

**Victoires
Hausmann
SGP.**

RAPPORT ARTICLE 29

Du 01/01/2022 au 31/12/2022

Victoires Hausmann SGP.

1	Démarche générale	3
1.1	Historique et principes de la démarche d'investisseur responsable de Victoires Hausmann SGP	3
1.2	Reporting extra-financier	4
1.3	Classification SFDR en 2022	4
1.4	Référence aux standards internationaux.....	5
2	Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité	6
2.1	Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à des critères ESG	6
2.2	Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité.....	6
3	Informations relatives à la démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de Victoires Hausmann SGP.....	7
3.1.1	Organisation interne.....	7
3.1.2	Politique de rémunération	7
3.1.3	Comité de direction.....	8
4	Information sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs.....	9
4.1	Périmètre	9
4.2	Politique de vote (engagement actionnarial).....	9
4.3	Politique d'engagement des parties prenantes	9
4.3.1	Prestataires : général.....	9
4.3.2	Prestataires : services et entreprise de travaux.....	9
4.3.3	Locataires.....	11
5	Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux prévus par l'Accord de Paris.....	12
5.1	Stratégie et objectifs.....	12
5.2	Mesure.....	12
5.3	Indicateurs.....	13
6	Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.....	14
7	Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques.....	15
7.1	Dispositif d'encadrement des risques et contrôle interne.....	15
7.2	Cartographie des risques ESG.....	15
7.3	Dispositif de contrôle interne	16
7.4	Risques en matière de durabilité.....	18
7.5	Cartographie des risques ESG - FIA.....	20
7.5.1	Risques en matière de durabilité	20
7.5.2	Incidence négative en matière de durabilité.....	22
7.5.3	Risques opérationnels	23

Victoires Hausmann SGP.

Conformément à l'article 29 de la Loi Energie Climat, Victoires Hausmann SGP doit publier des informations relatives à sa démarche et méthodologies déployées sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Victoires Haussmann SGP.

1 Démarche générale

1.1 Historique et principes de la démarche d'investisseur responsable de Victoires Haussmann SGP

Fondée en 2015, Victoires Haussmann SGP est une société de gestion de portefeuilles immobiliers agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Victoires Haussmann SGP conçoit, développe et gère des produits d'investissement variés (OPPCI, FPCI). En proposant à ses investisseurs une création de valeur de long terme corrélée aux typologies d'actifs immobiliers dans lesquels elle investit, Victoires Haussmann SGP engage une approche d'investissement soucieuse des problématiques environnementales et sociétales.

Afin de répondre à ses obligations et missions, Victoires Haussmann SGP intègre la prise en compte de critères extra-financiers dans l'ensemble de sa chaîne de valeur et formalise sa démarche à travers des labellisations de fonds, l'adhésion aux principes d'investissement responsable des Nations Unies ainsi qu'un statut d'entreprise à mission.

Victoires Haussmann SGP a pour mission de participer au développement d'un immobilier inclusif et soucieux de l'environnement à travers le levier de l'investissement immobilier tout en contribuant à la zéro artificialisation nette. A cette fin les solutions d'investissement immobilier proposées par Victoires Haussmann SGP résultent de l'analyse et d'une anticipation méthodique des tendances longues des marchés immobiliers concernés.

La politique d'investissement socialement responsable de la Société repose sur des objectifs de gestion définis dans l'intérêt des investisseurs au travers des indicateurs financiers mais aussi des autres parties prenantes notamment par l'intégration de critères extra-financiers de type ESG dès la phase de sourcing des actifs pour revue par le Comité d'investissement et jusqu'à la phase de désinvestissement :

- Investisseurs : assurer un rendement cohérent avec la démarche
- Autorités publiques : répondre aux nouveaux besoins économiques et sociaux
- Communautés : améliorer le cadre de vie des usagers
- Environnement : favoriser la biodiversité et s'adapter aux normes environnementales

Depuis janvier 2022, la notation ESG des actifs est intégrée au processus d'investissement pour l'ensemble des acquisitions réalisées à travers les fonds gérés.

Victoires Hausmann SGP.

1.2 *Reporting extra-financier*

L'ensemble des parties prenantes clefs sont informées sur la performance extra-financière des fonds labellisés ISR à travers le rapport annuel intégrant un volet ESG. Par ailleurs, les documents suivants relatifs aux démarches d'investissement responsable sont transmis :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion et de mise à jour
Code de transparence ISR	Mail	Annuelle
Bulletins périodiques d'information	Mail / investisseur Espace	Trimestrielle
Rapports annuels	Mail / investisseur Espace	Annuelle
Politique / objectifs ISR	Mail / investisseur Espace	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Mail / investisseur Espace	Annuelle
Plaquette commerciale	Mail	Sur demande
Politique du traitement des réclamations des investisseurs	Mail	Sur demande

1.3 *Classification des fonds gérés*

La répartition selon les approches ESG, SFDR et Taxonomie par fonds (comprenant la contribution en valeur d'actif immobilier de chacun) au 31/12/2023 était la suivante :

Cartographie 31/12/2024		Détention directe	Détention indirecte	Contribution	SFDR			ISR/ESG			Obj. Taxo (*)						Autres instruments			
FIA	Forme	Parts sociétés (€)	VE Immobilier (€)	% total VE	Art 6	Art 8	Art 9	ISR	E	S	G	1	2	3	4	5	6	Tréso (€)	IF (€)	C/C (€)
VH Premium Hotel	FPCI	527 902	59 110,00	0,0%	x					x		x						-14 883	537 269	
PAI	FPCI	5 592 846	6 255 576,00	1,4%	x					x		x						360 802		591 623
Gazeley 1	OPCI	126 422 259	257 990 194,00	58,5%	x				x	x								1 315 944		9 042 443
Gazeley 2	OPCI	48 627 026	94 415 948,00	21,4%	x				x	x								91 291		3 482 048
Gazeley 3	OPCI	19 901 252	39 092 037,00	8,9%	x				x	x								420 148		
Génération 1	OPCI	430 096	15 709 145,00	3,6%	x				x	x		x						200 969	2 120	2 435 787
Génération 2	OPCI	222 978	24 091 810,00	5,5%		x			x	x		x						3 093 459		18 932 872
VHU	SLP	950 000	3 741 815,00	0,8%		x				x		x								

* Objectifs taxonomie :

- 1) atténuation du changement climatique
- 2) adaptation au changement climatique
- 3) utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines
- 4) transition vers une économie circulaire
- 5) prévention et réduction de la pollution
- 6) protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Les fonds gérés par Victoires Hausmann SGP ont pour objectif environnemental de gestion du risque de durabilité la promotion de la prévention et la réduction de la pollution et pour certains l'adaptation au changement climatique (notamment pour les actifs locatifs et hôteliers). Ils entendent appliquer les critères d'examen techniques concernés.¹

¹ Annexe1, règlement 2021-2139, chapitre 7

Victoires Hausmann SGP.

De même les actifs des fonds gérés ont pour objectif sociaux (les actifs hôteliers et de logement quant à l'hébergement des personnes, la mobilité et la culture, ou l'accessibilité aux produits pour les actifs d'activités).

Les fonds détenant des actifs d'activité présentent outre l'intérêt social un intérêt environnemental du fait de la rationalisation des moyens à la fois de transport pour l'approvisionnement mais également de stockage.

Les fonds détenant les actifs immobiliers intergénérationnels ont poursuivent par ailleurs un objectif de gouvernance résultant de l'encadrement et l'orientation de la relation avec les locataires.

Enfin deux fonds relèvent de la classification article 8 dont l'un est labellisé ISR. Ce classement plus exigeant s'explique par le caractère récents de ces fonds qui sont les deux derniers structurés par Victoires Hausmann SGP (depuis 2021).

1.4 *Référence aux standards internationaux*

Depuis janvier 2022, Victoires Hausmann SGP est signataire des principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UN PRI).

En tant que signataire, Victoires Hausmann SGP s'engage à respecter les 6 principes suivants:

- Prendre en compte les sujets ESG dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement.
- Être un investisseur actif et intégrer les enjeux ESG dans nos pratiques et politiques.
- Demander aux entités dans lesquelles nous investissons de transmettre des informations appropriées sur leurs pratiques ESG.
- Favoriser l'acceptation et l'application des principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Travailler en partenariat avec les acteurs du secteur financier qui se sont engagés à respecter les PRI pour améliorer leur efficacité.
- Rendre compte de nos activités et de nos progrès dans l'application des PRI.

Victoires Hausmann SGP.

2 Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité

2.1 *Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à des critères ESG*

L'activité d'investissement responsable de la société de gestion est répartie comme suit :

- *Investissement : 3 ETP à 10%*
- *Gestion : 1 ETP à 20% + 1 ETP à 10%*

La société de gestion consacre ainsi 0,6 ETP à son activité d'investissement responsable.

Afin de formaliser davantage sa démarche avec les fonds concernés, Victoires Hausmann SGP est accompagnée par un prestataire externe. Ce dernier accompagne Victoires Hausmann SGP dans la création d'outils permettant un alignement de la stratégie d'investissement du produit avec les exigences réglementaires et de gestion nécessaires.

Ces fonds s'appuient sur les données collectées par les parties prenantes (exploitants, prestataires) afin de produire la documentation et formaliser les informations nécessaires au suivi ESG des actifs gérés (annexes environnementales, clauses ESG, reporting...).

Par ailleurs, l'ensemble des équipes sont impliquées dans la démarche ESG qui constitue le socle opérationnel de la société de gestion soit 100% des effectifs totaux de la Société de Gestion.

2.2 *Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité*

Les équipes de Victoires Hausmann SGP bénéficient de formations relatives à l'investissement socialement responsable, aux outils de notation en présentiel.

La stratégie extra-financière ayant été largement enrichie en 2023, Victoires Hausmann SGP s'attachera à ce que les thèmes concernés pertinents soient pleinement intégrés à son plan de formation interne.

Victoires Hausmann SGP.

3 Informations relatives à la démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de Victoires Hausmann SGP

3.1.1 *Organisation interne*

La prise en compte des critères ESG et du risque de durabilité par l'activité d'investissement et de gestion de Victoires Hausmann SGP fait partie des méthodes standard de travail des équipes en charge de l'investissement, de la conformité et de la gestion des fonds. Ces équipes sont composées de profils complémentaires lui permettant de fournir des services et concevoir des produits qui intègrent par défaut la complexité et les risques inhérents aux projets immobiliers et aux exigences du contexte réglementaire et juridique. Victoires Hausmann SGP peut faire appel à des prestataires externes afin de consolider l'alignement de sa stratégie d'investissement avec des outils et méthodes demandés par ses projets.

- Investissement

L'équipe d'investissement applique la stratégie d'investissement responsable aux actifs concernés à travers une analyse de conformité avec la politique d'investissement et les critères extra-financiers applicables. Dans le cadre des comités d'investissement, le pôle investissement présente le degré d'adéquation des actifs potentiels avec la politique d'investissement responsable.

- Gestion

L'équipe de gestion pilote la politique de gestion définie pour chaque fonds concerné au regard des caractéristiques des actifs concernés. Elle déploie la politique à l'ensemble des parties prenantes clés et assure la gestion active et passive de ces fonds.

- Conformité et contrôle interne

La fonction de conformité et de contrôle interne vérifie la conformité des propositions d'investissement ESG de la société de gestion ainsi que de l'application de la procédure de gestion des risques.

Afin de suivre les évolutions de marché en matière d'investissement responsable, Victoires Hausmann SGP s'appuie également sur des conseils et bureaux d'études participant à la formalisation de la démarche d'investissement responsable notamment sur les sujets suivants:

- Constructions de référentiels ESG
- Présentation de benchmark de place
- Evaluation ESG des actifs en portefeuille

3.1.2 *Politique de rémunération*

En application des engagements requis par la Commission Européenne au travers de la réglementation (UE 2019/2088) dit Sustainable Finance Disclosure Regulation entrée en vigueur depuis le 10 mars 2021, Victoires Hausmann SGP intègre la dimension ESG dans sa politique de rémunération (part variable) dans la fixation des objectifs de chacun.

Victoires Hausmann SGP.

3.1.3 *Comité de direction*

Le directeur des investissements et le directeur de la gestion sont membres du comité de direction de Victoires Hausmann SGP et rendent compte directement au Président. Les enjeux ESG sont donc régulièrement présentés aux membres du comité de direction.

Victoires Hausmann SGP.

4 Information sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs

4.1 *Périmètre*

La politique de vote (ou engagement actionnarial) ainsi que la politique d'engagement des parties prenantes s'applique à tous les FIA et actifs sous-jacents gérés par Victoires Hausmann SGP.

4.2 *Politique de vote (engagement actionnarial)*

La politique d'engagement actionnarial de Victoires Hausmann SGP base son contenu sur sur les éléments mentionnés au I de l'article L.533-22 du Code monétaire et financier décrivant la manière dont sont assurés :

- Le suivi de la stratégie, des performances financières et non financières, des risques, de la structure du capital, de l'impact social et environnemental et du gouvernement d'entreprise ;
- Le dialogue avec les sociétés détenues ;
- L'exercice des droits de vote et des autres droits attachés aux actions ;
- La coopération avec les autres actionnaires ;
- La communication avec les parties prenantes pertinentes ;
- La prévention et la gestion des conflits d'intérêts réels ou potentiels par rapport à leur engagement.

4.3 *Politique d'engagement des parties prenantes*

4.3.1 *Prestataires : général*

- Enjeux

Victoires Hausmann SGP à travers ses fonds intègre l'ensemble des parties prenantes dans la chaîne de valeur et déploie ses engagements en interne mais également en externe.

- Modalités

Victoires Hausmann SGP au travers des FIA gérés prévoit l'intégration des clauses spécifiques dans les contrats des prestataires concernés par la politique d'investissement.

- Indicateurs de suivi
- Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG ou reporting intégré d'indicateurs ESG au sein de la gouvernance du prestataire,
- Réalisation d'une cartographie des parties prenantes.

4.3.2 *Prestataires : services et entreprise de travaux*

- Enjeux

Nos prestataires et en particulier les promoteurs immobiliers et les entreprises du BTP et de la construction doivent contribuer à la performance ESG de nos actifs.

Notre ambition est d'améliorer la prise en compte des enjeux ESG dans notre chaîne d'approvisionnement.

Victoires Hausmann SGP.

- Modalités

Une charte d'engagement est signée systématiquement par les prestataires lors de la conclusion des contrats dans le cadre de la labellisation ISR.

Victoires Hausmann SGP établira cette Charte fournisseur responsable afin d'intégrer les attentes des FIA gérés à l'égard de ses fournisseurs mais également de les sensibiliser aux enjeux ESG.

L'objectif de la société de gestion est de s'assurer que les prestataires s'engagent dans une démarche ESG et veillent au respect de l'ensemble des obligations relatives à leurs activités en matière de protection de l'environnement, d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail clandestin. En cas de non-respect de cette charte, le fonds se réserve le droit de résilier le contrat.

Pour les projets dont Victoires Hausmann SGP assure la maîtrise d'ouvrage directe, une Charte chantier à faibles nuisances est systématiquement mise en place et signée par tous les intervenants du chantier dans le but de limiter les nuisances aux riverains et de minimiser les impacts environnementaux générés par la construction.

Victoires Hausmann SGP souhaite par ailleurs renforcer ses contrats à travers une clause ESG, notamment avec l'asset manager et/ou le property manager afin de s'assurer que ce dernier :

- Veille à l'optimisation des impacts environnementaux des Immeubles
- Maintienne ou renouvelle les certifications ou labélisations des immeubles
- S'assure du strict respect de l'ensemble des obligations en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement
- Recherche en permanence à réaliser des économies d'énergie, ceci afin de prendre en compte les objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments
- Systématise le remplacement des petits équipements par d'autres moins consommateurs (pose de mousseurs aux sorties d'eau, WC économique, détecteur ou minuterie, ampoules basse consommation, etc.)
- Intègre la grille ESG dans les projets de travaux relatifs aux actifs détenus
- Remplisse la grille ESG et suive la notation
- Prépare le plan d'actions à mettre en œuvre

- Actions engagées

Afin de répondre aux modalités précitées, le FIA concerné formalisera les engagements des parties prenantes à travers la contractualisation de clauses ESG et de chartes d'engagement.

- Indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivis sont intégrés dans le tableau de notation ESG afin de suivre les critères suivants :

- Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG ou reporting intégré d'indicateurs ESG au sein de la gouvernance du prestataire,
- Existence d'une charte d'achats responsable,
- Réalisation d'une cartographie des parties prenantes,

Victoires Hausmann SGP.

Existence d'évaluations des impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance de la chaîne d'approvisionnement (notations externes, questionnaires transmis aux prestataires, audits, etc.).

4.3.3 Locataires

- Enjeux

L'ambition de Victoires Hausmann SGP est double : instaurer un dialogue régulier avec les locataires et encourager l'adoption de bonnes pratiques en vue d'une utilisation plus responsable et durable des bâtiments que nous mettons à leur disposition.

- Modalités

Afin d'intégrer les locataires dans la chaîne de valeur du fonds, les dispositifs sont les suivants :

- Les équipes de Victoires Hausmann SGP diffuseront via les exploitants le cas échéant aux locataires des actifs détenus par les FIA un guide de bonnes pratiques,
- Le guide de bonnes pratiques environnementales « Guide des écogestes » sera établi afin de promouvoir les gestes quotidiens éco-responsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie grâce à la mobilisation des occupants.
- Par ailleurs, une signalétique relative au tri sélectif sera mise en place dans l'ensemble des locaux à poubelles des immeubles détenus,
- Victoires Hausmann SGP mettra également en place un processus de suivi des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effets de serre sur l'ensemble des actifs détenus par les FIA,
- Une annexe ou clause environnementale dans le bail est signée systématiquement pour les actifs du fonds,
- Mesure annuelle de la satisfaction des occupants sous forme de rencontre, pouvant se dérouler lors des comités verts et informée par un compte-rendu. Cette rencontre vise à prendre en compte les attentes des locataires et du niveau de qualité de la gestion de l'immeuble au quotidien.

- Indicateurs de suivi

L'intégration des parties prenantes dans la chaîne de valeur du fonds sera matérialisée par les indicateurs suivants :

- Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG ou reporting intégré d'indicateurs ESG au sein de la gouvernance du prestataire.
- Réalisation d'une cartographie des parties prenantes.
- Existence d'évaluations des impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance de la chaîne d'approvisionnement (notations externes, questionnaires transmis aux prestataires, audits, etc.).

Victoires Hausmann SGP.

5 Stratégie d'alignement avec les objectifs environnementaux (Règlement européen Taxonomie et Accords de Paris)

5.1 *Alignement avec la Taxonomie européenne*

Victoires Hausmann est une société de gestion constituée sous la forme d'une SAS figurant à l'annexe 1 de la directive 2013-34 relative aux états financiers annuels et relève des critères de définition de la micro entreprise².

La société de gestion publie sa politique d'engagement actionnarial³, le compte-rendu de sa mise en oeuvre et les informations sur la manière dont sa politique d'investissement contribue aux performances des fonds gérés.

-1 du Code monétaire et financier prévoit que les société de gestion de portefeuille incluent dans leur politique relative aux risques en matière de durabilité⁴

5.2 *Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux prévus par l'Accord de Paris*

Victoires Hausmann SGP intègre dans sa stratégie d'investissement la prise en compte des objectifs d'efficience en matière de performance énergétique et carbone par les actifs détenus par ses FIA gérés concernés par les engagements extra-financiers. La société s'engage pour la neutralité carbone en 2050 et à s'aligner sur une trajectoire 1.5°C conformément aux Accords de Paris.

5.3 *Mesure*

La stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux prévus par l'Accord de Paris repose sur la collecte des données et de leur fiabilisation. Les données sont recueillies par l'équipe en charge de l'évaluation ESG des actifs provenant des différentes parties prenantes sur la base de la documentation transmise (contrats, cahier des charges, projets). L'intégration des données est réalisée sur l'outil de notation ESG selon la méthodologie de notation.

Afin de garantir la qualité des données, Victoires Hausmann SGP à travers les FIA gérés prévoit une traçabilité des éléments de réponses apportés dans le remplissage de l'outil de notation ESG. Chaque indicateur rempli fait l'objet d'une source de donnée justifiant la notation ESG. Les équipes vont s'assurer de la mise en application de la stratégie d'investissement socialement responsable des fonds.

La stratégie d'alignement à la trajectoire 1.5°C des Accords de Paris est appliquée à l'ensemble des fonds classés à l'article 8 et 9 du règlement européen dit SFDR.

² Résultat net négatif, mois de 10 salariés,

³ Article L533-22 I du code monétaire financier

⁴ Article 2 ru règlement 2016-2341)

Victoires Hausmann SGP.

5.4 *Indicateurs*

Victoires Hausmann SGP définit des indicateurs d'émission de GES sur chaque fonds classés à l'article 8 et 9 du SFDR. Victoires Hausmann SGP sera en mesure de publier les niveaux de diminution après les premiers exercices des fonds concernés par l'alignement à la trajectoire des Accords de Paris.

Victoires Hausmann SGP.

6 Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

La politique de de gestion des fonds concernés gérés par Victoires Hausmann SGP intègre les enjeux de renaturation des zones de situation des actifs détenus. Les enjeux de biodiversité faisant partie intégrant des grilles ESG pour les fonds concernés, Victoires Hausmann SGP n'a pour le moment pas mis en place de politique d'alignement avec des objectifs de long terme liés à la biodiversité.

Victoires Hausmann SGP.

7 Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

7.1 *Dispositif d'encadrement des risques et contrôle interne*

Victoires Hausmann SGP a mis en œuvre un dispositif de contrôle et de gestion des risques, piloté par le Responsable des risques qui assure le pilotage du dispositif de gestion des risques.

Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques identifiés par Victoires Hausmann SGP : les risques financiers et sectoriels liés à la gestion immobilière et les risques opérationnels.

Victoires Hausmann SGP évalue périodiquement au cours de chaque année les niveaux de risques auxquels sont exposés les fonds gérés. L'encadrement des risques est formalisé par la mise en place d'une cartographie des risques matérialisant la probabilité de survenance d'un facteur de risque en déterminant son caractère critique ou non au regard de sa probabilité de réalisation.

C'est sur la base de la cartographie des risques que sont engagées le cas échéant les actions correctrices nécessaires sur le dispositif de maîtrise des risques existant et de fixer les priorités dans le cadre des contrôles à réaliser.

Le présent document décrit les risques ESG identifiés par Victoires Hausmann SGP au regard du Fonds ainsi que les dispositifs de contrôle afférents.

7.2 *Cartographie des risques ESG*

Le Contrôleur des risques a pour rôle de mettre en œuvre la politique de gestion des risques, tout en respectant la charte ISR intégrant des enjeux ESG. Victoires Hausmann SGP a identifié plusieurs risques au regard des instruments détenus par les véhicules d'investissements gérés et des stratégies utilisées puis les a classés au regard de grandes familles de risques (risque de marché, risque de liquidité, risque de contrepartie, risque opérationnel). Ces risques sont identifiés et classifiés dans une cartographie des risques. La cartographie des risques identifie sur l'immobilier, un risque lié à la mauvaise application de la politique ESG-ISR-SFDR dans le processus d'investissement et de désinvestissement des fonds concernés ainsi que la mauvaise évaluation du risque de durabilité.

La structuration de la politique d'investissement socialement responsable du Fonds consiste en un engagement en matière de transparence nécessitant l'application des décisions prises.

Dans le cadre de sa démarche d'investissement responsable, le Fonds s'engage à respecter les exigences réglementaires au titre de la réglementation SFDR et du référentiel du Label ISR Immobilier.

Victoires Hausmann SGP.

Victoires Hausmann SGP a identifié les risques de non-respect des engagements pris définis au sens du :

- Règlement SFDR (risque de déclassification SFDR) :
 - o Risque de rendement plus faible qu'évalué dans les documents contractuels du fait d'un risque de durabilité sous évalué ;
 - o Risque de durabilité plus élevé dû à une détérioration plus rapide qu'estimée des facteurs ESG ;
 - o Risque de coûts des investissements nécessaires pour se conformer aux engagements environnementaux de la Société et/ou des fonds gérés plus élevés que prévus dans les modèles d'investissement et remettant en cause la performance financière long terme des investissements ;
 - o Risque d'événement ESG local remettant en cause l'investissement ;
 - o Risque de non-respect du seuil fixé des investissements durables ;
 - o Risque de non-respect en matière de suivi des incidences négatives ;
 - o Risque de non-respect des engagement pris en matière d'alignement Taxonomie ;
 - o Risque lié à un niveau de transparence insuffisant au regard de la réglementation ;
 - o Risque de données ESG erronées ou non disponibles pour les actifs concernés ;

- Label ISR (risque de perte du label ISR Immobilier) :
 - o Risque de non-respect des règles de construction du portefeuille dans le processus d'investissement lié à la non-intégration des engagements pris en matière d'analyse et de conformité ESG ;
 - o Risque lié à un niveau de transparence insuffisant au regard de la des exigences relatives au référentiel du label ISR ;
 - o Risque de non respect par les parties prenantes de leurs engagements ISR ;
 - o Risque de données ESG erronées ou non disponibles pour les actifs concernés ;
 - o Risque de non renouvellement du label ISR
 - o Risque de non formalisation des contrôles ISR
 - o Risque de compétences/formation des collaborateurs à l'ESG
 - o Risque d'erreur de mesure des critères ESG

La politique d'investissement responsable est identifiée comme un outil de gestion pour le Fonds. Le non-respect des engagements pourrait exposer la société de gestion à un risque de non conformité, commercial, de réputation et opérationnel.

7.3 *Dispositif de contrôle interne*

Le dispositif de contrôle interne de Victoires Hausmann SGP comprend deux niveaux.

Victoires Hausmann SGP.

- Contrôle de l'existence et de la conformité du dispositif de gestion des risques (Contrôle de 1er niveau) :

Les équipes vont s'assurer de la mise en application de la stratégie d'investissement socialement responsable des fonds et de l'application des mesures de gestion des risques en fonction des indicateurs et seuils définis. Il s'agit pour les équipes d'intégrer le processus ESG-ISR-SFDR dans les phases d'investissement et de désinvestissement ainsi que le pilotage des risques tout au long des investissements réalisés.

A travers l'outil de mesure et de pilotage, les équipes s'assurent de la conformité des actifs avec les notes seuil définies. Ces notes seuil matérialisent le risque de non-conformité ESG et permettent la mise en place de plan d'action visant à améliorer les notes ESG.

- Suivi du dispositif de gestion des risques ESG-ISR-SFDR par le contrôleur des risques :

Le suivi du dispositif de gestion des risques vise à s'assurer du respect de la politique de gestion des risques et son application. Un suivi périodique est réalisé afin de remonter aux opérationnels les éventuels points sensibles quant à la mise en application du spectre ESG-ISR-SFDR dans l'opérationnel.

- Contrôle du caractère opérationnel du dispositif de gestion des risques et du contrôle interne ESG-ISR-SFDR par le RCCI externe (Contrôle de 3ème niveau) produisant un rapport de contrôle périodique.

Le suivi et le contrôle des risques ESG-ISR-SFDR par le RCCI externe est réalisé via la sélection aléatoire des éléments produits (comités d'investissement, de valorisation, suivi des mesures et indicateurs de risques, déclenchement des mesures de remédiation etc.). Le contrôle des documents produits vise à s'assurer de l'application des politiques ESG-ISR-SFDR par les équipes opérationnelles.

Dans le cadre de ses engagements en matière d'investissement responsable, le Fonds a mis en place des outils permettant le contrôle et le suivi des risques ESG-ISR-SFDR. A ce titre, la Société de gestion s'assurera :

- De la révision annuelle de sa politique ESG à travers la formalisation d'un comité ESG faisant état des différentes évolutions sur l'année et validant ou reconduisant la politique ESG définie ;
- Que l'ensemble de la documentation nécessaire au respect du référentiel du Label ISR et du Règlement SFDR soit produit dans les délais impartis et mis à jour périodiquement (fréquence au moins annuelle) ;
- Que chaque actif concerné par la stratégie d'investissement responsable fasse l'objet d'une notation ESG ainsi que d'un plan d'amélioration de la note si nécessaire formalisé par un tableau consolidé de suivi des notes ESG ;
- Que la documentation produite soit accessible par toutes les parties prenantes concernées (cf. section 6 du présent Code de Transparence) ;
- Que les engagements vis-à-vis des prestataires soient respectés.

Victoires Hausmann SGP.

7.4 *Risques en matière de durabilité*

Le risque de durabilité défini comme un événement ou une 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 est pris en compte dans l'ensemble du processus d'investissement et de gestion des véhicules d'investissements ESG. Le risque de durabilité peut soit représenter un risque direct sur la valeur des investissements et/ ou leur rendement, soit représenter un risque indirect sur d'autres risques et, corrélativement, contribuer de manière significative à différents risques tels que les risques de marché, les risques opérationnels, les risques de liquidité ou les risques de contrepartie.

Ce risque est lié à divers risques qui peuvent entraîner des pertes imprévues susceptibles d'affecter les investissements et la situation financière des véhicules d'investissements ESG. Ils peuvent être impactés par (i) la décision de la Société de Gestion de ne pas s'engager dans une opportunité d'investissement pour laquelle l'analyse ESG et les risques de durabilité ne sont pas satisfaisants ou (ii) par le fait que certains des investissements ne sont pas strictement conformes aux critères ESG préconisés par la Société de Gestion et la stratégie d'investissement extra-financière.

La Société de Gestion a intégré dans son processus d'investissement un mécanisme d'analyse de la conformité de l'actif vis-à-vis de la stratégie ESG de chaque fonds qu'elle gère.

La conformité de l'actif vis-à-vis de la stratégie d'investissement responsable est réalisée à travers l'analyse du référentiel ESG du FIA. Chaque actif fait l'objet d'une analyse ESG permettant de conformer l'actif avec les notes seuils définies.

L'intégralité des actifs des FIA concernés font l'objet d'une évaluation ESG en phase acquisition et en cours de gestion. Différentes analyses ESG à différents niveaux sont donc réalisés :

- Dans le sourcing des actifs, une première étude de la conformité de l'actif cible avec la stratégie ESG et ISR est réalisée par l'équipe d'investissement et le référent ESG afin de confirmer ou non l'éligibilité de l'actif. Cette phase permet de qualifier l'actif sur la base des résultats ESG déterminés en amont par la politique d'investissement responsable (exclusion, best-in-progress ou best-in-class)

Cette phase permet notamment à l'actif d'être considéré comme éligible à l'univers d'investissement du FIA.

- A l'investissement : Après le sourcing, une étude approfondie de la conformité de l'actif cible avec la stratégie ISR est faite. Le pôle acquisition transmet à son partenaire les éléments permettant l'évaluation ESG de l'actif potentiel.

- En gestion : La stratégie du fonds implique que chaque actif sous gestion aura comme objectif de maintenir ou améliorer la note ESG initiale de chaque actif via un plan d'actions.

Victoires Hausmann SGP.

- Durant les processus d'arbitrage : les performances ESG, leurs évolutions et contributions aux objectifs ESG du fonds sont considérées mais non indispensables dans l'opportunité de céder un actif.

Les résultats de la recherche ESG des actifs sont également utilisés dans le suivi des risques en matière de durabilité mentionnés dans la politique de gestion des risques ESG du FIA.

La politique de gestion des risques repose sur le principe de double matérialité :

- Risques en matière de durabilité : impacts potentiels du risque de durabilité ayant un impact significatif sur la valeur de l'investissement et ses rendements financiers
- Incidences négatives en matière de durabilité : impacts externes des activités et des investissements immobiliers sur l'environnement et sur les facteurs externes de durabilité.

Les risques en matière de durabilité peuvent avoir des effets sur la valeur des investissements des FIA.

Victoires Hausmann SGP prend en compte et suit les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance au même titre que les risques financiers et opérationnels à travers une cartographie des risques ESG.

Victoires Hausmann SGP.

7.5 Cartographie des risques ESG – FIA

7.5.1 Risques en matière de durabilité

Les risques en matière de durabilité peuvent avoir des effets sur la valeur des investissements du FIA. Victoires Hausmann SGP prend en compte et suit les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance au même titre que les risques financiers et opérationnels.

Pilier	Nature du risque	Risque identifié	Modalités de traitement	Mesures d'atténuation	Probabilité	Impact
E	Risque climatique	Impact des aléas climatique sur le cycle de vie de l'actif	Réalisation d'analyse de risques climatiques physiques, de plans d'adaptation et de mesures d'adaptation pour l'actif Suivi dans le référentiel ESG	Mise en place d'un plan d'action si risque identifié	Faible	Valeur de l'actif à la revente ; Rendement du fonds ; Responsabilité des fonds et de la société de gestion
E	Risque de transition	Obsolescence réglementaire de l'actif quant aux exigences d'émissions carbone	Mesure du poids carbone des actifs Réalisation d'un bilan carbone complet de l'actif Suivi dans le référentiel ESG	Mise en place d'un plan d'action si risque identifié	Faible	Valeur de l'actif à la revente ; Rendement du fonds ; Responsabilité des fonds et de la société de gestion
E	Risque physique lié à la gestion de l'eau	Risque lié à la qualité de l'eau et au stress hydrique	Réalisation d'une cartographie des risques environnementaux pour la préservation de la qualité de l'eau et du stress hydrique, d'une évaluation des risques et d'un plan d'adaptation pour l'actif	Mise en place d'un plan d'action si risque identifié	Faible	Valeur de l'actif à la revente ; Rendement du fonds ; Responsabilité des fonds et de la société de gestion

Victoires Hausmann SGP.

S	Risque de sécurité	Risque de sécurité de l'actif et de ses utilisateurs	Sélection et utilisation de composants et de matériaux de construction respectant des niveaux d'émissivité de formaldéhyde (règlement REACH et COV)	Mise en place d'un plan d'action si risque identifié	Faible	Valeur de l'actif à la revente ; Rendement du fonds ; Responsabilité des fonds et de la société de gestion
S	Risque de non-conformité réglementaire	Risque de non-éligibilité au caractère social de l'actif	Identification du logement social	Mise en place d'un plan d'action si risque identifié	Faible	Valeur de l'actif à la revente ; Rendement du fonds ; Responsabilité des fonds et de la société de gestion ; Risque de sanction ; Risque de perte de label, de certification ou de qualification du fonds
G	Risque de controverses	Risque lié à la mauvaise gouvernance des parties prenantes (prestataires) pouvant impacter le	Intégration de clause ESG auprès des prestataires	Mise en place d'un plan d'action si risque identifié	Faible	Valeur de l'actif à la revente ; ; Risque de perte de label, de certification ou de qualification du fonds

Victoires Hausmann SGP.

	développement de l'actif				Risque de sanction
--	--------------------------	--	--	--	--------------------

7.5.2 *Incidence négative en matière de durabilité*

Victoires Hausmann SGP s'inscrit dans une démarche intégrant les « Principal Adverse Impacts » (PAI) pour les fonds concernés et a défini des indicateurs à suivre afin d'évaluer l'impact externe de ses investissements :

Indicateurs	Critères ESG suivi	Mesures d'atténuation	Niveau de risque
Exposition aux énergies fossiles	Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production d'énergies fossiles	Plan d'action	Mineur
Exposition à des actifs immobiliers « passoires thermiques »	Part des investissements dans des actifs à faible consommation énergétique	Plan d'action	Mineur
Emissions de gaz à effet de serre	Réalisation de bilan carbone	Plan d'action	Mineur
Production de déchets	Part des déchets non dangereux réemployés, recyclés ou valorisés issus de la construction et de la démolition	Plan d'action	Mineur

Victoires Hausmann SGP.

Artificialisation des sols	Intégration d'un indicateur de renaturation dans le cadre du montage, de la réalisation et du suivi de l'opération	Plan d'action	Mineur
----------------------------	--	---------------	--------

7.5.3 *Risques opérationnels*

Nature du risque	Risque identifié	Dispositif de suivi	Mesures d'atténuation	Probabilité	Impact
Risque de déclassification SFDR	Risque de non-respect du seuil fixé des investissements durables	Reporting consolidé intégrant une section qualifiant le caractère durable des actifs en portefeuille (suivi annuel)	Mise en place d'un plan d'action, dans les délais impartis, si risque identifié	Moyenne	Valeur globale du Fonds (valeur de réalisation des parts), Cas de sortie des investisseurs (risque de liquidité) Risque réputationnel
	Risque de non-respect des engagements pris en matière de suivi des incidences négatives	Suivi des indicateurs PAI identifiés au référentiel ESG-SFDR	Mise en place d'un plan d'action si risque identifié	Faible	
	Risque de non-respect des engagements pris en matière d'alignement Taxonomie	Reporting consolidé intégrant une section en portefeuille validant la part d'alignement taxonomie (suivi annuel)	Mise en place d'un plan d'action si risque identifié	Faible	

Victoires Hausmann SGP.

	Risque lié à un niveau de transparence insuffisant au regard de la réglementation	Suivi de communication de la documentation (reporting, comités ISR, etc.)	Mise en place d'un plan d'action si risque identifié	Faible	
Risque de perte du Label ISR	Risque de non-respect des règles de construction du portefeuille dans le processus d'investissement lié à la non-intégration des engagements pris en matière d'analyse et de conformité ESG	Contrôle de 1 ^{er} et de 2 nd niveau des comités d'investissement (intégration des aspects ESG-ISR) justifiant la prise en compte des engagements	Mise en place d'un plan d'action si risque identifié	Faible	
	Risque lié à un niveau de transparence insuffisant au regard de la réglementation	Suivi de communication de la documentation (reporting, comités ISR, etc.)	Mise en place d'un plan d'action si risque identifié	Faible	