



BONHÔTE-IMMOBILIER

Halbjahresbericht per 30. September 2009

Anlagefonds schweizerischen Rechts

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 erstellt und am 18. August 2006 von der Eidgenössischen Bankenkommission genehmigt.

Der Fonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag, in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger proportional zu den von ihnen gehaltenen Fondsanteilen zu beteiligen und den Fonds gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsreglement zu verwalten. Die Depotbank verpflichtet sich, die ihr durch das Gesetz und das Fondsreglement erteilten Aufgaben wahrzunehmen und zu erfüllen.

Fondsleitung

FidFund Management SA

Ch. de Précossy 11
CH-1260 Nyon / VD

Depotbank

Banque Bonhôte & Cie SA

16, rue du Bassin
CH-2001 Neuchâtel / NE

FidFund Management SA

Verwaltungsrat

Marc Lüthi	Präsident – Leiter Private Banking, Banque Bénédict Hentsch & Cie SA
Guillaume Fromont	Mitglied der Geschäftsleitung der 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 Bénédict Hentsch & Cie SA
Philippe Marronnier Didier Brosset	Verwaltungsratsmitglied der CACEIS SAS, F-Paris Avocats Associés, Genf

Geschäftsleitung

Raynald Zbinden	Generaldirektor
François Arnaud	Vizedirektor
Georges Agoutin	Vizedirektor (seit 17. Juni 2009)

Anlagekomitee:

Claude Mayor	Geschäftsführer – Claude Mayor Immobilienverwaltung, Neuchâtel
Etienne Perrottet	Architekt, Vermögensverwalter – Banque Bonhôte & Cie SA / Caisse de Pension de l'Etat de Neuchâtel
Jean-Philippe Kernen	Anwalt – Notar – Athemis, La Chaux-de-Fonds
Laurent Geninasca	Architekt FAS-SIA – Geninasca-Delefortrie SA, Neuchâtel
FidFund Management SA	Fondsleitungsgesellschaft, ernennt ihren Vertreter, Nyon

Schätzungsexperten:

Olivier Bettens	Architekt EPFL, Lausanne
Stéphane Picci	Immobilienverwalter, 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, Echallens
Forum Immobilier Genève SA, Genf

Depotbank:

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

Revisionsstelle:

PricewaterhouseCoopers SA, Genf

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.

Bewertungsprinzip und Berechnung des Nettoinventarwerts

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 angewendet. 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. Die so berechneten Netto-Cashflows werden abdiskontiert; zusammen mit dem Restwert der Immobilie und den Hypothekarschulden kann daraus der Verkehrswert bestimmt werden. Dieser entspricht dem angemessenen Marktwert einer Immobilie zum Zeitpunkt der Bewertung.

Der für die Bewertung des Immobilienbestandes verwendete Nettokapitalisierungssatz betrug 3,90%, zuzüglich eines Aufschlags für Sonderrisiken zwischen 0,24% und 0,84%, je nach Gebäudelage.

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.

Entwicklung des Immobilienbestandes

Das Verhältnis zwischen Mieterspiegel und Verkehrswert beträgt im Durchschnitt 5,88%, was einer Erhöhung gegenüber dem Jahresabschluss per 31.03.2009 entspricht. Diese Erhöhung ist auf die Vermietung der Wohnhäuser « Les Fahys » in Neuchâtel ab dem 01.07.2009 zurückzuführen.

Die Liegenschaften des Fonds entfallen auf Grundlage des Mieterspiegels zu 81,25% auf Wohnungen, zu 12,87% auf Gewerbe- oder Büroräumlichkeiten und zu 5,88% auf Garagen und Diverses in vier Kantonen (NE 26,00%, VD 51,33%, GE 22,42% und FR 0,25%).

BONHÔTE-IMMOBILIER

Halbjahresbericht per 30. September 2009

Bilanz

		30.09.2009	30.09.2008
Aktiven			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	9'205'179.01	3'129'172.24
Bankguthaben auf Zeit	CHF	0.00	17'000'000.00
Grundstücke			
Wohnbauten	CHF	232'695'300.00	209'591'120.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	14'990'000.00	15'330'000.00
Gemischte Bauten	CHF	49'400'000.00	48'810'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften		4'770'000.00	4'700'000.00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften		24'220'000.00	24'900'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	0.00	10'614'257.00
Total Grundstücke	CHF	326'075'300.00	313'945'377.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	609'371.91	551'256.00
Total Aktiven	CHF	335'889'850.92	334'625'805.24
Passiven			
Verbindlichkeiten			
Hypothekarschulden	CHF	10'240'630.00	10'392'250.00
Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	5'203'632.66	5'462'413.91
Offene Verbindlichkeiten	CHF	5'292.95	7'957.30
Total Passiven	CHF	15'449'555.61	15'862'621.21
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	320'440'295.31	318'763'184.03
Steuerrückstellungen für nicht realisierte Gewinne		430'629.30	-867'480.60
Nettofondsvermögen	CHF	320'870'924.61	317'895'703.43
Veränderung des Nettovermögens			
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	323'476'932.12	321'550'793.00
Ausschüttung	CHF	-6'885'000.00	-10'098'000.00
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	0.00	0.00
Gesamtergebnis	CHF	4'278'992.49	6'442'910.43
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	320'870'924.61	317'895'703.43
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	104.85	103.90
Ergänzende Informationen (Art. 68 KKV-FINMA)			
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

Erfolgsrechnung	Rechnungsperiode	
	01.04. - 30.09.09	01.04. - 30.09.08
Erträge		
Mietzinseinnahmen	CHF 9'141'052.45	7'497'399.40
Bankzinsen	CHF 3'091.92	47'366.15
Erträge der kurzfristigen Anlagen	CHF 7'077.75	410'825.00
Bauzinsen	CHF 271'294.62	80'565.50
Sonstiger Ertrag	CHF 618.35	0.00
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF 57'114.70	19'385.95
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF 0.00	0.00
Abschreibungsfonds (Auflösung)	CHF 0.00	0.00
Total Erträge	CHF 9'480'249.79	8'055'542.00
Aufwand		
Hypothekarzinsen	CHF 177'086.65	165'302.55
Sonstige Passivzinsen	CHF 18.42	5.75
Unterhalt und Reparaturen	CHF 936'278.49	642'614.01
Liegenschaftenverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	CHF 722'133.18	661'134.08
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF 432'362.05	372'635.05
Steuern	CHF 1'737'932.76	2'275'197.61
Schätzungs- und Revisionsaufwand	CHF 40'906.95	54'347.00
Anwaltskosten	CHF 0.00	5'336.95
Bankgebühren	CHF 42'003.40	6'020.20
Publikations- und Druckkosten sowie weitere Kosten	CHF 30'542.19	27'203.43
Vergütung an die Fondsleitung	CHF 1'216'361.89	1'207'431.55
Depotgebühren	CHF 68'927.17	68'421.11
Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	CHF 0.00	0.00
Total Aufwand	CHF 5'404'553.15	5'485'649.29
Reingewinn	CHF 4'075'696.64	2'569'892.71
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF 0.00	0.00
Beteiligung an den realisierten Kapitalgewinnen/-verlusten der ausgegebenen/zurückgenommenen Anteile	CHF 0.00	0.00
Realisierter Gewinn	CHF 4'075'696.64	2'569'892.71
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF 203'295.85	3'873'017.72
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	CHF 4'278'992.49	6'442'910.43
Verwendung des Erfolges		
Realisierter Gewinn	CHF 4'075'696.64	2'569'892.71
Zuweisung an das Kapitalgewinn-/Kapitalverlustkonto	CHF 0.00	0.00
Gewinn-/Verlustvortrag	0.00	0.00
Vortrag des Ertrags	CHF 34'295.36	43'742.20
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF 4'109'992.00	2'613'634.91
Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	CHF 0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF 0.00	0.00
Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg	CHF 0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 4'109'992.00	2'613'634.91

BONHÔTE-IMMOBILIER

Liegenschaftenbestand

		Wiederverkaufs- wert in CHF	Verkehrs- wert in CHF	Versicherungs- wert ECA in CHF	Erzielte Mieteinnahmen ¹ in CHF
Wohnbauten					
WAADTLAND	BEX				
	Av. de la Gare 47 A-B-C-D	9'984'430	9'290'000	12'976'878	330'210
	Ch. de Montaillet 15-17-19-21	7'478'812	7'090'000	7'999'920	253'409
	BUSSIGNY				
	Ch. de Cocagne 10-12 / Ch. de Rieltaz 17-19	9'273'377	8'790'000	8'610'851	284'383
	CHAVORNAY				
	Rue de Sadaz 9	2'402'099	2'540'000	1'997'873	78'510
	Rue de Sadaz 13	2'715'223	2'500'000	2'464'600	89'850
	CHESEAUX-SUR-LAUSANNE				
	Chemin de Champ-Pamont 22	3'221'944	3'000'000	3'077'531	103'795
	ECUBLENS				
	Chemin du Stand 13 a-b-c	12'849'363	12'950'000	8'652'908	395'199.00
	LA CONVERSION / LUTRY				
	Chemin de Jaque 20	5'711'345	5'400'000	4'921'840	174'072
	LAUSANNE				
	Av. de Morges 78 / Ch. de Renens 47	10'078'277	12'200'000	10'360'456	589'706
	ONNENS				
	Rte de la Gare 1 à 12	3'119'380	3'090'000	3'593'193	99'277
	PAYERNE				
	Rue Guillermaux 24	3'116'153	3'400'000	3'714'160	111'443
	VEYTAUX				
	Rue de la Gare 6-8	5'934'839	6'300'000	5'019'147	189'498
	YVERDON				
	Rue de Plaisance 10-12	6'859'697	6'830'000	4'951'016	288'279
	Rue d'Orbe 21-31	18'226'877	18'490'000	15'835'283	583'859
	Moulins 36-42	6'595'493	7'780'000	9'193'691	290'760
FREIBURG	MENIERES				
	Chez le Député	716'866	735'300	1'687'700	15'315
NEUENBURG	BOUDRY				
	Route de la Gare 33-35	3'890'081	3'920'000	4'010'191	114'206
	COLOMBIER				
	Chemin des Saules 5-7-9	7'170'237	7'340'000	7'855'141	230'196
	Rue Mme de Charrière 1-3-5	4'983'439	5'030'000	6'966'310	163'692
	Rue de la Colline 1-3	5'638'794	5'740'000	6'502'600	178'390
	Rue des Vernes 11a+b	5'124'518	4'930'000	5'284'315	165'217
	CORTAILLOD				
	Chemin des Landions 6-12-14	5'708'300	5'950'000	5'918'838	181'176
	NEUCHÂTEL				
	Rue des Battieux 26-28	4'668'580	4'610'000	5'058'170	144'005
	Rue des Berthoudes 24-28	6'330'182	6'280'000	5'953'610	198'855
	Rue des Vignolants 19	4'461'136	4'580'000	4'898'270	143'263
	Les Fahys	21'731'861	22'460'000	7'380'000	266'085
	PESEUX				
	Rue de la Gare 10-12	4'046'937	4'070'000	5'299'543	127'363
GENÈVE	GENÈVE				
	Lignon 35	5'658'766	5'860'000	8'323'725	191'844
	GRAND-LANCY				
	Pontets 25, 27, 29	19'739'902	20'160'000	13'760'000	623'393
	Rue des Palettes 21	8'435'645	9'210'000	6'800'416	262'060
	LANCY				
	Chemin des Paquerettes 19	11'308'391	12'170'000	9'926'922	351'718
	Total	227'180'943	232'695'300	208'995'098	7'219'026

BONHÔTE-IMMOBILIER

Liegenschaftenbestand

		Wiederverkaufs- wert in CHF	Verkehrs- wert in CHF	Versicherungs- wert ECA in CHF	Erzielte Mieteinnahmen ¹ in CHF
Stockwerkeigentum in Wohnbauten					
NEUCHÂTEL	LA CHAUX-DE-FONDS				
	F. Courvoisier 34 E+F	6'164'253	6'000'000	6'200'000	205'729
NEUCHÂTEL					
	Rue de Fontaine-André 50	4'677'553	4'770'000	5'050'000	151'402
GENÈVE	BERNEX				
	Ch. de Paris 8-16	4'784'076	4'220'000	4'600'000	159'799
	Total	15'625'883	14'990'000	15'850'000	516'930
Gemischte Bauten					
VAUD	ECHALLENS				
	Grand-Rue 13	7'375'310	8'440'000	5'947'828	253'153
VAUD	LAUSANNE				
	Av. de Cour 36	16'410'534	18'520'000	13'306'917	492'270
VAUD	PAYERNE				
	Rue d'Yverdon 19 / Rue du Carroz-à-Bossy 14	4'987'543	5'230'000	6'489'128	168'888
VAUD	VEVEY				
	Lausanne 15, Cérésolle 8	16'614'333	17'210'000	18'624'858	468'435
	Total	45'387'720	49'400'000	44'368'731	1'382'745
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
VAUD	MONTREUX				
	Grand Rue 26	4'354'686	4'770'000	4'951'363	129'178
	Total	4'354'686	4'770'000	4'951'363	129'178
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften					
GENÈVE	GENÈVE				
	Rue de Carouge 22-24	23'195'766	24'220'000	15'301'800	483'954
	Total	23'195'766	24'220'000	15'301'800	483'954
Zusammenfassung					
	Wohnbauten	227'180'943	232'695'300	208'995'098	7'219'026
	Stockwerkeigentum in Wohnbauten	15'625'883	14'990'000	15'850'000	516'930
	Gemischte Bauten	45'387'720	49'400'000	44'368'731	1'382'745
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	4'354'686	4'770'000	4'951'363	129'178
	Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	23'195'766	24'220'000	15'301'800	483'954
	Total	315'744'997	326'075'300	289'466'992	9'731'833

1. Einschliesslich noch zu erhaltender und vorausbezahlter Mieten

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe

Keine Transaktionen in der Periode vom 1. April 2009 bis 30. September 2009

Verkäufe

Keine Transaktionen in der Periode vom 1. April 2009 bis 30. September 2009

Kurzfristige festverzinsliche Effekten

Kurzfristige festverzinsliche Effekten, zurückbezahlt

Depotbank	Zinssatz pro Jahr
ING Belgium SA	0.25%

Hypothekarschulden im Detail

Kapital in CHF	Zinssatz pro Jahr	Fälligkeit
5'996'250	3.300%	11.08.2010
4'244'380	3.500%	20.11.2015
10'240'630	3.383%	

Kennzahlen

		30. Sept. 2009	30. Sept. 2008
Gesamtvermögen	CHF	335'889'850.92	334'625'805.24
Nettofondsvermögen	CHF	320'870'924.61	317'895'703.43
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	326'075'300.00	303'331'120.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0.00	10'614'257.00

	Anteile im Umlauf	Nettovermögen	Nettoinventarwert pro Anteil	Ordentliche Dividenden-ausschüttung	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
30.09.2009	3'060'000	320'870'924.61	104.85	0.00	0.00	0.00

Nach den SFA-Richtlinien berechnete Indizes

Mietzinsausfallrate	4.40 %
Fremdfinanzierungsquote	3.14 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	46.98 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER)	1.10 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	1.33 %
Ausschüttungsrendite	2.08 %
Ausschüttungsquote	0.00 %
Agio/Disagio per 30. September 2009	3.00 %
Anlagerendite	1.31 %

Performance des Fonds Bonhöte-Immobilier (Dividende reinvestiert)

	2009 ¹	2008	Seit Bestehen des Fonds ²	In der Berichtsperiode 31.03.-30.09.09
Bonhöte-Immobilier	2.61%	-4.07%	12.51%	4.08%
SWX Immobilienfonds Index *	15.52%	0.53%	16.75%	8.73%

* Der Referenzindex SWX Immobilienfonds 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 bis 30. Oktober 2009

2) Vom 11. Oktober 2006 bis 30. Oktober 2009 (kumulierte Performance)

Angaben zu den Vergütungssätzen, deren Maximalsätze im Fondsreglement festgelegt sind

		Reglementarische Höchstsätze	Angewandte Sätze
Vergütungen an die Fondsleitung			
Verwaltungskommission	Art. 15, lit. a, Ziff. 1	1.00%	0.75%
Ausgabekommission	Art. 15, lit. a, Ziff. 2	5.00%	nicht anwendbar, da keine Emission
Kauf/Verkauf von Immobilien	Art. 15, lit. a, Ziff. 4	1.00%	0.20%
Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	Art. 15, lit. a, Ziff. 7	3.00%	0% bis 3%
Liegenschaftsverwaltung	Art. 15, lit. a, Ziff. 5	6.00%	4.25%
Vergütungen an die Depotbank			
Verwahrung von Effekten, unbelehnter Schuldbriefe und Aktien von Immobiliengesellschaften	Art. 15, lit. b, Ziff. 1	CHF 125.--	CHF 125.--
Administration, Zahlungsverkehr und Überwachung der Fondsleitung	Art. 15, lit. b, Ziff. 2	0.04%	0.04%