



BONHÔTE
Immobilier SICAV

BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV - BIM

Société d'investissement à capital variable, catégorie fonds immobiliers.

EMISSION DE NOUVELLES ACTIONS – JUILLET 2026

Période de souscription	du 17 au 28 juillet 2026, 12h00	
Rapport de souscription	37 anciennes actions (37 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle action	
Nombre d'actions à émettre	Paiement du dividende, de CHF 3.46 par action, au choix de l'actionnaire par l'émission « best effort » de 228'327 actions au maximum	
Prix de souscription	CHF 128.02 net par nouvelle action	
Libération et cotation des nouvelles actions	31 juillet 2026	
Direction de fonds	Solutions & Funds SA, Morges	
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Numéro de valeur / ISIN / Symbole	Actions :	2 672 561 / CH0026725611 / BIM
	Droits de souscription :	157 441 692 / CH1574416926

Direction de fonds :



Banque dépositaire :



Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE	2
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	3
	Contenu du Prospectus.....	3
	Absence de recommandation	3
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS.....	4
	En général	4
	U.S.A., U.S. persons	4
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	5
4.1	Actions émises	5
4.2	Période de souscription	5
4.3	Rapport de souscription.....	5
4.4	Prix de souscription	5
4.5	Exercice du droit de souscription	5
4.6	Négoce des droits de souscription	5
4.7	Libération	5
4.8	Restrictions de vente	6
4.9	Livraison des titres	6
4.10	Jouissance	6
4.11	Négoce des actions	6
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE COMPARTIMENT BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV - BIM	6
5.1	Destination du produit de l'émission.....	6
5.2	Marché immobilier cible.....	6
5.3	BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV - BIM.....	6
5.4	Evolution de la distribution durant les trois dernières années.....	7
5.5	Evolution de la VNI durant les trois dernières années	7
5.6	Modifications de capital durant les trois dernières années	7
5.7	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice	7
5.8	Perspectives du compartiment Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM.....	7
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES	7
7.	CONTACTS	8
	SICAV 8	
	Direction de fonds	8
	Banque dépositaire	8
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	8

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au compartiment Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM, société d'investissement à capital variable de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « BIM ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du compartiment BIM. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le compartiment BIM est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au compartiment BIM doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des actions du compartiment BIM, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux actions du compartiment BIM et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques inhérents au commerce d'instruments financiers » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (disponible sur le site internet <https://www.swissbanking.ch>)

3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des actions du compartiment BIM dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions du compartiment BIM ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des actions du compartiment BIM peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

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. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Actions émises

Solutions & Funds SA à Morges, agissant en tant que direction de fonds déléguée de Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM (ci-après "BIM") a décidé de procéder à un paiement du dividende, au choix de l'actionnaire, par l'émission « best effort » de

228'327 nouvelles actions BIM au maximum

Les nouvelles actions sont offertes en souscription exclusivement aux actuels détenteurs d'actions selon les modalités suivantes :

Chaque actionnaire aura le choix entre disposer de son dividende en cash, ou réinvestir le dividende sous forme de nouvelle(s) action(s) du compartiment BIM, arrondi à l'unité inférieure. En cas de souscription de nouvelles actions, les droits insuffisants à la souscription d'une action supplémentaire seront versé en espèces à l'actionnaire.

Sans nouvelles de l'actionnaire dans le délai imparti selon point 4.2, le dividende sera payé en cash à la date de libération.

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 17 au 28 juillet 2026, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

37 anciennes actions actuelles (37 droits de souscription) du compartiment BIM donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle action du compartiment BIM.

Le nombre de nouvelles actions émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 228'327 actions.

Seules des actions entières peuvent être souscrites. Aucune sursouscription n'est possible. Les droits de souscription non exercés seront payés en espèces au montant du dividende de CHF 3.46.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 128.02** net par nouvelle actions BIM.

Le prix de souscription a été fixé conformément au règlement de placement. La valeur nette d'inventaire par action servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17 ch. 3 du règlement de placement de Bonhôte-Immobilier SICAV) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclage annuel du 31 mars 2026 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 31 mars 2026. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 mars 2026, auxquels s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les frais accessoires de CHF 0.87 par action et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital et après déduction du dividende de CHF 3.46 par action pour l'exercice 2025/2026 (date ex : 17 juillet 2026).

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au règlement de placement. Le taux de la commission d'émission applicable figure au § 18 du règlement de placement.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les actionnaires dont les actions sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. Pour l'exercice du droit de souscription, les actionnaires doivent se conformer aux instructions de leur banque.

4.6 Négocier des droits de souscription

Les droits de souscription ne sont ni négociables, ni transférables.

4.7 Libération

La libération des nouvelles actions aura lieu le 31 juillet 2026.

4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions BIM ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des actions dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les actions offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.9 Livraison des titres

Les actions ne sont pas émises physiquement, mais portées en dépôt.

4.10 Jouissance

Les nouvelles actions donnent droit au dividende à compter du 1^{er} avril 2026, pour l'exercice comptable 2026/2027 qui clôture le 31 mars 2027.

4.11 Négocier des actions

Les nouvelles actions seront cotées dès le 31 juillet 2026 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 2 672 561. La valeur des actions est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE COMPARTIMENT BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV - BIM

5.1 Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission sera affecté à l'acquisition de nouveaux objets et à des travaux de mise en valeur sur des immeubles déjà en possession de la SICAV. Ceci afin d'en assurer l'attractivité auprès des locataires et maintenir une politique de rajeunissement permanente du portefeuille de la SICAV.

5.2 Marché immobilier cible

L'objectif du compartiment BIM 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. À cet effet, le compartiment achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

La SICAV immobilière investit la fortune du compartiment 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 compartiment), 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 compartiment).

5.3 BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV - BIM

Au terme du bouclage annuel au 31 mars 2026, le compartiment Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	1'090'039'503.74
Fortune brute totale	1'454'968'459.29
VNI par action	129
Rendement (dividende) distribué de l'exercice	3.46
Gain en capital distribué de l'exercice	0
TER (GAV)	0.80%
TER (MV)	0.77%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	3.16%
Nombre d'immeubles	96

Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	3.69%
Taux d'endettement	22.97%
Rendement de placement	3.27%
Performance totale du 11.10.2006 – 31.03.2026	161.24%
Valeur fiscale d'une action (31.12.2025)	11.64

5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

31.03.2025 – CHF 3.39

31.03.2024 – CHF 3.32

31.03.2023 – CHF 3.25

5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

31.03.2025 – CHF 128.30

31.03.2024 – CHF 125.75

31.03.2023 – CHF 124.75

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

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 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Depuis la dernière clôture d'exercice, aucun changement n'est à signaler dans le portefeuille.

5.8 Perspectives du compartiment Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM

L'objectif de Bonhôte-Immobilier SICAV est de continuer à croître son volume patrimonial global. Cette intention ambitieuse reflète la confiance dans sa capacité à identifier et à réaliser des investissements judicieux, tout en gérant efficacement son portefeuille immobilier. Bonhôte-Immobilier SICAV s'engage à prendre des décisions stratégiques et éclairées, en tenant compte des tendances du marché, de la rentabilité potentielle et des opportunités de croissance.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 9) le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés (en français).

Le rapport annuel au 31 mars 2026 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

SICAV

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

Direction de fonds

Adresse postale :	Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Téléphone :	+41 (0)22 365 20 70
Email :	legal@solutionsandfunds.com
Internet :	www.solutionsandfunds.com

Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 96
Email :	immo.desk@bcv.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Solutions & Funds SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du compartiment Bonhôte-Immobilier SICAV - BIM n'est intervenu.

Morges, le 13 juillet 2026

La direction de fonds
Solutions & Funds SA

La Banque dépositaire
BANQUE CANTONALE VAUDOISE