

**BONHÔTE-IMMOBILIER**

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds.

**Geprüfter Jahresbericht**  
**30 September 2014**

**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)

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.

#### **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
Robert <b>Pennone</b>	Verwaltungsratsmitglied
Philippe <b>de Cholier de Cibeins</b>	Verwaltungsratsmitglied
Didier <b>Brosset</b>	Verwaltungsratsmitglied
Alain <b>Golaz</b>	Verwaltungsratsmitglied
Philippe <b>Bens</b>	Verwaltungsratsmitglied
Guillaume <b>Fromont</b>	Verwaltungsratsmitglied

### Geschäftsleitung

Christophe <b>Audouset</b>	Generaldirektor
Nicolas <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 – Neuenburg
Christian <b>Cottet</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, ernennt ihren Vertreter – Nyon

### Schätzungsexperten

(jeder zu bestimmte Liegenschaften zugeordnet)

Olivier <b>Bettens</b>	Architekt EPFL – Lausanne
Stéphane <b>Picci</b>	Geschäftsführer Expertop – Expertises et Conseils – St-Aubin-Sauges
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  
 Fidimmobil SA – Neuenburg  
 Rosset & Cie SA – Genf  
 Régie Duboux SA – Lausanne  
 Le Forum Immobilier Genève SA – Genf  
 Gérances Foncières SA – Freiburg  
 Naef & Cie SA – Lausanne

### Revisionsstelle

KPMG SA – Genf

## Anlagekommentar

Das Geschäftsjahr 2014-2015 entwickelt sich weiterhin positiv. Die Mieterträge steigen unvermindert an, insbesondere infolge der im Juli 2014 erfolgreich in Betrieb genommenen neuen Gebäude in Mont-sur-Lausanne (En Budron A5, administratives Gebäude) und in Genf (37a, rte de Veyrier, Wohngebäude), die zurzeit beide zu 100% belegt sind. Mit den beiden Neubauten nähert sich der Wert der verwalteten Immobilien der Marke von CHF 825 Millionen.

Im Weiteren haben wir im Juni in der Wohnsiedlung Le Lignon in Genf (15, av. du Lignon) eine weitere Akquisition getätigt, sodass nun zwei Gebäudeteile dieses Komplexes im Fonds vertreten sind. Damit konnte der Entscheid über den Verkauf eines Wohngebäudes in Yverdon-les-Bains (36 à 42, rue des Moulins) kompensiert werden. In unregelmässigen Abständen gehen nach wie vor Dossiers mit Verkaufsobjekten bei uns ein, wobei wieder vermehrt kommerziell genutzte Liegenschaften angeboten werden. Die Preise für Wohnbauten bleiben hoch, aber es werden uns zusehends Objekte als Mietliegenschaften angeboten, die ursprünglich zum Verkauf als Stockwerkeigentum vorgesehen waren.

Die Etappen 1 und 2 des Projekts in Delémont befinden sich nun in der Phase des Innenausbaus, da die Fertigstellung des Rohbaus mit Fenstern und Isolierung der beiden Etappen im Abstand von drei Monaten erfolgte. Aufgrund der relativ guten Wetterbedingungen in diesem Herbst können seit kurzem die verschiedenen Fassadenverkleidungen angebracht werden – in der Hoffnung, den Deckputz vor dem Winterbeginn fertig stellen zu können. Die Erdarbeiten und/oder der Rohbau der anderen Etappen erfolgen plangemäss. Die voraussichtliche Inbetriebnahme der Etappe 1 und der ersten Hälfte der Etappe 2, die ebenfalls von der Teilrealisierung der Innenausbauarbeiten im Frühjahr 2015 abhängt, wurde für Juni nächsten Jahres bestätigt.

Die Sanierung der Hülle des Gebäudes an der Route de Veyrier 33 bis 37 / rue Fontenette 5/7 in Carouge rückt dem Ende entgegen. Nach dem Abbau der Gerüste zeigt sich bereits das neue, moderne Gesicht des Gebäudes. Parallel dazu werden mehrere Gebäude des Portfolios im Hinblick auf deren Werterhaltung und Nachhaltigkeit geprüft.

## **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 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.

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.

Die Bauten werden zu den tatsächlichen Baukosten am Datum des Nettoinventarwerts bewertet.

Der für die Bewertung des Immobilienbestandes verwendete Nettokapitalisierungssatz beträgt 3.65% per 31. März 2014 (3.75% per 31. März 2013). Hinzu kommt der Satz, der die Situation der einzelnen Grundstücke widerspiegelt.

**Kennzahlen**

		30. Sep. 14	30. Sep. 13
Gesamtvermögen	CHF	841'530'935.63	786'564'060.07
Nettofondsvermögen	CHF	610'585'873.21	585'068'527.72
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	815'550'000.00	751'730'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	6'767'647.00	11'499'257.33

	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	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
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
<b>30.09.2014</b>	<b>5'414'725</b>	<b>610'585'873.21</b>	<b>112.75</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

**Nach den SFA-Richtlinien berechnete Indizes**

	30. Sep. 14	30. Sep. 13
Mietausfallrate.....	2.16 %	1.61 %
Fremdfinanzierungsquote.....	24.24 %	23.44 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge).....	57.40 %	57.25 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>(REF)</sub> )(GAV).....	0.86 %	0.92 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>(REF)</sub> )(NAV).....	1.16 %	1.21 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE).....	3.66 %	1.69 %
Ausschüttungsrendite.....	2.43 %	2.47 %
Agio/Disagio per 31. März 2014 / 2013.....	11.66 %	12.45 %
Anlagerendite.....	3.68 %	1.67 %

**Bonhôte-Immobilier Performance (Dividende reinvestiert)**

	2014 <sup>1</sup>	2013	Seit Bestehen des Fonds <sup>2</sup>	In der Berichtsperiode 01.04.14 - 30.09.14
<b>Bonhôte-Immobilier</b>	7.55%	-2.26%	48.68%	8.46%
<b>SXI Real Estate Funds Index*</b>	8.06%	-2.77%	14.78%	4.21%

\* 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 2014 bis 30. September 2014

<sup>2</sup> Vom 11. Oktober 2006 bis 30. September 2014 (kumulierte Performance)

**Bilanz**

	30. Sep 14	30. Sep 13
	CHF	CHF
<b>Bankguthaben</b>		
Bankguthaben auf Sicht	12'039'416.89	13'672'039.54
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	434'490'000.00	406'850'000.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	68'460'000.00	67'230'000.00
Gemischte Bauten	190'720'000.00	188'810'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	104'110'000.00	17'620'000.00
Stockwerkeigentum Gemischte Bauten	17'770'000.00	71'220'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	6'767'647.00	11'499'257.33
<b>Total Grundstücke</b>	<b>822'317'647.00</b>	<b>763'229'257.33</b>
Sonstige Vermögenswerte	7'173'871.74	9'662'763.20
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>841'530'935.63</b>	<b>786'564'060.07</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Hypothekarschulden	199'333'135.75	178'915'757.15
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>1</sup>	22'768'304.16	18'389'449.78
Offene Verbindlichkeiten	204'051.90	0.00
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>222'305'491.81</b>	<b>197'305'206.93</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>619'225'443.82</b>	<b>589'258'853.14</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-8'639'570.61	-4'190'325.42
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>610'585'873.21</b>	<b>585'068'527.72</b>

**Veränderung des Nettovermögens**

Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	604'829'110.76	591'422'576.25
Ausschüttung	-16'569'058.50	-16'244'175.00
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	0.00	0.00
Gesamtergebnis	22'325'820.95	9'890'126.47
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>610'585'873.21</b>	<b>585'068'527.72</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>112.75</b>	<b>108.05</b>
--	------------	---------------	---------------

		30.09.2014	au 30.09.2013
		CHF	CHF
<b>Weitere Informationen ( Art. 68 KKV-FINMA)</b>			
Saldo Abschreibungskonto der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Saldo Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	CHF	600'000.00	600'000.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Aktien		0	0

**Erfolgsrechnung**

	Vom 01.04.2014 bis 30.09.2014	Vom 01.04.2013 bis 30.09.2013
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	23'442'770.85	22'636'597.78
Bankzinsen	215.03	2'688.60
Bauzinsen	240'250.51	0.00
Sonstige Mietzinseinnahmen	62'418.79	81'073.63
<b>Total Erträge</b>	<b>23'745'655.18</b>	<b>22'720'360.01</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen	1'586'971.99	1'666'679.39
Sonstige Passivzinsen	6'855.45	0.00
Unterhalt und Reparaturen	2'995'394.09	3'137'314.53
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	2'203'156.13	1'777'946.17
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	886'102.90	1'022'960.70
Steuern	4'664'417.50	4'359'240.69
Schatzungs- und Prüfaufwand	134'568.64	105'633.70
Bankgebühren	0.00	16'926.55
Publikations- und Druckkosten	104'003.78	93'033.37
Rückstellungen für künftige Reparaturen *	21'242.22	29'531.85
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	2'272'359.57	2'223'910.92
die Depotbank	128'878.31	126'021.62
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	-56'151.40	-73'779.64
<b>Total Aufwand</b>	<b>14'947'799.18</b>	<b>14'485'419.85</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>8'797'856.00</b>	<b>8'234'940.16</b>
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	1'267'691.96	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>10'065'547.96</b>	<b>8'234'940.16</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	12'260'272.99	1'655'186.31
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>22'325'820.95</b>	<b>9'890'126.47</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
	CHF	CHF
Nettoertrag	8'787'902.00	8'234'940.16
Vortrag des Ertrags	618'514.04	834'975.67
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>9'406'416.04</b>	<b>9'069'915.83</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>9'406'416.04</b>	<b>9'069'915.83</b>

## 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>				
	47/49, rte de Veyrier	9'048'254.39	11'170'000.00	362'601.00	6.61%
	<b>Genf</b>				
	14, rue de Beaumont - 14, rue de Contamines	8'088'841.50	9'790'000.00	289'675.00	5.96%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	39'380'416.89	44'110'000.00	1'289'521.40	5.92%
	50, rue Liotard	5'510'480.10	6'160'000.00	152'877.00	5.08%
	57, rue de Lyon	10'715'713.85	12'510'000.00	350'350.10	5.61%
	<b>Lancy</b>				
	19, ch. des Pâquerettes	11'750'032.25	14'160'000.00	385'218.00	5.45%
	21, ch. des Palettes	8'569'430.38	10'460'000.00	278'391.10	5.40%
	25 à 29, ch. des Pontets	20'197'374.12	23'500'000.00	662'359.70	5.64%
	<b>Onex</b>				
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	9'575'347.23	11'370'000.00	310'954.00	5.59%
	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	32'527'917.65	38'450'000.00	1'112'715.05	5.83%
	<b>Vernier</b>				
	35, av. du Lignon	5'771'887.77	7'370'000.00	205'595.00	5.59%
	15, av. du Lignon	8'101'581.00	8'590'000.00	73'755.00	5.34%
<b>Neuenburg</b>	<b>Boudry</b>				
	33/35, rte de la Gare	3'923'875.03	4'210'000.00	119'512.00	5.77%
	<b>Colombier</b>				
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'075'821.44	5'260'000.00	166'585.30	6.33%
	1/3, rue de la Colline	5'679'522.42	6'270'000.00	179'294.15	5.90%
	11a/11b, rue des Vernes	5'175'760.00	5'140'000.00	160'339.50	6.29%
	5 à 9, ch. des Saules	7'219'175.63	7'810'000.00	229'459.00	5.94%
	<b>Cortailod</b>				
	6 à 14, ch. des Landions	5'806'815.36	6'270'000.00	178'229.00	5.73%
	<b>La Chaux-de-Fonds</b>				
	23, rue du Parc	3'040'784.55	3'120'000.00	85'492.00	6.12%
	<b>Neuenburg</b>				
	19, rue des Vignolants	4'519'386.10	4'500'000.00	132'475.00	6.16%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'514'977.70	6'550'000.00	204'709.50	6.01%
	26/28, rue des Battieux	4'755'648.95	4'920'000.00	143'895.00	5.83%
	<b>Peseux</b>				
	10/12, rue de la Gare	4'112'144.45	4'160'000.00	140'629.00	6.63%
<b>Wallis</b>	<b>Conthey</b>				
	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	14'970'000.00	333'404.00	5.02%
<b>Waadtland</b>	<b>Aigle</b>				
	11, ch. des Rosiers	1'235'143.86	1'310'000.00	52'671.00	8.04%
	<b>Bex</b>				
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'506'110.90	7'850'000.00	260'792.70	7.00%
	47a à 47d, av. de la Gare	10'061'780.90	10'700'000.00	355'758.00	6.80%

<b>Waadtland</b>	<b>Bussigny-près-Lausanne</b>				
	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. de Riettaz	9'588'281.87	8'920'000.00	289'686.00	6.54%
	<b>Chavornay</b>				
	13, rue de Sadaz	2'773'825.33	2'620'000.00	86'716.00	7.15%
	9, rue de Sadaz	2'407'010.55	2'570'000.00	77'550.40	6.15%
	<b>Cheseaux-sur-Lausanne</b>				
	22, ch. de Champ-Pamont	3'245'169.00	2'840'000.00	108'473.00	7.66%
	<b>Ecublens</b>				
	13a à 13c, ch. du Stand	12'892'834.40	14'040'000.00	395'430.50	5.75%
	<b>Lausanne</b>				
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'125'865.36	4'420'000.00	166'383.80	7.58%
	46, av. Marc-Dufour	2'022'138.86	2'180'000.00	80'538.00	7.39%
	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'523'535.43	12'890'000.00	395'642.00	6.28%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'716'098.88	5'730'000.00	181'138.20	6.34%
	9-13, av. de Montchoisi	15'122'509.80	15'630'000.00	548'389.50	7.40%
	<b>Lutry</b>				
	20, ch. de la Jaque	5'876'119.10	6'310'000.00	199'608.00	6.28%
	<b>Nyon</b>				
	1 à 7, rte du Reposoir	26'262'876.90	32'440'000.00	923'440.70	5.84%
	<b>Onnens</b>				
	4 à 26, rte de la Gare	3'126'395.75	2'910'000.00	101'688.00	7.00%
	<b>Payerne</b>				
	24, rue de Guillermaux	3'118'516.82	3'550'000.00	117'540.00	6.65%
	<b>Vevey</b>				
	10, bd Paderewski	3'398'282.21	3'090'000.00	111'525.75	7.39%
	26, ch. Emile-Javelle	4'292'926.44	4'550'000.00	157'650.40	6.95%
	<b>Veytaux</b>				
	6/8, rue de la Gare	6'104'660.34	5'940'000.00	182'068.70	5.93%
	<b>Yverdon-les-Bains</b>				
	10/12, rue de Plaisance	6'917'741.77	7'530'000.00	226'253.90	6.00%
	22, rue des Jordils	5'173'232.33	5'650'000.00	188'130.00	6.89%
	36 à 42, rue des Moulins	-	-	123'416.00	-
	<b>Total</b>	<b>392'333'331.45</b>	<b>434'490'000.00</b>	<b>12'878'526.35</b>	

**Stockwerkeigentum in Wohnbauten**

<b>Freiburg</b>	<b>Freiburg</b>				
	20 à 24, impasse de la Forêt	21'730'870.46	19'700'000.00	770'483.75	8.68%
<b>Genf</b>	<b>Bernex</b>				
	8 à 16, ch. de Paris	4'908'050.40	4'230'000.00	162'162.00	7.67%
<b>Neuenburg</b>	<b>La Chaux-de-Fonds</b>				
	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	6'182'936.35	6'080'000.00	197'812.45	6.32%
	<b>Neuenburg</b>				
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'567.89	22'970'000.00	582'449.00	5.08%
	50, rue de Fontaine-André	4'696'172.67	5'540'000.00	161'408.80	5.81%
<b>Waadtland</b>	<b>Aigle</b>				
	52, rte d'Evian	9'159'816.77	9'940'000.00	312'859.25	6.70%
	<b>Total</b>	<b>68'540'414.54</b>	<b>68'460'000.00</b>	<b>2'187'175.25</b>	

**Gemischte Bauten**

<b>Genf</b>	<b>Carouge</b>				
	33 à 37, 37a rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	22'098'537.48	26'300'000.00	604'570.45	5.80%
	<b>Genf</b>				
	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	31'256'118.21	37'900'000.00	1'236'770.15	6.55%
	11, rue Sautter	15'633'820.95	18'030'000.00	532'584.00	5.97%
<b>Waadtland</b>	<b>Echallens</b>				
	13, Grand-Rue	7'383'418.63	8'050'000.00	244'233.00	5.58%
	<b>Lausanne</b>				
	36, av. de Cour	16'432'360.33	19'110'000.00	499'217.00	5.22%
	56 à 62, av. de Tivoli	15'778'368.92	17'630'000.00	560'040.00	6.35%
	<b>Payerne</b>				
	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'048'014.33	5'860'000.00	177'589.00	6.28%
	<b>Vevey</b>				
	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésole	16'817'722.35	18'880'000.00	581'973.60	6.16%
	2/4, rue du Simplon	5'302'816.44	4'800'000.00	172'752.90	7.23%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	16'263'213.86	14'350'000.00	527'243.00	7.49%
	<b>Yverdon-les-Bains</b>				
	21 à 31, rue d'Orbe	19'611'991.58	19'810'000.00	627'032.00	6.39%
	<b>Total</b>	<b>171'626'383.08</b>	<b>190'720'000.00</b>	<b>5'764'005.10</b>	

**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

Genf	Genf				
	15, rue Lombard	2'532'246.35	3'250'000.00	76'734.00	4.72%
<b>Neuenburg</b>	<b>Bevaix</b>				
	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'464.41	29'850'000.00	694'410.00	4.65%
<b>Waadtland</b>	<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>				
	En-Budron A5	23'594'080.01	26'970'000.00	449'089.15	5.81%
	<b>Montreux</b>				
	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'355'765.50	4'950'000.00	56'078.40	5.42%
	26, rue du Collège	3'637'900.19	3'370'000.00	131'808.00	7.82%
	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	24'429'881.52	26'010'000.00	464'799.90	3.57%
	<b>Vevey</b>				
	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	5'822'986.27	4'630'000.00	167'146.00	7.15%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'088'841.40	5'080'000.00	114'838.70	5.30%
	<b>Total</b>	<b>96'937'165.65</b>	<b>104'110'000.00</b>	<b>2'154'904.15</b>	

**Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten**

Genf	Genf				
	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	16'812'467.74	17'770'000.00	458'160.00	5.16%
	<b>Total</b>	<b>16'812'467.74</b>	<b>17'770'000.00</b>	<b>458'160.00</b>	

**Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten**

Jura	Delémont				
	Sous Blanche Pierre	6'863'371.23	6'767'647.00	-	
	<b>Total</b>	<b>6'863'371.23</b>	<b>6'767'647.00</b>	<b>-</b>	

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

**Zusammenfassung**

	Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF
Wohnbauten	392'333'331.45	434'490'000.00	12'878'526.35
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	68'540'414.54	68'460'000.00	2'187'175.25
Gemischte Bauten	171'626'383.08	190'720'000.00	5'764'005.10
Kommerziell genutzte Liegenschaften	96'937'165.65	104'110'000.00	2'154'904.15
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	16'812'467.74	17'770'000.00	458'160.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	6'863'371.23	6'767'647.00	-
<b>Total</b>	<b>753'113'133.69</b>	<b>822'317'647.00</b>	<b>23'442'770.85</b>

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks des Fonds Bonhôte Immobilier beträgt per 30. Sept. 2014 CHF 687'798'555.00

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**

<b>Wohnbauten</b>		<b>Kaufspreis in CHF</b>
<b>Genf</b>	<b>Vernier</b>	
	15, av. du Lignon	7'730'000.00
	<b>Total</b>	<b>7'730'000.00</b>
		<hr/>
		<b>Total Käufe</b>
		<b>7'730'000.00</b>

**Verkäufe**

<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		<b>Verkaufspreis in CHF</b>
<b>Waadtland</b>	<b>Yverdon-les-Bains</b>	
	36 à 42, rue des Moulins	7'950'000.00
	<b>Total</b>	<b>7'950'000.00</b>
		<hr/>
		<b>Total Verkäufe</b>
		<b>7'950'000.00</b>

## Hypothekarschulden im Detail

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz pro Jahr	Laufzeitbeginn	Verfalldatum
950'000.00	FIX	3.45%	31.03.2006	31.01.2016
7'000'000.00	FIX	1.25%	18.07.2014	30.12.2019
8'000'000.00	FIX	1.56%	18.07.2014	30.12.2021
9'900'000.00	FIX	3.63%	28.06.2006	31.12.2014
6'590'000.00	FIX	3.60%	04.04.2007	31.03.2022
10'000'000.00	FIX	0.55%	01.01.2013	variabel
12'252'200.00	FIX	0.90%	31.03.2014	variabel
13'000'000.00	FIX	0.68%	02.07.2013	02.10.2014
17'365'000.00	L6MCHF	1.60%	31.03.2006	variabel
10'566'905.75	FIX	3.91%	29.06.2007	26.09.2016
21'500'000.00	FIX	0.56%	30.07.2013	31.12.2014
6'250'000.00	FIX	1.22%	05.06.2014	31.05.2018
6'000'000.00	FIX	1.65%	28.06.2013	28.06.2021
1'100'000.00	FIX	3.45%	31.03.2006	31.01.2016
2'200'000.00	FIX	3.84%	12.04.2006	30.11.2017
2'500'000.00	FIX	3.45%	31.03.2006	31.01.2016
6'100'000.00	FIX	3.63%	28.06.2006	31.12.2014
2'750'000.00	FIX	3.57%	06.12.2005	30.04.2017
4'374'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	variabel
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	30.12.2027
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	30.12.2024
3'811'280.00	FIX	3.50%	16.07.2008	20.11.2015
37'123'750.00	FIX	0.77%	28.05.2010	30.12.2014

**199'333'135.75****1.63%**

(durchschnittlicher, gewichteter Zinssatz)

## Effektiv angewandte Vergütungssätze

		Maximaler Satz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
<b>Entschädigung der Fondsleitung</b>			
Verwaltungskommission und Vertrieb	ch. 5.3 prospectus und § 20 des Fondsvertrags	1.00%	0.75%
Zeichungskommission	§ 19 des Fondsvertrags	5.00%	-
Rücknahmekommission	§ 19 des Fondsvertrags	1.00%	-
Kauf oder Verkauf von Immobilien	ch. 5.3 prospectus und § 20 des Fondsvertrags	1.00%	1.00%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	ch. 5.3 prospectus und § 20 des Fondsvertrags	3.00%	0% à 3%
Liegenschaftsverwaltung	ch. 5.3 prospectus und § 20 des Fondsvertrags	5.00%	2% à 4.25%
<b>Entschädigung der Depotbank</b>			
Verwahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldbriefe und Immobilien-Aktien	ch. 5.3 prospectus und § 20 des Fondsvertrags	CHF 125.--	CHF 125.--
Kommission der Depotbank	ch. 5.3 prospectus und § 20 des Fondsvertrags	0.0425%	0.0425%