BONHÔTE
IMMOBILIER

Jahresbericht 2013 - 2014

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 2014 abgeschlossenen Jahresrechnung des Fonds Bonhôte-Immobilier schweizerischen Rechts überreichen zu dürfen. Er hält ausschliesslich Immobilien in eigenem Namen.

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres ermöglicht die Ausschüttung eines Betrages von CHF 16‘569‘058.50 an die Anteilsinhaber, was einer Dividende von CHF 3.06 pro Anteil entspricht.

Für zusätzliche Auskünfte stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +41 22 704 06 10 jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für das Vertrauen, das Sie uns und dem 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.

Fotos: Centre Dürrenmatt Neuchâtel, Yves André.

BONHÔTE IMMOBILIER

FidFund Management SA

Verwaltungsrat

Marc Lüthi	Präsident – Leiter Private Banking, Banque Bénédict Hentsch & Cie SA - Genf
Philippe Bens	Verwaltungsratsmitglied
Didier Brosset	Verwaltungsratsmitglied
Philippe De Cibeins	Verwaltungsratsmitglied
Guillaume Fromont	Verwaltungsratsmitglied, Caceis SA, F – Paris
Alain Golaz	Verwaltungsratsmitglied, Anwalt Partner – Genf
Robert Pennone	Verwaltungsratsmitglied, Pennone & Partners SA – Genf

Geschäftsleitung
(ohne Entscheidungskraft)

François Arnaud	Generaldirektor (bis zum 31. März 2014)
Christophe Audousset	Generaldirektor (seit dem 1. April 2014)
Nicolas Mégevand	Stv. Direktor

Anlagekomitee
(jeder einzelnen Liegenschaften zugeteilt)

Jean-Philippe Kernen	Anwalt – Notar – Athemis – La Chaux-de-Fonds
Claude Mayor	Geschäftsführer – Claude Mayor Régie Immobilière – Neuchâtel
Etienne Perrottet	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

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 Régie MK SA – Lausanne und Yverdon-les-Bains Fidimmobil SA – Neuchâtel Naef & Cie SA – Lausanne Rosset & Cie SA – Genf Régie Duboux SA – Lausanne Le Forum Immobilier Genève SA – Genf Gérances Foncières SA – Freiburg
Revisionsstelle	KPMG SA – Genf

BONHÔTE
IMMOBILIER

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 Banque Bonhôte & Cie SA in Neuchâtel 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 ist teil des Fondsvertrages und übernimmt die ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben.

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
2, quai Ostervald
CH-2001 Neuchâtel / NE

Fondsleitung
FidFund Management SA
11, ch. de Précossy
CH-1260 Nyon / VD

Geschäftsbericht und Ausblick

Jahresbericht

Der Nettoinventarwert per 31. März 2014 beläuft sich einschliesslich sämtlicher Kosten für Gutachten und den Erwerb von Liegenschaften auf CHF 111.70 je Anteil, was einer Steigerung von 2,29% gegenüber 2013 entspricht.

Der für die Bewertung des Immobilienbestandes verwendete Nettokapitalisierungssatz beträgt 3,65% (3,75% im vorhergehenden Geschäftsjahr), zuzüglich eines Aufschlags für Sonderrisiken zwischen 0,10% und 0,85% je nach Gebäudelage. Der durchschnittliche Nettokapitalisierungssatz beträgt 4,24%.

Das Nettoergebnis für das Geschäftsjahr beläuft sich auf CHF 16'352'596.87 und ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.06 gegenüber CHF 3.00 im Vorjahr.

Die Anteile des Bonhôte-Immobilier werden zurzeit zu rund CHF 122.70 an der Schweizer Börse gehandelt. Auf dieser Kursbasis beträgt die Prämie zum Inventarwert 9,85%; damit liegt sie unter dem Durchschnitt der kotierten Immobilienfonds.

Das Verhältnis zwischen Mieterspiegel und Verkehrswert ist mit 6,06% praktisch unverändert gegenüber dem Vorjahr. Auf Grundlage des Mieterspiegels ergibt sich folgende geografische Aufteilung auf 5 Kantone: Neuenburg 14,09%, Waadt 46,07%, Genf 34,76%, Freiburg 3,54% und Wallis 1,54%. Die Mieterträge stammen zu 74,05% aus Wohnungen, zu 19,72% aus Gewerbe- oder Büroräumlichkeiten und zu 6,23% aus Garagen.

Umfeld

Die gute Verfassung der Schweizer Wirtschaft sorgt weiterhin für eine positive Zuwanderung in unser Land. Dadurch wird die Nachfrage nach Wohnungen in bestimmten Regionen weiter unterstützt. Seit der Abstimmung vom 9. Februar stellt sich jedoch die Frage, ob diese Bewegung längerfristig anhalten kann und wie sich eine allfällige Trendwende auf den Immobilienmarkt auswirken wird. Die ersten Auswirkungen einer verlangsamten Einwanderung dürften sich unserer Ansicht nach auf Objekte beschränken, die kein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen, vor allem im oberen Preissegment. Das mittlere Preissegment, zu dem der Grossteil der Anlagen unseres Portfolios zählt, dürfte hingegen relativ sicher sein.

Zum heutigen Zeitpunkt ist es eher wahrscheinlich, dass die Zinsentwicklung und die von unseren Regierungs- und Geldbehörden getroffenen Massnahmen einen Einfluss auf die Bewertung der Immobilien haben werden. Es muss allerdings festgehalten werden, dass die Zinsen nach wie vor ausserordentlich tief sind und sich daran kurzfristig kaum etwas ändern dürfte. Auch die Massnahmen zur Regulierung des Zugangs zu Wohneigentum werden höchstwahrscheinlich nur einen geringen Einfluss auf den Markt für Mietwohnungen haben. Wir rechnen daher für das nächste Geschäftsjahr mit einem insgesamt stabilen Immobilienmarkt.

Immobilienportfolio

Das Portfolio wurde mit zwei neuen Bauten in Genf und Mont-sur-Lausanne sowie dem Kauf eines weitgehend zur gewerblichen Nutzung bestimmten Gebäudes im Zentrum von Vevey ergänzt. Gleichzeitig haben wir eine Stockwerkeinheit in Montreux verkauft, die ebenfalls gewerblich genutzt wurde.

Das Wohngebäude Veyrier 37a in Genf ist praktisch fertig gestellt und steht am 1. Juli 2014 für die Mieter bereit. Die 21 Wohnungen waren bereits vor der Inbetriebnahme des Gebäudes vermietet. In der Zwischenzeit wurde die Renovation der umliegenden Gebäude, die zum Fonds gehören, in Angriff genommen. Die Arbeiten werden bis Ende Jahr dauern und haben zum Ziel, zusammen mit dem modernen Gebäude eine harmonische Einheit zu schaffen. Nach Abschluss der Arbeiten wird die Wohnsiedlung einen bezeichnenden Bestandteil des Portefeuilles bilden.

Auch die Erstellung des Verwaltungsgebäude Budron A5 in Mont-sur-Lausanne steht kurz vor dem Abschluss. Das Gebäude ist unbestritten von hoher architektonischer Qualität und wird damit zu einer Referenz in unserem Immobilienportfolio. Obwohl das Objekt, mit Ausnahme einer vorzeitigen Inbesitznahme im März dieses Jahres, für das Ende der ersten Jahreshälfte 2014 auf den Markt gebracht wurde, ist die Gesamtfläche bereits vermietet. Insgesamt sind 5'595 m2 an vier Mieter mit Mietverträgen über eine Dauer von 5 bis 15 Jahren vergeben, was sehr erfreulich ist.

Der Erwerb einer ideal gelegenen Parzelle im Süden des Bahnhofs von Delémont konnte nach Erhalt der Baugenehmigung und der Bereinigung der Einsprachen der Quartierbewohner abgeschlossen werden. Der Spatenstich für diese Minergie-Wohnsiedlung, die aus 64 Wohnungen und einem gemeinsamen Parkplatz besteht, erfolgte am 17. Februar 2014, d.h. rund einen Monat früher als geplant, aufgrund der günstigen Wetterbedingungen. Der Bau erfolgt in sechs Etappen ohne Unterbruch bis im Winter 2015/2016, wobei die Übergabe der ersten Wohnungen bereits im Frühjahr 2015 möglich sein sollte. Die Siedlung zeichnet sich abgesehen von den energiespezifischen Aspekten durch ihre Zusammensetzung aus verschiedenen Wohnformen aus. Sie besteht insbesondere aus vier Gruppen von Reihenhäuschen mit je vier Triplex-Wohnungen. Das Ziel besteht darin, diese zwölf Wohneinheiten zu verkaufen, um die Rendite zu verbessern und die restlichen 52 Wohnungen zur Marktmiete zu vermieten. In diesem Zusammenhang muss hervorgehoben werden, dass dieses Projekt gleichzeitig mit dem kurzfristig geplanten Projekt im « Bahnhof Ost » erfolgt, dem Campusprojekt HE-ARC / HES BEJUNE. Das Projekt steht ebenfalls im Einklang mit der Förderungs- und Anreizpolitik von Delémont. Die Stadt gewährleistet über ihre Position im Strassen- und Eisenbahnnetz die Verbindung des Kantons Jura zu den grossen urbanen Nachbarzentren wie Basel und Biel. Delémont ist bestrebt, sich in dem von einem harten Standortwettbewerb geprägten Umfeld, in dem die Städte eine Hauptrolle spielen, zu behaupten, indem es den Zuzug von Privatpersonen und die Ansiedelung von Unternehmen fördert und von der Dynamik der umliegenden Stadtregionen durch die Entwicklung von Komplementaritäten profitiert.

Perspektiven und Strategie

Der Fonds setzt seine Überlegungen zum Aufwertungspotenzial der bestehenden Gebäude im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, wie der Verdichtung durch die Aufstockung von Gebäuden, fort. Gleichzeitig lässt er Abklärungen über den baulichen und energietechnischen Zustand der Gebäude vornehmen. Anhand dieser Abklärungen können die jährlichen und mehrjährigen Investitionskosten eingeplant und ein Zeitplan für die Interventionen festgelegt werden. Das Ziel besteht darin, den Wert des Immobilienportfolios zu erhalten und dessen Nachhaltigkeit zu gewährleisten, und gleichzeitig den neuen technischen, sicherheitstechnischen und funktionalen Erfordernissen zu entsprechen. Diese Bewertungen dienen ebenfalls als Entscheidungshilfen im Falle eines Verkaufs von Anlagen. Für den Fonds ist es wichtig, sich weiterhin auf dem Markt im Bereich von Neubauten/umfassenden Renovationen positionieren zu können, die sich durch einen stetig verbesserten Standard bei gleichzeitig erschwinglichen Mieten auszeichnen.

Dem Fonds werden immer wieder Immobilien zum Kauf angeboten, die jedoch keine wirklich angemessenen Investitionschancen in Übereinstimmung mit der Anlagestrategie unseres Fonds bieten; dennoch verfolgen wir die Marktentwicklung im Hinblick auf einen kurz- bis mittelfristigen Ausbau unseres Immobilienportfolios weiterhin aufmerksam.

In administrativer/rechtlicher Hinsicht verfolgen wir die steuerrechtliche Entwicklung in Genf aufmerksam, da ein einheitlicher Steuersatz eine Ersparnis von mehreren hunderttausend Franken für den Fonds bedeuten würde.

Als neuer Fondsverwalter wurde am 1. April 2014 Herrn Christian Cottet willkommen geheissen. Christian Cottet ist dipl. Architekt HES und verfügt über ausgewiesene Erfahrung im Immobilienbereich. Er übernimmt die Funktion von Herrn Etienne Perrottet, der pensioniert wurde.

Neuchâtel, 17. Juli 2014

« Sous Blanche-Pierre», Delémont»

BONHÔTE
IMMOBILIER

Angaben über Angelegenheiten von wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

FidFund Management SA, als Fondsleitung des vertraglichen Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie « Immobilienfonds » BONHÔTE – IMMOBILIER (der « Fonds »), und die Banque Bonhôte & Cie SA, als Depotbank des Fonds, informieren die Anleger am 18. Oktober 2013 über folgende Änderungen des Prospekts und des integrierten Fondsvertrags:

1. **Belastung der Grundstücke:**
   Ziff. 1.2 lit. c) des Prospekts sowie § 1 Ziff. 4 und § 14 des Fondsvertrags wurden an das revidierte KAG angepasst, das am 13. März 2013 in Kraft getreten ist. Künftig darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswertes (bisher die Hälfte) nicht übersteigen.

   Zur Wahrung der Liquidität und unter der Bedingung, dass die Interessen der Anlegerinnen und Anleger gewahrt bleiben, kann die Belastung jedoch vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden (Art. 96 Abs. 1bis KKV).

2. **Geschäfte mit Immobilienwerten mit nahe stehenden Personen:**
   Der Prospekt und der Fondsvertrag enthalten künftig eine Bestimmung, welche Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG zulässt.

3. **Steuervorschriften:**
   Der Prospekt wurde mit den Rechtsvorschriften über die Zusammenarbeit in Steuersachen mit anderen Staaten (internationale Quellensteuerabkommen) in Übereinstimmung gebracht.

4. **Verkaufsrestriktionen:**
   Die Klausel über die Verkaufsrestriktionen wurde angepasst und lautet nun wie folgt:
   « Die Anteile der Teilfonds dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten und an US-Personen im Sinne des Securities Act von 1933 der Vereinigten Staaten von Amerika (« Securities Act ») beziehungsweise des Steuerrechts der Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Im Weiteren kann das Angebot oder der Verkauf von Anteilen des Fonds in den Vereinigten Staaten durch einen Vertriebsträger eine Verletzung der im Securities Act vorgesehenen Registrierungspflichten darstellen ».

5. **Depotbank:**
   § 4 des Fondsvertrags über die « Depotbank » wurde an das revidierte KAG angepasst, das am 1. März 2013 in Kraft getreten ist.

6. **Anleger:**
   In § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrags wurde der Anlegerkreis gemäss Art. 35a Abs. 1 lit. b KKV präzisiert (neuer Wortlaut seit 1. März 2013).

7. **Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen:**
   Die dem Anleger zustehende Möglichkeit, die Aushändigung eines auf den Namen lautenden Anteilscheines verlangen zu können, wurde aufgehoben. Künftig gilt: « Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen ».
   Die betreffenden Kosten für die Ausgabe von Anteilen entfallen somit.

8. **Risikoverteilung und deren Beschränkungen:**
   Mit dem Inkrafttreten des revidierten KAG lauten lit. b) und e) von § 15 Ziff. 4 wie folgt:

[…] b) Baurechtsgrundstücke: Bis zu 30%;
[…] e) Die Anlagen nach lit. a und lit. b vorstehend zusammen bis höchstens 40%;[…]

9. **Vergütungen und Nebenkosten:**
   i. § 20 Ziff.1 lit. a: Der Wortlaut « insofern keine Drittperson damit beauftragt wurde » wurde ersetzt durch « einschliesslich die allfällige Vergütung von Drittpersonen, die damit beauftragt wurden. »
   ii. § 20 Ziff. 5: Die Nebenkosten, die dem Fondsvermögen gemäss Art. 37 Abs. 2 KKV belastet werden können (neuer Wortlaut seit 1. März 2013), wurden hinzugefügt.

10. **Vereinigung:**
    In § 25 Ziff. 2 lit. e wurde folgender Wortlaut eingefügt: « …mit Ausnahme der in Art. 20 Ziff. 5 vorgesehenen Kosten. » Der Satz lautet künftig wie folgt: « Daraus entstehen keine Kosten, weder für den Anlagefonds und/oder die Teilfonds, noch für die Anleger, mit Ausnahme der in Art. 20 Ziff. 5 vorgesehenen Kosten. »

11. **Dauer und Auflösung des Anlagefonds:**
    In § 26 Ziff. 2 wurde die ursprünglich vorgesehene Frist von zwei Monaten aufgehoben. Ziff. 2 lautet künftig wie folgt: « Sowohl die Fondsleitung als auch die Depotbank können die Auflösung des Anlagefonds durch Kündigung des Fondsvertrags ohne Kündigungsfrist herbeiführen. »

12. **Publikationsorgane des Anlagefonds:**
    Das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB) gilt künftig nicht mehr als Publikationsorgan des Anlagefonds. Die erforderlichen Publikationen werden nur noch auf der Internetplattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) zur Verfügung gestellt.

13. **Änderung des Fondsvertrags:**
    § 27 des Fondsvertrags über die « Genehmigung der Änderung des Fondsvertrags » wurde an den neuen Art. 35a Abs. 2 KVV angepasst und weist nun darauf hin, dass die FINMA ausschliesslich die in Art. 35a Abs. 1 lit. a bis g KVV aufgeführten Punkte prüft und deren Gesetzesmässigkeit feststellt.

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 Risiko in der Höhe von CHF 600’000 besteht. Die bereits getätigte Rückstellung (CHF 600’000) 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) abgestellt.

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.

Angefangene Bauten werden zu den bisherigen Anlagekosten (« at cost ») am Datum der Berechnung des Nettoinventarwerts bewertet.

Die Mietzinseinnahmen des angefangenen Baus « En-Budron A5 » in Mont-sur-Lausanne in Höhe von CHF 18’625.85 (Seite 17) beziehen sich auf einen Mieter, der bereits ab 15. März 2014 über einen nicht erheblichen Teil der Fläche verfügen wollte. Wir sind der Auffassung, dass sich aufgrund dieser Tatsache am Fortschritt der Baustelle nichts ändert, und gehen nicht davon aus, dass der Bau am Datum der Berechnung des Nettoinventarwerts fertig gestellt wurde. Daher wird die Bewertung des Gebäudes anhand der Kosten vorgenommen, und eine Schätzung des Verkehrswertes im Sinne von Art. 94 KKV ist nicht erforderlich.

Die Immobilie an der route de Veyrier 33 bis 37 – rue Fontenette 5/7 besteht aus einer Parzelle mit zwei Gebäuden. Der Bau des zweiten Gebäudes wurde während des Geschäftsjahres abgeschlossen. Obwohl dieses am 11. Juni 2014 übergeben wurde, waren dessen Kosten und Mieterspiegel am Datum des Jahresabschlusses bekannt. Auf Grundlage dieser Faktoren hat die Fondsleitung beschlossen, diese Immobilie gemäss der DCF-Methode, abzüglich der verbleibenden Kosten (CHF 2’700’000), zu bewerten.

Der für die Bewertung des Immobilienbestandes verwendete Nettokapitalisierungssatz beträgt 3.65% per 31. März 2014 (3.75% per 31. März 2013). Hinzu kommt der Satz, der die Situation der einzelnen Grundstücke widerspiegelt.

Kennzahlen

		Per **31.03.2014**	Per **31.03.2013**
Gesamtvermögen	CHF	806'772'370.08	772'730'383.53
Nettofondsvermögen	CHF	604'829'110.76	591'422'576.25
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	772'280'000.00	746'808'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	22'104'482.00	5'972'550.00

	Anteile im Umlauf	**Nettovermögen CHF**	**Nettoinventar-wert pro Anteil CHF**	**Ordentliche Dividenden-ausschüttung 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

Nach den SFA-Richtlinien berechnete Indizes per 31.03.2014

	Per **31.03.2014**	Per **31.03.2013**
Mietausfallrate	1.96 %	1.86 %
Fremdfinanzierungsquote	22.47 %	21.35 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	56.96 %	58.66 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) (GAV)	0.88 %	0.91 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) (NAV)	1.18 %	N/A
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	4.90 %	2.54 %
Ausschüttungsrendite	2.52 %	2.28 %
Ausschüttungsquote	99.07 %	100.58 %
Agio/Disagio per 31. März 2014	6.54 %	14.47 %
Anlagerendite	5.18 %	2.51 %

Bonhôte-Immobilier Performance (Dividende reinvestiert)

	2014[1]	**2013**	**Seit Bestehen des Fonds[2]**	**In der Berichtsperio-de 01.04.12-31.03.13**
Bonhôte-Immobilier	-0.83%	-2.26%	37.09%	-2.46%
SXI Real Estate Funds Index*	3.69%	-2.77%	46.27%	2.09%

* 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 2014 bis 31. März 2014

[2] Vom 11. Oktober 2006 bis 31. März 2014 (kumulierte Performance)

BONHÔTE
IMMOBILIER

Jahresbericht
per 31. März 2014

BONHÔTE IMMOBILIER

Bilanz

		31.03.2014	31.03.2013
AKTIVEN			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	3'780'225.45	10'875'604.12
Grundstücke			
Wohnbauten	CHF	424'310'000.00	425'440'000.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	67'600'000.00	67'230'000.00
Gemischte Bauten	CHF	187'030'000.00	165'308'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	75'820'000.00	71'210'000.00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	CHF	0.00	17'620'000.00
Mehrfamilienhaus mit Stockwerkeigentum	CHF	17'520'000.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	22'104'482.00	5'972'550.00
Total Grundstücke	CHF	794'384'482.00	752'780'550.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	8'607'662.63	9'074'229.41
Gesamtfondsvermögen	**CHF**	**806'772'370.08**	**772'730'383.53**
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten			
Hypothekarschulden	CHF	178'493'447.75	160'735'267.90
Sonstige Verbindlichkeiten[1]	CHF	17'205'988.09	16'424'799.95
Gesamtverbindlichkeiten	**CHF**	**195'699'435.84**	**177'160'067.85**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	611'072'934.24	595'570'315.68
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-6'243'823.48	-4'147'739.43
Nettofondsvermögen	**CHF**	**604'829'110.76**	**591'422'576.25**

Veränderung des Nettovermögens

		31.03.2014	31.03.2013
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	591'422'576.25	591'813'535.08
Ausschüttung	CHF	-16'244'175.00	-15'431'966.25
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	0.00	0.00
Gesamtergebnis	CHF	29'650'709.51	15'041'007.42
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	**CHF**	**604'829'110.76**	**591'422'576.25**

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf	31.03.2014	31.03.2013
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	5'414'725.00	5'414'725.00
Ausgegebene Anteile	0.00	0.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
Stand am Ende der Rechnungsperiode	**5'414'725.00**	**5'414'725.00**
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode CHF	111.70	109.20

Weitere Informationen (Art. 68 KKV-FINMA)

		31.03.2014	31.03.2013
Saldo Abschreibungskonto der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Saldo Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	CHF	600'000.00	600'000.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Aktien		0	0

[1] Wovon CHF 600'000 Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten (siehe Seite 7)

BONHÔTE IMMOBILIER

Erfolgsrechnung

		Rechnungsperiode	
		01.04.13 - 31.03.14	01.04.12 - 31.03.13
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen	CHF	45'432'034.03	44'640'021.73
Bankzinsen	CHF	3'873.44	18'631.51
Kapitalisierte Zinsen	CHF	208'500.40	0.00
Sonstiger Ertrag	CHF	0.00	8'731.05
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	155'279.54	135'951.71
Total Erträge	CHF	45'799'687.41	44'803'336.00
AUFWAND			
Hypothekarzinsen	CHF	3'343'193.09	3'567'601.12
Sonstige Passivzinsen	CHF	39.63	114.46
Unterhalt und Reparaturen	CHF	6'545'080.99	5'355'443.82
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	CHF	5'127'060.16	4'278'103.26
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	2'047'445.65	2'042'456.90
Steuern	CHF	7'354'889.38	7'860'773.97
Schatzungs- und Prüfaufwand	CHF	265'540.34	279'497.60
Rechtskosten	CHF	24'826.80	29'230.95
Bankgebühren	CHF	117'718.18	115'859.44
Publikations- und Druckkosten	CHF	45'217.68	17'379.82
Rückstellungen für künftige Reparaturen	CHF	0.00	600'000
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	CHF	4'411'906.92	4'402'692.32
die Depotbank	CHF	250'008.06	249'485.91
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	-85'836.34	-11'726.29
Total Aufwand	CHF	29'447'090.54	28'786'913.28
Nettoertrag	**CHF**	**16'352'596.87**	**16'016'422.72**
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	43'308.13	-673'384.56
Realisierter Erfolg	CHF	16'395'905.00	15'343'038.16
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	13'254'804.51	-302'030.74
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**CHF**	**29'650'709.51**	**15'041'007.42**

		Rechnungsperiode	
Verwendung des Erfolges		01.04.13 - 31.03.14	01.04.12 - 31.03.13
Nettoertrag	CHF	16'352'596.87	16'016'422.72
Vortrag des Ertrags	CHF	834'975.67	1'062'727.95
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	17'187'572.54	17'079'150.67
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	16'569'058.50	16'244'175.00
Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg	CHF	16'569'058.50	16'244'175.00
Vortrag auf neue Rechnung	**CHF**	**618'514.04**	**834'975.67**

BONHÔTE IMMOBILIER

Immobilieninventar

Mietliegenschaften

Wohnbauten		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Mieteinnahmen[1] in CHF	Bruttorendite[2]
GENF					
Carouge	47/49, rte de Veyrier	8'963'018.99	10'810'000.00	720'154.00	6.74%
Genf	14, rue de Beaumont - 14, rue de Contamines	8'087'409.35	9'460'000.00	544'961.00	6.16%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	39'300'476.99	43'010'000.00	2'555'584.20	6.04%
	50, rue Liotard	5'467'906.80	5'890'000.00	292'793.50	5.19%
	57, rue de Lyon	10'714'113.45	12'200'000.00	696'007.20	5.73%
Lancy	19, ch. des Pâquerettes	11'750'032.25	13'980'000.00	763'612.25	5.51%
	21, ch. des Palettes	8'561'830.38	9'980'000.00	557'491.00	5.61%
	25 à 29, ch. des Pontets	20'105'889.67	22'810'000.00	1'311'882.15	5.75%
Onex	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	9'574'962.23	10'520'000.00	629'935.00	5.97%
	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	32'491'911.00	37'680'000.00	2'232'719.05	5.93%
Vernier	35, av. du Lignon	5'771'887.77	7'280'000.00	410'580.00	5.64%
NEUENBURG					
Boudry	33/35, rte de la Gare	3'923'875.03	4'110'000.00	245'783.05	5.90%
Colombier	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'075'821.44	5'150'000.00	331'335.05	6.46%
	1/3, rue de la Colline	5'679'522.42	6'030'000.00	363'994.55	6.05%
	11a/11b, rue des Vernes	5'175'760.00	5'010'000.00	321'227.00	6.42%
	5 à 9, ch. des Saules	7'219'175.63	7'660'000.00	467'967.40	6.07%
Cortaillod	6 à 14, ch. des Landions	5'806'815.36	6'170'000.00	361'980.55	5.84%
La Chaux-de-Fonds	23, rue du Parc	3'040'784.55	3'030'000.00	191'977.85	6.28%
Neuchâtel	19, rue des Vignolants	4'519'386.10	4'430'000.00	280'521.00	6.31%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'514'977.70	6'420'000.00	395'722.00	6.14%
	26/28, rue des Battieux	4'726'068.95	4'850'000.00	290'920.00	6.03%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'112'144.45	4'040'000.00	263'485.00	6.80%
WALLIS					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	14'460'000.00	705'666.00	5.11%
WAADTLAND					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'235'143.86	1'280'000.00	101'298.35	8.23%
Bex	15 à 21, ch. de Montaillet	7'506'110.90	7'830'000.00	514'227.00	6.96%
	47a à 47d, av. de la Gare	10'061'780.90	10'650'000.00	707'800.50	6.83%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Riettaz	9'550'827.02	8'840'000.00	582'406.00	6.62%
Chavornay	13, rue de Sadaz	2'769'814.33	2'590'000.00	185'953.35	7.23%
	9, rue de Sadaz	2'407'010.55	2'540'000.00	162'162.60	6.23%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'245'169.00	2'930'000.00	201'742.00	7.53%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	12'892'834.40	13'750'000.00	790'969.50	5.85%

		Gestehungs-kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet-einnahmen[1] in CHF	Brutto-rendite[2]
Lausanne	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'125'865.36	4'340'000.00	332'473.65	7.65%
	46, av. Marc-Dufour	2'022'138.86	2'160'000.00	154'423.50	7.43%
	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'432'920.23	12'700'000.00	753'864.00	6.39%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'716'098.88	5'790'000.00	362'366.40	6.28%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'106'409.95	15'430'000.00	1'079'217.00	7.42%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'876'119.10	6'010'000.00	386'108.00	6.43%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	26'241'969.85	31'430'000.00	1'821'775.60	5.99%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'126'395.75	2'860'000.00	201'498.00	7.09%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'118'516.82	3'540'000.00	224'012.00	6.66%
Vevey	10, bd Paderewski	3'398'282.21	3'110'000.00	225'693.00	7.30%
	26, ch. Emile-Javelle	4'289'356.44	4'550'000.00	309'688.80	6.95%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'103'868.34	5'970'000.00	334'117.90	5.94%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	6'883'382.67	7'430'000.00	409'163.80	6.11%
	22, rue des Jordils	5'173'232.33	5'650'000.00	388'863.50	6.98%
	36 à 42, rue des Moulins	6'601'645.54	7'950'000.00	533'299.00	6.63%
Total		**390'249'749.69**	**424'310'000.00**	**25'699'422.25**	

Stockwerkeigentum in Wohnbauten

FREIBURG					
Freiburg	20 à 24, impasse de la Forêt	21'704'427.41	19'640'000.00	1'504'564.30	8.67%
GENF					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	4'904'760.40	4'420'000.00	320'604.00	7.34%
NEUENBURG					
La Chaux-de-Fonds	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	6'174'984.35	6'030'000.00	379'505.15	6.45%
Neuchâtel	219 à 229, rue des Fahys	21'862'567.89	22'500'000.00	1'172'011.40	5.19%
	50, rue Fontaine-André	4'687'972.67	5'420'000.00	319'781.20	5.94%
WAADTLAND					
Aigle	52, rte d'Evian	9'157'161.77	9'590'000.00	651'094.25	6.83%
Total		**68'491'874.49**	**67'600'000.00**	**4'347'560.30**	

Gemischte Bauten

		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Mieteinnahmen[1] in CHF	Bruttorendite[2]
GENF					
Carouge	33 à 37, rte de Veyrier - 5/7, rte de la Fontenette [A]	20'146'134.47	25'520'000.00	971'189.50	3.79%
Genf	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	31'247'283.56	36'790'000.00	2'441'468.25	6.72%
	11, rue Sautter	15'617'250.15	17'690'000.00	1'072'119.00	6.06%
WAADTLAND					
Echallens	13, Grand-Rue	7'383'418.63	8'030'000.00	379'556.33	5.59%
Lausanne	36, av. de Cour	16'432'360.33	18'810'000.00	995'684.00	5.32%
	56 à 62, av. de Tivoli	15'778'368.92	17'290'000.00	1'116'249.05	6.48%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'048'014.33	5'720'000.00	331'047.50	6.24%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	16'815'344.85	18'780'000.00	1'149'188.30	6.20%
	2/4, rue du Simplon	5'302'816.44	4'710'000.00	344'353.25	7.37%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	16'218'557.11	14'420'000.00	1'070'607.25	7.44%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'600'846.53	19'270'000.00	1'251'870.00	6.52%
Total		**169'590'395.32**	**187'030'000.00**	**11'123'332.43**	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

GENF					
Genf	15, rue Lombard	2'532'246.35	3'190'000.00	153'468.00	4.81%
NEUENBURG					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'464.41	29'280'000.00	1'388'820.00	4.74%
WAADTLAND					
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'355'765.50	4'870'000.00	268'179.00	5.50%
	26, rue du Collège	3'637'900.19	3'350'000.00	259'926.00	7.87%
	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	24'428'965.52	25'540'000.00	896'266.60	3.64%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	5'822'986.27	4'610'000.00	312'141.10	7.18%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'096'929.25	4'980'000.00	47'972.50	5.42%
Total		**73'350'257.49**	**75'820'000.00**	**3'326'773.20**	

[A] Siehe Seite 8 : Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

Mehrfamilienhaus mit Stockwerkeigentum

		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	16'795'806.84	17'520'000.00	916'320.00	5.23%
Total		**16'795'806.84**	**17'520'000.00**	**916'320.00**	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

JURA					
Delémont	Sous Blanche Pierre	3'064'696.80	3'193'793.00		
WAADTLAND					
Le Mont-sur-Lausanne	En-Budron A5 [A]	18'313'368.18	18'910'689.00	18'625.85	8.29%
Total		**21'378'064.98**	**22'104'482.00**	**18'625.85**	

[A] Siehe Seite 8 : Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes
Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Gemäss Richtlinien der SFA für Immobilienfonds, Rz 66)

Zusammenfassung

Immeubles d'habitation	390'249'749.69	424'310'000.00	25'699'422.25
Immeubles d'habitation en propriété par étage	68'491'874.49	67'600'000.00	4'347'560.30
Immeubles à usage mixte	169'590'395.32	187'030'000.00	11'123'332.43
Immeubles à usage commercial	73'350'257.49	75'820'000.00	3'326'773.20
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	16'795'806.84	17'520'000.00	916'320.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	21'378'064.98	22'104'482.00	18'625.85
Total	**739'856'148.81**	**794'384'482.00**	**45'432'034.03**

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks des Fonds Bonhôte Immobilier beträgt per 31. März 2014 CHF 687'987'882.00

[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

Kommerziell genutzte Liegenschaften		Verkehrswert in CHF
WAADTLAND		
Vevey	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	4'850'000.00
Total		**4'850'000.00**

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		
JURA		
Delémont	Sous Blanche Pierre	2'174'500.00
WAADTLAND		
Le Mont-sur-Lausanne	En-Budron A5	3'600'000.00
Total		**5'774'500.00**

Total Käufe	**10'624'500.00**

Verkäufe

Kommerziell genutzte Liegenschaften		Verkehrswert in CHF
WAADTLAND		
Montreux	6c, rue Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. Casino	1'270'000.00
Total		**1'270'000.00**

Total Verkäufe	**1'270'000.00**

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	0.68%	02.07.2013	02.04.2014
21'500'000.00	L3MCHF	0.59%	30.07.2013	30.06.2014
17'580'000.00	L6MCHF	1.61%	31.03.2006	variabel
10'639'907.75	FIX	3.91%	29.06.2007	26.09.2016
9'900'000.00	FIX	3.63%	28.06.2006	31.12.2014
6'590'000.00	FIX	3.60%	04.04.2007	31.03.2022
6'100'000.00	FIX	3.63%	28.06.2006	31.12.2014
6'000'000.00	FIX	1.65%	28.06.2013	28.06.2021
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	30.12.2027
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	30.12.2024
4'428'000.00	L1MCHF	0.79%	01.11.2006	variabel
10'000'000.00	FIX	0.55%	01.01.2013	variabel
950'000.00	FIX	3.45%	31.03.2006	31.01.2016
1'100'000.00	FIX	3.45%	31.03.2006	31.01.2016
37'123'750.00	FIX	0.77%	28.05.2010	30.06.2014
2'225'000.00	FIX	3.84%	12.04.2006	30.11.2017
2'750'000.00	FIX	3.57%	06.12.2005	30.04.2017
3'854'590.00	FIX	3.50%	16.07.2008	20.11.2015
2'500'000.00	FIX	3.45%	31.03.2006	31.01.2016
12'252'200.00	FIX	0.90%	31.03.2014	variabel
178'493'447.75		**1.67%** (durchschnittlicher, gewichteter Zinssatz)		

Amortisierte Hypothekarschulden im Detail

Kapital in CHF	Zinssatz pro Jahr	Laufzeitbeginn	Rückzahlungsdatum
15'000'000.00	0.72%	01.10.2012	02.07.2013
3'900'000.00	3.50%	28.06.2006	30.06.2013
3'000'000.00	0.77%	15.10.2012	15.04.2013
7'900'000.00	3.60%	31.03.2006	31.03.2014
4'352'200.00	3.78%	31.03.2006	31.03.2014

Effektiv angewandte Vergütungssätze

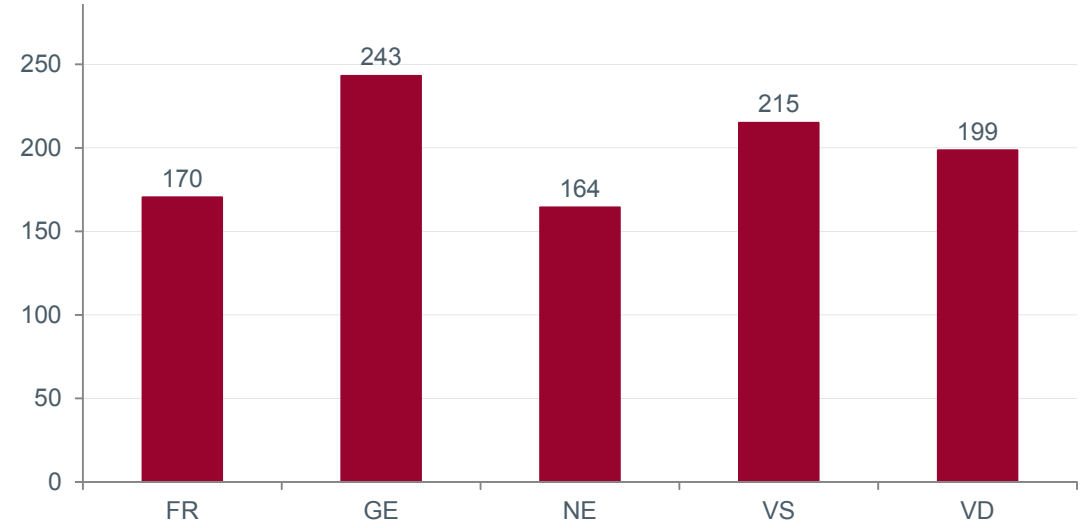
		Maximaler Satz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Entschädigung der Fondsleitung			
Verwaltungskommission und Vertrieb	Ziff. 5.3 des Prospektus und § 19 des Fondvertrags	1.00%	0.75%
Zeichnungskommission	§ 18 des Fondvertrags	5.00%	0.00%
Rücknahmekommission	§ 18 des Fondvertrags	1.00%	0.00%
Kauf oder Verkauf von Immobilien	Ziff. 5.3 des Prospektus und § 19 des Fondvertrags	1.00%	1.00%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	Ziff. 5.3 des Prospektus und § 19 des Fondvertrags	3.00%	0% à 3%
Liegenschaftsverwaltung	Ziff. 5.3 des Prospektus und § 19 des Fondvertrags	5.00%	de 2% à 4.25%
Entschädigung der Depotbank			
Verwahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldbriefe und Immobilien-Aktien	Ziff. 5.3 des Prospektus und § 19 des Fondvertrags	CHF 125.--	CHF 125.--
Kommission der Depotbank	Ziff. 5.3 des Prospektus und § 19 des Fondvertrags	0.0425%	0.0425%

Statistik

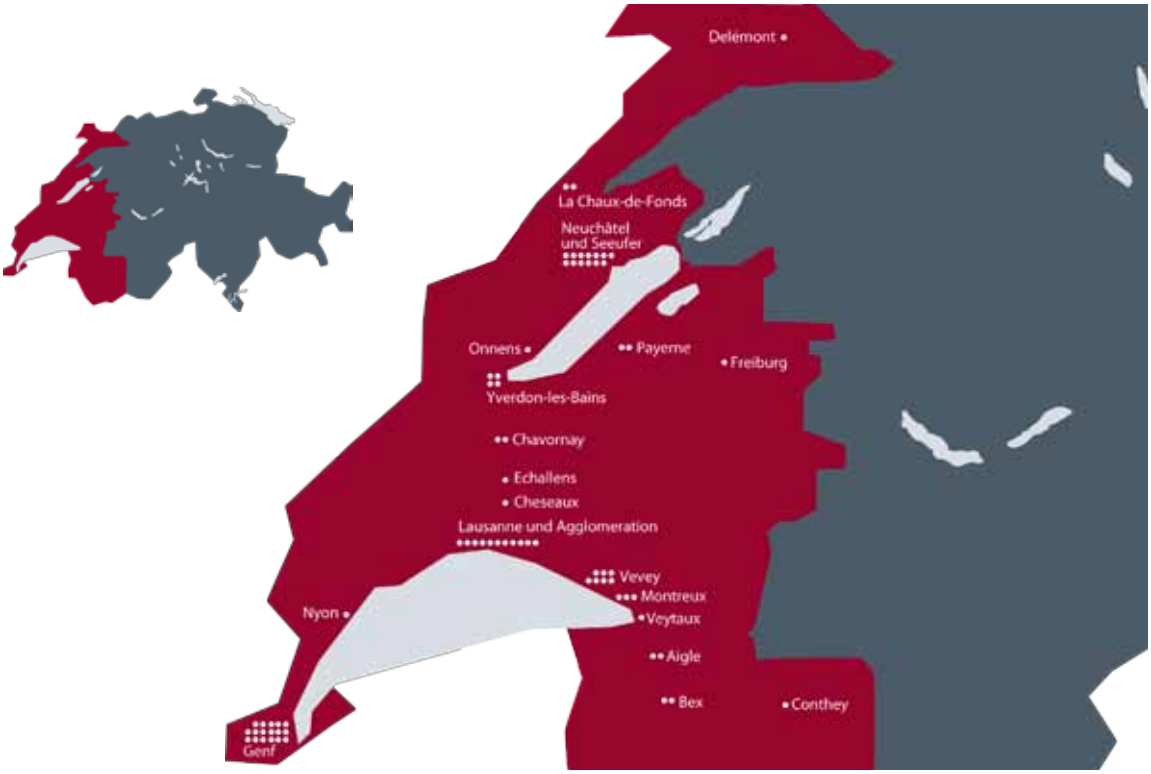
Aufteilung der Immobilien nach Wohnungsgrösse

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	185	217	256	114	43	**815**
NE	16	55	130	123	38	**362**
VD	136	280	378	204	42	**1040**
FR	38	31	52	23	2	**146**
VS	0	3	19	16	1	**39**
Total	**375**	**586**	**835**	**480**	**126**	**2402**

Mieteinnahmen CHF/m²

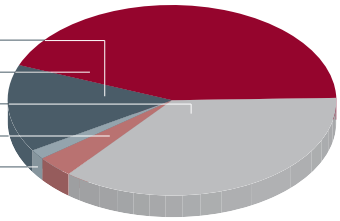


Grafiken



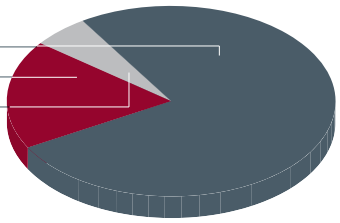
Verteilung der Immobilien nach Kanton (Mieterspiegel)

Neuenburg	**14.09%**
Waadtland	**46.07%**
Genf	**34.76%**
Freiburg	**3.54%**
Wallis	**1.54%**



Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart (Mieterspiegel)

Wohnungen	**74.05%**
Gewerbe - oder Büroräumlichkeiten	**19.72%**
Garagen und Diverses	**6.23%**



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 à 14, ch. des Landions

Delémont, « Sous Blanche-Pierre »

Echallens, 13, Grand-Rue

Ecublens, 13a à 13c, ch. du Stand

Freiburg, 20 à 24, impasse de la Forêt

Genf, 11, rue Sautter

Genf, 14, rue de Beaumont - 14, rue de Contamines

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

Genf, 15, rue Lombard

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

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

Lancy, 19, ch. des Pâquerettes

Lancy, 21, ch. des Palettes

Lancy, 25 à 29, ch. des Pontets

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

Lausanne, 46, av. Marc-Dufour

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

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

Le Mont s/Lausanne, En Budron A5

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

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

Montreux, 26, rue du Collège

Neuchâtel, 219 à 229, rue des Fahys

Neuchâtel, 26/28, rue des Battieux

Neuchâtel, 19, rue des Vignolants

Neuchâtel, 24 à 28, rue des Berthoudes

Neuchâtel, 50, rue Fontaine-André

Nyon, 1 à 7, rte du Reposoir

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

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

Onnens, 1 à 12, rte de la Gare

Payerne, 24, rue de Guillermaux

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

Peseux, 10/12, rue de la Gare

Vevey, 2/4, rue du Simplon

Vevey, 10, bd Paderewski

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

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

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

Vernier, 35, av. du Lignon

Vevey, 26, ch. Emile-Javelle

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

Veytaux, 6/8, rue de la Gare

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

Yverdon-les-Bains, 36 à 42, rue des Moulins

Yverdon-les-Bains, 22, rue des Jordils

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

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

Case postale 347
CH-1211 Geneve 13

Telephone +41 22 704 15 15
Telefax +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 2014 (s. 2-3 und 6 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 2014 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 gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) 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, 22. Juli 2014

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.

Mitglied der Treuhand-Kammer

BONHÔTE
BANQUIERS DEPUIS 1815

BANQUE BONHÔTE & CIE SA
www.bonhote.ch