



JAHRESBERICHT 2017-2018
ANLAGEFONDS 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 2018 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 11. Juli 2018 die Ausschüttung eines Betrages von CHF 18'975'491.00 an die Anteilsinhaber, was einer Dividende von CHF 3.14 pro Anteil entspricht.

Die Anleger werden gemäss Emissionsprospekt das zweite Jahr in Folge zwischen einer Bardividende und neuen Fondsanteilen wählen können. Diese Lösung ist einmalig und wurde im Bereich der Immobilienfonds noch nie zuvor angeboten.

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 zwölf Geschäftsjahren des Fonds Bonhôte-Immobilier entgegengebracht haben.

Freundliche Grüsse

FidFund Management SA

Jean Berthoud
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

Bis 14.02.2018 :

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

Seit 15.02.2018 :

Jean Berthoud	Präsident
Olivier-Pierre Vollenweider	Vizepräsident
Jean-François Abadie	Verwaltungsratsmitglied
Philippe Bens	Verwaltungsratsmitglied
Yves de Coulon	Verwaltungsratsmitglied (Seit 13.04.2018)

Geschäftsleitung

Nicolas Mégevand	Generaldirektor
Christophe Audousset	Stv. Direktor
Selda Karaca	Direktorin (Seit 01.01.2018)

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

Schätzungsexperten

(jeder zu bestimmte Liegenschaften zugeordnet)

Olivier Bettens	Architekt EPFL – Lausanne
Stéphane Picci	Geschäftsführer – Expertop Osler & Picci – St-Aubin
Stéphanie Osler	Immobilienexperte – Expertop Osler & Picci – St-Aubin
Caroline Dunst	Immobilienexperte – Acanthe SA – Genève
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 (Seit 19.02.2018)

Liegenschaftsverwaltung

Gérance Charles Berset SA – La Chaux-de-Fonds
 Bernard Nicod SA – Lausanne
 Domicim Lausanne SA - Lausanne
 Agence Immobilière et Commerciale S.A Fidimmobil SA – Neuchâtel
 Rosset & Cie – Onex
 Régie Duboux SA – Lausanne
 Pilet & Renaud SA – Genf (Früher Le Forum Immobilier SA)
 Gérances Foncières SA – Freiburg
 Naef Immobilier Neuchâtel SA – Neuchâtel

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

Jahresbericht

Der Nettoinventarwert per 31. März 2018 beläuft sich einschliesslich sämtlicher Kosten für Gutachten und den Erwerb von Liegenschaften auf CHF 117.95 je Anteil, was einem Anstieg gegenüber 2017 entspricht.

Das Nettobetriebsergebnis für das Geschäftsjahr beziffert sich auf CHF 19'053'538.58. Die gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividende von CHF 3.14 je Anteil wird am 11. Juli 2018 ausgeschüttet.

Am 15. Juni 2018 wurde ein Anteil von Bonhôte-Immobilier zu rund CHF 140.90 an der Schweizer Börse gehandelt. Auf dieser Kursbasis beträgt die Prämie zum Inventarwert 19.45%; damit liegt sie unter dem Durchschnitt der kotierten Immobilienfonds.

Der mittlere gewichtete Nettodiskontsatz beträgt 3.76%, während sich das gewichtete durchschnittliche Verhältnis zwischen Mieterspiegel und Verkehrswert des bewirtschafteten Immobilienbestandes auf 5.75% beläuft. Auf Grundlage des Mieterspiegels ergibt sich folgende geografische Aufteilung auf die sechs Westschweizer Kantone: Neuenburg 15.74%, Waadt 42.29%, Genf 35.27%, Freiburg 3.44%, Jura 1.86% und Wallis 1.40%. Die Mieterträge stammen zu 74.80% aus Wohnungen, zu 19.16% aus Gewerbe- oder Büroräumlichkeiten und zu 6.04% aus Garagen und sonstigen Objekten.

Im Geschäftsjahr 2016-2017 konnten die Anleger gemäss Emissionsprospekt erstmals zwischen einer Bardividende und neuen Fondsanteilen wählen. Diese Option war im Bereich der Immobilienfonds noch nie vorgeschlagen worden. Mehr als 54% der Anteilshaber haben ihre Dividende in Form von Anteilen bezogen, was 86'953 neuen Anteilen entspricht. Mit dieser Transaktion konnte der Anlagefonds Mittel in der Höhe von rund CHF 10 Millionen beschaffen. Die Anleger werden auch dieses Jahr zwischen einer Bardividende und neuen Fondsanteilen wählen können.

Umfeld

Im Berichtsjahr haben sich die Fundamentaldaten des Immobilienmarkts insgesamt leicht verschlechtert. Die Zinsen sind etwas gestiegen, das Angebot an Wohnungen und Gewerbeflächen war grösser als die Nachfrage und die Banken waren bei der Vergabe von Krediten insgesamt zurückhaltender. Dennoch bleibt das

Wirtschaftswachstum solide und Immobilienanlagen sind sowohl bei den institutionellen als auch bei den privaten Anlegern nach wie vor sehr beliebt.

Die regionalen Unterschiede sind jedoch gross. Für Lagen am Ufer des Genfersees ist nach wie vor eine relativ hohe Nachfrage vorhanden, obwohl es vor allem bei den luxuriöseren Objekten und bei den Verkaufsflächen zu einem Preisdruck gekommen ist. Anders liegt der Fall bei den dezentralisierten Regionen. Hier herrscht ein Überangebot, da viele Objekte auf den Markt gekommen sind, die 2015 nach der Aufgabe des Euro-Mindestkurses durch die SNB lanciert wurden. Der Verkauf oder die Vermietung von hunderten von Wohnungen in Städten mit einigen tausend Einwohnern sorgt für eine vollständige Sättigung des Marktes, gegen die es kein Mittel gibt. Diese Entwicklung ist im Wallis, zum Teil im Chablais und in der Umgebung von Payerne und Estavayer-le-Lac zu beobachten. Hier sinken die Mieten und die Leerstandsquoten steigen an. Es wird einige Zeit brauchen, um dieses Überangebot zu absorbieren. Manche Projekte sind in Erwartung besserer Zeiten auch zurück in die Schubladen gewandert.

Trotz dieser Verschlechterung sind die Preise im Berichtsjahr stabil geblieben. Die Nachfrage seitens der institutionellen Anleger wird durch die fehlenden Anlagealternativen gestützt. Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen sehen sich nach wie vor mit der Herausforderung der Negativzinsen konfrontiert. Für sie sind Immobilien trotz des langen Zeithorizonts einer solchen Anlage eine Lösung.

Immobilienportfolio

Bonhôte-Immobilier hat im Juli 2017 eine Parzelle mit gültiger Baubewilligung für ein Wohnbauprojekt erworben. Die geplanten 15 Wohnungen im Stockwerkeigentum im Osten von Neuchâtel an der rue des Saars 119 werden über eine ideale Lage mit Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe und eine wunderbare Aussicht auf den Neuenburgersee und die Alpen verfügen. Die künftigen Erwerber werden die grosszügigen 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen in der zweiten Jahreshälfte von 2019 beziehen können. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf rund CHF 13.7 Millionen. Gemäss Postulat und Entwicklung des lokalen Markts dürfte rund ein Drittel der Wohnungen als Renditeimmobilien im Portfolio zurückbehalten werden. Die Bauphase ist nach mehreren Monaten dauernden Aushub- und Spezialarbeiten in Angriff genommen worden.

In Delémont wurde die Erstvermietung der verbleibenden grossen Wohnungen abgeschlossen, während die Kommerzialisierung der letzten Eigentumswohnungen weitergeführt wird.

In Le Landeron wurden mit der offiziellen Einweihung des Quartiers «Bas-du-Ruisseau» im August 2017 die Arbeiten an den für drei verschiedene Investoren erstellten sechs Gebäuden abgeschlossen. Die nur wenige Schritte vom Ufer des Bielersees entfernte Siedlung ist von hoher Qualität und wirkt kohärent. Sie wird von einer Holzskulptur des Künstlers Klaus Pior ergänzt. Wir können nun zu Recht darauf hinweisen, dass Bonhôte-Immobilier rund um alle grossen Seen der Westschweiz präsent ist. Die Erstvermietung des Wohngebäudes an der rue de Joliment 11 geht zu Ende. Zurzeit beträgt der Vermietungsgrad insgesamt 80% des Mieterspiegels. Die Drittinvestoren erzielten praktisch das gleiche Ergebnis mit den 42 weiteren Wohnungen, die praktisch gleichzeitig auf den Markt gebracht wurden.

In Morges wurde die Rohbauphase des Gebäudes mit gemischter Nutzung «Les Résidences du Lac» abgeschlossen. Der Innenausbau wird voraussichtlich bis zum kommenden Herbst dauern. Die geplante Übergabe der Gebäude für Ende dieses Jahres wurde bestätigt. Bereits jetzt kann man sich ein gutes Bild von den schönen Räumen vor dem einmaligen Hintergrund des Genfersees machen.

In Vevey wurde die erste Phase der Renovierung des denkmalgeschützten historischen Gebäudes an der rue de Lausanne 8 bis 14 abgeschlossen, und die zweite Etappe hat begonnen. Die Erhaltung dieses Kulturguts mit seiner geschichtsträchtigen Substanz und seinen historischen Komponenten ist ein echter Erfolg. Die im Dachstock erstellte Wohnung wurde umgehend nach der Fertigstellung vermietet. Ebenfalls in Vevey geht die Renovation und Aufstockung des Wohngebäudes am chemin Emile-Javelle 26 zu Ende. Die drei neuen Attika-Wohnungen konnten bereits vermietet werden. Alle diese Aufwertungen generieren zusätzliche Erträge im Portfolio. Gleichzeitig nimmt Bonhôte-Immobilier im Rahmen der Verwaltung des Portfolios kleinere und mittelgrosse Renovationen bei verschiedenen Gebäuden vor.

In Neuchâtel intensiviert sich die Entwicklung der Parzelle von Beauregard. Abgesehen von der bemerkenswerten landschaftlichen Umgebung wird der Standort vom kantonalen Richtplan, der dem Bund zur Vorprüfung unterbreitet wurde, als strategischer Standort betrachtet. Aufgrund seiner Lage, die ihm einen besonderen Stellenwert als Wohnquartier in Bahnhofsnähe einräumt, muss die Entwicklung dieses Sektors nach

klaren Grundsätzen erfolgen. Zu diesem Zweck wurden ein Stadtplanungsbüro und ein Mobilitätsingenieur mit der Durchführung der notwendigen Studien beauftragt.

Gleichzeitig mit dem Erwerb und der Aufwertung von bestehenden Gebäuden setzt Bonhôte-Immobilier seine Portfoliomanagementpolitik mit gezielten Verkäufen fort; diese betreffen vor allem kleine Objekte, die für Privatpersonen erschwinglich sind. Zurzeit bietet der Markt noch die Möglichkeit, zu hohen Preisen zu verkaufen. Wir prüfen diese Möglichkeit für einzelne Gebäude mit einem Anlagewert von unter CHF 5 Millionen und selektionieren insbesondere Objekte, aus denen sich keine Synergien bei der Bewirtschaftung ergeben. So wurden im ersten Quartal 2018 das Gebäude am bd Paderewski 10 in Vevey sowie das Gebäude an der rue Fritz-Courvoisier 34e/34f in La Chaux-de-Fonds verkauft.

Perspektiven und Strategie

Die publizierten Zahlen sind gut und bestätigen erneut die gute Verfassung des Portfolios in einem sich stetig wandelnden Markt.

Die vor allem durch die geringere Zuwanderung bedingte Verlangsamung des Bevölkerungswachstums führt zusammen mit der Vielzahl von Neubauten zwangsläufig zu einem Abwärtsdruck auf die Mieteinnahmen. In einem Markt, der zu einem gewissen Gleichgewicht zurückzufinden scheint, haben die Mieter mehr Auswahl und können sich über rückläufige Mieten freuen, vor allem in den höheren Quantilen. Bonhôte-Immobilier ist nur geringfügig von dieser Entwicklung betroffen. Wir tragen diesen neuen Komponenten, welche die realen Anlagechancen schmälern, bei unserer Suche nach Investitionsmöglichkeiten jedoch Rechnung.

Neuchâtel, 22. Juni 2018



119, rue des Saars - Neuchâtel

Angaben über Angelegenheiten von wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Mit Datum vom 20. September 2017 haben die Fid-Fund Management SA, Fondsleitung nach schweizerischem Recht vom Typ „Immobilienfonds“ Bonhöte Immobilier (der „Fonds“), und CACEIS Bank Paris, Zweigstelle Nyon/Schweiz, als Depotbank des Fonds die Anleger über folgende zusätzliche Änderungen am Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie am vereinfachten Verkaufsprospekt informiert.

1. Änderungen am vereinfachten Verkaufsprospekt

a) Performance des Immobilienfonds:

Die Übersicht über die Performance und die Durchschnittsrenditen berücksichtigen nunmehr das Jahr 2016.

b) Wirtschaftliche Informationen:

Die Tabelle mit den Wirtschaftsinformationen wurde aktualisiert.

Außerdem gab es verschiedene Änderungen formaler Art, die den Inhalt des vereinfachten Verkaufsprospekts nicht berühren (etwa redaktionelle Änderungen, Anpassung der Nummerierung usw.).

2. Änderungen am Verkaufsprospekt

a) Besteuerung (kollektive Kapitalanlage)

Folgende Änderungen wurden auch auf den vereinfachten Verkaufsprospekt übertragen.

- Der Absatz über die steuerlichen Konsequenzen für ausländische Anleger bezieht sich ausdrücklich auf die steuerlichen Vorschriften, die das Steuergesetz in dem Land, in dem der Anleger seinen Wohnsitz hat, enthält. Die

Besteuerung der Anleger, deren steuerlicher Wohnsitz sich sowohl in der Schweiz als auch im Ausland befindet, wird thematisiert. So wurde der Absatz über die Abgeltungssteuer gelöscht.

- Der Status des Immobilienfonds wurde wie folgt entsprechend der neuen Richtlinie der Steuerverwaltung vom 17. Januar mit dem Wegleitung: Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten Gemeinsamer Meldestandardnäher ausgeführt.

- Automatischer internationaler Informationsaustausch im steuerlichen Bereich (automatischer Informationsaustausch): Dieser Immobilienfonds wurde in Bezug auf die Informationen zu Finanzkonten zum Zwecke des automatischen Informationsaustauschs im Sinne des gemeinsamen Meldestandards (CRS) der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung als nicht meldeendes Finanzinstitut (OECD) qualifiziert.

- FATCA: Der Immobilienfonds ist bei den amerikanischen Steuerbehörden als „Registered Deemed Compliant Financial Institution“ im Sinne der Abschnitte 1471 – 1474 des amerikanischen Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschließlich der diesbezüglichen Rechtstexte, nachfolgend „FATCA“) registriert.

b) Delegation der Anlageentscheidungen

Der entsprechende Absatz befindet sich nun vor dem Abschnitt, der sich mit dem Anlageausschuss befasst.

Es wurde ergänzt, dass die Fondsleitung über die letztendliche Entscheidungsbefugnis verfügt.

c) Anlageausschuss

Die Rolle des Anlageausschusses wurde in Verbindung mit seiner beratenden Rolle gegenüber dem Vermögensverwalter wie folgt näher ausgeführt:

Bei der Umsetzung der Anlagepolitik kann sich der Vermögensverwalter auf den Anlageausschuss stützen. Der Anlageausschuss tritt auf Wunsch des Vermögensverwalters zusammen. Er wählt aus, prüft und empfiehlt dem Vermögensverwalter die Anlagevorhaben oder die Immobilienverkaufsvorhaben sowie jedes Vorhaben und/oder Mandat, das unter die Anlageziele und -politik des Fonds fällt (vgl. 1.2 des Verkaufsprospekts). [...]

Es wurde ausgeführt, dass die FidFund Management SA, die Mitglied des Anlageausschusses ist, kein Stimmrecht hat.

d) Delegation sonstiger Teilaufgaben

Aufgaben wie die Verwaltung werden nicht an den Vermögensverwalter delegiert, sondern von der Fondsleitung direkt an die Verwaltung delegiert. Der Abschnitt wurde in diesem Sinne geändert:

„Folgende weitere Aufgaben, nämlich die Immobilienverwaltung und die technische Instandhaltung der Gebäude werden delegiert an:“

e) Informationen zur Depotbank

Es wurde ausgeführt, dass die Dritt- und Sammelverwahrung bewirkt, dass die Fondsleitung nicht mehr das individuelle Eigentum an den hinterlegten Titeln besitzt, sondern nur das Miteigentum an diesen. Falls die Drittverwahrer und die zentralen Verwahrer nicht beaufsichtigungspflichtig sind, müssen sie darüber hinaus die organisatorischen Anforderungen, die für Schweizer Banken gelten, nicht erfüllen.

Außerdem wurde der Absatz über die Haftung der Bank bei Delegationen wie folgt umformuliert, ohne dass dies eine Änderung in der Sache zur Folge hat: Die Depotbank haftet für Schäden, die durch die Beauftragten verursacht werden, sofern sie

nicht nachweisen kann, dass sie bei ihren Aufgaben betreffend die Auswahl, die Anweisung und die Überwachung die entsprechend den Umständen gebotene Sorgfalt unter Beweis gestellt hat. Diese Neuformulierung ist auch in § 4 Ziffer 5 des Fondsvertrags zu finden.

Außerdem wurde folgendes ergänzt:

- Die Depotbank wird zum Zwecke des automatischen Informationsaustauschs und im Sinne des Bundesgesetzes über den internationalen automatischen Informationsaustausch in Steuersachen vom 18. Dezember 2015 als meldendes schweizerisches Finanzinstitut qualifiziert.
- Die Depotbank wird bei der amerikanischen Steuerbehörde als „Registered Deemed Compliant Financial Institution“ im Sinne der Abschnitte 1471 – 1474 des amerikanischen Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschließlich der diesbezüglichen Rechtstexte, „FATCA“) gemeldet.

f) Informationen über Dritte

Die mit dem Vertrieb von Immobilienfonds beauftragte Gesellschaft wird wie folgt angegeben:

Banque Bonhôte & Cie SA
2, quai Ostervald
2001 Neuchâtel

g) Schätzungsexperten

Der Schätzungsexperte Paul Henri Juillerat ist seit 1. April 2017 nicht mehr ständiger Schätzungsexperte des Fonds.

h) Zahlung von Retrozessionen und Gewährung von Rabatten.

Es wird ausgeführt, dass die Fondsleitung und ihre Beauftragten Retrozessionen zahlen können, um den Vertrieb von Anteilen des Immobilienfonds zu vergüten.

i) Vergütungen und Nebenkosten

In den entsprechenden Absätzen ergänzte Be-

zeichnung: Zahlung von Retrozessionen und Gewährung von Rabatten

Diese Absätze wurden inhaltlich nicht geändert.

Total Expense Ratio (TER):

Die Kennzahl TERREF NAV wurde ersetzt durch die Kennzahl TERREF MV, ebenso die Vorjahresangaben, aufgrund des neuen Wortlauts der „Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds“ der SFAMA, die am 1. Dezember 2016 in Kraft getreten ist.

Die Übersicht wurde aktualisiert, um die neuesten Prozentsätze aufzunehmen. Dieselben Änderungen wurden in Absatz 3 des vereinfachten Verkaufsprospekts vorgenommen.

j) Vereinbarungen über Retrozessionen von Provisionen („commission sharing agreements“) und Provisionen in Naturalien („soft commissions“)

Die oben angegebene Überschrift ersetzt folgende Überschrift: Vereinbarung über die Teilung von Kosten und geldwerten Vorteilen (soft commission)

Der entsprechende Absatz wurde wie folgt geändert, ohne dass dies zu inhaltlichen Änderungen führt:

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen über die Retrozession von Provisionen („commission sharing agreements“) geschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen über „soft commissions“ geschlossen.

k) Ausführliche Bestimmungen

Dieser Abschnitt wurde gelöscht, da er inhaltlich keinen Mehrwert bringt und den Leser auf den Fondsvertrag verweist.

Außerdem gab es darüber hinaus verschiedene Änderungen formaler Art, die den Inhalt des Verkaufsprospekts nicht berühren (etwa redaktionelle Änderungen, Anpassung der Nummerierung usw.).

l) Änderungen am Vertrag über den Anlagefonds

Folgende sachliche Änderungen (neben den weiter oben genannten Änderungen) wurden am Fondsvertrag vorgenommen, um diesen an die überarbeiteten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen („KAG“) und die Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen („KKV“) sowie an den überarbeiteten Mustervertrag für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association („SFAMA-Mustervertrag“) anzupassen:

Im gesamten Verkaufsprospekt und im Fondsvertrag wird der Begriff „Derivate“ durch den Begriff „Finanzinstrumente“ ergänzt.

III B § 12 Ziffer 4 Buchstabe c - Derivative Finanzinstrumente – Commitment-Ansatz I

Die Fondsleitung muss jederzeit und uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.

Die Basiswerte werden nicht mehr genutzt, um mehrere Positionen bei Bestehen eines Marktrisikos abzusichern. Der entsprechende Text wird gelöscht.

Darüber hinaus gab es verschiedene Änderungen formaler Art, die den Inhalt des Fondsvertrags nicht berühren (etwa redaktionelle Änderungen, Anpassung der Nummerierung usw.).

4. Allgemeine Informationen

Die Anleger werden informiert, dass außerdem verschiedene zusätzliche Änderungen, im Wesentlichen formaler Art, am Verkaufsprospekt und am integrierten Fondsvertrag vorgenommen wurden. Diese Änderungen wirken sich jedoch nicht auf die Rechte und Pflichten der Anleger aus.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der gewichtete Nettoabzinsungssatz beträgt im Durchschnitt 3.76%.

Kennzahlen

		Per 31.03.2018	Per 31.03.2017
Gesamtvermögen	CHF	950'205'429.85	926'431'388.68
Nettofondsvermögen	CHF	712'830'103.91	695'716'839.11
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	899'280'042.00	857'940'042.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	35'094'496.00	56'020'000.00

Geschäftsjahren	Anteile im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Anteil CHF	Ordentliche Dividenden-ausschüttung CHF	Ausschüttung des Kapitalgewinns CHF	Total CHF
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
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

Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Indizes

vom 13. September 2016	Per 31.03.2018	Per 31.03.2017
Mietausfallrate	1.89 %	2.06 %
Fremdfinanzierungsquote	22.75 %	21.11 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	58.87 %	58.85 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) (GAV)	0.87 %	0.82 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) (MV)	0.93 %	0.89 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	3.73 %	4.40 %
Kapitalrendite (ROIC)	2.95 %	3.51 %
Ausschüttungsrendite	2.24 %	2.17 %
Ausschüttungsquote	99.59 %	95.56 %
Agio/disagio	18.61 %	24.06 %
Anlagerendite	3.70 %	4.45 %

Bonhôte-Immobilier Performance (Dividende reinvestiert)

	2018 ¹	2017	Seit Bestehen des Fonds ²	In der Berichtsperiode 01.04.17-31.03.18
Bonhôte-Immobilier	-5.47%	5.16%	76.23%	1.21%
SXI Real Estate Funds Index*	-1.86%	6.60%	88.89%	0.05%

* Der Referenzindex SXI Real Estate Funds Index (SWIT) umfasst alle Schweizer Immobilienfonds, die an der SIX Swiss Exchange kotiert sind. Diese sind im Index nach ihrer Marktkapitalisierung gewichtet. Für die Berechnung der SWIT-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 2018 bis 31. März 2018

² Vom 11. Oktober 2006 bis 31. März 2018 (kumulierte Performance)



Jahresbericht
per 31. März 2018

Bilanz

		31.03.2018	31.03.2017
AKTIVEN			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	4'997'443.24	10'101'058.63
Grundstücke			
Wohnbauten	CHF	515'560'042.00	507'260'042.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	102'150'000.00	71'740'000.00
Gemischte Bauten	CHF	158'540'000.00	155'200'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	102'140'000.00	102'850'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	20'890'000.00	20'890'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	35'094'496.00	56'020'000.00
Total Grundstücke	CHF	934'374'538.00	913'960'042.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	10'833'448.61	2'370'288.05
Gesamtfondsvermögen	CHF	950'205'429.85	926'431'388.68
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	155'001'342.30	133'971'200.00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	CHF	14'524'060.54	28'114'413.00
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Hypothekarschulden	CHF	57'577'500.00	58'983'142.30
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	CHF	0.00	0.00
Gesamtverbindlichkeiten	CHF	227'102'902.84	221'068'755.30
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	723'102'527.01	705'362'633.38
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-10'272'423.10	-9'645'794.27
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	712'830'103.91	695'716'839.11
Veränderung des Nettovermögens			
		31.03.2018	31.03.2017
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	695'716'839.11	684'133'686.86
Ausschüttung	CHF	-18'702'458.58	-18'523'772.67
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	9'897'629.88	0.00
Gesamtergebnis	CHF	25'918'093.50	30'106'924.92
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	712'830'103.91	695'716'839.11
Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile			
Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf			
		31.03.2018	31.03.2017
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		5'956'197.00	5'956'197.00
Ausgegebene Anteile		86'953.00	0.00
Zurückgenommene Anteile		0.00	0.00
Stand am Ende der Rechnungsperiode		6'043'150.00	5'956'197.00
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	117.95	116.80
Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)			
		31.03.2018	31.03.2017
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	
		01.04.17 - 31.03.18	01.04.16 - 31.03.17
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen	CHF	49'596'830.75	49'988'521.50
Bankzinsen	CHF	-64'183.73	-56'723.49
Bauzinsen	CHF	466'315.57	288'395.97
Sonstiger Ertrag	CHF	106'971.10	10'243.35
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	292'132.39	317'095.62
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	93'269.82	-
Total Erträge	CHF	50'491'335.90	50'547'532.95
AUFWAND			
Hypothekarzinsen	CHF	2'080'508.10	2'316'624.72
Sonstige Passivzinsen	CHF	86.39	42.79
Unterhalt und Reparaturen	CHF	6'280'809.20	7'118'683.42
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftsteuer)	CHF	4'676'969.11	4'787'860.48
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'857'115.82	1'818'895.98
Steuern	CHF	10'071'708.54	9'277'521.94
Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	339'238.45	413'191.30
Anwältekosten	CHF	54'458.15	56'350.10
Bankgebühren	CHF	164'519.60	142'177.47
Publikations- und Druckkosten	CHF	44'489.56	49'450.99
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	CHF	5'491'849.02	4'938'176.71
die Depotbank	CHF	279'121.79	204'588.27
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen		96'923.59	-65'853.46
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	-81'098.80
Total Aufwand	CHF	31'437'792.32	30'976'611.91
Nettoertrag	CHF	19'053'538.58	19'570'921.04
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	740'780.99	-503'722.79
Realisierter Erfolg	CHF	19'794'319.57	19'067'198.25
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	6'123'773.93	11'039'726.67
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	25'918'093.50	30'106'924.92
Verwendung des Erfolges			
		Rechnungsperiode	
		01.04.17 - 31.03.18	01.04.16 - 31.03.17
Nettoertrag	CHF	19'053'538.58	19'570'921.04
Vortrag des Ertrags	CHF	990'992.00	122'529.54
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	20'044'530.58	19'693'450.58
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	18'975'491.00	18'702'458.58
Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg	CHF	18'975'491.00	18'702'458.58
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	1'069'039.58	990'992.00

Immobilieninventar Mietliegenschaften

Mietliegenschaften

Wohnbauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²
GENF					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	24'796'586.83	28'210'000.00	1'524'026.00	5.41%
	47/49, rte de Veyrier	9'356'056.29	12'740'000.00	785'161.00	6.19%
Genf	57, rue de Lyon	11'032'254.70	12'260'000.00	712'669.20	5.87%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	39'711'128.55	45'230'000.00	2'623'981.60	5.89%
	11, rue Sautter	16'311'047.30	19'130'000.00	1'108'166.00	5.88%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'595'287.33	10'360'000.00	561'974.00	5.48%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	20'559'569.37	23'660'000.00	1'363'059.40	5.84%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'460'497.16	14'060'000.00	815'835.00	5.84%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'587'837.10	6'180'000.00	328'374.00	5.47%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	32'957'444.55	39'380'000.00	2'273'194.50	5.88%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	9'915'661.63	12'240'000.00	667'163.00	5.68%
Vernier	35, av. du Lignon	5'789'581.72	7'740'000.00	421'307.00	5.44%
	15, av. du Lignon	8'377'649.15	9'270'000.00	467'484.00	5.27%
NEUENBURG					
Boudry	33/35, rte de la Gare	3'959'217.23	4'440'000.00	256'826.95	5.83%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'242'465.08	8'250'000.00	467'152.95	5.66%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'142'062.59	5'520'000.00	355'009.45	6.47%
	1/3, rue de la Colline	5'685'156.48	6'700'000.00	357'736.75	5.61%
	11a/11b, rue des Vernes	5'184'015.00	5'390'000.00	323'703.90	5.99%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'808'896.11	6'510'000.00	345'950.05	5.54%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	4'788'014.10	4'700'000.00	281'327.00	6.02%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'672'826.05	6'820'000.00	393'279.50	5.72%
	19, rue des Vignolants	5'004'182.85	4'800'000.00	260'660.00	5.76%
	1 à 7, rue des Battieux	9'587'043.54	10'030'000.00	621'679.00	6.72%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'655'647.30	11'180'042.00	35'130.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'323'599.90	4'800'000.00	280'291.00	5.90%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'486'480.61	6'920'000.00	366'005.00	5.94%
WALLIS					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	14'420'000.00	622'558.00	4.99%
WAADTLAND					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'235'143.86	1'610'000.00	105'982.00	6.59%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'248'158.08	12'230'000.00	732'230.00	6.19%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'553'976.50	8'330'000.00	501'037.00	6.65%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Flettaz	9'851'956.62	9'520'000.00	557'455.00	5.98%

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'412'998.15	2'640'000.00	158'906.00	6.02%
	13, rue de Sadaz	2'865'467.53	2'890'000.00	194'028.75	6.90%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'309'750.60	3'130'000.00	209'280.00	6.69%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'118'976.10	15'000'000.00	815'413.00	5.51%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'571'648.93	13'690'000.00	788'192.00	5.95%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'370'024.71	5'010'000.00	356'439.95	7.52%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'185'930.65	16'790'000.00	1'068'411.50	6.71%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'888'645.78	6'470'000.00	384'916.40	5.96%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'924'764.80	6'450'000.00	376'992.00	5.92%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	29'268'769.54	35'210'000.00	1'979'831.00	5.73%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'139'830.25	3'080'000.00	202'813.50	6.70%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'130'328.77	4'230'000.00	240'950.00	5.99%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'014'518.58	6'780'000.00	316'269.60	5.06%
	10, bd Paderewski	-	-	208'487.55	0.00%
Vevey	6/8, rue de la Gare	6'261'652.79	6'600'000.00	356'505.90	5.64%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'081'425.52	8'120'000.00	447'152.00	5.63%
	22, rue des Jordils	5'355'590.88	6'840'000.00	427'740.00	6.25%
Total		455'560'853.05	515'560'042.00	29'048'737.40	

Stockwerkeigentum in Wohnbauten

FREIBURG					
Freiburg	20 à 24, impasse de la Forêt	23'352'465.11	24'010'000.00	1'417'073.40	7.32%
GENF					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'107.77	5'190'000.00	322'745.60	6.27%
JURA					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	18'931'843.92	19'130'000.00	793'582.00	4.96%
NEUENBURG					
La Chaux-de-Fonds	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	-	-	376'859.00	0.00%
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'616'798.18	14'640'000.00	491'006.70	4.40%
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'747'891.77	5'970'000.00	331'469.00	5.55%
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'567.89	22'510'000.00	1'184'093.00	5.15%
WAADTLAND					
Aigle	52, rte d'Evian	9'161'632.97	10'700'000.00	680'290.40	6.48%
Total		97'836'307.61	102'150'000.00	5'597'119.10	

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	32'365'814.76	42'490'000.00	2'542'895.50	6.16%
WAADTLAND					
Echallens	13, Grand-Rue	7'426'629.38	7'940'000.00	451'859.50	5.71%
Lausanne	36, av. de Cour	16'454'870.33	19'950'000.00	998'584.00	5.03%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'005'291.37	19'230'000.00	1'107'233.15	5.86%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'077'154.28	5'990'000.00	367'871.00	6.43%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolo	17'760'378.30	20'340'000.00	973'126.20	6.01%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	18'235'255.46	16'390'000.00	981'869.25	6.94%
Yverdon-les-Bains	2/4, rue du Simplon	5'503'348.64	5'240'000.00	338'147.45	6.93%
	21 à 31, rue d'Orbe	19'634'237.48	20'970'000.00	1'289'598.50	6.17%
Total		138'462'980.00	158'540'000.00	9'051'184.55	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kommerziell genutzte Liegenschaften		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²
GENF					
Genf	15, rue Lombard	2'536'136.45	3'200'000.00	157'956.00	4.94%
NEUENBURG					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'464.41	29'960'000.00	1'388'820.00	4.64%
WAADTLAND					
Le Mont-sur-Lausanne	26, rue du Collège	-	-	-22'520.00	0.00%
Montreux	En-Budron A5	24'262'938.84	28'410'000.00	1'522'086.00	5.47%
	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'447'866.70	5'030'000.00	271'672.00	5.42%
Vevey	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	24'431'161.52	23'290'000.00	854'580.30	3.90%
	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'064'859.22	7'200'000.00	403'751.00	5.62%
Total	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'153'009.15	5'050'000.00	264'487.20	5.24%
		96'371'436.29	102'140'000.00	4'840'832.50	

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	20'167'384.24	20'890'000.00	1'058'957.20	5.20%
Total		20'167'384.24	20'890'000.00	1'058'957.20	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²
JURA					
Delémont	Sous Blanche-Pierre	3'809'630.62	3'768'879.00	-	0.00%
NEUENBURG					
Neuchâtel	119, rue des Saars	4'082'544.83	4'155'617.00	-	0.00%
WAADTLAND					
Morges	Les Résidences du Lac (Lots B3, B4, C, D)	27'478'322.20	27'170'000.00	-	0.00%
Total		35'370'497.65	35'094'496.00	-	

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- einnahmen ¹ in CHF
Wohnbauten	455'560'853.05	515'560'042.00	29'048'737.40
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	97'836'307.61	102'150'000.00	5'597'119.10
Gemischte Bauten	138'462'980.00	158'540'000.00	9'051'184.55
Kommerziell genutzte Liegenschaften	96'371'436.29	102'140'000.00	4'840'832.50
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	20'167'384.24	20'890'000.00	1'058'957.20
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	35'370'497.65	35'094'496.00	-
Total	843'769'458.84	934'374'538.00	49'596'830.75

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks des Fonds Bonhôte Immobilier beträgt per 31. März 2018 CHF 787'420'708.50

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

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		Kaufspreis in CHF
NEUENBURG		
Neuchâtel	119, rue des Saars	1'550'000.00
Total		1'550'000.00

Verkäufe

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		Kaufspreis in CHF
NEUENBURG		
Neuchâtel	119, rue des Saars - Cession d'une parcelle de 83m2	2'075.00
JURA		
Delémont	Sous Blanche-Pierre - lot PPE n° S01-03	660'000.00
	Sous Blanche-Pierre - lot PPE n° S01-02	470'000.00
Total		1'132'075.00

Stockwerkeigentum in Wohnbauten

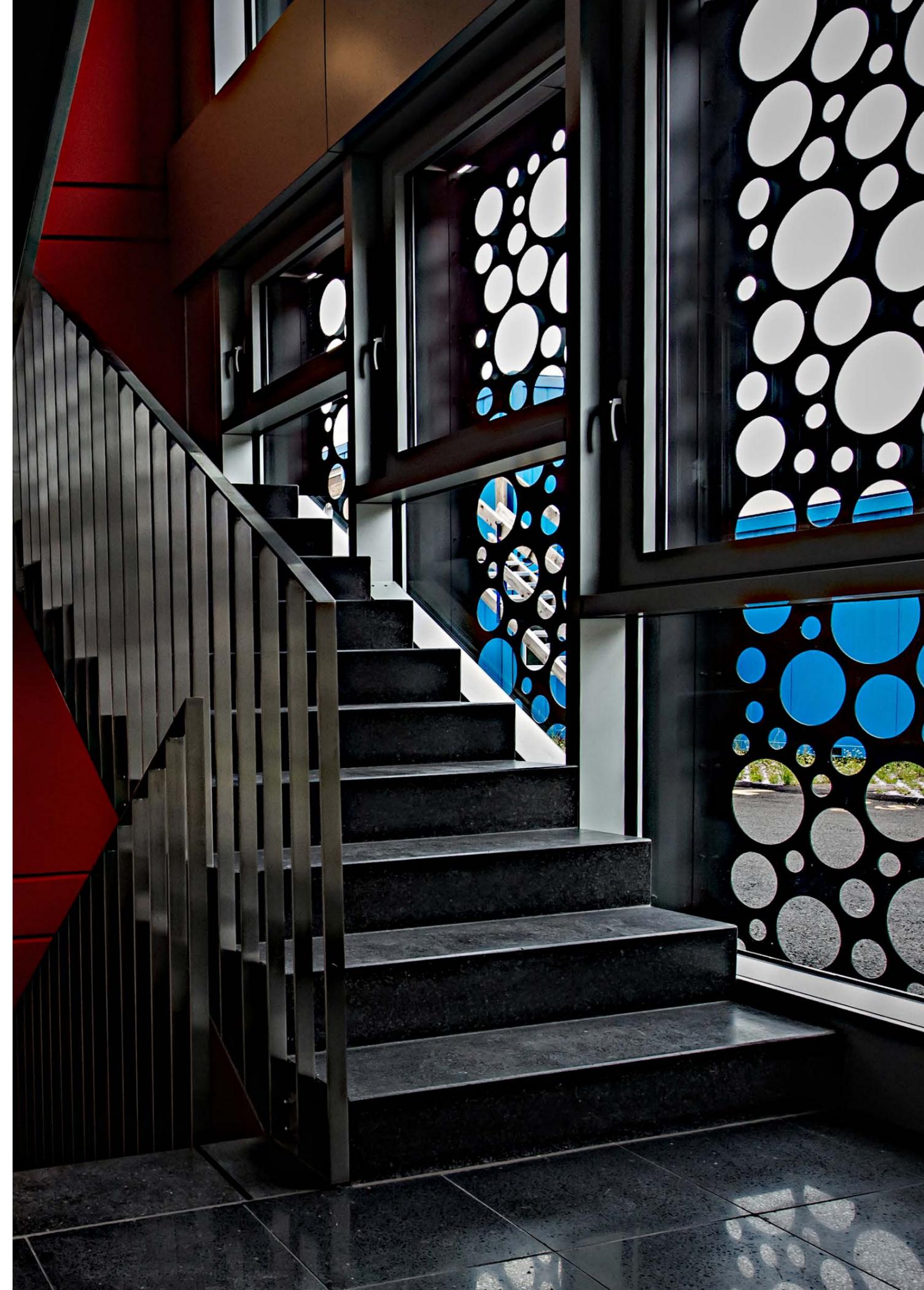
NEUENBURG		
La Chaux-de-Fonds	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	6'600'000.00
Total		6'600'000.00

Wohnbauten

WAADT		
Vevey	10, bd Paderewski	4'150'000.00
Total		10'750'000.00

Total Verkäufe **11'882'075.00**

Geschäft zwischen kollektiven Kapitalanlagen (Art.101 al.3 KKV-FINMA):
Die Liegenschaft in rue du Collège 26, Clarens, wurde an Comunus SICAV, für die die Fidfund Management SA, die Fondsverwaltung übernimmt, verkauft.



Hypothekarschulden im Detail

Hypothekarschulden im Detail

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
12'252'200.00	FIX	0.900%	31.03.2014	Variable
15'860'000.00	FIX	1.540%	31.03.2006	Variable
7'000'000.00	FIX	0.500%	28.06.2016	Variable
21'500'000.00	FIX	0.550%	30.07.2013	Variable
3'996'000.00	L3MCHF	0.800%	01.11.2006	Variable
30'000'000.00	FIX	0.600%	05.03.2018	05.04.2018
5'000'000.00	FIX	0.500%	21.12.2016	22.05.2018
10'000'000.00	FIX	0.550%	08.07.2017	31.05.2018
6'250'000.00	FIX	1.220%	05.06.2014	31.05.2018
5'143'142.30	FIX	0.890%	27.09.2016	26.09.2018
5'000'000.00	FIX	0.500%	28.11.2016	28.11.2018
8'000'000.00	FIX	0.500%	09.12.2016	11.12.2018
10'000'000.00	FIX	0.500%	21.12.2016	21.12.2018
5'000'000.00	FIX	0.500%	21.02.2018	21.02.2019
10'000'000.00	FIX	0.500%	06.03.2018	06.03.2019

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
7'000'000.00	FIX	1.250%	18.07.2014	18.07.2019
6'000'000.00	FIX	1.650%	28.06.2013	28.06.2021
8'000'000.00	FIX	1.560%	18.07.2014	19.07.2021
100'000.00	FIX	1.120%	31.12.2014	31.12.2021
9'900'000.00	FIX	1.120%	28.06.2006	31.12.2021
6'590'000.00	FIX	3.600%	04.04.2007	31.03.2022

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen über mehr als fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
9'987'500.00	FIX	1.120%	15.01.2018	30.11.2024
5'000'000.00	FIX	1.890%	31.12.2012	30.12.2024
5'000'000.00	FIX	1.990%	31.12.2012	30.12.2027

212'578'842.30

0.978%
(durchschnittlicher,
gewichteter Zinssatz)

Hypothekarschulden im Detail (Fortsetzung)

Keine Rückzahlung.

Effektiv angewandte Vergütungssätze deren Maximalsätze im Fondsvertrag angegeben sind

		Maximaler Satz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Entschädigung der Fondsleitung			
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Fondsvertrags	1.00%	0.75%
Zeichnungskommission	§ 18 des Fondsvertrags	5.00%	0.00%
Rücknahmekommission	§ 18 des Fondsvertrags	1.00%	0.00%
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 19 des Fondsvertrags	1.00%	1.00%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 18 des Fondsvertrags	3.00%	vom 0% bis 3%
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Fondsvertrags	5.00%	vom 2% bis 5%
Entschädigung der Depotbank			
Verwahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldbriefe und Immobilien-Aktien	§ 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.

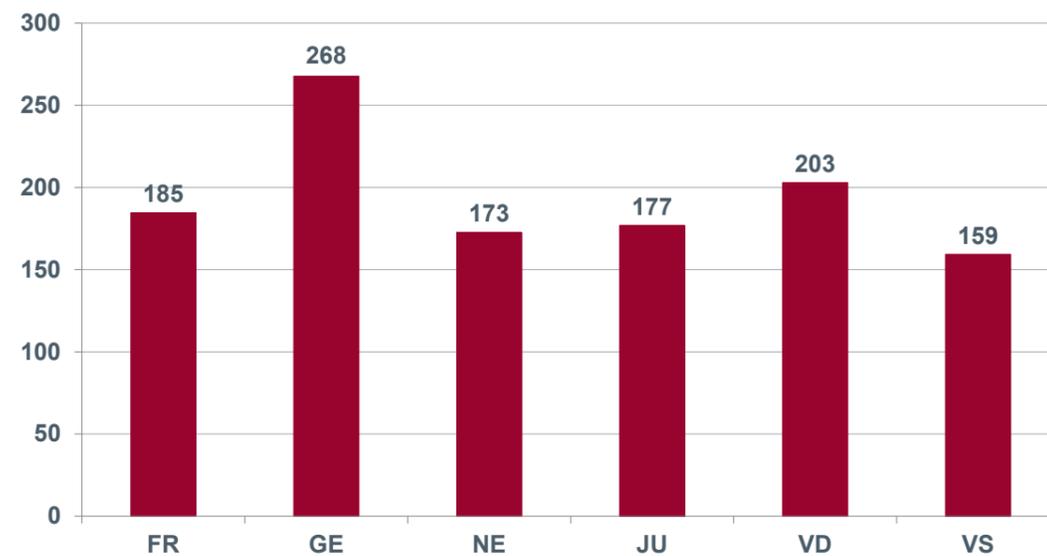
Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa 16'709'920.00 CHF.

Statistik

Aufteilung der Immobilien nach Wohnungsgrösse

Kanton	Anzahl Zimmer 1 - 1½	Anzahl Zimmer 2 - 2½	Anzahl Zimmer 3 - 3½	Anzahl Zimmer 4 - 4½	Anzahl Zimmer 5 und mehr	Total
GE	184	217	274	116	57	848
NE	10	68	145	152	46	421
VD	125	272	361	190	41	989
FR	38	31	52	23	2	146
VS	0	3	19	16	1	39
JU	3	12	14	14	9	52
Total	360	603	865	511	156	2495

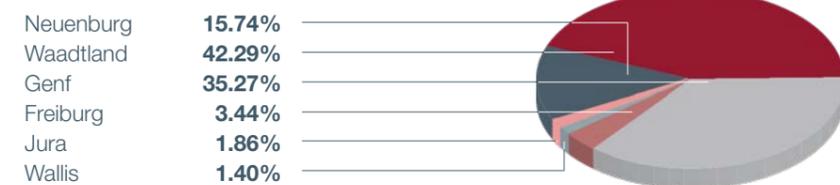
Mieteinnahmen CHF/m²



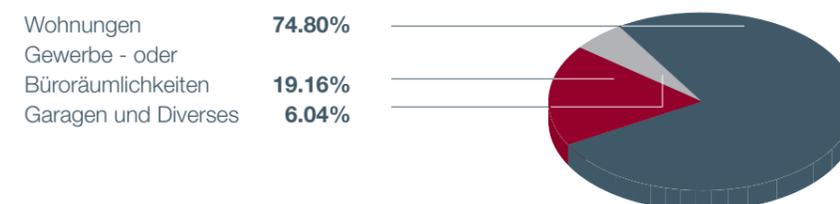
Grafiken



Verteilung der Immobilien nach Kanton (Mieterspiegel)



Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart (Mieterspiegel)





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

Immobilien im Überblick



Aigle, 52, rte d'Evian



Aigle, 11, ch. des Rosiers



Carouge, 47/49, rte de Veyrier



Chavornay, 13, rue de Sadaz



Bernex, 8 à 16, ch. de Paris



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



Chavornay, 9, rue de Sadaz



Cheseaux, 22, ch. de Champ-Pamont



Bex, 47a à 47d, av. de la Gare



Bex, 15 à 21, ch. de Montaillet



Colombier, 5 à 9, ch. des Saules



Colombier, 1/3, rue de la Colline



Boudry, 33/35, rte de la Gare



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



Colombier, 11a/11b, rue des Vernes



Colombier, 1 à 5, rue Madame de Charrière



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



Carouge, 37a, rte de Veyrier



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



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



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



Echallens, 13, Grand-Rue



Grand-Lancy, 21, ch. des Palettes



Lancy, 25 à 29, ch. des Pontets



Ecublens, 13a à 13c, ch. du Stand



Freiburg, 20 à 24, impasse de la Forêt



Lausanne, 36, av. de Cour



Lausanne, 8, ch. des Croix-Rouges



Genf, 11, rue Sautter



Genf, 15, rue Lombard



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



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



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



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



Lausanne, 56 à 62, av. de Tivoli



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



Genf, 57, rue de Lyon



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



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



Le Landeron, 11, rue du Jolimont



Le Landeron, 26, rue du Lac



Le Petit-Saconnex, 50 rue Liotard



Neuchâtel, 26/28, rue des Battieux



Neuchâtel, 19, rue des Vignolants



Le Mont s/Lausanne, En Budron A5



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



Neuchâtel, 24 à 28, rue des Berthoudes



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



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



Morges, Les Résidences du Lac



Nyon, 1 à 7, rte du Reposoir



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



Neuchâtel, 219 à 229, rue des Fahys



Neuchâtel, 1 à 7, rue des Battieux



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



Onens, 1 à 12, rte de la Gare



Neuchâtel, 119, rue des Saars



Neuchâtel, 50, rue de Fontaine-André



Payerne, 24, rue de Guillermaux



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



Peseux, 10/12, rue de la Gare



Petit-Lancy, 19, ch. des Pâquerettes



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



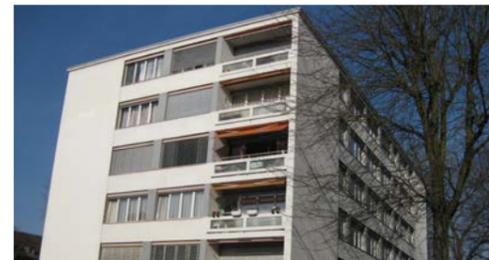
Veytaux, 6/8, rue de la Gare



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



Vernier, 15, av. du Lignon



Yverdon-les-Bains, 22, rue des Jordils



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



Vernier, 35, av. du Lignon



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



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



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



Vevey, 26, ch. Emile-Javelle



Vevey, 2/4, rue du Simplon



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



KPMG AG
Financial Services Westschweiz

111 Rue de Lyon
CH-1203 Genf

Postfach 347
CH-1211 Genf 13

Telefon +41 58 249 25 15
Telefax +41 58 249 25 13
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 2018 (s. 2 zu 3 und 7 zu 23) 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 dazugehörigen 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 2018 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

Bruno Beça
Zugelassene Revisionsexperte

Genf, 22. Juni 2018

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

KPMG AG ist eine Konzerngesellschaft der KPMG Holding AG und Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten. EXPERTISE zertifiziertes Unternehmen





BONHÔTE-IMMOBILIER
www.bonhote-immobilier.com