

Bonhôte-Immobilier

Rapport semestriel au 30 septembre 2008

Fonds de placement de droit suisse

Le Bonhôte Immobilier est un fonds de placement de droit suisse au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le contrat de fonds de placement du fonds a été établi par FidFund Management SA, Nyon, en sa qualité de direction du fonds et par la Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel, en sa qualité de banque dépositaire, et approuvé par la Commission fédérale des banques en date du 18 août 2006.

Le fonds se base sur un contrat de placement collectif aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds, proportionnellement aux parts qu'il a acquises et à gérer le fonds, conformément aux dispositions de la loi et du règlement du fonds. La banque dépositaire est partie au contrat, conformément aux tâches qui lui sont conférées par la loi et le règlement.

Direction

FidFund Management SA
Chemin de Précossy 11
CH-1260 Nyon

Banque dépositaire

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

FidFund Management SA

Conseil d'administration

Marc Lüthi	Président – Directeur Private Banking, Banque Bénédict Hentsch & Cie SA
Guillaume Fromont	Membre du Directoire CACEIS SAS, F – Paris
Robert Pennone	Administrateur de GEM Global Estate Managers, du groupe AGEFI et de la Compagnie Financière Tradition et Vice-président de la Banque Bénédict Hentsch Fairfield Partners SA
Philippe Marronnier	Administrateur CACEIS SAS, F – Paris

Direction

Raynald Zbinden	Directeur général
Steve Herzig	Directeur
Georges Agoutin	Fondé de pouvoir

Comité de placement:

Claude Mayor	Régisseur – Claude Mayor Régie Immobilière - Neuchâtel
Etienne Perrottet	Architecte, gérant – Caisse Pension Etat de Neuchâtel
Jean-Philippe Kernen	Avocat – Notaire – Athemis – La Chaux-de-Fonds
Laurent Geninasca	Architecte FAS-SIA – Geninasca-Delefortrie SA - Neuchâtel
FidFund Management SA	Société de direction du fonds, qui désigne son représentant, Nyon

Experts chargés des estimations:

Olivier Bettens	Architecte EPFL, Lausanne
Stéphane Picci	Régisseur, Neuchâtel
Martin-Paul Broennimann	Architecture et urbanisme Broennimann S.A., Genève

Gestion des immeubles:

Régie Charles Berset SA, La Chaux-de-Fonds
Bernard Nicod SA, Lausanne
Domicim Régie MK SA, Lausanne et Yverdon-les-Bains
Fidimmobil SA, Neuchâtel
Naef & Cie SA – Lausanne
Rosset & Cie SA – Genève
Régie Duboux SA – Lausanne
Ifomob – Echallens
Forum Immobilier Genève SA - Genève

Banque dépositaire:

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

Organe de révision:

PricewaterhouseCoopers SA, Genève

Le Bonhôte Immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie des fonds immobiliers. Ce fonds investit uniquement dans :

- des valeurs immobilières en Suisse ;
- des maisons d'habitation ;
- et dans une moindre mesure, dans des immeubles à caractère commercial, dans les proportions ci-après énoncées, à l'exclusion d'immeubles affectés à l'artisanat, l'industrie et l'hôtellerie.

L'objectif du fonds consiste à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds achètera des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Swiss Funds Association (SFA) du 25 novembre 2004, l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée au moyen de la méthode Discounted Cash Flow (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période de dix ans. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants, de la valeur résiduelle de l'immeuble et de la dette hypothécaire permet d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Le taux de capitalisation net utilisé pour l'évaluation du parc immobilier était de 3,85% auquel était ajoutée une majoration pour risques spécifiques oscillant entre 0,10% et 1,05%, selon la situation de l'immeuble.

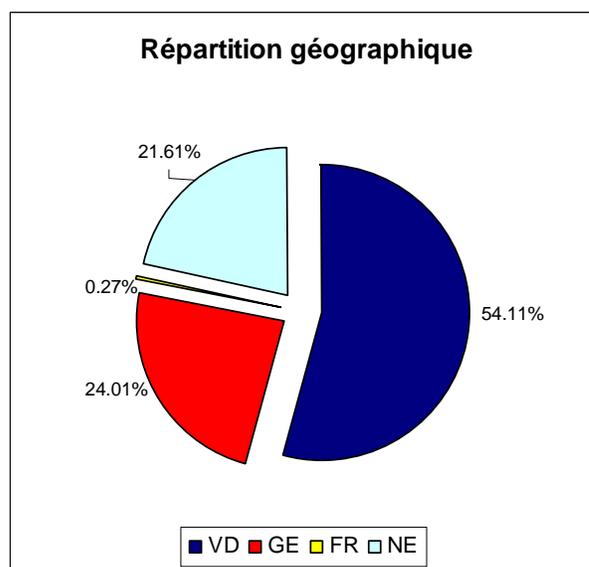
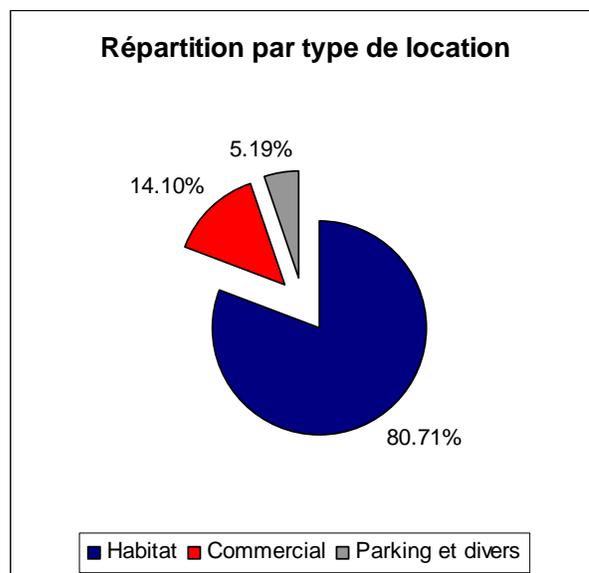
La valeur nette d'inventaire par part est exprimée dans la monnaie de compte du fonds et déterminée en divisant la fortune nette du fonds par le nombre de part en circulation.

Evolution du parc immobilier

Le ratio entre état locatif et valeur vénale du parc s'élève à 5,88% en moyenne, en légère diminution par rapport à l'exercice précédent. Ce ratio tient compte du terrain en construction, qui a augmenté par rapport à la dernière clôture annuelle, ne rapportant par de revenus locatifs. Ce terrain correspond à 3,38% de la valeur du parc immobilier du fonds.

Le taux de vacance est de 3,84% contre 1,89% lors de l'exercice précédent. Cette augmentation provient principalement d'une surface commerciale dont l'état locatif était garanti par l'ancien propriétaire. Cette surface commerciale a été relouée à la fin de cette année. En outre, aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.

La valeur des immeubles locatifs propriété du fonds représente 80,71% de logements, 14,10% de locaux commerciaux et bureaux et 5,19% de garages et divers, répartis sur quatre cantons (NE 20,61%, VD 54,11%, GE 24,01% et FR 0,27%). Cette répartition est basée sur le rendement de l'état locatif.



Bonhôte-Immobilier

Rapport semestriel au 30 septembre 2008

Compte de fortune

		30.09.2008	31.03.2008
Actifs			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	1'490'781.95	5'088'322.05
Avoirs à terme	CHF	17'000'000.00	70'000'000.00
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	187'261'120.00	150'751'120.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	15'330'000.00	9'160'000.00
Immeubles mixtes	CHF	71'140'000.00	60'410'000.00
Immeubles commercial		4'700'000.00	0.00
Immeubles commercial en propriété par étage		24'900'000.00	24'900'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	10'614'257.00	5'200'000.00
Total immeubles	CHF	313'945'377.00	250'421'120.00
Autres actifs	CHF	2'189'646.29	2'375'350.59
Total des actifs	CHF	334'625'805.24	327'884'792.64
Passifs			
Engagements			
Dettes hypothécaires	CHF	10'392'250.00	0.00
Autres engagements	CHF	5'462'413.91	5'089'687.46
Engagements à découvert	CHF	7'957.30	0.00
Total des passifs	CHF	15'862'621.21	5'089'687.46
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	318'763'184.03	322'795'105.18
Provi. Impôts sur gains non réal.		-867'480.60	-1'244'312.18
Fortune nette	CHF	317'895'703.43	321'550'793.00
Variation de la fortune nette			
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	CHF	321'550'793.00	311'772'209.20
Distribution	CHF	-10'098'000.00	0.00
Solde des mouvements de parts	CHF	0.00	0.00
Résultat total	CHF	6'442'910.43	9'778'583.80
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	CHF	317'895'703.43	321'550'793.00
Nombre de parts rachetées et émises			
Evolution du nombre de parts			
Situation en début d'exercice		3'060'000.00	3'060'000.00
Parts émises		0.00	0.00
Parts rachetées		0.00	0.00
Situation en fin d'année		3'060'000.00	3'060'000.00
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	103.90	105.10
Informations complémentaires (art. 68 OPCC-CFB)			
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0	0

Compte de résultat

période comptable

		01.04 au 30.09.2008	2007 / 2008
Revenus			
Revenus locatifs	CHF	7'497'399.40	13'662'245.01
Intérêts bancaires	CHF	47'366.15	179'810.50
Intérêts plac. court terme	CHF	410'825.00	2'147'815.40
Intérêts intercalaires	CHF	80'565.50	19'528.77
Revenus divers	CHF	0.00	586.73
Autres revenus locatifs	CHF	19'385.95	142'100.81
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	0.00	0.00
Dissolution(s) du fonds d'amortissement sur immeubles	CHF	0.00	0.00
Total des produits	CHF	8'055'542.00	16'152'087.22
Charges			
Intérêts Hypothécaires	CHF	165'302.55	0.00
Intérêts débiteurs	CHF	5.75	0.00
Entretien et réparations	CHF	642'614.01	1'062'178.74
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	CHF	661'134.08	1'203'800.96
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	372'635.05	562'019.62
Impôts	CHF	2'275'197.61	2'024'641.47
Frais d'évaluation et de révision	CHF	54'347.00	145'905.20
Avocats	CHF	5'336.95	2'281.65
Frais bancaires	CHF	6'020.20	0.20
Frais de publication, d'impression, autres	CHF	27'203.43	34'981.92
Commission de direction	CHF	1'207'431.55	2'360'199.15
Droits de garde	CHF	68'421.11	133'744.62
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	5'485'649.29	7'529'753.53
Résultat net	CHF	2'569'892.71	8'622'333.69
Gains/Pertes s/inv. réal.	CHF	0.00	0.00
Participation des souscripteurs et des porteurs de parts sortants aux gains/pertes de capital réalisés	CHF	0.00	0.00
Résultat réalisé	CHF	2'569'892.71	8'622'333.69
Gains/Pertes s/inv. non réal.	CHF	3'873'017.72	1'156'250.11
Résultat de l'exercice	CHF	6'442'910.43	9'778'583.80
Utilisation du résultat			
Résultat réalisé	CHF	2'569'892.71	8'622'333.69
Virement au compte gain/perte de capital accumulé	CHF	0.00	0.00
Gain capital réalisé reporté		0.00	0.00
Revenus reportés	CHF	43'742.20	1'519'408.51
Résultat disponible pour être réparti	CHF	2'613'634.91	10'141'742.20
Distribution gain en capital	CHF	0.00	0.00
Distribution revenus	CHF	0.00	10'098'000.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	CHF	0.00	10'098'000.00
Report à nouveau	CHF	2'613'634.91	43'742.20

Inventaire des immeubles

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Valeur incendie ECA en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation					
VAUD	BEX				
	Av. de la Gare 47 A-B-C-D	9'977'053	9'430'000	12'533'224	290'270
	Ch. de Montaillet 15-17-19-21	7'478'392	7'040'000	7'726'418	211'150
	BUSSIGNY				
	Ch. de Cocagne 10-12 / Ch. de Rietzaz 17-19	9'236'974	8'780'000	8'316'463	272'786
	CHAVORNAY				
	Rue de Sadaz 9	2'401'111	2'460'000	1'929'570	80'005
	Rue de Sadaz 13	2'713'598	2'510'000	2'380'340	90'020
	CHESEAU-SUR-LAUSANNE				
	Chemin de Champ-Pamont 22	3'220'992	3'040'000	2'972'316	101'825
	ECUBLENS				
	Chemin du Stand 13 a-b-c	12'836'437	12'770'000	8'357'082	350'937
	LA CONVERSION / LUTRY				
	Chemin de Jaque 20	5'698'449	5'760'000	4'753'572	161'505
	ONNENS				
	Rte de la Gare 1 à 12	3'119'380	2'990'000	3'470'348	86'395
	PAYERNE				
	VEYTAUX				
	Rue de la Gare 6-8	5'932'887	6'590'000	4'847'552	182'382
	YVERDON				
	Rue de Plaisance 10-12	6'857'295	7'050'000	4'781'750	266'213
	Rue d'Orbe 21-31	18'165'912	18'460'000	15'293'906	585'369
FRIBOURG	MENIERES				
	Chez le Député	716'866	731'120	1'654'700	15'490
NEUCHÂTEL	BOUDRY				
	Route de la Gare 33-35	3'890'081	3'880'000	3'950'000	117'381
	COLOMBIER				
	Chemin des Saules 5-7-9	7'168'185	7'340'000	7'737'240	227'374
	Rue Mme de Charrière 1-3-5	4'981'628	5'110'000	6'861'750	162'642
	Rue de la Colline 1-3	5'637'126	5'810'000	6'405'000	180'742
	Rue des Vernes 11a+b	5'104'692	4'810'000	5'205'000	145'680
	CORTAILLOD				
	Chemin des Landions 6-12-14	5'704'481	6'000'000	5'830'000	179'631
	NEUCHÂTEL				
	Rue des Battieux 26-28	4'667'840	4'650'000	4'982'250	141'261
	Rue des Berthoudes 24-28	6'328'003	6'310'000	5'864'250	184'068
	Rue des Vignolants 19	4'461'136	4'460'000	4'824'750	131'324
	PESEUX				
	Rue de la Gare 10-12	4'045'854	4'040'000	5'220'000	113'496
GENEVE	GENEVE				
	Lignon 35	5'658'766	6'170'000	8'323'725	164'737
	GRAND-LANCY				
	Pontets 25, 27, 29	19'703'562	19'770'000	14'564'583	537'536
	Rue des Palettes 21	8'409'650	9'160'000	6'800'416	124'152
	LANCY				
	Chemin des Paquerettes 19	11'306'760	12'140'000	9'926'922	133'565
	Totaux	185'423'108	187'261'120	175'513'127	5'237'933

Inventaire des immeubles

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Valeur incendie ECA en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation en propriété par étage					
VAUD	LA CHAUX-DE-FONDS				
	F. Courvoisier E+F	6'161'371	6'170'000	6'200'000	66'866
NEUCHÂTEL	NEUCHÂTEL				
	Rue de Fontaine-André 50	4'676'572	4'530'000	5'050'000	141'743
GENÈVE	BERNEX				
	Ch. de Paris 8-16	4'782'827	4'630'000	4'000'000	155'153
	Totaux	15'620'770	15'330'000	15'250'000	363'762

Immeubles mixte

VAUD	ECHALLENS				
	Grand-Rue 13	7'373'875	8'520'000	5'744'483	263'721
	LAUSANNE				
	Av. de Morges 78 / Ch. de Renens 47	10'076'560	11'600'000	10'006'253	325'860
	Av. de Cour 36	16'383'339	18'060'000	8'967'668	394'916
	PAYERNE				
	Rue d'Yverdon 19 / Rue du Carroz-à-Bossy 14	4'987'993	5'220'000	6'267'278	150'389
	Rue Guillermaux 24	3'115'077	3'260'000	3'587'180	102'086
	VEVEY				
	Lausanne 15, Cérésolle 8	16'612'949	17'010'000	17'988'110	519'381
	YVERDON				
	Moullins 36-42	6'592'314	7'470'000	8'879'377	305'207
	Totaux	65'142'106	71'140'000	61'440'349	2'061'559

Immeubles commercial

VAUD	MONTREUX				
	Grand Rue 26	4'364'686	4'700'000	4'782'086	61'239
	Totaux	4'364'686	4'700'000	4'782'086	61'239

Immeubles commercial en propriété par étage

GENÈVE	GENÈVE				
	Rue de Carouge 22-24	23'195'766	24'900'000	15'301'800	563'748
	Totaux	23'195'766	24'900'000	15'301'800	563'748

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

NEUCHÂTEL	NEUCHÂTEL				
	Les Fahys	10'049'393	10'614'257	7'380'000	0
	Totaux	10'049'393	10'614'257	7'380'000	0

Récapitulation

Immeubles d'habitation	185'423'108	187'261'120	175'513'127	5'237'933
Immeubles d'habitation en propriété par étage	15'620'770	15'330'000	15'250'000	363'762
Immeubles mixtes	65'142'106	71'140'000	61'440'349	2'061'559
Immeubles commercial	4'364'686	4'700'000	4'782'086	61'239
Immeubles commercial en propriété par étage	23'195'766	24'900'000	15'301'800	563'748
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	10'049'393	10'614'257	7'380'000	0
Totaux	303'795'828	313'945'377	279'667'362	8'288'241

1. inclus les loyers à recevoir et reçus d'avance

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Terrains

Aucune transaction pour la période du 1er avril 2008 au 30 septembre 2008

Immeubles locatifs		Prix d'achat en CHF
GENEVE	Genève	
25.04.2008	Av. du Lignon 35	5'450'000
Grand-Lancy		
25.04.2008	Ch. des Pontets 25, 27, 29	19'000'000
Grand-Lancy		
21.07.2008	Rue des Palettes 21	8'100'000
Lancy		
16.07.2008	Ch. des Paquerettes 19	10'900'000
Totaux		<u>43'450'000</u>

Immeubles locatifs en PPE

NEUCHATEL	Neuchâtel	
16.07.2008	F. Courvoisier E+F	5'933'000
Totaux		<u>5'933'000</u>

Immeubles commerciaux

VAUD	Montreux	
30.06.2008	Grand-Rue 26	4'200'000
Totaux		<u>4'200'000</u>

Ventes

Terrains

Aucune transaction pour la période du 1er avril 2008 au 30 septembre 2008

Immeubles locatifs

Aucune transaction pour la période du 1er avril 2008 au 30 septembre 2008

Liste des investissements en valeurs mobilières à court terme servant un taux fixe

Banque dépositaire	Taux d'intérêt annuel	Capital en CHF	Date d'échéance
ING Belgium SA	1.90%	17'000'000	2 jours renouvelable
		<u>17'000'000</u>	

Liste des investissements en valeurs mobilières à court terme servant un taux fixe remboursés

Banque dépositaire	Taux d'intérêt annuel
Rabobank Utrecht	1.80%
Crédit Lyonnais-Calyon	2.00%
Crédit Agricole SA	1.90%

Détail des dettes hypothécaires

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Échéance
6'061'250	3.300%	11.08.2010
4'331'000	3.500%	20.11.2015
<u>10'392'250</u>	<u>3.383%</u>	

Détail des dettes hypothécaires remboursées

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel
3'396'800	3.950%
2'925'500	4.050%
3'167'500	3.650%

Chiffres résumés

		30 sept 2008	31 mars 2008
Fortune totale	CHF	334'625'805.24	327'884'792.64
Fortune nette du fonds	CHF	317'895'703.43	321'550'793.00
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	303'331'120.00	245'221'120.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	10'614'257.00	5'200'000.00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Revenu ordinaire	Distribution gain en capital	Total
		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	317'895'703.43	103.90	0.00	0.00	0.00

Indices calculés selon la directive de la SFA

Taux de perte sur loyers	3.84 %
Coefficient d'endettement	3.31 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	36.63 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER)	1.06 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	2.03 %
Rendement sur distribution	2.99 %
Quote-part de distribution	0.00 %
Agio/disagio au 31.03.2008	6.35 %
Rendement de placement	1.96 %

Performance du fonds Bonhôte-Immobilier (dividende réinvesti)

	2008 ¹	2007	depuis création du fonds ²	exercice comptable 2008 / 2009
Bonhôte-Immobilier	-0.44%	6.33%	13.80%	0.80%
SWX Immobilienfonds Index *	4.66%	-3.42%	5.22%	-3.05%

* L'indice de comparaison SWX Immobilienfonds Index (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SWX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future
Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts

- 1) du 1er janvier au 30 septembre 2008
2) du 11 octobre 2006 au 30 septembre 2008 (performance cumulative)

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement

		Taux maximum selon règlement	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
pour la commission de gestion	art. 15, let. a, ch. 1	1.00%	0.75%
pour la commission d'émission	art. 15, let. a, ch. 2	5.00%	non applicable, pas d'émission
pour l'achat ou la vente d'immeubles	art. 15, let. a, ch. 4	1.00%	0.20%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	art. 15, let. a, ch. 7	3.00%	0% à 3%
pour la gestion des immeubles	art. 15, let. a, ch. 5	6.00%	4.25%
Rémunération à la banque dépositaire			
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	art. 15, let. b, ch. 1	CHF 125.--	CHF 125.--
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	art. 15, let. b, ch. 2	0.04%	0.04%

