



JAHRESBERICHT 2018-2019

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 2019 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 2019 die Ausschüttung eines Betrages von CHF 19'380'910.50 an die Anteilsinhaber, was einer Dividende von CHF 3.15 pro Anteil entspricht.

Die Anleger werden gemäss Emissionsprospekt das dritte 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 dreizehn 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

Jean Berthoud
Olivier Vollenweider
Jean-François Abadie
Philippe Bens
Yves de Coulon

Präsident
 Vizepräsident
 Verwaltungsratsmitglied
 Verwaltungsratsmitglied
 Verwaltungsratsmitglied

Geschäftsleitung

Nicolas Mégevand
Selda Karaca
Christophe Audouset

Generaldirektor bis 23.04.2018
 Generaldirektorin (seit 01.06.2018), Direktorin (vom 01.01.2018 bis 31.05.2018)
 Stv. Direktor

Anlagekomitee (ohne Entscheidungsmacht)

Jean-Philippe Kernen
Claude Mayor
Christian Cottet
Laurent Geninasca
FidFund Management SA

Anwalt – Notar – Athemis – La Chaux-de-Fonds
 Geschäftsführer – Claude Mayor Régie Immobilière – Neuchâtel
 Architekt, Vermögensverwalter – Banque Bonhôte & Cie SA – Neuchâtel
 Architekt FAS-SIA – Geninasca-Delefortrie SA – Neuchâtel
 Fondsleitungsgesellschaft, ernannt ihren Vertreter – Nyon

Schätzungsexperten (jeder zu bestimmte Liegenschaften zugeordnet)

Olivier Bettens
Stéphane Picci
Stéphanie Osler
Caroline Dunst
Michel Grosfillier
Denise Dupraz

Architekt EPFL – Lausanne
 Geschäftsführer – Expertop Osler & Picci – St-Aubin
 Immobilienexperte – Expertop Osler & Picci – St-Aubin
 Immobilienexperte – Acanthe SA – Genève
 Architekt EAUG-SIA-REG A – Bureau d'architecte Processus Immobilier SA – Genf
 Architektin und Immobilienexperte - D&A architecture et expertises immobilières
 Sàrl – Epalinges

Liegenschaftsverwaltung

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

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 Paris, 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 konnte gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden und beläuft sich per 31. März 2019 auf CHF 119.00 je Anteil. Dabei umfasst der Nettoinventarwert sämtliche Kosten für Gutachten und den Erwerb von Liegenschaften.

Das Nettobetriebsergebnis für das Geschäftsjahr beläuft sich auf CHF 19'750'843.93. Die gegenüber dem Vorjahr auf CHF 3.15 erhöhte Dividende wird am 11. Juli 2019 ausgeschüttet.

Am 18. Juni 2019 wurde ein Anteil von Bonhôte-Immobilier zu rund CHF 138,50 an der Schweizer Börse gehandelt. Auf dieser Kursbasis beträgt die Prämie zum Inventarwert 16,38%; damit liegt sie unter dem Durchschnitt der kotierten Immobilienfonds.

Der mittlere gewichtete Nettodiskontsatz beträgt 3,71%, während sich das gewichtete durchschnittliche Verhältnis zwischen Mieterspiegel und Verkehrswert des bewirtschafteten Immobilienbestandes auf 5,68% beläuft. Auf Grundlage des Mieterspiegels ergibt sich folgende geografische Aufteilung auf die sechs Westschweizer Kantone: Neuenburg 15,27%, Waadt 44,17%, Genf 34,10%, Freiburg 3,33%, Jura 1,78% und Wallis 1,35%. Die Mieterträge stammen zu 74,41% aus Wohnungen, zu 19,49% aus Gewerbe- oder Büroräumlichkeiten und zu 6,10% aus Garagen und sonstigen Objekten.

Das Geschäftsjahr wurde mit einem erheblichen Anstieg der Steuerbelastung abgeschlossen, was auf zwei Faktoren zurückzuführen ist. Einerseits auf den tieferen Kapitalisierungssatz zur Bestimmung des Steuerwerts der Immobilien in Genf, und andererseits auf den verspäteten Eingang der definitiven Steuerrechnungen der Kantone für die Periode von 2011 bis 2014, die höher ausfielen als in der Steuerrückstellung berücksichtigt worden war.

Im Geschäftsjahr 2017-2018 konnten die Anleger zum zweiten Jahr in Folge gemäss Emissionsprospekt zwischen einer Bardividende und neuen Fondsanteilen wählen. Im Bereich der Immobilienfonds ist und bleibt diese Lösung einmalig. 67% der Anteilsinhaber – gegenüber 53%

im Jahr 2017 – haben ihre Dividende in Form von Anteilen bezogen, was 109'520 neuen Anteilen entspricht. Mit dieser Transaktion konnte sich der Anlagefonds Mittel in der Höhe von rund 12,7 Millionen Franken beschaffen, was einmal mehr das Vertrauen der Anleger in den Fonds Bonhôte-Immobilier belegt. Die Anleger werden auch dieses Jahr wieder zwischen einer Bardividende und neuen Fondsanteilen wählen können.

Umfeld

Die praktisch allgemeine Erholung des Weltwirtschaftswachstums im Jahr 2018 hat dazu geführt, dass die Zinsen in der zweiten Jahreshälfte leicht angezogen haben. Die Anleger sind von einer progressiven Normalisierung der Geldpolitik im Kielwasser der von der US-Notenbank eingeleiteten Politik ausgegangen. Trotz der robusten Erholung erwies sich die Wachstumsbeschleunigung jedoch nicht als nachhaltig, und die Europäische Zentralbank (EZB) musste ihre Pläne einer Zinserhöhung rasch aufgeben. Sie wollte die Anleger sogar mit dem Versprechen beruhigen, die Wirtschaft bis Ende 2019 mit massiven Liquiditätsspritzen zu versorgen. Aufgrund des starken Schweizer Frankens hat die SNB zurzeit keine Möglichkeit, sich von der Politik der EZB zu distanzieren und sieht sich dazu gezwungen, ihre Negativzinspolitik fortzusetzen, obwohl sie in ihren Stellungnahmen regelmässig auf die negativen Begleiterscheinungen dieser Politik verweist. Die Wahrnehmung, dass die Tiefzinsperiode sehr viel länger als bisher angenommen anhalten könnte, verursachte einen erneuten Rückgang der langfristigen Zinsen. So fielen auch die 10-jährigen Swapsätze in den negativen Bereich, was zu einem erneuten Rückgang der Hypothekarzinsen führte. Manche Finanzakteure zögern nicht mehr, 10-jährige Hypotheken zu Sätzen unter 1% anzubieten.

Dieses für den Immobilienmarkt äusserst günstige Umfeld führt jedoch dazu, dass immer noch neue Bauvorhaben lanciert werden, obwohl sich die Nachfrage infolge der verlangsamten Einwanderung in unser Land abschwächt. Somit sind nur die besten Projekte erfolgreich, während die anderen Leerstände von bis zu 15% verzeichnen.

Trotz des grossen Angebots sind die Preise nicht zurückgegangen. Sie werden durch die solide Nachfrage seitens der Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften gestützt, die Anlagealternativen finden müssen, damit die nachteiligen Folgen der Negativzinsen nicht zu stark ins Gewicht fallen.

Immobilienportfolio

In diesem Zeitraum hat Bonhôte-Immobilier eine Anlagephilosophie verfolgt, welche die Sicherung der Rendite in den Vordergrund stellt und das Akquisitionspotential begrenzt.

Zur Aufrechterhaltung der Dynamik des Fonds führen wir parallel zur Entwicklung neuer Projekte die Renovierungsarbeiten an unseren Gebäuden fort. Um den Marktbedürfnissen zu entsprechen, haben die Verjüngung unseres Immobilienparks durch neue Investitionen und die Schöpfung von Mehrwert durch die interne Entwicklung des Portfolios nach wie vor erste Priorität. Mit dem Ziel, die Attraktivität des Portfolios zu garantieren, haben wir folgende wichtigen Projekte und Arbeiten in Angriff genommen:

In Delémont wurde die Kommerzialisierung der Eigentumswohnungen abgeschlossen. Mit dem Verkauf aller 12 Stadtvillen und der Vermietung der 52 Wohnungen mit unterschiedlicher Typologie wurde das Postulat dieses Projekts erfüllt.

In Morges wurden das Gebäude mit gemischter Nutzung der «Les Résidences du Lac» etappenweise vergeben. Die ersten Mieter sind dieses Frühjahr eingezogen. Die Qualität, die unübersehbare Präsenz und die zentrale Lage der Überbauung in Ufernähe sorgten bereits am ersten und einzigen Tag der offenen Tür für Begeisterung. Über 80% der 35 1½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen sind bereits vermietet. Auch bei den 1'800 m² umfassenden modernen und funktionellen Gewerbe- und Büroräumlichkeiten, die gemäss den Wünschen des Mieters fertig gestellt werden können, ist das Interesse gross. Nach den Reservierungen folgt nun die Phase der Langzeitvermietung. Die Realisierung dieses Projekts ist somit ein weiterer Erfolg für unseren Fonds.

In Vevey wurden die dritte und die vierte Etappe der Renovierung des denkmalgeschützten historischen Gebäudes an der rue de Lausanne 8 bis 14 wie geplant vor dem Beginn der Fête des Vignerons in diesem Sommer abgeschlossen. Somit werden die an diesem Anlass erwarteten mehreren hunderttausend Besucher die Erhaltung dieses Kulturguts mit seiner geschichtsträchtigen Substanz und seinen von der Stadt äusserst geschätzten historischen Komponenten bewundern können. Nach dem Abschluss dieses aussergewöhnlichen Anlasses, der einmal pro Generation stattfindet, werden die Renovierungs- und Aufwertungsarbeiten an der Av. de la Gare 17 bis 21 diesen Herbst wieder aufgenommen.

In Neuchâtel konnte die Rohbauphase des Wohnhauses mit 15 Eigentumswohnungen in hohem Ausführungsstandard an der rue des Saars 19 abgeschlossen werden. Bereits jetzt kann die wunderbare Aussicht bewundert werden, welche die künftigen Eigentümer auf den See und die Alpen geniessen werden. Dank dieser Qualitäten sowie der idealen Lage mit Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe sind bereits zahlreiche Anmeldungen eingegangen. Die glücklichen Eigentümer werden die Wohnungen im Frühjahr 2020 beziehen können. Gleichzeitig wird die Entwicklung der Parzelle von Beauregard gemäss der Roadmap weiter vorangetrieben. Die ersten städtebaulichen Studien wurden den Gemeinde- und Kantonsbehörden vorgestellt. Diese haben bestätigt, uns bei diesem Projekt begleiten zu wollen und freuen sich über das ambitionierte Vorhaben. Im Bewusstsein über die Bedeutung der Entwicklung dieses Quartiers wurde ein multidisziplinäres Projektatelier von der Stadt Neuchâtel in enger Zusammenarbeit mit Bonhôte-Immobilier organisiert. Zurzeit wird ein Projektwettbewerb im offenen Verfahren vorbereitet. Die Ergebnisse sollten im 1. Quartal 2020 vorliegen, damit das offizielle Verfahren eingeleitet werden kann.

Im Jahr 2017 wurden fünf renommierte Genfer Architekturbüros mit der Durchführung von Studien über eine Aufstockung, eine Fassadenrenovierung sowie das Verdichtungspotenzial des Gebäudes an der rue Hofmann 4 bis 8, route de Meyrin, beauftragt. Angesichts der sehr unterschiedlichen Ansätze,

die unterbreitet wurden, musste 2018 eine Phase der Vertiefung durchgeführt werden, indem die Projektziele auf Grundlage der Vorteile und Mängel der Studien definiert wurden. Nach der Analyse des aus Fachpersonen bestehenden Jurykollegiums wurde das Projekt des Architekturbüros Lacroix Chessex Architects in Genf einstimmig gewählt. Die zweistöckige Aufstockung wird den Bau von rund 30 neuen Wohnungen in einem Gebäude ermöglichen, das über eine ideale Lage an der Kreuzung zwischen dem Bahnhof Cornavin und den Vereinten Nationen verfügt. Die Gesamtkosten des Projekts werden zum heutigen Stand der Entwicklung auf 20 bis 25 Millionen Franken geschätzt.

Perspektiven und Strategie

Kommunikation und Visibilität von Bonhôte-Immobilier sind Prioritäten, die in einer verstärkten Präsenz des Fonds bei seinen Partnern zum Ausdruck kommen. Es ist von vorrangiger

Bedeutung, die Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes, der sich in stetigem Wandel befindet, hautnah zu verfolgen. Dank der durch die Verstärkung unserer Teams erzielten Optimierung bei der Verwaltung unseres Immobilienportfolios blicken wir mit Vertrauen in die Zukunft.

Bonhôte-Immobilier wird auch in Zukunft zu den führenden Akteuren auf dem Westschweizer Immobilienmarkt zählen. Um die Diversifikation seines Immobilienportfolios aufrecht zu erhalten, werden neue Regionen im Hinblick auf attraktive Immobilienanlagen geprüft.

Im Fokus des Prüfungsausschusses stehen das Seeland sowie die Kantone Bern, Freiburg, Solothurn und Basel, wobei aber auch die anderen Westschweizer Kantone im Blickwinkel behalten werden.

Neuchâtel, 21. Juni 2019



Das Bonhôte-Immobilier-Team



Angaben über Angelegenheiten von wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Am 30. November 2018 haben FidFund Management SA, als Fondsleitung des vertraglichen Fonds nach schweizerischem Recht der Kategorie „Immobilienfonds“ Bonhôte-Immobilier (der „Fonds“), und CACEIS Bank Paris, Niederlassung Nyon/Schweiz, als Depotbank des Fonds, die Anleger über folgende Änderungen am Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie am vereinfachten Verkaufsprospekt informiert:

1. Änderungen am vereinfachten Verkaufsprospekt

a) Performance der kollektiven Kapitalanlage:

Die Übersicht über die Performance berücksichtigt nunmehr das Jahr 2017 und die Gesamtkostenquote TER Market Value für 2017.

b) Wirtschaftsinformationen:

Die Tabelle mit den Wirtschaftsinformationen wurde aktualisiert.

c) Weitere Informationen:

Die Sitze der Fondsleitung und der Depotbank wurden hinzugefügt.

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) Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Das Aktienkapital und die Beteiligungspapiere werden nun folgendermaßen gehalten:

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beläuft sich seit dem 20. Juni 2008 auf 1 Mio. CHF. Das Aktienkapital wird seit 15. Februar 2018 in voller Höhe von der Banque Bonhôte & Cie SA gehalten. Die Gesellschaft verfügt zudem

über Beteiligungspapiere in Höhe von 2 Mio. CHF, die zu 55 % seitens der Banque Bonhôte & Cie und zu 45 % seitens der CACEIS (Switzerland) SA gehalten werden.

Der Verwaltungsrat setzt sich seit dem 15. Februar 2018 wie folgt zusammen:

- Herr Jean Berthoud, Vorsitzender
- Herr Olivier Vollenweider, Stellvertretender Vorsitzender
- Herr Philippe Bens, Verwaltungsratsmitglied
- Herr Jean-François Abadie, Verwaltungsratsmitglied
- Herr Yves de Coulon, Verwaltungsratsmitglied (seit dem 13. April 2018)

Die Geschäftsleitung der FidFund Management SA wird wie folgt aktualisiert:

- Frau Selda Karaca, Generaldirektorin seit dem 1. Juni 2018 (Direktorin vom 1. Januar bis zum 31. Mai 2018)
- Herr Christophe Audouset, Stellvertretender Direktor
- Herr Nicolas Mégevand, Generaldirektor bis zum 23. April 2018

b) Verzeichnis der Regiebetriebe

Die Firma „Forum Immobilier“ wurde ersetzt durch die neue Firma des Regiebetriebs: Pilet & Renaud SA.

c) Schätzungsexperten

Die Expertin Frau Denise Dupraz, Architektin und Immobilienexpertin (D&A architecture et expertises immobilières Sàrl in Epalinges), wurde in die Expertenliste aufgenommen.

d) 5.3.2 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Vermögens des Immobilienfonds (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Die maximale Verwaltungsgebühr der Fondsleitung (berechnet auf den Nettoinventarwert) wurde von 1 % auf 0,75 % gesenkt.

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

3. 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:

Die maximale Verwaltungsgebühr zulasten des Fonds für das Asset Management und den Vertrieb wurde von 1 % auf 0,75 % gesenkt.

„§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine jährliche Gebühr von höchstens 0,75 % des Nettoinventarwerts des Fonds in Rechnung, die zeitanteilig bei jeder Berechnung des Nettoinventarwerts vom gehaltenen Fondsvermögen abgezogen und vierteljährlich gezahlt wird (Verwaltungsgebühr). “

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.

Die Anteilsinhaber werden darauf aufmerksam gemacht, dass sie die Möglichkeit haben, ihre Einwände innerhalb von 30 Tagen nach dieser einzigen Veröffentlichung bei der FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Bern, geltend zu machen oder unter Beachtung der vertraglichen oder rechtlichen Fristen die Auszahlung ihrer Anteile in bar zu verlangen.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) bei der Genehmigung von Änderungen des Fondsvertrags/Anlagereglements ausschließlich die Bestimmungen im Sinne von Art. 35a Abs. 1 lit. a-g Kollektivanlagenverordnung (KKV) prüft und deren Gesetzeskonformität feststellt.

Die vollständigen Änderungen können schriftlich bei der Fondsleitung und der Depotbank des Fonds bezogen werden. Das Datum des Inkrafttretens des geänderten Fondsvertrags wird nach Ablauf der genannten Frist von 30 Tagen durch Verfügung der FINMA bestimmt und von dieser bekannt gegeben.

Die aktuelle Dokumentation des Fonds ist jederzeit kostenlos auf einfache Anfrage bei der Fondsleitung erhältlich.

Nachfolgende Ereignisse

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

- Unterzeichneter Terminverkauf, Position PPE S4-02, Sous Blanche-Pierre in Delémont (JU) zum Preis von CHF 450.000,-.

- Unterzeichneter Terminverkauf, Position PPE S2-02, Sous Blanche-Pierre in Delémont (JU) zum Preis von CHF 450.000,-.

Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jede Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert sämtlicher Liegenschaften durch unabhängige Schätzungsexperten schätzen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

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

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

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

ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung 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, Ausgabebewährung, 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 3.71%.

Kennzahlen

		Per 31.03.2019	Per 31.03.2018
Gesamtfondsvermögen	CHF	967'643'538.26	950'205'429.85
Nettofondsvermögen	CHF	732'297'039.34	712'830'103.91
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	911'380'042.00	899'280'042.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	42'302'782.00	35'094'496.00

Geschäftsjahren	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen 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
2018/2019	6'152'670	732'297'039.34	119.00	3.15	0.00	3.15

Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Indizes

vom 13. September 2016

	Per 31.03.2019	Per 31.03.2018
Mietausfallrate	2.04 %	1.89 %
Fremdfinanzierungsquote	22.71 %	22.75 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	61.56 %	58.87 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) (GAV)	0.82 %	0.87 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) (MV)	0.96 %	0.93 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	3.57 %	3.73 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	2.90 %	2.95 %
Ausschüttungsrendite	2.30 %	2.24 %
Ausschüttungsquote	98.13 %	99.59 %
Agio/disagio	15.04 %	18.61 %
Anlagerendite	3.58 %	3.70 %

Bonhôte-Immobilier Performance (Dividende reinvestiert)

	2019 ¹	2018	Seit Lancierung des Fonds ²	In der Berichtsperiode 01.04.18-31.03.19
Bonhôte-Immobilier	5.31%	-9.80%	76.44%	0.49%
SXI Real Estate Funds Index*	8.46%	-5.32%	97.64%	4.64%

* 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 2019 bis 31. März 2019

² Vom 11. Oktober 2006 bis 31. März 2019 (kumulierte Performance)



Jahresbericht

per 31. März 2019

Bilanz

		31.03.2019	31.03.2018
AKTIVEN			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	10'006'468.36	4'997'443.24
Grundstücke			
Wohnbauten	CHF	521'910'042.00	515'560'042.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	87'720'000.00	102'150'000.00
Gemischte Bauten	CHF	164'320'000.00	158'540'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	101'840'000.00	102'140'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	35'590'000.00	20'890'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	42'302'782.00	35'094'496.00
Total Grundstücke	CHF	953'682'824.00	934'374'538.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	3'954'245.90	10'833'448.61
Gesamtfondsvermögen	CHF	967'643'538.26	950'205'429.85
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	130'070'200.00	155'001'342.30
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	CHF	7'974'238.69	14'524'060.54
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Hypothekarschulden	CHF	86'527'500.00	57'577'500.00
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	CHF	0.00	0.00
Gesamtverbindlichkeiten	CHF	224'571'938.69	227'102'902.84
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	743'071'599.57	723'102'527.01
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-10'774'560.23	-10'272'423.10
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	732'297'039.34	712'830'103.91

Veränderung des Nettofondsvermögens

Veränderung des Nettofondsvermögens		31.03.2019	31.03.2018
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	712'830'103.91	695'716'839.11
Ausschüttung	CHF	-18'975'491.00	-18'702'458.58
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	12'570'100.73	9'897'629.88
Gesamtergebnis	CHF	25'872'325.70	25'918'093.50
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	732'297'039.34	712'830'103.91

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf		31.03.2019	31.03.2018
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		6'043'150.00	5'956'197.00
Ausgegebene Anteile		109'520.00	86'953.00
Zurückgenommene Anteile		0.00	0.00
Stand am Ende der Rechnungsperiode		6'152'670.00	6'043'150.00
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	119.00	117.95

Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)

		31.03.2019	31.03.2018
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 Fondsanteile		0.00	0.00

Erfolgsrechnung

		Rechnungsperiode	
		01.04.18 - 31.03.19	01.04.17 - 31.03.18
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen	CHF	49'560'694.80	49'596'830.75
Bankzinsen	CHF	-49'669.08	-64'183.73
Bauzinsen	CHF	829'940.67	466'315.57
Sonstiger Ertrag	CHF	47'077.60	106'971.10
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	410'862.34	292'132.39
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	112'315.27	93'269.82
Total Erträge	CHF	50'911'221.60	50'491'335.90
AUFWAND			
Hypothekarzinsen	CHF	2'169'955.14	2'080'508.10
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	86.39
Unterhalt und Reparaturen	CHF	5'917'612.13	6'280'809.20
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftsteuer)	CHF	4'208'233.28	4'676'969.11
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	1'761'740.85	1'857'115.82
Steuern	CHF	10'829'570.81	10'071'708.54
Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	295'237.70	339'238.45
Anwältekosten	CHF	8'617.50	54'458.15
Bankgebühren	CHF	153'122.64	164'519.60
Publikations- und Druckkosten	CHF	49'423.26	44'489.56
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	CHF	5'353'143.26	5'491'849.02
die Depotbank	CHF	286'811.97	279'121.79
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF	126'909.13	96'923.59
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	CHF	31'160'377.67	31'437'792.32
Nettoertrag	CHF	19'750'843.93	19'053'538.58
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-809'852.47	740'780.99
Realisierter Erfolg	CHF	18'940'991.46	19'794'319.57
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste (Variation)	CHF	6'931'334.24	6'123'773.93
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	25'872'325.70	25'918'093.50

		Rechnungsperiode	
		01.04.18 - 31.03.19	01.04.17 - 31.03.18
Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag	CHF	19'750'843.93	19'053'538.58
Vortrag des Ertrags	CHF	1'069'039.58	990'992.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	20'819'883.51	20'044'530.58
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	19'380'910.50	18'975'491.00
Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg	CHF	19'380'910.50	18'975'491.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	1'438'973.01	1'069'039.58

Immobilieninventar Mietliegenschaften

Mietliegenschaften

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²
Wohnbauten					
GENÈVE					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	24'928'887.93	28'530'000.00	1'521'781.50	5.39%
	47/49, rte de Veyrier	9'400'451.44	12'940'000.00	782'954.00	6.11%
Genève	57, rue de Lyon	11'125'579.40	12'350'000.00	657'354.20	5.83%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	40'071'305.15	45'550'000.00	2'632'512.10	5.85%
	11, rue Sautter	16'438'038.31	19'270'000.00	1'112'953.50	5.84%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'722'147.03	10'460'000.00	549'847.00	5.43%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	20'937'073.77	23'850'000.00	1'366'802.40	5.83%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'638'402.06	14'150'000.00	809'619.00	5.82%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'637'131.10	6'210'000.00	332'884.00	5.44%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'214'751.85	39'760'000.00	2'272'223.50	5.87%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'129'611.08	12'320'000.00	681'055.10	5.66%
Vernier	35, av. du Lignon	5'833'453.82	7'790'000.00	407'034.00	5.40%
	15, av. du Lignon	8'393'896.50	9'310'000.00	478'842.00	5.27%
NEUCHÂTEL					
Boudry	33/35, rte de la Gare	3'992'708.98	4'460'000.00	257'748.05	5.78%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'242'739.63	8'260'000.00	454'731.00	5.61%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'142'062.59	5'720'000.00	354'435.05	6.30%
	1/3, rue de la Colline	5'687'726.08	6'900'000.00	372'451.90	5.53%
	11a/11b, rue des Vernes	5'259'994.50	5'410'000.00	292'411.75	5.97%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'808'896.11	6'450'000.00	344'246.00	5.60%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	4'820'498.25	4'790'000.00	259'583.00	5.85%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'725'003.95	6'960'000.00	355'964.00	5.52%
	19, rue des Vignolants	5'014'191.15	4'900'000.00	252'580.00	5.67%
	1 à 7, rue des Battieux	9'644'105.84	10'400'000.00	664'834.00	6.56%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'761'558.65	11'180'042.00	39'250.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'559'099.70	5'070'000.00	248'105.00	5.85%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'617'391.96	7'540'000.00	399'335.00	5.63%
WALLIS					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	14'320'000.00	653'630.00	4.98%
WAADTLAND					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'273'075.31	1'620'000.00	101'403.00	6.55%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'258'246.34	12'100'000.00	668'390.00	6.26%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'567'685.78	8'340'000.00	490'084.00	6.61%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Rietzaz	9'973'945.02	9'690'000.00	562'914.00	5.85%

		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	2'720'000.00	160'932.50	5.99%
	13, rue de Sadaz	2'865'412.88	3'180'000.00	198'052.05	6.41%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'309'750.60	3'160'000.00	209'498.00	6.65%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'120'997.45	15'110'000.00	808'062.50	5.46%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'580'418.33	13'690'000.00	768'792.50	5.96%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'375'885.71	5'070'000.00	376'542.80	7.43%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'192'675.87	16'830'000.00	1'039'334.00	6.67%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'888'645.78	6'650'000.00	382'042.40	5.72%
Lutry	20, ch. de la Jaque	5'924'764.80	6'620'000.00	367'399.00	5.65%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	29'596'327.29	35'550'000.00	1'994'111.00	5.65%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'139'830.25	3'130'000.00	207'026.00	6.67%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'135'070.47	3'930'000.00	209'953.00	6.01%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'540'020.88	7'720'000.00	376'175.60	5.02%
	10, bd Paderewski	0.00	0.00	22'684.85	0.00%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'298'648.04	6'780'000.00	367'053.85	5.49%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'132'177.17	8'140'000.00	442'189.95	5.65%
	22, rue des Jordils	5'421'803.78	7'030'000.00	419'068.00	6.10%
Total		459'536'172.62	521'910'042.00	28'726'876.05	

Stockwerkeigentum in Wohnbauten

FREIBURG

Freiburg	20 à 24, impasse de la Forêt	23'977'006.36	24'010'000.00	1'589'619.15	7.35%
-----------------	------------------------------	---------------	---------------	--------------	-------

GENÈVE

Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'107.77	5'220'000.00	323'754.60	6.23%
---------------	----------------------	--------------	--------------	------------	-------

JURA

Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	18'986'658.32	18'990'000.00	787'212.00	4.96%
-----------------	--	---------------	---------------	------------	-------

NEUCHÂTEL

La Chaux-de-Fonds	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	0.00	0.00	-8'236.00	0.00%
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'747'891.77	6'050'000.00	310'330.00	5.44%
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'567.89	22'750'000.00	1'124'905.00	5.09%

VAUD

Aigle	52, rte d'Evian	9'177'415.87	10'700'000.00	693'261.50	6.55%
--------------	-----------------	--------------	---------------	------------	-------

Total		83'914'647.98	87'720'000.00	4'820'846.25	
--------------	--	----------------------	----------------------	---------------------	--

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	32'478'047.86	42'520'000.00	2'589'849.00	6.11%
WAADTLAND					
Echallens	13, Grand-Rue	7'426'211.33	8'130'000.00	452'688.20	5.61%
Lausanne	36, av. de Cour	16'463'865.13	20'250'000.00	996'967.50	4.98%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'018'511.67	19'740'000.00	1'124'932.00	5.74%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'232.78	6'350'000.00	358'240.00	6.22%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolle	17'911'006.05	21'370'000.00	1'283'959.20	5.70%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	19'853'549.38	19'420'000.00	1'106'076.15	5.94%
	2/4, rue du Simplon	5'510'016.34	5'240'000.00	321'876.45	6.98%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'634'237.48	21'300'000.00	1'285'380.00	6.10%
Total		140'380'678.02	164'320'000.00	9'519'968.50	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

GENF					
Genf	15, rue Lombard	2'536'136.45	3'220'000.00	157'956.00	4.91%
NEUENBURG					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'464.41	30'020'000.00	1'388'820.00	4.63%
WAADTLAND					
Le Mont-sur-Lausanne	En Budron A5	24'267'780.84	27'920'000.00	1'416'210.90	5.56%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'447'866.70	5'130'000.00	272'676.00	5.32%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	21'366'495.12	23'140'000.00	903'160.20	3.90%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'097'339.07	7'210'000.00	402'608.00	5.61%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'189'963.96	5'200'000.00	264'487.20	5.09%
Total		93'381'046.55	101'840'000.00	4'805'918.30	

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²
GENÈVE					
Genève	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	20'176'065.84	20'890'000.00	1'063'849.15	5.19%
NEUCHÂTEL					
Neuchâtel	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'613'189.63	14'700'000.00	529'171.55	4.43%
Total		34'789'255.47	35'590'000.00	1'593'020.70	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

JURA					
Delémont	Sous Blanche-Pierre	1'204'514.08	1'202'527.00	0.00	0.00%
NEUCHÂTEL					
Neuchâtel	119, rue des Saars	6'982'153.07	6'880'255.00	0.00	0.00%
VAUD					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	35'455'805.68	34'220'000.00	94'065.00	5.01%
Total		43'642'472.83	42'302'782.00	94'065.00	

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	459'536'172.62	521'910'042.00	28'726'876.05
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	83'914'647.98	87'720'000.00	4'820'846.25
Gemischte Bauten	140'380'678.02	164'320'000.00	9'519'968.50
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	93'381'046.55	101'840'000.00	4'805'918.30
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	34'789'255.47	35'590'000.00	1'593'020.70
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	43'642'472.83	42'302'782.00	94'065.00
Total	855'644'273.47	953'682'824.00	49'560'694.80

Der Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks des Fonds Bonhôte Immobilier beträgt per 31. März 2019 CHF 806'625'005.50

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

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019.

Verkäufe

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		Verkaufspreis in CHF
JURA		
Delémont	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S01-01	500'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S03-01	490'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S04-03	585'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S02-01	490'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S03-03	595'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S03-02	450'000.00
Total		3'110'000.00

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten (auf Termin verkauft)		Verkaufspreis in CHF
JURA		
Delémont	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S02-03	595'000.00
Total		595'000.00

Kommerziell genutzte Liegenschaften		Verkaufspreis in CHF
WAADTLAND		
Montreux	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino lot PPE	2'360'000.00
Total		2'360'000.00

Total Verkäufe	6'065'000.00
-----------------------	---------------------



Hypothekarschulden im Detail

Hypothekarschulden im Detail

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
12'252'200.00	FIX	0.90%	31.03.2014	Variable
3'888'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variable
21'500'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	Variable
15'430'000.00	FIX	1.54%	31.03.2006	Variable
7'000'000.00	FIX	0.50%	28.06.2016	Variable
20'000'000.00	FIX	0.60%	11.10.2018	11.05.2019
5'000'000.00	FIX	0.50%	28.11.2016	28.11.2019
8'000'000.00	FIX	0.50%	09.12.2016	11.12.2019
10'000'000.00	FIX	0.50%	21.12.2016	21.12.2019
10'000'000.00	FIX	0.50%	06.03.2018	06.09.2019
5'000'000.00	FIX	0.50%	22.05.2018	22.05.2019
7'000'000.00	FIX	1.25%	18.07.2014	18.07.2019
5'000'000.00	FIX	0.50%	21.02.2018	21.02.2020

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
16'000'000.00	FIX	0.65%	01.06.2018	31.05.2020
6'000'000.00	FIX	1.65%	28.06.2013	28.06.2021
8'000'000.00	FIX	1.56%	18.07.2014	19.07.2021
100'000.00	FIX	1.12%	31.12.2014	31.12.2021
9'900'000.00	FIX	1.12%	28.06.2006	31.12.2021
6'590'000.00	FIX	3.60%	04.04.2007	31.03.2022

Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
9'937'500.00	FIX	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	31.12.2024
10'000'000.00	FIX	0.95%	27.09.2018	30.09.2026
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	31.12.2027
10'000'000.00	FIX	1.31%	05.04.2018	04.04.2028

216'597'700.00

1.00%
 (durchschnittlicher,
 gewichteter Zinssatz)

Hypothekarschulden im Detail (Fortsetzung)

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
30'000'000.00	FIX	0.67%	06.03.2018	05.04.2018
20'000'000.00	FIX	0.60%	05.06.2018	12.07.2018
30'000'000.00	FIX	0.60%	12.07.2018	06.08.2018
26'000'000.00	FIX	0.60%	06.09.2018	11.10.2018
6'250'000.00	FIX	1.22%	05.06.2014	31.05.2018
10'000'000.00	FIX	0.55%	08.07.2017	31.05.2018
5'143'142.30	FIX	0.89%	27.09.2016	30.09.2018

Effektiv angewandte Vergütungssätze deren Maximalsätze im Fondsvertrag angegeben sind

		Maximaler Satz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Entschädigung der Fondsleitung			
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Fondsvertrags	0.75%	0.75%
Ausgabekommission	§ 18 des Fondsvertrags	5.00%	0.00%
Rücknahmekommission	§ 18 des Fondsvertrags	1.00%	0.00%
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 19 des Fondsvertrags	5.00%	vom 4% bis 4.50%
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 4.25%
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.

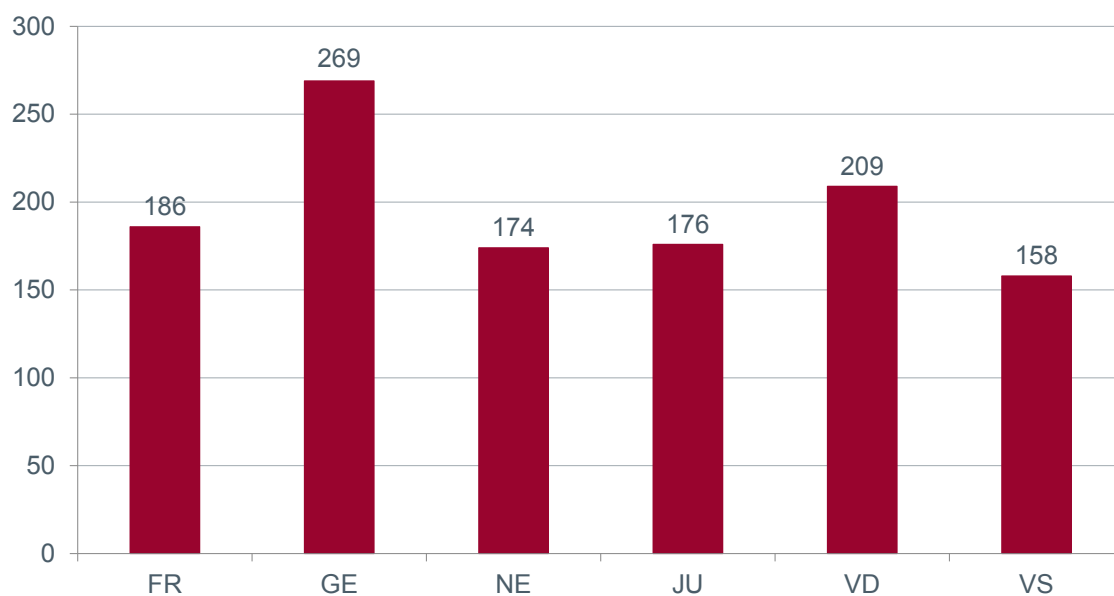
Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa 5'927'829.30 CHF.

Statistik

Aufteilung der Immobilien nach Wohnungsgrösse

Kanton	Anzahl Zimmer 1 - 1½	Anzahl Zimmer 2 - 2 ½	Anzahl Zimmer 3 - 3½	Anzahl Zimmer 4 - 4½	Anzahl Zimmer 5 und mehr	Total
GE	184	217	274	116	57	848
NE	10	68	145	152	46	421
VD	127	280	372	203	42	1024
FR	38	31	52	23	2	146
VS	0	3	19	16	1	39
JU	3	12	14	14	9	52
Total	362	611	876	524	157	2530

Mieteinnahmen CHF/m²



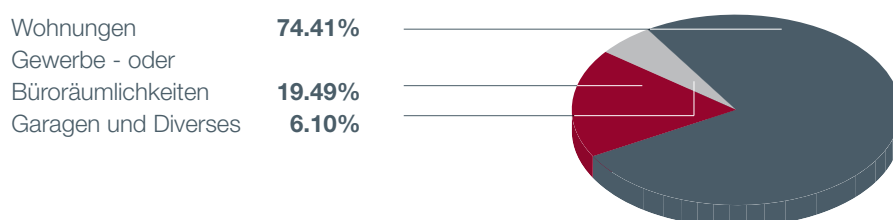
Grafiken



Verteilung der Immobilien nach Kanton (Mieterspiegel)



Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart (Mieterspiegel)







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. Rietta

Immobilien im Überblick



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



Carouge, 37a, rte de Veyrier



Carouge, 47/49, rte de Veyrier



Chavornay, 13, rue de Sadaz



Chavornay, 9, rue de Sadaz



Cheseaux, 22, ch. de Champ-Pamont



Colombier, 5 à 9, ch. des Saules



Colombier, 1/3, rue de la Colline



Colombier, 11a/11b, rue des Vernes



Colombier, 1 à 5, rue Madame de Charrière



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



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



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



Echallens, 13, Grand-Rue



Ecublens, 13a à 13c, ch. du Stand



Freiburg, 20 à 24, impasse de la Forêt



Genf, 11, rue Sautter / 15, rue Lombard



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



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



Grand-Lancy, 21, ch. des Palettes



Lancy, 25 à 29, ch. des Pontets



Lausanne, 36, av. de Cour



Lausanne, 8, ch. des Croix-Rouges



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



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



Lausanne, 56 à 62, av. de Tivoli



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



Le Landeron, 26, rue du Lac



Le Landeron, 11, rue du Jolimont



Le Petit-Saconnex, 50 rue Liotard



Le Mont s/Lausanne, En Budron A5



Lutry, 20, ch. de la Jaque



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



Montreux, 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino



Morges, 35c et d/37/39a à e, rue de Lausanne



Neuchâtel, 219 à 229, rue des Fahys



Neuchâtel, 1 à 7, rue des Battieux



Neuchâtel, 119, rue des Saars



Neuchâtel, 50, rue de Fontaine-André



Neuchâtel, 26/28, rue des Battieux



Neuchâtel, 19, rue des Vignolants



Neuchâtel, 24 à 28, rue des Berthoudes



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



Nyon, 1 à 7, rte du Reposoir



Onex, 91/95 und 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



Petit-Lancy, 19, ch. des Pâquerettes



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



Vernier, 15 und 35, av. du Lignon



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



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



Vevey, 26, ch. Emile-Javelle



Vevey, 2/4, rue du Simplon



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



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



Veytaux, 6/8, rue de la Gare



Yverdon-les-Bains, 22, rue des Jordils



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



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



KPMG AG
Financial Services Westschweiz
111 Rue de Lyon Postfach 347
CH-1203 Genf CH-1211 Genf 13

Telefon +41 58 249 25 15
E infogeneva@kpmg.com
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 2019 (s. 2 zu 3 und 8 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 2019 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

Olivier Gauderon
Zugelassene Revisionsexperte
Leitende Prüfer

Bruno Beça
Zugelassene Revisionsexperte

Genf, 21. Juni 2019

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







BONHÔTE-IMMOBILIER
www.bonhote-immobilier.com