



JAHRESBERICHT
08-09 ANLAGE-
FONDS
BONHÔTE-IMMOBILIER

fidfund
MANAGEMENT SA



AN DIE ANTEILSINHABER DES FONDS BONHÔTE-IMMOBILIER

Sehr geehrte Damen und Herren
Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

Wir freuen uns, Ihnen den dritten Geschäftsbericht mit der per 31. März 2009 abgeschlossenen Jahresrechnung des Immobilienfonds schweizerischen Rechts Bonhôte-Immobilier überreichen zu dürfen, der ausschliesslich Immobilien in eigenem Namen hält.

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres ermöglicht die Ausschüttung eines Betrages von CHF 6'885'000.- an die Anteilsinhaber, was einer Dividende von CHF 2.25 pro Anteil entspricht.

Im Berichtsjahr erwarb der Fonds Liegenschaften für einen Gesamtbetrag von CHF 53'583'000.-. Ausgewählt wurden auf Grundlage der bis anhin geltenden Kriterien zentral gelegene Liegenschaften von guter Qualität, die kurzfristig nur geringe Renovationsarbeiten erfordern.

Mit der Fertigstellung der Wohnhäuser Les Fahys in Neuchâtel wird der Fonds somit vollständig investiert sein. Von diesem Zeitpunkt an werden sämtliche weiteren Liegenschaften über die Aufnahme von Hypotheken finanziert.

Für zusätzliche Informationen und 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 in den ersten drei Jahren entgegengebracht haben.

Mit freundlichen Grüssen

FidFund Management SA

Marc Lüthi
Präsident

Raynald Zbinden
Generaldirektor

FIDFUND MANAGEMENT SA

VERWALTUNGSRAT

Marc Lüthi	Präsident - Leiter Private Banking, Banque Bénédic Hentsch & Cie SA
Guillaume Fromont	Direktionsmitglied CACEIS SAS, F, Paris
Robert Pennone	Verwaltungsratsmitglied der GEM Global Estate Managers, der AGEN Holding SA und der Compagnie Financière Tradition sowie Vizepräsident der Banque Bénédic Hentsch & Cie SA
Philippe Marronnier	Verwaltungsratsmitglied der CACEIS SAS, F, Paris
Pierre-Andre Kissling	Verwaltungsratsmitglied von Burnier & Cie SA, Nyon (bis 24. Juni 2008)
Didier Brosset	Avocats Associés, Genf (ab 19. Jan. 2009)

GESCHÄFTSLEITUNG

Gino Leonardi	Generaldirektor (bis 24. Juni 2008)
Raynald Zbinden	Generaldirektor (ab 24. Juni 2008)
Steve Herzig	Direktor (bis 28. Feb. 2009)
François Arnaud	Vizedirektor (ab 1. März 2009)

ANLAGEKOMITEE

Claude Mayor	Geschäftsführer - Claude Mayor Immobilienverwaltung, Neuchâtel
Christophe Michaud	Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel (bis 31. Juli 2008)
Etienne Perrottet	Architekt, Vermögensverwalter - Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel
Jean-Philippe Kernen	Caisse de Pension de l'Etat de Neuchâtel (ab 20. Nov. 2008)
Laurent Geninasca	Anwalt - Notar - Athemis, La Chaux-de-Fonds
FidFund Management SA	Architekt FAS-SIA, Geninasca-Delefortrie SA, Neuchâtel
	Fondsleitungsgesellschaft, ernennt ihren Vertreter, Nyon

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Olivier Bettens	Architekt EPFL, Lausanne
Stéphane Picci	Geschäftsführer, Neuchâtel
Martin-Paul Broennimann	Architecture et urbanisme Broennimann SA, Genf

Liegenschaftenverwaltung	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
	Ifomob SA, Echallens
	Forum Immobilier Genève SA, Genf

Depotbank	Banque Bonhôte & Cie SA, rue du Bassin 16, 2001 Neuchâtel
-----------	---

Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers SA, Genf
-----------------	---------------------------------

BONHÔTE-IMMOBILIER

Der Fonds Bonhôte-Immobilier ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts 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 aufgestellt und am 18. August 2006 von der Eidgenössischen Bankenkommission genehmigt.

Der Fonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag, in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Fonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsreglement zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsreglement übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Bonhôte-Immobilier ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie Immobilienfonds. Der Fonds investiert ausschliesslich in:

- Immobilienanlagen in der Schweiz;
- Wohnbauten;
- und in geringerem Masse in kommerziell genutzte Liegenschaften in nachstehend ausgewiesenem Umfang. Ausgenommen sind Immobilien, die für das Gewerbe, die Industrie oder die Hotellerie genutzt werden.

Das Anlageziel des Fonds besteht in der langfristigen Substanzerhaltung von Immobilien und in der Ausschüttung angemessener Erträge durch den Aufbau eines wertbeständigen, dynamisch verwalteten Immobilienportfolios. Zu diesem Zweck investiert der Fonds Bonhôte-Immobilier in Immobilien, die mittelfristig überdurchschnittliche Ertragsaussichten bieten.

Fondsleitung

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

Depotbank

Banque Bonhôte & Cie SA
16, rue du Bassin / quai Ostervald
CH-2001 Neuchâtel / NE

JAHRESBERICHT ÜBER DAS PER 31. MÄRZ 2009 ABGESCHLOSSENE GESCHÄFTSJAHR

GESCHÄFTSBERICHT

Der Nettoinventarwert per 31. März 2009 beläuft sich einschliesslich sämtlicher Kosten für Gutachten und den Erwerb von Liegenschaften auf CHF 105.70 je Anteil. Die Anteile werden zurzeit zu rund CHF 106.- gehandelt, was einem Aufschlag von 0,28% zum Inventarwert entspricht. Der Verkehrswert des Immobilienparks wurde per 31. März 2009 vom Expertenteam des Fonds gemäss der DCF-Methode (Discounted-Cash-Flow) geschätzt. Dabei handelt es sich um eine der «dynamischen» Bewertungsmethoden, die von der SFA-Richtlinie (Swiss Funds Association) vom 2. April 2008 für die Schätzung von Immobilien vorgeschrieben wird. Das Verhältnis zwischen Mieterspiegel und Verkehrswert beträgt im Durchschnitt 5,83%, was einer leichten Abschwächung gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Kennzahl berücksichtigt im Bau befindliche Grundstücke, die noch keine Mieterträge abwerfen. Der Anteil dieser Anlagen hat im Berichtsjahr zugenommen und beläuft sich auf 5,43% des Werts des Immobilienparks des Fonds. Ausserdem entfällt auf keinen der Mieter ein Anteil von mehr als 5% der Gesamtmietträge. Die Liegenschaften des Fonds entfallen auf Grundlage des Mieterspiegels zu 80,49% auf Wohnungen, zu 13,84% auf Gewerbe- oder Büroräumlichkeiten und zu 5,67% auf Garagen und Diverses in vier Kantonen (NE 21,39%, VD 54,56%, GE 23,79% und FR 0,26%).

AUSBLICK: KOMMEN DIE PREISE UNTER DRUCK?

Die Preisentwicklung der Renditeimmobilien in der Schweiz wurde durch die internationale Immobilienkrise von 2008 und die aktuelle Rezession nicht nachteilig beeinflusst; diese haben sich erneut als sichere Anlagen erwiesen. Die Befürchtungen, dass es zu einem Überangebot kommen könnte, waren unbegründet. Durch die kräftige Nachfrage nach Mietwohnungen, die insbesondere auf die interne Migration in Grossagglomerationen zurückgeführt werden kann, wurden zahlreiche Mietobjekte auf dem Markt absorbiert. Die nationale Leerstandsquote, die sich bereits auf historisch tiefem Niveau befand, ist angesichts dieser hohen Nachfrage erstmals seit 2005 unter die Marke von 1% gesunken. Zu Beginn des Jahres wurde aufgrund der Verknappung der Liquidität ein leichter Preisrückgang verzeichnet. Durch die Intensivierung der Finanzkrise stieg die Nachfrage der Anleger nach Immobilienanlagen. Der Preis der Renditeimmobilien wurde insbesondere durch das tiefere Zinsniveau im Vergleich zum Vorjahr ge-

stützt. Der Westschweizer Immobilienmarkt wurde durch die positive demografische Entwicklung und die wirtschaftliche Attraktivität der Region getragen. Nach einem starken Anstieg von 2002 bis 2005 verzeichnete die Bautätigkeit in den drei folgenden Jahren eine Verlangsamung. Der zunehmende Mangel an verfügbaren Grundstücken für die Realisierung von Immobilienprojekten führte zu einem Aufwärtstrend der Preise. Diese stiegen weiter an, sowohl bei den Miet- als auch bei den Verkaufsobjekten. Die Mieten verharrten auf hohem Niveau, da in den urbanen Zentren, wo die rückläufige Anzahl der erstellten Wohnungen stärker ausgeprägt war, immer noch zu wenige Mietwohnungen zur Verfügung standen. Es kam zu einer allgemeinen Verringerung der Anzahl leer stehender Wohnungen, wobei der Rückgang im Kanton Waadt und in Lausanne am stärksten war. Längerfristig wird sich die Wirtschaftsverlangsamung über die verschlechterte Beschäftigungslage nicht nur negativ auf die Haushaltseinkommen auswirken, sondern auch die Immigration und damit die in- und ausländische Wohnungsnachfrage beeinträchtigen. Damit könnte sich der Anstieg der Mietpreise auf rund 1% verlangsamen. Zudem muss einerseits mit einer Zunahme der Anzahl Mieter in finanziellen Schwierigkeiten gerechnet werden, und andererseits mit einem Rückgang der Immobilienpreise für Prestigeobjekte an den Ufern des Genfersees. Die Anzahl der verfügbaren Wohnungen bleibt jedoch auf tiefem Niveau, und mit einer spürbaren Ausweitung des Angebots ist kurzfristig nicht zu rechnen. Somit erwarten wir trotz des schwierigeren wirtschaftlichen Umfelds keinen Preisrückgang bei den qualitativ hoch stehenden Renditeimmobilien im mittleren Preissegment, aus denen sich das Portfolio des Anlagefonds Bonhôte-Immobilier im Wesentlichen zusammensetzt.

WICHTIGE EREIGNISSE

Am Ende des 1. Quartals 2009 kam zwischen der Fondsleitung und der Depotbank des Anlagefonds Bonhôte-Immobilier (« BIM ») eine Grundsatzvereinbarung im Hinblick auf eine Vereinigung mit dem Immobilienfonds Dynamic Real Estate Fund (der übertragende Fonds) zustande. Beide Fonds sind an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert. Die Durchführung einer solchen Vereinigung untersteht der vorgängigen Genehmigung durch die FINMA. Aufgrund dieser Genehmigungspflicht und der zahlreichen Etappen, die noch zurückgelegt werden müssen, kann zu diesem Zeitpunkt noch keine Garantie für das endgültige Zustandekommen der geplanten

Vereinigung gegeben werden. Die Depotbank des übertragenden Fonds hat ihrerseits bereits ihr grundlegendes Einverständnis im Hinblick auf dieses Vorhaben gegeben. Eine solche Vereinigung würde es BIM ermöglichen, mit einem Nettovermögen von rund CHF 570 Millionen und einem Immobilienvermögen von rund CHF 800 Millionen zu einem der grössten Westschweizer Immobilienfonds aufzusteigen. Im Juli 2009 wurde bei der FINMA bereits ein Vorantrag im Hinblick auf eine solche Vereinigung im Jahr 2010 eingereicht.

ÄNDERUNG DES PROSPEKTS UND DES FONDSVERTRAGS

Die FINMA hat am 17. Dezember 2008 die Änderung des Prospekts und des Fondsvertrags gemäss Art. 27 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 genehmigt. Mit diesen Änderungen wurde der Fondsvertrag an den Musterfondsvertrag der Swiss Funds Association (SFA) vom 22. Oktober 2007 angepasst; er entspricht damit in materieller und formeller Hinsicht den Bestimmungen des KAG. Die Änderungen traten am 22. Dezember 2008 in Kraft.

Nachstehend die wichtigsten Änderungen des neuen Fondsvertrags infolge der Anpassung an das KAG und die KKV:

Die Fondsleitung ist neu dazu verpflichtet, die Anteile eines Anlegers, der die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückzunehmen (§ 5 Ziff. 6 und 7).

Die Fondsleitung setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Markt-, Zins- und Währungsrisiken ein (§12).

Die weiteren Änderungen können wie folgt zusammengefasst werden:

Der Sitz der Fondsleitung befindet sich neu in Nyon, VD.

Die Anlagepolitik wurde überarbeitet. Es sind nun insbesondere auch Anlagen in Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, möglich.

Die Fondsleitung kann neu höchstens 30% des Fondsvermögens in Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten investieren.

Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds nur noch maximal 5% anstatt wie bisher 6% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.

Die Fondsleitung und die Depotbank können die Auflösung von bestimmten Anteilsklassen durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer zweimonatigen (anstatt wie bisher dreimonatigen) Kündigungsfrist herbeiführen.

Das zweite Publikumsorgan des Fonds ist neu die Internet-Plattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch), welche die Tageszeitung Le Temps ersetzt; die Kurse werden neu ausschliesslich auf (www.swissfunddata.ch) und (www.fidfund.com) veröffentlicht.

BONHÔTE-IMMOBILIER

ERGEBNISSE DES GESCHÄFTSJAHRES

In seinem dritten Jahr erzielte der Immobilienfonds Bonhôte-Immobilier einen Gewinn von CHF 6'875'553.00. Zusammen mit den vorgetragenen Erträgen aus dem vorhergehenden Geschäftsjahr ermöglicht der verfügbare Betrag die Ausschüttung eines ordentlichen Jahrescoupons von CHF 2.25 pro Anteil. Davon sind:

CHF 2.12 nicht verrechnungssteuerpflichtig
CHF 0.13 verrechnungssteuerpflichtig

Die Ausschüttung der Gesamtdividende für das Jahr 2009 beträgt CHF 2.25 pro Anteil, gegenüber CHF 3.30 für das Jahr 2008. Diese Differenz erklärt sich hauptsächlich aus folgenden Gründen:

Für 2009 wurde eine Gesamtdividende von CHF 2.25 pro Anteil ausgeschüttet; 2008 waren es CHF 3.30. Diese Differenz erklärt sich hauptsächlich aus folgenden Gründen:

Erstens ist zu erwähnen, dass sich die 2008 ausgeschüttete Dividende auf die im ersten Teilgeschäftsjahr (6 Monate) sowie die im zweiten Geschäftsjahr 2007-2008 (12 Monate) erzielten Ergebnisse bezieht, d.h. auf das Ergebnis von insgesamt 18 Monaten. Die 2009 ausgeschüttete Dividende bezieht sich hingegen ausschliesslich auf ein vollständiges Geschäftsjahr von 12 Monaten. Diese Zahlen entsprechen einer monatlichen Ausschüttung von CHF 0.1833 für 2008 und von CHF 0.1875 für 2009, d.h. einer Zunahme von 2.30%. Dieses Resultat ist umso erfreulicher, als in der Ausschüttung 2009 eine Anpassung der Rückstellungen der Vermögenssteuer des vorhergehenden Geschäftsjahres enthalten ist. Um diesen einmaligen Faktor bereinigt würde sich sogar eine Erhöhung von 16.61% der monatlichen Ausschüttung für 2009 ergeben.

Zweitens spielte auch die internationale Konjunkturlage eine Rolle. Durch die Baisse an den Finanzmärkten kam es zu einer Verminderung des Anlageertrags: Die Erträge aus dem nicht in Immobilien investierten Kapital waren rückläufig. Da sich die schlechte Konjunktur auf die gesamte Bevölkerung auswirkt, wurde beschlossen, die Rückstellungen für Mietrückstände aus Sicherheitsgründen signifikant zu erhöhen.

ERFOLGSRECHNUNG DES FONDS

Die im Geschäftsjahr 2008-2009 erzielten Bruttoerträge belaufen sich auf CHF 17'771'239.-.

Mit CHF 16'915'138 entsprechen die Mietzinseinnahmen 95,18% dieses Betrages.

Der Barwert zukünftiger Arbeitsaufwendungen in den DCF-Bewertungen beträgt CHF 20'204'700.-.

GESCHULDETE STEUERN BEI ALLFÄLLIGER LIQUIDATION DES FONDS

Angesichts der Zinsentwicklung wurde der Kapitalisierungssatz um 0,05% erhöht. Der Wert der Liegenschaften hat sich infolge dieser am Ende des Geschäftsjahres vorgenommenen Anpassung leicht verringert. Daher würden im Falle einer Liquidation bei einem allfälligen Verkauf sämtlicher Immobilien des Fonds keine Steuern anfallen.

BEWERTUNGSPRINZIP UND BERECHNUNG DES NETTO-INVENTARWERTS

Gemäss den gesetzlichen Vorschriften und der Richtlinie der Swiss Funds Association (SFA) vom 2. April 2008 wurde die DCF-Methode (Discounted Cash Flow) zur Bewertung der Immobilien 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. Diesoberechneten Netto-Cashflows werden diskontiert und mit dem Restwert der Immobilie addiert, was den Verkehrswert ergibt. Dieser entspricht dem angemessenen Marktwert einer Immobilie zum Zeitpunkt der Bewertung.

Der für die Bewertung des Immobilienbestandes verwendete Nettokapitalisierungssatz betrug 3,90% (3,85% im vorhergehenden Geschäftsjahr), zuzüglich eines Aufschlags für Sonderrisiken zwischen 0,24% und 0,84%, je nach Gebäudelage. Die Erhöhung dieses Satzes wurde von der Fondsleitung infolge des Zinsanstiegs beschlossen und bewirkt eine Verringerung des Verkehrswerts der Immobilien.

Der Nettoinventarwert pro Anteil wird in der Rechnungswährung des Fonds ausgewiesen. Zu seiner Ermittlung wird das Nettovermögen des Fonds durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile dividiert.

KAPITALGEWINN

Während des Geschäftsjahres wurde kein Kapitalgewinn realisiert.

KENNZAHLEN

		PER 31. MÄRZ 2009	PER 31. MÄRZ 2008
Gesamtvermögen	CHF	339'912'391.35	327'884'792.64
Nettofondsvermögen	CHF	323'476'932.12	321'550'793.00
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	303'335'300.00	245'221'120.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	17'414'761.00	5'200'000.00

	ANTEILE IM UMLAUF	NETTO- VERMÖGEN CHF	NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL CHF	ORDENTLICHE DIVIDENDENAUS- SCHÜTTUNG	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS 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

NACH DEN SFA-RICHTLINIEN BERECHNETE INDIZES

Mietzinsausfallrate	3.03%
Fremdfinanzierungsquote	3.22%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	42.88%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER)	0.88%
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	3.72%
Ausschüttungsrendite	3.14%
Ausschüttungsquote	100.14%
Agio/Disagio per 31. März 2009	-0.66%
Anlagerendite	3.73%

PERFORMANCE DES FONDS BONHÔTE-IMMOBILIER

	2009 ¹	2008	SEIT BESTEHEN DES FONDS ²	IM BERICHTSJAHR 2008/2009
Bonhôte-Immobilier	-2.16%	-4.07%	7.28%	-4.25%
SWX Immobilienfonds Index *	9.87%	0.53%	11.04%	2.82%

*Der Referenzindex SWX Immobilienfonds Index (SWIIT) umfasst alle Schweizer Immobilienfonds, die an der SWX 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 der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

1. vom 1. Januar bis 30. Juni 2009

2. vom 11. Oktober 2006 bis 31. März 2009 (kumulierte Performance)

ANGABEN ZU DEN VERGÜTUNGSSÄTZEN, DEREN MAXIMALSÄTZE IM FONDSVERTRAG FESTGELEGT SIND

		REGLEMENTARISCHE HÖCHSTSÄTZE	ANGEWANDTE SÄTZE
VERGÜTUNGEN AN DIE FONDSLEITUNG			
Verwaltungskommission	Art. 19 Fondsvertrag	1.00%	0.54%
Ausgabekommission	Art. 19 Fondsvertrag	5.00%	nicht anwendbar, da keine Emission
Kauf/Verkauf von Immobilien	Art. 19 Fondsvertrag	1.00%	0.20%
Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	Art. 19 Fondsvertrag	3.00%	0% à 3%
Liegenschaftenverwaltung	Art. 19 Fondsvertrag	6.00%	4.25%
VERGÜTUNGEN AN DIE DEPOTBANK			
Verwahrung von Effekten, unbelehnter Schuldbriefe und Aktien von Immobiliengesellschaften	Art. 19 Fondsvertrag	CHF 125.--	CHF 125.--
Administration, Zahlungsverkehr und Überwachung der Fondsleitung	Art. 19 Fondsvertrag	0.04%	0.04%



JAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2009



VERMÖGENSRECHNUNG

		PER 31. MÄRZ 2009	PER 31. MÄRZ 2008
AKTIVEN			
BANKGUTHABEN			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	2'537'565.35*	5'088'322.05
Bankguthaben auf Zeit	CHF	16'000'000.00	70'000'000.00
GRUNDSTÜCKE			
Wohnbauten	CHF	190'195'300.00	150'751'120.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	14'990'000.00	9'160'000.00
Gemischte Bauten	CHF	69'160'000.00	60'410'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	4'770'000.00	0.00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	CHF	24'220'000.00	24'900'000.00
Bauland, einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	17'414'761.00	5'200'000.00
TOTAL GRUNDSTÜCKE	CHF	320'750'061.00	250'421'120.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	624'765.00	2'375'350.59
Total Aktiven	CHF	339'912'391.35	327'884'792.64
PASSIVEN			
VERBINDLICHKEITEN			
Hypothekarschulden	CHF	10'316'440.00	0.00
Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	6'549'729.63	5'089'687.46
Offene Verbindlichkeit	CHF	18.65	0.00
Total Passiven	CHF	16'866'188.28	5'089'687.46
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	CHF	323'046'203.07	322'795'105.18
Steuerrückstellungen für nicht realisierte Gewinne		430'729.05	-1'244'312.18
Nettofondsvermögen	CHF	323'476'932.12	321'550'793.00
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	321'550'793.00	311'772'209.20
Ausschüttung	CHF	-10'098'000.00	0.00
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	0.00	0.00
Gesamtergebnis	CHF	12'024'139.12	9'778'583.80
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	323'476'932.12	321'550'793.00
ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEgebenEN ANTEILE			
Entwicklung der umlaufenden Anteile			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		3'060'000.00	3'060'000.00
Ausgegebene Anteile		0.00	0.00
Zurückgenommene Anteile		0.00	0.00
Stand am Ende des Geschäftsjahres		3'060'000.00	3'060'000.00
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	105.70	105.10
ERGÄNZENDE INFORMATIONEN (ART. 68 KKV-EBK)			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		0	0

* Die Bankguthaben auf Sicht per 31.03.2009 beinhalten die Konten der Liegenschaftsverwalter welche vorher unter sonstige Vermögenswerte verbucht wurden. Per 31.08.2009 betrug die Summe der Konten der Liegenschaftsverwalter CHF 1'111'516.92.

ERFOLGSRECHNUNG

	RECHNUNGS- PERIODE	2008 / 2009	2007 / 2008
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen	CHF	16'915'138.25	13'662'245.01
Bankzinsen	CHF	65'527.85	179'810.50
Erträge der kurzfristigen Effekten	CHF	455'558.30	2'147'815.40
Bauzinsen	CHF	248'442.60	19'528.77
Sonstiger Ertrag	CHF	0.00	586.73
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	86'572.80	142'100.81
Total Erträge	CHF	17'771'239.80	16'152'087.22
AUFWAND			
Hypothekarzinsen (einschl. Zinsen für grundpfandgesicherte Darlehen)	CHF	342'735.50	0.00
Sonstige Passivzinsen	CHF	7.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	1'538'786.97	1'062'178.74
Liegenschaftsverwaltung			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	CHF	1'931'272.04	1'203'800.96
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	795'111.70	562'019.62
Steuern	CHF	4'148'752.78	2'024'641.47
Schätzungs- und Revisionsaufwand	CHF	88'142.55	145'905.20
Anwaltskosten	CHF	29'466.25	2'281.65
Bankgebühren	CHF	6'067.60	0.20
Publikations- und Druckkosten sowie weitere Kosten	CHF	74'612.94	34'981.92
Vergütung an die Fondsleitung	CHF	1'805'127.05	2'360'199.15
Depotgebühren	CHF	135'604.26	133'744.62
Total Aufwand	CHF	10'895'686.64	7'529'753.53
REINGEWINN	CHF	6'875'553.16	8'622'333.69
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		0.00	0.00
Beteiligung an den realisierten Kapitalgewinnen/-verlusten der ausgegebenen/zurückgenommenen Anteile	CHF	0.00	0.00
REALISierter GEWINN	CHF	6'875'553.16	8'622'333.69
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	5'148'585.96	1'156'250.11
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	12'024'139.12	9'778'583.80
VERWENDUNG DES ERFOLGES			
Realisierter Gewinn	CHF	6'875'553.16	8'622'333.69
Zuweisung an das Kapitalgewinn-/Kapitalverlustkonto	CHF	0.00	0.00
Gewinn-/Verlustvortrag	CHF	0.00	0.00
Vortrag des Ertrags	CHF	43'742.20	1'519'408.51
ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG	CHF	6'919'295.36	10'141'742.20
Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	CHF	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	6'885'000.00	10'098'000.00
ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER BESTIMMTER ERFOLG	CHF	6'885'000.00	10'098'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	34'295.36	43'742.20

IMMOBILIENINVENTAR

LIEGENSCHAFTENBESTAND

WOHNBAUTEN	WIEDERVERKAUFS- WERT CHF	VERKEHRS-VERSICHERUNGS- WERT CHF	WERT ECA CHF	ERZIELTE MIETEINNÄHMEN ¹ CHF
WAADTLAND				
BEX				
Av. de la Gare 47 A-B-C-D	9'981'465	9'330'000	12'976'878	634'440
Ch. de Montaillet 15-17-19-21	7'478'392	7'090'000	7'999'920	470'964
BUSSIGNY				
Ch. de Cocagne 10-12 / Ch. de Rietnaz 17-19	9'240'129	8'790'000	8'610'851	551'847
CHAVORNAY				
Rue de Sadaz 9	2'402'099	2'540'000	1'997'873	158'425
Rue de Sadaz 13	2'714'780	2'500'000	2'464'600	179'105
CHESEAUX-SUR-LAUSANNE				
Chemin de Champ-Pamont 22	3'221'540	3'000'000	3'077'531	208'865
ECUBLENS				
Chemin du Stand 13 a-b-c	12'848'684	12'950'000	8'652'908	740'859
LA CONVERSION / LUTRY				
Chemin de Jaque 20	5'700'758	5'400'000	4'921'840	337'357
ONNENS				
Rte de la Gare 1 à 12	3'119'380	2'990'000	3'593'193	181'351
PAYERNE				
Rue Guillermaux 24	3'116'153	3'400'000	3'714'160	208'200
VEYTAUX				
Rue de la Gare 6-8	5'934'839	6'300'000	5'019'147	341'248
YVERDON				
Rue de Plaisance 10-12	6'858'873	6'830'000	4'951'016	484'359
Rue d'Orbe 21-31	18'226'255	18'490'000	15'835'283	1'152'254
FREIBURG				
MENIERES				
Chez le Député	716'866	735'300	1'687'700	31'330
NEUENBURG				
BOUDRY				
Route de la Gare 33-35	3'890'081	3'920'000	4'010'191	233'997
COLOMBIER				
Chemin des Saules 5-7-9	7'168'949	7'340'000	7'855'141	458'283
Rue Mme de Charrière 1-3-5	4'982'981	5'030'000	6'966'310	322'185
Rue de la Colline 1-3	5'637'126	5'740'000	6'502'600	357'892
Rue des Vernes 11a+b	5'111'446	4'930'000	5'284'315	322'912
CORTAILLOD				
Chemin des Landions 6-12-14	5'707'776	5'950'000	5'918'838	354'408
NEUCHÂTEL				
Rue des Battieux 26-28	4'668'580	4'610'000	5'058'170	299'351
Rue des Berthoudes 24-28	6'330'182	6'280'000	5'953'610	400'013
Rue des Vignolants 19	4'461'136	4'580'000	4'898'270	286'988
PESEUX				
Rue de la Gare 10-12	4'046'937	4'070'000	5'299'543	252'654
GENEVE				
GENEVE				
Lignon 35	5'658'766	5'860'000	8'323'725	340'774
GRAND-LANCY				
Pontets 25, 27, 29	19'704'117	20'160'000	13'760'000	1'138'551
Rue des Palettes 21	8'410'212	9'210'000	6'800'416	382'086
LANCY				
Chemin des Paquerettes 19	11'308'126	12'170'000	9'926'922	482'048
Total	188'646'625	190'195'300	182'060'951	11'312'742

LIEGENSCHAFTENBESTAND

		WIEDERVERKAUFS- WERT CHF	VERKEHRS-VERSICHERUNGS- WERT CHF	WERT ECA CHF	ERZIELTE MIETEINNAHMEN ¹ CHF
STOCKWERKEIGENTUM IN WOHNBAUTEN					
NEUBURG LA CHAUX-DE-FONDS					
	F. Courvoisier E+F NEUCHÂTEL	6'162'079	6'000'000	6'200'000	282'329
GENF	Rue de Fontaine-André 50 BERNEX	4'676'572	4'770'000	5'050'000	313'468
	Ch. de Paris 8-16	4'784'076	4'220'000	4'600'000	314'945
	Total	15'622'727	14'990'000	15'850'000	910'742

GEMISCHTE BAUTEN

WAADTLAND ECHALLENS					
	Grand-Rue 13 LAUSANNE	7'373'875	8'540'000	5'947'828	469'844
	Av. de Morges 78 / Ch. de Renens 47	10'076'560	11'880'000	10'360'456	863'380
	Av. de Cour 36 PAYERNE	16'410'534	18'520'000	13'306'917	960'308
	Rue d'Yverdon 19 / Rue du Carroz-à-Bossy 14 VEVEY	4'987'543	5'230'000	6'489'128	314'860
	Lausanne 15, Cérésole 8 YVERDON	16'612'949	17'210'000	18'624'858	1'062'900
	Moulins 36-42	6'593'486	7'780'000	9'193'691	569'925
	Total	62'054'947	69'160'000	63'922'878	4'241'216

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

WAADTLAND MONTREUX					
	Grand-Rue 26	4'354'686	4'770'000	4'951'363	191'467
	Total	4'354'686	4'770'000	4'951'363	191'467

STOCKWERKEIGENTUM IN KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

GENF					
	GENF				
	Rue de Carouge 22-24	23'195'766	24'220'000	15'301'800	1'049'812
	Total	23'195'766	24'220'000	15'301'800	1'049'812

BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

NEUBURG NEUCHÂTEL					
	Les Fahys	16'748'403	17'414'761	7'380'000	0
	Total	16'748'403	17'414'761	7'380'000	0

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnbauten	188'646'625	190'195'300	182'060'951	11'312'742
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	15'622'727	14'990'000	15'850'000	910'742
Gemischte Bauten	62'054'947	69'160'000	63'922'878	4'241'216
Kommerziell genutzte Liegenschaften	4'354'686	4'770'000	4'951'363	191'467
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	23'195'766	24'220'000	15'301'800	1'049'812
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	16'748'403	17'414'761	7'380'000	0
Total	310'623'153	320'750'061	289'466'992	17'705'980

1. Einschliesslich noch zu erhaltender und vorausbezahlter Mieten.

ANLAGEN IN EFFEKTEN UND HYPOTHEKARSCHULDEN

KURZFRISTIGE FESTVERZINSLICHE EFFEKTEN

DEPOTBANK	ZINSSATZ PRO JAHR	KAPITAL IN CHF	FÄLLIGKEIT
ING Belgium SA	0.25%	16'000'000	2 Werktage
		<u>16'000'000</u>	

KURZFRISTIGE FESTVERZINSLICHE EFFEKTEN, ZURÜCKBEZAHLT

DEPOTBANK	ZINSSATZ PRO JAHR
Rabobank Utrecht	1.80%
Crédit Lyonnais-Calyon	2.00%
Crédit Agricole SA	1.90%

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

KAPITAL IN CHF	ZINSSATZ PRO JAHR	FÄLLIGKEIT
6'028'750	3.300%	11.08.2010
4'287'690	3.500%	20.11.2015
<u>10'316'440</u>	<u>3.383%</u>	

ZURÜCKBEZAHLTE HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

KAPITAL IN CHF	ZINSSATZ PRO JAHR
3'396'800	3.950%
2'925'500	4.050%
3'167'500	3.650%

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE

BAULAND

Keine Transaktionen in der Periode vom 1. April 2008 bis 31. März 2009

WOHNBAUTEN		KAUFPREIS IN CHF
GENF	GENF	
25.04.2008	Av. du Lignon 35	5'450'000
	GRAND-LANCY	
25.04.2008	Ch. des Pontets 25, 27, 29	19'000'000
	GRAND-LANCY	
21.07.2008	Rue des Palettes 21	8'100'000
	LANCY	
16.07.2008	Ch. des Paquerettes 19	10'900'00
Total		43'450'000
STOCKWERKEIGENTUM IM WOHNBAUTEN		
NEUENBURG	LA CHAUX-DE-FONDS	
16.07.2008	F. Courvoisier E+F	5'933'000
Total		5'933'000
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN		
WAADTLAND	MONTREUX	
30.06.2008	Grand-Rue 26	4'200'000
Total		4'200'000

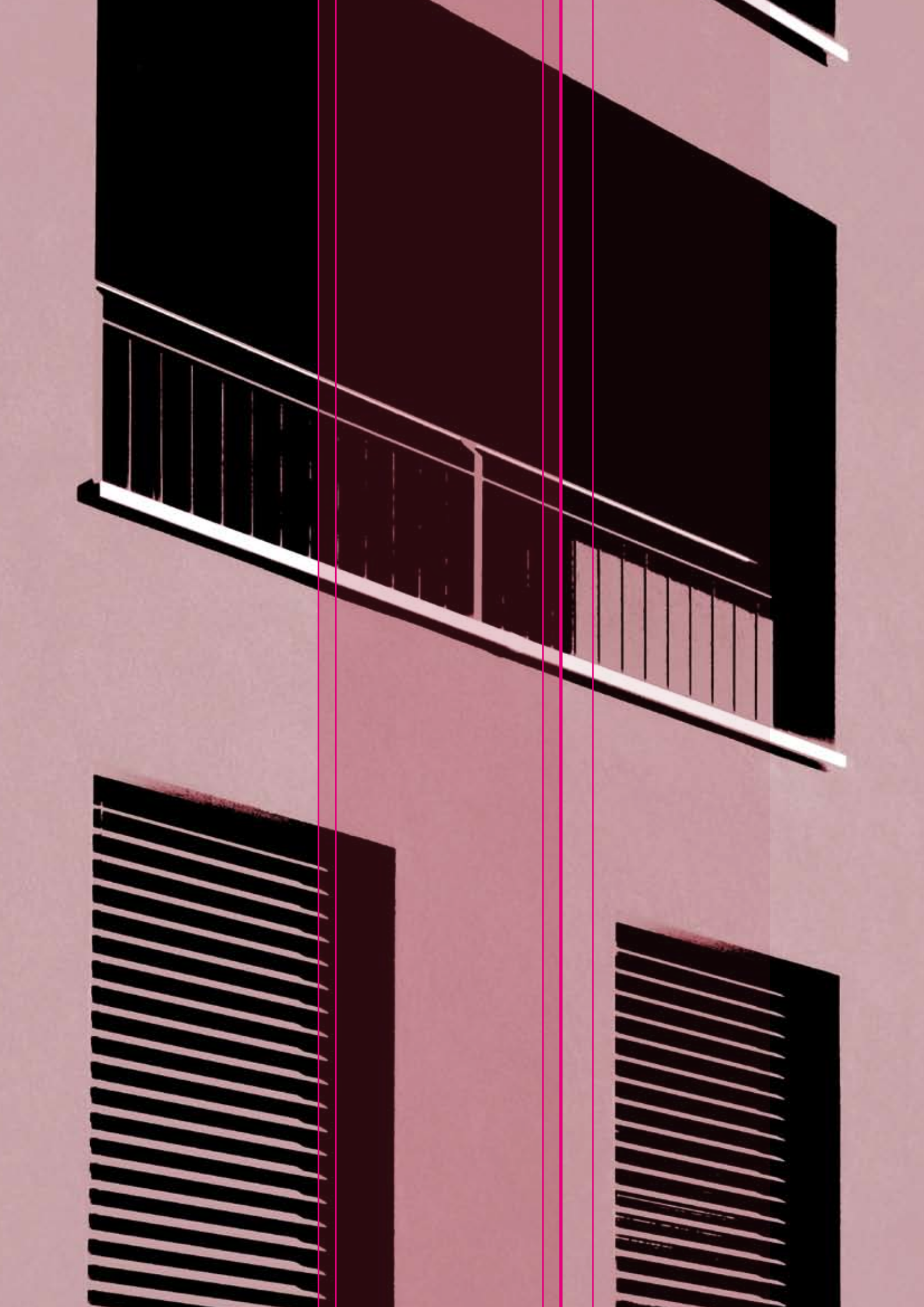
VERKÄUFE

Bauland

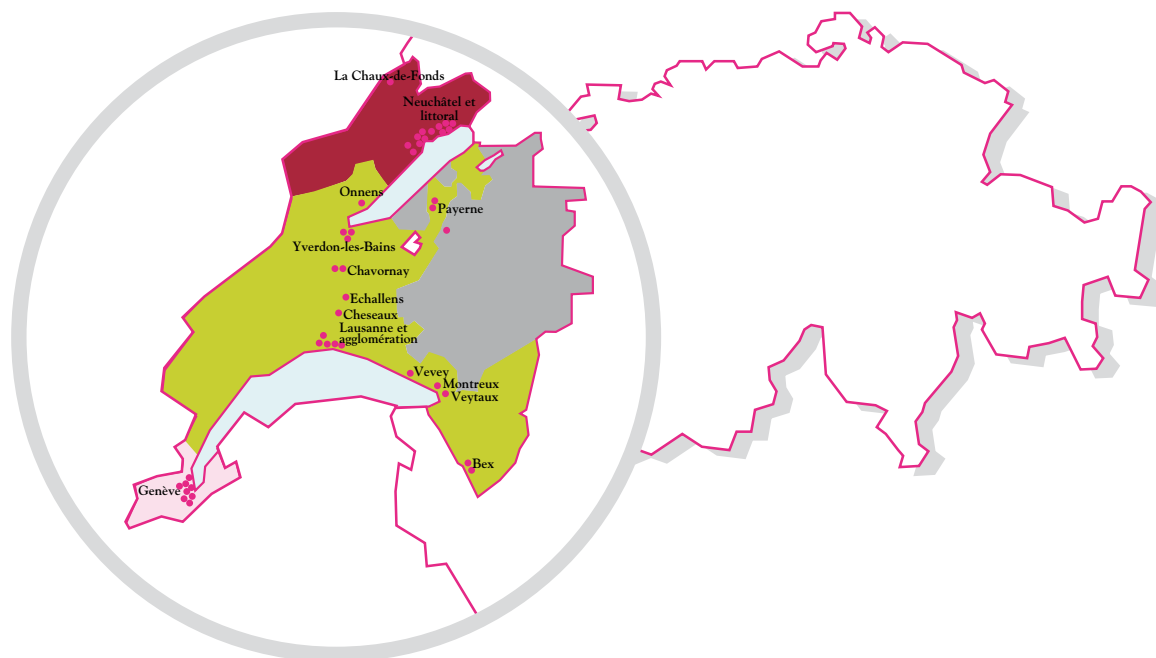
Keine Transaktionen in der Periode vom 1. April 2008 bis 31. März 2009

Wohnbauten

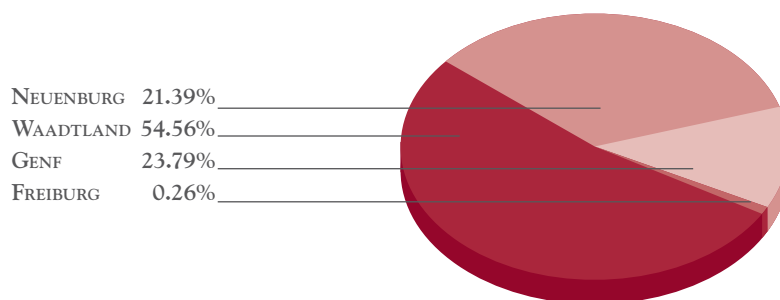
Keine Transaktionen in der Periode vom 1. April 2008 bis 31. März 2009



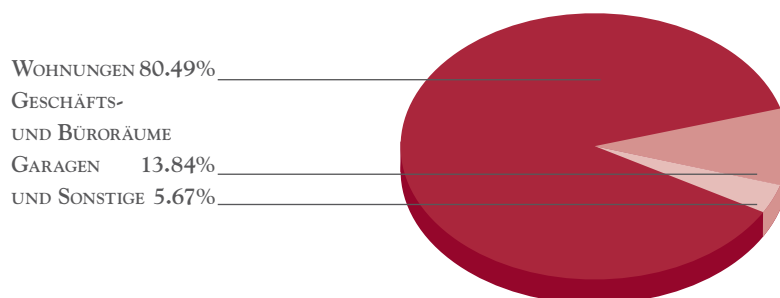
GRAFIKEN



AUFTEILUNG DER ANLAGEN NACH KANTONEN (MIETERSPIEGEL)



AUFTEILUNG DER ANLAGEN NACH NUTZUNGSART (MIETERSPIEGEL)





IMMOBILIEN IM ÜBERBLICK



BERNEX

8-16, CHEMIN DE PARIS



BEX

47, RUE DE LA GARE



BEX

15-17, RUE DE MONTAILLET



BOUDRY

33-35, RUE DE LA GARE



BUSSIGNY

10-12, RUE COCAIGNE



BUSSIGNY

17-19, RUE RIETTAZ



CHAUX-DE-FONDS 34E+F, RUE FRITZ-COURVOISIER



CHAVORNAY

9, RUE SADAZ



CHAVORNAY

13, RUE SADAZ



CHESEAUX

22, RUE CHAMP-PAMONT



COLOMBIER

1-3, RUE DE LA COLLINE



COLOMBIER

1-3-5, RUE MME DE CHARRIÈRE



COLOMBIER

5-7-9, RUE DES SAULES



COLOMBIER

11A+B, RUE DES VERNES



CORTAILLOD

6-12-14, RUE DES LANDIONS



ECHALLENS

13, RUE DE LA GRAND-RUE



ÉCUBLENS

13A+B+C, RUE DU STAND



GRAND-LANCY

21, RUE DES PALETES



GRAND-LANCY

25-29, RUE DES PONTETS



GENÈVE

22-24, RUE DE CAROUGE



LAUSANNE

36, RUE DE COUR



LAUSANNE

78, AVENUE DE MORGES



LE LIGNON

35, RUE DU LIGNON



LUTRY/CONVERSION

20, CH. DE JAQUE



MONTREUX

26, GRAND-RUE



NEUCHÂTEL

26-28, RUE DES BATTIEUX



NEUCHÂTEL

24-28, RUE DES BERTHOUCES



NEUCHÂTEL

50, RUE DE FONTAINE-ANDRÉ



NEUCHÂTEL

19, RUE DES VIGNOLANTS



NEUCHÂTEL

LES FAHYS



ONNENS

1-12, RUE DE LA GARE



PAYERNE

24, RUE DES GUILLERMAUX



PAYERNE

19, RUE D'YVERDON



PESEUX

10-12, RUE DE LA GARE



PETIT-LANCY

19, RUE DES PÂQUERETTES



VEVEY

8, RUE DE CÉRÉSOLE



VEYTAUX

6-8, RUE DE LA GARE



YVERDON

36-42, RUE DES MOULINS



YVERDON

21-31 RUE D'ORBE



YVERDON

10-12, RUE PLAISANCE

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfgesellschaft an die Anteilhaber des
Bonhôte-Immobilier

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zum Jahresbericht

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir den Jahresbericht des Anlagefonds Bonhôte-Immobilier, bestehend aus der Jahresrechnung und den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a – h und Art. 90 Kollektivanlagengesetz für das am 31. März 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit den kollektivanlagengesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über den Jahresbericht 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 der Jahresbericht frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die im Jahresbericht enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresbericht als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresberichts. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresbericht für das am 31. März 2009 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 die Unabhängigkeit (Art. 127 KAG und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG



Jean-Sébastien Lassonde
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Simona Terranova
Revisionsexperte

Genf, 20. Juli 2009

Beilagen:

- Jahresbericht (bestehend aus der Jahresrechnung und den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a – h und Art. 90 Kollektivanlagengesetz)



BANQUE BONHÔTE

