



UNGEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT
30. SEPTEMBER 2019
ANLAGEFONDS BONHÔTE-IMMOBILIER



FidFund Management SA

Verwaltungsrat

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

Präsident
Vizepräsident
Verwaltungsratsmitglied
Verwaltungsratsmitglied
Verwaltungsratsmitglied

Geschäftsleitung

Selda Karaca
Christophe Audouset
Lionel Bauer

Generaldirektorin
Vizedirektor
Vizedirektor (ab dem 02.09.2019)

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, ernennt 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 – Genf
Architekt EAUG-SIA-REG A – Bureau d'architecture Processus Immobilier SA – Genf
Architektin und Immobilienexperte - D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges

Liegenschaftsverwaltung

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

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 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 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

Halbjahresbericht

Mit einem Gesamtvermögen von über 985 Millionen Franken setzt der Anlagefonds Bonhôte-Immobilier seinen Wachstumskurs fort, wobei er an seiner konservativen und gemässigten Schritt-für-Schritt-Strategie festhält. Die im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Dividende für das Geschäftsjahr 2018/2019 von CHF 3.15 je Anteil wurde am 11. Juli 2019 ausgeschüttet. Die Anleger konnten gemäss Emissionsprospekt das dritte Jahr in Folge zwischen einer Bardividende und neuen Fondsanteilen wählen. Im Bereich der Immobilienfonds ist und bleibt diese Lösung einmalig. Wie im Vorjahr bezogen 67% der Anteilhaber ihre Dividende in Form von Anteilen, was 108'866 neuen Anteilen entspricht. Mit dieser Transaktion, die einmal mehr das Vertrauen der Anleger in den Fonds Bonhôte-Immobilier belegt, konnte der Anlagefonds Mittel in der Höhe von über 13 Millionen Franken beschaffen.

Immobilienportfolio

Am 1. September 2019 wurde eine neue Gewerbeimmobilie in unser Portfolio aufgenommen. Das 2004 erstellte Gebäude im Wert von CHF 5,2 Millionen verfügt über eine sehr gute Lage in Gland, am chemin de Riant-Coteau 5, der parallel zur route Suisse verläuft. Der beurkundete Kaufvertrag enthält ein Vorkaufsrecht zugunsten von Bonhôte-Immobilier für den Erwerb der Nachbarliegenschaft.

Mit dem Ziel, das Portfolio attraktiv zu halten, haben wir folgende wichtigen Studien und/oder Arbeiten mit kurz-, mittel- und langfristiger Planung in Angriff genommen:

In Genf ist das Potenzial des Gebäudes an der rue Hoffmann 1, route de Meyrin 4 bis 8 (Fotos auf Seiten 22 und 23) auf Grundlage des Mandats für Parallelstudien im ersten Halbjahr mit zusätzlichen Analysen durch das Büro Lacroix Chessex weiter abgeklärt worden. Gestützt auf diese Arbeiten wurde Ende Sommer ein vorläufiges Baugesuch (DP) eingereicht. Dieses umfasst die Renovierung der bestehenden Fassaden und die Aufstockung um 2 Etagen mit der Erstellung von 32 Wohnungen sowie einer Neuge-

staltung des Parkings, verbunden mit dem Bau eines Studentenwohnheims und weiteren Räumen. Dieses Verfahren muss es ermöglichen, seitens der Behörden eine Antwort betreffend Standort, Nutzung, Begrenzung, Volumen und Erschliessung des eingereichten Projekts zu erhalten, bevor das definitive Baugesuch (DD) eingereicht werden kann.

Ebenfalls im Kanton Genf wurden Studien für die Renovierung und die Aufstockung unserer Gebäude an folgenden Adressen in Auftrag gegeben: route de Veyrier 47-49 in Carouge, rue de Lyon 57 in Genf und chemin des Palettes 21 in Grand-Lancy.

In Vevey konnte das renovierte historische Gebäude an der rue de Lausanne 8 bis 14 von den mehreren hunderttausend Besuchern der Fête des Vignerons bewundert werden. Nach der erfolgreichen Durchführung dieser ersten vier Etappen der Renovation, die von der lokalen Bevölkerung einstimmig unterstützt wird, werden die umfangreichen Restaurations- und Aufwertungsarbeiten an diesem Gebäudekomplex an der avenue de la Gare 17 bis 21 ab 2020 fortgesetzt. Dadurch bietet sich die Gelegenheit, den Mieterspiegel durch die Erstellung von Wohnungen im Dachgeschoss zu verbessern und die Zukunft dieses Gebäudes zu sichern, das über eine äusserst zentrale Lage verfügt.

In Morges entwickelt sich der im Frühjahr 2019 anlässlich des Nachbarschafts- und Mieterfests eingeweihte Gebäudekomplex «Résidences du Lac» (Fotos auf der Deckseite und Seite 2) weiterhin mit dem erwarteten Erfolg durch die wachsende Belegung der verfügbaren Gewerbeflächen. Von den 35 Mietwohnungen sind bereits 33 vermietet. Zweifellos haben die Qualität und die zentrale Lage in Ufernähe dieses Projekt zu einem Erfolg gemacht.

In Neuchâtel an der rue de Saars 119 (Synthetisches Foto auf Seite 6) wurde diesen Sommer die Kommerzialisierung von 15 Minergie®-Eigentumswohnungen mit hohem Ausführungsstandard lanciert. Nach der Bestätigung zahlreicher Reservationen durch die Unterzeichnung eines Kaufvertrags folgen weitere Anmeldungen auf die verschiedenen Anzeigenkampagnen und Besichtigungen. Die ersten Erwerber

werden die grosszügigen 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen ab Frühjahr 2020 beziehen können.

In Neuchâtel wurde das Programm des Architekturwettbewerbs für die Entwicklung eines Wohnquartiers in Beauregard-Dessus am 1. November 2019 veröffentlicht. Das umfangreiche Terrain von 17'500 m² mit Blick auf die Landschaft am Westende von Neuchâtel verfügt über eine aussergewöhnliche Lage. Mit dem Architekturwettbewerb im offenen Verfahren sollen qualitativ hochstehende Vorschläge für die Entwicklung und Aufwertung des Quartiers eingeholt werden. Das Eingangsdatum für die Projekte wurde auf den 26. Februar 2020 festgesetzt, und die Preisübergabe soll voraussichtlich im Mai 2020 erfolgen. Nach dem Wettbewerb sollen alle zugelassenen Projekte öffentlich ausgestellt werden. Datum und Ort werden zu gegebener Zeit den Wettbewerbsteilnehmern mitgeteilt und über die Presse bekanntgegeben werden.

Perspektiven und Strategie

Kommunikation und Visibilität von Bonhôte-Immobilier sind Prioritäten, die in einer verstärkten Präsenz des Fonds bei seinen Partnern zum Ausdruck kommen. So fand am 24. September 2019 die Property

Tour 2019 statt, die bei unseren Anlegern grossen Anklang gefunden hat. Nachdem die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die «Les Résidences du Lac» in Morges, unser neues Gebäude mit gemischter Nutzung, besichtigt hatten, stand der Besuch eines Teils der Liegenschaften von Bonhôte-Immobilier im Kanton Genf auf dem Programm. Auf dieser Tour boten sich zahlreiche Gelegenheiten für einen lebhaften Austausch zwischen den anwesenden Personen, die sich von der Attraktivität der besuchten Immobilien sowie von der grossen Bedeutung überzeugen konnten, die den Machbarkeitsstudien für die Aufstockung und Renovation der Gebäude beigemessen wird.

Bonhôte Immobilier verfolgt die Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes hautnah und gehört nach wie vor zu den führenden Akteuren auf dem Westschweizer Immobilienmarkt. Um die Diversifikation des Immobilienportfolios zu erhöhen, werden neue Regionen, wie die an die Westschweiz angrenzenden Deutschweizer Kantone, für Immobilienanlagen geprüft. Gleichzeitig wird die Analyse von Anlagechancen in den Westschweizer Kantonen weiter verfolgt.

Neuchâtel, 22. November 2019



119, rue des Saars, Neuchâtel - Zusammenfassendes Foto

Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

Mit Datum vom 7. Juni 2019 wollen die FidFund Management SA als vertragliche Leitung des Fonds nach schweizerischem Recht vom Typ „Immobilienfonds“ Bonhôte-Immobilier (der „Fonds“) und CACEIS Bank Paris, Zweigstelle Nyon/Schweiz als Depotbank des Fonds die Anleger über folgende Änderung des Publikationsorgans des Fonds Bonhôte-Immobilier (der „Fonds“) informieren:

Die Internetplattform Swiss Fund Data (www.swiss-funddata.ch) wird als Publikationsorgan des Fonds gestrichen und durch das Schweizerische Handelsblatt (SHAB) ersetzt. Ab dem Datum der vorliegenden Mitteilung erfolgt somit bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie bei Auflösung des Anlagefonds die Veröffentlichung durch die Fondsleitung im Schweizerischen Handelsblatt (SHAB).

Wechsel des in Kap. 5.4 des Verkaufsprospekts des Fonds und in Kap. 4.1 des vereinfachten Verkaufsprospekts des Fonds angegebenen Publikationsorgans

Nachfolgende Ereignisse

Keine.

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 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.

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 3.66%.

Kennzahlen

		Per 30.09.2019	Per 30.09.2018
Gesamtvermögen	CHF	985'892'211.53	956'230'394.71
Nettofondsvermögen	CHF	747'245'206.13	714'679'832.13
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	928'510'042.00	900'200'042.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	44'506'271.00	38'609'673.00

Geschäftsjahren	Anteile im Umlauf	Nettovermögen 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
30.09.2019	6'261'536	747'245'206.13	119.35	0.00	0.00	0.00

Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Indizes

vom 13. September 2016

	Per 30.09.2019	Per 30.09.2018
Mietausfallrate	2.06 %	2.44 %
Fremdfinanzierungsquote	22.74 %	23.74 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) (Annualisiert)	60.90 %	58.72 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) (GAV) (Annualisiert)	0.80 %	0.84 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) (MV) (Annualisiert)	0.94 %	0.94 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE) (Annualisiert)	5.28 %	1.14 %*
Kapitalrendite (ROIC) (Annualisiert)	4.21 %	0.97 %*
Agio/disagio	18.59 %	15.97 %
Anlagerendite (6 Monate)	2.95 %	1.10 %

Bonhôte-Immobilier Performance (Dividende reinvestiert)

	2019 ¹	2018	Seit Bestehen des Fonds ²	In der Berichtsperiode 01.04.19-30.09.19
Bonhôte-Immobilier	11.37%	-9.80%	86.59%	6.13%
SXI Real Estate Funds Index**	14.13%	-5.32%	107.96%	5.22%

* Am 30.09.2018 waren der ROE von 1.14% und der ROIC von 0.97% im Finanzbericht nicht annualisiert.

Die annualisierte Indizes am 30.09.2018 waren 3.61% für den ROE und 2.88% für den ROIC.

** 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 30. September 2019

² Vom 11. Oktober 2006 bis 30. September 2019 (kumulierte Performance)



Ungeprüfter
Halbjahresbericht
per 30. September 2019

In allen Zweifelsfällen ist die französische Version massgebend.

Bilanz

		30.09.2019	30.09.2018
AKTIVEN			
Bankguthaben			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	8'499'570.28	12'611'915.50
Grundstücke			
Wohnbauten	CHF	528'600'042.00	515'720'042.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	88'940'000.00	102'150'000.00
Gemischte Bauten	CHF	167'480'000.00	159'450'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	107'810'000.00	101'990'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	35'680'000.00	20'890'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	44'506'271.00	38'609'673.00
Total Grundstücke	CHF	973'016'313.00	938'809'715.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	4'376'328.25	4'808'764.21
Gesamtfondsvermögen	CHF	985'892'211.53	956'230'394.71
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	149'299'400.00	129'339'200.00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	CHF	9'130'107.67	9'300'782.34
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Hypothekarschulden	CHF	72'002'500.00	93'552'500.00
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Gesamtverbindlichkeiten	CHF	230'432'007.67	232'192'482.34
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	755'460'203.86	724'037'912.37
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-8'214'997.73	-9'358'080.24
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	747'245'206.13	714'679'832.13

Veränderung des Nettovermögens

		30.09.2019	30.09.2018
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	732'297'039.34	712'830'103.91
Ausschüttung	CHF	-19'380'910.50	-18'975'491.00
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	12'615'614.86	12'570'100.73
Gesamtergebnis	CHF	21'713'462.43	8'255'118.49
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	CHF	747'245'206.13	714'679'832.13

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile

Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf		30.09.2019	30.09.2018
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		6'152'670.00	6'043'150.00
Ausgegebene Anteile		108'866.00	109'520.00
Zurückgenommene Anteile		0.00	0.00
Stand am Ende der Rechnungsperiode		6'261'536.00	6'152'670.00
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	119.35	116.15

Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)

		30.09.2019	30.09.2018
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 Aktien		0.00	0.00

Erfolgsrechnung

		Rechnungsperiode	
		01.04.19 - 30.09.19	01.04.18 - 30.09.18
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen	CHF	24'922'126.80	24'783'479.80
Bankzinsen	CHF	-26'330.80	-19'846.42
Bauzinsen	CHF	106'302.58	346'439.34
Sonstiger Ertrag	CHF	293'938.20	47'077.60
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	253'382.88	129'849.25
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	121'707.14	112'315.27
Total Erträge	CHF	25'671'126.80	25'399'314.84
AUFWAND			
Hypothekarzinsen	CHF	1'083'870.80	1'058'844.78
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	2'324'583.69	2'670'343.01
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftsteuer)	CHF	2'046'562.59	1'988'342.87
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	941'539.10	857'880.55
Steuern	CHF	5'849'924.81	5'321'931.39
Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	6'925.23	98'385.25
Anwältekosten	CHF	323.00	16'092.70
Bankgebühren	CHF	21'329.93	132'115.75
Publikations- und Druckkosten	CHF	15'448.08	22'584.15
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	CHF	2'753'367.50	2'680'436.50
die Depotbank	CHF	146'860.66	144'267.61
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen		135'085.86	20'957.98
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
Total Aufwand	CHF	15'325'821.25	15'012'182.54
Nettoertrag	CHF	10'345'305.55	10'387'132.30
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	0.00	-6'841.40
Realisierter Erfolg	CHF	10'345'305.55	10'380'290.90
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	11'368'156.88	-2'125'172.41
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF	21'713'462.43	8'255'118.49

Verwendung des Erfolges

		Rechnungsperiode	
		01.04.19 - 30.09.19	01.04.18 - 30.09.18
Nettoertrag	CHF	10'345'305.55	10'387'132.30
Vortrag des Ertrags	CHF	1'438'973.01	1'069'039.58
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	11'784'278.56	11'456'171.88
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	11'784'278.56	11'456'171.88

Immobilieninventar Mietliegenschaften

Mietliegenschaften

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²
Wohnbauten					
GENF					
Carouge	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	24'967'885.13	29'010'000.00	768'302.50	5.33%
	47/49, rte de Veyrier	9'563'127.69	13'160'000.00	390'624.00	6.00%
Genf	57, rue de Lyon	11'145'696.90	12'370'000.00	311'105.60	5.79%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	40'172'235.50	46'000'000.00	1'303'598.00	5.78%
	11, rue Sautter	16'473'871.54	19'430'000.00	557'102.00	5.79%
Grand-Lancy	21, ch. des Palettes	8'730'274.03	10'570'000.00	282'175.50	5.37%
Lancy	25 à 29, ch. des Pontets	20'940'001.77	24'190'000.00	692'824.20	5.73%
Le Petit-Saconnex	50, rue Liotard	5'651'233.55	6'260'000.00	166'152.00	5.40%
Onex	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'365'038.00	40'290'000.00	1'152'253.05	5.79%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'131'039.08	12'460'000.00	347'748.00	5.59%
Petit-Lancy	19, ch. des Pâquerettes	12'639'830.06	14'330'000.00	408'964.00	5.73%
Vernier	35, av. du Lignon	5'834'381.82	7'880'000.00	209'607.00	5.42%
	15, av. du Lignon	8'394'324.50	9'390'000.00	244'536.00	5.29%
NEUENBURG					
Boudry	33/35, rte de la Gare	3'997'859.73	4'520'000.00	129'342.00	5.70%
Colombier	5 à 9, ch. des Saules	7'252'752.48	8'440'000.00	227'101.80	5.53%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'153'377.74	5'930'000.00	179'378.00	6.18%
	1/3, rue de la Colline	5'694'980.58	7'010'000.00	187'389.00	5.45%
	11a/11b, rue des Vernes	5'277'068.75	5'500'000.00	160'201.50	5.87%
Cortailod	6, 12/14, ch. des Landions	5'817'250.21	6'510'000.00	181'614.00	5.58%
Neuchâtel	26/28, rue des Battieux	4'849'739.80	4'870'000.00	139'596.00	5.76%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'778'729.45	7'000'000.00	183'363.00	5.46%
	19, rue des Vignolants	5'093'478.85	4'940'000.00	124'906.00	5.60%
	1 à 7, rue des Battieux	9'850'148.09	10'720'000.00	315'710.50	6.42%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'797'022.90	11'180'042.00	16'060.00	0.58%
Peseux	10/12, rue de la Gare	4'638'300.85	5'140'000.00	143'473.00	5.76%
Saint-Blaise	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'618'247.96	7'980'000.00	218'227.00	5.57%
WALLIS					
Conthey	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'513.89	14'320'000.00	328'109.00	4.99%
WAADTLAND					
Aigle	11, ch. des Rosiers	1'316'286.66	1'630'000.00	47'265.00	6.98%
Bex	47a à 47d, av. de la Gare	10'263'174.34	12'330'000.00	346'035.00	6.16%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'568'113.78	8'410'000.00	249'212.00	6.52%
Bussigny-près-Lausanne	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Rlettaz	10'009'408.02	9'860'000.00	277'008.00	5.78%

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²
Chavornay	9, rue de Sadaz	2'413'426.15	2'770'000.00	81'521.00	5.89%
	13, rue de Sadaz	2'865'840.88	3'240'000.00	101'756.00	6.29%
Cheseaux-sur-Lausanne	22, ch. de Champ-Pamont	3'310'178.60	3'210'000.00	105'024.00	6.54%
Ecublens	13a à 13c, ch. du Stand	13'121'425.45	15'290'000.00	405'077.00	5.38%
La Conversion	20, ch. de la Jaque	5'925'192.80	6'680'000.00	186'774.00	5.59%
Lausanne	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'607'585.53	13'790'000.00	402'250.00	5.89%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'376'313.71	5'070'000.00	188'291.40	7.43%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'198'997.32	17'140'000.00	516'001.00	6.56%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'889'073.78	6'760'000.00	190'231.20	5.63%
Nyon	1 à 7, rte du Reposoir	29'892'070.04	35'770'000.00	995'533.15	5.60%
Onnens	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'140'258.25	3'180'000.00	102'826.00	6.57%
Payerne	24, rue de Guillermaux	3'135'498.47	3'930'000.00	97'328.00	5.97%
Vevey	26, ch. Emile-Javelle	7'424'808.62	7'760'000.00	195'525.40	5.13%
Veytaux	6/8, rue de la Gare	6'334'055.44	6'860'000.00	177'572.00	5.43%
Yverdon-les-Bains	10/12, rue de Plaisance	7'132'605.17	8'410'000.00	227'129.35	5.55%
	22, rue des Jordils	5'430'621.58	7'110'000.00	196'767.00	6.03%
Total		460'964'345.44	528'600'042.00	14'458'589.15	

Stockwerkeigentum in Wohnbauten

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²
FREIBURG					
Freiburg	20 à 24, impasse de la Forêt	24'248'858.12	24'560'000.00	619'289.60	7.21%
GENF					
Bernex	8 à 16, ch. de Paris	5'163'535.77	5'450'000.00	163'333.80	6.17%
JURA					
Delémont	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	18'873'319.54	19'070'000.00	404'531.00	4.93%
NEUENBURG					
Neuchâtel	50, rue de Fontaine-André	4'752'776.62	6'150'000.00	164'237.00	5.38%
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'995.89	23'010'000.00	565'452.45	5.02%
WAADTLAND					
Aigle	52, rte d'Evian	9'177'843.87	10'700'000.00	343'884.00	6.58%
Total		84'079'329.81	88'940'000.00	2'260'727.85	

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	32'478'975.86	43'240'000.00	1'298'609.50	6.02%
WAADTLAND					
Echallens	13, Grand-Rue	7'426'639.33	8'260'000.00	227'843.80	5.52%
Lausanne	36, av. de Cour	16'464'293.13	20'540'000.00	503'742.00	4.91%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'018'939.67	19'980'000.00	559'626.50	5.67%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'660.78	6'360'000.00	174'927.00	6.21%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolle	18'024'358.55	21'710'000.00	530'336.60	5.56%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	21'040'463.44	20'460'000.00	545'476.00	5.74%
	2/4, rue du Simplon	5'559'856.04	5'240'000.00	156'396.45	7.13%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'634'665.48	21'690'000.00	633'326.00	6.00%
Total		141'733'852.28	167'480'000.00	4'630'283.85	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kommerziell genutzte Liegenschaften		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²
GENF					
Genf	15, rue Lombard	2'536'564.45	3'280'000.00	78'978.00	4.82%
NEUENBURG					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'892.41	30'420'000.00	694'410.00	4.57%
WAADTLAND					
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'442'500.00	5'300'000.00	0.00	5.14%
Le Mont-sur-Lausanne	En-Budron A5	24'277'357.64	27'920'000.00	602'227.80	5.30%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'448'294.70	5'210'000.00	136'338.00	5.23%
	17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	21'366'923.12	23'140'000.00	451'040.10	3.90%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'098'260.47	7'340'000.00	199'400.50	5.51%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'450'290.01	5'200'000.00	126'910.20	5.60%
Total		99'096'082.80	107'810'000.00	2'289'304.60	

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²
GENF					
Genf	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	20'176'493.84	20'940'000.00	526'838.15	5.18%
NEUENBURG					
Le Landeron	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'614'045.63	14'740'000.00	309'150.00	4.40%
Total		34'790'539.47	35'680'000.00	835'988.15	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²
NEUENBURG					
Neuchâtel	119, rue des Saars	9'368'872.29	9'426'271.00	0.00	0.00%
WAADTLAND					
Morges	35c/35d/37/39a à e, rue de Lausanne	36'136'145.66	35'080'000.00	446'633.20	4.90%
Total		45'505'017.95	44'506'271.00	446'633.20	

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	460'964'345.44	528'600'042.00	14'458'589.15
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	84'079'329.81	88'940'000.00	2'260'727.85
Gemischte Bauten	141'733'852.28	167'480'000.00	4'630'283.85
Kommerziell genutzte Liegenschaften	99'096'082.80	107'810'000.00	2'289'304.60
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	34'790'539.47	35'680'000.00	835'988.15
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	45'505'017.95	44'506'271.00	446'633.20
Total	866'169'167.75	973'016'313.00	24'921'526.80

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks des Fonds Bonhôte Immobilier beträgt per 30. September 2019 CHF 813'389'219.00

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

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kaufspreis in CHF

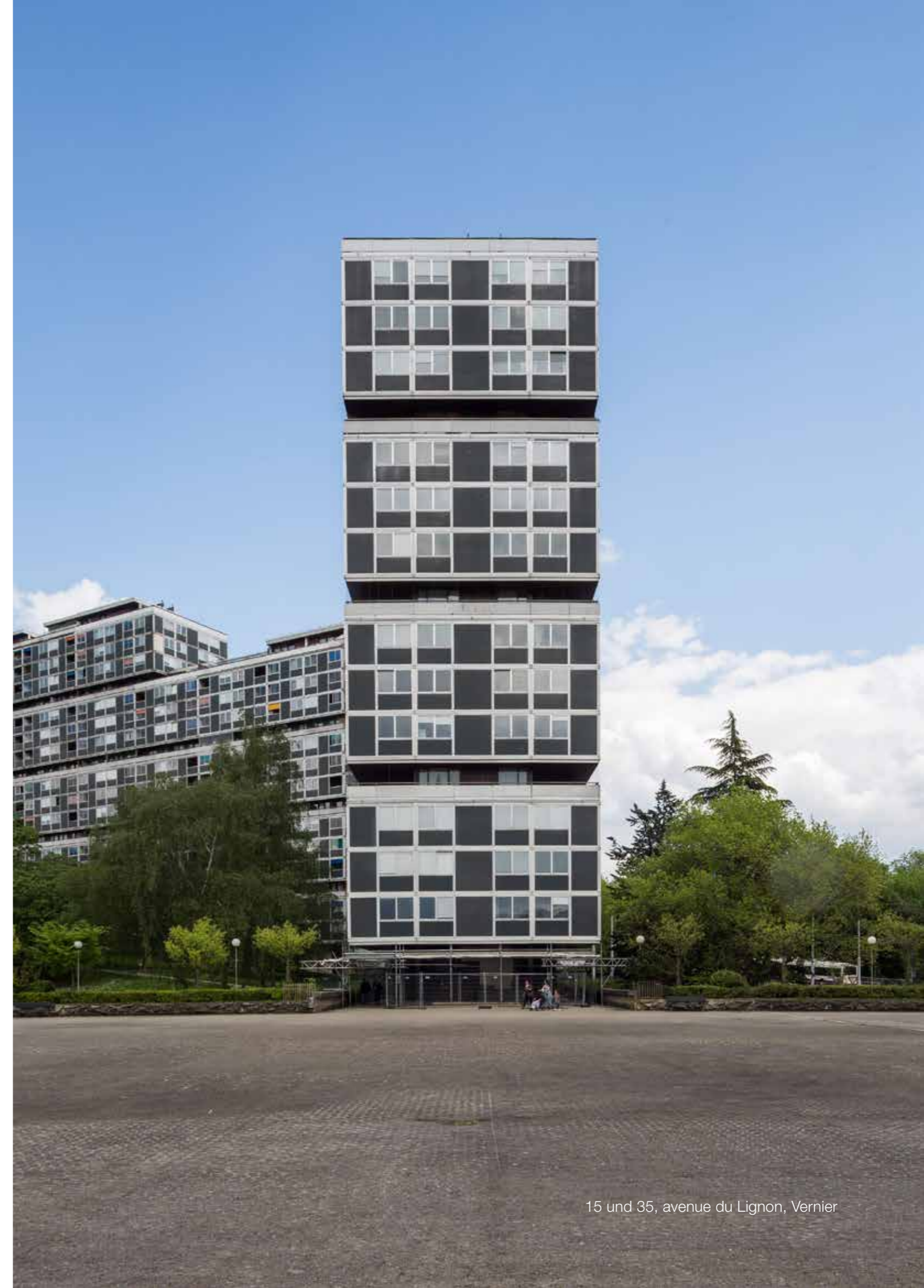
WAADTLAND		
Gland	5, rue de Riant-Coteau	5'200'000.00
Total		5'200'000.00

Verkäufe

Wohnbauten

Kaufspreis in CHF

JURA		
Delémont	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S04-02	450'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S02-03	595'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S02-02	450'000.00
Total		1'495'000.00



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	Variabel
3'834'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variabel
21'500'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	Variabel
15'215'000.00	FIX	1.54%	31.03.2006	Variabel
7'000'000.00	FIX	0.50%	28.06.2016	Variabel
30'000'000.00	FIX	0.60%	18.09.2019	18.10.2019
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
5'000'000.00	FIX	0.50%	22.05.2018	22.05.2020
5'000'000.00	FIX	0.50%	21.02.2018	21.02.2020
16'000'000.00	FIX	0.65%	01.06.2018	31.05.2020
498'200.00	FIX	2.17%	20.08.2019	20.08.2020
10'000'000.00	FIX	0.20%	06.03.2018	04.09.2020

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
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 zwischen über mehr als fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
9'912'500.00	FIX	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	31.12.2024
1'500'000.00	FIX	1.36%	30.08.2019	03.02.2025
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

221'301'900.00

0.96%
(durchschnittlicher,
gewichteter Zinssatz)

Detaillierte zurückgezahlte Hypothekarschulden

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
7'000'000.00	FIX	1.25%	18.07.2014	18.07.2019
20'000'000.00	FIX	0.60%	11.10.2018	18.07.2019
27'000'000.00	FIX	0.60%	18.07.2019	18.09.2019

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%	4% bis 4.5%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 19 des Fondsvertrags	3.00%	0% bis 3%
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Fondsvertrags	5.00%	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 6'857'975.55 CHF.





BONHÔTE-IMMOBILIER
www.bonhote-immobilier.com