

Objectif

La présente feuille d'information de base (ci-après FIB) contient des informations essentielles sur le Produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce Produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Vous êtes sur le point d'acheter un Produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

Bonhôte-Immobilier SICAV — BIM

—

- Un compartiment de Bonhôte-Immobilier SICAV
- ISIN : CH0026725611
- Initiateur de la FIB : S&F SA
- Site internet : www.solutionsandfunds.com
T. : +41 22 365 20 70
- S&F SA est autorisée en Suisse et régulée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).
- Bonhôte-Immobilier SICAV est autorisée en Suisse et régulée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).
- Date de production de la FIB : 01.01.2026.

En quoi consiste ce produit ?

Type

Ce Produit est une Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV) de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» selon la Loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux.

Au sens de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du Produit lui-même. Ils sont donc exonérés de l'impôt chez l'actionnaire. De même, les gains en capital provenant de la propriété foncière directe ne sont imposables qu'au niveau du Produit. Les distributions de revenus du Produit (à des actionnaires domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujetties à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les gains en capital affichés séparément provenant de la propriété foncière directe ainsi que de la cession de participations et d'autres actifs ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Durée

Le Produit a été constitué pour une durée indéterminée. La SICAV immobilière ou les Produits peuvent être dissous par une décision des détenteurs des actions des entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises (voir Section 25 (2) du règlement de placement). Avec l'approbation des actionnaires du Produit concerné et en respectant les dispositions des statuts et les lois en vigueur, la SICAV immobilière peut regrouper des Produits, en transférant au moment du regroupement les valeurs patrimoniales et engagements du Produit repris vers le Produit repreneur (voir Section 24 (1) du règlement de placement).

Objectifs

L'objectif de placement du Produit consiste principalement à maintenir la substance à long terme des placements 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 Produit achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le Produit investit dans des valeurs immobilières en Suisse, dont au minimum deux tiers dans des maisons d'habitation, des immeubles et villas (pour ces dernières, au maximum 20% de la fortune du Produit), des constructions à usage mixte et au maximum un tiers dans des immeubles à caractère commercial, bureaux, maisons de santé et parkings (pour ces derniers, au maximum 10% de la fortune du Produit).

Le Produit est également autorisé à investir dans des immeubles à caractère industriel à l'exclusion d'hôtels ; des propriétés par étage ; des terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et des immeubles en construction ; des immeubles en droit de superficie ; des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix ; des parts d'autres fonds immobiliers, ainsi que des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ; des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels et des instruments financiers dérivés exclusivement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt.

L'unité de compte du Produit est le franc suisse (CHF).

Investisseurs de détail visés

Le Produit convient aux actionnaires qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme. Les actionnaires doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers.

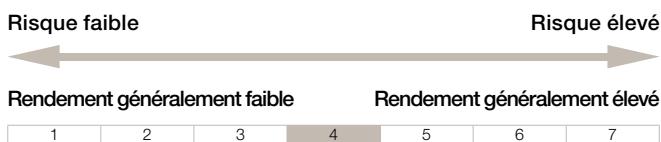
Informations pratiques

Dépositaire : Banque Cantonale Vaudoise (BCV) à Lausanne/Suisse

Cette FIB ne contient pas toutes les informations relatives à ce Produit. Plus d'informations sur le Produit, le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés ainsi que les derniers rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de S&F SA, 4, promenade de Castellane, 1110 Morges, la SICAV immobilière, le dépositaire ou par Internet sur www.solutionsandfunds.com. Les informations contenues dans la présente FIB ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente du Produit et ne sauraient dispenser l'investisseur de consulter individuellement sa banque ou son conseiller. Toute version mise à jour de cette FIB sera publiée sur : www.swissfunddata.ch.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le Produit jusqu'à l'échéance de la période de détention recommandée (5 ans). Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Nous avons classé ce Produit 4 sur 7, ce qui correspond à une classe de risque modéré.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprecier le niveau de risque de ce Produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce Produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Scénarios de performance

L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le Produit jusqu'à l'échéance de la période de détention recommandée (5 ans). Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Nous avons classé ce Produit 4 sur 7, ce qui correspond à une classe de risque modéré.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprecier le niveau de risque de ce Produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce Produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Ce Produit ne prévoit pas de protection contre les aléas du marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.

Ce Produit ne prévoit pas de protection contre les aléas du marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital. Risque(s) important(s) pour le Produit non pris en compte dans cet indicateur :

Risque de concentration : Dans la mesure où le Produit concentre ses investissements dans un pays, un marché, une industrie ou une classe d'actif, il pourrait subir une perte en capital suite à des événements défavorables affectant spécifiquement ce pays, ce marché, cette industrie ou cette classe d'actif.

Risque de liquidité : Un risque de liquidité existe lorsque des investissements spécifiques sont difficiles à vendre ou à acheter. Ceci pourrait réduire les rendements du Produit en cas d'incapacité de conclure des transactions à des conditions favorables.

Risque de taux d'intérêt : La hausse des taux d'intérêts du marché des capitaux et des taux hypothécaires peut induire une baisse des valorisations des immeubles.

Risques environnementaux : Les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction (environnement, contamination) peuvent impacter le Produit.

Investissement CHF 10'000

Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (la période de détention recommandée)	
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	CHF 8'390	CHF 10'420
	Rendement annuel moyen	-16.1%	0.8%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	CHF 10'350	CHF 12'570
	Rendement annuel moyen	3.5%	4.7%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	CHF 12'340	13'630
	Rendement annuel moyen	23.4%	6.4%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur la période de détention recommandée, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez CHF 10'000.

Que se passe-t-il si l'initiateur de la FIB n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

L'investisseur de ce Produit ne subira aucune perte financière due à un défaut de S&F SA, comme les actifs du Produit d'investissement

sont séparés et ne seront pas affectés par l'insolvabilité éventuelle de l'émetteur.

Que va me coûter cet investissement ? Coûts au fil du temps

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au Produit lui-même, pour les différentes périodes de détention. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissez CHF 10'000. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Le tableau ci-dessus se base sur l'hypothèse d'un achat et vente d'actions sur le marché secondaire et par conséquent n'inclut pas les commissions d'émission et de rachat sur le marché primaire.

Il se peut que la personne qui vous vend ce Produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement CHF 10'000 et coût annuel si vous sortez après 1 an.

Investissement CHF 10'000	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (la période de détention recommandée)
Coûts totaux	CHF 200	CHF 1'000
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	2.0%	2.1%

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Coûts d'entrée	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement (hors émission d'action).	néant	CHF 0
	Coûts de sortie	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance (hors rachat d'action).	néant	CHF 0
Coûts récurrents (prélevés chaque année)	Frais de conversion	Si applicable. Veuillez-vous référer à la section conversion du prospectus pour plus d'informations.	néant	CHF 0
	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	L'incidence des coûts que vous payez chaque année pour la gestion du Produit et ses investissements. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	0.89%	CHF 89
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions	Coûts de transaction	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au Produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons (moyenne des frais de transactions sur les cinq dernières années).	0.32%	CHF 32
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions	Commissions liées aux résultats (et commission d'intéressement)		néant	CHF 0

Les tableaux ci-dessus indiquent l'incidence des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée et la signification des différentes catégories de coûts.

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Durée de placement recommandée : 5 ans

Ce Produit est conçu pour des investissements à moyen terme, vous devez vous préparer à conserver votre investissement dans le Produit pendant au moins 5 ans. Vous pouvez toutefois demander à tout moment le remboursement de votre investissement sans pénalité durant cette période ou conserver votre investissement plus longtemps.

Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions et le paiement de leur contre-valeur en espèces pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. La SICAV immobilière peut à certaines conditions rembourser de manière anticipée les actions ayant fait l'objet d'une demande de rachat durant l'exercice annuel (voir § 17 ch. 2 du règlement de placement). Si l'actionnaire souhaite le remboursement anticipé de ses actions, il doit le demander par écrit dans le cadre de la demande de rachat. Le remboursement ordinaire ou anticipé des actions intervient dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable. La SICAV immobilière assure un négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions par la Banque Bonhôte & Cie SA.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous avez une réclamation concernant ce Produit, l'initiateur du Produit ou de la personne qui a conseillé ou qui vous a vendu ce Produit, vous pouvez en premier lieu contacter S&F SA au +41 22 365 20 70, par voie postale au 4, promenade de Castellane, CH-1110 Morges.

Si votre plainte n'est pas résolue de manière satisfaisante, les investisseurs sont priés de noter qu'une réclamation peut également être adressée par e-mail à info@solutionsandfunds.com.

Autres informations pertinentes

Performances passées : Vous pouvez télécharger les performances passées des dernières années via le site internet www.swissfunddata.ch.

Cette FIB est mise à jour annuellement.