



NICHT GEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT  
30. SEPTEMBER 2018

ANLAGEFONDS BONHÔTE-IMMOBILIER



BONHÔTE  
IMMOBILIER

fidfund  
MANAGEMENT SA



## FidFund Management SA

### Verwaltungsrat

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

Präsident  
 Vizepräsident  
 Verwaltungsratsmitglied  
 Verwaltungsratsmitglied  
 Verwaltungsratsmitglied (seit 13.04.2018)

### Geschäftsleitung

**Nicolas Mégevand**  
**Selda Karaca**

Generaldirektor (bis 23.04.2018)  
 Generaldirektorin (seit 01.06.2018), Direktorin (vom 01.01.2018 bis 31.05.2018)  
 Vizedirektor

**Christophe Audousset**

### 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'architecte Processus Immobilier SA – Genf  
 Architektin und Immobilienexperte - D&A architecture et expertises immobilières Sàrl – Epalinges

### Liegenschaftsverwaltung

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 950 Millionen Franken setzt der Anlagefonds Bonhôte-Immobilier sein Wachstum fort, wobei er an seiner konservativen und gemässigten Schritt-für-Schritt-Strategie festhält. Die gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividende von CHF 3.14 je Anteil für das Geschäftsjahr 2017-2018 wurde am 11. Juli 2018 ausgeschüttet. Die Anleger konnten gemäss Emissionsprospekt das zweite Jahr in Folge zwischen einer Bardividende und neuen Fondsanteilen wählen. Im Bereich der Immobilienfonds ist und bleibt diese Lösung einmalig. 67% der Anteilhaber gegenüber 53% im Vorjahr haben ihre Dividende in Form von Anteilen bezogen, was 109'520 neuen Anteilen entspricht. Mit dieser Transaktion konnte der Anlagefonds Mittel in der Höhe von rund 12,7 Millionen Franken beschaffen, was einmal mehr das Vertrauen der Anleger in den Fonds Bonhôte-Immobilier belegt.

### Immobilienportfolio

Um die Dynamik des Fonds aufrecht zu erhalten, werden parallel zur Entwicklung neuer Projekte die Renovierungsarbeiten an unseren Gebäuden fortgesetzt. Die Verjüngung unseres Immobilienparks ist und bleibt eine Priorität, um den Marktbedürfnissen zu entsprechen.

Mit dem Ziel, die Attraktivität des Portfolios zu garantieren, haben wir folgende wichtigen Studien und/oder Arbeiten in Angriff genommen:

In Genf geht die Durchführung von Parallelstudien über eine Aufstockung des Gebäudes an der rue Hofmann 1, mit der fünf Architekturbüros auftrag wurden, in die Phase der Vertiefung. Der Gewinner wird bis Ende dieses Jahres feststehen. Die nächste Phase wird darin bestehen, das Bewilligungsverfahren einzuleiten, welches die Realisierung des prämierten Projekts ermöglichen wird.

In Vevey wurde die dritte Etappe der Renovierung des historischen Gebäudes an der rue de Lausanne 8 bis 14 in Angriff genommen. Angesichts der erfolgreichen ersten beiden Etappen freuen wir uns auf die Fortsetzung dieser umfangreichen Renovierungsarbeiten, die das Bauwerk wieder in altem Glanz erstrahlen lassen werden.

In Morges wird die Wohnsiedlung «Résidences du Lac» Anfang 2019 plangemäss fertig gestellt sein, um die ersten Mieter zu empfangen. Die Öffentlichkeit wird sich Ende November, wenn die ersten Tage der offenen Tür stattfinden, von der Qualität dieses Gebäudekomplexes mit gemischter Nutzung am Seeufer überzeugen können.

In Neuchâtel sollte die Rohbauphase an der rue des Saars 19 im kommenden Frühjahr abgeschlossen werden können. Mit dem Fortschritt der Arbeiten gibt das Projekt nach und nach den Blick aus den künftigen Wohnungen auf den See frei.

Ebenfalls in Neuchâtel wurde die Bewertungsanalyse der Parzelle von Beauregard mit Hochdruck fortgesetzt. Die ersten städtebaulichen Studien wurden den Gemeinde- und Kantonsbehörden vorgestellt. Diese haben bestätigt, uns bei diesem Projekt begleiten zu wollen und freuen sich über das ambitionierte Projekt. Im Bewusstsein über die Bedeutung der Entwicklung dieses Quartiers organisiert die Stadt diesen Herbst in enger Zusammenarbeit mit Bonhôte-Immobilier ein multidisziplinäres Projektatelier. Bei diesem Terrain handelt es sich in gewisser Weise um die letzte grosse Landfläche mit aussergewöhnlicher Lage, die noch zur Verfügung steht.

### Perspektiven und Strategie

Kommunikation und Visibilität von Bonhôte-Immobilier sind Prioritäten, die in einer verstärkten Präsenz des Fonds bei seinen Partnern zum Ausdruck kommen. Es ist von vorrangiger Bedeutung, die Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes, der sich in einem stetigen Wandel befindet, hautnah zu verfolgen.

Bonhôte-Immobilier vertraut in die Zukunft und gehört nach wie vor zu den führenden Akteuren auf dem Westschweizer Immobilienmarkt. Um die Diversifikation seines Immobilienportfolios aufrecht zu erhalten, werden neue Regionen im Hinblick auf attraktive Immobilienanlagen geprüft. Im Fokus des Prüfungsausschusses stehen das Seeland sowie die Kantone Bern, Solothurn, Freiburg und Basel, ohne dass die anderen Westschweizer Kantone vernachlässigt werden.

Neuchâtel, 23. November 2018

## 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 Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) Bezug genommen.

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

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

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

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

Der gewichtete Nettoabzinsungssatz beträgt im Durchschnitt 3.76%.

## Nachfolgende Ereignisse

Die Veröffentlichung der jährlichen Aktualisierung des Prospekts und des Fondsvertrags erfolgte am 08.11.2018.

Der Terminverkauf der Parzelle PPE S2-01 in Sous Blanche-Pierre in Delémont (JU), zu einem Preis von CHF 490'000.- wurde durchgeführt und der Eigentumsübergang erfolgte am 1. Oktober 2018.

Die Transaktionen, bei denen der Eigentumsübergang noch nicht vor dem Abschlussstag erfolgt ist, lauten wie folgt:

Unterzeichneter Terminverkauf, Parzelle PPE S3-03, Sous Blanche-Pierre in Delémont (JU) zu einem Preis von CHF 595'000.-.

Unterzeichneter Terminverkauf, Parzelle PPE 12, 6c rue du Théâtre in Montreux (VD) zu einem Preis von CHF 2'360'000.-.

## Kennzahlen

		Per 30.09.18	Per 30.09.2017
<b>Gesamtvermögen</b>	CHF	956'230'394.71	937'910'057.04
<b>Nettofondsvermögen</b>	CHF	714'679'832.13	695'290'066.53
<b>Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten</b>	CHF	900'200'042.00	860'370'042.00
<b>Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)</b>	CHF	38'609'673.00	62'363'867.00

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
<b>30.09.2018</b>	<b>6'152'670</b>	<b>714'679'832.13</b>	<b>116.15</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

### Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Indizes

vom 13. September 2016	Per 30.09.2018	Per 30.09.2017
<b>Mietausfallrate</b>	2.44 %	1.49 %
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	23.74 %	21.96 %
<b>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) (Annualisieren)</b>	58.72 %	60.17 %
<b>Fondbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>) (GAV) (Annualisieren)</b>	0.84 %	0.80 %
<b>Fondbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>) (MV) (Annualisieren)</b>	0.94 %	0.85 %
<b>Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE) (Annualisieren)</b>	1.14 %	2.96 %
<b>Kapitalrendite (ROIC) (Annualisieren)</b>	0.97 %	2.44 %
<b>Agio/disagio</b>	15.97 %	29.94 %
<b>Anlagerendite (6 Monate)</b>	1.10 %	1.15 %

### Bonhôte-Immobilier Performance (Dividende reinvestiert)

	2018 <sup>1</sup>	2017	Seit Bestehen des Fonds <sup>2</sup>	In der Berichtsperiode 01.04.18-30.09.18
<b>Bonhôte-Immobilier</b>	-6.87%	9.70%	73.60%	-1.48%
<b>SXI Real Estate Funds Index*</b>	-4.37%	6.60%	84.04%	-2.56%

\* 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 Performedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

<sup>1</sup> Vom 1. Januar 2018 bis 30. September 2018

<sup>2</sup> Vom 11. Oktober 2006 bis 30. September 2018 (kumulierte Performance)



Nicht geprüfter  
Halbjahresbericht  
per 30. September 2018

In allen Zweifelsfällen ist die französische Version massgebend.

# Bilanz

		30.09.2018	30.09.2017
<b>AKTIVEN</b>			
<b>Bankguthaben</b>			
Bankguthaben auf Sicht	CHF	12'611'915.50	12'627'685.18
<b>Grundstücke</b>			
Wohnbauten	CHF	515'720'042.00	488'730'042.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	CHF	102'150'000.00	73'320'000.00
Gemischte Bauten	CHF	159'450'000.00	174'520'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	101'990'000.00	102'910'000.00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	CHF	20'890'000.00	20'890'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	38'609'673.00	62'363'867.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>CHF</b>	<b>938'809'715.00</b>	<b>922'733'909.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	CHF	4'808'764.21	2'548'462.86
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>956'230'394.71</b>	<b>937'910'057.04</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige Hypothekarschulden	CHF	129'339'200.00	192'660'342.30
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	CHF	9'300'782.34	30'737'350.00
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Hypothekarschulden	CHF	93'552'500.00	10'000'000.00
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Offene Verbindlichkeiten	CHF	0.00	0.00
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>232'192'482.34</b>	<b>233'397'692.30</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>CHF</b>	<b>724'037'912.37</b>	<b>704'512'364.74</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-9'358'080.24	-9'222'298.21
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>CHF</b>	<b>714'679'832.13</b>	<b>695'290'066.53</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>			
		30.09.2018	30.09.2017
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	CHF	712'830'103.91	695'716'839.11
Ausschüttung	CHF	-18'975'491.00	-18'702'458.58
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	CHF	12'570'100.73	9'897'629.88
Gesamtergebnis	CHF	8'255'118.49	8'378'056.12
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>CHF</b>	<b>714'679'832.13</b>	<b>695'290'066.53</b>
<b>Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile</b>			
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf</b>			
		30.09.2018	30.09.2017
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		6'043'150.00	5'956'197.00
Ausgegebene Anteile		109'520.00	86'953.00
Zurückgenommene Anteile		0.00	0.00
<b>Stand am Ende der Rechnungsperiode</b>		<b>6'152'670.00</b>	<b>6'043'150.00</b>
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	116.15	115.05
<b>Weitere Informationen ( Art. 95 KKV-FINMA)</b>			
		30.09.2018	30.09.2017
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	
		01.04.18 - 30.09.18	01.04.17 - 30.09.17
<b>ERTRÄGE</b>			
Mietzinseinnahmen	CHF	24'783'479.80	24'870'202.00
Bankzinsen	CHF	-19'846.42	-33'814.00
Bauzinsen	CHF	346'439.34	212'156.63
Sonstiger Ertrag	CHF	47'077.60	96'512.60
Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	129'849.25	57'249.70
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	112'315.27	93'269.82
<b>Total Erträge</b>	<b>CHF</b>	<b>25'399'314.84</b>	<b>25'295'576.75</b>
<b>AUFWAND</b>			
Hypothekarzinsen	CHF	1'058'844.78	1'034'627.89
Sonstige Passivzinsen	CHF	0.00	86.39
Unterhalt und Reparaturen	CHF	2'670'343.01	2'550'852.49
Liegenschaftsverwaltung:			
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftsteuer)	CHF	1'988'342.87	1'796'294.07
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	CHF	857'880.55	921'575.02
Steuern	CHF	5'321'931.39	4'888'499.64
Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	98'385.25	121'150.65
Anwältekosten	CHF	16'092.70	32'738.65
Bankgebühren	CHF	132'115.75	49'875.59
Publikations- und Druckkosten	CHF	22'584.15	30'598.84
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	CHF	2'680'436.50	2'891'654.67
die Depotbank	CHF	144'267.61	140'444.76
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen		20'957.98	10'336.53
Zuweisung zu Rückstellungen	CHF	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>15'012'182.54</b>	<b>14'468'735.19</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>CHF</b>	<b>10'387'132.30</b>	<b>10'826'841.56</b>
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	CHF	-6'841.40	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>10'380'290.90</b>	<b>10'826'841.56</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	CHF	-2'125'172.41	-2'448'785.44
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>CHF</b>	<b>8'255'118.49</b>	<b>8'378'056.12</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			
		Rechnungsperiode	
		01.04.18 - 30.09.18	01.04.17 - 30.09.17
Nettoertrag	CHF	10'387'132.30	10'826'841.56
Vortrag des Ertrags	CHF	1'069'039.58	990'992.00
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>11'456'171.88</b>	<b>11'817'833.56</b>
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	0.00	0.00
<b>Zur Auszahlung an die Anleger bestimmter Erfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF</b>	<b>11'456'171.88</b>	<b>11'817'833.56</b>

# Immobilieninventar Mietliegenschaften

## Mietliegenschaften

Wohnbauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto- rendite <sup>2</sup>
<b>GENF</b>					
<b>Carouge</b>	33 à 37- 37a, rte de Veyrier - 5/7, rue Fontenette	24'876'086.88	28'210'000.00	758'498.00	5.41%
	47/49, rte de Veyrier	9'356'056.29	12'740'000.00	393'822.00	6.19%
<b>Genf</b>	57, rue de Lyon	11'032'254.70	12'260'000.00	350'384.10	5.87%
	14a/16/16a/18, av. Ernest-Pictet	39'988'489.15	45'230'000.00	1'311'489.10	5.89%
	11, rue Sautter	16'383'276.05	19'130'000.00	556'349.00	5.88%
<b>Grand-Lancy</b>	21, ch. des Palettes	8'635'737.03	10'360'000.00	271'236.00	5.48%
<b>Lancy</b>	25 à 29, ch. des Pontets	20'823'605.37	23'660'000.00	675'120.20	5.87%
<b>Le Petit-Saconnex</b>	50, rue Liotard	5'587'837.10	6'180'000.00	168'972.00	5.47%
<b>Onex</b>	91 à 95, av. du Bois-de-la-Chapelle	33'077'742.85	39'380'000.00	1'139'269.50	5.91%
	103, av. du Bois-de-la-Chapelle	10'128'763.08	12'240'000.00	338'820.00	5.66%
<b>Petit-Lancy</b>	19, ch. des Pâquerettes	12'594'129.66	14'060'000.00	402'657.00	5.84%
<b>Vernier</b>	35, av. du Lignon	5'812'761.87	7'740'000.00	199'722.00	5.44%
	15, av. du Lignon	8'376'067.25	9'270'000.00	242'376.00	5.27%
<b>NEUENBURG</b>					
<b>Boudry</b>	33/35, rte de la Gare	3'971'551.48	4'440'000.00	128'874.00	5.81%
<b>Colombier</b>	5 à 9, ch. des Saules	7'242'739.63	8'250'000.00	229'515.05	5.66%
	1 à 5, rue Madame de Charrière	5'142'062.59	5'520'000.00	177'854.05	6.45%
	1/3, rue de la Colline	5'685'156.48	6'700'000.00	185'810.95	5.67%
	11a/11b, rue des Vernes	5'198'373.80	5'390'000.00	148'947.50	5.98%
<b>Cortailod</b>	6, 12/14, ch. des Landions	5'808'896.11	6'510'000.00	177'396.00	5.58%
<b>Neuchâtel</b>	26/28, rue des Battieux	4'788'014.10	4'700'000.00	131'082.00	5.96%
	24 à 28, rue des Berthoudes	6'672'826.05	6'820'000.00	186'381.00	5.66%
	19, rue des Vignolants	5'004'182.85	4'800'000.00	131'434.00	5.73%
	1 à 7, rue des Battieux	9'592'473.84	10'030'000.00	333'054.00	6.81%
	15/21, av. Edouard-Dubois	11'750'587.95	11'180'042.00	19'910.00	0.58%
<b>Peseux</b>	10/12, rue de la Gare	4'555'974.55	4'800'000.00	121'465.00	6.17%
<b>Saint-Blaise</b>	2/2a, 3/3a, Sous-les-Vignes	5'540'455.66	7'130'000.00	195'739.00	5.93%
<b>WALLIS</b>					
<b>Conthey</b>	17/19/21/21a, av. de la Gare	15'781'085.89	14'420'000.00	313'868.00	4.94%
<b>WAADTLAND</b>					
<b>Aigle</b>	11, ch. des Rosiers	1'238'051.66	1'610'000.00	53'061.00	6.59%
<b>Bex</b>	47a à 47d, av. de la Gare	10'248'158.08	11'800'000.00	340'780.00	6.37%
	15 à 21, ch. de Montaillet	7'554'945.50	8'330'000.00	241'672.00	6.55%
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	10/12, ch. de Cocagne - 17/19, ch. Rlettaz	9'973'583.62	9'520'000.00	279'666.00	5.96%

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto- rendite <sup>2</sup>
<b>Chavornay</b>	9, rue de Sadaz	2'412'998.15	2'640'000.00	79'416.50	6.18%
	13, rue de Sadaz	2'865'412.88	2'890'000.00	96'636.05	7.00%
<b>Cheseaux-sur-Lausanne</b>	22, ch. de Champ-Pamont	3'309'750.60	3'130'000.00	104'474.00	6.71%
<b>Ecublens</b>	13a à 13c, ch. du Stand	13'120'997.45	15'000'000.00	405'247.50	5.49%
<b>La Conversion</b>	20, ch. de la Jaque	5'924'764.80	6'450'000.00	187'872.00	5.83%
<b>Lausanne</b>	78, av. de Morges - 47, ch. de Renens	10'580'418.33	13'690'000.00	385'179.50	5.96%
	23/25, ch. du Bois-Gentil	4'370'024.71	5'010'000.00	188'291.40	7.52%
	9 à 13, av. de Montchoisi	15'185'930.65	16'790'000.00	514'682.00	6.71%
	8, ch. des Croix-Rouges	5'888'645.78	6'470'000.00	191'311.20	5.91%
<b>Nyon</b>	1 à 7, rte du Reposoir	29'335'205.89	35'210'000.00	991'365.90	5.73%
<b>Onnens</b>	4 à 26 (n° pairs), rte de la Gare	3'139'830.25	3'080'000.00	102'608.00	6.78%
<b>Payerne</b>	24, rue de Guillermaux	3'135'070.47	4'010'000.00	110'020.00	6.04%
<b>Vevey</b>	26, ch. Emile-Javelle	7'489'045.53	7'380'000.00	185'657.30	5.25%
	10, bd Paderewski	0.00	0.00	22'684.85	0.00%
<b>Veystaux</b>	6/8, rue de la Gare	6'262'870.14	6'600'000.00	182'131.85	5.62%
<b>Yverdon-les-Bains</b>	10/12, rue de Plaisance	7'127'983.02	8'120'000.00	222'757.00	5.64%
	22, rue des Jordils	5'362'621.98	6'840'000.00	213'176.00	6.25%
<b>Total</b>		<b>457'933'497.75</b>	<b>515'720'042.00</b>	<b>14'388'735.50</b>	

## Stockwerkeigentum in Wohnbauten

<b>FREIBURG</b>					
<b>Freiburg</b>	20 à 24, impasse de la Forêt	23'683'841.76	24'010'000.00	741'757.30	7.31%
<b>GENF</b>					
<b>Bernex</b>	8 à 16, ch. de Paris	5'163'107.77	5'190'000.00	160'943.80	6.34%
<b>JURA</b>					
<b>Delémont</b>	2, rue du Voirnet - 3/9/15/17, rue Emile Boéchat	18'988'331.62	19'130'000.00	394'901.00	4.93%
<b>NEUENBURG</b>					
<b>La Chaux-de-Fonds</b>	34e/34f, rue Fritz-Courvoisier	0.00	0.00	-2'661.00	0.00%
<b>Le Landeron</b>	11, rue du Jolimont - 26, rue du Lac	14'616'798.18	14'640'000.00	256'804.90	4.39%
<b>Neuchâtel</b>	50, rue de Fontaine-André	4'747'891.77	5'970'000.00	159'782.00	5.52%
	219 à 229, rue des Fahys	21'862'567.89	22'510'000.00	553'956.20	5.15%
<b>WAADTLAND</b>					
<b>Aigle</b>	52, rte d'Evian	9'177'415.87	10'700'000.00	343'752.00	6.54%
<b>Total</b>		<b>98'239'954.86</b>	<b>102'150'000.00</b>	<b>2'609'236.20</b>	



Gemischte Bauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto- rendite <sup>2</sup>
<b>GENF</b>					
Genf	1, rue Hoffmann - 4 à 8, rte de Meyrin	32'478'047.86	42'490'000.00	1'291'609.50	6.10%
<b>WAADTLAND</b>					
Echallens	13, Grand-Rue	7'426'211.33	7'940'000.00	224'843.95	5.74%
Lausanne	36, av. de Cour	16'463'865.13	19'950'000.00	497'994.50	5.05%
	56 à 62, av. de Tivoli	16'018'511.67	19'230'000.00	558'316.00	5.89%
Payerne	19, rue d'Yverdon - 14, rue du Carroz-à-Bossy	5'085'232.78	6'370'000.00	178'548.00	6.25%
Vevey	15, rue de Lausanne - 8, av. Paul-Cérésolle	17'877'861.00	19'930'000.00	680'215.60	6.11%
	8 à 14, rue de Lausanne - 17 à 21, av. de la Gare	18'952'666.66	17'330'000.00	553'159.00	6.63%
	2/4, rue du Simplon	5'510'016.34	5'240'000.00	164'021.45	6.98%
Yverdon-les-Bains	21 à 31, rue d'Orbe	19'634'237.48	20'970'000.00	643'770.00	6.17%
<b>Total</b>		<b>139'446'650.25</b>	<b>159'450'000.00</b>	<b>4'792'478.00</b>	

#### Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kommerziell genutzte Liegenschaften		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto- rendite <sup>2</sup>
<b>GENF</b>					
Genf	15, rue Lombard	2'536'136.45	3'200'000.00	78'978.00	4.94%
<b>NEUENBURG</b>					
Bevaix	3/5, rue du Château - 2b, ch. des Chapons-des-Prés	27'475'464.41	29'960'000.00	694'410.00	4.64%
<b>WAADTLAND</b>					
Le Mont-sur-Lausanne	En-Budron A5	24'267'780.84	28'410'000.00	763'810.50	5.47%
Montreux	26, Grand-Rue - 6, rue du Marché	4'447'866.70	5'030'000.00	136'338.00	5.42%
	6c, rue du Théâtre - 17, av. Nestlé - 25, av. du Casino	24'431'161.52	23'140'000.00	452'120.10	3.93%
Vevey	18, rue du Simplon - 1, rue du Parc	8'081'781.17	7'200'000.00	201'161.00	5.62%
	16, rue du Centre - 11, rue du Simplon	5'151'941.20	5'050'000.00	132'243.60	5.24%
<b>Total</b>		<b>96'392'132.29</b>	<b>101'990'000.00</b>	<b>2'459'061.20</b>	

Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto- rendite <sup>2</sup>
<b>GENF</b>					
Genf	22/24, rue de Carouge - 7/9, rue G.-de-Marcossay	20'167'384.24	20'890'000.00	533'968.90	5.20%
<b>Total</b>		<b>20'167'384.24</b>	<b>20'890'000.00</b>	<b>533'968.90</b>	

#### Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen <sup>1</sup> in CHF	Brutto- rendite <sup>2</sup>
<b>JURA</b>					
Delémont	Sous Blanche-Pierre	2'478'019.29	2'489'841.00	0.00	0.00%
<b>NEUENBURG</b>					
Neuchâtel	119, rue des Saars	5'327'683.14	5'419'832.00	0.00	0.00%
<b>WAADTLAND</b>					
Morges	Les Résidences du Lac (Lots B3, B4, C, D)	31'258'829.29	30'700'000.00	0.00	0.00%
<b>Total</b>		<b>39'064'531.72</b>	<b>38'609'673.00</b>	<b>0.00</b>	

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 <sup>1</sup> in CHF
Wohnbauten	457'933'497.75	515'720'042.00	14'388'735.50
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	98'239'954.86	102'150'000.00	2'609'236.20
Gemischte Bauten	139'446'650.25	159'450'000.00	4'792'478.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	96'392'132.29	101'990'000.00	2'459'061.20
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	20'167'384.24	20'890'000.00	533'968.90
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	39'064'531.72	38'609'673.00	0.00
<b>Total</b>	<b>851'244'151.11</b>	<b>938'809'715.00</b>	<b>24'783'479.80</b>

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks des Fonds Bonhôte Immobilier beträgt per 30. September 2018 CHF 798'420'708.50

<sup>1</sup> Einschliesslich noch zu erhaltende und vorausbezahlte Mieten

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

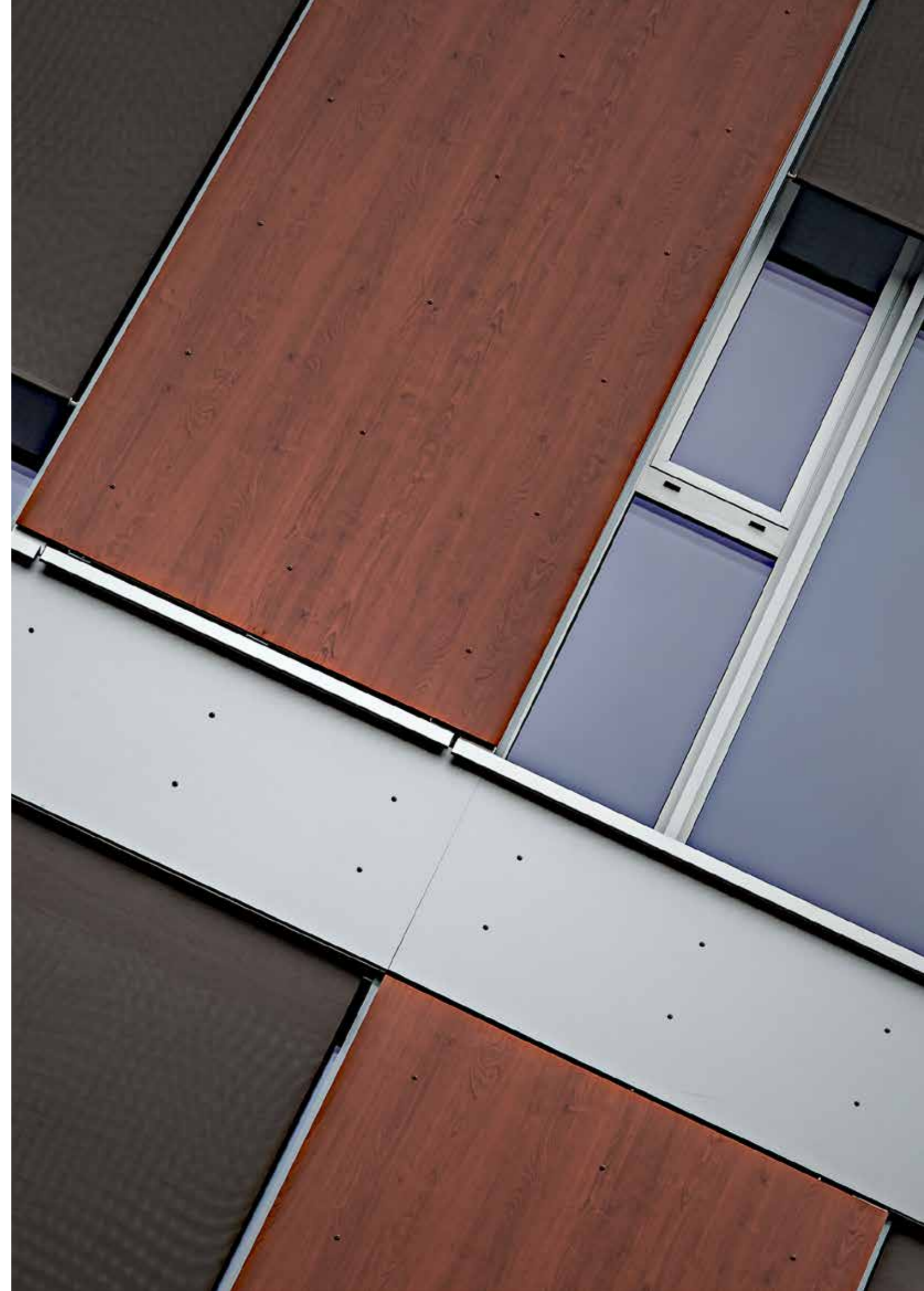
## Aufstellung der Immobilienkäufe und -verkäufe

### Käufe

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis zum 30. September 2018.

### Verkäufe

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		Kaufspreis in CHF
<b>JURA</b>		
<b>Delémont</b>	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S01-01	500'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S03-01	490'000.00
	Sous Blanche-Pierre lot PPE n° S04-03	585'000.00
<b>Total</b>		<b>1'575'000.00</b>



# 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
3'942'000.00	L3MCHF	0.80%	01.11.2006	Variabel
21'500'000.00	FIX	0.55%	30.07.2013	Variabel
15'645'000.00	FIX	1.54%	31.03.2006	Variabel
7'000'000.00	FIX	0.50%	28.06.2016	Variabel
26'000'000.00	FIX	0.60%	06.09.2018	11.10.2018
5'000'000.00	FIX	0.50%	28.11.2016	28.11.2018
8'000'000.00	FIX	0.50%	09.12.2016	11.12.2018
10'000'000.00	FIX	0.50%	21.12.2016	21.12.2018
5'000'000.00	FIX	0.50%	21.02.2018	21.02.2019
10'000'000.00	FIX	0.50%	06.03.2018	06.03.2019
5'000'000.00	FIX	0.50%	22.05.2018	22.05.2019

### Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
7'000'000.00	FIX	1.25%	18.07.2014	18.07.2019
16'000'000.00	FIX	0.65%	01.06.2018	31.05.2020
6'000'000.00	FIX	1.65%	28.06.2013	28.06.2021
100'000.00	FIX	1.12%	31.12.2014	31.12.2021
8'000'000.00	FIX	1.56%	18.07.2014	19.07.2021
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
5'000'000.00	FIX	1.89%	31.12.2012	30.12.2024
9'962'500.00	FIX	1.12%	15.01.2018	30.11.2024
10'000'000.00	FIX	0.95%	27.09.2018	30.09.2026
5'000'000.00	FIX	1.99%	31.12.2012	30.12.2027
10'000'000.00	FIX	1.31%	05.04.2018	04.04.2028

**222'891'700.00**

**0.99%**  
(durchschnittlicher,  
gewichteter Zinssatz)

## Detaillierte zurückgezahlte Hypothekarschulden

### Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Kapital in CHF	Zinstyp	Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfalldatum
30'000'000.00	FIX	0.60%	05.03.2018	05.04.2018
20'000'000.00	FIX	0.60%	05.04.2018	05.06.2018
20'000'000.00	FIX	0.60%	05.06.2018	05.07.2018
30'000'000.00	FIX	0.60%	05.07.2018	06.08.2018
26'000'000.00	FIX	0.60%	07.08.2018	06.09.2018

### Effektiv angewandte Vergütungssätze deren Maximalsätze im Fondsvertrag angegeben sind

		Maximaler Satz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
<b>Entschädigung der Fondsleitung</b>			
Verwaltungskommission und Vertrieb	§ 19 des Fondsvertrags	1.00%	0.75%
Zeichnungskommission	§ 18 des Fondsvertrags	5.00%	0.00%
Rücknahmekommission	§ 18 des Fondsvertrags	1.00%	0.00%
Kauf oder Verkauf von Immobilien	§ 19 des Fondsvertrags	1.00%	1.00%
Arbeit während des Baus, Renovationen oder Umbauten	§ 19 des Fondsvertrags	3.00%	vom 0% bis 3%
Liegenschaftsverwaltung	§ 19 des Fondsvertrags	5.00%	vom 2% bis 4.25%
<b>Entschädigung der Depotbank</b>			
Verwahrung der Titel, nicht verpfändeter hypothekarischer Schuldbriefe und Immobilien-Aktien	§ 19 des Fondsvertrags	CHF 125.--	CHF 125.--
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	§ 19 des Fondsvertrags	0.04%	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 11'011'727.50 CHF.



BONHÔTE-IMMOBILIER  
[www.bonhote-immobilier.com](http://www.bonhote-immobilier.com)