

BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV

Fonds de placement de droit suisse, catégorie « fonds immobiliers »

ÉMISSION 2025 DE NOUVELLES ACTIONS

Période de souscription :	Du 16 juillet 2025 au 25 juillet 2025, 12 heures
Rapport de souscription :	Dividende unitaire de CHF 3.39. Un droit de souscription est attribué à chaque action détenue en portefeuille (pas de négoce des droits). Trente-huit (38) droits de souscription sont nécessaires pour la souscription d'une nouvelle action.
Prix de souscription :	CHF 128.82 net par nouvelle action
Ex-Date :	16 juillet 2025
Record Date :	17 juillet 2025
Pay-date des droits :	18 juillet 2025
Date de Libération, cotation des actions à la Bourse et paiement du dividende/constatation des actions :	30 juillet 2025
Direction de fonds :	CACEIS (Switzerland) SA, Nyon
Banque dépositaire :	CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse
Clearing :	SIX SIS SA, Olten
Numéro de valeur / ISIN :	Actions : 2672561 / CH0026725611 Droits de souscription : 146681195 / CH1466811952

Direction de la SICAV : CACEIS (Switzerland) SA

caceis
INVESTOR SERVICES

Banque dépositaire : CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse

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.

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE	3
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	4
2.1	Contenu du Prospectus	4
2.2	Absence de recommandation	4
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – <i>DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS</i>	5
3.1	En général.....	5
3.2	U.S.A., U.S. persons.....	5
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	6
4.1	Actions émises.....	6
4.2	Période de souscription :	6
4.3	Rapport de souscription.....	6
4.4	Prix de souscription	6
4.5	Exercice du droit de souscription	7
4.6	Négoce des droits de souscription	7
4.7	Libération	7
4.8	Restrictions de vente	7
4.9	Livraison des titres.....	7
4.10	Jouissance.....	7
4.11	Cotation des actions	7
5.	INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV	7
5.1	Destination du produit de l'émission.....	7
5.2	Marché immobilier cible	8
5.3	Bonhôte-Immobilier SICAV-BIM	8
5.4	Perspectives de Bonhôte-Immobilier SICAV-BIM	9
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES.....	9
7.	CONTACTS	10
7.1	Direction de Bonhôte-Immobilier SICAV	10
7.2	Banque dépositaire.....	10
7.3	Gestionnaire et relations investisseurs.....	10
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	10

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

2.1 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 à Bonhôte-Immobilier SICAV en son compartiment investisseurs - BIM, société d'investissement à capital variable (SICAV) de droit suisse de la catégorie « fonds immobiliers » (ci-après désigné: « **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 futurs du BIM. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

- des fluctuations des taux d'intérêt ;
- des changements dans les conditions économiques ;
- des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le BIM est actif ;
- une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
- des fluctuations dans les cours des matières premières ;
- une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
- 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 autorisée 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.

2.2 Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des actions du BIM, il doit se fonder sur sa propre analyse relative au compartiment BIM, 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 BIM et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible : <https://www.swissbanking.ch/fr/telechargements?tag=20d345c7-9a23-4cbe-8155-54f3f416efff>).

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

3.1 *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 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 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 have 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.

3.2 *U.S.A., U.S. persons*

The Bonhôte-Immobilier SICAV has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of the Bonhôte-Immobilier SICAV 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 the Bonhôte-Immobilier 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 Bonhôte-Immobilier SICAV 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 Bonhôte-Immobilier SICAV is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.
--

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Actions émises

Le conseil d'administration de Bonhôte-Immobilier SICAV a décidé, le 20 juin 2025 de procéder à l'émission "best effort" de Trente-huit (38) droits de souscription = une (1) nouvelle action

Tout montant restant découlant du dividende, insuffisant à la constitution d'une nouvelle action supplémentaire, sera versé à l'actionnaire en espèces.

Les nouvelles actions sont offertes en souscription par l'intermédiaire des droits de souscription. L'augmentation de capital est exclusivement réservée aux détenteurs d'actions selon les conditions exposées ci-après.

Chaque actionnaire aura le choix :

- de disposer de son dividende ; ou
- de réinvestir le dividende sous forme de nouvelle(s) action(s) du compartiment BIM de Bonhôte-Immobilier SICAV arrondi à l'unité inférieure. Dans ce cas, tout montant restant découlant du dividende, insuffisant à la constitution d'une autre action supplémentaire, sera versé à l'actionnaire en espèces.

Sans nouvelle de l'actionnaire dans le délai imparti exposé au point 4.2, le dividende sera payé en espèces.

Ainsi, il se peut qu'aucune nouvelle action ne soit émise si les actionnaires ne se prononcent pas ou s'ils réclament le dividende.

Les nouvelles actions sont offertes en souscription aux actuels détenteurs d'actions selon les modalités ci-dessous.

4.2 Période de souscription :

La période de souscription de nouvelle(s) actions(s) réservée aux actionnaires court du 16 juillet au 25 juillet 2025 à 12h00.

Les droits de souscription qui n'auront pas été exercés dans le délai de souscription seront caducs, sans valeur et sans compensation. L'exercice du droit de souscription est irrévocable.

4.3 Rapport de souscription

Chaque action détenue à la *Record Date* du 17 juillet 2025 par l'actionnaire donne droit au dividende.

Ce dividende de CHF 3.39 est matérialisé par 1 (un) droit, qui permettra à chaque actionnaire de convertir ses droits en action(s) selon le ratio de conversion : 38 droits pour une nouvelle action ou de toucher le montant de son dividende.

Ainsi, l'actionnaire a la possibilité de choisir de convertir son dividende en nouvelle(s) action(s) par le biais des droits de souscription. L'actionnaire ne sera pas autorisé à constituer plus de nouvelle(s) action(s) auxquelles il a le droit.

Le nombre de nouvelles actions émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des décisions reçues provenant des actionnaires. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur au nombre maximal d'actions calculé selon le point 4.1.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 128.82** net par nouvelle action du BIM.

Le prix de souscription a été fixé conformément au règlement de placement. Il est basé sur la valeur d'inventaire au 31 mars 2025 de CHF 128.30 par action (après déduction d'une distribution pour l'exercice comptable 2024-2025 de CHF 3.39 par action), et tient compte de changements de valeur de biens immobiliers, d'une participation aux bénéfices en cours (c'est-à-dire pour la période du 1er avril 2025 jusqu'au 30 juillet 2025), des frais de déploiements de CHF 2.57 par action.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les actions sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

Les droits de souscription qui ne sont pas exercés pendant la période de souscription ou exercés tardivement sont remplacés par un dividende payé en espèces. Les droits de souscription ne sont pas négociables.

4.6 Négoce des droits de souscription

Les droits de souscription ne sont pas négociables.

4.7 Libération

La libération des nouvelles actions aura lieu le 30 juillet 2025.

4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions du 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 sous forme de titres, mais comptabilisées. Le certificat global durable comprend et confère aux copropriétaires des actions les droits entérinés dans le règlement de Bonhôte-Immobilier SICAV – compartiment BIM.

L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

4.10 Jouissance

Les nouvelles actions donnent droit au dividende à compter du 1^{er} avril 2025 pour l'exercice social 2025/2026.

4.11 Cotation des actions

Les nouvelles actions seront cotées dès le 30 juillet 2025 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 GÉNÉRALES SUR BONHÔTE-IMMOBILIER SICAV

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

La SICAV continue de favoriser les investissements dans des immeubles de location, existants ou projetés, en Suisse romande et alémanique, en privilégiant les localisations proches des voies de communication et des rives de lac. L'accent se porte sur les objets d'habitation, mixtes ou commerciales. Les critères de sélection principaux sont les suivants : caractère attrayant du lieu, accessibilité (trafic routier et ferroviaire / public et individuel), qualité des infrastructures, développement démographique et économique de la région, standard de construction, confort, sécurité, état d'entretien, état locatif en rapport avec le marché, rentabilité, opportunité d'amélioration du rendement, plus-values potentielles et attention particulière aux enjeux du développement durable. Comme par le passé, la qualité de vie joue également un rôle prépondérant dans le choix des localisations.

5.3 Bonhôte-Immobilier SICAV-BIM

Bonhôte-Immobilier SICAV est une SICAV à gestion externe de droit suisse ayant été approuvée par l'Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA).

L'objectif de Bonhôte-Immobilier SICAV-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, la SICAV achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le BIM investit principalement dans des maisons d'habitation, des immeubles et villas (pour ces dernières, au maximum 20 % de la fortune de la SICAV), 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 de la SICAV).

La SICAV offre une bonne maîtrise des risques par :

- o la diversification des investissements sous-jacents,
- o une éthique professionnelle centrée sur l'élimination de conflits d'intérêts,
- o des valorisations par des experts indépendants agréés par la FINMA, et
- o la sélection des projets d'investissement.

S'agissant de la sélection des projets d'investissement, les critères suivants sont pris en considération :

- o le lieu de situation,
- o l'année de construction,
- o l'état d'entretien,
- o la qualité de l'état locatif,
- o le rendement locatif,
- o les opportunités d'amélioration du rendement (rénovation, mise en valeur, etc.), et
- o les plus-values potentielles.

Le BIM est géré par une équipe de professionnels engagés et présents sur le terrain pour suivre au quotidien les éléments techniques et commerciaux de chaque bâtiment. Cette équipe participe à la fois à la mise en valeur des bâtiments et à la réduction des coûts par une gestion stricte.

Au 31 mars 2025, le BIM a présenté les résultats suivants :

Fortune nette totale	CHF 1'063'769'295.06
Fortune brute totale	CHF 1'389'513'545.72
VNI par action	CHF 128.30
Distribution revenus ordinaires	CHF 28'103'201.70
TER (<i>Total Expense Ratio</i>) - (TER(ref))(GAV)	0.78 %
Nombre d'immeubles	93
Quote-part des pertes sur loyers	2.08 %
Rendement locatif théorique sur DCF	5.17 %
Taux d'endettement	21.61 %
Performance totale du 11.10.2006 au 31.03.2025	144.85 %

Évolution de la valeur nette d'inventaire par action au cours des 3 dernières années précédant l'émission :

31 mars 2022	CHF 123.10 par action
31 mars 2023	CHF 124.75 par action
31 mars 2024	CHF 125.75 par action

Évolution des actifs de BIM au cours des 3 dernières années avant l'émission :

	Fortune nette	Fortune totale
31 mars 2022	CHF 881'437'092.33	CHF 1'182'175'449.97
31 mars 2023	CHF 909'140'457.09	CHF 1'301'599'080.67
31 mars 2024	CHF 929'374'413.78	CHF 1'309'576'000.00

Distribution des 3 dernières années avant l'émission :

31 mars 2022	CHF 3.21 par action
31 mars 2023	CHF 3.25 par action
31 mars 2024	CHF 3.32 par action

Changement de portefeuille depuis le dernier exercice :

Depuis la dernière clôture du 31 mars 2025, le changement suivant est intervenu dans le portefeuille immobilier de BIM :

- Acquisition d'un immeuble à usage mixte situé à Lucerne, Bodenhof 1, avec signature de l'acte d'acquisition à terme le 18 décembre 2024.

5.4 Perspectives de Bonhôte-Immobilier SICAV-BIM

L'objectif de Bonhôte-Immobilier SICAV, à l'horizon 2026, est de continuer à croître son volume patrimonial global. Cette intention ambitieuse reflète notre confiance dans notre capacité à identifier et à réaliser des investissements judicieux, tout en gérant efficacement notre portefeuille immobilier. Nous nous engageons 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 11) le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés, en français.

Le rapport annuel au 31 mars 2025 ainsi que le rapport semestriel au 30 septembre 2024 font partie intégrante du présent prospectus. Ils peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7.1) ou auprès de Bonhôte-Immobilier SICAV. Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

La lettre de banque est également disponible sur demande auprès de la banque dépositaire CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon/Suisse.

7. CONTACTS

7.1 Direction de Bonhôte-Immobilier SICAV

Adresse postale :	CACEIS (Switzerland) SA, 35, route de Signy, Case postale 2309, 1260 Nyon 2
Téléphone :	+ 41 (0)58 261 94 00
Télécopieur :	+ 41 (0)58 261 94 90
Email :	LEGAL.CH@caceis.com
Internet :	www.caceis.com

7.2 Banque dépositaire

Adresse postale :	CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon/Suisse, 35, route de Signy, 1260 Nyon
Téléphone :	+ 41 (0) 58 261 94 16
Télécopieur :	+ 41 (0) 58 261 94 70
Email :	opsch-TA@caceis.com

7.3 Gestionnaire et relations investisseurs

Adresse postale :	Banque Bonhôte & Cie SA, 2, quai Ostervald, 2001 Neuchâtel
Téléphone :	+41 (0) 32 722 10 18
Télécopieur :	+41 (0) 32 722 10 75
Email :	psalvi@bonhote.ch
Internet :	www.bonhote.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Bonhôte-Immobilier SICAV 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 BIM n'est intervenu.

Neuchâtel, le 14 juillet 2025

Bonhôte-Immobilier SICAV

Yves de Coulon
Président

Jean-Paul Jeckelmann
Vice-Président