

V.1

**PUBLICATION D'INFORMATIONS
EN MATIÈRE DE DURABILITÉ
(PRODUIT PROMOUVANT DES
CARACTÉRISTIQUES
ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES)**

CADRE
RÉGLEMENTAIRE :

Règlement (UE)
2019/2088 du 27
novembre 2019 sur la
publication
d'informations en
matière de durabilité
dans le secteur des
services financiers
(« SFDR »)

Historique du document

Version	Description	Approbation
1	1ère version du document	Conseil d'administration, le 02.03.2023
	Publication du document en ligne	Conseil d'administration, le 02.03.2023

Base juridique

Ce document est établi conformément à [l'article 10](#) du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers ("SFDR") et aux [articles 23 à 26](#) du Règlement (UE) 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022 complétant SFDR par des normes techniques de réglementation (« RTS »). Ce document prend également en compte les diverses guidelines publiées en la matière¹.

¹ Telles que :

- la Communication de la FSMA du 09.03.2021 relative à l'entrée en vigueur de SFDR, https://www.fsma.be/sites/default/files/legacy/content/FR/circ/2021/fsma_2021_06_fr.pdf;
- ESMA Q&A on the SFDR Regulation of 17.11.2022, https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc_2022_62_jc_sfdr_qas.pdf;
- ESMA clarifications on the ESAs' draft RTS under SFDR of 02.06.2022, https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc_2022_23_-_clarifications_on_the_esas_draft_rts_under_sfdr.pdf;
- FSMA Q&A du 24.01.2023 relatives à l'entrée en vigueur des RTS, https://www.fsma.be/sites/default/files/media/files/2023-01/fsma_2023_01_fr.pdf.

Table des matières

1.	Résumé (Art. 25).....	3
2.	Sans objectif d'investissement durable (art. 26).....	5
3.	Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier (art. 27)	5
4.	Stratégie d'investissement (art. 28)	5
5.	Proportion d'investissements (Art. 29)	7
6.	Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales (Art. 30)	7
7.	Méthodes applicables aux caractéristiques environnementales ou sociales (Art. 31).....	8
8.	Sources et traitement des données (Art 32)	9
9.	Limites aux méthodes et aux données (Art. 33).....	10
10.	Diligence raisonnable (Art. 34).....	10
11.	Politiques d'engagement (Art. 35)	10
12.	Indice de référence désigné (Art. 36)	10

1. Résumé (Art. 25)

VAHF, société anonyme de droit belge, dont le siège social est situé Rue du Gruyer 50, 1170 Watermael-Boitsfort et qui est enregistrée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) sous le n° 0408.217.768 a opté pour le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) conformément à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux FIIS.

VAHF est un FIIS géré par **Vicinity Partners**, société anonyme de droit belge, dont le siège social est situé Rue du Gruyer 50, 1170 Watermael-Boitsfort et qui est enregistrée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) sous le n° 0724.935.24 et auprès de la FSMA en tant que société de gestion d'organismes de placement collectif alternatifs de petite taille.

VAHF est détenue par un actionnaire unique - **Vicinity Affordable Housing Fund** – un organisme de placement collectif alternatif (« **OPCA** ») non public au sens de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (« **Loi OPCA** ») constituée sous la forme d'une société en commandite de droit belge, dont le siège social est situé Rue du Gruyer 50, 1170 Watermael-Boitsfort, enregistrée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) sous le n° 0759.989.654.

Vicinity Affordable Housing Fund est un OPCA non public qui promeut, entre autres caractéristiques, une combinaison de caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 de SFDR. L'actionnaire unique de VAHF a souhaité que ces mêmes caractéristiques soient promues par VAHF. Sur décision de l'actionnaire unique de VAHF, VAHF promeut donc également, entre autres caractéristiques, une combinaison de caractéristiques environnementales et sociales **au sens de l'article 8 de SFDR**. En revanche, VAHF n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne comporte pas d'engagement à réaliser un ou plusieurs investissements durables.

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par VAHF (alignées sur celles promues par son actionnaire unique) sont les suivantes :

- Le confort et le bien-être des occupants (S) ;
- L'accessibilité financière des logements (S) ;
- L'efficacité énergétique / empreinte carbone (E) ;
- La gestion de l'eau (E) ;
- La mobilité et l'accessibilité (E/S) ;
- L'utilisation de matériaux durables (E) ;
- La lutte contre la pollution (E).

Dans le même esprit, sur décision de l'actionnaire unique de VAHF, la stratégie d'investissement de VAHF a été alignée sur celle de son actionnaire unique, à savoir la stratégie d'investissement de Vicinity Affordable Housing Fund qui se concentre sur trois axes ESG principaux (« **critères ESG** ») :

- L'accessibilité financière aux unités de l'actif immobilier ; et
- La consommation énergétique de l'actif immobilier ; et
- La mobilité et l'accessibilité liées à l'actif immobilier.

La proportion minimale des investissements de VAHF utilisés pour respecter les caractéristiques environnementales et sociales promues par VAHF en vertu des éléments contraignants de sa

stratégie d'investissement est de 80%. VAHF ne prévoit pas d'investir dans des investissements durables tels que défini par SFDR et ne s'engage donc pas à investir dans des investissements durables environnementaux tels que défini par le Règlement Taxonomie (le pourcentage minimum d'investissements alignés au sens du Règlement Taxonomie: 0%).

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par VAHF ainsi que les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune d'entre elles sont contrôlées tout au long du cycle de vie des actifs immobiliers ayant fait l'objet d'un investissement par VAHF via un mécanisme interne de contrôle à deux niveaux (opérationnel et décisionnel) dans le cadre duquel la matrice d'investissement est revue annuellement tandis que les fiches individuelles des immeubles et les plans d'actions le cas échéant sont suivis de manière continue par Vicinity Partners.

Afin de déterminer dans quelle mesure les caractéristiques sociales et environnementales promues par VAHF ont été atteintes, Vicinity Partners a développé une matrice d'investissement reflétant notamment les trois axes ESG de la stratégie d'investissement de VAHF (qui est alignée sur celle de son actionnaire unique). Le score global doit être au minimum de 7/10 pour que VAHF procède à une décision d'investissement relative à un projet donné et le score total des 3 critères ESG listés ci-dessus représente 30% de la note globale.

Pour déterminer dans quelle mesure chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par VAHF ont été atteintes, Vicinity Partners, en tant que société de gestion de VAHF, se base sur diverses sources de données au vu de la variété des données nécessaires (e.g. expert externe, base de données publiques, discussions avec les promoteurs/constructeurs etc.). Afin de garantir la qualité des données, Vicinity Partners veille toujours, via une évaluation interne préalable, à ce que les sources de données sélectionnées et utilisées aient une qualité, étendue et fiabilité optimale. Les données sont traitées en interne par l'équipe d'investissement qui regroupe ces données dans une base de données interne tenue à jour de manière hebdomadaire.

Une diligence raisonnable est opérée pour chaque immeuble (e.g. efficacité énergétique, certification environnementale, qualité de l'air, confort des occupants etc.), le plus souvent via l'organisation de visites sur site par des experts techniques de Vicinity Partners ou mandatés par Vicinity Partners, et ce, de manière régulière tout au long du cycle de vie de chaque immeuble dans lequel VAHF a investi.

L'intégralité des investissements de VAHF gérés par Vicinity Partners se fait dans le secteur de l'immobilier et plus précisément, dans des immeubles situés en Belgique et détenus directement par VAHF. L'engagement à influencer les entreprises de portefeuille ne peut donc faire partie de la stratégie d'investissement environnemental et/ou social de VAHF puisque les investissements de VAHF ne se font pas dans des entreprises de portefeuille ou sociétés émettrices mais dans des immeubles. Toutefois, Vicinity Partners, pour le compte de VAHF, veille à assurer un dialogue régulier avec les locataires des bâtiments pour lesquels un investissement a eu lieu afin de partager des bonnes pratiques, encourager certaines initiatives ayant un impact positif sur les facteurs de durabilité et recueillir davantage d'informations sur la satisfaction et les besoins des locataires.

Aucun indice de référence n'a été désigné comme indice de référence pour la réalisation des caractéristiques environnementales et sociales promues par VAHF.

2. Sans objectif d'investissement durable (art. 26)

VAHF promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier (art. 27)

Un des buts de VAHF est d'avoir un impact positif significatif sur la société et l'environnement au travers de ses activités opérationnelles et commerciales. Plus spécifiquement, via sa stratégie d'investissement qui est alignée sur celles de son actionnaire unique, VAHF vise à promouvoir les caractéristiques environnementales et sociales suivantes et ce, tout au long du cycle de vie des actifs immobiliers détenus par VAHF :

Caractéristiques environnementales	<ul style="list-style-type: none">• Efficacité énergétique / empreinte carbone• Gestion de l'eau• Utilisation de matériaux durables• Lutte contre la pollution	
Caractéristiques sociales	<ul style="list-style-type: none">• Confort et bien-être des occupants• Accessibilité financière des logements	
Caractéristiques environnementales et sociales	<ul style="list-style-type: none">• Mobilité et accessibilité	

4. Stratégie d'investissement (art. 28)

La stratégie d'investissement responsable poursuivie par Vicinity Partners pour le compte de VAHF pour respecter les caractéristiques environnementales et sociales promues par VAHF s'articule notamment autour de 3 axes ESG principaux :



Accessibilité financière aux unités de l'actif immobilier

La stratégie d'investissement adoptée se base sur un objectif court à moyen terme où un minimum de 50% des unités disponibles par actif immobilier seraient commercialisés auprès de locataires du 4^{ème} au 7^{ème} déciles.



Consommation énergétique de l'actif immobilier

Les normes locales, telles que l'*Energy Performance Certificate*, « EPC » pour la Belgique, seront appliquées afin d'évaluer l'efficacité énergétique des bâtiments et l'impact environnemental du portefeuille immobilier.

Un EPC est obligatoire en Belgique par unité résidentielle lorsqu'un bâtiment résidentiel se compose de plusieurs parties, telles que des appartements ou des studios. Un certificat EPC est valable pendant 10 ans.

Le score énergétique indiqué sur l'EPC est relatif à la consommation d'énergie primaire par mètre carré de surface au sol (kWh/m²). Plus le score EPC est bas, moins il faut d'énergie pour chauffer l'unité concernée. Un score EPC faible signifie donc une meilleure performance énergétique.

La stratégie d'investissement adoptée se base sur un objectif court à moyen terme où pour chaque actif immobilier, au moment de son acquisition, construction ou après sa rénovation, un score supérieur à la moyenne ou <100 kWh/m² soit atteint.

Dans ce cadre, les actifs immobiliers devront par exemple être dotés soit de triple vitrage, être isolés thermiquement, ou avoir une étanchéité à l'air renforcée. En outre, l'utilisation de matériaux de récupération, réutilisables, non-composites, durables et écologiques fait partie intégrante du cahier des charges.

De plus, une importance particulière est accordée à la production d'énergie à travers la mise en place de panneaux photovoltaïques et solaires thermiques, la mise en place de toitures vertes afin de participer au maillage vert urbain, ainsi qu'à la récupération maximale des eaux de pluie afin de les réutiliser et permettre, autant que possible, la ré-infiltration du surplus dans le sol à travers des noues.



Mobilité et accessibilité liées à l'actif immobilier

Le *Mobiscore* est un outil développé et utilisé par les autorités régionales en Belgique afin de mesurer la distance par rapport à différents types d'établissements tels que les commerces, restaurants, établissements de santé, écoles, infrastructures culturelles et sportives, transports publics.

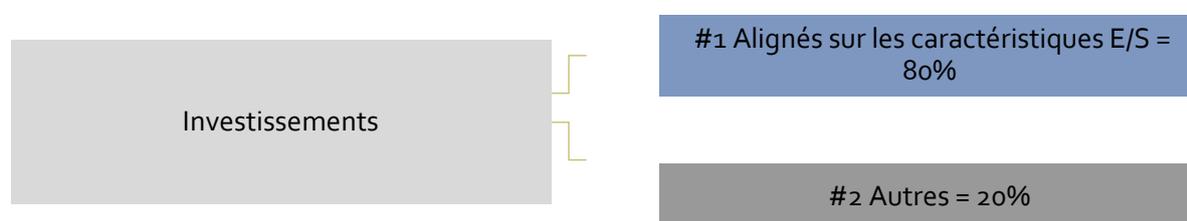
Le score prend en compte le nombre de déplacements vers des établissements spécifiques et les moyens de transport d'une personne moyenne. En outre, le *Mobiscore* prend également en compte les coûts environnementaux (pollution de l'air, embouteillages, bruit, ...) de ces modes de transport. Plus le *Mobiscore* est élevé sur une échelle de 0 à 10, moins l'impact environnemental et de mobilité est important à partir du lieu de résidence.

La stratégie d'investissement adoptée implique que pour chaque actif immobilier, un *Mobiscore* minimum de 7/10 soit atteint.

5. Proportion d'investissements (Art. 29)

La proportion minimale des investissements de VAHF utilisés pour respecter les caractéristiques environnementales et sociales promues par VAHF en vertu des éléments contraignants de sa stratégie d'investissement est de 80%.

VAHF ne prévoit pas d'investir dans des investissements durables tels que défini par SFDR et ne s'engage donc pas à investir dans des investissements durables environnementaux tels que défini par le Règlement Taxonomie (le pourcentage minimum d'investissements alignés au sens du Règlement Taxonomie: 0%).



La catégorie « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S » inclut les investissements de VAHF utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par VAHF.

La catégorie « #2 Autres » inclut les investissements restants de VAHF qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues, ni considérés comme des investissements durables au sens de SFDR. Cela est notamment applicable lorsque VAHF investit dans des projets nécessitant un certain nombre de travaux de rénovation.

6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales (Art. 30)

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par VAHF ainsi que les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation desdites caractéristiques sont contrôlés de manière régulière à deux niveaux :

- Au niveau opérationnel : par l'équipe d'investissement de Vicinity Partners ; puis
- Au niveau décisionnel : par le conseil d'administration de Vicinity Partners, le cas échéant sur recommandation du comité d'investissement de Vicinity Partners.

Le comité d'investissement de Vicinity Partners analyse les potentielles opportunités d'investissement pour les deux AIFs sous gestion de Vicinity Partners, dont VAHF. Ce comité est composé du CEO, du CFO, d'un Senior Investment Manager et d'un Senior Project Manager de Vicinity Partners. Il se réunit toutes les deux semaines sur base d'un agenda prédéfini.

En effet, la matrice d'investissement détaillée ci-dessous fait l'objet d'une revue annuelle par le comité d'investissement de Vicinity Partners qui présente alors ses conclusions au conseil d'administration de Vicinity Partners. Cela permet de s'assurer que les critères ESG identifiés restent pertinents et n'ont pas été rendus obsolètes par une nouvelle réglementation ou avancée technique/technologique par exemple.

En outre, l'avancée des plans d'actions est suivie de très près par le comité d'investissement de Vicinity Partners et le conseil d'administration de Vicinity Partners qui veillent à ce que les fiches de chaque actif immobilier (et leur score dans le cadre de la matrice notamment) soient mis à jour dès que nécessaire.

7. Méthodes applicables aux caractéristiques environnementales ou sociales (Art. 31)

Afin de déterminer dans quelle mesure les caractéristiques sociales et environnementales promues par VAHF sont atteintes, Vicinity Partners a développé une matrice d'investissement détaillée reflétant notamment les trois axes ESG (« critères ESG ») de la stratégie d'investissement de VAHF décrite *supra* qui est alignée sur celles de son actionnaire unique.



Le score global doit être au minimum de 7/10 pour que VAHF procède à une décision d'investissement relative à un projet donné et le score total des 3 critères ESG représentera 30% de la note globale. Un score allant de 1 à 4 est prévu pour chaque critère ESG proportionnellement aux performances de l'actif immobilier envisagé vis-à-vis des objectifs ESG visés par la stratégie d'investissement de VAHF.

Toute décision d'investissement fait d'abord l'objet d'une préanalyse au niveau du comité d'investissement de Vicinity Partners puis une analyse finale est réalisée au niveau du conseil d'administration de Vicinity Partners, toutes deux basées sur la matrice d'investissement.

8. Sources et traitement des données (Art 32)

Pour déterminer dans quelle mesure chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par VAHF ont été atteintes, Vicinity Partners, en tant que société de gestion de VAHF, se base sur diverses sources de données au vu de la variété des données nécessaires :

- Fournisseurs de données / experts externes tels que Better business, 123 PEB et Certinergie;
- Bases de données publiques telles que Statbel, Baromètre de notaires, IBSA, IWEPS, Statistiek Vlaanderen, Centre d'étude en habitat durable (CEHD) etc. ;
- Presse spécialisée telle que Echo, Expertise news, Libre Immo etc. ;
- Annonces en ligne telles que sur Immoweb, Zimmo etc. ;
- Discussions avec les promoteurs et constructeurs ;
- Compteurs installés dans les bâtiments ;
- Etudes de marché et analyses provenant de sociétés de consultances et/ou bancaires (e.g. JLL Belgium, BNP RE, ING, Belfius etc).

Plus spécifiquement, les sources de données principalement utilisées dans la mise en œuvre des trois axes fondamentaux de la stratégie d'investissement de VAHF sont les suivantes :

- L'accessibilité financière aux unités de l'actif immobilier : Les données sur les revenus de la population et le revenu disponible au niveau de la micro-localisation obtenues à partir des statistiques officielles de l'Etat belge ;
- La consommation énergétique de l'actif immobilier : Les données énergétiques et environnementales basées sur des enquêtes et certificats réalisés par des sociétés de conseil en énergie externes et indépendantes, telles que Betterbusiness, 123 PEB et Certinergie (pour obtenir des statistiques sur l'EPC et l'énergie des bâtiments ainsi que pour réaliser le bilan carbone global) ;
- La mobilité et l'accessibilité liées à l'actif immobilier : Les données provenant de sites internet indépendants, tels que Statistiek Vlaanderen et Perspective.brussels, évaluant le score d'un emplacement spécifique en ce qui concerne les alternatives de mobilité et la facilité de trouver des solutions de mobilité abordables dans le voisinage proche.

Afin de garantir la qualité des données, Vicinity Partners veille toujours, via une évaluation interne préalable, à ce que les sources de données sélectionnées et utilisées aient une qualité, étendue et fiabilité optimale.

Les données sont traitées en interne par l'équipe d'investissement qui regroupe ces données dans une base de données interne tenue à jour de manière hebdomadaire. La fréquence de collecte des données dépend toutefois du type de données – par exemple, les baromètres des loyers sont mis à jour sur base trimestrielle ; un nouvel EPC est demandé après chaque rénovation majeure etc. En outre, une plateforme de gestion locative est actuellement utilisée dans le but de digitaliser et faciliter les relations avec les locataires. Ces derniers, via leur accès individuel, peuvent également avoir accès à certaines informations « ESG » via cette plateforme telles que des informations sur leur consommation d'énergie sur base des informations récoltées par les compteurs intelligents installés dans le bâtiment le cas échéant.

La proportion de données estimée dans ce process est difficilement mesurable et est relative à la méthodologie utilisée par chaque source de données listée *supra*.

9. Limites aux méthodes et aux données (Art. 33)

Il existe des limites quant à la disponibilité et la qualité des données sur le marché, notamment du fait d'une couverture limitée des données et d'une diversité de méthodologies employées.

Toutefois, la combinaison de différentes sources et de différentes données présente l'avantage d'avoir une vue plus globale et objective tout en permettant une meilleure granularité.

Dès lors, les limites reprises ci-dessus ne devraient pas avoir une influence significative sur la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales et sociales promues par VAHF sont atteintes.

10. Diligence raisonnable (Art. 34)

Une diligence raisonnable est opérée pour chaque immeuble (e.g. efficacité énergétique, certification environnementale, qualité de l'air, confort des occupants etc.), le plus souvent via l'organisation de visites sur site par des experts techniques de Vicinity Partners ou mandatés par Vicinity Partners, et ce, de manière régulière tout au long du cycle de vie de chaque immeuble dans lequel VAHF a investi. Un premier contrôle a lieu avant la décision d'investissement. Suite à l'acquisition ou la construction du bâtiment, un contrôle continu est opéré afin d'analyser tout potentiel d'améliorations. Dans ce cadre, ces experts ont notamment pour fonction de préparer des plans d'investissements techniques (CapEx) qui intègrent les critères ESG cités *supra*.

La matrice d'investissement détaillée *supra* et le score global minimum de 7/10 y relatif permet à Vicinity Partners de s'assurer que soient pris en compte à la fois 1° les principales incidences négatives des décisions d'investissement de VAHF sur les facteurs de durabilité mais aussi 2° les risques de durabilité, c'est-à-dire tout événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

En effet, si de potentielles incidences négatives sur les facteurs de durabilité ou si de potentiels risques de durabilité sont identifiés pour un investissement dans un actif immobilier en particulier, des pistes d'atténuation et d'amélioration seront déterminées par les experts techniques de Vicinity Partners et leur mise en œuvre sera supervisée par le conseil d'administration de Vicinity Partners dans le cadre du processus de diligence raisonnable.

11. Politiques d'engagement (Art. 35)

L'intégralité des investissements de VAHF gérés par Vicinity Partners se fait dans le secteur de l'immobilier et plus précisément, dans des immeubles situés en Belgique et détenus directement par VAHF. L'engagement d'influencer les entreprises de portefeuille ne peut donc faire partie de la

stratégie d'investissement environnemental et/ou social de VAHF puisque les investissements de VAHF ne se font pas dans des entreprises de portefeuille ou sociétés émettrices mais dans des immeubles.

Vicinity Partners ne peut, par conséquent, exercer une influence sur les pratiques ESG de sociétés émettrices ou entreprises de portefeuille via un quelconque engagement/actionnariat actif (i.e. dialogue et vote) ou via une procédure de gestion qui serait appliquée en cas de controverses en matière de durabilité dans de telles sociétés ou entreprises.

Toutefois, Vicinity Partners, pour le compte de VAHF, veille à assurer un dialogue régulier avec les locataires des bâtiments pour lesquels un investissement de VAHF a eu lieu afin de partager des bonnes pratiques, encourager certaines initiatives ayant un impact positif sur les facteurs de durabilité et recueillir davantage d'informations sur la satisfaction et les besoins des locataires.

- Chaque année, 1 % des revenus locatifs est reversé à aux « communautés Vicinity » afin que les locataires puissent travailler ensemble à l'élaboration de projets communs visant à améliorer la vie communautaire.
- Vicinity Partners est engagée dans la promotion de pratiques participatives et durables dans les bâtiments, notamment dans les nouveaux projets afin de promouvoir et aider à créer une dynamique communautaire (p.e. via la présence d'un Vicinity Ambassadeur).

12. Indice de référence désigné (Art. 36)

Aucun indice de référence n'a été désigné comme indice de référence pour la réalisation des caractéristiques environnementales et sociales promues par VAHF.