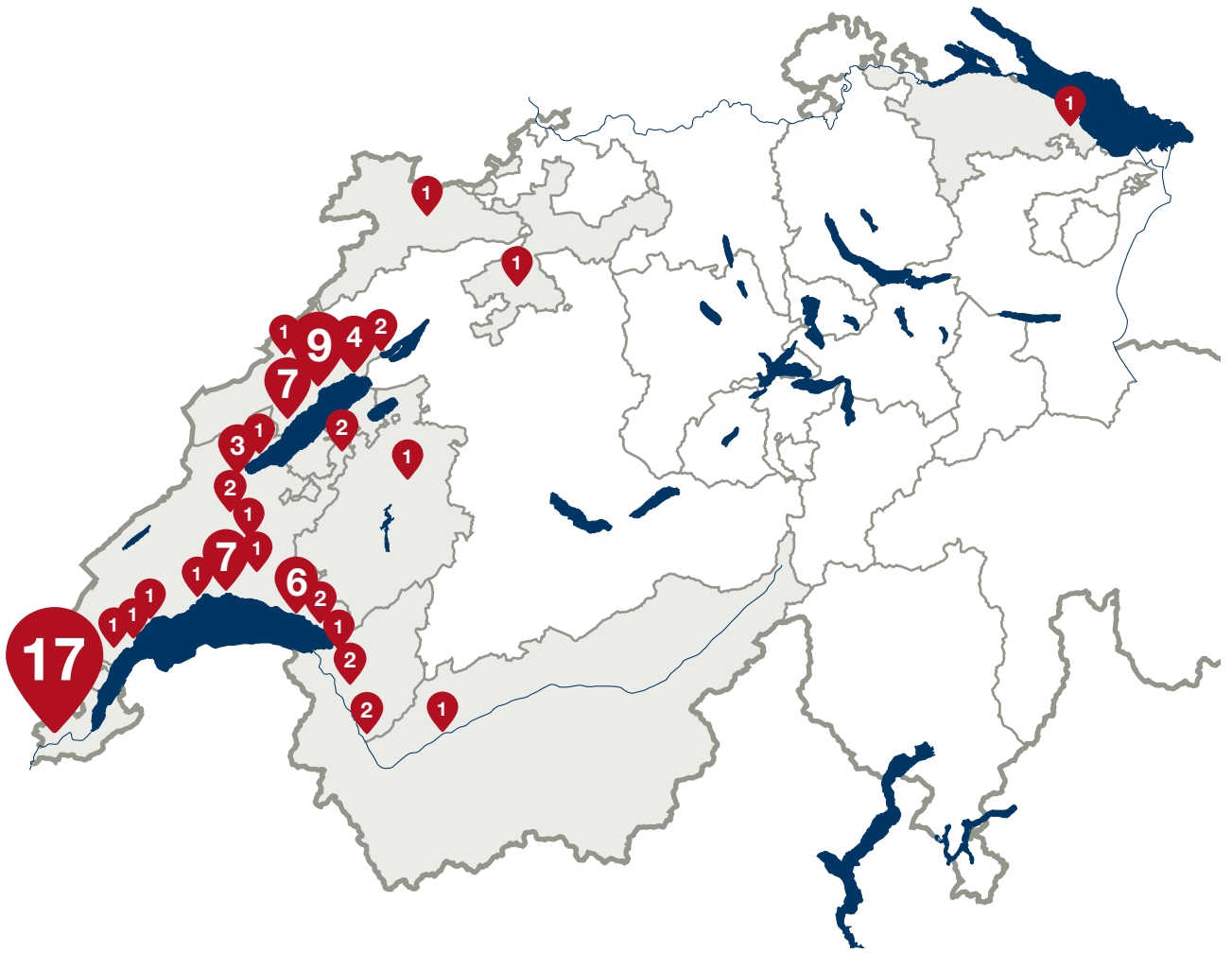
Kanton	Anzahl Zimmer 1 - 1½	Anzahl Zimmer 2 - 2 ½	Anzahl Zimmer 3 - 3½	Anzahl Zimmer 4 - 4½	Anzahl Zimmer 5 et +	Total
VD	144	274	380	199	38	1035
GE	186	220	272	128	43	849
NE	10	68	144	152	47	421
FR	39	36	42	28	2	147
JU	3	12	14	14	9	52
TG	0	8	24	24	8	64
VS	0	3	19	16	1	39
SO	2	6	8	10	0	26
Total	384	627	903	571	148	2633

Mieteinnahmen CHF/m²

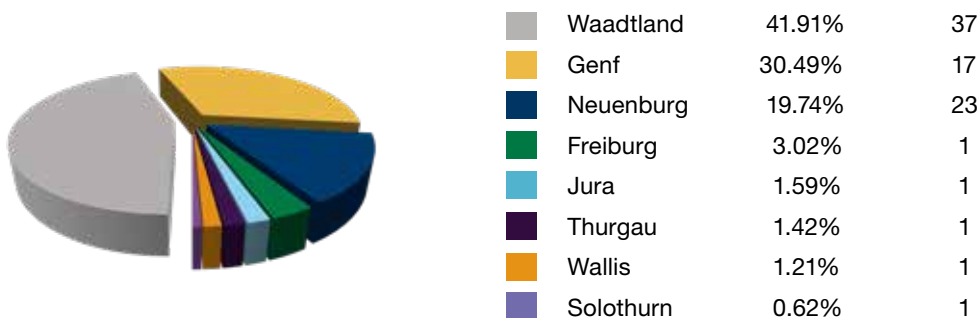


Daten	Werte
  Durchschnittliche Wohnungsmiete des Portfolios	CHF 222.36 / m ²
 Annualisierte Leerstandsquote der Wohnimmobilien des Portfolios	2.66%
 Reales und wirtschaftliches Alter des Portfolios	Reales Alter = 41 Jahre Wirtschaftliches Alter = 34 Jahr

Grafiken



Verteilung der Immobilien nach Kanton (Mieterspiegel)



Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart (Mieterspiegel)



Immobilien im Überblick



Aigle, 52, rte d'Evian



Aigle, 11, ch. des Rosiers



Arbon, Kornfeldstrasse 2 à 16



Bernex, 8 à 16, ch. de Paris



Bevaix, 2b. ch. des Chapons-des-Prés



Bex, 15 à 21, ch. de Montaillet



Bex, 47a à 47d, av. de la Gare



Boudry, 33/35, rte de la Gare



Bussigny, 17/19, ch. Riettaz



Carouge, 5/7, rte de la Fontenette



Carouge, 37a, rte de Veyrier



Carouge, 47/49, rte de Veyrier



Chavornay, 9, rue de Sadaz



Chavornay, 13, rue de Sadaz



Cheseaux, 22, ch. de Champ-Pamont



Colombier, 5 à 9, ch. des Saules



Colombier, 1/3, rue de la Colline



Colombier, 11a/11b, rue des Vernes



Colombier, 1 à 5, rue Madame de Charrière



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



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



Delémont, 3/9/15/17, rue Emile Boéchat



Echallens, 13, Grand-Rue



Ecublens, 13a à 13c, ch. du Stand



Eysins, 21, rte de Crassier



Freiburg, 20 à 24, imp. de la Forêt



Genf, 4 à 8, rte de Meyrin



Genf, 14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet



Genf, 57, rue de Lyon



Genf, 22/24, rue de Carouge



Genf, 11, rue Sautter



Gland, 5, rue de Riant Coteau



Grand-Lancy, 21, ch. des Palettes



Hauterive, 61, Rouges -Terres



La Chx-de-Fds, 103-105, F.-Courvoisier



Lausanne, 8, ch. des Croix-Rouges



Lausanne, 78, av. de Morges



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



Lausanne, 56 à 62, av. de Tivoli



Lausanne, 9/11/11b, av. de Montchoisi



Lausanne, 36, av. de Cour



Lancy, 25 à 29, ch. des Pontets



Le Landeron, 26, rue du Lac



Le Landeron, 11, rue du Jolimont



Le Mont s/Lausanne, En Budron A5



Le Petit-Saconnex, 50 rue Liotard



Lutry, 20, ch. de la Jaque



Montreux, 26, Grand-Rue



Montreux, 17, av. Nestlé



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



Neuchâtel, 39, rue de la Pierre à Mazel



Neuchâtel, 219 à 229, rue des Fahys



Neuchâtel, 1 à 7, rue des Battieux



Neuchâtel, 26/28, rue des Battieux



Neuchâtel, 19, rue des Vignolants



Neuchâtel, 24 à 28, rue des Berthoudes





Petit-Lancy, 19, ch. des Pâquerettes



Saint-Blaise, 1, av. des Pâquieres



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



Vernier, 15 et 35, av. du Lignon



Vevey, 26, ch. Emile-Javelle



Vevey, 2/4, rue du Simplon



Vevey, 18, rue du Simplon



Vevey, 16, rue du Centre



Vevey, 8 à 14, rue de Lausanne



Vevey, 15, rue de Lausanne



Vevey, 8, av. Paul-Cérésole



Veytaux, 6/8, rue de la Gare



Wangen bei Olten, Am Kreuzbach 22 à 28



Yverdon-les-Bains, 22, rue des Jordils



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



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





Teilvermögen Unternehmer

Bonhôte-Immobilier SICAV

Bilanz

Teilvermögen Unternehmer 31.03.2021 31.03.2020

Aktiven

Bankguthaben

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

Passiven

Ausländische Fonds

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

Aktienkapital

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

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile 31.03.2021 31.03.2020

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf

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

Erfolgsrechnung

Teilvermögen Unternehmer Rechnungsperiode
01.04.20 - 31.03.21 01.04.19 - 31.03.20

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

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

Verwendung des Erfolges Rechnungsperiode
01.04.20 - 31.03.21 01.04.19 - 31.03.20

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





Bericht der Revisionsstelle

Bonhôte-Immobilier SICAV



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV, Neuchâtel

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV, bestehend aus der Gesamtrechnung der SICAV, dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), sowie dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als „die Jahresrechnungen“ bezeichnet – für das am 31. März 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. .

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen (Seiten 3 bis 21, Seiten 30 bis 39 und Seiten 53 bis 55) für das am 31. März 2021 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde



Bewertung des Immobilien-Portfolios



Vollständigkeit und Korrektheit der Rückstellung für laufende Steuern und der Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnungen des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnungen als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



Bewertung des Immobilien-Portfolios

Prüfungssachverhalt

Am 31. März 2021, betrug der Verkehrswert der Immobilien CHF 1'090'560'042.

Der Verkehrswert des Immobilien-Portfolios wird per Abschlussdatum des SICAVs berechnet. Die Bewertung wird nach den Vorgaben der Weisung der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) für Immobilienfonds berechnet. Der SICAV beauftragte unabhängige Immobilienexperten für die Berechnung des Verkehrswerts. Die beauftragten Experten verwendeten dabei die Discounted Cashflow (DCF) - Methode.

Die DCF-Bewertungsmethode errechnet einen Verkehrswert, der eine aussagekräftige Bewertung der zukünftigen Cashflow-Prognosen im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Immobilien (darunter Marktmieten, Leerstandsquoten, Unterhalts- und Renovierungskosten) sowie des verwendeten Diskontierungssatz als wichtig würdigt.

Wir erachten dies als ein Schlüsselement für die Prüfung, da eine Veränderung einer dieser Annahmen einen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert des Immobilien-Portfolios haben könnte.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfhandlungen zur Schätzung des Verkehrswerts des Immobilien-Portfolios haben wir die Qualifikation und Unabhängigkeit der von der SICAV beauftragten Experten beurteilt. Wir haben das vom SICAV zur Bewertung der Immobilien eingerichtete interne Kontrollsystem berücksichtigt und geprüft. Wir haben zudem während unserer Prüfhandlungen bezüglich der Bewertung des Portfolios auf die Unterstützung unserer internen Immobilienspezialisten zurückgegriffen.

Auf Grundlage einer Stichprobe, die basierend auf quantitativen und qualitativen Faktoren ausgewählt wurde, haben wir folgende Prüfhandlungen ausgeführt:

- Kritische Durchsicht der Modelle zur Ermittlung des Fair Value;
- Plausibilisierung der verwendeten Annahmen, speziell in Hinsicht auf Diskontierungssätze, Marktmieten, Leerstandsquoten, Unterhalts- und Renovierungskosten, basierend auf Vergangenheitswerten, Benchmarks, öffentlich zugänglichen Informationen und unserer Marktkenntnis.

Wir haben zudem die Relevanz der im Jahresabschluss enthaltenen Informationen für die Bewertung der Immobilien geprüft.

Weitere Informationen zur Bewertung des Immobilien-Portfolios sind an folgenden Stellen im Anhang der Jahresrechnungen enthalten:

- Seite 7: Schätzungsexperten
- Seite 16 : Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes
- Seiten 32 bis 35 : Immobilieninventar Mietliegenschaften



Vollständigkeit und Korrektheit der Rückstellung für laufende Steuern und der Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern

Prüfungssachverhalt

Per 31. März 2021 betrug die Rückstellung für laufende Steuern CHF 11'032'169 (enthalten in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten) und die Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern CHF 10'176'451. Die SICAV wird bei der Steuerberechnungen von einem externen Steuerexperten unterstützt.

Die Schätzung der im Liquidationsfall anfallenden Steuern hängt von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von der Bewertung der Liegenschaften zum Bilanzstichtag, deren Anschaffungskosten und die verwendeten Steuersätze, der sich nach dem Standort der jeweiligen Liegenschaft sowie die Haltedauer (in Kantonen, die das einstufige System anwenden) richtet.

Die Rückstellung für laufende Steuern besteht aus der Hinzurechnung der zusätzlichen Grundstücks- und Liegenschaftssteuern, Kapital- und Gewinnsteuern sowie der Sondersteuer auf Grundstückgewinne bei Veräusserungen von Liegenschaften in Kantonen, die das einstufige System anwenden. Diese Steuern werden auf Grundlage der jeder Liegenschaft zugeordneten Erträge und Aufwendungen sowie dem Steuersatz, der je nach Kanton und Gemeinde variiert, berechnet.

Wir erachten dies als wichtig für die Prüfung, da ein Fehler in der Steuerberechnung einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Rückstellung für laufende Steuern und der Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern haben könnte.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen der Rückstellung für laufende Steuern und der Schätzung der im Liquidationsfall fälligen Steuern haben wir unsere Steuerexperten beauftragt, die Berechnungen kritisch zu überprüfen.

Aufgrund einer Stichprobe aus dem Immobilien-Portfolio per 31. März 2021 haben wir die folgenden Prüfhandlungen für die im Liquidationsfall fälligen Steuern durchgeführt:

- Kritische Durchsicht der Berechnungsmethodik zur Schätzung der im Liquidationsfall fälligen Steuern;
- Prüfung der angewandten Steuersätze für die jeweiligen Liegenschaften, je nach Kanton/Gemeinde;
- Überprüfung der in den Berechnung verwendeten Werte, einschliesslich der Abstimmung mit den Verkehrswerten der Liegenschaften und deren Anschaffungskosten;
- Abstimmung der berechneten Steuerpositionen mit der Buchhaltung;

Aufgrund einer Stichprobe aus dem Immobilien-Portfolio per 31. März 2021 haben wir die folgenden Prüfhandlungen für die laufenden Steuern durchgeführt:

- Abstimmung der den Liegenschaften zugeordneten Erträge und Aufwendungen;
- Überprüfung der einbehaltenen Steuerwerte;
- Prüfung der angewandten Steuersätze.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen, in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnungen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen sind.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnungen ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der SCI AV zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die SICAV zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnungen als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnungen getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnungen, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der SICAV zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnungen aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der SICAV von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnungen des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass bei der BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges des Teilvermögens der Anlegeraktionärinnen dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und dem Anlagereglement entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG

Olivier Gauderon
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Bruno Beça
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, den 18. Juni 2021



