



## UNIQUE PUBLICATION

### **Procimmo Residential Lemanic Fund**

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

Solutions & Funds SA, Morges, en tant que direction de fonds du fonds **Procimmo Residential Lemanic Fund** et Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en tant que banque dépositaire, informent les investisseurs de la modification suivante apportée au prospectus avec contrat de fonds intégré :

#### **I. Modifications apportées au prospectus**

##### **Modification de la politique de placement :**

- a) Le premier paragraphe de la politique de placement a été complété comme suit :

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles en Suisse et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds. **Au moins deux tiers des placements sont réalisés sur l'arc lémanique (cantons de Genève, Vaud, Valais). Dans ce cadre, la direction de fonds veille à ce que** deux tiers au minimum de la valeur totale des immeubles du fonds **soient investis** dans des immeubles d'habitation ou des immeubles à usage mixte dans laquelle la partie habitation est prépondérante.

- b) Un paragraphe sur la durabilité a été introduit. Il a la teneur suivante:

##### **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.**

**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**



Banque Cantonale Vaudoise

(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 CO<sub>2</sub> de 30% entre 2021 et 2030, étant précisé que, en l'état actuel (06/2021 – dernière mesure disponible), l'émission de CO<sub>2</sub> du fonds immobilier s'élève à 28.1kg.éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an et devrait atteindre 19.7 kg.éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an au plus tard au 31 décembre 2030
- Réduction de la consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup> des surfaces locatives du parc immobilier résidentiel 2030 de 20% en moyenne par rapport à 2021, étant précisé que, en l'état actuel (06/21 – dernière mesure disponible), la consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup> du fonds immobilier s'élève à 131 kWh/m<sup>2</sup>/an et devrait atteindre 105 kWh/m<sup>2</sup>/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 (06/2021 – dernière mesure disponible), l'utilisation d'énergie renouvelable du fonds immobilier s'élève à 19.3% 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 chaque année, avec l'analyse du potentiel d'optimisation et la planification des rénovations du parc immobilier, notamment :
  - Utilisation des possibilités de surélévation des niveaux
  - Pose d'isolation périphérique, remplacement des fenêtres, des colonnes de chute, de l'ascenseur ; installation de ventilation hygro-réglable
- 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 concernant le suivi de la consommation d'énergie des immeubles selon l'information spécialisée Indices des fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 13 septembre 2016 (état au 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](http://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.**

- c) Ajout sur les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobiliers résident dans :  
(...)

- **La non-atteinte des objectifs de durabilité**

## **II. Modifications apportées au contrat de fonds**

- a) Le premier paragraphe de la politique de placement a été complété comme suit :

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 sur l'arc lémanique (cantons de Genève, Vaud, Valais). Dans ce cadre, la direction de fonds** veille à ce que deux tiers au minimum de la valeur totale des immeubles du fonds **soient investis** dans des immeubles d'habitation ou des immeubles à usage mixte dans laquelle la partie habitation est prépondérante. Le fonds détient principalement des immeubles en propriété directe.

- b) En outre, trois nouveaux points (5, 6 et 7) ont été introduits dans la politique de placement, relativement aux critères de durabilité appliqués par le fonds de placement. Ils ont la teneur suivante :

**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 prospectus 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 CO<sub>2</sub> de 30% entre 2021 et 2030, étant précisé que, en l'état actuel (06/2021 – dernière mesure disponible), l'émission de CO<sub>2</sub> du fonds immobilier s'élève à 28.1kg.égCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an et devrait atteindre 19.7 kg.égCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an au plus tard au 31 décembre 2030**
- b) **Réduction de la consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup> des surfaces locatives du parc immobilier résidentiel 2030 de 20% en moyenne par rapport à 2021, étant précisé que, en l'état actuel (06/21 – dernière mesure disponible), la consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup> du fonds immobilier s'élève à 131 kWh/m<sup>2</sup>/an et devrait atteindre 105 kWh/m<sup>2</sup>/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 (06/2021 – dernière mesure disponible), l'utilisation d'énergie renouvelable du fonds immobilier s'élève à 19.3% 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.**



### **III. 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 sous chapitre I 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 prospectus avec contrat de fonds intégré, 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.

Solutions & Funds SA

Banque Cantonale Vaudoise