



**Bonhôte-Immobilier**

**Nicht geprüfter Halbjahresbericht  
30. September 2016**

**In allen Zweifelsfällen ist die französische Version maßgebend.**

**FidFund Management SA**

Route de Signy, 35- Case postale 2259 CH-1260 Nyon 2  
Tél. +41 (0) 58 261 94 20 - Fax +41 (0) 58 261 94 90  
[www.fidfund.com](http://www.fidfund.com)

Der Fonds Bonhôte-Immobilier ist ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Kategorie Immobilienfonds im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der FidFund Management SA in Nyon als Fondsleitung und der CACEIS Bank Luxembourg, Luxembourg, succursale de Nyon als Depotbank erstellt und am 15. August 2006 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger im Verhältnis der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und den Fonds gemäss Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

#### **Depotbank**

##### **CACEIS Bank Luxembourg, Luxembourg, succursale de Nyon**

Route de Signy, 35  
Case postale 2259  
CH-1260 Nyon / VD

#### **Fondsleitung**

##### **FidFund Management SA**

Route de Signy, 35  
CH-1260 Nyon / VD

## FidFund Management SA

### Verwaltungsrat

Marc <b>Lüthi</b>	Verwaltungsratsmitglied - Präsident
Philippe <b>Bens</b>	Verwaltungsratsmitglied
Didier <b>Brosset</b>	Verwaltungsratsmitglied
Philippe <b>de Cholier de Cibeins</b>	Verwaltungsratsmitglied
Guillaume <b>Fromont</b>	Verwaltungsratsmitglied
Alain <b>Golaz</b>	Verwaltungsratsmitglied
Robert <b>Pennone</b>	Verwaltungsratsmitglied

### Geschäftsleitung

Christophe <b>Audousset</b>	Generaldirektor
Nicola <b>Mégevand</b>	Stv. Direktor

### Anlagekomitee

(ohne Entscheidungsmacht)

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

### Schätzungsexperten

(jeder zu bestimmte Liegenschaften zugeordnet)

Olivier <b>Bettens</b>	Architekt EPFL, Lausanne
Paul-Henri <b>Juillerat</b>	Architekt ETS UTS, Architekturbüro Paul-Henri Juillerat, Lausanne
Stéphane <b>Picci</b>	Geschäftsführer Expertop – Expertises et Conseils, Saint-Aubin
Stéphanie <b>Osler</b>	Geschäftsführer Expertop – Expertises et Conseils, Saint-Aubin
Caroline <b>Dunst</b>	Geschäftsführer – Acanthe SA, Genf
Michel <b>Grosfillier</b>	Architekt EAUG-SIA-REG A – Bureau d'architecte Processus Immobilier SA, Genf

### Liegenschaftsverwaltung

Gérance Charles Berset SA, La Chaux-de-Fonds  
 Bernard Nicod SA, Lausanne  
 Domicim, Lausanne  
 Fidimmobil SA, Neuenberg  
 Rosset & Cie SA, Onex  
 Régie Duboux SA, Lausanne  
 Le Forum Immobilier Genève SA, Genf  
 Gérances Foncières SA, Freiburg  
 Naef Immobilier Neuchâtel SA, Neuenberg

### Revisionsstelle

KPMG SA, Genf

## Anlagekommentar

Bonhôte-Immobilier hat mit der Genehmigung der Aufsichtsbehörde (FINMA) eine teilweise Erneuerung seiner Gruppe von unabhängigen Schätzungsexperten vorgenommen, die für die DCF-Schätzungen (Discounted Cash Flow) zuständig sind. Dank dieser Erneuerung konnten effektive und angekündigte Abgänge ersetzt bzw. antizipiert werden. Der Anlagefonds kann sich künftig auf 6 erfahrene Experten stützen. Diese sind nach Region und Portfoliogruppe in 3 Zweiergruppen aufgeteilt und können damit jederzeit auch eine Stellvertretung übernehmen.

Vor jeder Reise ist es wichtig zu wissen, wohin diese geht. Dies gilt insbesondere für die Entwicklung der aussergewöhnlichen Parzelle von Beauregard in Neuchâtel. Die Analyse der Standortmerkmale und der Absichten des Bauherrn sowie die Prüfung der verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten sind im Gang. Auf dieser Grundlage sollte es möglich sein, in den kommenden Monaten Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen, um die bestmögliche Verdichtung im Sinne des neuen Raumplanungsgesetz (RPG) zu gewährleisten und einen Architekturwettbewerb durchzuführen, um die für das Projekt gewünschte erstklassige Qualität zu erzielen.

Andere Projekte befinden sich bereits in der Ausführungsphase mit genau definierten Zielen, wie die nach wie vor in Bau befindliche Siedlung "Bas-du-Ruisseau" in Le Landeron, die Ende September 2016 anlässlich der Tage der offenen Tür erstmals erfolgreich der Öffentlichkeit präsentiert wurde. Den Besuchern wurde die Gelegenheit zur Besichtigung von zwei Musterwohnungen geboten. Zu unserer Freude wurde das ausgeprägte Interesse der Besucher, in dieses harmonische Quartier zu ziehen, bereits durch die Unterzeichnung von mehreren Mietverträgen bestätigt. Am 2. November 2016 wird Coop offiziell sein neues Geschäft für die Kunden eröffnen. Einen Monat später werden die ersten Mieter im Gebäude an der rue du Lac 26 in ihre Wohnungen einziehen, und vier Monate später die Bewohner der rue de Jolimont 11.

In Morges konnte im Sommer nach mehrmonatigen komplexen, aber üblichen Vorbereitungsarbeiten wie Rodung, Dekontaminierung, Abbau, Baugrubenabschluss und Erstellen von Pfahlgründungen und Verankerungen die Aushubphase des Projekts "Les Résidences du Lac" in Angriff genommen werden. Diese wird bis zum Herbst andauern; darauf folgen die Betonierungsarbeiten für die ersten Fundamente. Die Fertigstellung der Siedlung ist für Ende 2018 geplant.

In Vevey wird die umfassende Fassadenrestaurierung und Dachrenovierung des Gebäudes an der rue du Simplon 18 in Kürze unter der Kontrolle der Denkmalpflege abgeschlossen werden. Das Objekt aus den 1930er Jahren wurde durch die Renovation erheblich aufgewertet, unter anderem durch den Ausbau des Dachstocks zu einem Open-Space-Büro mit grosszügigem Volumen und sichtbarem Balkenwerk.

In Genf hat der Fonds im Frühjahr 2016 im Hinblick auf das weitere Wachstum des Fonds die Tiefgarage erworben, die zum Gebäude an der rue de Carouge 22/24 - rue G.-de-Marcossay 7/9 gehört. Das Objekt gewinnt mit der Garage signifikant an Wert.

Bonhôte-Immobilier beabsichtigt, mit der Umsetzung ihrer Strategie zu beginnen, Gebäude nach dem Erreichen der Maturität zu verkaufen, um das Immobilienportfolio einer Rotation zu unterziehen. Diese soll über Gebäuderenovierungen und Neubauten hinaus eine anhaltende Verbesserung des Profils des gesamten Immobilienbestands gewährleisten und gleichzeitig das systemische Risiko durch Käufe und Verkäufe reduzieren. Die Zeit ist ebenfalls günstig für den Verkauf von Immobilien, die der Strategie des Fonds nicht mehr entsprechen. Damit werden auch effiziente Kosteneinsparungen für den Fonds angestrebt.

Mit diesem Ziel wurde ein erster Verkauf eines Objekts in La Chaux-de-Fonds beschlossen. Eine genaue Prüfung des bescheidenen Gebäudes an der rue du Parc 23 hatte ergeben, dass eine Aufwertung desselben gemäss den Fondskriterien nicht möglich ist. Es wurde daher Ende August 2016 zu guten Bedingungen verkauft.

## **Angaben über Angelegenheiten von wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung**

### **Ereignisse nach dem Jahresabschluss**

Am 20. Oktober 2016 hat die FINMA Änderungen am Vertrag des Anlagefonds genehmigt, die FidFund Management SA, Nyon, als Fondsleitung mit der Zustimmung von Caceis Bank Luxembourg, Luxemburg, Succursale de Nyon, vorgeschlagen hatte.

Diese Änderungen betreffen den Umstand, dass die Fondsleitung die Anlageentscheidungen des Fonds Bonhôte-Immobilier künftig an die Banque Bonhôte & Cie SA, Rue du Bassin 16, 2001 Neuenburg, delegiert. Diese ist im Sinne des Gesetzes vom 8. November 1934 über die Banken und Sparkassen als Bank zugelassen.

## **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.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten

Der Wert von kurzfristigen, festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) Bezug genommen.

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

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

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

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

Der gewichtete Nettoabzinsungssatz beträgt im Durchschnitt 3.91%.

## Bonhôte-Immobilier

### Kennzahlen

		Per 30.09.2016	Per 30.09.2015
Gesamtvermögen	CHF	921'745'472.70	869'206'805.43
Nettofondsvermögen	CHF	683'225'994.05	677'652'148.99
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	859'470'042.00	830'880'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	45'990'000.00	21'230'000.00

	Aktien im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Aktie	Ordentliche Dividendenausschüttung	Ausschüttung des Kapitalgewinns	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
2006/2007	3'060'000	311'772'209.20	101.90	0.00	0.00	0.00
2007/2008	3'060'000	321'550'793.00	105.10	3.30	0.00	3.30
2008/2009	3'060'000	323'476'932.12	105.70	2.25	0.00	2.25
2009/2010	3'060'000	322'435'305.45	105.35	2.50	0.00	2.50
2010/2011	5'414'725	579'361'738.69	107.00	2.65	0.00	2.65
2011/2012	5'414'725	591'813'535.08	109.30	2.85	0.00	2.85
2012/2013	5'414'725	591'422'576.25	109.20	3.00	0.00	3.00
2013/2014	5'414'725	604'829'110.76	111.70	3.06	0.00	3.06
2014/2015	5'414'725	621'477'921.32	114.80	3.11	0.00	3.11
2015/2016	5'956'197	684'133'686.86	114.85	3.11	0.00	3.11
<b>30.09.2016</b>	<b>5'956'197</b>	<b>683'225'994.05</b>	<b>114.70</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

### Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Indizes

	Per 30.09.2016	Per 30.09.2015
Mietausfallrate.....	1.53 %	1.92 %
Fremdfinanzierungsquote.....	22.24 %	18.81 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge).....	55.88 %	58.31 %
Total Expense Ratio (TER(ref)(GAV)).....	0.86 %	0.84 %
Total Expense Ratio (TER(ref)(NAV)).....	1.15 %	1.11 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE).....	2.58 %	1.34 %
Agio/Disagio .....	24.67 %	14.64 %
Anlagerendite.....	2.57 %	1.79 %

### Bonhôte-Immobilier Performance (Dividende reinvestiert)

	2016 <sup>1</sup>	2015	Seit Bestehen des Fonds <sup>2</sup>	In der Berichtsperiode 01.04.15 - 30.09.16
<b>Bonhôte-Immobilier</b>	6.05%	5.94%	76.46%	2.48%
<b>SXI Real Estate Funds Index*</b>	7.39%	4.17%	81.45%	3.47%

\* 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.

<sup>1</sup> Vom 1. Januar 2016 bis 30. September 2016

<sup>2</sup> Vom 11. Oktober 2006 bis 30. September 2016 (kumulierte Performance)

## Bonhôte-Immobilier

Bilanz	30.09.2016	30.09.2015
	CHF	CHF
<b>Bankguthaben</b>		
Bankguthaben auf Sicht	13'946'559.49	14'527'893.16
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	485'140'042.00	454'570'000.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	72'500'000.00	69'770'000.00
Gemischte Bauten	173'790'000.00	179'700'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	106'870'000.00	108'890'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	21'170'000.00	17'950'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	45'990'000.00	21'230'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>905'460'042.00</b>	<b>852'110'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	2'338'871.21	2'568'912.27
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>921'745'472.70</b>	<b>869'206'805.43</b>
<b>Kurzfristigen Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige Hypothekarschulden	140'308'342.30	101'504'893.40
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	27'790'476.93	22'448'215.07
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige Hypothekarschulden	61'083'142.30	58'740'000.00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	-	-
Offene Verbindlichkeiten	-	7'687.85
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>229'181'961.53</b>	<b>182'700'796.32</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>692'563'511.17</b>	<b>686'506'009.11</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-9'337'517.12	-8'853'860.12
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>683'225'994.05</b>	<b>677'652'148.99</b>

### Veränderung des Nettovermögens

Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	684'133'686.86	621'477'921.32
Ausschüttung	-18'523'772.67	-16'839'794.75
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	-	60'325'442.03
Gesamtergebnis	17'616'079.86	12'688'580.39
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>683'225'994.05</b>	<b>677'652'148.99</b>

### Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile

#### Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	5'956'197.00	5'414'725.00
Ausgegebene Anteile	0.00	541'472.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
<b>Stand am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>5'956'197.00</b>	<b>5'956'197.00</b>

<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>CHF 114.70</b>	<b>113.75</b>
	30.09.2016	30.09.2015
	CHF	CHF

#### Weitere Informationen ( Art. 95 KKV-FINMA)

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



## Bonhôte-Immobilier

### Erfolgsrechnung

	Vom 01.04.2016 bis 30.09.2016	Vom 01.04.2015 bis 30.09.2015
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	25'145'689.95	24'572'347.64
Bankzinsen	119.91	256.37
Bauzinsen	207'119.98	186'348.74
Sonstige Erträge	10'243.35	-
Sonstige Mietzinseinnahmen	149'120.86	187'813.16
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	-	779'673.17
<b>Total Erträge</b>	<b>25'512'294.05</b>	<b>25'726'439.08</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen	1'030'622.61	1'328'294.26
Sonstige Passivzinsen	17'855.69	4'632.25
Unterhalt und Reparaturen	3'143'953.37	4'536'630.60
Liegenschaftsverwaltung:	-	
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	2'179'733.70	2'429'669.68
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	875'866.90	867'014.65
Steuern	4'723'667.00	4'528'464.12
Schatzungs- und Prüfaufwand	195'999.85	143'314.60
Rechtskosten	42'890.40	7'003.65
Bankgebühren	128'604.07	105'414.16
Publikations- und Druckkosten	33'147.45	56'975.52
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	2'572'530.10	2'414'278.05
die Depotbank	137'201.60	136'809.09
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	-4'848.76	27'694.45
<b>Total Aufwand</b>	<b>15'077'223.98</b>	<b>16'586'195.08</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>10'435'070.07</b>	<b>9'140'244.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	-319'625.90	-30'145.50*
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>10'115'444.17</b>	<b>9'110'098.50</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	7'500'635.69	3'578'481.89
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>17'616'079.86</b>	<b>12'688'580.39</b>
*Der Betrag von CHF 30'145.50 entspricht einer Anpassung des realisierten Gewinn vom Verkauf der Liegenschaften 14, rue de Beaumont - 14, rue des Contamines Genf und 46, av. Marc-Dufour in Lausanne, welcher am 31. März 2015 effektiv war, entstehend von anschliessende Rechnungen, die nach Jahresabschluss eingereicht wurden.		
<b>Verwendung des Erfolges</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Nettoertrag	10'435'070.07	9'140'244.00
Vortrag des Ertrags	122'529.54	1'088'559.99
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>10'557'599.61</b>	<b>10'228'803.99</b>
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0.00	0.00
<b>Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>10'557'599.61</b>	<b>10'228'803.99</b>

## Bonhôte-Immobilier

## Immobilieninventar Mietliegenschaften

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto- rendite <sup>2</sup>
<b>Wohnbauten</b>					
<b>Genf</b>	<b>Carouge</b>				
	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	24'788'320.33	27'560'000.00	762'808.00	5.54%
	47/49, rte de Veyrier	9'217'035.79	12'140'000.00	382'313.00	6.43%
	<b>Genf</b>				
	57, rue de Lyon	10'889'531.40	12'120'000.00	350'504.10	5.86%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	39'513'703.30	45'170'000.00	1'296'316.40	5.84%
	50, rue Liotard	5'510'480.10	6'170'000.00	158'412.00	5.20%
	<b>Lancy</b>				
	25 à 29, ch. des Pontets	20'247'659.72	23'100'000.00	677'538.20	5.88%
	21, ch. des Palettes	8'575'586.38	10'260'000.00	284'358.00	5.57%
	19, ch. des Pâquerettes	12'351'313.01	14'110'000.00	398'853.00	5.69%
	<b>Onex</b>				
	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	32'545'638.55	38'570'000.00	1'136'853.00	5.92%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	9'628'078.83	11'940'000.00	327'028.00	5.59%
	<b>Vernier</b>				
	35, av. du Lignon	5'783'004.27	7'950'000.00	209'182.00	5.28%
	15, av. du Lignon	8'194'358.70	9'100'000.00	229'494.00	5.18%
<b>Neuenburg</b>	<b>Boudry</b>				
	33/35, rte de la Gare	3'948'835.83	4'340'000.00	142'319.00	5.90%
	<b>Colombier</b>				
	5 à 9, ch. des Saules	7'222'197.58	8'150'000.00	262'410.20	5.73%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'107'222.74	5'230'000.00	171'223.50	6.75%
	1/3, rue de la Colline	5'685'156.48	6'370'000.00	190'812.00	5.84%
	11a/11b, rue des Vernes	5'184'015.00	5'210'000.00	177'650.75	6.17%
	<b>Cortailod</b>				
	6, 12/14, ch. des Landions	5'808'896.11	6'350'000.00	189'281.05	5.63%
	<b>La Chaux-de-Fonds</b>				
	23, rue du Parc	-	-	77'684.50	0.00%
	<b>Neuenburg</b>				
	26/28, rue des Battieux	4'778'092.95	4'680'000.00	134'795.00	6.05%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'519'408.20	6'470'000.00	211'897.00	6.08%
	19, rue des Vignolants	4'955'095.05	4'820'000.00	153'036.00	5.78%
	1 à 7, rue des Battieux	9'039'479.89	9'860'000.00	334'020.00	6.78%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'652'532.30	11'180'042.00	33'640.00	0.58%
	<b>Peseux</b>				
	10/12, rue de la Gare	4'133'909.45	4'440'000.00	146'529.00	6.21%
	<b>Saint-Blaise</b>				
	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	3'829'423.76	4'440'000.00	185'258.00	8.40%
<b>Wallis</b>	<b>Conthey</b>				
	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	15'240'000.00	351'627.00	4.94%

## Bonhôte-Immobilier

Waadtland	Aigle				
	11, ch. des Rosiers	1'235'143.86	1'370'000.00	53'678.30	7.74%
	<b>Bex</b>				
	47a à 47d, av. de la Gare	10'207'323.60	11'640'000.00	365'388.50	6.42%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'539'511.60	8'060'000.00	262'812.00	6.83%
	<b>Bussigny-près-Lausanne</b>				
	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaz	9'661'041.47	9'220'000.00	284'718.00	6.18%
	<b>Chavornay</b>				
	9, rue de Sadaz	2'408'302.35	2'610'000.00	84'227.70	6.15%
	13, rue de Sadaz	2'773'825.33	2'690'000.00	92'514.60	7.25%
	<b>Cheseaux-sur-Lausanne</b>				
	22, ch. de Champ-Pamont	3'304'101.80	3'180'000.00	104'640.00	6.58%
	<b>Ecublens</b>				
	13a à 13c, ch. du Stand	12'935'098.05	14'490'000.00	405'414.00	5.60%
	<b>Lausanne</b>				
	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'571'648.93	13'300'000.00	406'538.00	6.11%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'194'073.66	4'980'000.00	175'281.00	7.04%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'177'780.40	16'410'000.00	566'253.00	7.06%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'774'903.53	6'130'000.00	187'236.20	6.11%
	<b>Lutry</b>				
	20, ch. de la Jaque	5'921'228.30	6'320'000.00	189'156.00	6.04%
	<b>Nyon</b>				
	1 à 7, rte du Reposoir	28'463'001.34	34'070'000.00	967'140.25	5.79%
	<b>Onnens</b>				
	4 à 26, rte de la Gare	3'130'202.25	3'050'000.00	102'168.00	6.70%
	<b>Payerne</b>				
	24, rue de Guillermaux	3'130'328.77	3'730'000.00	117'255.00	6.59%
	<b>Vevey</b>				
	26, ch. Emile-Javelle	4'442'680.48	4'840'000.00	158'134.80	6.63%
	10, bd Paderewski	3'398'282.21	3'380'000.00	115'463.55	6.80%
	<b>Veytaux</b>				
	6/8, rue de la Gare	6'104'660.34	6'230'000.00	171'437.70	5.72%
	<b>Yverdon-les-Bains</b>				
	10/12, rue de Plaisance	6'928'309.27	7'890'000.00	265'388.55	5.76%
	22, rue des Jordils	5'355'590.88	6'580'000.00	198'182.00	6.51%
	<b>Total</b>	<b>433'547'100.03</b>	<b>485'140'042.00</b>	<b>14'248'869.85</b>	

## Bonhôte-Immobilier

### Stockwerkeigentum in Wohnbauten

Freiburg	Freiburg				
	20 à 24, impasse de la Forêt	22'371'606.01	22'780'000.00	736'149.60	7.62%
Genf	Bernex				
	8 à 16, ch. de Paris	5'146'149.00	4'910'000.00	169'636.10	6.61%
Neuenburg	La Chaux-de-Fonds				
	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	6'214'515.60	5'900'000.00	199'995.40	6.49%
	Neuenburg				
	50, rue de Fontaine-André	4'696'172.67	5'690'000.00	180'376.00	5.69%
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'567.89	22'630'000.00	616'511.00	5.16%
Waadtland	Aigle				
	52, rte d'Evian	9'161'632.97	10'590'000.00	339'761.00	6.47%
	<b>Total</b>	<b>69'452'644.14</b>	<b>72'500'000.00</b>	<b>2'242'429.10</b>	

### Gemischte Bauten

Genf	Genf				
	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	31'794'766.61	40'700'000.00	1'244'417.50	6.21%
	11, rue Sautter	15'897'323.75	18'740'000.00	535'725.50	5.87%
Waadtland	Echallens				
	13, Grand-Rue	7'387'171.28	7'930'000.00	232'223.80	5.69%
	Lausanne				
	36, av. de Cour	16'454'870.33	19'740'000.00	496'670.00	5.06%
	56 à 62, av. de Tivoli	15'978'757.17	18'900'000.00	556'988.00	5.93%
	Payerne				
	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'059'241.33	5'990'000.00	187'927.00	6.31%
	Vevey				
	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	17'236'955.80	20'050'000.00	590'850.10	5.98%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	16'790'641.21	15'860'000.00	551'066.00	6.98%
	2/4, rue du Simplon	5'397'589.89	5'260'000.00	177'288.90	6.75%
	Yverdon-les-Bains				
	21 à 31, rue d'Orbe	19'614'210.78	20'620'000.00	647'945.00	6.21%
	<b>Total</b>	<b>151'611'528.15</b>	<b>173'790'000.00</b>	<b>5'221'101.80</b>	

## Bonhôte-Immobilier

### Kommerziell genutzte Liegenschaften

Genf	Genf				
	15, rue Lombard	2'533'158.35	3'190'000.00	78'978.00	4.95%
Neuenburg	Bevaix				
	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'464.41	29'880'000.00	694'410.00	4.65%
Waadtland	Le Mont-sur-Lausanne				
	En-Budron A5	24'256'701.64	29'610'000.00	758'995.50	5.24%
	Montreux				
	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'403'754.00	4'820'000.00	134'022.00	5.56%
	26, rue du Collège	3'638'892.24	3'420'000.00	135'015.00	7.90%
	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	24'431'161.52	25'090'000.00	522'120.00	4.18%
	Vevey				
	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	6'950'688.47	5'710'000.00	162'586.00	5.86%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'153'009.15	5'150'000.00	132'717.60	5.15%
	<b>Total</b>	<b>98'842'829.78</b>	<b>106'870'000.00</b>	<b>2'618'844.10</b>	

### Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten

Genf	Genf				
	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	20'157'641.14	21'170'000.00	521'105.10	5.05%
	<b>Total</b>	<b>20'157'641.14</b>	<b>21'170'000.00</b>	<b>521'105.10</b>	

### Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

Jura	Delémont				
	Sous Blanche Pierre	21'744'023.69	18'830'000.00	293'340.00	3.04%
Neuenburg	Le Landeron				
	11, rue de Jolimont - 26, rue du Lac	13'029'631.56	13'150'000.00	0.00	0.00%
Waadtland	Morges				
	Les Résidences du Lac (Lots B3, B4, C, D)	17'067'335.24	14'010'000.00	0.00	0.00%
	<b>Total</b>	<b>51'840'990.49</b>	<b>45'990'000.00</b>	<b>293'340.00</b>	

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

### Zusammenfassung

	Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF
Wohnbauten	433'547'100.03	485'140'042.00	14'248'869.85
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	69'452'644.14	72'500'000.00	2'242'429.10
Gemischte Bauten	151'611'528.15	173'790'000.00	5'221'101.80
Kommerziell genutzte Liegenschaften	98'842'829.78	106'870'000.00	2'618'844.10
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	20'157'641.14	21'170'000.00	521'105.10
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	51'840'990.49	45'990'000.00	293'340.00
<b>Total</b>	<b>825'452'733.73</b>	<b>905'460'042.00</b>	<b>25'145'689.95</b>

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks des Fonds Bonhôte Immobilier beträgt per 30. September 2016 CHF 756'027'577.00

1. Einschliesslich noch zu erhaltende und vorausbezahlte Mieten

2. Verhältnis zwischen theoretischem Mieterspiegel und Verkehrswert (für Liegenschaften mit fertig gestelltem / in betriebgenommenem Neubau)

## Bonhôte-Immobilier

### Aufstellung der Immobilienkäufe und -verkäufe

---

#### Käufe

Wohnbauten		Kaufspreis in CHF
<b>Neuenburg</b>	<b>Neuenburg</b>	
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'100'000.00
	<b>Total</b>	<b>11'100'000.00</b>

#### Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten

<b>Genf</b>	<b>Genf</b>	
	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay (Parkplatz)	3'175'000.00
	<b>Total</b>	<b>3'175'000.00</b>

---

**Total Käufe**      **14'275'000.00**

#### Verkäufe

Wohnbauten		Verkaufspreis in CHF
<b>Neuenburg</b>	<b>La Chaux-de-Fonds</b>	
	23, rue du Parc	2'750'000.00
	<b>Total</b>	<b>2'750'000.00</b>

---

**Total Verkäufe**      **2'750'000.00**

## Bonhôte-Immobilier

### Hypothekarschulden im Detail

Kapital	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
in CHF		pro Jahr		
13'000'000.00	FIX	0.65%	02.07.2013	04.10.2016
8'000'000.00	FIX	0.50%	04.12.2015	04.12.2016
10'000'000.00	FIX	0.67%	26.09.2016	23.12.2016
5'143'142.30	L3MCHF	0.87%	27.09.2016	27.12.2016
30'000'000.00	FIX	0.67%	29.06.2016	29.12.2016
2'750'000.00	FIX	3.57%	06.12.2005	30.04.2017
7'000'000.00	FIX	0.50%	28.06.2016	28.06.2017
2'100'000.00	FIX	3.84%	12.04.2006	30.11.2017
6'250'000.00	FIX	1.22%	05.06.2014	31.05.2018
5'143'142.30	FIX	0.89%	27.09.2016	30.09.2018
7'000'000.00	FIX	1.25%	18.07.2014	30.12.2019
6'000'000.00	FIX	1.65%	28.06.2013	30.06.2021
8'000'000.00	FIX	1.56%	18.07.2014	30.12.2021
100'000.00	FIX	1.12%	31.12.2014	30.12.2021
9'900'000.00	FIX	1.12%	28.06.2006	31.12.2021
6'590'000.00	FIX	3.60%	04.04.2007	31.03.2022
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	30.12.2024
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	30.12.2027
12'252'200.00	FIX	0.90%	31.03.2014	variabel
16'505'000.00	L6MCHF	1.54%	31.03.2006	variabel
21'500'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	variabel
10'000'000.00	FIX	0.55%	01.01.2013	variabel
4'158'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	variabel
<b>201'391'484.60</b>		<b>1.09%</b>	(durchschnittlicher, gewichteter Zinssatz)	

### Hypothekarschulden entschädigen im Detail

Kapital	Zinssatz	Laufzeitbeginn	Rückzahlungsdatum
in CHF	pro Jahr		
6'000'000.00	0.65%	28.06.2006	30.09.2016

## Bonhôte-Immobilier

### Effektiver Prozentsatz der Entschädigungen

		Maximaler Satz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
<b>Entschädigung der Fondsleitung</b>			
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Fondsvertrags	1.00%	0.75%
Zeichungskommission	§ 18 des Fondsvertrags	5.00%	0.00%
Rücknahmekommission	§ 18 des Fondsvertrags	1.00%	0.00%
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 19 des Fondsvertrags	1.00%	1.00%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 19 des Fondsvertrags	3.00%	vom 0% bis 3%
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Fondsvertrags	5.00%	vom 2% bis 4.25%
<b>Entschädigung der Depotbank</b>			
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	0.0425%	0.0400%