



UNGEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT 30. SEPTEMBER 2020

ANLAGEFONDS BONHÔTE-IMMOBILIER





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)

Olivier Bettens	Architekt EPFL – Lausanne
Stéphanie Osler	Immobilienexperte – Expertop Osler & Picci – St-Aubin / NE
Caroline Dunst	Immobilienexperte – Acanthe SA – Genf
Michel Grosfillier	Architekt EAUG-SIA-REG A – Bureau d'architecte Processus Immobilier SA – Genf
Denise Dupraz	Architektin und Immobilienexperte - D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges

Liegenschaftsverwaltung

Agence Immobilière et Commerciale SA Fidimmobil - 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
Gérances Foncières SA – Fribourg
Intercity Bewirtschaftung AG – Zürich
Pilet & Renaud SA – Genf
Régie Duboux SA - Lausanne
Rosset & Cie - Onex

Revisionsstelle

KPMG SA – Genf

Bonhôte-Immobilier

Der Fonds Bonhôte-Immobilier ist ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Kategorie Immobilienfonds im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der FidFund Management SA in Nyon als Fondsleitung und der CACEIS Bank Luxembourg, Luxembourg, succursale de Nyon als Depotbank erstellt und am 15. August 2006 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger im Verhältnis der von ihm erworbenen

Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und den Fonds gemäss Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Depotbank

CACEIS Bank Paris, succursale de Nyon / Suisse
35, route de Signy
Case postale 2259
CH-1260 Nyon / VD

Fondsleitung

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

Verwalter

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

Geschäftsbericht und Ausblick

Halbjahresbericht

Mit einem Immobilienvermögen im Wert von nahezu 1,035 Milliarden Franken setzt der Anlagefonds Bonhôte-Immobilier seinen Wachstumskurs fort, wobei er an seiner konservativen und gemässigten Schritt-für-Schritt-Strategie festhält. Die gegenüber dem Vorjahr um 0,63% auf CHF 3.17 je Anteil erhöhte Dividende für das Geschäftsjahr 2019/2020 wurde am 10. Juli 2020 ausgeschüttet. Die Anleger konnten gemäss Emissionsprospekt das vierte Jahr in Folge zwischen einer Bardividende und neuen Fondsanteilen wählen. Seit diese Möglichkeit besteht, bezieht eine stetig wachsende Anzahl von Anteilnehmern ihre Dividende in Form von Anteilen; dieses Jahr waren es rund 3/4 der Anteilnehmer, was 121'318 neuen Anteilen entspricht. Dieser Erfolg belegt, dass es sich um eine fundierte Lösung handelt, die im Fondsbereich immer noch einmalig ist, und dass ein erfreuliches Vertrauen der Anleger in den Fonds Bonhôte-Immobilier vorhanden ist.

Immobilienportfolio

Die zusätzliche Liquidität hat uns unter anderem ermöglicht, unseren Wunsch nach einer geografischen Diversifikation des Portfolios zu konkretisieren. Ein erstes Wohngebäude mit 64 Wohnungen wurde für die Summe von 19,3 Millionen Franken in Arbon (TG) an der Kornfeldstrasse 2 bis 16 erworben (siehe Foto unten). Auf diese Akquisition folgte rasch ein zweiter Kauf. Es handelt sich ebenfalls um ein Wohngebäude, in Wangen bei Olten (SO), am Kreuzberg 22 bis 28. Es umfasst 32 Wohnungen und entspricht einer Investition in der Höhe von 7,2 Millionen. Diese beiden Gebäude verfügen über eine ideale Lage und befinden sich in einem insgesamt guten Zustand. Die Mieten entsprechen den regionalen Standards.



In Neuchâtel an der rue de Saars 119 (Foto auf der Titelseite) wurden alle 15 Minergie®-Eigentumswohnungen in hohem Ausführungsstandard verkauft. Der Bau ist abgeschlossen und sämtliche Eigentümer haben ihre Wohnungen bezogen. Es handelt sich um grosszügige 4½- und 5½-Zimmerwoh-

nungen mit Blick auf den See und die Alpen, der ebenso geschätzt wird wie die hohe Qualität des Verkehrsnetzes. Ein erneuter Erfolg für Bonhôte-Immobilier. Diese Transaktion wird nach Abschluss der Endabrechnung die Realisierung eines substanziellen Gewinns zugunsten der Anleger ermöglichen.

Mit dem Ziel, immer über ein attraktives Portfolio zu verfügen, das den Markterwartungen und den Anforderungen der Mieter entspricht, werden Aufwertungsstudien und/oder Renovationsarbeiten im Rahmen von kurz-, mittel- und langfristigen Planungen durchgeführt.

Was die Studien anbelangt, sind verschiedene Dossiers entweder bei den zuständigen Behörden im Hinblick auf die Erteilung einer Baubewilligung hängig oder sie befinden sich auf der Grundlage von Vorentscheidungen vorhergehender Gesuche in Ausführung. Dies betrifft insbesondere zwei Gebäude in Genf, an der rue Hoffmann 1/route de Meyrin 4 bis 8, und am Chemin des Palettes 21, sowie eines in Carouge an der route de Veyrier 47-49.

In Neuchâtel wurde der Preisträger des internationalen Architekturwettbewerbs für die Entwicklung eines Wohnquartiers mit rund 180 Wohnungen in Beauregard-Dessus anlässlich der Eröffnungsfeier am 20. 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 den Architekten des Projekts Robin Hood, dem Freiburger Atelier LVPH architectes Sàrl, anzuvertrauen (Fotos auf Seite 7). 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.

Im Weiteren wird den Fragen der nachhaltigen Entwicklung, einem der Hauptkriterien des Wettbewerbs, besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

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.

Gemäss dem Zeitplan für die verschiedenen Etappen der Realisierung sollten die Wohnungen für die Bewohner im ersten Halbjahr 2025 bereitstehen.

Covid-19

Zusätzlich zu den Informationen im Kapitel «Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung» ist hervorzuheben, dass Bonhôte-Immobilier im Frühjahr 2020 im Hinblick auf die vom Bund angeordneten Schliessungen rasch reagiert und die Gesundheits- und Finanzrisiken dieser Pandemie für die Mieter analysiert hat. Heute kann der Fonds behaupten, 100% der Dossiers der ersten Welle geregelt zu haben. Abgesehen von Zahlungsarrangements und kleineren Mietzinsreduktionen für eine festgelegte Dauer bestanden diese Massnahmen im Wesentlichen darin, die von den verschiedenen Kantonen vorgeschlagenen Hilfsangebote und die Umsetzung des Antrages der Bundesversammlung zu unterstützen. Bonhôte-Immobilier erklärte sich bereit, den Gegenwert von rund einer Nettomonatsmiete pro Geschäftskunde während der Schliessung zu übernehmen, was dem im März 2020 prognostizierten möglichen Gesamtschaden recht genau entspricht. Die Mieten für Wohnimmobilien und Büroimmobilien erhielten keine finanzielle Unterstützung seitens des Fonds.

Die Leistungen des Fonds wurden äusserst geschätzt und begrüsst und haben ermöglicht, die Beziehungen zwischen den Mietern und den Vermietern zu verstärken und gleichzeitig ein regelmässiges Mieteinkommen zu gewährleisten.

Perspektiven und Strategie

Eine Änderung des Fondsvertrags sowie die Umwandlung des vertraglichen Anlagefonds in eine SICAV wurden Ende September 2020 in den Publikumsorganen veröffentlicht. Diese Änderung der Rechtsform ändert nichts am steuerrechtlichen Status des Anlagefonds, der steuerbefreit bleibt, wie er es bei seiner Lancierung im Jahr 2006 war.

Für die Anleger entstehen keinerlei Kosten aus dieser Transaktion. Im Rahmen der neuen Struktur, die den Namen Bonhôte-Immobilier SICAV (BIM SICAV) trägt, erhalten die Anteilseigner das Recht zur Teilnahme an der Generalversammlung der SICAV sowie ein entsprechendes Stimmrecht. Die SICAV wird aus zwei Teilvermögen bestehen. Der erste, «Unternehmer» genannt, befindet sich zu 100% im Besitz der Banque Bonhôte & Cie SA, der andere, «Bonhôte-Immobilier», umfasst die Immobilien.

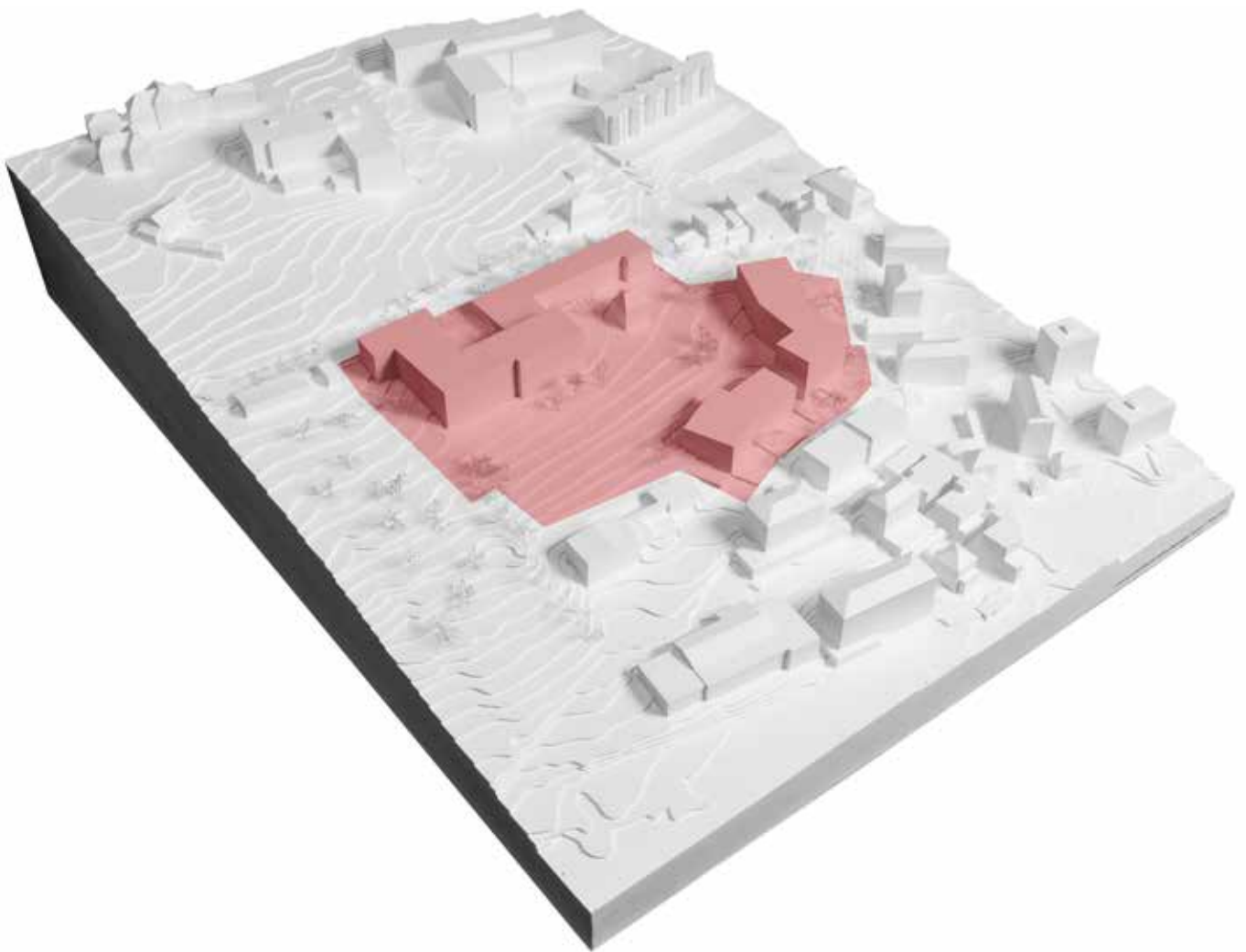
Dieses neue Umfeld wird dem Fondsverwalter im Weiteren ermöglichen, die Beziehungen zu den Anlegern zu verstärken. Die Fondsleitung bleibt bei FidFund Management SA, und KPMG, Genève, wird weiterhin als Revisionsstelle amten. Der Verwaltungsrat der BIM SICAV wird sich aus drei hochqualifizierten Personen zusammensetzen (siehe Foto unten). Maître Yves de Coulon (Präsident), Jean-Paul Jekelmann (Vizepräsident) und Géraldine Bosshart Brodard (Verwaltungsratsmitglied) vereinen sämtliche Kompetenzen hinsichtlich Strategie, Vision und Recht, um den Fortbestand und die Entwicklung des Fonds zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Verfahrensfristen wird die BIM SICAV im Laufe des ersten Quartals 2021 in Kraft treten.



In diesem Sinne wird Bonhôte-Immobilier in Dezember 2020 sein Kapital durch die Ausgabe neuer Fondsanteile um rund 75 Millionen CHF erhöhen. Die Emission wird auf einer „Best Effort Basis“ im Rahmen eines in der Schweiz öffentlich zugänglichen Zeichnungsangebots durchgeführt. Diese Kapitalerhöhung ermöglicht die weitere Entwicklung des qualitativen Immobilienportfolios des Fonds. Zu diesem Zweck wurden Investitionen in neue Grundstücke gesichert. Darüber hinaus wird das Verschuldungsniveau auf dem Niveau der Vorjahre gehalten, so dass die finanzielle Flexibilität des Fonds erhalten bleibt. Detaillierte Informationen zu dieser Transaktion sind bei der Fondsverwaltungsgesellschaft FidFund Management SA in Nyon oder bei der Depotbank CACEIS Bank, Paris, Niederlassung Nyon, erhältlich. Diese können auch über www.fidfund.com heruntergeladen werden.

Neuchâtel, 26. November 2020

Modell des Gewinners des internationalen Architekturwettbewerbs von „Beauregard- Dessus“ in Neuenburg



Gewinner des Wettbewerbs - 1. Rang / 1. Preis

Motto des Projekts: Robin Hood
Architekturbüro: LVPH architects sàrl, Freiburg

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 Fonds in eine SICAV

Am 29. 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 angege-

benen 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 Zeit-

punkt 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 Anlegerfond 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 Anlegerfond 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 Rück-

nahmen, 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.

Aktueller Stand in der Covid-19-Krise:

Im März 2020 hatte der Anlagefonds Bonhôte-Immobilier zügig das Risiko in Verbindung mit Geschäftsimmobilien des in Kategorien unterteilten Portfolios bewertet, die 20,55 % der Mieteinnahmen des Fonds ausmachen, und verkündet, dass er im Interesse der Anleger seinen Beitrag in dieser Krise leisten möchte und konkrete Maßnahmen ergreift (Aussetzung von Mieten, Zahlungsvereinbarungen, Verzicht auf Mieten).

Zum jetzigen Zeitpunkt kann der Verwalter mitteilen, dass sämtliche Anträge in Verbindung mit der ersten Covid-19-Welle im Frühjahr 2020 abgearbeitet und zur vollen Zufriedenheit der beteiligten Parteien vertraglich geregelt wurden. Es ist darauf hinzuweisen, dass bis 30. September 2020 keine Kündigungen von Mietverträgen oder Konkursanmeldungen in Verbindung mit dieser Pandemie registriert wurden. Auch gegenüber der Analyse, die anlässlich der Veröffentlichung des Jahresberichts 2019-2020 vorgelegt wurde, sind keine besonderen Aspekte hinzugekommen.

Von den im Portfolio enthaltenen 288 Mietverträgen für Geschäftsräume erhielten 128 Verträge eine direkte finanzielle Unterstützung seitens des Eigentümers, also zehn Verträge mehr als ursprünglich anvisiert. Trotz dieses Unterschieds wurde der damals auf CHF 350.000,-, also 0,65 % des jährlichen Mietertrags des Fonds, geschätzte maximale Schaden nicht überschritten, denn der Fonds verzichtete letztendlich auf Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt CHF 341.552,10. Wir möchten in diesem Zusammenhang daran erinnern, dass bereits in der Erfolgsrechnung zum 31.03.2020 Aufwendungen in Höhe von CHF 150.000,- gebucht wurden.

Außerdem erhielten von diesen 128 genannten Mietern von Geschäftsräumen 67 unabhängige Mieter, die die Zuteilungskriterien erfüllten und einen entsprechenden Antrag bei der zuständigen Behörde gestellt hatten, der stets vom Fonds unterstützt wurde, eine zusätzliche Beihilfe von verschiedenen Kantonen im Rahmen von Maßnahmen, die diese ergriffen hatten; diese beliefen sich auf CHF 99.483,20.

Auch befristete Mietsenkungen wurden ausnahmsweise in Höhe von CHF 18.645,00 gewährt (zwei Mieter, darunter ein Fitnesscenter und ein auf asiatische Reiseziele spezialisiertes Reisebüro).

Neben den Mietverzichteten wurden zwischen Mietern und Vermietern bis 31. Dezember 2020 laufende Zahlungsvereinbarungen über insgesamt CHF 41.781,05 (sechs Mie-

ter) ausgehandelt und abgeschlossen; CHF 31.667,00 entfielen dabei auf zwei Mieter, die sich verpflichteten, diesen Betrag bis Jahresende zu begleichen..

Neben den zuvor genannten Kategorien, die von den Schließungen betroffen waren, die der Bund in der Zeit zwischen dem 16. März und dem 29. April 2020 bzw. je nach Tätigkeit dem 11. Mai 2020 angeordnet hatte, wurde keine andere Kategorie vom Fonds finanziell unterstützt, abgesehen von einigen kleinen Ausnahmen, die im Einzelfall unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Linie betrachtet wurden.

Im Anschluss an die neuen unterschiedlichen Maßnahmen, die die Kantonsbehörden ergriffen haben, um die zweite Welle des Virus SARS-CoV-2 im Herbst einzudämmen, verfolgt der Verwalter aufmerksam die Entwicklung der Situation, vor allem in der französischen Schweiz und wird jeden Fall einzeln prüfen. Zum jetzigen Zeitpunkt lautet die Devise der Immobilienverwaltungsgesellschaften, etwaige Anträge entgegenzunehmen und Aussetzungen von Mieten mit Zahlungsvereinbarungen vorzuschlagen.

Auch wenn wir davon ausgehen, dass die Schließungen über den gesamten Monat November 2020 anhalten und dass die hiervon betroffenen Tätigkeiten einen monatlichen Nettomietertrag in Höhe von CHF 128.139,- darstellen, wenn wir die von der Genfer Regierung am 10.11.2020 unterzeichnete Vereinbarung zur erneuten Freistellung der Mieten für Geschäftsräume im November und Dezember 2020, eine Maßnahme, die bereits in den ersten drei Monaten der Corona-Krise ergriffen wurde, berücksichtigen und wenn wir davon ausgehen, dass die übrigen Kantone in der französischen Schweiz wieder ähnliche Hilfen einführen wie im Frühjahr 2020 und dass sich der Anlagefonds Bonhôte-Immobilier diesen erneut anschließt, beläuft sich das maximale potenzielle Mietrisiko für den Fonds im November auf CHF 64.070,- bei dieser neuen Welle, d. h. auf 0,12 % des jährlichen Mietertrags des Fonds. Von diesem Betrag entfallen CHF 29.540,- auf den Restaurant- und Gaststättenbereich und CHF 34.530,- auf die nicht wesentlichen Tätigkeiten, die nur im Kanton Genf von einer Schließung betroffen sind.

Das Risiko, dass bestimmte Einzelhandelsflächen abgewertet werden oder freistehen könnten, wurde in der Bewertung der betreffenden Gebäude sowohl zum 30.09.2020 als auch zum 31.03.2020 berücksichtigt. Auch wenn wir nur wenig Erfahrungswerte haben, gehen wir weiterhin davon aus, unsere Wohn- und Büroimmobilien nur in geringem Maße betroffen sein 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 gehalten, 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 Forderungsbeitrag 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 3.57%.

Nachfolgende Ereignisse

Die Transaktionen, bei denen der Eigentumsübergang nach Abschluss des Geschäftsjahres erfolgte, sind folgende:

- Terminverkauf, Position 17688/M im Stockwerkeigentum, av. du Mail 76 in Neuchâtel, unterzeichnet am 3. März 2020 zum Preis von CHF 1.175.000,-
- Terminverkauf, Position 17689/N im Stockwerkeigentum, av. du Mail 76 in Neuchâtel, unterzeichnet am 6. April 2020 zum Preis von CHF 1.185.000,-
- Terminverkauf, Position 17690/O im Stockwerkeigentum, av. du Mail 76 in Neuchâtel, unterzeichnet am 16. April 2020 zum Preis von CHF 1.145.000,-
- Terminverkauf, Position 17686/K im Stockwerkeigentum, av. du Mail 76 in Neuchâtel, unterzeichnet am 18. Mai 2020 zum Preis von CHF 1.163.000,-
- Terminverkauf, Position 17687/L im Stockwerkeigentum, av. du Mail 76 in Neuchâtel, unterzeichnet am 22. Juni 2020 zum Preis von CHF 1.063.000,-

- Terminverkauf, Position 17684/H im Stockwerkeigentum, av. du Mail 76 in Neuchâtel, unterzeichnet am 7. Juli 2020 zum Preis von CHF 965.000,-

- Terminverkauf, Position 17682/F im Stockwerkeigentum, av. du Mail 76 in Neuchâtel, unterzeichnet am 18. August 2020 zum Preis von CHF 1.055.000,-

Liste der Positionen im Stockwerkeigentum, bei denen die Schriftstücke über den Terminverkauf nach dem Stichtag für den Jahresabschluss des Fonds unterzeichnet wurden und bei denen der Eigentumsübergang noch nicht erfolgte:

- Terminverkauf, Parkplatz/Motorräder (C17768, C17769, C17770 und C17771), av. du Mail 76 in Neuchâtel, unterzeichnet am 28. Oktober 2020 zum Preis von CHF 30.000,-

Kennzahlen

		Per 30.09.2020	Per 30.09.2019
Gesamtvermögen	CHF	1'055'172'905.98	985'892'211.53
Nettofondsvermögen	CHF	765'525'630.77	747'245'206.13
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'029'610'042.00	928'510'042.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	5'307'054.00	44'506'271.00

Geschäftsjahren	Anteile im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Anteil CHF	Ordentliche Dividendenausschüttung CHF	Ausschüttung des Kapitalgewinns CHF	Total CHF
2010/2011	5'414'725	579'361'738.69	107.00	2.65	0.00	2.65
2011/2012	5'414'725	591'813'535.08	109.30	2.85	0.00	2.85
2012/2013	5'414'725	591'422'576.25	109.20	3.00	0.00	3.00
2013/2014	5'414'725	604'829'110.76	111.70	3.06	0.00	3.06
2014/2015	5'414'725	621'477'921.32	114.80	3.11	0.00	3.11
2015/2016	5'956'197	684'133'686.86	114.85	3.11	0.00	3.11
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
30.09.2020	6'382'854	765'525'630.77	119.95	0.00	0.00	0.00

Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Indizes

vom 13. September 2016

	Per 30.09.2020	Per 30.09.2019
Mietausfallrate	2.49 %	2.06 %
Fremdfinanzierungsquote	25.53 %	22.74 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) (Annualisiert)	63.75 %	60.90 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) (GAV) (Annualisiert)	0.79 %	0.80 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) (MV) (Annualisiert)	0.92 %	0.94 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE) (Annualisiert)	3.06 %	5.28 %
Kapitalrendite (ROIC) (Annualisiert)	2.42 %	4.21 %
Agio/disagio	24.64 %	18.59 %
Anlagerendite (6 Monate)	1.04 %	2.95 %

Bonhôte-Immobilier Performance (Dividende reinvestiert)

	2020 ¹	2019	Seit Bestehen des Fonds ²	In der Berichtsperiode 01.04.20-30.09.20
Bonhôte-Immobilier	4.54%	15.48%	101.54%	10.84%
SXI Real Estate Funds Index*	2.30%	20.67%	124.94%	5.95%

* 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 2020 bis 30. September 2020

² Vom 11. Oktober 2006 bis 30. September 2020 (kumulierte Performance)





Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. September 2020

In allen Zweifelsfällen ist die französische Version massgebend.

Bilanz

		30.09.2020	30.09.2019
AKTIVEN			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	14'745'313.33	8'499'570.28
Grundstücke			
Wohnbauten	CHF	565'270'042.00	528'600'042.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	90'300'000.00	88'940'000.00
Gemischte Bauten	CHF	173'410'000.00	167'480'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	129'180'000.00	107'810'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	71'450'000.00	35'680'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	5'307'054.00	44'506'271.00
Total Grundstücke	CHF	1'034'917'096.00	973'016'313.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	5'510'496.65	4'376'328.25
Gesamtfondsvermögen	CHF	1'055'172'905.98	985'892'211.53
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	206'263'200.00	149'299'400.00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	CHF	17'411'785.16	9'130'107.67
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Hypothekarschulden	CHF	57'952'500.00	72'002'500.00
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Gesamtverbindlichkeiten	CHF	281'627'485.16	230'432'007.67
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	773'545'420.82	755'460'203.86
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-8'019'790.05	-8'214'997.73
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	765'525'630.77	747'245'206.13

Veränderung des Nettovermögens		30.09.2020	30.09.2019
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	14'361'589.63	12'615'614.86
Gesamtergebnis	CHF	8'399'259.87	21'713'462.43
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	765'525'630.77	747'245'206.13

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf		30.09.2020	30.09.2019
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		6'261'536.00	6'152'670.00
Ausgegebene Anteile		121'318.00	108'866.00
Zurückgenommene Anteile		0.00	0.00
Stand am Ende der Rechnungsperiode		6'382'854.00	6'261'536.00
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	119.95	119.35

Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)

		30.09.2020	30.09.2019
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 Aktien		0.00	0.00

Erfolgsrechnung

	Rechnungsperiode	
	01.04.20 - 30.09.20	01.04.19 - 30.09.19
ERTRÄGE		
Mietzinseinnahmen	CHF 26'157'462.46	24'922'126.80
Bankzinsen	CHF -32'148.80	-26'330.80
Bauzinsen	CHF 177'905.56	106'302.58
Sonstiger Ertrag	CHF 92'201.68	293'938.20
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF 146'536.54	253'382.88
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF 160'174.97	121'707.14
Total Erträge	CHF 26'702'132.41	25'671'126.80
AUFWAND		
Hypothekarzinsen	CHF 1'120'777.47	1'083'870.80
Sonstige Passivzinsen	CHF 0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF 2'426'405.26	2'324'583.69
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung)	CHF 2'571'708.51	2'046'562.59
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF 961'273.20	941'539.10
Steuern	CHF 5'596'593.91	5'849'924.81
Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF 79'996.10	6'925.23
Anwältekosten	CHF -648.75	323.00
Bankgebühren	CHF 122'633.04	21'329.93
Publikations- und Druckkosten	CHF 22'487.11	15'448.08
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	CHF 2'859'801.83	2'753'367.50
die Depotbank	CHF 152'522.77	146'860.66
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	-179'777.88	135'085.86
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF 0.00	0.00
Total Aufwand	CHF 15'733'772.57	15'325'821.25
Nettoertrag	CHF 10'968'359.84	10'345'305.55
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF 853'563.01	0.00
Realisierter Erfolg	CHF 11'821'922.85	10'345'305.55
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF -3'422'662.98	11'368'156.88
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF 8'399'259.87	21'713'462.43

	Rechnungsperiode	
	01.04.20 - 30.09.20	01.04.19 - 30.09.19
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag	CHF 10'968'359.84	10'345'305.55
Vortrag des Ertrags	CHF 1'438'973.01	1'438'973.01
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF 12'407'332.85	11'784'278.56
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF 0.00	0.00
Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg	CHF 0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 12'407'332.85	11'784'278.56

Immobilieninventar Mietliegenschaften

Mietliegenschaften

Wohnbauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²
GENÈVE					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	25'016'226.48	29'990'000.00	751'411.00	5.17%
	47/49, rte de Veyrier	9'618'425.84	13'540'000.00	386'110.00	5.81%
Genève	57, rue de Lyon	11'148'557.15	12'500'000.00	343'094.10	5.69%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet - 13/15, av. de Luserna	40'320'600.75	47'240'000.00	1'294'713.40	5.61%
	11, rue Sautter	16'744'381.16	19'560'000.00	527'007.00	5.78%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'734'290.88	10'760'000.00	282'642.00	5.24%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	21'002'819.77	24'930'000.00	689'341.90	5.54%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'802'072.90	6'440'000.00	163'233.50	5.30%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'369'429.15	41'000'000.00	1'148'651.00	5.68%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'199'098.28	12'600'000.00	348'996.00	5.54%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'691'808.61	14'640'000.00	407'445.00	5.58%
Vernier	35, av. du Lignon	5'907'510.52	7'800'000.00	204'631.00	5.49%
	15, av. du Lignon	8'484'792.15	9'630'000.00	249'231.00	5.19%
NEUCHÂTEL					
Boudry	33/35, rte de la Gare	3'997'859.73	4'640'000.00	117'517.35	5.61%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'252'752.48	8'520'000.00	231'941.00	5.53%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'153'377.74	5'960'000.00	182'916.00	6.14%
	1/3, rue de la Colline	5'694'980.58	7'030'000.00	186'688.45	5.45%
	11a/11b, rue des Vernes	5'277'068.75	5'440'000.00	159'026.50	5.93%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'660'000.00	178'828.00	5.48%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	4'891'446.55	4'890'000.00	139'305.00	5.72%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'890'714.55	7'010'000.00	187'722.00	5.43%
	19, rue des Vignolants	5'180'385.90	4'920'000.00	128'610.00	5.56%
	1 à 7, rue des Battieux	10'230'877.69	10'890'000.00	343'764.00	6.47%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'892'824.90	11'180'042.00	12'680.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'671'399.40	5'090'000.00	142'492.00	5.81%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'673'347.01	8'130'000.00	215'644.00	5.57%
SOLOTHURN					
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'573'195.00	7'420'000.00	25'154.50	4.95%
THURGAU					
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'917'762.50	19'550'000.00	116'429.85	4.27%
WALLIS					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'500'000.00	290'004.00	4.95%
WAADTLAND					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'316'286.66	1'640'000.00	52'285.00	7.08%

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'263'174.34	12'420'000.00	352'890.00	6.15%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'568'113.78	8'460'000.00	251'900.00	6.57%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Rietgaz	10'011'339.17	9'900'000.00	253'248.20	5.76%
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	2'890'000.00	82'076.00	5.69%
	13, rue de Sadaz	2'865'840.88	3'360'000.00	102'015.65	6.07%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'310'178.60	3'430'000.00	105'024.00	6.12%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'146'861.25	15'560'000.00	363'642.13	5.41%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'633'073.58	13'580'000.00	401'835.00	6.03%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'377'569.06	5'140'000.00	182'702.90	7.33%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'293'253.47	17'300'000.00	524'071.00	6.50%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	6'810'000.00	187'481.20	5.59%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'939'952.40	6'890'000.00	181'159.00	5.42%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	30'286'280.59	37'040'000.00	990'859.40	5.41%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'350'000.00	79'504.35	6.20%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'135'498.47	4'020'000.00	117'348.00	5.92%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'425'251.32	7'760'000.00	203'388.00	5.24%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'344'812.74	6'970'000.00	187'282.00	5.37%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'229'851.07	8'970'000.00	215'187.00	5.29%
	22, rue des Jordils	5'457'579.53	7'320'000.00	212'245.00	5.80%
Total		490'984'445.61	565'270'042.00	14'501'373.38	

Stockwerkeigentum in Wohnbauten

FREIBURG					
Freiburg	20 à 24, impasse de la Forêt	25'337'347.92	25'630'000.00	735'995.85	6.99%
GENEVE					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'535.77	5'590'000.00	192'017.90	6.02%
JURA					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	19'308'072.02	19'090'000.00	406'848.80	4.92%
NEUCHÂTEL					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'811'018.22	6'310'000.00	153'586.00	5.28%
	219 à 229, rue des Fahys	21'866'386.54	22'770'000.00	599'080.53	5.08%
VAUD					
Aigle	52, rte d'Évian	9'177'843.87	10'910'000.00	349'688.70	6.46%
Total		85'664'204.34	90'300'000.00	2'437'217.78	

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	32'615'380.71	42'800'000.00	1'275'874.00	6.08%
WAADTLAND					
Echallens	13, Grand-Rue - 1/3, Rondze-Mulets	7'426'639.33	8'250'000.00	220'637.95	5.49%
Lausanne	36, av. de Cour	16'464'293.13	20'740'000.00	505'668.00	4.88%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'047'939.57	20'060'000.00	543'930.50	5.65%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'680'000.00	187'783.00	5.88%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	18'040'528.05	21'940'000.00	626'526.60	5.61%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	23'698'549.19	22'270'000.00	601'346.55	5.45%
Yverdon-les-Bains	2/4, rue du Simplon	5'758'921.04	5'250'000.00	188'811.40	7.08%
	21 à 31, rue d'Orbe	19'647'234.93	22'080'000.00	558'376.75	5.90%
Total		144'785'146.73	170'070'000.00	4'708'954.75	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

GENF					
Genf	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'340'000.00	78'978.00	4.73%
NEUENBURG					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'477'762.46	30'350'000.00	694'410.00	4.58%
WAADTLAND					
Eysins	21, rte de Crassier	24'241'188.50	24'430'000.00	472'457.80	4.03%
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'453'192.60	5'450'000.00	135'796.00	4.96%
Le Mont-sur-Lausanne	En-Budron A5	24'445'810.64	28'150'000.00	733'312.30	5.22%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'270'000.00	125'769.00	5.17%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	21'377'531.57	22'710'000.00	449'640.10	3.97%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'222'472.02	7'340'000.00	193'940.40	5.56%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	7'447'473.26	5'480'000.00	153'024.00	5.23%
Total		125'650'290.20	132'520'000.00	3'037'327.60	

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	20'196'510.64	21'670'000.00	534'730.95	5.00%
NEUENBURG					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	38'771'719.16	35'360'000.00	630'479.00	4.85%
WAADTLAND					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	14'615'268.28	14'420'000.00	307'379.00	4.49%
Total		73'583'498.08	71'450'000.00	1'472'588.95	

**Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte
 und angefangene Bauten**

NEUENBURG					
Neuchâtel	119, rue des Saars	5'428'504.76	5'307'054.00	0.00	0.00%
Total		5'428'504.76	5'307'054.00	0.00	

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

Zusammenfassung	Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet-einnah- men¹ in CHF
Wohnbauten	490'984'445.61	565'270'042.00	14'501'373.38
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	85'664'204.34	90'300'000.00	2'437'217.78
Gemischte Bauten	144'785'146.73	170'070'000.00	4'708'954.75
Kommerziell genutzte Liegenschaften	125'650'290.20	132'520'000.00	3'037'327.60
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	73'583'498.08	71'450'000.00	1'472'588.95
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	5'428'504.76	5'307'054.00	0.00
Total	926'096'089.72	1'034'917'096.00	26'157'462.46

Der Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks des Fonds Bonhôte Immobilier beträgt per 30. September 2020 CHF 881'245'378.10.

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

Wohnbauten

Kaufspreis in CHF

SOLOTHUM		
Wangen bei Olten	Am Kreuzbach 22 à 28	7'400'000.00
THURGAU		
Arbon	Kornfeldstrasse 2 à 16	19'300'000.00
Total		26'700'000.00

Verkäufe

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

 Verkaufspreis in
CHF

NEUENBURG		
Neuchatel	119, rue des Saars - Lot PPE n°17683/G	1'110'000.00
	119, rue des Saars - Lot PPE n°17680/D	1'073'000.00
	119, rue des Saars - Lot PPE n°17685/J	1'113'000.00
	119, rue des Saars - Lot PPE n°17691/P	1'300'000.00
	119, rue des Saars - Lot PPE n°17693/R	1'296'000.00
	119, rue des Saars - Lot PPE n°17692/Q	1'285'000.00
	119, rue des Saars - Lot PPE n°17681/E	925'000.00
	119, rue des Saars - Lot PPE n°17679/C	1'025'000.00
Total		9'127'000.00



Hypothekarschulden im Detail

Hypothekarschulden im Detail

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
12'252'200.00	FIX	0.90%	31.03.2014	Variabel
3'726'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variabel
21'500'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	Variabel
14'785'000.00	FIX	1.54%	31.03.2006	Variabel
20'000'000.00	FIX	0.60%	01.07.2020	01.11.2020
23'000'000.00	FIX	0.60%	01.06.2018	02.11.2020
54'000'000.00	FIX	0.60%	18.12.2019	22.11.2020
5'000'000.00	FIX	0.20%	28.11.2016	27.11.2020
8'000'000.00	FIX	0.50%	09.12.2016	11.12.2020
10'000'000.00	FIX	0.20%	21.12.2016	18.12.2020
5'000'000.00	FIX	0.20%	21.02.2018	19.02.2021
5'000'000.00	FIX	0.50%	22.05.2018	21.05.2021
6'000'000.00	FIX	1.65%	28.06.2013	28.06.2021
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

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
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
6'590'000.00	FIX	3.60%	04.04.2007	31.03.2022
9'862'500.00	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

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen über mehr als fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
10'000'000.00	FIX	0.95%	27.09.2018	30.09.2026
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

264'215'700.00

0.88%
 (durchschnittlicher,
 gewichteter Zinssatz)

Detaillierte zurückgezahlte Hypothekarschulden

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
53'000'000.00	FIX	0.60%	18.12.2019	20.04.2020
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
498'200.00	FIX	2.17%	20.08.2019	20.08.2020

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%	0.00%
Rücknahmekommission	§ 18 des Fondsvertrags	1.00%	n/a
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 19 des Fondsvertrags	5.00%	2.31% bis 3.39%
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 7'902'300.95.



BONHÔTE-IMMOBILIER
www.bonhote-immobilier.com