

ARTICLE 29 LOI ENERGIE CLIMAT

Loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019

Décret n°2021-663 du 27 mai 2021



SOCIETE : VAUBAN ASSET MANAGEMENT
ADRESSE : 5, Avenue Alphand,
75116 Paris N° AGREMENT : GP-20000015

Rapport au titre de l'exercice 2024

Table des matières

1. INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMARCHE GENERALE	3
2 - INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR VAUBAN ASSET MANAGEMENT	6
3 - INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE VAUBAN ASSET MANAGEMENT	7
4 - INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS OU VIS-A-VIS DES SOCIETES DE GESTION ET SA MISE EN ŒUVRE	8
5 - INFORMATIONS RELATIVES A LA TAXONOMIE EUROPEENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES	9
6 - INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE PREVUS PAR L'ACCORD DE PARIS	9
7 - INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE	10
8 - INFORMATIONS SUR LES DEMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES.....	10
9 - DEMARCHE D'AMELIORATION ET MESURES CORRECTIVES.....	11

1. INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMARCHE GENERALE

1.1 - Présentation de la démarche générale dans la prise en compte de critères ESG

VAUBAN ASSET MANAGEMENT est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers pour la gestion de FIA (soumission intégrale aux dispositions de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs).

Dans le cadre des stratégies d'investissement qu'elle met en œuvre pour le compte de l'ensemble de ses portefeuilles sous gestion, VAUBAN ASSET MANAGEMENT tient compte à la fois des risques financiers (incluant, notamment, les risques de marché, de liquidité et de contrepartie), des risques opérationnels, des risques de non-conformité et, dans l'hypothèse où ils sont pertinents, de risques extra-financiers qui sont susceptibles d'avoir un impact sur les autres risques.

Les processus de prise de décision en matière d'investissement mis en œuvre par VAUBAN ASSET MANAGEMENT intègrent, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions de VAUBAN ASSET MANAGEMENT incluent l'analyse de critères extra-financiers pertinents afin de privilégier une sélection basée sur des éléments environnementaux, sociaux et de gouvernance (« **ESG** »), sans toutefois que ces critères soient alignés sur ceux de l'Union européenne en matière économiques durables sur le plan environnemental.

Cette analyse de critères ESG peut ainsi contribuer directement à la décision d'acquérir un nouvel actif immobilier ou d'octroi de financements complémentaires en vue d'améliorer les performances d'un actif immobilier déjà détenu en portefeuille.

VAUBAN ASSET MANAGEMENT est convaincue que la prise en compte de critères ESG peut avoir, dans certains cas et sur le long terme, un impact sensible sur le rendement des fonds gérés. En effet, un actif immobilier à la qualité extra-financière insuffisante au regard de critères ESG risque de rencontrer davantage de difficultés à générer une performance positive sur le long terme provenant de flux locatifs considérés comme pérennes ou d'un potentiel de revalorisation élevé.

Ainsi, **lorsqu'ils sont pertinents**, les critères ESG suivants peuvent, notamment, être pris en compte dans les stratégies d'investissement mises en œuvre par VAUBAN ASSET MANAGEMENT :

Environnement	Social	Gouvernance
Utilisation de l'énergie Empreinte carbone Changement climatique Gestion des déchets Suivi de la pollution Conservation des ressources naturelles Terrain contaminé Déchets dangereux Emissions toxiques Conformité avec les réglementations Environnementales	Bien-être des employés Relations avec les vendeurs Programmes locaux d'aide sociale Initiatives en matière de soins de santé Initiatives de bien-être Egalité entre les sexes Egalité raciale Egalité des religions Initiative en matière éducative Initiative pour un environnement propre Surveillance des droits de l'Homme	Méthodes comptables transparentes Relations avec les investisseurs Conflits d'intérêts Ethique des affaires Possibilité d'être entendu Influence politique Pratiques juridiques Politique d'alerte

Pour autant et dans la mesure où ces critères ESG, d'une part, ne sont pas systématiquement utilisés par VAUBAN ASSET MANAGEMENT dans ses stratégies d'investissement, d'autre part, ne sont pas alignés sur ceux de l'Union européenne en matière économiques durables sur le plan environnemental, VAUBAN ASSET MANAGEMENT n'a pas encore formalisé une politique interne dédiée à la thématique de l'ESG.

1.2 - Mise en œuvre de la loi dite « rixain »

En outre, conformément aux dispositions de l'article 8 bis de la loi n°2021-1774 du 24 décembre 2021, dite loi « Rixain », VAUBAN ASSET MANAGEMENT s'est fixé en matière de représentation équilibrée femme/homme des objectifs basés sur une approche inclusive et non discriminante, en particulier parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement.

Au 31.12.2024 et sur un effectif total de 4 collaborateurs, 1 collaborateur de VAUBAN ASSET MANAGEMENT était une femme.

1.3 - Reporting extra-financiers à l'attention de la clientèle des fonds gérés par VAUBAN ASSET MANAGEMENT

Tout au long de l'exercice, VAUBAN ASSET MANAGEMENT a respecté l'ensemble de ses obligations de transparence à l'égard de sa clientèle. Cette démarche de communication est d'ailleurs essentielle dans l'instauration et le maintien de la relation de confiance que la société entretient avec les investisseurs.

VAUBAN ASSET MANAGEMENT a rédigé l'ensemble des publications réglementaires auxquelles elle est assujettie au titre de ses obligations en lien avec la thématique de la finance durable et conformément à la catégorisation des fonds gérés à la lumière de la réglementation applicable.

Du fait du volume des encours des fonds gérés ainsi que de sa stratégie en matière d'intégration des risques de durabilité, VAUBAN ASSET MANAGEMENT n'est que partiellement assujetties aux obligations de reporting extra-financiers.

1.4 - Liste des FIA sous gestion répondant à la définition des fonds article 8 et 9 du Règlement SFDR

La gamme des fonds actuellement gérés par VAUBAN ASSET MANAGEMENT comprend deux fonds Immobilier sous forme d'OPPCI et de SLP. Les fonds gérés ne répondent pas aux conditions des articles 8 et 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (« SFDR »).

Dans la mesure où les critères ESG ne sont pas systématiquement pris en compte par VAUBAN ASSET MANAGEMENT dans le cadre de sa politique et des stratégies d'investissement qu'elle met en œuvre, VAUBAN ASSET MANAGEMENT n'est actuellement pas en mesure d'identifier la part globale des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG dans le montant total des encours gérés par la société.

1.5 - PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LE PROCESSUS DE PRISE DE DECISION POUR L'ATTRIBUTION DE NOUVEAUX MANDATS DE GESTION PAR LES ENTITES MENTIONNEES AUX ARTICLES L.310-1-1-3 ET L.385-7-2 DU CODE DES ASSURANCES

Cette section n'est pas applicable à VAUBAN ASSET MANAGEMENT.

1.6 - ENGAGEMENTS DE PLACE DE VAUBAN ASSET MANAGEMENT ET DES FONDS GERES

L'ensemble des actifs immobiliers détenus en portefeuille par les fonds gérés géré par VAUBAN ASSET MANAGEMENT peut être impacté par des critères ESG dans le cadre de leur gestion et/ou de leur exploitation, lorsque pertinent.

En fonction de la typologie des actifs immobiliers sous-jacents et des fonds gérés, deux certifications pourraient être utilisées :

- La certification Haute Qualité Environnementale (« **HQE** ») (bâtiment et/ou gestion durable),
- La certification *Building Research Establishment Environmental Assessment Method* (« **BREEAM** ») (exploitation).

Ces deux certifications visent à attester la performance environnementale des actifs immobiliers. A noter néanmoins que l'utilisation de ces certifications n'est pas automatique.

2 - INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR VAUBAN ASSET MANAGEMENT

2.1 - Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à l'ESG au sein de VAUBAN ASSET MANAGEMENT

L'équipe de gestion de VAUBAN ASSET MANAGEMENT est constituée de 2 gérants financiers. Elle prend ses décisions d'investissement et de désinvestissement en tenant compte de critères financiers et extra-financiers, lorsque ces derniers sont pertinents.

VAUBAN ASSET MANAGEMENT ne dispose pas d'une équipe dédiée à la prise en compte des critères ESG dans ses stratégies d'investissement mises en œuvre pour le compte des fonds gérés.

En l'absence de prise en compte des risques de durabilité dans sa politique d'investissement, VAUBAN ASSET MANAGEMENT n'est pas en mesure de déterminer conformément au point 2° du point III de l'article D. 533-16-1 du Code monétaire et financier :

- Les montants (en euros et en pourcentage) des budgets liés aux données ESG rapportés aux encours totaux gérés ;
- Les montants (en euros et en pourcentage) des investissements en R&D, prestataires externes et fournisseurs de données, des formations, etc., rapportés aux encours totaux gérés.

Toutefois, en fonction des besoins qu'elle a préalablement identifiés et au cas par cas, VAUBAN ASSET MANAGEMENT peut être amenée à sélectionner puis à faire appel à des conseils externes spécialisés dans les aspects ESG dans le cadre, notamment :

- De l'accompagnement pour déterminer une stratégie - actif par actif - de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des actifs immobiliers en vue de se conformer aux dispositions du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (« **Décret tertiaire** ») et à la trajectoire de décarbonisation induite par une diminution progressive des émissions de gaz à effet de serre découlant directement de l'application des Accords de Paris ;
- De l'accompagnement visant à améliorer, de façon continue, les performances environnementales des actifs immobiliers détenus par les fonds gérés, dans le contexte des certifications HQE et/ou BREEAM obtenues
- De l'accompagnement dans la mise en place de métrologies (i.e. principes et méthodes permettant de mesurer la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus par les fonds gérés) et dans la détermination de pistes d'amélioration en vue de diminuer ces consommations.

Chaque mission décidée par VAUBAN ASSET MANAGEMENT fait l'objet d'un cahier des charges spécifique et les conditions d'intervention de chaque prestataire externe sont strictement encadrées. Les budgets globaux de ces missions ponctuelles peuvent être amenés à fortement varier d'un exercice à l'autre.

2.2 - Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de VAUBAN ASSET MANAGEMENT

VAUBAN ASSET MANAGEMENT mène des réflexions constantes sur sa capacité à faire évoluer, à l'avenir, ses capacités internes en vue de renforcer sa stratégie ESG, de développer les compétences et les connaissances de ses équipes techniques et de se tenir à jour de la réglementation qui lui est applicable.

Les collaborateurs de VAUBAN ASSET MANAGEMENT peuvent notamment assister à des conférences et événements externes en lien avec ces thématiques.

3 - INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE VAUBAN ASSET MANAGEMENT

3.1 - Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

VAUBAN ASSET MANAGEMENT est représentée, administrée et dirigée par son Président, M. Audoin de Beaugrenier. M. Audoin de Beaugrenier et M. Alexandre Vesval sont les deux dirigeants responsables de la société de gestion au sens du Code Monétaire et Financier.

Audoin de Beaugrenier a rejoint Compagnie Vauban en 2010 pour en prendre la direction générale. Compagnie Vauban est une foncière immobilière privée gérant pour son compte propre un portefeuille de plus d'une centaine d'immeubles, et internalisant les étapes clés de la chaîne de valeur immobilière grâce à une équipe d'une trentaine de collaborateurs : Asset Management, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) et Property Management. Après avoir consolidé l'actionnariat familial du Groupe, il a structuré en interne une équipe dédiée à la gestion et à la valorisation du portefeuille immobilier. Il a animé les phases de projets à forte création de valeur sur le portefeuille immobilier et a rationalisé la politique financière du Groupe. Il accompagne aujourd'hui la politique de développement de Compagnie Vauban grâce à son réseau relationnel. Audoin a débuté sa carrière en Private Equity à Paris (FSI, 21 Centrale Partners) et à New York (Axa Private Equity - Ardian).

Alexandre Vesval est gérant financier de VAUBAN ASSET MANAGEMENT depuis 2020. Il était auparavant Directeur Financier du Groupe Compagnie Vauban depuis 2017, où il y accompagnait les opérations d'acquisitions et de financement du groupe, et y animait une équipe en charge du reporting financier, du contrôle de gestion et de la comptabilité. Il a débuté sa carrière à l'audit financier chez Mazars avant de rejoindre les équipes Transaction Services d'Eight Advisory, où il y a conseillé une clientèle de fonds d'investissement sur près de vingt opérations de LBO. Il est ensuite devenu directeur financier adjoint du groupe de retail THOM Europe, leader européen de la bijouterie de détail via 1 000 points de vente Histoire d'Or, Marc Orian, Stroili et Oro Vivo. Il est diplômé du magistère Banque Finance Assurance (BFA) de l'Université Paris Dauphine.

3.2 - Politique de rémunération

VAUBAN ASSET MANAGEMENT a pleinement conscience que la gestion des risques en matière de durabilité est intrinsèquement liée à l'activité d'un gestionnaire d'actifs immobiliers pour qui il est nécessaire de prendre en compte ces enjeux de long terme dans ses stratégies de gestion, notamment au vu de la durée de détention des actifs immobiliers dans les portefeuilles des fonds gérés.

Dans ce contexte, la politique de rémunération de VAUBAN ASSET MANAGEMENT promeut une gestion saine et effective des risques, cohérente avec la prise en compte des risques en matière de durabilité. Elle n'encourage pas ainsi une prise de risque par ses collaborateurs qui serait incompatible avec les profils de risque et les documents constitutifs des fonds gérés.

VAUBAN ASSET MANAGEMENT mène actuellement une réflexion sur ses pratiques de rémunération qui pourraient intégrer à l'avenir des critères qualitatifs et quantitatifs d'évaluation de la performance de ses collaborateurs concernés, en vue de favoriser l'atténuation des risques en matière de durabilité. Il n'a, pour l'instant, pas été arrêté de critères précis en l'absence de prise en compte des risques de durabilité dans la politique d'investissement.

3.3 - Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité

Compte tenu de la forme sociale et de l'organisation de la gouvernance interne actuelle de VAUBAN ASSET MANAGEMENT, cette rubrique n'est pas pertinente pour la société.

4 - INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS OU VIS-A-VIS DES SOCIETES DE GESTION ET SA MISE EN ŒUVRE

4.1 - Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement

Compte tenu de la typologie des actifs immobiliers sous-jacents des fonds gérés, VAUBAN ASSET MANAGEMENT ne s'est dotée ni d'une politique ni d'une stratégie d'engagement actionnarial.

4.2 - Politique de vote

Compte tenu de la typologie des actifs immobiliers sous-jacents des fonds gérés, VAUBAN ASSET MANAGEMENT ne s'est pas dotée d'une politique de vote à ce stade.

4.3 - Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre

Compte tenu de la typologie des actifs immobiliers sous-jacents des fonds gérés, VAUBAN ASSET MANAGEMENT n'a pas mis en œuvre de stratégie d'engagement actionnarial, à ce stade.

4.4 - Bilan de la politique de vote mise en œuvre

Compte tenu de la typologie des actifs immobiliers sous-jacents des fonds gérés, VAUBAN ASSET MANAGEMENT ne s'est pas dotée d'une politique de vote à ce stade.

4.5 - Désengagement sectoriel dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies D'INVESTISSEMENT

La politique de désengagement sectoriel de VAUBAN ASSET MANAGEMENT est conforme aux règlement et aux prospectus des fonds gérés.

5 - INFORMATIONS RELATIVES A LA TAXONOMIE EUROPEENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES

VAUBAN ASSET MANAGEMENT est sensible aux critères environnementaux et sociaux, elle s'engage dans une démarche progressive d'analyse de son portefeuille immobilier afin de mettre en place une politique de durabilité sur l'ensemble de son patrimoine dans les années à venir. A ce jour, l'analyse des portefeuilles n'a cependant pas d'impact sur les décisions financières des fonds gérés.

5.1 - Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein du règlement taxonomie et ses normes techniques

Compte tenu de l'absence d'alignement à la Taxonomie Européenne des fonds gérés, VAUBAN ASSET MANAGEMENT n'est pas en mesure de communiquer sur les montants (en euros et le pourcentage) des encours de la SGP investis durant la période dans des investissements alignés sur la Taxonomie européenne.

5.2 - Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles au sens du règlement TAXONOMIE

Au regard de son activité immobilière, la société de gestion estime que 0€ (0%) sont investis dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles.

Néanmoins, en l'absence d'alignement à la Taxonomie Européenne, VAUBAN ASSET MANAGEMENT n'est pas en mesure de communiquer avec précision sur ce point et notamment sur :

- La part de données estimées et de données réelles, sur le total des encours gérés par l'entité et, le cas échéant, sur le total des encours du produit financier concerné ;
- Les méthodologies et bases de données sur lesquelles s'appuie l'analyse, en précisant le cas échéant si la donnée est accessible librement, le nom du fournisseur de méthodologies ou de données, les risques de double comptage et les mesures prises pour l'éviter.

6 - INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE PREVUS PAR L'ACCORD DE PARIS

6.1 - INFORMATIONS CONCERNANT VAUBAN ASSET MANAGEMENT

Suite aux Accords de Paris, VAUBAN ASSET MANAGEMENT a entrepris de mettre en œuvre une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme correspondant aux articles 2 et 4 desdits accords et qui portent sur l'atténuation des gaz à effet de serre et sur la stratégie bas-carbone pour les fonds gérés dont les actifs sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, notamment en remettant en conformité des actifs immobiliers pour s'aligner sur les objectifs des Accords de Paris

7 - INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE

7.1 - INFORMATIONS CONCERNANT VAUBAN ASSET MANAGEMENT

VAUBAN ASSET MANAGEMENT est pleinement consciente que la lutte pour la préservation de la biodiversité constitue un enjeu majeur pour les gestionnaires d'actifs, notamment immobiliers, au même titre que le climat.

A ce titre, la gestion des immeubles détenus par les fonds gérés ainsi que leur rénovation favorisent le développement d'espaces verts plus généreux, plus diversifiés et favorisant les essences locales.

Toutefois, VAUBAN ASSET MANAGEMENT estime qu'il n'existe pas, à ce jour, de consensus sur les indicateurs à utiliser en vue de mesurer les impacts sur la biodiversité de ses activités. Dans ce cadre, VAUBAN ASSET MANAGEMENT n'a, pour le moment, pas mis en place de stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, ni mené d'analyse précise de sa contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité induits par la mise en œuvre de ses stratégies d'investissement. La société mène toutefois une réflexion pour intégrer, à l'avenir, le traitement de la biodiversité dans ses politiques d'investissement.

8 - INFORMATIONS SUR LES DEMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

8.1 - INFORMATIONS CONCERNANT VAUBAN ASSET MANAGEMENT

Dans le cadre des stratégies de gestion qu'elle met en œuvre, VAUBAN ASSET MANAGEMENT tient compte, à la fois des risques financiers (incluant, notamment, les risques de marché, de liquidité et de contrepartie), des risques opérationnels, des risques de non-conformité et, dans l'hypothèse où ils sont pertinents, de risques extra-financiers qui sont susceptibles d'avoir un impact sur les autres risques.

Les risques extra-financiers, lorsqu'ils sont pertinents, sont identifiés, évalués et priorisés par la fonction en charge de la gestion des risques de VAUBAN ASSET MANAGEMENT.

Les facteurs de durabilité peuvent être analysés, selon les cas, au sein de VAUBAN ASSET MANAGEMENT par les équipes d'investissement et d'asset management.

Dans le cadre de leurs analyses, ces experts peuvent tenir compte, notamment, des typologies d'actifs immobiliers et des spécificités géographiques des actifs immobiliers ainsi que des événements conjoncturels et des tendances structurelles en matière de durabilité. L'analyse menée par ces équipes peut ainsi enrichir l'analyse financière traditionnelle et aboutir à des recommandations ou à des avertissements à destination des gérants, émis en amont de toute prise de décision d'investissement. Les résultats des analyses des risques en général et des risques en matière de durabilité en particulier sont dûment documentés.

Postérieurement à la décision d'investissement, les gérants de VAUBAN ASSET MANAGEMENT échangent, à fréquence régulière, avec les asset-managers et les property-managers avec pour objectifs, dans certains cas, d'optimiser la performance financière et en matière de durabilité des actifs immobiliers acquis pour le compte des fonds d'investissement gérés.

Le but poursuivi par VAUBAN ASSET MANAGEMENT est ainsi de valoriser ses portefeuilles de manière active pour saisir les opportunités pertinentes vis-à-vis des stratégies de gestion qu'elle met en œuvre, tout en tenant compte des facteurs de durabilité sous-réserve que ceux-ci soient pertinents.

9 - DEMARCHE D'AMELIORATION ET MESURES CORRECTIVES

VAUBAN ASSET MANAGEMENT mène une réflexion sur sa capacité à faire évoluer, à l'avenir :

- Ses capacités internes en vue de renforcer sa stratégie ESG ;
- Ses pratiques de rémunération qui pourraient intégrer à l'avenir des critères qualitatifs et quantitatifs d'évaluation de la performance de ses collaborateurs concernés, en vue de favoriser l'atténuation des risques en matière de durabilité ;
- Son traitement de la biodiversité dans ses politiques d'investissement.

Néanmoins, à date, aucune des réflexions n'a été arrêtée.