

UNIM

UNION IMMOBILIERE SUISSE

Fonds de placement immobilier de droit suisse

Prospectus

Avec contrat de fonds de placement intégré

Direction de fonds :

PROGESTFONDS S.A.
Rue de la Fontaine 5
1204 Genève
Tel. +41.22.310.76.22

Banque dépositaire :

BANQUE CANTONALE VAUDOISE
Case postale 300
1001 Lausanne
Tel. +41.21.212.40.25

Date de parution : Juin 2024

1ère partie: Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Fondation du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds de UNIM Union Immobilière Suisse a été établi par Progestfonds S.A., Genève, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 20 février 1998.

Conformément au contrat de fonds, la direction de fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.2 Durée

Le placement collectif n'a pas de durée déterminée.

1.3 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent l'exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35 %. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays du domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivants :

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements)

Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA :

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Passive NFFE au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

1.4 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.

1.5 Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers, Genève

1.6 Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

1.7 Cotation et négoce

Numéro de valeur	CH 0002783766
Cotation	(non coté)

La direction du fonds garantit un négoce régulier hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire de Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1002 Lausanne.

La direction de fonds a confié cette activité de teneur de marché à la BCV sans toutefois accorder à la BCV une exclusivité. La direction de fonds est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres

banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la direction de fonds et la BCV dans le respect des dispositions légales applicables.

La direction de fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le traitement en bourse ou hors bourse des parts.

Personne de contact pour le marché régulier en bourse et hors-bourse : Immo Desk
Tél. : 021 212 40 96

1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions d'acquisition pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable (§ 17 ch. 2 du contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois suite à la clôture de l'exercice comptable (voir § 5 ch. 4 du contrat de fonds).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins de l'émission, majoré de la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous ch. 1.12 du prospectus ci-après.

Le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins du rachat, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous ch. 1.12 du prospectus ci-après.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.), incombant au fonds immobilier en raison du placement du montant versé ou à la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

La direction de fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce hors bourse des parts.

1.9 Affectation des résultats

La distribution des produits se fait en juillet, conformément aux dispositions du § 22 du contrat de fonds.

1.10 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier

1.10.1 Objectifs de placement

L'objectif de UNIM Union Immobilière Suisse consiste principalement à l'investissement de capitaux en valeurs foncières suisses. Sont réputées valeurs foncières :

- a) Les immeubles et leurs accessoires qui sont inscrits au registre foncier au nom de la société de direction du fonds, avec une annotation précisant leur appartenance au fonds immobilier,
- b) Les participations à des sociétés immobilières et les créances contre de telles sociétés dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ainsi que la location et le fermage de leurs immeubles pour autant que le fonds de placement détienne au moins deux tiers du capital et des voix de ces dernières.

1.10.2 Politique de placement

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds.

En ce qui concerne UNIM Union Immobilière Suisse, il s'agit d'un fonds en placements immobiliers qui investit principalement dans :

- a) des maisons d'habitations ;
- b) des immeubles à usage commercial ;
- c) des propriétés par étage ;
- d) des terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et des immeubles en construction jusqu'à concurrence de 30 % de la fortune du fonds ;
- e) des constructions en droit de superficie jusqu'à concurrence de 20 % de la fortune du fonds ;
- f) des cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobilier contractuels jusqu'à concurrence de 10 % de la fortune du fonds.

Des indications détaillées concernant l'objectif du fonds, la politique d'investissement et ses limites sont contenues dans le contrat du fonds (voir Partie 2 – Chapitre III - § 8).

Politique de placement durable :

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

Les risques spécifiques du fonds immobilier résident dans les fluctuations du marché immobilier.

1.10.3 Utilisation de dérivés

La direction de fonds peut faire usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt.

1.11 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi au franc.

1.12 Rémunérations et frais accessoires

1.12.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction de fonds
au maximum 0.60 % par an

La commission est affectée à la direction du fonds immobilier, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Commission de la banque dépositaire
au maximum 0.05 % par an

La commission est affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0.25 % du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel et semestriel.

1.12.2 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER_{REF}) s'élevait à :

Période	TER GAV	TER MV *
2021 (du 1 ^{er} janvier au 31 décembre) à	0.97 %	1.47 %
2022 (du 1 ^{er} janvier au 31 décembre) à	0.95 %	1.42 %
2023 (du 1 ^{er} janvier au 31 décembre) à	0.80 %	1.42 %

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

1.12.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse

La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

1.12.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds et de la banque dépositaire, au maximum	5 %
Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, au maximum	1 %
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17 ch. 2 du contrat de fonds)	
Supplément à la valeur d'inventaire	3,12 %
Déduction de la valeur d'inventaire	3,12 %

1.12.5 Performance fee

La direction de fonds ne perçoit pas de commission de performance (*performance fee*).

1.12.6 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La direction de fonds n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction de fonds n'a pas conclu d'accord concernant des "soft commissions".

1.12.7 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

1.13 Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds Progestfonds SA – 5 rue de la Fontaine – 1204 Genève.

1.14 Forme juridique

UNIM Union Immobilière Suisse est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre "Fonds immobiliers" au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

1.15 Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans les fluctuations du marché immobilier. Les risques généraux qui en découlent sont :

- Risques de marché (variations de l'offre et de la demande) ; variation des rendements qui peuvent varier selon le taux d'occupation et des charges non linéaires)
- Risques de liquidité (liquidités restreintes ; évolution des taux)
- Risques d'évaluation (les valeurs des immeubles peuvent diverger du prix de vente réalisé)
- Risques conjoncturels (valeur des immeubles dépendant du développement conjoncturel et des conditions cadres économiques générales).

Les risques spécifiques résultant de la politique de placement du fonds résident dans le fait que la fortune du fonds est investie en totalité dans l'immobilier, centralisé actuellement sur le canton de Genève.

1.16 Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier tous les ans selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes :

Risques	Mesures
Manque de trésorerie : Face à une acquisition Face au retrait d'un investisseur	Trésorerie séparée sur un compte ouvert auprès de la banque dépositaire. Pas d'acquisition récente Pas de retrait d'investisseur (stable)
Mauvaise diversification des échéances hypothécaires	Hypothèques à taux et échéances fixes Echelonnement des échéances sur 10 ans
Endettement effectif du fonds	Valorisation prudente des immeubles Travaux réguliers pour maintenir et améliorer la valeur

Description / publication des risques et description du processus de gestion du risque de liquidité.

Il est procédé, dans le cadre de la gestion des risques, à l'analyse annuelle du risque de liquidité comme suit :

- Par rapport à la situation actuelle
- Par rapport à un scénario de crise

Le processus de gestion du risque de liquidité consiste en :

- Identification de tous les risques de liquidités sur les actifs du fonds
- Suivi régulier par la direction de fonds de ses mandataires et de ses revenus
- Vérifications trimestrielles de la politique de placement, des restrictions de placement et du taux d'endettement et des échéances hypothécaires par la direction de fonds
- Etablissement des rapports annuels
- Information régulière à la haute direction.

2. Informations concernant la direction de fonds

2.1 Indications générales sur la direction

La direction de fonds est Progestfonds S.A. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 1962 en tant que société anonyme avec siège à Genève.

2.2 Autres indications sur la direction

La direction gère en Suisse, au 30 juin 2022, un fonds de placement collectifs de capitaux, UNIM Union Immobilière Suisse, dont la somme des avoirs gérés s'élevait au 31 décembre 2021 à CHF135'527'667.-.

D'autre part, la direction de fonds fournit au 30 juin 2022 notamment les prestations suivantes:

- la garde et l'administration technique de placements collectifs.

Adresse :

Progestfonds S.A. – Rue de la Fontaine 5 – 1204 Genève

2.3 Gestion et administration

La société de direction du fonds est administrée par le conseil d'administration organisé comme suit :

Monsieur Beat Spoerri	Président ; Administrateur de sociétés
Madame Swana Mourgue d'Algue	Vice-Présidente ; Banquière
Monsieur Cyrille de Planta	Administrateur délégué ; Agent immobilier

La direction est organisée comme suit :

Monsieur Cyrille de Planta	Administrateur-délégué
Madame Christine Le Guennec-Meier	Directrice
Monsieur Nicolas Biffiger	Responsable risque et compliance

2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève le 31 décembre 2021 à un million de francs suisses. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et entièrement libéré.

Liste des rapports de participations dans la direction de fonds :

Mourgue d'Algue Sté Nvllé SA	Participation qualifiée (56,80 %)
Catherine Visentin	Participation qualifiée (31,80 %)

2.5 Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles

Les décisions de placement du fonds immobilier ne sont pas déléguées.

Les tâches concernant notamment la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles sont déléguées à BORY & Cie Agence immobilière SA, Genève, sous l'orientation et les directives de la direction du fonds.

2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier et liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de créancier et sociaux revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. Informations sur la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. La Banque dispose d'une succursale à Guernesey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch) qui exerce ses activités dans les domaines des produits structurés. Les fonds propres s'élèvent à 3'855 millions au 31.12.2023.

3.2. Autres indications sur la banque dépositaire

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit ainsi assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible,

notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

4. Informations concernant les tiers

4.1 Services de paiement

Les services de paiement sont :

Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1002 Lausanne

4.2 Distributeur

Il n'y a pas d'établissement mandaté pour la distribution du fonds immobilier.

4.3 Délégation de décisions de placement et d'autres tâches partielles

Les décisions de placement du fonds immobilier ne sont pas déléguées.

Les tâches concernant notamment la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles sont déléguées à BORY & Cie Agence immobilière S.A., Genève, sous l'orientation et les directives de la direction du fonds. BORY & Cie Agence immobilière S.A. dispose d'une expérience de longue date dans la gestion immobilière et toutes les activités touchant l'immobilier. Les modalités précises d'exécution du mandat sont réglées dans un contrat conclu entre la direction de fonds, PROGESTFONDS S.A. et BORY & Cie Agence immobilière SA.

4.4 Conseil en matière de décisions de placement

La direction de fonds ne fait pas recours à un conseiller en placement.

4.5 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction de fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser des estimations:

Frédéric Herreras Architecte EAUG SIA, Expert immobilier IEI, MBA HEC
Rue Gourgas 23 à Genève

Gary Bennaim Expert immobilier IEI, EPFL
Rue de la Tannerie 4B à Carouge

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années notamment dans l'estimation des immeubles en Suisse Romande. L'exécution parfaite du mandat est régie par un mandat entre PROGESTFONDS S.A. et les experts chargés des estimations.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	CH 0002783766
Cotation	(non coté)
Exercice comptable	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre

Complément :

Durée	indéterminée
Unité de compte	franc suisse
Parts	Dématérialisées
Utilisation des produits	Distribution des produits en juillet

5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet (www.swissfunddata.ch).

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce et sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Les publications de prix ont lieu lors de chaque émission et rachat de parts, mais au moins dans les cinq derniers jours du mois sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

5.3 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les immeubles du fonds sont également assurés contre les tremblements de terre et leurs conséquences.

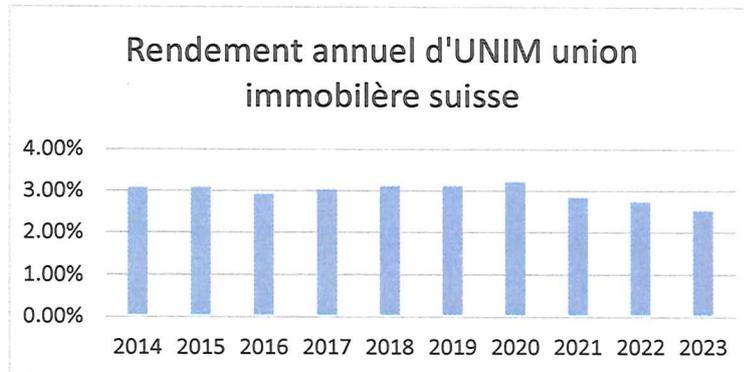
5.4 Restrictions de vente

Ce fonds n'émet pas de part à l'étranger.

Les parts de ce fonds de placement ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ni livrées aux USA en vertu de la législation américaine.

6. Autres informations sur les placements

6.1 Résultats passés



Rendement annuel moyen	
3 dernières années	2.67%
5 dernières années	2.86%
10 dernières années	2.93 %

6.2 Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient à des investisseurs avertis ayant connaissance des risques inhérents au marché immobilier.

7. Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Genève, juin 2024

2ème partie: Contrat de fonds de placement

I Bases

§ 1 Dénomination; raison sociale et siège de la direction de fonds et de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination UNIM Union Immobilière Suisse, Genève, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type "Fonds immobiliers" (ci-après "le fonds de placement") au sens des art. 25 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction de fonds est Progestfonds S.A., Genève.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction du fonds

1. La direction de fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent sur tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaire.
3. La direction ne peut pas déléguer de décisions en matière de placement.

La direction peut déléguer des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent

des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celles-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).
5. La direction de fonds ne peut pas regrouper le fonds de placement avec d'autres fonds immobiliers, selon les dispositions du § 24. La direction du fonds peut le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.
8. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport de conformité de marché du prix d'achat ou du prix de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.

2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.

3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placements.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger, pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté :

a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;

b) est soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;

c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;

d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers et à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis, par le biais du prospectus, de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même que les décisions afférentes aux placements, sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements

effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue pour les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction du fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. 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.

Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17, ch. 2).

Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction de fonds et/ou à la banque dépositaire et à leurs mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou contractuelles de participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction de fonds, la banque dépositaire et leurs mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant.
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans les organes de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la participation de chacun à la fortune du fonds.

4. Le fonds de placement n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres mais elles sont comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Lors du choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après, dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après la date de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction de fonds investit la fortune du fonds immobilier dans des valeurs immobilières situées en Suisse. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.
2. Sont autorisés en tant que placement de ce fonds immobilier, les placements:
 - a) des immeubles et leurs accessoires

par immeubles on entend:

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial ;
- les constructions à usage mixte ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) dans les cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

- 3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds . Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
- 4. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

- 1. Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme, servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
- 2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
- 3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
- 4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10 % de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14, ch. 2.
- 5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction de fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

La direction de fonds n'effectue pas d'opération de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

La direction de fonds peut faire usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.
2. La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut toutefois être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peut être grevé peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de leur valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés.

La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du fonds.
4. La direction de fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction: jusqu'à concurrence de 30 %;
 - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 20 %;

- c) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10 %;
- d) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40 % de la fortune du fonds.

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction de fonds fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
5. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
6. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

7. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
8. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds de placement ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation.

§ 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5, chiffre 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, en s'appuyant sur les cours de clôture du jour précédent selon le § 16. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des parts :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;

- d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
- 6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
- 7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5, let. a) à c), il n'est pas effectué d'émission de parts.

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

- 1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse, représentant conjointement 5 % au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.
- 2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds représentant 1 % au maximum de la valeur nette d'inventaire peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal applicable figure dans le prospectus.
- 3. Lors de l'émission et du rachat de parts de fonds, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17, ch. 2). Le taux alors appliqué figure dans le prospectus.
- 4. Pour le travail occasionné lors de la dissolution du fonds, la direction débite au porteur de parts une indemnité de 0,75 % du produit de liquidation.
- 5. Les frais actuels facturés par la banque dépositaire figurent dans le prospectus et la feuille d'information de base.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

- 1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et la distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture à la charge du fonds de placement une commission annuelle maximale de 0,60 % sur la fortune nette du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de gestion).

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

- 2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,05 % de la fortune nette du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de la commission de la banque dépositaire est publiée dans les rapports annuel et semestriel.

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0,25 % au maximum du montant brut distribué.
4. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement:
 - a) les frais d'achat et de vente de placement, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualités de placements physiques;
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que de tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction), pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds;
 - g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
 - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
 - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.
5. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds.

- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseillers et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
 - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers ;
 - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
 - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructures, dans la mesure où il correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;
 - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
 - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.
6. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers :
- a) Achat et vente de biens-fonds, jusqu'à 3 % maximum du prix d'achat ou de vente ;
 - b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3 % maximum des coûts de construction ;
 - c) Administration des immeubles, jusqu'à 6 % maximum des recettes locatives brutes annuelles.
7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
8. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.
9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration. à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction a droit en vertu du § 19.
10. La direction de fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds, et n'accordent pas de rabais pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

VI Reddition des comptes et révision

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
2. L'exercice comptable s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'information de l'investisseur conformément au § 5, ch. 3 demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect, par la direction de fonds et par la banque dépositaire, des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables, Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII Utilisation du résultat et des distributions

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué annuellement en juillet aux investisseurs en franc suisse.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30 % du bénéfice net peuvent être reportés à compte nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si :

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du placement immobilier, et que
 - le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII Publications du fonds de placement

§ 23

1. Les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques mentionnés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication doit être communiqué dans les organes de publication.
2. Sont notamment publiés dans ces organes de publications notamment les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi, qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat des parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les prix sont publiés dans les cinq derniers jours du mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds et de la banque dépositaire.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

Le présent contrat ne prévoit pas le regroupement de fonds immobiliers.

§ 25 Transformation de la forme juridique

Le présent contrat ne prévoit pas la transformation de la forme juridique du fonds immobilier.

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds de placement moyennant un délai de résiliation de deux mois.

3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions CHF (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans les organes de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication ou la communication correspondante. Dans la publication, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon § 23, ch. 2, qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI Droit applicable et for

§ 28

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for judiciaire est au siège de la direction du fonds.

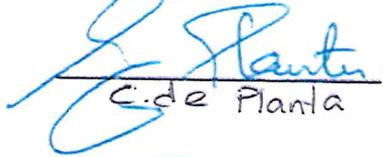
2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le . 30 septembre 2022.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds du 2 mai 2018.

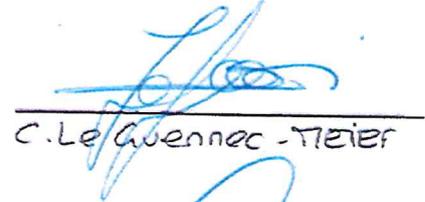
5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA vérifie uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et constate leur conformité à la loi.

Genève, le 30 juin 2022

Le présent contrat de fonds de placement a été approuvé par l'autorité de surveillance en date du 27 septembre 2022.

La direction du fonds:
Progestfonds S.A.


C. de Planta


C. Le Guennec-Teier

La banque dépositaire:
Banque Cantonale Vaudoise


Banque Cantonale Vaudoise
Fund Supervision
Annick Perreaud

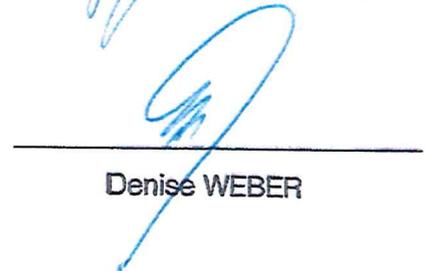

Denise WEBER

TABLE DES MATIÈRES

<u>Prospectus:</u>	
1.	Informations concernant le fonds immobilier..... 2
1.1	Fondation du fonds immobilier Suisse 2
1.2	Durée..... 2
1.3	Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier 2
1.4	Exercice comptable 3
1.5	Société d'audit 3
1.6	Parts 3
1.7	Cotation et négoce..... 3
1.8	Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce..... 4
1.9	Affectation des résultats..... 4
1.10	Objectifs et politique de placement du fonds immobilier..... 5
1.10.1	Objectifs de placement 5
1.10.2	Politique de placement 5
1.10.3	Utilisation de dérivés 5
1.11	Valeur nette d'inventaire 5
1.12	Rémunérations et frais accessoires 6
1.12.1	Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)..... 6
1.12.2	Total Expense Ratio..... 6
1.12.3	Paiement de retrocessions et octroi de rabais..... 6
1.12.4	Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)..... 7
1.12.5	Performance Fee 7
1.12.6	Accords de retrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)..... 7
1.12.7	Placements dans des placements collectifs de capitaux liés 7
1.13	Consultation des rapports 7
1.14	Forme juridique..... 7
1.15	Les risques essentiels 7
1.16	Gestion du risque de liquidité..... 8
2.	Informations concernant la direction de fonds..... 9
2.1	Indications générales sur la direction..... 9
2.2	Autres indications sur la direction 9
2.3	Gestion et administration 9
2.4	Capital souscrit et libéré..... 9
2.5	Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles..... 9
2.6	Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier..... 10
3.	Informations sur la banque dépositaire 10
3.1	Indications générales sur la banque dépositaire 10
3.2	Autres indications sur la banque dépositaire..... 10
4.	Informations concernant les tiers 11
4.1	Services de paiement 11
4.2	Distributeur 11
4.3	Délégation de décisions de placement et d'autres tâches partielles..... 11
4.4	Conseil en matière de décisions de placement 11
4.5	Experts chargés des estimations 11
5.	Autres informations..... 12
5.1	Remarques utiles..... 12
5.2	Publications du fonds immobilier..... 12
5.3	Assurances des immeubles 12
5.4	Restrictions de vente 12

6.	Autres informations sur les placements	13
6.1	Résultats passés	13
6.2	Profil de l'investisseur classique.....	13
7.	Dispositions détaillées	13

Contrat de fonds de placement:

I	Bases	14
§ 1	Dénomination; raison sociale et siège de la direction de fonds et de la banque dépositaire	14
II	Droits et obligations des parties contractantes.....	14
§ 2	Contrat de fonds de placement.....	14
§ 3	Direction du fonds.....	14
§ 4	Banque dépositaire.....	15
§ 5	Investisseurs.....	17
§ 6	Parts et classes de parts.....	18
III	Directives régissant la politique de placement	19
A	Principes de placement	19
§ 7	Respect des directives de placement.....	19
§ 8	Politique de placement	19
§ 9	Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme	20
B	Techniques et instruments de placement	20
§ 10	Prêt de valeurs mobilières	20
§ 11	Opérations de mise et prise en pension.....	21
§ 12	Instruments financiers dérivés	21
§ 13	Emprunts et octroi de crédits	21
§ 14	Droits de gage sur immeubles	21
C	Restrictions de placement	21
§ 15	Répartition des risques et leurs limitations.....	21
IV	Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations.....	22
§ 16	Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations	22
§ 17	Émission et rachat de parts ainsi que négoce.....	23
V	Rémunérations et frais accessoires.....	24
§ 18	Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur.....	24
§ 19	Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds.....	24
VI	Reddition des comptes et révision	27
§ 20	Reddition des comptes	27
§ 21	Audit	27
VII	Utilisation du résultat et des distributions.....	27
§ 22	.....	27
VIII	Publications du fonds de placement	28
§ 23	.....	28
IX	Restructuration et dissolution	28
§ 24	Regroupement.....	28
§ 25	Transformation de la forme juridique.....	28
§ 26	Durée et dissolution du fonds immobilier.....	28
X	Modification du contrat de fonds de placement.....	29
§ 27	.....	29
XI	Droit applicable et for.....	29
§ 28	.....	29

TABLE DES MATIÈRES

Prospectus:

1.	Informations concernant le fonds immobilier	2
1.1	Fondation du fonds immobilier Suisse	2
1.2	Durée	2
1.3	Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier	2
1.4	Exercice comptable	3
1.5	Société d'audit	3
1.6	Parts	3
1.7	Cotation et négoce	3
1.8	Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce	4
1.9	Affectation des résultats	4
1.10	Objectifs et politique de placement du fonds immobilier	5
1.10.1	Objectifs de placement	5
1.10.2	Politique de placement	5
1.10.3	Utilisation de dérivés	5
1.11	Valeur nette d'inventaire	5
1.12	Rémunérations et frais accessoires	6
1.12.1	Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)	6
1.12.2	Total Expense Ratio	6
1.12.3	Paiement de retrocessions et octroi de rabais	6
1.12.4	Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)	7
1.12.5	Performance Fee	7
1.12.6	Accords de retrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)	7
1.12.7	Placements dans des placements collectifs de capitaux liés	7
1.13	Consultation des rapports	7
1.14	Forme juridique	7
1.15	Les risques essentiels	7
1.16	Gestion du risque de liquidité	8
2.	Informations concernant la direction de fonds	9
2.1	Indications générales sur la direction	9
2.2	Autres indications sur la direction	9
2.3	Gestion et administration	9
2.4	Capital souscrit et libéré	9
2.5	Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles	9
2.6	Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier	10
3.	Informations sur la banque dépositaire	10
3.1	Indications générales sur la banque dépositaire	10
3.2	Autres indications sur la banque dépositaire	10
4.	Informations concernant les tiers	11
4.1	Services de paiement	11
4.2	Distributeur	11
4.3	Délégation de décisions de placement et d'autres tâches partielles	11
4.4	Conseil en matière de décisions de placement	11
4.5	Experts chargés des estimations	11
5.	Autres informations	12
5.1	Remarques utiles	12
5.2	Publications du fonds immobilier	12
5.3	Assurances des immeubles	12
5.4	Restrictions de vente	12

6.	Autres informations sur les placements.....	13
6.1	Résultats passés.....	13
6.2	Profil de l'investisseur classique.....	13
7.	Dispositions détaillées	13

Contrat de fonds de placement:

I	Bases	14
§ 1	Dénomination; raison sociale et siège de la direction de fonds et de la banque dépositaire.....	14
II	Droits et obligations des parties contractantes.....	14
§ 2	Contrat de fonds de placement	14
§ 3	Direction du fonds	14
§ 4	Banque dépositaire	15
§ 5	Investisseurs.....	17
§ 6	Parts et classes de parts.....	18
III	Directives régissant la politique de placement.....	19
A	Principes de placement	19
§ 7	Respect des directives de placement.....	19
§ 8	Politique de placement.....	19
§ 9	Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme	20
B	Techniques et instruments de placement	20
§ 10	Prêt de valeurs mobilières.....	20
§ 11	Opérations de mise et prise en pension	21
§ 12	Instruments financiers dérivés.....	21
§ 13	Emprunts et octroi de crédits.....	21
§ 14	Droits de gage sur immeubles.....	21
C	Restrictions de placement	21
§ 15	Répartition des risques et leurs limitations	21
IV	Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations	22
§ 16	Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations	22
§ 17	Émission et rachat de parts ainsi que négoce	23
V	Rémunérations et frais accessoires	24
§ 18	Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur	24
§ 19	Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds.....	24
VI	Reddition des comptes et révision	27
§ 20	Reddition des comptes.....	27
§ 21	Audit.....	27
VII	Utilisation du résultat et des distributions	27
§ 22	.....	27
VIII	Publications du fonds de placement.....	28
§ 23	.....	28
IX	Restructuration et dissolution.....	28
§ 24	Regroupement	28
§ 25	Transformation de la forme juridique.....	28
§ 26	Durée et dissolution du fonds immobilier.....	28
X	Modification du contrat de fonds de placement.....	29
§ 27	.....	29
XI	Droit applicable et for.....	29
§ 28	.....	29