

**BONHÔTE-IMMOBILIER**

**Nicht geprüfter Halbjahresbericht  
30. September 2013**

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

**FidFund Management SA**

Chemin de Précossy 11 - Case postale 2259 CH-1260 Nyon 2  
Tél. +41 22704 06 10 - Fax +41 22704 06 20  
[www.fidfund.com](http://www.fidfund.com)

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds.

**Fondsleitung**

**FidFund Management SA**

Ch. de Précossy 11

CH-1260 Nyon / VD

**Depotbank**

**Banque Bonhôte & Cie SA**

2, quai Ostervald

CH-2001 Neuenburg / NE

## **FidFund Management SA**

### **Verwaltungsrat**

Marc <b>Lüthi</b>	Präsident – Leiter Private Banking, Banque Bénédict Hentsch & Cie SA - Genf
Robert <b>Pennone</b>	Verwaltungsratsmitglied
Philippe <b>De Cholier De Cibeins</b>	Verwaltungsratsmitglied, CACEIS SA, Paris
Didier <b>Brosset</b>	Anwalt Partners– Genf
Alain <b>Golaz</b>	Verwaltungsratsmitglied
Philippe <b>Bens</b>	Delegierter des Verwaltungsrats, CACEIS (Switzerland) SA
Guillaume <b>Fromont</b>	Verwaltungsratsmitglied, CACEIS SA, Paris

### **Geschäftsleitung**

François <b>Arnaud</b>	Generaldirektor
Christophe <b>Audousset</b>	Stv. Direktor

### **Anlagekomitee**

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

### **Schätzungsexperten**

Olivier <b>Bettens</b>	Architekt EPFL, Lausanne
Stéphane <b>Picci</b>	Geschäftsführer – Naef & Cie SA, Neuenburg
Martin-Paul <b>Broennimann</b>	Architecture et urbanisme Broennimann SA, Genf
Paul-Henri <b>Juillerat</b>	Architekt ETS UTS, Architekturbüro Paul-Henri Juillerat, Lausanne

### **Liegenschaftsverwaltung**

Régie Charles Berset SA, La Chaux-de-Fonds  
 Bernard Nicod SA, Lausanne  
 Domicim Régie MK SA, Lausanne und Yverdon-les-Bains  
 Fidimmobil SA, Neuenburg  
 Naef & Cie SA, Lausanne  
 Rosset & Cie SA, Genf  
 Régie Duboux SA, Lausanne  
 Ifomob, Echallens  
 Le Forum Immobilier Genève SA, Genf  
 Roduit-Bourban SA, Sion  
 Gérances Foncières SA, Freiburg

### **Revisionsstelle**

KPMG SA, Genf

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

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

## 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.

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 Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) 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.

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

Zur Bewertung der Grundstücke wird die DCF-Methode (Discounted Cash Flow) verwendet. Bei dieser Methode wird das Ertragspotenzial der einzelnen Immobilien auf der Basis der prognostizierten zukünftigen Einnahmen und Ausgaben für einen Zeitraum von zehn Jahren ermittelt. Um den Verkehrswert eines Grundstücks zu berechnen, werden die Barwerte der Nettogeldzuflüsse summiert und mit dem Restwert des Grundstücks addiert. Der Verkehrswert entspricht dem angemessenen Marktwert einer Immobilie zum Zeitpunkt der Schätzung.

Der für die Bewertung des Immobilienbestandes verwendete Nettokapitalisierungssatz beträgt 3,75% per 30. September 2013 (3.75% per 31. März 2013). Hinzu kommt der Satz, der die Situation der einzelnen Grundstücke widerspiegelt.

## BONHÔTE IMMOBILIER

### Kennzahlen

		30. Sep. 13	30. Sep. 12
Gesamtvermögen	CHF	786'564'060.07	770'109'046.41
Nettofondsvermögen	CHF	585'068'527.72	584'644'776.08
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	751'730'000.00	749'540'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	11'499'257.33	0.00

	Anteile im Umlauf	Nettovermögen	Nettoinventarwert pro Anteil	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
2011/2013	5'414'725	591'422'576.25	109.20	3.00	0.00	3.00
<b>30.09.2013</b>	<b>5'414'725</b>	<b>585'068'527.72</b>	<b>108.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

### Nach den SFA-Richtlinien berechnete Indizes

	30. Sep. 13
Mietausfallrate.....	1.61 %
Fremdfinanzierungsquote.....	23.44 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge).....	57.25 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (NAV)).....	1.21 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (GAV)).....	0.92 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE).....	1.69 %
Ausschüttungsrendite.....	2.47 %
Agio/Disagio per 30. September 2013.....	12.45 %
Anlagerendite.....	1.67 %

### Bonhôte-Immobilier Performance (dividende reinvestiert)

	2013 <sup>1</sup>	2012	Seit Bestehen des Fonds <sup>2</sup>	In der Berichtsperiode 01.04.13 - 30.09.13
<b>Bonhôte-Immobilier</b>	-1.04%	8.63%	39.97%	-0.41%
<b>SXI Real Estate Funds Index*</b>	-3.71%	6.27%	39.70%	-2.49%

\* 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 2013 bis 30. September 2013

<sup>2</sup> Vom 11. Oktober 2006 bis 30. September 2013 (kumulierte Performance)

# BONHÔTE IMMOBILIER

## Bilanz

	30. Sep 13	30. Sep 12
	CHF	CHF
<b>Bankguthaben</b>		
Bankguthaben auf Sicht	13'672'039.54	12'638'380.08
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	406'850'000.00	429'210'000.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	67'230'000.00	44'520'000.00
Gemischte Bauten	188'810'000.00	180'670'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	17'620'000.00	0.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	71'220'000.00	71'350'000.00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	0.00	23'790'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	11'499'257.33	0.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>763'229'257.33</b>	<b>749'540'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	9'662'763.20	7'930'666.33
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>786'564'060.07</b>	<b>770'109'046.41</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Hypothekarschulden	178'915'757.15	167'587'636.25
Sonstige Verbindlichkeiten	18'389'449.78	13'683'268.08
Offene Verbindlichkeiten	0.00	4'139.00
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>197'305'206.93</b>	<b>181'275'043.33</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>589'258'853.14</b>	<b>588'834'003.08</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-4'190'325.42	-4'189'227.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>585'068'527.72</b>	<b>584'644'776.08</b>

## Veränderung des Nettovermögens

Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	591'422'576.25	591'813'535.08
Ausschüttung	-16'244'175.00	-15'431'966.25
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	0.00	0.00
Gesamtergebnis	9'890'126.47	8'263'207.25
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>585'068'527.72</b>	<b>584'644'776.08</b>

## Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile

### Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf

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

<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>CHF</b>	<b>108.05</b>	<b>107.95</b>
--	------------	---------------	---------------

**BONHÔTE IMMOBILIER**

		30. Sep 13	30. Sep 12
		CHF	CHF
<b>Weitere Informationen ( Art. 68 KKV-FINMA)</b>			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	600'000.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Aktien		0	0

Rückstellungen für Reparaturen und Renovierungen auf dem Gebäude in Bulle, route de Verdel 17-19 nach einer Defekt Meldung (Gebäude am 28. November 2008 verkauft)



# BONHÔTE IMMOBILIER

## Erfolgsrechnung

	Vom 01.04.2013 bis 30.09.2013	Vom 01.04.2012 bis 30.09.2012
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	22'636'597.78	22'107'739.00
Bankzinsen	2'688.60	4'586.23
Sonstiger Ertrag	0.00	8'731.05
Sonstige Mietzinseinnahmen	81'073.63	99'402.88
<b>Total Erträge</b>	<b>22'720'360.01</b>	<b>22'220'459.16</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen	1'666'679.39	1'887'587.47
Sonstige Passivzinsen	0.00	0.85
Unterhalt und Reparaturen	3'137'314.53	2'383'399.94
Liegenschaftenverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	1'777'946.17	1'785'246.09
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	1'022'960.70	992'060.75
Steuern	4'359'240.69	4'312'324.60
Schätzungs- und Prüfaufwand	105'633.70	55'167.50
Rechtskosten	16'926.55	7'634.75
Bankgebühren	93'033.37	90'233.73
Publikations- und Druckkosten sowie weitere Kosten	29'531.85	3'973.08
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	2'223'910.92	2'219'265.20
die Depotbank	126'021.62	125'758.37
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	-73'779.64	-25'642.73
<b>Total Aufwand</b>	<b>14'485'419.85</b>	<b>13'837'009.60</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>8'234'940.16</b>	<b>8'383'449.56</b>
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	0.00	-309.75
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>8'234'940.16</b>	<b>8'383'139.81</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	1'655'186.31	-119'932.56
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>9'890'126.47</b>	<b>8'263'207.25</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Nettoertrag	8'234'940.16	8'383'449.56
Vortrag des Ertrags	834'975.67	1'062'727.95
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>9'069'915.83</b>	<b>9'446'177.51</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>9'069'915.83</b>	<b>9'446'177.51</b>

## BONHÔTE IMMOBILIER

### Immobilieninventar Mietliegenschaften

		Wieder- verkaufswert 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>				
	47/49, rte de Veyrier	8'823'847.14	10'340'000.00	359'598.00	6.99%
	<b>Genf</b>				
	14, rue de Beaumont - 14, rue de Contamines	7'978'906.80	9'160'000.00	267'570.00	5.89%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	39'133'812.01	42'200'000.00	1'273'138.30	6.07%
	50, rue Liotard	5'467'906.80	5'550'000.00	144'584.00	5.29%
	57, rue de Lyon	10'657'970.45	11'670'000.00	346'301.10	5.99%
	<b>Lancy</b>				
	19, ch. des Pâquerettes	11'464'066.40	13'370'000.00	378'521.25	5.76%
	21, ch. des Palettes	8'561'830.38	9'830'000.00	278'658.00	5.67%
	25 à 29, ch. des Pontets	19'969'626.22	22'040'000.00	655'934.40	5.95%
	<b>Onex</b>				
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	9'574'962.23	10'030'000.00	315'199.00	6.26%
	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	32'491'911.00	36'420'000.00	1'116'722.00	6.13%
	<b>Vernier</b>				
	35, av. du Lignon	5'771'887.77	7'110'000.00	205'230.00	5.77%
<b>NEUENBURG</b>	<b>Boudry</b>				
	33/35, rte de la Gare	3'923'875.03	3'980'000.00	127'117.05	6.09%
	<b>Colombier</b>				
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'054'046.24	5'100'000.00	169'020.70	6.54%
	1/3, rue de la Colline	5'679'522.42	6'000'000.00	180'532.55	6.08%
	11a/11b, rue des Vernes	5'170'010.00	5'030'000.00	160'713.50	6.39%
	5 à 9, ch. des Saules	7'219'175.63	7'650'000.00	243'091.45	6.06%
	<b>Cortailod</b>				
	6 à 14, ch. des Landions	5'806'534.31	6'100'000.00	181'380.55	5.92%
	<b>La Chaux-de-Fonds</b>				
	23, rue du Parc	3'040'784.55	3'140'000.00	94'596.85	6.06%
	<b>Neuenburg</b>				
	19, rue des Vignolants	4'519'386.10	4'400'000.00	140'490.00	6.38%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'514'977.70	6'440'000.00	197'020.00	6.17%
	26/28, rue des Battieux	4'721'488.95	4'790'000.00	146'170.00	6.11%
	<b>Peseux</b>				
	10/12, rue de la Gare	4'087'824.45	4'320'000.00	130'055.00	6.36%
<b>WALLIS</b>	<b>Conthey</b>				
	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	14'460'000.00	357'544.00	5.13%











