CLUBFUNDING
ASSET MANAGEMENT

Rapport au titre de l'article 29 de la loi Energie Climat

2026

clubfunding-am.fr

ClubFunding Asset Management - 19 rue Cambacérès, 75008 Paris - + 33 (0)1 77 58 38 58 - contact@clubfunding-am.fr

ClubFunding Asset Management, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.633.518 euros, dont le siège social est situé, 19, Rue Cambacérès, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 881 049 423, et agréée par l'Autorité des Marchés financiers sous le numéro GP-20000025 délivré le 01/09/2020

SOMMAIRE

Préambule : 3

A- Démarche générale de la société de gestion de portefeuille sur la prise en compte des critères ESG 3

1- Résumé de la démarche 3

2- Contenu et moyens internes déployés par la société de gestion de portefeuille en matière d'ESG et informations aux souscripteurs. 4

a) Moyens internes déployés par la société de gestion de portefeuille en matière d'ESG. 4

b) Informations des souscripteurs en matière d'ESG. 5

3- Adhésion de l'entité ou de certains produits financiers à une charte, un code ou un label sur la prise en compte de critère ESG 5

B- Produits financiers visées par les Article 8 et 9 du Règlement SFDR 5

Préambule :

ClubFunding Asset Management, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.633.518,00 euros, dont le siège social est situé 19 rue Cambacérès, 75008 Paris, enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro 881 049 423, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») sous le numéro GP-20000025 délivré le 01/09/2020.

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, ClubFunding Asset Management a l'obligation de rédiger, de façon annuelle, un rapport en application de l'article 29 de la Loi Energie Climat (« **LEC** »). Ce dernier vise à décrire :

- La manière dont la société de gestion de portefeuille intègre les risques associés au changement climatique et à la biodiversité dans ses décisions d'investissement ;
- La politique de prise en compte, de la société de gestion de portefeuille, dans ses stratégies d'investissement, des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« **ESG** ») ;
- Les moyens mis en œuvre par la société de gestion de portefeuille pour contribuer à la transition énergétique et écologique ainsi que la stratégie de mise en œuvre de cette politique.

A- Démarche générale de la société de gestion de portefeuille sur la prise en compte des critères ESG

1- Résumé de la démarche

En tant que société de gestion de portefeuille, ClubFunding Asset Management est conscient de l'impact que peuvent avoir ses décisions d'investissement et de gestion sur la société et l'environnement. Ainsi et conformément à notre philosophie d'entreprise, cela nous a incité à nous impliquer dans une démarche d'intégration de l'ESG dans nos futurs processus de gestion des investissements.

Nous reconnaissons l'ESG comme un processus permettant de contribuer à la réalisation des Objectifs de Développement Durable (« **ODD** »), en prenant la décision de fournir des services d'investissement conformes à des normes environnementales et sociales élevées.

ClubFunding Asset Management estime que les questions ESG ont un impact croissant sur les fondamentaux des marchés immobiliers.

En effet, la survenance d'un risque en matière de durabilité[1] (« **Risque en Matière de Durabilité** »), est de plus en plus présente dans un contexte où la réduction de la diversité des écosystèmes, des espèces, du patrimoine génétique de ces dernières, la prépondérance du réchauffement climatique sont accrues par l'action humaine.

Cependant et en raison d'un manque de disponibilité de données fiables, la société de gestion de portefeuille n'est actuellement pas en mesure de prendre en compte les principaux impacts négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Ainsi, les Fonds n'intègrent pas les Risques en Matière de Durabilité et les Principales Incidences Négatives (« **PAI** ») lors du processus de décision d'investissement.

Malgré cela, les Fonds veillent à investir dans des supports qui prennent en compte les Risques en Matière de Durabilité au sein du processus de sélection des parts ou actions d'OPCVM et de FIA monétaires ou obligataires, ou produits assimilés pour la gestion de la trésorerie.

[1] Un risque en matière de durabilité correspond à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative important réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement du Fonds

A noter que les investissements sous-jacents de ces produits financiers ne prennent cependant pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

En somme et comme cela a pu être souligné dans cette partie, ClubFunding Asset Management reconnaît la nécessité d'intégrer l'ESG au sein de ses processus, permettant ainsi de contribuer à la réalisation des objectifs de développement durable. Bien que la société de gestion de portefeuille ne soit, à date, pas efficiente en matière d'intégration des critères ESG, elle veille à prendre en compte progressivement ces derniers au sein de ses processus et stratégies d'investissement. Ce faisant, la société de gestion de portefeuille prend la responsabilité de fournir, éventuellement, dans ses futurs services d'investissement, des normes environnementales et sociales élevées.

Les aspects ESG font d'ailleurs partie des différentes évaluations en matière d'investissement et de gestion immobilière (évaluation des risques et des opportunités).

2- Contenu et moyens internes déployés par la société de gestion de portefeuille en matière d'ESG et informations aux souscripteurs.

a) Moyens internes déployés par la société de gestion de portefeuille en matière d'ESG.

La société de gestion de portefeuille s'appuie sur les recommandations de plusieurs comités dont un comité consultatif, composé de membres retenus notamment pour leurs expériences professionnelles dans le domaine du financement d'entreprises et/ou de l'analyse financière ou pour leur positionnement stratégique dans le groupe auquel la société de gestion de portefeuille appartient.

Le processus de sélection des sociétés du portefeuille cible et de leur projet repose sur les critères suivants :

- ESG :
    - Le critère environnemental tiendra compte des initiatives énergétiques de l'entreprise ainsi que de la prévention des risques si son activité peut engendrer des conséquences écologiques.
    - Le critère social tiendra compte du respect des salariés et des relations avec les prestataires et sous-traitants.
    - Enfin, le critère de gouvernance évaluera les organes de décision, le processus de vérification des comptes, les actions de lutte anticorruption ainsi que la transparence de la rémunération des dirigeants.

Conformément à l'article L.533-22 du Code Monétaire et Financier, les critères ESG seront notamment, mais pas exclusivement, pris en compte par la société de gestion de portefeuille dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement des Fonds. C'est pourquoi d'autres critères subsistent, à savoir, les critères suivants :

- Immobiliers :
    - Les critères immobiliers tiendront compte de la vérification des autorisations d'exploitation, de celles des permis de construire, des risques techniques, administratifs et opérationnels
- Humains :
    - Les critères humains tiendront compte des qualités des équipes dirigeantes, de celle du management et de l'analyse de solvabilité.

- Juridiques :

    - Les critères juridiques tiendront compte de la structuration de l'entreprise, de la vérification de l'identité des dirigeants, de l'absence de contentieux, de l'analyse du montage juridique des opérations (sûretés), des vérifications administratives.

- Économiques et financiers :

    - Les critères économiques et financiers tiendront compte des analyses de profitabilité et de solvabilité, des étude concurrentielle et sectorielle, des stress test de trésorerie et des marges, des revues des hypothèses de commercialisation, de l'évaluation du calendrier, ainsi que de l'historique du marché.

b) Informations des souscripteurs en matière d'ESG.

La société de gestion de portefeuille pourra partager avec ses souscripteurs des rapports périodiques sur la prise en compte des critères ESG, à travers sa plateforme.

3- Adhésion de l'entité ou de certains produits financiers à une charte, un code ou un label sur la prise en compte de critère ESG

A ce jour l'entité ainsi que ses produits financiers n'adhèrent à aucune charte, code ou label prenant en compte des critères ESG. Ce faisant, la société de gestion de portefeuille n'est pas concernée par cette partie du présent rapport.

B- Produits financiers visées par les Article 8 et 9 du Règlement SFDR

A date, la société de gestion de portefeuille n'a pas classé ses trois premiers Fonds (les FCPR CFAM#1 et INSIGHT#2, le FPS FIRST) comme des produits financiers promouvant des caractéristiques environnementales ou sociales (Article 8 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 (le « **Règlement SFDR** ») ou ayant pour objectif l'investissement durable (Article 9 du Règlement SFDR) aux fins du Règlement SFDR.
Ce faisant, les Fonds ne sont pas soumis aux obligations d'informations supplémentaires des produits financiers visées aux articles 8 et 9 du Règlement SFDR.

La SCPI Vitality est classée en tant que produit financier promouvant des caractéristiques environnementales ou sociales au sens de l'Article 8 du Règlement SFDR.