



Banque Cantonale Vaudoise

UNIQUE PUBLICATION INFORMATIVE

Immobilier-CH pour Institutionnels 56J

Numéro de valeur : 10'290'582

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

Solutions & Funds SA, Morges, en tant que direction de fonds du fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56J** et Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en tant que banque dépositaire, informent les investisseurs de la modification suivante apportée au contrat de fonds.

I. Modifications dans le préambule (1^{ère} partie)

a) Durabilité

Il est porté à l'attention des investisseurs que le paragraphe suivant a été ajouté à la politique de placement :

1.11 Politique de placement

Le fonds investit principalement en Suisse romande dans des immeubles résidentiels et des immeubles à usage mixte. Il investit aux centres mais aussi en dehors des centres, où les locataires sont bien desservis par les transports publics. La priorité est mise sur les objets à loyers modérés. 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 répond à une approche pragmatique de prise en compte des risques et des opportunités durables dans la gestion des immeubles. Concrètement, la priorité est accordée aux perspectives de rendement et à la stratégie d'optimisation en matière de durabilité déployée selon les possibilités propres à chaque bien immobilier.

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 détention.



Banque Cantonale Vaudoise

Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. Mis à part les constructions récentes (après 2015), tous les immeubles disposent de potentiels d'amélioration ou d'optimisation énergétique (notamment remplacement des systèmes de chauffage, renforcement de l'isolation), respectivement de densification par potentiel de développement.

Dans le cadre de la gestion du portefeuille, le gestionnaire vise les objectifs de durabilité suivants :

- *Réduction des émissions de CO₂ de 30% entre 2021 et 2030 étant précisé que, en l'état actuel (07/2021 – dernière mesure disponible), l'émission de CO₂ du fonds immobilier s'élève à 28.5 kg.éqCO₂/m²/an et devrait atteindre 20 kg.éqCO₂/m²/an au plus tard au 31 décembre 2030.*
- *Réduction de la consommation énergétique en kWh/m² des surfaces locatives du parc immobilier résidentiel en 2030 de 20% en moyenne par rapport à 2021 étant précisé que, en l'état actuel (07/2021 – dernière mesure disponible), la consommation énergétique en kWh/m² du fonds immobilier s'élève à 129 kWh/m²/an et devrait atteindre 104kWh/m²/an au plus tard au 31 décembre 2030 ou sa compensation par une production d'énergie renouvelable (notamment énergies solaires, éoliennes).*
- *Utilisation d'énergie renouvelable dans le portefeuille d'ici 2030 d'au moins 40% étant précisé que, en l'état actuel, (07/2021 – dernière mesure disponible), l'utilisation d'énergie renouvelable du fonds immobilier s'élève à 18% et devrait atteindre 40% au plus tard au 31 décembre 2030.*

La stratégie mise en œuvre pour l'atteinte des objectifs précités tient compte des éléments ci-dessous par ordre de priorité selon les caractéristiques individuelles des immeubles :

- *Remplacement graduel des chaufferies par des modèles plus efficaces ou raccordement des bâtiments au chauffage urbain*
- *Installation graduelle des panneaux photovoltaïques*
- *Audit énergétique par un prestataire externe indépendant de tous les immeubles du fonds en 2022, et renouvelé tous les ans, avec l'analyse du potentiel d'optimisation et la planification des rénovations du parc immobilier notamment grâce à:*
 - *Utilisation des possibilités de surélévation des niveaux*
 - *Pose d'isolation périphérique ; remplacement des fenêtres, des colonnes de chute, de l'ascenseur ; installation de ventilation hygroréglable*
- *Etude et recherche des formes énergétiques renouvelables afin d'investir dans des mesures visant une réduction énergétique et dans la poursuite des objectifs 2030-2050 définis par le Conseil fédéral.*

Le gestionnaire contrôle les principaux indicateurs-clés suivants concernant le suivi de la consommation d'énergie des immeubles selon l'Information spécialisée Indices des fonds



Banque Cantonale Vaudoise

immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 13 septembre 2016 (état 31 mai 2022).

En termes de reporting, les indicateurs-clés liés à la durabilité du fonds sont publiés dans le rapport annuel du fonds. Les données collectées proviennent des régies mandatées pour la gestion des immeubles ainsi que d'autres prestataires externes spécialement choisis.

Le suivi des objectifs et de la stratégie est publié une fois par année dans le rapport ESG édité par le gestionnaire et contrôlé par la direction de fonds avant publication. Les documents sont disponibles sur le site internet www.procimmo.ch.

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.

b) Changement d'expert

4.4 Experts chargés des estimations

La direction de fonds a mandaté les sociétés suivantes, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'experts chargés des estimations : CBRE (Geneva) SA, à Genève et Wüest Partner AG à Zürich et à la succursale à Genève, dont les responsables principaux sont respectivement, MM. Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann pour CBRE (Geneva) SA, et MM. Vincent Clapasson et *Julien Tobler* pour Wüest Partner AG.

II. Modification dans le contrat de fonds (2è partie)

Durabilité

Il est porté à l'attention des investisseurs que le paragraphe suivant a été ajouté à la politique de placement

§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. La mise en œuvre répond à une approche pragmatique de prise en compte des risques et des opportunités durables dans la gestion des immeubles. Concrètement, la priorité est accordée aux perspectives de rendement et à la stratégie d'optimisation en matière de durabilité déployée selon les possibilités propres à chaque bien immobilier. D'autres informations sur la stratégie en matière de durabilité sont détaillées dans le préambule du fonds.



Banque Cantonale Vaudoise

6. Dans le cadre de la gestion du portefeuille, le gestionnaire vise les objectifs de durabilité suivants :

- a. Réduction des émissions de CO₂ de 30% entre 2021 et 2030, étant précisé que, en l'état actuel (07/2021 – dernière mesure disponible), l'émission de CO₂ du fonds immobilier s'élève à 28.5 kg.éqCO₂/m²/an et devrait atteindre 20 kg.éqCO₂/m²/an au plus tard au 31 décembre 2030.
- b. Réduction de la consommation énergétique en kWh/m² des surfaces locatives du parc immobilier résidentiel en 2030 de 20% en moyenne par rapport à 2021, étant précisé que, en l'état actuel (07/2021 – dernière mesure disponible), la consommation énergétique en kWh/m² du fonds immobilier s'élève à 129 kWh/m²/an et devrait atteindre 104 kWh/m²/an au plus tard au 31 décembre 2030 ou sa compensation par une production d'énergie renouvelable (notamment énergies solaires, éoliennes).
- c. Utilisation d'énergie renouvelable dans le portefeuille d'ici 2030 d'au moins 40% étant précisé que, en l'état actuel, (07/2021 – dernière mesure disponible), l'utilisation d'énergie renouvelable du fonds immobilier s'élève à 18% et devrait atteindre 40% au plus tard au 31 décembre 2030.

7. La stratégie mise en œuvre pour atteindre les objectifs précités tient compte des éléments ci-dessous par ordre de priorité selon les caractéristiques individuelles des immeubles :

- a) Remplacement graduel des chaufferies par des modèles plus efficaces ou raccordement des bâtiments au chauffage urbain
- b) Installation graduelle des panneaux photovoltaïques
- c) Audit énergétique par un prestataire externe indépendant de tous les immeubles du fonds en 2022 et renouvelé tous les ans, avec l'analyse du potentiel d'optimisation et la planification des rénovations du parc immobilier, notamment grâce à :
 - Utilisation des possibilités de surélévation des niveaux ;
 - Pose d'isolation périphérique, remplacement des fenêtres, des colonnes de chute, de l'ascenseur ; installation de ventilation hygroréglable .
- d) Etude et recherche des formes énergétiques renouvelables afin d'investir dans des mesures visant une réduction énergétique et dans la poursuite des objectifs 2030-2050 définis par le Conseil fédéral.



Droits des investisseurs

Conformément à l'art. 27 LPCC en relation avec l'art. 41 de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC), les investisseurs sont informés qu'ils peuvent, dans un délai de 30 jours à compter de la date de la présente publication, formuler des objections à l'encontre des modifications mentionnées ci-dessus auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Berne, ou demander le paiement de leurs parts en espèces dans le respect des délais contractuels ou réglementaires.

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.

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 19 avril 2023

La direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges

La banque dépositaire Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne