

FidFund Management SA
Belvédère 2
Case postale 67
CH-1264 St-Cergue

Tél. +41 22 704 06 10
Fax +41 22 704 06 20

FidFund Management SA

Bonhôte Immobilier

Rapport semestriel au 30 septembre 2007

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers

Bureau de
représentation

Dufourstrasse 179
CH-8008 Zürich
Tél. +41 44 385 80 17
Fax +41 44 385 80 19

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, St-Cergue, 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
Belvédère 2
CH-1264 St-Cergue / 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 Directoire CACEIS SAS, 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 SAS, F – Paris
Pierre-Andre Kissling	Administrateur de Burnier & Cie SA, Nyon

Direction:

Gino Leonardi	Directeur général
Steve Herzig	Directeur
Raynald Zbinden	Sous-directeur

Comité de placement:

Claude Mayor	Régisseur – Claude Mayor Régie Immobilière - Neuchâtel
Christophe Michaud	Banque Bonhôte & Cie SA, 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, St-Cergue

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 SA, Genève

Banque dépositaire:

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

Organe de révision:

PricewaterhouseCoopers SA, Genève

Experts chargés des estimations:

Olivier Bettens	Architecte EPFL, Lausanne
Stéphane Picci	Régisseur, Neuchâtel

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, 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.

Rémunérations

Rémunération de la direction

1. Pour la gestion du fonds et des sociétés immobilières, la direction facture au fonds de placement une rémunération de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds, perçue prorata temporis à la fin de chaque trimestre. La rémunération effectivement prélevée durant cet exercice était de 0,75%.
2. En couverture des frais occasionnés par le placement des parts et l'impression des titres, la direction prélève une commission d'émission de 5% au maximum, calculée sur la valeur d'inventaire des parts nouvellement émises.
3. Pour le paiement des parts à racheter, la direction perçoit une commission de rachat de 1%, calculée sur la valeur d'inventaire des parts rachetées en faveur du fonds.
4. Pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou l'échange d'immeubles, la direction débite le fonds d'une indemnité de 1% au maximum du prix d'achat ou de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé, pour autant qu'un tiers n'ait pas été chargé, par la direction, pour effectuer ce travail. Cette indemnité s'est montée à 0,20% de chaque transaction.
5. A titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles, la direction débite le fonds de 6% au maximum du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements.
6. Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration, la gestion des affaires et le personnel sont imputés sur les rémunérations revenant à la direction du fonds en vertu des points ci-dessus.
7. Pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation (étude de faisabilité économique, établissement de plans, direction ou surveillance des travaux), la direction débite le fonds d'une commission de 3% au maximum sur le coût des travaux, après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires.
8. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction impute une commission de 0,5% sur toutes sommes distribuées au porteur de parts.

Rémunération de la banque dépositaire

1. Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.-- par position ;
2. Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds, la banque dépositaire perçoit une indemnité annuelle de 0,0425% de la fortune nette du fonds, en fonction de la valeur d'inventaire des titres.
3. Pour la distribution du bénéfice annuel aux porteurs de parts, la banque dépositaire débite le fonds de placement d'une indemnité de 0,5% du montant brut de la répartition (y compris ses rétrocessions et frais aux banques et autres établissements intermédiaires).
4. Pour la livraison de certificats de parts, la banque dépositaire prélève une taxe maximale de CHF 150.-- par certificat délivré. La taxe effectivement perçue pour la livraison des certificats de parts est précisée dans le prospectus.

Remboursement des frais payés par la direction et la banque dépositaire à des tiers et mandataires

La direction du fonds, les sociétés immobilières appartenant au fonds et la banque dépositaire ont en outre droit au remboursement des frais suivants résultant de l'exécution du contrat de placement collectif :

- frais d'impression des rapports de gestion annuels et semestriels et de la publication des communications aux porteurs de parts dans les organes de publication du fonds ;
- émoluments qui sont liés à une éventuelle cotation du fonds de placement et à l'autorisation de distribution en Suisse et à l'étranger ;
- commissions commerciales et honoraires usuels versés à des tiers et à des gérances mandatées par la direction pour l'achat et la vente d'immeubles, ainsi que pour la première mise en location et les activités particulières de gérance ;
- honoraires de l'organe de révision pour les révisions ;
- honoraires des experts permanents chargés des estimations et d'autres experts éventuels ;
- frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (par exemple : droits de mutation, frais de notaire, taxes, redevances, courtages conformes au marché, etc.), occasionnés au fonds de placement par la gestion de la fortune du fonds ;
- frais d'avocats et de justice en rapport avec la défense des droits et prétentions du fonds ;
- honoraires sur travaux et entretien prélevés, par les tiers et les gérances mandatées par la direction, selon les tarifs usuels des régisseurs ;
- salaires, prestations sociales et autres contributions de droit public pour les concierges et les services de chauffage ;
- coûts de toutes les éventuelles mesures extraordinaires.

Bonhôte Immobilier

Rapport semestriel au 30 septembre 2007

Compte de fortune	période comptable	
	2006 / 2007	2007 / 2008
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	CHF 1'569'877.17	4'139'192.74
Avoirs à terme	CHF 125'000'000.00	100'000'000.00
Immeubles		
Terrains à bâtir (y.c. les bâtiments à démolir)	CHF 0.00	0.00
Constructions commencées (y.c. le terrain)	CHF 0.00	0.00
Bâtiments locatifs terminés (y.c. le terrain)	CHF 182'580'000.00	216'216'440.00
Autres actifs	CHF 8'007'403.07	1'505'932.53
Total des actifs	CHF 317'157'280.24	321'861'565.27
Passifs		
Engagements		
Dettes hypothécaires	CHF 0.00	0.00
Autres engagements	CHF 4'484'152.49	4'433'029.49
Total des passifs	CHF 4'484'152.49	4'433'029.49
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	CHF 312'673'127.75	317'428'535.78
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-900'918.55	-1'104'161.00
Fortune nette	CHF 311'772'209.20	316'324'374.78

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds

Fortune nette du fonds au début de la période comptable	CHF 0.00	311'772'209.20
Distribution	CHF 0.00	0.00
Solde des mouvements de parts	CHF 306'000'000.00	0.00
Résultat total	CHF 5'772'209.20	4'552'165.58
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	CHF 311'772'209.20	316'324'374.78

Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts

Situation en début d'exercice	0.00	3'060'000.00
Parts émises	3'060'000.00	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 101.90	103.40
---	------------	--------

Compte de résultat	période comptable	
	2006 / 2007	2007 / 2008
Revenus		
Revenus locatifs	CHF 3'282'459.94	6'357'563.80
Intérêts bancaires	CHF 143'202.90	101'843.85
Intérêts sur placements à terme	CHF 1'419'575.00	1'276'523.82
Autres revenus	CHF 24'416.21	62'741.05
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 4'869'654.05	7'798'672.52
Charges		
Intérêts hypothécaires (y.c. les intérêts de prêts garantis par hypothèque)	CHF 0.00	0.00
Autres intérêts passifs	CHF 13'978.60	0.00
Entretien et réparations	CHF 245'984.81	387'118.07
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	CHF 316'720.37	519'700.88
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF 129'330.29	258'564.25
Impôts directs	CHF 1'310'138.61	1'288'710.66
Frais d'évaluation et de révision	CHF 193'177.25	50'380.00
Avocats	CHF 172.15	344.30
Frais bancaires	CHF 0.00	0.20
Frais de publication, d'impression, autres	CHF 4'624.15	7'699.50
Rémunération réglementaire à la direction	CHF 1'075'191.78	1'172'348.92
Rémunération réglementaire à la direction, commissions de mutations immobilières	CHF 0.00	0.00
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	CHF 60'927.53	66'433.10
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF 0.00	0.00
Total des charges	CHF 3'350'245.54	3'751'299.88
Résultat net	CHF 1'519'408.51	4'047'372.64
Gains/Pertes s/investissements réalisés	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 1'519'408.51	4'047'372.64
Gains/pertes de capital non réalisés (variation)	CHF 4'252'800.69	504'792.94
Résultat annuel de l'exercice	CHF 5'772'209.20	4'552'165.58
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	CHF 1'519'408.51	4'047'372.64
Virement au compte gain/perte de capital accumulé	CHF 0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	CHF 0.00	1'519'408.51
Participation au report de l'exercice précédent	CHF 0.00	0.00
Résultat disponible pour être réparti	CHF 1'519'408.51	5'566'781.15
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	CHF 0.00	0.00
Distribution	CHF 0.00	0.00
Report à nouveau	CHF 1'519'408.51	5'566'781.15

Bonhôte Immobilier

Inventaire des immeubles Immeubles locatifs

			Taux * habitation	Taux * commercial bureaux	Taux * garages et divers	Valeur vénale en CHF	Prix de revient en CHF	Valeur assurée incendie en CHF	Loyers encaissés en CHF
VAUD		BEX							
20.12.06	BI-12121	Av. de la Gare 47 A-B-C-D	89.77%	0.00%	10.23%	9'781'200	9'967'347	12'200'485	312'263
20.12.06	BI-12122	Ch. de Montaillet 15-17-19-21	90.60%	0.00%	9.40%	7'311'200	7'475'537	7'521'292	223'237
		BUSSIGNY							
06.10.06	BI-12109	Ch. de Cocagne 10-12 / Ch. de Rietlaz 17-19	92.67%	0.00%	7.33%	8'180'640	9'229'000	8'316'463	298'082
		CHAVORNAY							
14.12.06	BI-12119	Rue de Sadaz 9	93.56%	0.00%	6.44%	2'558'920	2'400'502	1'858'268	65'665
14.12.06	BI-12120	Rue de Sadaz 13	95.35%	0.00%	4.65%	2'460'120	2'713'598	2'495'518	84'456
		CHESEAUX-SUR-LAUSANNE							
14.12.06	BI-12116	Chemin de Champ-Pamont 22	90.49%	0.00%	9.51%	3'092'440	3'209'450	2'972'316	120'495
		ECHALLENS							
26.03.07	BI-12126	Grand-Rue 13	50.81%	48.67%	0.52%	8'101'600	7'451'601	5'744'483	173'050
		ECUBLENS							
06.10.06	BI-12108	Chemin du Stand 13 a-b-c	90.12%	0.00%	9.88%	13'693'680	12'784'404	8'357'082	369'896
		LA CONVERSION / LUTRY							
14.12.06	BI-12115	Chemin de Jaque 20	91.82%	0.00%	8.18%	5'582'200	5'694'000	4'753'572	201'425
		LAUSANNE							
17.01.07	BI-12123	Av. de Morges 78 / Ch. de Renens 47	74.10%	21.27%	4.62%	10'877'880	10'045'425	10'006'253	257'856
20.03.07	BI-12125	Av. de Cour 36	57.36%	35.62%	7.01%	17'714'840	16'354'900	8'967'668	452'965
		ONNENS							
06.10.06	BI-12107	Rte de la Gare 1 à 12	97.21%	0.00%	2.79%	3'062'800	3'119'380	3'470'348	89'616
		YVERDON							
30.03.07	BI-12127	Rue de Plaisance 10-12	97.37%	0.00%	2.63%	6'925'880	6'853'358	4'781'750	111'068
15.02.07	BI-12124	Rue d'Orbe 21-31	84.71%	8.05%	7.25%	18'380'000	18'158'021	15'293'906	675'789
01.04.07	BI-12128	Moullins 36-42	77.00%	15.72%	7.28%	7'548'320	6'766'295	8'879'377	203'551
GENEVE		BERNEX							
19.12.06	BI-12117	Ch. de Paris 8-16	93.27%	0.00%	6.73%	4'643'600	4'779'600	4'600'000	171'592
18.06.07	BI-12129	Rue de Carouge 22-24	33.02%	66.98%	0.00%	24'000'000	23'307'400	21'250'000	349'895
FRIBOURG		MENIERES							
18.12.06	BI-12118	Chez le Député	91.55%	0.00%	8.45%	731'120	716'866	1'585'000	23'666
NEUCHÂTEL		BOUDRY							
06.10.06	BI-12102	Route de la Gare 33-35	93.87%	0.00%	6.13%	3'860'000	3'890'081	3'323'250	111'796
		COLOMBIER							
06.10.06	BI-12100	Chemin des Saules 5-7-9	94.79%	0.00%	5.21%	7'270'000	7'168'185	7'737'240	215'381
06.10.06	BI-12101	Rue Mme de Charrière 1-3-5	95.97%	0.00%	4.03%	5'070'000	4'981'628	6'861'750	155'890
06.10.06	BI-12104	Rue de la Colline 1-3	96.92%	0.00%	3.08%	5'850'000	5'636'454	6'405'000	168'210
14.12.06	BI-12114	Rue des Vernes 11a-b	93.31%	0.00%	6.69%	4'950'000	5'079'983	4'294'500	191'856
		CORTAILLOD							
06.10.06	BI-12103	Chemin des Landions 6-12-14	95.06%	0.00%	4.94%	6'050'000	5'704'481	5'830'000	170'985
		NEUCHÂTEL							
06.10.06	BI-12106	Rue de Fontaine-André 50	86.66%	0.00%	13.34%	4'390'000	4'676'572	4'462'500	175'177
14.12.06	BI-12110	Rue des Battieux 26-28	91.97%	0.00%	8.03%	4'760'000	4'667'488	4'982'250	170'238
14.12.06	BI-12111	Rue des Berthoudes 24-28	96.18%	0.00%	3.82%	6'380'000	6'326'839	5'864'250	252'352
14.12.06	BI-12112	Rue des Vignolants 19	94.97%	0.00%	5.03%	4'510'000	4'460'047	4'824'750	175'749
13.09.07	BI-12130	Les Fahys	0.00%	0.00%	0.00%	4'250'000	2'691'000	0	0
		PESEUX							
14.12.06	BI-12113	Rue de la Gare 10-12	91.53%	0.00%	8.47%	4'230'000	4'045'244	4'614'750	152'238
Totaux						216'216'440	210'354'685	192'254'021	6'124'436

* répartition selon l'état locatif

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Terrain

		Prix d'achat en CHF
NEUCHATEL		
13.09.2007	Les Fahys	2'600'000
	Totaux	<u><u>2'600'000</u></u>

Immeubles locatifs

VAUD		
02.04.2007	Yverdon-les-Bains Rue des Moulins 36-38-40-42	6'500'000

GENEVE		
18.06.2007	BERNEX Rue de Carouge 22-24 / Rue G. de Marcossay 7-9	22'500'000

Totaux 29'000'000

Ventes

Terrains

Aucune transaction pour la période du 1er avril au 30 septembre 2007

Immeubles locatifs

Aucune transaction pour la période du 1er avril au 30 septembre 2007

Indices calculés selon la directive de la SFA

Taux de perte sur loyers	3.43 %
Coefficient d'endettement	0.00 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	63.67 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER)	1.00 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	1.44 %
Rendement sur distribution	0.00 %
Quote-part de distribution	0.00 %
Agio/disagio 30.09.2007 selon Banque Bonhôte *	8.10 %
Performance	-2.83 %
Rendement de placement	1.47 %

* L'agio est calculé par rapport au prix "mid" au 30 septembre 2007 fourni par la Banque Bonhôte qui est un des trois market makers qui assurent un marché secondaire.

- 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 ou du rachat des parts.

Informations complémentaires (art. 58 CFB)

2.1 Montant du compte d'amortissement des immeubles	0
2.2 Montant des provisions pour réparations futures	0
2.3 Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0

Evolution des parts

Date	Fortune nette du fonds		Parts en circulation	Valeur d'inventaire	
31.03.2007	CHF	311'772'209.20	3'060'000	CHF	101.90
30.09.2007	CHF	316'324'374.78	3'060'000	CHF	103.40

Evolution du parc immobilier

- La valeur des immeubles locatifs propriété du fonds représente 80,42% de logements, 13,62% de commercial et bureaux et 5,96% de garages et divers, répartis sur quatre cantons (NE 27,40%, VD 59,77%, GE 12,44% et FR 0,39%) ;
- La valeur vénale de l'ensemble du parc immobilier a été estimée au 30 septembre 2007 par le collège d'experts de notre fonds, selon la méthode DCF, Discounted Cash Flow, qui est l'une des méthodes de calcul « dynamique » imposée par la nouvelle directive SFA sur l'estimation des immeubles publiée le 29 décembre 2004. Le taux de capitalisation net utilisé pour l'évaluation du parc immobilier était de 3,85% plus une majoration pour risques spécifiques entre 0,39% et 0,84%, selon la situation de l'immeuble ;
- Le ratio entre l'état locatif et la valeur vénale de l'ensemble du parc immobilier s'élève à 6,05% en moyenne, ceci conformément à l'évolution des valeurs vénales immobilières aux lieux de situation des immeubles.