



BCV

Banque Cantonale Vaudoise

## UNIQUE PUBLICATION

### **Streetbox Real Estate Fund**

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

Solutions & Funds SA, Morges, en tant que direction de fonds du fonds **Streetbox real Estate Fund** 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 prospectus :

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

#### **a) Modification dans le prospectus**

##### *1.10.4 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 tout 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.*

*Le fonds investit de manière prépondérante dans des « halles industrielles modulables ». Ces immeubles sont des fabrications de type simple, livrés en principe sans chauffage. La stratégie consiste à les recouvrir systématiquement, dès leur construction, d'une installation de panneaux solaires pour alimenter les parties communes, voire de proposer le résidu aux locataires. La consommation des locataires qui auraient installé un système de chauffage ou de climatisation n'est pas comptabilisée comme émission du fonds immobilier, puisqu'elle est issue de sources qui ne lui appartiennent pas et qu'il ne contrôle pas.*

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

- *Installation systématique de panneaux photovoltaïques dès la construction*
- *Installation d'une production de chauffage centralisé de type PAC (pompe à chaleur) ou le raccordement au chauffage urbain, à la demande.*

*Les indicateurs clés sont les suivants :*

- *Surface locative (m<sup>2</sup>)*
- *Consommation d'électricité (MWh)*



Banque Cantonale Vaudoise

- Surface de référence locative (m<sup>2</sup>)

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

Consommation électrique (kWh <sup>**</sup> /m <sup>2</sup> de SRE <sup>*</sup> /an)	
Pourcentage d'immeubles équipés de panneaux solaires photovoltaïques	
Données sur le taux de couverture	100% d'ici 2030 <sup>***</sup>

\* SRE = Surface de référence énergétique

\*\* kWh = Kilowattheure

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

Les consommations sont calculées pour chaque immeuble et pour le portefeuille global. La méthodologie suit le « Greenhouse Gas Protocol » pour les émissions de scope 1 et 2 ; 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. Le cas échéant, 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).

(...)

#### 1.15 Les risques essentiels

(...)

- 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) ;
- possibles conflits d'intérêts ;

(...)

#### 1.17. 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



Banque Cantonale Vaudoise

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 :

- *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 les décisions de placement et dans la gestion des immeubles durant tout 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 questions de durabilité sont intégrées conformément à l'approche d'intégration mentionnée au ch. 1.10.4 du prospectus.*

7. *Le fonds investit de manière prépondérante dans des « halles industrielles modulables ». Ces immeubles sont des fabrications de type simple, livrés en principe sans chauffage. La stratégie consiste à les recouvrir systématiquement, dès leur construction, d'une installation de*



**BCV** Banque Cantonale Vaudoise

*panneaux solaires pour alimenter les parties communes, voire de proposer le résidu aux locataires. La consommation des locataires qui auraient installé un système de chauffage ou de climatisation n'est pas comptabilisée comme émission du fonds immobilier, puisqu'elle est issue de sources qui ne lui appartiennent pas et qu'il ne contrôle pas.*

## **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 15 mars 2024.

Solutions & Funds SA

Banque Cantonale Vaudoise