BONHÔTE
IMMOBILIER

Jahresbericht 2015 - 2016

Anlagefonds
Bonhôte-Immobilier

fidfund
MANAGEMENT SA

BONHÔTE IMMOBILIER

An die Anteilsinhaber des Fonds Bonhôte-Immobilier

Sehr geehrte Damen und Herren
Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

Wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht mit der per 31. März 2016 abgeschlossenen Jahresrechnung des Fonds Bonhôte-Immobilier schweizerischen Rechts überreichen zu dürfen. Er hält ausschliesslich Immobilien in eigenem Namen.

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres ermöglicht am 30. Juni 2016 die Ausschüttung eines Betrages von CHF 18'523'772.67 an die Anteilsinhaber, was einer Dividende von CHF 3.11 pro Anteil entspricht.

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 ersten zehn Geschäftsjahren des Fonds Bonhôte-Immobilier entgegengebracht haben.

Freundliche Grüsse

FidFund Management SA

Marc Lüthi, Präsident
Philippe Bens, Verwaltungsratsmitglied

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

FidFund Management SA

Verwaltungsrat

Marc Lüthi	Präsident
Philippe Bens	Verwaltungsratsmitglied
Didier Brosset	Verwaltungsratsmitglied
Philippe de Cholier de Cibeins	Verwaltungsratsmitglied
Guillaume Fromont	Verwaltungsratsmitglied
Alain Golaz	Verwaltungsratsmitglied
Robert Pennone	Verwaltungsratsmitglied

Geschäftsleitung

Christophe Audousset	Generaldirektor
Nicolas Mégevand	Stv. Direktor

Anlagekomitee
(ohne Entscheidungsmacht)

Jean-Philippe Kernen	Anwalt – Notar – Athemis – La Chaux-de-Fonds
Claude Mayor	Geschäftsführer – Claude Mayor Régie Immobilière – Neuchâtel
Christian Cottet	Architekt, Vermögensverwalter – Banque Bonhôte & Cie SA – Neuchâtel
Laurent Geninasca	Architekt FAS-SIA – Geninasca-Delefortrie SA – Neuchâtel
FidFund Management SA	Fondsleitungsgesellschaft, ernennt ihren Vertreter – Nyon

Schatzungsexperten
(jeder zu bestimmte Liegenschaften zugeordnet)

Olivier Bettens	Architekt EPFL – Lausanne
Stéphane Picci	Geschäftsführer – Expertop, Expertises et Conseils – St-Aubin-Sauges
Martin-Paul Broennimann	Architecture et urbanisme Broennimann SA – Genf
Paul-Henri Juillerat	Architekt ETS UTS, Architekturbüro Paul-Henri Juillerat – Lausanne

Liegenschaftsverwaltung	Régie Charles Berset SA – La Chaux-de-Fonds Bernard Nicod SA – Lausanne Domicim SA – Lausanne Fidimmobil SA – Neuchâtel Naef & Cie SA – Neuchâtel Rosset & Cie SA – Genf Régie Duboux SA – Lausanne Le Forum Immobilier Genève SA – Genf Gérances Foncières SA – Freiburg
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
Banque Bonhôte & Cie SA (bis 26.10.2015)
2, quai Osterwald
CH-2001 Neuchâtel / NE

Caceis Bank Luxembourg (seit 26.10.2015)
Niederlassung Nyon
35, route de Signy
CH-1260 Nyon / VD

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

Geschäftsbericht und Ausblick

Jahresbericht

Der Nettoinventarwert per 31. März 2016 beläuft sich einschliesslich sämtlicher Kosten für Gutachten und den Erwerb von Liegenschaften auf CHF 114.85 je Anteil, was einem leichten Anstieg gegenüber 2015 entspricht.

Das Nettobetriebsergebnis für das Geschäftsjahr beziffert sich auf CHF 17'557'742.22. Die gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividende von CHF 3.11 je Anteil wird am 30. Juni 2016 ausgeschüttet.

Am 15. Juni 2016 wurde ein Anteil von Bonhôte-Immobilier zu rund CHF 145.60 an der Schweizer Börse gehandelt. Auf dieser Kursbasis beträgt die Prämie zum Inventarwert 26.77%; damit liegt sie unter dem Durchschnitt der kotierten Immobilienfonds.

Der mittlere gewichtete Nettodiskontsatz beträgt 4.06%, während sich das Verhältnis zwischen Mieterspiegel und Verkehrswert des bewirtschafteten Immobilienbestandes auf 5.95% beläuft. Auf Grundlage des Mieterspiegels ergibt sich folgende geografische Aufteilung auf nunmehr 6 Kantone: Neuenburg 15.70%, Waadt 43.66%, Genf 35.01%, Freiburg 3.44% und Wallis 1.50%; neu dazu gekommen ist in diesem Geschäftsjahr der Kanton Jura mit 0.69%. Die Mieterträge stammen zu 74.75% aus Wohnungen, zu 18.80% aus Gewerbe- oder Büroräumlichkeiten und zu 6.45% aus Garagen und sonstigen Objekten.

Umfeld

Das Umfeld bleibt positiv für den Immobilienmarkt. Trotz der Abstimmung vom 9. Februar 2014 verharrt die Einwanderung auf hohem Niveau, die Hypothekarzinsen verzeichnen neue Tiefststände und das Wirtschaftswachstum bleibt erstaunlich robust. Die fehlenden Anlagealternativen haben im Übrigen eine grosse Anzahl von Anlegern dazu veranlasst, mit Immobilienanlagen etwas Rendite zu erzielen. Obwohl sich alles zum Besten zu entwickeln scheint, machen sich jedoch entgegengesetzte Trends bemerkbar. Erstens sind sich die Banken über die Exzesse bewusst, die ein lächerlich tiefes Zinsniveau bei den Preisen verursachen kann; sie sind restriktiver bei der Kreditvergabe geworden, vor allem bei Privateigentum. Im Weiteren hat sich die Bautätigkeit beschleunigt, und sowohl Mietwohnungen als auch Stockwerkeigentum finden weniger schnell Abnehmer. Nicht zuletzt führt die aktuelle Deflation zu stagnierenden Einkommen, womit den Haushalten auch entsprechend weniger Mittel für die Miete zur Verfügung stehen. Unter diesen Bedingungen scheint ein Abbröckeln bei den höchsten Mieten unvermeidbar, was den Wert von hochstehenden Wohnobjekten beeinträchtigen wird.

Immobilienportfolio

Das Geschäftsjahr 2015-2016 zeichnete sich für den Anlagefonds Bonhôte-Immobilier durch eine ganze Reihe bedeutender Ereignisse aus. Dazu gehören vor allem die erste Kapitalerhöhung und der Erwerb mehrerer neuer, ideal gelegener Bauprojekte.

Die im Zeitraum vom 22. Juni bis zum 1. Juli 2015 durchgeführte Kapitalerhöhung im Umfang von 60.3 Millionen ist auf sehr grosses Interesse gestossen und wurde voll gezeichnet. Alle 541'472 neuen Anteile wurden emittiert. Das ist umso erfreulicher, als sich über 80% der aktuellen Anteilinhaber an dieser Transaktion beteiligt haben, was das Vertrauen der Anleger in die Fondsverwaltung belegt. Dieser Erfolg stellt eine neue Etappe in der Entwicklung des Bonhôte-Immobilier dar, der im Oktober 2016 sein 10-jähriges Bestehen feiern kann.

Der Zweck dieser Kapitalerhöhung ist der weitere Ausbau des qualitativ hoch stehenden Immobilienportfolios des Fonds und die Vornahme wertvermehrender Investitionen in dessen Immobilienbeständen. Die Hypothekarverpflichtungen, die nach dem Abschluss mehrerer Bauprojekte leicht zugenommen haben, konnten zunächst reduziert werden, wodurch die finanzielle Flexibilität des Fonds erhöht wurde. So setzte Bonhôte-Immobilier einen Teil des Emissionsertrags zum Erwerb neuer Projekte ein.

Zuerst im Juli 2015 in «Bas-du-Ruisseau» in Le Landeron, rund hundert Meter vom Ufer des Bielersees entfernt und mit Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe. Le Landeron ist die einzige Neuenburger Gemeinde mit Zugang zu den Gestaden des Bielersees, die von den Steuervorteilen des Kantons für kollektive Anlageinstrumente profitiert. Wir haben daher beschlossen, für einen Gesamtbetrag von rund CHF 14.2 Mio. in zwei der sechs Gebäude zu investieren, aus denen sich dieser neue Komplex zusammensetzt, d.h. in ein Wohngebäude mit 16 Wohnungen und ein Geschäftsgebäude mit 8 Wohnungen. Für die Verkaufsfläche von 700 m2 hat Coop bereits einen langfristigen Mietvertrag unterzeichnet. Die Geschäftseröffnung soll am 2. November 2016 stattfinden, die Übergabe der Wohnungen im ersten Quartal 2017.

In Morges haben wir im Dezember 2015 eine Teilinvestition von CHF 34.3 Mio. in ein neues Projekt mit gemischter Nutzung vorgenommen. Es besteht aus 35 Mietwohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen von rund 2'000 m2. Diese Anlagemöglichkeit wurde insbesondere aufgrund der Nähe zum See genutzt. Im Weiteren ermöglicht diese Anlage dem Fonds, seine Präsenz in der Genferseeregion zwischen Lausanne, Nyon und Genf auszubauen, wo er noch nicht präsent war. Dank einer neuen Innovation könnte die ursprüngliche Kostenbilanz auf Grundlage eines «Earn-Out», das heisst des effektiv erreichten Mieterspiegels, verbessert werden. Die Baustelle «Les Résidences du Lac» wurde im Januar 2016 für eine geschätzte Bauzeit von 36 Monaten eröffnet.

Und nicht zuletzt wurde in Neuchâtel im März dieses Jahres eine Liegenschaft an einmaliger Lage im Westen der Stadt erworben. Sie verfügt dank der Zusammenlegung von 7 Parzellen über ein hohes Entwicklungspotenzial. Das Terrain von 17'500 m2 ist zum Teil bebaut. Es ist eines der letzten Grundstücke, das im Quartier Beauregard oder sogar in der ganzen Gemeinde über diese hohe Qualität verfügt. Zahlreiche Vorteile wie der freie Blick auf den See und die Alpen, die Ausrichtung nach Süden, die gute Erschliessung sowie die zentrale und ruhige Lage haben uns davon überzeugt, die Gelegenheit zu nutzen und in dieses einmalige Objekt in der Region zu investieren.

Gleichzeitig konnte der 4. und letzte Teil der Mietwohnungen in Delémont Ende März 2016 in Betrieb genommen werden. Zurzeit sind 36 von 52 Wohnungen vermietet, was den ursprünglichen Erwartungen entspricht. Die 12 Einheiten im Stockwerkeigentum werden zurzeit gemäss den Wünschen der Eigentümer fertig gestellt, und der erste Miteigentümer ist am 1. April 2016 eingezogen.

In Vevey wurde die Fassadenrestaurierung und die Dachrenovierung am Gebäude an der rue du Simplon 18 - rue du Parc 1, das im kantonalen Bauinventar verzeichnet ist, am Ende dieses Quartals nach Inkrafttreten der Baubewilligung in Angriff genommen. Das Dachgeschoss wird zu einer rund 250 m2 grossen Bürofläche ausgebaut, da der Einbau von Wohnungen aufgrund der Bestimmungen der Denkmalpflege nicht möglich war.

Die gemäss einer strengen Jahres- und Mehrjahresplanung durchgeführte Renovation von Gebäuden und Wohnungen wurde in diesem Geschäftsjahr bewusst intensiviert, um den Wert des Immobilienparks zu erhalten oder zu erhöhen und eine Steigerung der Mieteinnahmen zu gewährleisten, beispielsweise durch die Neuaushandlung der Mietverträge nach Abschluss der Arbeiten durch eine Anpassung des Hypothekarzinssatzes an den Referenzzinssatz und/oder eine Mietzinserhöhung. Im Weiteren ermöglicht diese Politik, auf dem Markt weiterhin attraktiv zu bleiben im Vergleich zu den Neubauten, die sich durch einen immer besseren Standard auszeichnen.

Perspektiven und Strategie

Die Finanzergebnisse 2015-2016 fielen unseren Erwartungen entsprechend und ohne Überraschungen aus. Sie bestätigen die nach wie vor gute Verfassung des Portfolios in einem tendenziell schwierigeren Marktumfeld.

Die Realisierung neuer Bauprojekte scheint sich nicht zu verlangsamen. In zahlreichen Regionen und Sektoren ist jedoch ein Anstieg der Leerstandsquote zu beobachten. Institutionelle Anleger und Versicherungsgesellschaften suchen verzweifelt nach Anlagen, die etwas Rendite abwerfen. Sie akzeptieren somit auch sehr geringe Renditen, was zu einem Ungleichgewicht am Markt führt.

Dennoch setzt der Anlagefonds seine Suche nach attraktiven Anlagen sowie seine Entwicklungsstrategie fort, indem er Bauvorhaben und/oder gezielt gesuchte bestehende Liegenschaften in sein Portfolio integriert, welche die Möglichkeit einer Wertschöpfung durch die Renovation von Gebäuden oder durch eine Verdichtung im Rahmen der rechtlichen, finanziellen und technischen Auflagen bieten, da die Möglichkeiten auf dem Markt ansonsten begrenzt sind. Aus den eingegangenen Dossiers geht ein erneuter Anstieg von Neubauprojekten mit unterschiedlich zentraler Lage hervor; ein Grossteil davon war ursprünglich als Stockwerkeigentum konzipiert und eignet sich mit den hohen Mieten nicht oder nur beschränkt für eine Vermietung.

Im Kanton Wallis ist eine kräftige Entwicklung festzustellen, und in Lausanne und Umgebung sowie in Genf gibt es zahlreiche Projekte, die sich noch in Vorbereitung befinden und/oder demnächst genehmigt werden.

24. Juni 2016

15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard) - Neuchâtel

Angaben über Angelegenheiten von wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Am 26. Oktober 2016 haben FidFund Management SA als Fondsleitung des zur Kategorie «Immobilienfonds» gehörenden vertraglichen Anlagefonds schweizerischen Rechts Bonhôte-Immobilier sowie Banque Bonhôte & Cie SA mit Sitz in Neuenburg als Depotbank des Fonds die Anleger über den Wechsel der Depotbank informiert.

Die Funktion als Depotbank des Fonds im Sinne von Art. 74 KAG wird von CACEIS Bank Luxembourg, Luxembourg, succursale de Nyon, Route de Signy 35, 1260 Nyon, übernommen.

Änderung des Fondsvertrags

Am 26. Oktober 2015 gab die Fondsleitung, FidFund Management SA, mit der Zustimmung der Depotbank, CACEIS Bank Luxembourg, Luxembourg, succursale de Nyon, ihren Beschluss bekannt, im Falle des zur Kategorie «Immobilienfonds» gehörenden vertraglichen Anlagefonds schweizerischen Rechts Bonhôte-Immobilier Änderungen am Vertrag des Anlagefonds gemäss Art. 27 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) vorzunehmen.

Ereignis vor Jahresabschluss

FidFund Management SA in Nyon als Fondsleitung des Anlagefonds Bonhôte-Immobilier gab am 3. Juli 2015 auf «Best Effort»-Basis 541’472 neue Anteile für Kapitalzusagen von insgesamt CHF 60’285’419.58 aus.

Rechtsstreit

Im Anschluss an den Verkauf eines Gebäudes (im Jahr 2008) wurde in Zusammenhang mit einer Mängelrüge vom Käufer ein Rechtsstreit eröffnet. Die Fondsleitung geht davon aus, dass gemäss dem aktuellen Stand des Dossiers ein maximales Risiko in der Höhe von höchstens CHF 81’098.80 besteht. Die bereits getätigte Rückstellung (CHF 81’098.80) unter der Rubrik sonstige Verbindlichkeiten der Bilanz ist daher angemessen.

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 Schatzungsexperten schatzen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schatzungsexperten.

Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schatzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

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 Schatzung 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.

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.

Zur Bewertung der Grundstücke wird die DCF-Methode (Discounted Cash Flow) verwendet. Bei dieser Methode wird das Ertragspotenzial der einzelnen Immobilien auf der Basis der prognostizierten zukünftigen Einnahmen und Ausgaben für einen Zeitraum von zehn Jahren ermittelt. Um den Verkehrswert eines Grundstücks zu berechnen, werden die Barwerte der Nettogeldzuflüsse summiert und mit dem Restwert des Grundstücks addiert. Der Verkehrswert entspricht dem angemessenen Marktwert einer Immobilie zum Zeitpunkt der Schatzung.

Die im Bau befindlichen Immobilien werden mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) bewertet.

Der gewichtete Nettoabzinsungssatz beträgt im Durchschnitt 4,06%.

Kennzahlen

		Per 31.03.2016	Per 31.03.2015
Gesamtvermögen	CHF	895'435'411.16	847'212'820.29
Nettofondsvermögen	CHF	684'133'686.86	621'477'921.32
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	834'440'000.00	822'051'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	37'440'000.00	11'132'575.00

	Anteile im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventar-wert pro Anteil CHF	Ordentliche Dividenden-aus-schüttung CHF	Ausschüttung des Kapitalge-winns CHF	Total CHF
2006/2007	3'060'000	311'772'209.20	101.90	0.00	0.00	0.00
2007/2008	3'060'000	321'550'793.00	105.10	3.30	0.00	3.30
2008/2009	3'060'000	323'476'932.12	105.70	2.25	0.00	2.25
2009/2010	3'060'000	322'435'305.45	105.35	2.50	0.00	2.50
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

Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Indizes	Per **31.03.2016**	Per **31.03.2015**
Mietausfallrate	1.68%	1.85%
Fremdfinanzierungsquote	20.38%	23.74%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	54.29%	59.59%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) (GAV)	0.85%	0.83%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) (NAV)	1.12%	1.14%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	2.81%	5.34%
Ausschüttungsrendite	2.18%	2.14%
Ausschüttungsquote	105.50%	97.28%
Agio/Disagio	24.07%	24.83%
Anlagerendite	2.75%	5.56%

Bonhôte-Immobilier Performance (Dividende reinvestiert)	**2016[1]**	**2015**	**Seit Bestehen des Fonds[2]**	**In der Berichtsperio-de 01.04.14-31.03.15**
Bonhôte-Immobilier	3.49%	5.94%	72.19%	1.75%
SXI Real Estate Funds Index*	3.79%	4.17%	75.37%	-0.04%

* 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 2016 bis 31. März 2016

[2] Vom 11. Oktober 2006 bis 31. März 2016 (kumulierte Performance)

BONHÔTE
IMMOBILIER

Jahresbericht
per 31. März 2016

BONHÔTE IMMOBILIER

Bilanz

		31.03.2016	31.03.2015
AKTIVEN			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	10'358'802.75	11'643'413.39
Grundstücke			
Wohnbauten	CHF	473'470'000.00	464'291'000.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	70'150'000.00	68'530'000.00
Gemischte Bauten	CHF	164'570'000.00	162'560'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	108'870'000.00	109'050'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	17'380'000.00	17'620'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	37'440'000.00	11'132'575.00
Total Grundstücke	**CHF**	**871'880'000.00**	**833'183'575.00**
Sonstige Vermögenswerte*	CHF	13'196'608.41	2'385'831.90
Gesamtfondsvermögen	**CHF**	**895'435'411.16**	**847'212'820.29**
Passiven			
Kurzfristigen Verbindlichkeiten			
Kurzfristigen Hypothekarschulden	CHF	118'970'484.60	128'563'920.00
Sonstige Kurzfristigen Verbindlichkeiten	CHF	25'357'297.43	19'747'619.47
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Hypothekarschulden	CHF	58'715'000.00	69'231'013.65
Sonstige Langfristige Verbindlichkeiten	CHF	0.00	0.00
Gesamtverbindlichkeiten	**CHF**	**203'042'782.03**	**217'542'553.12**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	692'392'629.13	629'670'267.17
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-8'258'942.27	-8'192'345.85
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	**CHF**	**684'133'686.86**	**621'477'921.32**

Veränderung des Nettovermögens

		31.03.2016	31.03.2015
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	621'477'921.32	604'829'110.76
Ausschüttung	CHF	-16'839'794.75	-16'569'058.50
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	60'285'419.58	0.00
Gesamtergebnis	CHF	19'210'140.71	33'217'869.06
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	**CHF**	**684'133'686.86**	**621'477'921.32**

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf	31.03.2016	31.03.2015
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	5'414'725.00	5'414'725.00
Ausgegebene Anteile	541'472.00	0.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
Stand am Ende der Rechnungsperiode	**5'956'197.00**	**5'414'725.00**
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode CHF	114.85	114.80

Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)

		31.03.2016	31.03.2015
Saldo Abschreibungskonto der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Saldo Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	CHF	81'098.80	600'000.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Aktien		0.00	0.00

*Die Sonstige Vermögenswerte enthalten den Kaufpreis der Liegenschaft 15/21, av. Edouard Dubois in Neuenburg, welche sich der Fonds Bonhôte-Immobilier für einen Betrag von CHF 11'100'000.00 zu kaufen verpflichtet hat.

BONHÔTE IMMOBILIER

Erfolgsrechnung

		Rechnungsperiode	
		01.04.15 - 31.03.16	01.04.14 - 31.03.15
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen	CHF	48'974'663.76	47'351'057.40
Bankzinsen	CHF	881.16	745.84
Bauzinsen	CHF	406'950.50	375'337.64
Sonstiger Ertrag	CHF	-	282'099.00
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	295'040.57	229'758.95
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	819'695.62	-
Total Erträge	CHF	50'497'231.61	48'238'998.83
AUFWAND			
Hypothekarzinsen	CHF	2'526'496.99	3'099'509.82
Sonstige Passivzinsen	CHF	16'405.52	79'191.97
Unterhalt und Reparaturen	CHF	8'307'359.03	6'579'905.61
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	CHF	5'233'087.04	4'794'260.60
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'742'291.05	1'809'061.00
Steuern	CHF	9'373'932.71	9'181'668.53
Schatzungs- und Prüfaufwand	CHF	323'637.29	327'059.55
Anwältekosten	CHF	21'613.85	21'175.85
Bankgebühren	CHF	142'951.60	150'023.73
Publikations- und Druckkosten	CHF	73'080.19	40'081.87
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	CHF	4'999'209.13	4'555'783.45
die Depotbank	CHF	276'001.07	258'272.33
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	-96'576.08	33'163.82
Total Aufwand	CHF	32'939'489.39	30'929'158.13
Nettoertrag	**CHF**	**17'557'742.22**	**17'309'840.70**
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	-30'145.50*	2'705'926.60
Realisierter Erfolg	CHF	17'527'596.72	20'015'767.30
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	1'682'543.99	13'202'101.76
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**CHF**	**19'210'140.71**	**33'217'869.06**

*Der Betrag von CHF 30'145.50 entspricht einer Anpassung des realisierten Gewinn vom Verkauf der Liegenschaften 14, rue de Beaumont - 14, rue des Contamines Genf und 46, av. Marc-Dufour in Lausanne, welcher am 31. März 2015 effektiv war, entstehend von anschliessende Rechnungen, die nach Jahresabschluss eingereicht wurden.

		Rechnungsperiode	
Verwendung des Erfolges		01.04.15 - 31.03.16	01.04.14 - 31.03.15
Nettoertrag	CHF	17'557'742.22	17'309'840.70
Vortrag des Ertrags	CHF	1'088'559.99	618'514.04
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	18'646'302.21	17'928'354.74
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	18'523'772.67	16'839'794.75
Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg	CHF	18'523'772.67	16'839'794.75
Vortrag auf neue Rechnung	**CHF**	**122'529.54**	**1'088'559.99**

BONHÔTE IMMOBILIER

Immobilieninventar Mietliegenschaften

Mietliegenschaften

Wohnbauten		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Mieteinnahmen[1] in CHF	Bruttorendite[2]
GENF					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	24'779'212.28	27'420'000.00	1'519'748.00	5.57%
	47/49, rte de Veyrier	9'103'675.99	11'930'000.00	755'938.15	6.42%
Genf	14, rue de Beaumont - 14, rue de Contamines	-	-	-5'791.00	0.00%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	39'397'988.74	44'880'000.00	2'601'842.90	5.87%
	50, rue Liotard	5'510'480.10	6'170'000.00	316'464.00	5.15%
	57, rue de Lyon	10'782'256.30	12'420'000.00	711'661.70	5.72%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	20'247'659.72	23'560'000.00	1'351'065.80	5.73%
	21, ch. des Palettes	8'575'586.38	10'240'000.00	567'059.50	5.57%
	19, ch. des Pâquerettes	12'208'727.41	14'180'000.00	782'905.35	5.65%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	32'527'917.65	38'460'000.00	2'251'604.15	5.91%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	9'575'347.23	11'720'000.00	641'895.00	5.58%
Vernier	35, av. du Lignon	5'771'887.77	7'740'000.00	414'068.00	5.39%
	15, av. du Lignon	8'093'724.00	8'870'000.00	470'052.20	5.29%
NEUENBURG					
Boudry	33/35, rte de la Gare	3'948'835.83	4'270'000.00	227'591.60	5.99%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'222'197.58	7'940'000.00	431'312.95	5.86%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'086'929.04	4'920'000.00	311'858.75	6.96%
	1/3, rue de la Colline	5'685'156.48	6'210'000.00	360'985.60	5.98%
	11a/11b, rue des Vernes	5'184'015.00	5'200'000.00	323'721.00	6.23%
Cortaillod	6, 12/14, ch. des Landions	5'808'896.11	6'270'000.00	341'473.30	5.77%
La Chaux-de-Fonds	23, rue du Parc	3'040'784.55	2'510'000.00	175'538.50	7.61%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	4'771'243.45	4'670'000.00	293'739.00	6.07%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'519'408.20	6'430'000.00	394'142.00	6.12%
	19, rue des Vignolants	4'955'095.05	4'700'000.00	278'586.72	5.93%
	1 à 7, rue des Battieux	9'009'782.49	9'450'000.00	658'179.00	7.07%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'133'909.45	4'350'000.00	280'088.00	6.34%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	3'668'988.71	4'070'000.00	356'571.00	9.25%
WALLIS					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	14'700'000.00	698'290.50	5.09%
WAADTLAND					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'235'143.86	1'300'000.00	105'560.00	8.15%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'197'096.60	11'360'000.00	709'086.00	6.48%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'539'511.60	8'040'000.00	517'696.00	6.83%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Riettaz	9'659'336.62	9'100'000.00	579'195.00	6.35%

		Gestehungs-kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet-einnahmen[1] in CHF	Brutto-rendite[2]
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'408'302.35	2'520'000.00	153'047.60	6.37%
	13, rue de Sadaz	2'773'825.33	2'640'000.00	189'164.90	7.38%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'304'101.80	3'100'000.00	213'563.00	6.82%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	12'935'098.05	13'950'000.00	810'703.00	5.83%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'534'505.43	12'920'000.00	934'431.00	6.30%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'194'073.66	4'660'000.00	347'362.00	7.52%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'175'776.20	16'080'000.00	1'307'944.50	7.21%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'716'098.88	5'900'000.00	360'933.25	6.17%
	46, av. Marc-Dufour	-	-	15'533.00	0.00%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'921'228.30	6'120'000.00	380'353.00	6.20%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	27'564'564.55	33'160'000.00	1'907'727.70	5.83%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'130'202.25	2'970'000.00	204'336.00	6.88%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'125'446.82	3'570'000.00	234'345.00	6.81%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	4'292'926.44	4'660'000.00	291'454.80	6.78%
	10, bd Paderewski	3'398'282.21	3'230'000.00	229'720.25	7.11%
	2/4, rue du Simplon	5'360'160.44	5'010'000.00	355'955.05	7.09%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'104'660.34	6'110'000.00	345'446.20	5.76%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	6'928'309.27	7'620'000.00	404'405.35	5.97%
	36 à 42, rue des Moulins	-	-	-3'484.00	0.00%
	22, rue des Jordils	5'253'686.73	6'170'000.00	370'579.00	6.62%
Total		**428'143'129.13**	**473'470'000.00**	**28'475'649.27**	

Stockwerkeigentum in Wohnbauten

FREIBURG					
Freiburg	20 à 24, impasse de la Forêt	21'960'655.76	21'350'000.00	1'399'543.35	8.05%
GENF					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'143'649.00	4'760'000.00	323'355.00	6.82%
NEUENBURG					
La Chaux-de-Fonds	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	6'206'153.60	5'790'000.00	387'543.60	6.64%
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'696'172.67	5'560'000.00	320'788.50	5.83%
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'567.89	22'620'000.00	1'171'146.00	5.17%
WAADTLAND					
Aigle	52, rte d'Evian	9'161'632.97	10'070'000.00	671'267.50	6.73%
Total		**69'030'831.89**	**70'150'000.00**	**4'273'643.95**	

Gemischte Bauten		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Mieteinnahmen[1] in CHF	Bruttorendite[2]
GENF					
Genf	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	31'470'401.51	40'470'000.00	2'485'655.99	6.21%
	11, rue Sautter	15'717'974.15	18'630'000.00	1'080'390.70	5.86%
WAADTLAND					
Echallens	13, Grand-Rue	7'387'171.28	7'800'000.00	442'121.20	5.77%
Lausanne	36, av. de Cour	16'451'970.33	19'020'000.00	966'858.00	5.25%
	56 à 62, av. de Tivoli	15'978'757.17	18'180'000.00	1'120'080.00	6.16%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'059'241.33	5'790'000.00	349'756.00	6.51%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	17'053'712.80	19'320'000.00	1'158'448.25	6.11%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	16'648'337.91	15'240'000.00	1'042'749.50	7.21%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'614'210.78	20'120'000.00	1'271'397.00	6.35%
Total		**145'381'777.26**	**164'570'000.00**	**9'917'456.64**	

Kommerziell genutzte Liegenschaften					
GENF					
Genf	15, rue Lombard	2'533'158.35	3'330'000.00	157'956.00	4.74%
NEUENBURG					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'464.41	29'830'000.00	1'388'820.00	4.66%
WAADTLAND					
Le Mont-sur-Lausanne	En-Budron A5	24'236'043.29	29'620'000.00	1'517'991.00	5.24%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'403'754.00	4'810'000.00	268'044.00	5.57%
	26, rue du Collège	3'637'900.19	3'270'000.00	265'510.00	8.26%
	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	24'431'161.52	28'410'000.00	1'015'566.80	3.69%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	5'908'613.62	4'640'000.00	327'827.00	7.13%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'153'009.15	4'960'000.00	267'964.60	5.39%
Total		**97'779'104.53**	**108'870'000.00**	**5'209'679.40**	

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten

		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Mieteinnahmen[1] in CHF	Bruttorendite[2]
GENF					
Genf	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	16'823'867.74	17'380'000.00	934'244.50	5.35%
Total		**16'823'867.74**	**17'380'000.00**	**934'244.50**	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

JURA					
Delémont	Sous Blanche Pierre	19'765'058.43	18'560'000.00	163'990.00	3.92%
NEUENBURG					
Le Landeron	11, rue de Jolimont - 26, rue du Lac	9'495'976.78	9'350'000.00	0.00	0.00%
WAADTLAND					
Morges	Les Résidences du Lac (Lots B3, B4, C, D)	14'032'156.51	9'530'000.00	0.00	0.00%
Total		**43'293'191.72**	**37'440'000.00**	**163'990.00**	

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

Zusammenfassung

	Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Mieteinnahmen[1] in CHF
Wohnbauten	428'143'129.13	473'470'000.00	28'475'649.27
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	69'030'831.89	70'150'000.00	4'273'643.95
Gemischte Bauten	145'381'777.26	164'570'000.00	9'917'456.64
Kommerziell genutzte Liegenschaften	97'779'104.53	108'870'000.00	5'209'679.40
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	16'823'867.74	17'380'000.00	934'244.50
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	43'293'191.72	37'440'000.00	163'990.00
Total	**800'451'902.27**	**871'880'000.00**	**48'974'663.76**

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks des Fonds Bonhôte Immobilier beträgt per 31. März 2016 CHF 758'856'149.00

[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 im Laufe der Anschaffung (auf Termin gekauft)		Kaufspreis in CHF
NEUENBURG		
Neuchâtel	15/21, av. Edouard-Dubois	11’100’000.00
Total		**11’100’000.00**

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		
NEUENBURG		
Le Landeron	11, rue de Jolimont - 26, rue du Lac	3’800’000.00
WAADTLAND		
Morges	Les Résidences du Lac (Lots B3, B4, C et D)	11’274’160.00
Total		**15’074’160.00**

Total Käufe	**26’174’160.00**

Verkäufe

Wohnbauten		Kaufspreis in CHF
JURA		
Delémont	Sous Blanche Pierre (1 lot)	555’000.00
Total		**555’000.00**

Total Verkäufe	**555’000.00**

BONHÔTE IMMOBILIER

Anlagen in Effekten und Hypothekarschulden im Detail

Hypothekarschulden im Detail

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Laufzeitbeginn	Verfalldatum
13'000'000.00	FIX	0.65%	02.07.2013	04.04.2016
13'000'000.00	FIX	0.92%	29.03.2016	29.06.2016
10'286'284.60	FIX	3.91%	29.06.2007	26.09.2016
6'000'000.00	FIX	0.65%	28.06.2006	30.09.2016
8'000'000.00	FIX	0.50%	04.12.2015	04.12.2016
4'000'000.00	FIX	0.50%	28.02.2016	28.01.2017
2'750'000.00	FIX	3.57%	06.12.2005	30.04.2017
2'125'000.00	FIX	3.84%	12.04.2006	30.11.2017
6'250'000.00	FIX	1.22%	05.06.2014	31.05.2018
7'000'000.00	FIX	1.25%	18.07.2014	30.12.2019
6'000'000.00	FIX	1.65%	28.06.2013	30.06.2021
8'000'000.00	FIX	1.56%	18.07.2014	30.12.2021
100'000.00	FIX	1.12%	31.12.2014	30.12.2021
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
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	30.12.2024
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	30.12.2027
12'252'200.00	L3MCHF	0.90%	31.03.2014	variabel
10'000'000.00	FIX	0.55%	01.01.2013	variabel
21'500'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	variabel
16'720'000.00	L6MCHF	1.54%	31.03.2006	variabel
4'212'000.00	L1MCHF	0.80%	01.11.2006	variabel
177'685'484.60		**1.35%** **(durchschnittlicher, gewichteter Zinssatz)**		

Amortisierte Hypothekarschulden im Detail

Kapital in CHF	Zinssatz pro Jahr	Laufzeitbeginn	Rückzahlungsdatum
37'123'750.00	0.77%	28.05.2010	04.07.2015
7'000'000.00	0.55%	17.06.2015	31.07.2015
3'724'660.00	3.50%	16.07.2008	20.11.2015
950'000.00	3.45%	31.03.2006	31.01.2016
2'500'000.00	3.45%	31.03.2006	31.01.2016

Effektiv angewandte Vergütungssätze deren Maximalsätze im Fondsvertrag angegeben sind

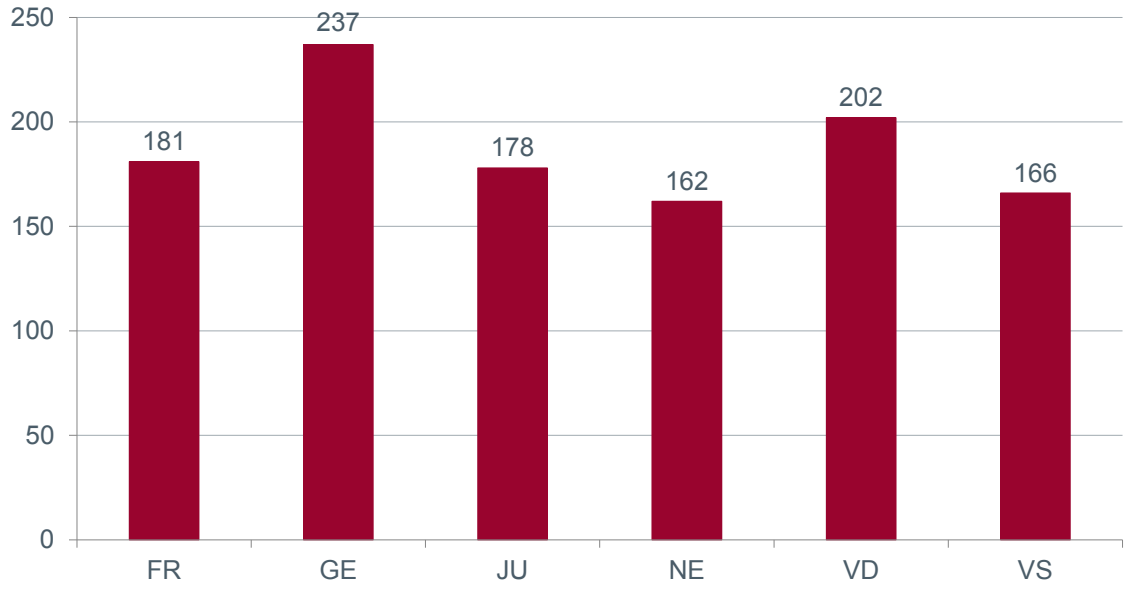
		Maximaler Satz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Entschädigung der Fondsleitung			
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Fondvertrags	1.00%	0.75%
Zeichnungskommission	§ 18 des Fondvertrags	5.00%	1.80%
Rücknahmekommission	§ 18 des Fondvertrags	1.00%	0.00%
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 19 des Fondvertrags	1.00%	1.00%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 18 des Fondvertrags	3.00%	0% bis 3%
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Fondvertrags	5.00%	2% bis 4.25%
Entschädigung der Depotbank			
Verwahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldbriefe und Immobilien-Aktien	§ 19 des Fondvertrags	CHF 125.--	CHF 125.--
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	§ 19 des Fondvertrags	0.0425%	0.0400% bis 0.0425%

Statistik

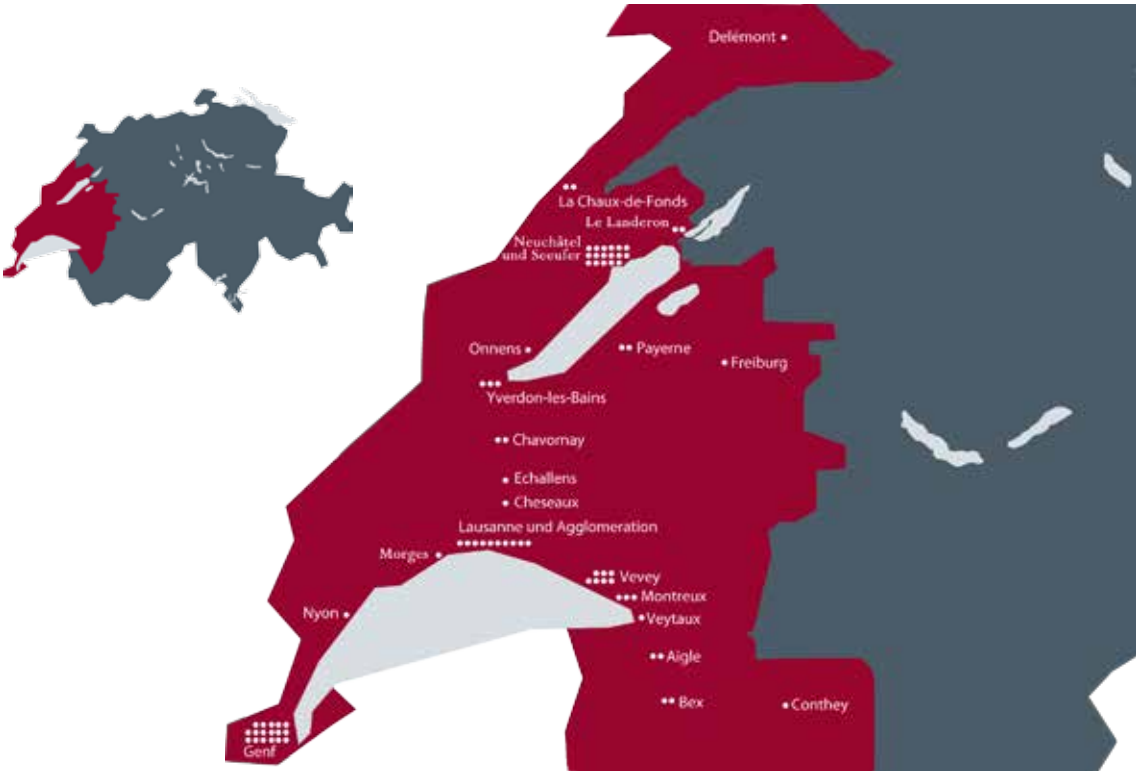
Aufteilung der Immobilien nach Wohnungsgrösse

Kanton	Anzahl Zimmer 1 - 1½	Anzahl Zimmer 2 – 2 ½	Anzahl Zimmer 3 - 3½	Anzahl Zimmer 4 - 4½	Anzahl Zimmer 5 und mehr	Total
GE	184	217	274	116	57	**848**
NE	18	55	155	160	52	**440**
VD	130	276	365	191	41	**1003**
FR	38	31	52	23	2	**146**
VS	0	3	19	16	1	**39**
JU	3	12	14	14	9	**52**
Total	**373**	**594**	**879**	**520**	**162**	**2528**

Mieteinnahmen CHF/m²

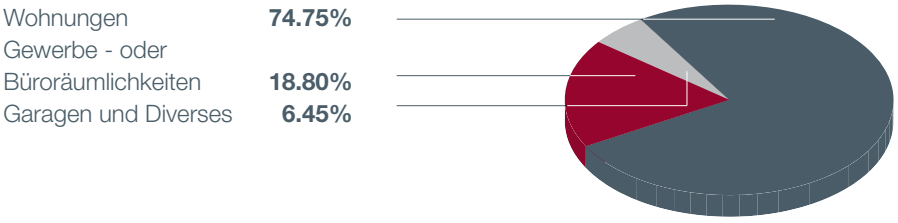


Grafiken



Verteilung der Immobilien nach Kanton (Mieterspiegel)

Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart (Mieterspiegel)



BONHÔTE IMMOBILIER

Immobilien im Überblick

Aigle, 52, rte d'Evian

Aigle, 11, ch. des Rosiers

Bernex, 8 à 16, ch. de Paris

Bevaix, 3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés

Bex, 47a à 47d, av. de la Gare

Bex, 15 à 21, ch. de Montaillet

Boudry, 33/35, rte de la Gare

Bussigny, 10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Riettaz

Carouge, 33 à 37, rte de Veyrier - 5/7, rte de la Fontenette

Carouge, 37a, rte de Veyrier

Carouge, 47/49, rte de Veyrier

Chavornay, 13, rue de Sadaz

Chavornay, 9, 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

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

Delémont, 2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile-Boéchat

Echallens, 13, Grand-Rue

Ecublens, 13a à 13c, ch. du Stand

Freiburg, 20 à 24, impasse de la Forêt

Genf, 11, rue Sautter

Genf, 15, rue Lombard

Genf, 50, rue Liotard

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

Genf, 57, rue de Lyon

Genf, 22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay

Genf, 1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin

La Chaux-de-Fonds, 34e/34f, rue Fritz-Courvoisier

La Chaux-de-Fonds, 23, rue du Parc

Lancy, 25 à 29, ch. des Pontets

Lancy, 19, ch. des Pâquerettes

Lancy, 21, ch. des Palettes

Lausanne, 78, av. de Morges - 47, ch. de Renens

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

Lausanne, 8, ch. des Croix-Rouges

La Conversion / Lutry, 20, ch. de la Jaque

Le Landeron, 11, rue de Jolimont

Le Landeron, 26, rue du Lac

Le Mont s/Lausanne, En Budron A5

Montreux, 26, rue du Collège

Montreux, 6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino

Montreux, 26, Grand-Rue - 6, rue du Marché

Morges, Les Résidences du Lac

Neuchâtel, 26/28, rue des Battieux

Neuchâtel, 19, rue des Vignolants

Neuchâtel, 24 à 28, rue des Berthoudes

Neuchâtel, 15/21, av. Edouard-Dubois (Beauregard)

Neuchâtel, 50, rue de Fontaine-André

Neuchâtel, 219 à 229, rue des Fahys

Neuchâtel, 1 à 7, rue des Battieux

Nyon, 1 à 7, rte du Reposoir

Onex, 103, av. du Bois-de-la-Chapelle

Onex, 91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle

Onnens, 1 à 12, rte de la Gare

Payerne, 19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy

Payerne, 24, rue de Guillermaux

Peseux, 10/12, rue de la Gare

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

Vernier, 15, av. du Lignon

Vernier, 35, av. du Lignon

Vevey, 10, bd Paderewski

Vevey, 2/4, rue du Simplon

Vevey, 18, rue du Simplon - 1, rue du Parc

Vevey, 16, rue du Centre - 11, rue du Simplon

Vevey, 26, ch. Emile-Javelle

Vevey, 15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole

Vevey, 8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare

Veytaux, 6/8, rue de la Gare

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

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

Yverdon-les-Bains, 22, rue des Jordils

KPMG SA
Audit Financial Services
111, Rue de Lyon
CH-1203 Genève

Case postale 347
CH-1211 Genève 13

Téléphone +41 22 704 15 15
Téléfax +41 22 347 73 13
Internet www.kpmg.ch

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Bonhôte-Immobilier

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Bonhôte-Immobilier, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. März 2016 (s. 2-3 und 7 zu 21) abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung
Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft
Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. März 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG

Yvan Mermod
Zugelassene Revisionsexperte
Leitende Prüfer

Ann-Mirjam Lévy Duvernay
Zugelassene Revisionsexpertin

Genf, 24. Juni 2016

Beilage:
- Jahresrechnung bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 KAG

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

KPMG AG/SA, a Swiss corporation, is a subsidiary of KPMG Holding AG/SA, which is a subsidiary of KPMG Europe LLP and a member of the KPMG network of independent firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss legal entity.

BONHÔTE
BANQUIERS DEPUIS 1815

BANQUE BONHÔTE & CIE SA
www.bonhote.ch