



BONHÔTE
Immobilier SICAV

BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV - BIM

Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds.

EMISSION NEUER AKTIEN – JULI 2026

Zeichnungsfrist:	vom 17. bis zum 28. Juli 2026, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	37 bisherige Aktien (37 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Aktie	
Anzahl der zu emittierenden Aktien	Auszahlung der Dividende in Höhe von CHF 3.46 pro Aktie, nach Wahl des Aktionärs / der Aktionärin durch Best-Effort-Emission von maximal 228'327 Aktien	
Zeichnungspreis:	CHF 128.02 netto pro neuer Aktie	
Liberierung und Kotierung der neuen Aktien	31. Juli 2026	
Fondsleitung:	Solutions and Funds SA, Morges	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorennummer / ISIN / Symbol	Anteile:	2 672 561 / CH0026725611 / BIM
	Bezugsrechte:	157 441 692 / CH1574416926

Fondsleitung:



Depotbank:



Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

1. INHALT

1.	INHALT	2
2.	WICHTIGER HINWEIS	3
	Inhalt des Prospekts	3
	Keine Empfehlung	3
3.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS ..	4
	Allgemeines	4
	U.S.A., U.S. persons	4
4.	ZEICHNUNGSANGEBOT	5
4.1	Ausgegebene Aktien	5
4.2	Zeichnungsfrist	5
4.3	Bezugsverhältnis	5
4.4	Zeichnungspreis	5
4.5	Ausübung der Bezugsrechte	5
4.6	Bezugsrechtshandel	5
4.7	Liberierungsdatum	6
4.8	Verkaufsrestriktionen	6
4.9	Verbriefung	6
4.10	Dividendenberechtigung	6
4.11	Handel der Aktien	6
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM TEILVERMÖGEN BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV - BIM	6
5.1	Verwendung des Emissionserlöses	6
5.2	Zielmarkt	6
5.3	Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM	6
5.4	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren	7
5.5	Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren	7
5.6	Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren	7
5.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss	7
5.8	Aussichten des Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM	7
6.	SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE	7
7.	KONTAKT	8
	SICAV 8	
	Fondsleitung	8
	Depotbank	8
8.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS	8

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend den Teilvermögen Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM, einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds, (nachfolgend: «BIM»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des Teilvermögens BIM. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen das Teilvermögen BIM tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem Teilvermögen BIM zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, BIM-Aktien zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Fonds zugrunde legen und die mit solchen Aktien verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der BIM-Aktien abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen verfügbar unter : <https://www.swissbanking.ch>)

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für BIM-Aktien dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Aktien des Teilvermögens BIM in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von BIM-Aktien von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

This offering circular (hereinafter “Prospectus”) does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to BIM units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the BIM units, the offer or otherwise to permit the public offering of the BIM units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of BIM units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The BIM subfund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the “Securities Act”). Therefore units of BIM subfund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the BIM subfund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the BIM subfund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Aktien

Solutions & Funds SA in Morges, beschloss als Fondsleitung des Teilvermögens Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM (im Folgenden «BIM») die Auszahlung der Dividende nach Wahl des Aktionärs / der Aktionärin durch Best-Effort-Emission von

maximal 228'327 BIM-Aktien.

Die neuen Aktien werden den jetzigen Aktionärinnen und Aktionären zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

Die Aktionärinnen und Aktionäre können die Dividende nach Wahl entweder in bar beziehen oder in Form von neuen Aktien des BIM, gerundet auf die nächstkleinere Einheit. Verbleiben nach der Zeichnung neuer Aktien Bezugsrechte in ungenügender Zahl, um eine weitere Aktie zu zeichnen, werden diese in bar vergütet.

Falls sich die Aktionärin bzw. der Aktionär während der unter Punkt 4.2 angegebenen Zeichnungsfrist nicht meldet, wird die Dividende am Liberierungsdatum in bar ausgezahlt.

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 17. bis zum 28. Juli 2026, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

37 bisherige BIM-Aktien (37 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen BIM-Aktie.

Die Anzahl der neuen Aktien wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 228'327 Aktien belaufen.

Es können nur ganze Aktien gezeichnet werden. Eine Überzeichnung ist nicht möglich. Nicht ausgeübte Bezugsrechte werden in Höhe der Dividende von CHF 3.46 pro Aktie in bar ausgezahlt.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 128.02** netto pro neuer BIM-Aktie.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Anlagereglement festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Aktie, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe §17 Ziff. 3 des Anlagereglements des Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 31. März 2026 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 31. März 2026 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 31. März 2026 zuzüglich der projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, der Nebenkosten in Höhe von CHF 0.87 pro Aktie und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden, und abzüglich der Dividende in Höhe von CHF 3.46 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2025/2026 (Ex-Datum : 17. Juli 2026).

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Anlagereglement inklusive Ausgabekommission. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Anlagereglement ersichtlich.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Aktionärinnen und Aktionäre, deren Aktien im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Zur Ausübung der Bezugsrechte befolgen die Investoren die Anweisungen ihrer Bank.

4.6 Bezugsrechtshandel

Die Bezugsrechte sind weder handelbar noch übertragbar.

4.7 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Aktien erfolgt am 31. Juli 2026.

4.8 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der BIM-Aktien in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Aktien nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Aktien zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.9 Verbriefung

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Aktien geben ab dem 1. April 2026 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2026/2027, das am 31. März 2027 endet.

4.11 Handel der Aktien

Die neuen Aktien werden am 31. Juli 2026 unter der Valorenummer 2 672 561 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Aktien schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NIW) abweichen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM TEILVERMÖGEN BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV - BIM

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Der Erlös aus der Emission wird für den Erwerb neuer Objekte sowie für Modernisierungsmassnahmen an Immobilien verwendet, die sich bereits im Besitz der SICAV befinden. Damit soll die Attraktivität für Mieter gewährleistet und eine Politik der kontinuierlichen Erneuerung des Portfolios der SICAV fortgesetzt werden.

5.2 Zielmarkt

Das Ziel des BIM-Teilvermögens besteht in erster Linie darin, den langfristigen Werterhalt der Anlagen und eine angemessene Ausschüttung ihrer Erträge zu gewährleisten, indem ein Portfolio aus stabilen, dynamisch verwalteten Immobilienwerten aufgebaut wird. Zu diesem Zweck erwirbt das Teilvermögen Immobilien, die überdurchschnittliche Renditeaussichten bieten.

Die Immobilien-SICAV investiert das Vermögen des Teilvermögens in Immobilienwerte in der Schweiz, davon mindestens zwei Drittel in Wohnhäuser, Mehrfamilienhäuser und Villen (bei letzteren höchstens 20 % des Teilvermögens), gemischt genutzte Liegenschaften und höchstens ein Drittel in Gewerbeimmobilien, Büros, Pflegeheime und Parkhäuser (wobei für Letztere höchstens 10 % des Teilvermögens verwendet werden dürfen).

5.3 Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM

Zum Jahresabschluss per 31. März 2026 hat das Teilvermögen Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM folgende Ergebnisse vorgelegt:

Nettofondsvermögen	1'090'039'503.74
Bruttofondsvermögen	1'454'968'459.29
NIW pro Aktie	129
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	3.46
Kapitalgewinnausschüttung	0

TER (GAV)	0.80%
TER (MV)	0.77%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	3.16%
Anzahl Liegenschaften	96
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	3.69%
Verschuldungsquote	22.97%
Anlagerendite	3.27%
Performance ab 11.10.2006 – 31.03.2026 (total)	161.24%
Steuerwert einer Aktie (31.12.2025)	11.64

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

31.03.2025 – CHF 3.39

31.03.2024 – CHF 3.32

31.03.2023 – CHF 3.25

5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

31.03.2025 – CHF 128.30

31.03.2024 – CHF 125.75

31.03.2023 – CHF 124.75

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

31.03.2025 – CHF 1'063'769'295.06

31.03.2024 – CHF 929'374'413.78

31.03.2023 – CHF 909'140'457.09

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Seit dem letzten Jahresabschluss sind keine Veränderungen im Portfolio zu verzeichnen.

5.8 Aussichten des Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM

Das Ziel von Bonhôte-Immobilier SICAV ist es, ihr Gesamtvermögensvolumen weiter zu steigern. Dieses ehrgeizige Vorhaben spiegelt das Vertrauen in die Fähigkeit des Unternehmens wider, sinnvolle Investitionen zu identifizieren und umzusetzen und gleichzeitig sein Immobilienportfolio effizient zu verwalten. Bonhôte-Immobilier SICAV verpflichtet sich, strategische und fundierte Entscheidungen zu treffen, wobei Markttrends, potenzielle Rentabilität und Wachstumschancen berücksichtigt werden.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 9) den Prospekt mit integrierten Anlagereglement und Statuten (auf Französisch).

Der Jahresbericht per 31. März 2026 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

SICAV

Adresse:	Bonhôte-Immobilier SICAV, c/o Banque Bonhôte & Cie SA, Quai Ostervald 2, 2000 Neuchâtel
Telefon:	+41 (0)32 722 10 18
E-Mail:	psalvi@bonhote.ch
Website:	www.bonhote.ch

Fondsleitung

Adresse:	Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Telefon:	+41 (0)22 365 20 70
E-Mail:	legal@solutionsandfunds.com
Website:	www.solutionsandfunds.com

Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1794, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 96
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Die Solutions & Funds SA übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM wesentlich verändern könnte.

Morges, 13. Juli 2026

Fondsleitung
Solutions & Funds SA

Depotbank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE