

Progestfonds SA

Genève

Rapport abrégé de la société d'audit
selon la loi sur les placements collectifs
à l'attention du Conseil d'administration
de la direction de fonds

sur les comptes annuels 2023 du
UNIM - Union immobilière Suisse



Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Progestfonds SA, Genève

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement UNIM - Union immobilière Suisse – comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Benjamin Hamel

Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Genève, 29 avril 2024

Annexe:

- Comptes annuels comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2023, le compte de résultat pour l'exercice arrêté à cette date, des indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts, ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC)

"UNIM" UNION IMMOBILIERE SUISSE
RAPPORT ANNUEL 2023

Genève, avril 2024

Direction du fonds	PROGESTFONDS SA 5, rue de la Fontaine GENEVE
Conseil d'administration	Pierre-André MOURGUE D'ALGUE (décès 13.12.2023) Président CHENE-BOUGERIE Beat SPOERRI Vice-Président THONEX Cyrille DE PLANTA Administrateur délégué GENEVE
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14 LAUSANNE
Experts permanents	Frédéric HERRERAS Solutions Immobilières SA 23, rue Gourgas GENEVE Gary BENNAIM Analyses & Développements immobiliers Sàrl 4b, rue de la Tannerie CAROUGE
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers SA Succursale de Genève 50, avenue Giuseppe-Motta GENEVE
Délégation Gérance immobilière	BORY & Cie Agence Immobilière SA 8, avenue de Rosemont Genève

Rapport de gestion 2023	Nous avons l'honneur de vous présenter notre soixante et unième rapport annuel avec les comptes au 31 décembre 2023 d'UNIM, Union Immobilière Suisse.
Evolution du fonds	<p>La direction a continué sa politique de suivi régulier des immeubles.</p> <p>La politique de réhabilitation des appartements et locaux lors de leur vacance a été poursuivie. Ces travaux, comptabilisés en augmentation des actifs, s'élèvent à CHF 2'177'193 dont CHF 2'010'752 liés à la surélévation d'un immeuble.</p> <p>Les charges d'entretien et de réparations pour le maintien de la qualité du parc immobilier s'élèvent à CHF 905'496, soit une baisse de 6.6% par rapport à l'exercice précédent.</p> <p>Il a été introduit une politique d'amortissement des immeubles en 2005. Cette dernière prévoit un amortissement annuel de 0.5% du prix de revient des immeubles (avant amortissement des exercices précédents). Pour l'exercice 2023, le montant des amortissements s'élève à CHF 470'300. Compte tenu de cette politique d'amortissement, le taux d'activation des charges pour la rénovation partielle des appartements est fixé à 50%, 70% pour la rénovation complète et 100% pour une surélévation.</p> <p>Le nombre des objets du fonds en exploitation est constitué, à la fin de l'exercice, de 386 objets locatifs, soit 265 appartements, 33 locaux commerciaux, 79 parkings, 6 dépôts et 3 divers.</p>
Imposition sur la fortune et le revenu	Du fait de la propriété des immeubles en direct au fonds de placement, la fortune des immeubles et leur rendement sont imposés directement dans le fonds. Par contre, la fortune mobilière et son rendement sont imposés chez les porteurs de parts.
Valeur vénale des immeubles	<p>La valeur vénale de tous les immeubles a été estimée et arrêtée au 31 décembre 2023, conformément à l'estimation des experts permanents Messieurs Frédéric HERRERAS et Gary BENNAIM, à un montant global de CHF 142'170'000.</p> <p>Les impôts dus en cas de liquidation atteignent CHF 7'522'986.</p> <p>La fortune nette du fonds est de CHF 95.8 millions au 31 décembre 2023 contre CHF 92.1 millions au 31 décembre 2022.</p>
Provision pour réparations	Il n'y a pas de provision pour réparation au 31.12.2023.
Compte de résultats	<p>Les loyers encaissés en 2023 se sont élevés à CHF 8'846'181 contre CHF 8'764'568 en 2022. L'augmentation des loyers encaissés est de 0.9%. Le taux d'occupation en 2023 a été de 98.90% contre 98.64% en 2022.</p> <p>Le résultat net de l'exercice est de CHF 1'967'492 contre CHF 1'903'326 en 2022.</p>

Parts en circulation Le nombre de parts en circulation de 10'410 n'a pas subi de changement. Aucune demande de rachat n'a été présentée.

Dividende 2023 Le coupon sera mis en paiement le 31 juillet 2024 à raison de :

Coupon: Revenu des immeubles détenus en direct

Distribution nette provenant des immeubles détenus en direct CHF 180.-
Distribution nette de gain en capital CHF 50.-

Ces revenus ont été imposés auprès du fonds lui-même, ils ne sont pas soumis à l'impôt anticipé, ni ne doivent être déclarés comme revenu par le porteur.

Autres indications Le taux effectif de rémunération de la banque dépositaire en 2023 pour la distribution des coupons s'établit à 0.25% du montant brut distribué.

En 2023, aucun locataire ne représente plus de 5% de l'état locatif total.

Indices (calculés selon directives de l'AMAS)	31.12.2023	31.12.2022	
Taux de perte sur loyer	1.10%	1.50%	
Coefficient d'endettement	28.93%	26.64%	
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	56.16%	54.62%	
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERref GAV)	0.80%	0.95%	
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERref MV)*	1.21%	1.42%	
Rentabilité des fonds propres (ROE)	6.66%	4.64%	
Rendement du capital investi (ROIC)	4.69%	3.43%	
Rendement sur distribution*	2.50%	2.71%	
Coefficient de distribution (payout ratio)	95.24%	98.45%	
Indices performance	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Rendement de placement	6.77%	4.69%	13.86%
Performance de l'indice de référence	5.03%	-15.17%	7.32%
<i>SXI Real Estate Funds TR</i>			
Agio/disagio**	n/a	n/a	n/a
Performance **	n/a	n/a	n/a

* A défaut de transaction sur le marché hors bourse, le rendement de distribution et le ratio TERref MV a été calculé par rapport à la valeur nette d'inventaire

** Aucune transaction n'a été effectuée sur le marché hors bourse

Compte de fortune au 31 décembre	2023	2022
	CHF	CHF
Avoirs bancaires à vue	3 892 440.84	2 148 551.60
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	125 470 000.00	119 800 000.00
Immeubles à usage commercial	16 700 000.00	15 850 000.00
Autres actifs	48 445.14	31 886.57
Fortune totale du fonds	146 110 885.98	137 830 438.17
dont à déduire :		
Engagements à court terme, divisés selon		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	7 438 000.00	4 500 000.00
Créanciers divers	1 335 297.97	1 852 179.58
Autres engagement à court terme	368 430.00	853 300.00
Engagements à long terme, divisés selon		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	33 695 000.00	31 633 000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	103 274 158.01	98 991 958.59
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	7 522 986.26	6 878 860.78
Fortune nette du fonds	95 751 171.75	92 113 097.81
Nombre de parts en circulation	10 410	10 410
Valeur d'inventaire d'une part	9 198.00	8 848.52

Variation de la fortune nette	2023	2022
	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	92 113 097.81	90 414 001.11
Distribution	-2 498 400.00	-2 498 400.00
Résultat total	6 136 473.94	4 197 496.70
Fortune nette à la fin de l'exercice	95 751 171.75	92 113 097.81

	Fortune nette CHF	Nombre de parts en circulation	Valeur d'inventaire d'une part CHF
31.12.2018	76 730 264.01	10 410	7 370.82
31.12.2019	80 816 330.42	10 410	7 763.34
31.12.2020	81 868 837.66	10 410	7 864.44
31.12.2021	90 414 001.11	10 410	8 685.30
31.12.2022	92 113 097.81	10 410	8 848.52
31.12.2023	95 751 171.75	10 410	9 198.00

Compte de résultat pour l'exercice	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2022
	CHF	CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	8 846 180.55	8 764 568.50
Autres revenus	29 429.41	153 465.83
Total des revenus	8 875 609.96	8 918 034.33
Charges		
Intérêts hypothécaires	525 612.30	461 903.60
Entretien et réparations	905 496.53	969 867.28
Administration des immeubles, divisée en:		
- Frais liés aux immeubles	608 793.26	583 276.22
- Frais d'administration	423 499.18	482 808.55
- Autres charges	230 024.32	198 316.16
Impôts et taxes	3 027 210.00	3 000 751.85
Frais d'impression et divers	3 280.55	5 025.73
Frais d'estimation et d'audit	65 334.65	59 732.65
Rémunérations réglementaires versées:		
- A la direction	586 606.15	707 940.70
- A la banque dépositaire	61 960.83	42 372.96
Pertes sur loyers impayés	-	10 782.00
Autres intérêts passifs	-	30 130.90
Amortissements sur les immeubles	470 300.00	461 800.00
Total des charges	6 908 117.77	7 014 708.60
Résultat net	1 967 492.19	1 903 325.73
Résultat réalisé	1 967 492.19	1 903 325.73
Variation des gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	4 168 981.75	2 294 170.97
Résultat total	6 136 473.94	4 197 496.70

Annexe	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	11 089 302.00	10 619 002.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucune	aucune

Modification du contrat de fonds

Dernière modification du contrat de fonds effectuée à la demande de la FINMA validée par cette dernière le 27 septembre 2022 pour une entrée en vigueur le 30 septembre 2022.

Engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles

Les travaux de surélévation et de rénovation de l'immeuble situé Quai du Cheval Blanc 20 à Genève ont débutés en début d'année 2023. Le montant des engagements contractuels dûs au 31.12.2023 s'élève à CHF 2 169 900.

Liste des achats et des ventes d'avoires durant l'exercice 2023

Aucune transaction pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2023

Honoraires de l'organe de révision

Les frais de l'organe de révision s'élèvent à CHF 30 000 pour l'audit des comptes annuels. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de services à UNIM Union Immobilière Suisse.

Evénements postérieurs à la date de clôture

Aucun évènement postérieur à la date de clôture

Utilisation du résultat et distribution	2023	2022
	CHF	CHF
	<hr/>	<hr/>
Résultat net de l'exercice	1 967 492.19	1 903 325.73
Report de l'année précédente	83 928.26	54 402.53
Résultat disponible pour être réparti	2 051 420.45	1 957 728.26
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs :		
Coupon 65 à CHF 180.00 brut aux 10'410 parts sans IA		-1 873 800.00
Coupon 67 à CHF180.00 brut aux 10'410 parts sans IA	-1 873 800.00	
Report à compte nouveau	177 620.45	83 928.26
Distribution d'un coupon de gain en capital		
Gains en capitaux réalisés des exercices comptables précédents disponibles pour être distribués	3 431 507.30	4 056 107.30
Distribution d'un coupon de gains en capitaux		
Coupon 66 à CHF 60.00 brut aux 10'410 parts sans IA		-624 600.00
Coupon 68 à CHF 50.00 brut aux 10'410 parts sans IA	-520 500.00	
Report à compte nouveau	2 911 007.30	3 431 507.30

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le contrat de fonds

Rémunération à la Direction	Taux autorisé	Taux effectif
Pour la commission de gestion (sur la fortune nette)	0.60%	0.50%
Pour la commission d'émission (sur la valeur nette d'inventaire)*	4.00%	n/a
Pour la commission de rachat (sur la valeur nette d'inventaire)	1.00%	n/a
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (sur la valeur nette d'inventaire)	3.12%	n/a
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (sur le prix d'achat/vente)	3.00%	n/a
Pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (sur le coût des travaux)	3.00%	2.00%
Pour la gérance des immeubles (sur les loyers bruts encaissés) (dont 3.75% payées directement par le fonds aux régies)	6.00%	5.00%
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour le versement du dividende (sur le montant brut distribué)	0.25%	0.25%
Pour la commission d'émission d'une part *	0.15%	n/a
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds au maximum (sur la fortune nette)	0.05%	0.05%

* Le total de la commission d'émission répartie entre la direction de fonds et la banque dépositaire ne doit pas dépasser 5%

Inventaire des immeubles au 31 décembre 2023

Immeubles, divisés en:

Immeubles d'habitation

Adresse de l'immeuble	Coût de revient net CHF	Valeur vénale évaluée CHF	Revenu brut réalisé CHF
Genève 70, rue du 31- Décembre	10 232 818.94	14 450 000.00	819 296.50
Genève 9, avenue Bertrand	13 106 599.70	24 245 000.00	1 604 518.80
Genève 61bis, rue de Lyon	5 695 511.85	9 925 000.00	679 464.00
Genève 29, rue de Contamines	5 875 648.25	12 000 000.00	758 392.00
Genève 99, rue de Carouge	5 831 967.99	9 600 000.00	683 729.00
Genève 20, quai du Cheval Blanc	7 254 246.05	10 250 000.00	487 869.70
Genève 50, rue de la Servette	3 554 473.90	6 400 000.00	401 860.00
Genève 52, rue de la Servette	4 411 689.07	8 500 000.00	529 816.00
Chêne-Bougeries 12, avenue des Amazones	6 912 508.87	10 580 000.00	709 027.55
Chêne-Bougeries 14, avenue des Amazones	5 586 921.62	8 000 000.00	555 177.00
Vandoeuvres Chemin des Hauts-Crêts 100-100A	7 251 562.94	11 520 000.00	683 886.00
Total immeubles d'habitation	75 713 949.18	125 470 000.00	7 913 036.55
Immeubles à usage commercial			
Genève 19, place Longemalle	8 156 114.00	16 700 000.00	933 144.00
Total immeubles	83 870 063.18	142 170 000.00	8 846 180.55

Autres indications

Conformément à l'article 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

Liste des crédits hypothécaires

Durée	Taux fixe	Montant	Tirage	Remboursé	Montant
	%	au 31.12.2022 CHF	CHF	CHF	au 31.12.2023 CHF
Dettes à court terme					
début	échéance				
24.10.2013	23.10.2023	1.95	1 650 000.00	-1 650 000.00	-
21.06.2013	20.06.2023	1.85	1 350 000.00	-1 350 000.00	-
14.05.2019	20.06.2023	1.00	1 500 000.00	-1 500 000.00	-
24.10.2015	23.10.2024	1.65	3 700 000.00		3 700 000.00
24.10.2021	23.10.2024	0.82	3 113 520.00		3 113 520.00
28.02.2019	23.10.2024	1.30	624 480.00		624 480.00
Total dettes à court terme			11 938 000.00	- 4 500 000.00	7 438 000.00
Dettes à long terme 1 à 5 ans					
début	échéance				
09.05.2016	30.04.2025	1.16	2 200 000.00		2 200 000.00
13.05.2019	31.05.2026	0.94	3 300 000.00		3 300 000.00
17.05.2019	12.07.2026	0.91	1 800 000.00		1 800 000.00
12.03.2018	10.03.2028	1.29	1 450 000.00		1 450 000.00
24.10.2018	23.10.2028	1.48	1 205 000.00		1 205 000.00
24.10.2018	23.10.2028	1.48	984 400.00		984 400.00
05.11.2018	06.11.2028	1.25	3 300 000.00		3 300 000.00
05.11.2018	06.11.2028	1.25	2 700 000.00		2 700 000.00
27.02.2019	23.10.2028	1.43	255 600.00		255 600.00
15.06.2023	15.06.2025	2.45	-	2 500 000.00	2 500 000.00
23.10.2023	23.10.2026	2.35	-	2 750 000.00	2 750 000.00
Total dettes à long terme 1 à 5 ans			17 195 000.00	5 250 000.00	- 22 445 000.00
Dettes à long terme 5 ans et plus					
début	échéance				
07.09.2018	07.09.2033	1.35	5 600 000.00		5 600 000.00
28.01.2020	28.01.2030	1.03	1 400 000.00		1 400 000.00
15.06.2023	15.06.2033	2.60	-	2 500 000.00	2 500 000.00
23.10.2023	23.10.2033	2.42	-	1 750 000.00	1 750 000.00
Total dettes à long terme 5 ans et plus			7 000 000.00	4 250 000.00	- 11 250 000.00
Total			36 133 000.00	9 500 000.00	-4 500 000.00

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et du calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire du Fonds est calculée annuellement ainsi qu'à chaque émission de parts. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du Fonds, diminuée d'éventuels engagements du Fonds, divisée par le nombre de parts en circulation.

Les immeubles sont valorisés à la valeur vénale. Cette dernière correspond au montant qui pourrait être obtenu dans le cas de la réalisation d'un immeuble dans les conditions usuelles du marché. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du Fonds. Il peut dès lors résulter des différences par rapport aux évaluations.

Conformément aux dispositions légales et à la directive pour les fonds immobiliers de la Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008 (état au 13 septembre 2016), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). La méthode d'évaluation utilisée par les experts du Fonds est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période de 10 ans. La méthode permet d'extraire les cash-flows futurs qui résultent des revenus attendus, diminués des dépenses estimées. Ces dernières se composent de frais d'exploitation récurrents ainsi que de travaux plus conséquents qui dépendent de la vétusté que les experts ont constatée lors de la visite de chacun des immeubles. A ces travaux sont rajoutés ceux nécessaires à la relocation des biens qui se seront libérés durant la période sous revue. Les flux nets de trésorerie sont ensuite actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale, qui correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Au 31 décembre 2023, les taux d'escompte déterminés par les experts pour actualiser les flux nets des 10 premières années varient entre 3.38% et 3.68% selon les immeubles, pour un taux d'escompte moyen pondéré de 3.55% soit des taux stables. Les taux de capitalisation utilisés pour le calcul de la valeur terminale sont systématiquement plus élevés de 0.75%. Les taux de capitalisation retenus pour les calculs de DCF varient entre 4.25% et 5% par immeuble et le taux moyen pondéré s'établit à 4.58% soit des taux stables par rapport à l'exercice précédent.

Le compte de fortune et le compte de résultat sont établis en conformité avec l'article 95 OPC-FINMA ainsi qu'avec les règles d'autorégulation applicables.