



BONHÔTE-IMMOBILIER

Rapport semestriel au 30 septembre 2009

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

Ch. de Précossy 11
CH-1260 Nyon / VD

Banque dépositaire

Banque Bonhôte & Cie SA

16, rue du Bassin
CH-2001 Neuchâtel / NE

FidFund Management SA

Conseil d'administration

Marc Lüthi	Président – Directeur Private Banking, Banque Bénédic Hentsch & Cie SA
Guillaume Fromont	Membre du Comité exécutif de CACEIS SA, F – Paris
Robert Pennone	Administrateur de GEM Global Estate Managers, de AGEN Holding SA et de la Compagnie Financière Tradition et Vice-président de la Banque Bénédic Hentsch & Cie SA
Philippe Marronnier	Administrateur CACEIS SA, F – Paris
Didier Brosset	Avocats Associés – Genève

Direction

Raynald Zbinden	Directeur général
François Arnaud	Sous-directeur
Georges Agoutin	Sous-directeur (dès le 17 juin 2009)

Comité de placement:

Claude Mayor	Régisseur – Claude Mayor Régie Immobilière – Neuchâtel
Etienne Perrottet	Architecte, gérant – Banque Bonhôte & Cie SA / Caisse de 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 SA, 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
Le 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 2 avril 2008, 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 3,90% auquel était ajoutée une majoration pour risques spécifiques oscillant entre 0,24% et 0,84%, 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 réel et valeur vénale du parc s'élève à 5,88% en moyenne, en augmentation par rapport à la clôture annuelle au 31.03.2009. Cette augmentation est due à la mise en location au 01.07.2009 de l'immeuble « Les Fahys » à Neuchâtel

La valeur des immeubles locatifs, propriété du fonds représente 81,25% de logements, 12,87% de locaux commerciaux et bureaux et 5,88% de garages et divers, répartis sur quatre cantons (NE 26,00%, VD 51,33%, GE 22,42% et FR 0,25%). Cette répartition est basée sur le rendement de l'état locatif.

BONHÔTE-IMMOBILIER

Rapport semestriel au 30 septembre 2009

Compte de fortune

		30.09.2009	30.09.2008
Actifs			
Avoirs en banque			
Avoirs à vue	CHF	9'205'179.01	3'129'172.24
Avoirs à terme	CHF	0.00	17'000'000.00
Immeubles			
Immeubles d'habitation	CHF	232'695'300.00	209'591'120.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	14'990'000.00	15'330'000.00
Immeubles à usage mixte	CHF	49'400'000.00	48'810'000.00
Immeubles à usage commercial		4'770'000.00	4'700'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage		24'220'000.00	24'900'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	0.00	10'614'257.00
Total immeubles	CHF	326'075'300.00	313'945'377.00
Autres actifs	CHF	609'371.91	551'256.00
Total des actifs	CHF	335'889'850.92	334'625'805.24
Passifs			
Engagements			
Dettes hypothécaires	CHF	10'240'630.00	10'392'250.00
Autres engagements	CHF	5'203'632.66	5'462'413.91
Engagements à découvert	CHF	5'292.95	7'957.30
Total des passifs	CHF	15'449'555.61	15'862'621.21
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF	320'440'295.31	318'763'184.03
Provi. Impôts sur gains non réal.		430'629.30	-867'480.60
Fortune nette	CHF	320'870'924.61	317'895'703.43
Variation de la fortune nette			
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	CHF	323'476'932.12	321'550'793.00
Distribution	CHF	-6'885'000.00	-10'098'000.00
Solde des mouvements de parts	CHF	0.00	0.00
Résultat total	CHF	4'278'992.49	6'442'910.43
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	CHF	320'870'924.61	317'895'703.43
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	104.85	103.90
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. - 30.09.09	01.04. - 30.09.08
Revenus			
Revenus locatifs	CHF	9'141'052.45	7'497'399.40
Intérêts bancaires	CHF	3'091.92	47'366.15
Intérêts plac. court terme	CHF	7'077.75	410'825.00
Intérêts intercalaires	CHF	271'294.62	80'565.50
Revenus divers	CHF	618.35	0.00
Autres revenus locatifs	CHF	57'114.70	19'385.95
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	9'480'249.79	8'055'542.00
Charges			
Intérêts Hypothécaires	CHF	177'086.65	165'302.55
Intérêts débiteurs	CHF	18.42	5.75
Entretien et réparations	CHF	936'278.49	642'614.01
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	CHF	722'133.18	661'134.08
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	432'362.05	372'635.05
Impôts	CHF	1'737'932.76	2'275'197.61
Frais d'évaluation et de révision	CHF	40'906.95	54'347.00
Avocats	CHF	0.00	5'336.95
Frais bancaires	CHF	42'003.40	6'020.20
Frais de publication, d'impression, autres	CHF	30'542.19	27'203.43
Commission de direction	CHF	1'216'361.89	1'207'431.55
Droits de garde	CHF	68'927.17	68'421.11
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	0.00	0.00
Total des charges	CHF	5'404'553.15	5'485'649.29
Résultat net	CHF	4'075'696.64	2'569'892.71
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	4'075'696.64	2'569'892.71
Gains/Pertes s/inv. non réal.	CHF	203'295.85	3'873'017.72
Résultat de l'exercice	CHF	4'278'992.49	6'442'910.43
Utilisation du résultat			
Résultat réalisé	CHF	4'075'696.64	2'569'892.71
Virement au compte gain/perte de capital accumulé	CHF	0.00	0.00
Gain capital réalisé reporté		0.00	0.00
Revenus reportés	CHF	34'295.36	43'742.20
Résultat disponible pour être réparti	CHF	4'109'992.00	2'613'634.91
Distribution gain en capital	CHF	0.00	0.00
Distribution revenus	CHF	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	CHF	0.00	0.00
Report à nouveau	CHF	4'109'992.00	2'613'634.91

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	9'984'430	9'290'000	12'976'878	330'210
	Ch. de Montaillet 15-17-19-21	7'478'812	7'090'000	7'999'920	253'409
	BUSSIGNY				
	Ch. de Cocagne 10-12 / Ch. de Rietzaz 17-19	9'273'377	8'790'000	8'610'851	284'383
	CHAVORNAY				
	Rue de Sadaz 9	2'402'099	2'540'000	1'997'873	78'510
	Rue de Sadaz 13	2'715'223	2'500'000	2'464'600	89'850
	CHESEAUX-SUR-LAUSANNE				
	Chemin de Champ-Pamont 22	3'221'944	3'000'000	3'077'531	103'795
	ECUBLENS				
	Chemin du Stand 13 a-b-c	12'849'363	12'950'000	8'652'908	395'199.00
	LA CONVERSION / LUTRY				
	Chemin de Jaque 20	5'711'345	5'400'000	4'921'840	174'072
	LAUSANNE				
	Av. de Morges 78 / Ch. de Renens 47	10'078'277	12'200'000	10'360'456	589'706
	ONNENS				
	Rte de la Gare 1 à 12	3'119'380	3'090'000	3'593'193	99'277
	PAYERNE				
	Rue Guillermaux 24	3'116'153	3'400'000	3'714'160	111'443
	VEYTAUX				
	Rue de la Gare 6-8	5'934'839	6'300'000	5'019'147	189'498
	YVERDON				
	Rue de Plaisance 10-12	6'859'697	6'830'000	4'951'016	288'279
	Rue d'Orbe 21-31	18'226'877	18'490'000	15'835'283	583'859
	Moullins 36-42	6'595'493	7'780'000	9'193'691	290'760
FRIBOURG	MENIERES				
	Chez le Député	716'866	735'300	1'687'700	15'315
NEUCHÂTEL	BOUDRY				
	Route de la Gare 33-35	3'890'081	3'920'000	4'010'191	114'206
	COLOMBIER				
	Chemin des Saules 5-7-9	7'170'237	7'340'000	7'855'141	230'196
	Rue Mme de Charrière 1-3-5	4'983'439	5'030'000	6'966'310	163'692
	Rue de la Colline 1-3	5'638'794	5'740'000	6'502'600	178'390
	Rue des Vernes 11a+b	5'124'518	4'930'000	5'284'315	165'217
	CORTAILLOD				
	Chemin des Landions 6-12-14	5'708'300	5'950'000	5'918'838	181'176
	NEUCHÂTEL				
	Rue des Battieux 26-28	4'668'580	4'610'000	5'058'170	144'005
	Rue des Berthoudes 24-28	6'330'182	6'280'000	5'953'610	198'855
	Rue des Vignolants 19	4'461'136	4'580'000	4'898'270	143'263
	Les Fahys	21'731'861	22'460'000	7'380'000	266'085
	PESEUX				
	Rue de la Gare 10-12	4'046'937	4'070'000	5'299'543	127'363
GENEVE	GENEVE				
	Lignon 35	5'658'766	5'860'000	8'323'725	191'844
	GRAND-LANCY				
	Pontets 25, 27, 29	19'739'902	20'160'000	13'760'000	623'393
	Rue des Palettes 21	8'435'645	9'210'000	6'800'416	262'060
	LANCY				

Inventaire des immeubles

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Valeur incendie ECA en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Chemin des Paquerettes 19	11'308'391	12'170'000	9'926'922	351'718
Totaux	227'180'943	232'695'300	208'995'098	7'219'026

Immeubles d'habitation en propriété par étage

NEUCHÂTEL					
LA CHAUX-DE-FONDS					
F. Courvoisier 34 E+F	6'164'253	6'000'000	6'200'000	205'729	
NEUCHÂTEL					
Rue de Fontaine-André 50	4'677'553	4'770'000	5'050'000	151'402	
GENEVE					
BERNEX					
Ch. de Paris 8-16	4'784'076	4'220'000	4'600'000	159'799	
Totaux	15'625'883	14'990'000	15'850'000	516'930	

Immeubles à usage mixte

VAUD					
ECHALLENS					
Grand-Rue 13	7'375'310	8'440'000	5'947'828	253'153	
LAUSANNE					
Av. de Cour 36	16'410'534	18'520'000	13'306'917	492'270	
PAYERNE					
Rue d'Yverdon 19 / Rue du Carroz-à-Bossy 14	4'987'543	5'230'000	6'489'128	168'888	
VEVEY					
Lausanne 15, Cérésolle 8	16'614'333	17'210'000	18'624'858	468'435	
Totaux	45'387'720	49'400'000	44'368'731	1'382'745	

Immeubles à usage commercial

VAUD					
MONTREUX					
Grand Rue 26	4'354'686	4'770'000	4'951'363	129'178	
Totaux	4'354'686	4'770'000	4'951'363	129'178	

Immeubles à usage commercial en propriété par étage

GENEVE					
GENEVE					
Rue de Carouge 22-24	23'195'766	24'220'000	15'301'800	483'954	
Totaux	23'195'766	24'220'000	15'301'800	483'954	

Récapitulation

Immeubles d'habitation	227'180'943	232'695'300	208'995'098	7'219'026
Immeubles d'habitation en propriété par étage	15'625'883	14'990'000	15'850'000	516'930
Immeubles à usage mixte	45'387'720	49'400'000	44'368'731	1'382'745
Immeubles à usage commercial	4'354'686	4'770'000	4'951'363	129'178
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	23'195'766	24'220'000	15'301'800	483'954
Totaux	315'744'997	326'075'300	289'466'992	9'731'833

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

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Aucune transaction pour la période du 1er avril 2009 au 30 septembre 2009

Ventes

Aucune transaction pour la période du 1er avril 2009 au 30 septembre 2009

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

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

Banque dépositaire	Taux d'intérêt annuel
ING Belgium SA	0.25%

Détail des dettes hypothécaires

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Échéance
5'996'250	3.300%	11.08.2010
4'244'380	3.500%	20.11.2015
10'240'630	3.383%	

Chiffres résumés

		30 sept 2009	30 sept 2008
Fortune totale	CHF	335'889'850.92	334'625'805.24
Fortune nette du fonds	CHF	320'870'924.61	317'895'703.43
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	326'075'300.00	303'331'120.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00	10'614'257.00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Revenu ordinaire	Distribution gain en capital	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
30.09.2009	3'060'000	320'870'924.61	104.85	0.00	0.00	0.00

Indices calculés selon la directive de la SFA

Taux de perte sur loyers	4.40 %
Coefficient d'endettement	3.14 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	46.98 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER)	1.10 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	1.33 %
Rendement sur distribution	2.08 %
Quote-part de distribution	0.00 %
Agio/disagio au 30.09.2009	3.00 %
Rendement de placement	1.31 %

Performance du fonds Bonhôte-Immobilier (dividende réinvesti)

	2009 ¹	2008	depuis création du fonds ²	exercice comptable 31.03.-30.09.09
Bonhôte-Immobilier	2.61%	-4.07%	12.51%	4.08%
SWX Immobilienfonds Index *	15.52%	0.53%	16.75%	8.73%

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

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 octobre 2009

2) du 11 octobre 2006 au 30 octobre 2009 (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%