



Banque Cantonale Vaudoise

## UNIQUE PUBLICATION

### **PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56**

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers »

Solutions & Funds SA, Morges, en tant que direction de fonds du fonds **PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56** et Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en tant que banque dépositaire, informent les investisseurs de la modification suivante apportée au contrat de fonds ainsi qu'à son préambule :

#### **I. Modifications de la politique de placement**

##### **a) Modification dans le préambule**

##### ***1.9 Politique de placement***

La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse. Au moins deux tiers des placements sont réalisés en Suisse romande (cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Valais, Jura, Fribourg et Berne). Dans ce cadre, au moins deux tiers de la fortune du fonds est investie dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant. Au maximum un tiers de la fortune du fonds peut être investie dans des maisons d'habitation ou des immeubles à usage mixte, des constructions, des hôtels, des parkings, des propriétés par étages, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie. Le fonds détient principalement des immeubles en propriété directe.

##### **Durabilité**

Le fonds immobilier applique une politique de durabilité à long terme, basée sur l'**approche d'Intégration** de facteurs durables. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles durant leur cycle de vie. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier.

Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention par le fonds. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, à décarbonner les principales sources d'énergie, à développer la densité, à réduire les déchets ainsi qu'à viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.



Banque Cantonale Vaudoise

Afin de déterminer les mesures à prendre pour chaque bien immobilier, le gestionnaire effectue dans la gestion des immeubles existants, une analyse des aspects durables de l'immeuble. Il élabore un plan d'action qui définit le potentiel d'amélioration exploitable et devant être mis en œuvre pendant la durée de vie de l'immeuble.

Selon les caractéristiques individuelles des immeubles, la mise en œuvre des mesures potentielles tient compte notamment des éléments ci-dessous :

- Remplacement graduel des chaufferies par des modèles plus efficaces ou raccordement des bâtiments au chauffage urbain
- Installation graduelle des panneaux photovoltaïques
- Recherche et analyse des différentes énergies renouvelables afin d'investir dans des mesures permettant une réduction énergétique et surtout la poursuite de la stratégie 2050 définie par le Conseil fédéral.

Dans les projets de construction, des mesures sont prises en identifiant des possibilités d'optimisation qui seront mises en œuvre lors de l'exploitation de l'immeuble grâce à la saisie et à l'analyse de la consommation énergétique. D'autres mesures d'optimisation sont prises en coopération avec les gérances immobilières compétentes.

Le gestionnaire évalue le résultat des actions menées et les progrès dans la réalisation des mesures fixées dans la politique de développement durable grâce aux outils suivants :

- Audit énergétique : un prestataire externe indépendant fournit, par immeuble et de manière agrégée pour l'ensemble du portefeuille, un rapport incluant une analyse des données ainsi que des recommandations d'amélioration. Les données quantifiables réelles sont notamment les suivantes :
  - Emission de CO<sub>2</sub> (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)
  - Indice de dépense de chaleur (IDC) (MJ/m<sup>2</sup>)
  - Consommation électrique des zones communes (kWh/m<sup>2</sup>)
  - Consommation d'eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).
- Fiches immeubles : Des fiches par immeuble sont fournies par un prestataire externe indépendant. Elles donnent les informations relatives aux qualités énergétiques et potentiels d'amélioration, indice de dépense de chaleur, de consommation d'eau etc.
- Suivi des mesures : chaque année, le gestionnaire fait le suivi de toutes les mesures fixées dans la politique de durabilité du fonds grâce aux données collectées.

Les données collectées proviennent des régies mandatées pour la gestion des immeubles ainsi que d'autres prestataires externes indépendants soigneusement choisis. Un contrôle de vraisemblance est réalisé par les experts immobiliers pour identifier les éventuelles erreurs.



Banque Cantonale Vaudoise

Les indicateurs clés sont les suivants :

- Surface locative (m<sup>2</sup>)
- Emission (kg CO<sub>2</sub> EQ)
- Consommation d'eau (m<sup>3</sup>)
- Sources d'énergie pour la chaleur dans le fonds
- Consommation d'énergie : électricité, chaleur (MWH)
- Surface de référence énergétique (m<sup>2</sup>)
- Intensité énergétique (KWH/m<sup>2</sup>)
- Intensité des émissions (kg CO<sub>2</sub> EQ/m<sup>2</sup>)

Le gestionnaire a fixé les mesures de durabilité suivantes (la « grille des mesures ») pour le fonds immobilier :

<u>Emissions de CO<sub>2</sub> (kg d'éq. CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de SRE*/an)</u>	<u>-40% d'ici 2030 (par rapport à 2020)***</u>
<u>Indice de dépense de chaleur (MJ/m<sup>2</sup>)</u>	
<u>Consommation électrique (kWh**/m<sup>2</sup> de SRE/an)</u>	
<u>Consommation d'eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</u>	
<u>Proportion d'énergies renouvelables dans le portefeuille (part du portefeuille en %)</u>	
<u>Pourcentage d'immeubles équipés de panneaux solaires photovoltaïques</u>	
<u>Données sur le taux de couverture</u>	<u>100% d'ici 2030***</u>

\* SRE = Surface de référence énergétique

\*\* kWh = Kilowattheure

\*\*\* Pour les transactions à court terme, cela peut aboutir à des baisses de jusqu'à 5%.

Une intensité d'émission est calculée pour chaque immeuble et pour le portefeuille global à l'aide des données de consommation tenant compte de la source énergétique. La méthodologie suit le « Greenhouse Gas Protocol » ; il s'agit de la norme la plus utilisée à l'échelle mondiale pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre. Le protocole GHG permet de comptabiliser et de standardiser la mesure pour le système de rapport ([www.ghgprotocol.org](http://www.ghgprotocol.org)).

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an par le gestionnaire. Ils servent à contrôler la progression vers les mesures fixées dans la politique de durabilité. Ces indicateurs clés sont revus par la direction de fonds puis sont publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers. Le reporting sur les aspects de durabilité sera complété et adapté selon les recommandations de l'AMAS.

Le suivi des mesures, des évolutions des différentes données quantifiables et de la stratégie est publié une fois par année dans le rapport Durabilité édité par le gestionnaire. Les documents sont disponibles sur le site internet [www.procimmo.ch](http://www.procimmo.ch).



Banque Cantonale Vaudoise

### **1.10 Les risques essentiels**

*Les risques essentiels du fonds immobiliers sont les suivants :*

- *dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle*
- *changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier (en particulier pour les gros projets immobiliers)*
- *variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires*
- *évaluation subjective des immeubles*
- *risques inhérents à la construction des bâtiments*
- *risques environnementaux (sites contaminés entre autres)*
- *risques physiques (risque sismique, catastrophe naturelle etc)*
- *risques de transition climatique (mesures politiques contraignantes, actifs illiquides, risques d'évaluation, absence de taxonomie en Suisse etc)*
- *évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier*
- *modification des lois ou des prescriptions*
- *possibles conflits d'intérêts.*

*A noter qu'une hausse du cours des parts ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.*

#### **1.10.1 Gestion du risque de liquidité**

*(...)*

#### **1.10.2 Gestion du risque de durabilité**

*L'observation des exigences de la politique de durabilité fait l'objet de vérifications régulières dans le cadre de la gestion des risques tant au niveau de la direction de fonds, que du gestionnaire du fonds immobilier. Il n'existe actuellement pas de définition standardisée de la durabilité en Suisse (« taxonomie verte »). Les critères de durabilité présentent le risque de ne pas être conformes à une éventuelle future taxonomie verte. Le gestionnaire de fortune gère les risques liés à la durabilité, en particulier les risques de transition climatique et les risques induits par la politique de durabilité. Le changement climatique et ses conséquences dissimulent de potentiels risques financiers. Les risques financiers liés au climat peuvent être répartis en trois catégories :*



Banque Cantonale Vaudoise

- Risques de transition climatique : ils sont gérés par le biais d'une stratégie visant à améliorer la durabilité du portefeuille d'actifs existants ou à investir dans des projets de construction ou dans des immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité. Pour ce faire, le gestionnaire met en œuvre une politique intégrant des aspects de durabilité dans la gestion des immeubles existants, par le biais d'actions d'optimisation et de rénovation, à l'aide des indicateurs de performance qui sont listés ci-dessus.
- Risques induits par la politique de durabilité : les données nécessaires pour évaluer les mesures ou expertiser les immeubles sont principalement collectées auprès de sociétés prestataires tierces. Les risques induits par ce processus sont donc, essentiellement, le risque de dépendance face à la société tierce, le risque résultant de l'arrêt de la collaboration avec la société tierce, le risque d'erreur dans les données. Ces risques sont gérés dans le cadre des contrats signés avec les sociétés tierces. De plus, tout changement de contrat de fonds, comme des lois en matière d'environnement, peut avoir un impact important sur les opérations, les coûts et la rentabilité du fonds.
- Gestion des risques physiques : les risques physiques, par exemple le risque sismique, le risque d'inondation, de présence de radon ou de substance nocives sur le terrain et le bâtiment (par exemple de l'amiante) sont gérés lors de l'acquisition et font l'objet, si nécessaire, de mesures appropriées telles que l'assurance des sinistres liés à des secousses sismiques ou le désamiantage.

## **b) Modification dans le contrat de fonds**

### **§ 8 Politique de placement**

(...)

5. Le fonds immobilier applique une politique de durabilité à long terme, basée sur l'**approche d'Intégration** de facteurs durables.

6. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans la gestion des immeubles. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier. Les questions de durabilité sont intégrées conformément à l'approche d'intégration mentionnée au ch. 1.9 du prospectus.

7. Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie par le fonds immobilier consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention. Concrètement, cela



*se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, décarbonner les principales sources d'énergie, développer la densité et réduire les déchets ainsi que viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.*

## **II. Droits des investisseurs**

Conformément à l'art. 41 al. 1 et 2bis en relation avec l'art. 35a al. 1 et 2 OPCC, les investisseurs sont informés que l'examen et la constatation de la conformité à la loi des modifications du contrat de fonds par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA ne s'étend qu'aux dispositions de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC.

Les investisseurs ont la possibilité de faire valoir leurs éventuelles objections auprès de l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Berne dans un délai de trente jours à compter de cette unique publication ou peuvent demander le paiement en espèces de leurs parts auprès de la direction dans le respect du délai contractuel.

Le contrat de fonds, de même que la version de ce document faisant apparaître le suivi des modifications apportées, peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds.

Morges, le 13 novembre 2023.

Solutions & Funds SA

Banque Cantonale Vaudoise