

"UNIM" UNION IMMOBILIERE SUISSE
RAPPORT SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2024

Genève, Août 2024

Direction du fonds	PROGESTFONDS SA 5, rue de la Fontaine GENEVE
Conseil d'administration	Beat SPOERRI Président THONEX Swana MOURGUE D'ALGUE Vice-Présidente COLOGNY 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 GENEVE

Rapport de gestion semestriel	Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport semestriel avec les comptes au 30 juin 2024 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 1'234'480 dont CHF 1'100'683 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 413'697, soit une hausse de 19% par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est étroitement liée à une partie des coûts de rénovation d'immeuble partiellement activés.</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 le premier semestre 2024, le montant des amortissements s'élève à CHF 240'600. 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, au 30 juin 2024, 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 7'383'871.</p> <p>La fortune nette du fonds est de CHF 95.9 millions au 30 juin 2024 contre CHF 93.10 millions au 30 juin 2023.</p>
Provision pour réparations	Il n'y a pas de provision pour réparation au 30 juin 2024
Compte de résultats	<p>Les loyers facturés durant le premier semestre 2024 se sont élevés à CHF 4'415'806 contre CHF 4'431'804 pour la même période en 2023. La baisse des loyers facturés est de 0.36%. Le taux d'occupation au 30 juin 2024 a été de 98.93% contre 99.60% en 2023.</p> <p>Le résultat net du premier semestre 2024 est de CHF 1'010'794 contre CHF 1'142'916 au 30 juin 2023.</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.

Répartition 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.

Autre indication Le taux effectif de rémunération de la banque dépositaire en 2024 pour la distribution des coupons s'établit à 0.25% du montant brut distribué.

Aucun locataire ne représente plus de 5% de l'état locatif total au cours du premier semestre 2024.

Indices (calculés selon directives de l'AMAS)	30.06.2024	30.06.2023
Taux de perte sur loyer	0.73%	0.40%
Coefficient d'endettement	28.93%	28.22%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	57.96%	57.91%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERref GAV)	0.44%	0.52%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERref MV)*	0.67%	0.78%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	0.16%	1.07%
Rendement du capital investi (ROIC)	0.92%	0.99%
Rendement sur distribution*	N/A	N/A
Coefficient de distribution (payout ratio)	N/A	N/A
Rendement de placement	5.66%	4.37%
Performance de l'indice de référence	10.65%	-0.74%
<i>SXI Real Estate Funds TR</i>		
Agio/disagio**	n/a	n/a
Performance **	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	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Avoirs bancaires à vue	4 168 592.50	4 863 131.17
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	132 377.11	88 520.89
Fortune totale du fonds	146 470 969.61	140 601 652.06
dont à déduire :		
Engagements à court terme, divisés selon		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	12 138 000.00	1 650 000.00
Créanciers divers	1 312 148.14	1 330 094.70
Autres engagement à court terme	734 750.00	1 031 840.00
Engagements à long terme, divisés selon		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	28 995 000.00	36 633 000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	103 291 071.47	99 956 717.36
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	7 383 871.00	6 853 720.10
Fortune nette du fonds	95 907 200.47	93 102 997.26
Nombre de parts en circulation	10 410	10 410
Valeur d'inventaire d'une part	9 212.99	8 943.61

Variation de la fortune nette	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	95 751 171.75	92 113 097.81
Distribution	-	-
Résultat total	156 028.72	989 899.45
Fortune nette à la fin de l'exercice	95 907 200.47	93 102 997.26

	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur d'inventaire
	CHF	en circulation	d'une part
	CHF		CHF
30.06.2023	93 102 997.26	10 410	8 943.61
31.12.2023	95 751 171.75	10 410	9 198.00
30.06.2024	95 907 200.47	10 410	9 212.99

Compte de résultat	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	4 415 806.30	4 431 804.50
Autres revenus	9 409.91	17 606.93
Total des revenus	4 425 216.21	4 449 411.43
Charges		
Intérêts hypothécaires	311 254.20	229 136.00
Entretien et réparations	413 696.61	346 790.08
Administration des immeubles, divisée en:		
- Frais liés aux immeubles	299 170.30	308 572.95
- Frais d'administration	208 345.66	209 372.83
- Autres charges	46 670.59	86 479.51
Impôts et taxes	1 514 683.60	1 379 910.50
Frais d'impression et divers	1 002.60	2 919.43
Frais d'évaluation et d'audit	32 950.00	31 944.65
Rémunérations réglementaires versées:		
- A la direction	318 985.63	366 480.90
- A la banque dépositaire	26 500.00	21 000.00
Pertes sur loyers impayés	-	-
Autres intérêts passifs et frais financiers	563.08	90 988.00
Amortissements sur les immeubles	240 600.00	232 900.00
Total des charges	3 414 422.27	3 306 494.85
Résultat net	1 010 793.94	1 142 916.58
Résultat réalisé	1 010 793.94	1 142 916.58
Variation des gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	-854 765.22	-153 017.13
Résultat total	156 028.72	989 899.45

Annexe	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
	<hr/>	<hr/>
Montant du compte d'amortissement des immeubles	11 329 902.00	10 851 902.00
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 dus au 30.06.2024 s'élève à CHF 1'132'039.

Honoraires de l'organe de révision

Les frais de l'organe de révision se sont élevés à CHF 32'892 pour l'audit des comptes annuels 2023. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de services à UNIM Union Immobilière Suisse.

Liste des achats et des ventes d'avoirs durant le premier semestre 2024

Aucune transaction pour la période du 1er janvier au 30 juin 2024

Événements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement postérieur à la date de clôture

Utilisation du résultat et distribution	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Résultat net de l'exercice	1 010 793.94	1 142 916.58
Pour répartition en juillet 2023		1 873 800.00
Pour répartition en juillet 2024	1 873 800.00	
Report de l'année précédente	177 620.45	83 928.26
Résultat disponible pour être réparti	3 062 214.39	3 100 644.84
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs :		
Coupon 65 à CHF 230.00 brut aux 10'410 parts sans IA		-1 873 800.00
Coupon 67 à CHF 180.00 brut aux 10'410 parts sans IA	-1 873 800.00	
Report à compte nouveau	1 188 414.39	1 226 844.84
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 viré au compte des gains et pertes accumulés	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 30 juin 2024

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	10 231 156.77	14 450 000.00	413 966.50
Genève 9, avenue Bertrand	13 068 999.70	24 245 000.00	802 276.20
Genève 61bis, rue de Lyon	5 679 311.85	9 925 000.00	332 830.00
Genève 29, rue de Contamines	5 873 736.16	12 000 000.00	378 371.00
Genève 99, rue de Carouge	5 815 919.47	9 600 000.00	335 490.00
Genève 20, quai du Cheval Blanc	8 332 428.72	10 250 000.00	251 007.50
Genève 50, rue de la Servette	3 568 488.30	6 400 000.00	200 205.00
Genève 52, rue de la Servette	4 423 203.47	8 500 000.00	265 758.00
Chêne-Bougeries 12, avenue des Amazones	6 934 811.31	10 580 000.00	350 477.60
Chêne-Bougeries 14, avenue des Amazones	5 572 610.97	8 000 000.00	274 674.50
Vandoeuvres Chemin des Hauts-Crêts 100-100A	7 230 662.94	11 520 000.00	338 568.00
Total immeubles d'habitation	76 731 329.66	125 470 000.00	3 943 624.30
Immeubles à usage commercial			
Genève 19, place Longemalle	8 132 614.00	16 700 000.00	472 182.00
Total immeubles	84 863 943.66	142 170 000.00	4 415 806.30

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 31.12.2023 CHF	CHF	CHF	au 30.06.2024 CHF
Dettes à court terme					
début	échéance				
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
09.05.2016	30.04.2025	1.16	2 200 000.00		2 200 000.00
15.06.2023	15.06.2025	2.45	2 500 000.00		2 500 000.00
Total dettes à court terme			12 138 000.00	-	12 138 000.00
Dettes à long terme 1 à 5 ans					
début	échéance				
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
27.02.2019	23.10.2028	1.43	255 600.00		255 600.00
23.10.2023	23.10.2026	2.35	2 750 000.00		2 750 000.00
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
Total dettes à long terme 1 à 5 ans			17 745 000.00	-	17 745 000.00
Dettes à long terme 5 ans et plus					
début	échéance				
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
07.09.2018	07.09.2033	1.35	5 600 000.00		5 600 000.00
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			11 250 000.00	-	11 250 000.00
Total			41 133 000.00	-	41 133 000.00

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèles d'estimation 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.