

UNIM union immobilière suisse – Feuille d’information de base selon Annexe 9 de l’OSFin

But : La présente feuille d’information de base (ci-après FIB) met à la disposition des investisseurs des informations importantes relatives à l’instrument financier qu’est une part d’un fonds de placement (le « produit »). Il ne s’agit pas de matériel publicitaire mais d’informations dont la fourniture est prescrite par la loi. Celles-ci visent à aider l’investisseur à comprendre de quel type de produit il s’agit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, ceci afin de lui permettre la comparaison avec d’autres produits.

Produit :

Nom du produit : UNIM union immobilière suisse

N° ISIN : CH0002783766

Nom de l’émetteur : Progestfonds SA, Genève

Autorité de surveillance : Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA

Direction de fonds : Progestfonds SA, Genève

Banque dépositaire : BCV, Lausanne

1^{ère} approbation du produit : octobre 1963

N° de téléphone de l’émetteur : +41.22.310.76.22

Date d’établissement de la FIB : 20.12.2022

Mise en garde : Vous êtes sur le point d’acquérir un produit complexe qui peut être difficile à comprendre. Il est recommandé à l’investisseur de consulter le prospectus et contrat de fonds.

* De quel type de produit s’agit-il ?

Forme juridique : UNIM est un fond de placement contractuel relevant du type « fonds immobilier » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux. Les relations juridiques entre d’une part, les investisseurs et, d’autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la LPCC.

Objectif et moyens mis en œuvre : La fortune du fonds est investie dans des valeurs immobilières situées en Suisse (immeubles locatifs et/ou commerciaux; PPE; etc...). Le fonds détient des immeubles en propriété directe, majoritairement à caractère résidentiel.

Le rendement du fonds dépend des revenus locatifs nets, diminués des charges du fonds et de la valeur de marché des immeubles détenus par le fonds. La performance du fonds immobilier est composée du rendement sur distribution et de la performance du prix.

Durée de vie : Le fonds est constitué pour une durée indéterminée. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement immédiatement. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si la liquidation s’étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives.

Rachat des parts et remboursement dans des circonstances exceptionnelles : Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d’un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

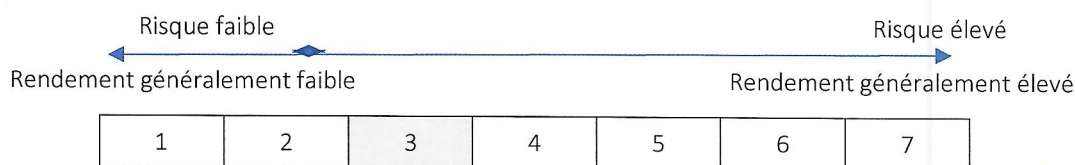
En cas de circonstances extraordinaires, la direction de fonds peut, dans l’intérêt de l’ensemble des investisseurs, différer exceptionnellement et temporairement le paiement des parts :

- lorsque le négoce sur le marché est limité
- dans un cas d’urgence de nature politique, économique, militaire ou monétaire
- lorsque les activités du fonds de placement sont paralysées en raison de restrictions imposées au marché des devises ou frappant d’autres transferts de valeurs patrimoniales
- lorsqu’un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu’en conséquence, les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

Groupe cible Le fonds convient à des investisseurs avertis ayant connaissance des risques inhérents au marché immobilier, qui disposent d’un horizon de placement à moyen ou long terme désirant participer au marché immobilier en Suisse.

* Quels sont les risques et que puis-je obtenir en contrepartie ?

Profil de risque :



Risque de marché : Le principal risque de marché est lié à l’évolution du marché immobilier et des taux d’intérêts qui ont un impact important sur le marché immobilier et la valorisation des immeubles.

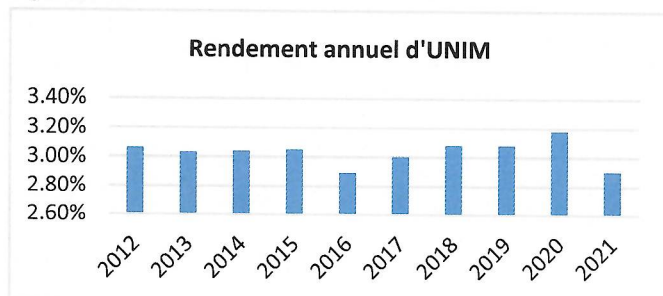
Risque de liquidité : Un investissement dans l'immobilier est, par nature, peu liquide. En conséquence, un investissement dans le fonds comporte un risque de liquidité, principalement pour l'investisseur qui présenterait des parts au remboursement.

Par la conclusion du contrat et le paiement, l'investisseur acquiert, à raison des parts acquises, une créance envers la direction, sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds de placement.

La créance de l'investisseur est fondée sur des parts.

L'investisseur ne s'engage qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'il souscrit dans le fonds de placement. Sa responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds de placement.

Performance :



Rendement annuel moyen

3 dernières années	3.05%
5 dernières années	3.05%
10 dernières années	3.03%

La performance réalisée par le passé ne peut servir de référence à l'évolution future de la valeur du placement collectif de capitaux. Cette évolution dépend des fluctuations du marché immobilier.

Fiscalité : les revenus tirés de la propriété foncière directe sont imposés directement au fonds lui-même en fonction de la loi sur l'impôt fédéral direct, le détenteur de parts étant en contrepartie exempt d'impôt. Les autres rendements distribués par le fonds sont soumis à l'impôt anticipé fédéral. L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu.

Le bénéfice net est distribué annuellement, en juillet, aux investisseurs, en franc suisse.

La perte maximale qui peut être subie par l'investisseur est la contre-valeur des parts qu'il a acquises.

*** Que se passe-t-il si Progestfonds SA n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?**

La direction serait contrainte de procéder à la vente d'un de ses placements immobiliers afin de générer la trésorerie nécessaire.

*** Quels sont les coûts ?**

Frais		
Coûts uniques imputés à l'investisseur		
Commission d'émission (direction, banque dépositaire)		5 %
Lors du placement de la fortune :		
Frais accessoire de placement - supplément à la valeur d'inventaire.		3.12 %
Commission de rachat (direction)		1 %
Lors de vente de placements :		
Frais accessoire de reprise – déduction à la valeur d'inventaire		3.12 %
En cas de dissolution du fonds % du produit de liquidation		0.75 %
Coûts récurrents imputés à la fortune du fonds sur une année		
Commission de gestion de la direction	max.	0.60 %
Actuellement : 0.55 %		
Commission à la direction pour la gérance d'immeuble (dont 3.75 % d'hon. régie)		6.00 %
Commission banque dépositaire		0.05 %
Frais imputés à la fortune du fonds dans certaines circonstances		
Commission banque dépositaire (versement du produit)		0.25 %

La **commission d'émission** est un plafond, l'investisseur peut payer moins dans certains cas. Pour de plus amples informations sur les frais, consulter le chapitre V du contrat de fonds.

La **commission de gestion** de la direction est calculée sur la fortune totale du fonds. Elle est utilisée pour la direction, la gestion de fortune et la commercialisation du fonds.

La **commission de la banque dépositaire** est calculée sur la valeur nette d'inventaire

La commission de la banque dépositaire pour le versement du produit annuel aux investisseurs est calculée en pourcentage du montant brut distribué.

La direction et la banque dépositaire ont droit au remboursement de débours (imputés à la fortune du fonds), selon contrat de fonds § 19 ch. 4.

La direction n'a pas conclu de convention de partage de frais, ni de convention concernant des « soft commissions ».

*** Combien de temps dois-je garder le placement et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?**

La durée de détention minimale recommandée pour un produit de placement sans durée fixe est de 5 ans.

Procédure de désinvestissement :

Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice annuel en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds de placement.

Le remboursement anticipé a lieu trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

La direction assure par l'intermédiaire de la banque dépositaire le négoce régulier hors bourse des parts du fonds de placement.

Le prix de rachat est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part. Une commission de rachat en faveur de la direction représentant 1 % au maximum de la valeur nette d'inventaire peut être débitée à l'investisseur.

La direction du fonds perçoit, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds de placement par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée.

Les conséquences d'une résiliation anticipée sont relatives au dividende lié à la part, le versement dudit dividende intervenant fin juillet.

Négociabilité :

Numéro de valeur CH 0002783766 – non coté.

La direction du fonds assure un négoce régulier hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire de Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

La valeur nette d'inventaire par part est publiée une fois par mois sur la plateforme électronique Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch)

*** Comment puis-je formuler une réclamation ?**

En cas de réclamation sur le produit, veuillez vous adresser à la direction du fonds (Progestfonds SA – Rue de la Fontaine 5 – 1204 Genève). En cas de réponse lacunaire, l'investisseur peut s'adresser à l'organe de médiation auquel la direction s'est affiliée, à savoir SCAI Swiss Chambers' Arbitration Institution au moyen du formulaire de requête de médiation et selon les instructions figurant sur le site, à savoir <https://www.swissarbitration.org/Ombuds-FIN-fr>. (SCAI - Organe de Médiation pour Services Financiers – 4 Bvd du Théâtre – CP 5039 – 1211 Genève 11).

*** Autres indications utiles :**

La source d'informations pour l'acquisition de parts UNIM est le contrat de fonds qui peut être obtenu gratuitement auprès de la direction (Progestfonds SA – Rue de la Fontaine 5 – 1204 Genève – Tel +41.22.310.76.22 – clg@progestfonds.ch). Le rapport annuel ou semestriel peut également être obtenu auprès de la direction.

Organe de révision :	PricewaterhouseCoopers, Genève
Cotation :	(non coté)
Exercice comptable :	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Durée :	indéterminée
Unité de compte :	franc suisse
Parts :	Dématérialisées
Utilisation des produits :	Distribution des produits en juillet

Position par rapport aux « Objectifs ESG »

Le produit « UNIM union immobilière suisse » ne s'inscrit pas dans une approche de durabilité au sens propre.

