

# DÉCLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

*(Statement on principal adverse impacts of investment decisions on  
sustainability factors)*

## 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	1 <sup>ère</sup> version du document	Conseil d'administration, le 02.03.2023
	Publication du document en ligne	Conseil d'administration, le 02.03.2023
2	2 <sup>ème</sup> version du document et publication en ligne	Conseil d'administration, le 05.09.2024
3	3 <sup>ème</sup> version du document et publication en ligne	Résolution circulatoire du Conseil d'administration, décembre 2025
4	4 <sup>ème</sup> version du document et publication en ligne	Conseil d'administration, le 04.02.2025

## Base juridique

---

Ce document est établi conformément à **l'article 4** 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 4 à 10** 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 matière<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 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](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](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](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](https://www.fsma.be/sites/default/files/media/files/2023-01/fsma_2023_01_fr.pdf) ;
- Joint ESAs' report on the extent of voluntary disclosures of principal adverse impact under the SFDR of 28 July 2022, [https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc\\_2022\\_35\\_joint\\_esas\\_report\\_on\\_the\\_extent\\_of\\_voluntary\\_disclosures\\_of\\_pai\\_under\\_sfdr.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc_2022_35_joint_esas_report_on_the_extent_of_voluntary_disclosures_of_pai_under_sfdr.pdf).

## Table des matières

---

1. Acteur des marchés financiers	3
2. Résumé / Summary	3
3. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité	5
4. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité	11
5. Politiques d'engagement	14
6. Références aux normes internationales	15
7. Comparaison historique	17

## 1. Acteur des marchés financiers

Vicinity Partners, société anonyme dont le siège social est établi Rue du Gruyer 50, 1170 Watermael-Boitsfort, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0724.935.240 (ci-après "**Vicinity Partners**").

## 2. Résumé / Summary

Vicinity Partners prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de Vicinity Partners.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025. C'est la quatrième déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité réalisée par Vicinity Partners. Certains indicateurs ont été mis en place récemment ou sont en cours de mise en place, ce qui explique que certaines données historiques ne sont pas disponibles.

Vicinity Partners se base sur cinq indicateurs clés pour déterminer les incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Il s'agit des deux indicateurs obligatoires pour tout investissement dans des actifs immobiliers tels que listés à l'Annexe I des RTS ainsi que deux indicateurs additionnels sélectionnés parmi les divers indicateurs listés à l'Annexe II des RTS propres aux investissements dans des actifs immobiliers. En outre, Vicinity Partners utilise un indicateur supplémentaire conformément à l'article 6.1.c) des RTS.

Le 1er indicateur obligatoire relatif aux combustibles fossiles est, dans le cas d'espèce, non pertinent au vu de la finalité des actifs immobiliers concernés (i.e. résidentiel).

Les deuxième et troisième indicateurs sont relatifs à la consommation d'énergie et ont une place primordiale dans la stratégie d'investissement des deux fonds sous gestion de Vicinity Partners puisque ces derniers font la promotion de caractéristiques environnementales et sociales dont notamment, l'efficacité énergétique / empreinte carbone.

Le quatrième indicateur a trait au type et au recyclage et la récupération des matériaux utilisés dans le cadre de nouvelles constructions ou rénovations majeures – bien que cela fasse l'objet de divers requis dans le cadre du cahier des charges des fonds sous gestion de Vicinity Partners, la proportion exacte n'est pas encore mesurable - Vicinity Partners est donc dans un processus de recherches et d'analyses afin de déterminer la meilleure façon de mesurer les incidences négatives

à ce sujet - cela permettra ensuite de pouvoir prendre les mesures appropriées pour atténuer et/ou réduire de telles incidences.

Enfin, le dernier indicateur utilisé par Vicinity Partners vise à mesurer la quantité d'eau utilisée, recyclée et réutilisée par les différents bâtiments. Là aussi, bien que la récupération des eaux de pluie soit un point d'attention clé, la proportion exacte d'eau utilisée, recyclée et réutilisée n'est pas encore mesurable - Vicinity Partners est donc dans un processus de recherches et d'analyses afin de déterminer la meilleure façon de mesurer les incidences négatives à ce sujet, en se focalisant tout d'abord sur le volume d'eau consommé par actif immobilier.

\*\*\*

Vicinity Partners considers principal adverse impacts of its investment decisions on sustainability factors. The present statement is the consolidated statement on principal adverse impacts on sustainability factors of Vicinity Partners.

This statement on principal adverse impacts on sustainability factors covers the reference period from 1st January 2025 to 31 December 2025. This is the fourth statement on principal adverse impacts on sustainability factors made by Vicinity Partners. Some of the indicators have only recently been implemented or are in the process of being implemented, which is why some historical data are not available.

Vicinity Partners uses five key indicators to determine the adverse impact of its investment decisions on sustainability factors. Amongst those, there are the two mandatory indicators for any investment in real estate assets as listed in Appendix I of the RTS as well as two additional indicators selected from the various indicators listed in Appendix II of the RTS specific to investments in real estate assets. Moreover, Vicinity Partners uses an additional key indicator pursuant to article 6.1.c) of the RTS.

The first mandatory indicator relating to fossil fuels is, in this case, not relevant given the purpose of the real estate assets concerned (i.e. residential).

The second and third indicators relate to energy consumption and are fundamental in the investment strategy of the two funds under management of Vicinity Partners, as the latter promote environmental and social characteristics, including notably energy efficiency / carbon footprint.

The fourth indicator relates to the type, the recycling or reuse of materials used in new construction or major renovations - although there are diverse related requirements in the specifications ("cahier des charges") from the funds under management of Vicinity Partners, the exact proportion is not yet measurable - Vicinity Partners is therefore in the process of researching and analysing what would be the best way to measure adverse impacts in this regard - this will then allow appropriate measures to be taken to mitigate and/or reduce such impacts.

Finally, the last key indicator used by Vicinity Partners aims to measure the quantity of water used, recycled and reused in each building. Here also, even if rainwater harvesting is a key attention point, the exact proportion of water used, recycled, and reused is not yet measurable. Vicinity Partners is therefore in a process of research and analysis to determine the best way to measure the adverse impacts in this regard, focusing first on the volume of water consumed per real estate asset.

### 3. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

#### Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers (Tableau 1 – Annexe I – RTS)

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n-1]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	0%	Vicinity Partners investit, pour le compte de ses deux fonds sous gestion, exclusivement dans des immeubles résidentiels.	<b>Mesures prises et Cible pour la période de référence suivante :</b> Aucun des actifs immobiliers n'est, ni ne sera utilisé, pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.
Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (sont exclus les actifs dont la vente a été approuvée par le Conseil d'administration et mis en vente dans les 12 prochains mois / sont inclus les immeubles en cours de construction ou arrivant dans le portefeuille).	20,10 % (part de la valeur du portefeuille) à fin 2025.	18,37 % (part de la valeur du portefeuille) à fin 2024	Trois immeubles construits avant fin 2020 (De Haerne / Pax et Louise 163) doivent être considérés comme inefficaces sur le plan énergétique car ils ont un PEB inférieur à C.  L'immeuble Louise 163 est le moins performant (PEB de 183 kWh/m <sup>2</sup> /an, néanmoins déjà	<b>Mesures prises :</b>  L'efficacité énergétique du bâtiment est un critère repris dans la matrice d'investissement.  Vicinity s'engage à consacrer min 75 % de ses investissements dans des immeubles à haute performance énergétique, tout en se réservant le droit d'investissements dans des actifs inefficaces au niveau énergétique en gardant le double objectif de :

					<p>inférieur à la moyenne bruxelloise des consommations énergétiques (254 kWh/m<sup>2</sup>/an pour 2025).</p> <p>L'immeuble Pax a une consommation estimée à 175 kWh/m<sup>2</sup>/an.</p> <p>L'immeuble Haerne a une consommation estimée à 159 kWh/m<sup>2</sup>/an.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. améliorer la performance énergétique du bâtiment acquis ;</li> <li>2. diminuer l'intensité de consommation d'énergie pour le portefeuille global.</li> </ol> <p>Le placement de panneaux photovoltaïques a été réalisé en 2025 dans trois immeubles opérationnels, dont la production est destinée aux espaces communs de l'immeuble.</p> <p>Le renouvellement de la chaudière et l'isolation de la chaufferie ont été réalisés dans l'immeuble Stallaert.</p> <p><b><u>Mesures prévues :</u></b></p> <p>Vicinity réalise deux fois par an une revue des CAPEX afin d'identifier les travaux à réaliser, ce qui inclut également l'analyse des projets d'amélioration énergétique des bâtiments.</p> <p>Des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique et le PEB de Louise 163 sont prévus en 2026 (remplacement chaudières et travaux d'isolation).</p>
--	--	--	--	--	---	---

						<p><b>Cibles définies :</b></p> <p>Maintenir une part inférieure à 25 % de ses investissements dans les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.</p>
<b>Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité</b>						
<b>INDICATEURS CLIMATIQUES, ET AUTRES INDICATEURS LIÉS À L'ENVIRONNEMENT, SUPPLÉMENTAIRES (Tableau 2 – Annexe I – RTS)</b>						
Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n-1]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante	
	<b>Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers</b>					
Consommation d'énergie	1. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en KWh par mètre carré (sont exclus les actifs dont la vente a été approuvée par le Conseil d'administration et mis en vente dans les 12 prochains mois / sont inclus les immeubles en cours de construction ou arrivant dans le portefeuille).	64 kWh/m <sup>2</sup> /an à fin 2025 (à titre informatif, la consommation moyenne Bruxelloise est de 254 kWh/m <sup>2</sup> /an, 249 kWh/m <sup>2</sup> /an en Flandre et 326 kWh/m <sup>2</sup> /an en Wallonie).	73 kWh/m <sup>2</sup> /an à fin 2024 (à titre informatif, la consommation moyenne Bruxelloise est de 254 kWh/m <sup>2</sup> /an, 249 kWh/m <sup>2</sup> /an en Flandre et 326 kWh/m <sup>2</sup> /an en Wallonie)..	Le portefeuille étant principalement constitué d'immeubles neufs, il se situe à un très haut niveau de performance énergétique.  La valeur est indiquée en kWh/m <sup>2</sup> /an comme exprimée dans le cadre des certifications PEB.	<p><b>Mesures prises</b></p> <p>Un immeuble dont la performance individuelle était inférieure à la consommation moyenne du portefeuille a été approuvé à la vente par le Conseil d'administration. Il s'agit de l'immeuble Stallaert.</p> <p>Les acquisitions envisagées concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des immeubles neufs qui ont une performance énergétique supérieure à la moyenne du portefeuille fin</li> </ul>

						<p>2025, à savoir 64 kWh/m<sup>2</sup>/an ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des immeubles, le cas échéant, à rénover qui viseront une performance telle que le niveau global du portefeuille restera supérieure à ce niveau après rénovation (dans la mesure des contraintes techniques).</li> </ul> <p>Le placement de panneaux photovoltaïques a été réalisé en 2025 dans trois immeubles opérationnels, dont la production est destinée aux espaces communs de l'immeuble.</p> <p><b>Mesures prévues :</b></p> <p>Des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique et le PEB de Louise 163 sont prévus en 2026 (remplacement chaudières et travaux d'isolation).</p> <p><b>Cibles définies :</b> maintenir une consommation moyenne inférieure à 60 kWh/m<sup>2</sup>/an à l'horizon 2026 et inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an à l'horizon 2028.</p>
--	--	--	--	--	--	--

<p>Consommation de ressources</p>	<p>2. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes</p>	<p>Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes</p>			<p>Indicateur et élément de mesure en cours de développement</p>	<p><b>Mesures prises :</b> Pour les nouveaux projets (depuis 2022) à Bruxelles, Vicinity Partners, pour le compte de ses deux fonds sous gestion, impose, dans son cahier des charges, à l'entrepreneur sélectionné, qu'il travaille de <u>manière circulaire</u> et stimule l'utilisation de <u>matériaux locaux</u>.</p> <p>Une politique de circularité traitant notamment des matières premières utilisées (récupération, recyclage, ...) est d'application depuis fin 2023. Elle a été appliquée dans le cadre du projet de construction Milcamps (réceptionné fin 2025) et est en cours d'application dans le cadre du projet Escaut.</p> <p><b>Mesures prévues :</b></p> <p>Continuer à développement des partenariats avec des entrepreneurs et des fournisseurs ayant cette approche de circularité (récupération et recyclage des matériaux) : partenariats avec, par exemple, tel que cela a été fait dans le cadre du projet Milcamps, Coliseum, Bati Terre et Rotor.</p>
-----------------------------------	---	---	--	--	--	---

						<p>Dans le cadre du projet Escaut :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'utilisation de matériaux circulaires va être privilégiée (carrelages / sol quick step / ...)</li> <li>2. la récupération de matériaux est prévue, telle que la récupération d'éclairage d'anciens bureaux.</li> </ol> <p><b>Cibles définies:</b> Repartir de la méthodologie utilisée pour le projet de construction Milcamps et Escaut pour tout projet à venir afin de favoriser l'approche de circularité de réutilisation et de matériaux circulaires.</p> <p>Pour tous projets futurs, initier des collaborations et privilégier au maximum ces approches dans le cadre de partenariat avec les promoteurs, et non seulement avec les entrepreneur généraux.</p>
<b>INDICATEURS CLIMATIQUES, ET AUTRES INDICATEURS LIÉS À L'ENVIRONNEMENT, SUPPLÉMENTAIRES (tout autre indicateur utilisé pour identifier et évaluer les principales incidences négatives supplémentaires sur un facteur de durabilité conformément à l'article 6.1.c) des RTS)</b>						
Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n - 1]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante	

Préservation des ressources aquatiques	Utilisation et recyclage de l'eau	Quantité d'eau utilisée par le bâtiment et quantité d'eau recyclée et réutilisée par le bâtiment (en litre/m <sup>2</sup> )			<p>Indicateur et élément de mesure en cours de développement.</p> <p>A fin 2025, 6 immeubles disposent déjà de citernes d'eau de pluies permettant d'alimenter l'extérieur, les buanderies et dans certains cas une partie des sanitaires des appartements.</p>	<p><b>Mesures prises :</b> pour les projets à venir, la récupération des eaux de pluies est maximisée pour assurer au minimum, et sous réserve de contraintes externes, l'alimentation de la buanderie commune, l'arrosage des abords et les sanitaires des zones communes. Parmi les contraintes externes peut être cité, par exemple les contraintes des administrations urbanistiques (process d'infiltration de l'eau plutôt que de récupération de l'eau).</p> <p>Ces éléments ont été inclus dans le cahier de charges de Vicinity et mise en œuvre pour le projet Milcamps réceptionné fin 2025.</p> <p><b>Mesures prévues :</b></p> <p>Mise en place progressive d'un suivi des consommations d'eau chaude (en litre/m<sup>2</sup>) par la poursuite de l'installation de compteurs intelligents (télé-monitoring), sous réserve des contraintes techniques des immeubles.</p> <p>Mise en place progressive d'une sensibilisation de la consommation d'eau chaude auprès des locataires (a minima une fois par an par le biais d'un décompte de charges détaillé).</p>
--	-----------------------------------	---	--	--	---	--

#### 4. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont définies par le Règlement Délégué (UE) 2022/1288 complétant le Règlement SFDR par des normes techniques de réglementation (« **RTS** ») comme étant les **incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.**

Il s'agit de considérations bien distinctes de celles des risques en matière de durabilité qui sont définis comme tout évènement 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, tandis que les risques en matière de durabilité se focalisent sur l'impact potentiel « interne » car sont relatifs à l'impact sur la valeur de l'investissement, les principales incidences négatives se focalisent sur l'impact potentiel « externe » car sont relatives à toute incidence sur les facteurs de durabilité et donc sur la société et l'environnement de manière générale.

Vicinity Partners procède à une diligence raisonnable de prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement (e.g. acquisition immobilière, acquisition et rénovation d'immeuble ou construction d'immeuble) sur les facteurs de durabilité qui est proportionnelle à sa taille, à la nature et l'étendue de ses activités ainsi qu'aux types de produits financiers mis à disposition.

Dans le cadre de cette diligence raisonnable, Vicinity Partners a identifié, recensé et hiérarchisé quelles sont, de manière générale au niveau de Vicinity Partners, les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité en se basant notamment sur le type de produit financier mis à disposition (en l'espèce, il s'agit exclusivement d'immobilier).

Pour chaque décision d'investissement envisagée, Vicinity Partners utilise l'indicateur de mesure pertinent qu'il a sélectionné pour chacune des potentielles incidences négatives identifiées, afin d'évaluer la probabilité d'occurrence et la gravité de telles incidences dans le cadre du projet envisagé.

En effet, pour chaque décision d'investissement envisagée, Vicinity Partners procède tout d'abord à une analyse SWOT au travers de son outil dédié (matrice d'investissement) afin d'identifier les forces, faiblesses, opportunités et risques d'une telle opportunité et accorde une importance clé à l'analyse des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Dans ce cadre, des facteurs tels que l'emplacement du bâtiment et la nature des matériaux utilisés feront que le projet d'investissement sera considéré comme ayant davantage de « forces » que de « faiblesses » (ou inversement) du fait notamment de cette prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

Selon la gravité et probabilité d'occurrence des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité pour un projet d'investissement donné, Vicinity Partners prendra alors l'une des décisions suivantes pour le compte de l'un de ses fonds sous gestion :

1° Ne pas investir si les incidences potentielles sont trop importantes ou très probables voire irrémédiables ;

2° Investir tout en prévoyant la mise en place de certaines actions afin d'atténuer et réduire au maximum l'ampleur et probabilité des principales incidences négatives identifiées ou ;

3° Si la probabilité d'occurrence et la gravité des incidences sont faibles ou inexistantes, investir tout en opérant un contrôle régulier afin de s'assurer qu'aucun changement ne survient par la suite et remettrait en cause cette analyse.

<b>Facteurs de durabilité (classés par ordre de priorité pour Vicinity Partners)</b>	<b>Incidences négatives des décisions d'investissement</b>	<b>Indicateurs de mesure</b>
1. La préservation des ressources énergétiques	Actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ; intensité de la consommation d'énergie des bâtiments pour lesquels l'investissement a lieu	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ET consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en kWh par mètre carré
2. La préservation des matières premières	Consommation de matières premières pour la construction ou rénovation de bâtiments pour lesquels l'investissement a lieu	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes
3. La préservation des ressources aquatiques	Utilisation et recyclage de l'eau dans les bâtiments pour lesquels l'investissement a lieu	Quantité d'eau utilisée par le bâtiment et quantité d'eau recyclée et réutilisée par le bâtiment

Ce tableau servant de base à la diligence raisonnable exercée par Vicinity Partners telle qu'expliquée *supra* a été approuvé par le conseil d'administration de Vicinity Partners le 2 mars 2023. C'est le conseil d'administration qui a la responsabilité de superviser la mise en œuvre de cette diligence raisonnable.

Celle-ci est déléguée au Senior Investment Manager, Arnaud Wilmet, désigné en interne pour mettre en œuvre, dans le cadre des décisions d'investissement, cette diligence raisonnable en collaboration avec le Development and Technical Manager, David Van Begin.

Les sources de données utilisées pour procéder à une telle évaluation via l'utilisation des indicateurs de mesure repris *supra* sont les suivantes :

- Fournisseurs de données / experts externes tels que BetterBusiness, 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 L'Echo, Expertise news, La Libre Immo etc. ;
- Annonces en ligne 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).

Lorsque les informations relatives à l'un des indicateurs utilisés ne sont pas facilement accessibles, Vicinity Partners déploie les efforts suivants pour obtenir lesdites informations :

- installation d'outils de mesure supplémentaires sur le bâtiment,
- recours à un autre fournisseur de données tiers ou expert externe.

## 5. Politiques d'engagement

L'intégralité des investissements gérés par Vicinity Partners se fait dans le secteur de l'immobilier.

Les investissements se font toujours via l'un ou l'autre des deux fonds qui sont sous la gestion de Vicinity Partners : Vicinity Affordable Housing Fund SComm ; VAHF SA.

Dès lors, puisque les investissements gérés par Vicinity Partners 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).

En outre, puisque les fonds sous gestion de Vicinity Partners n'investissent pas dans des actions négociées sur un marché réglementé au nom d'investisseurs, Vicinity Partners ne tombe pas sous le champ d'application du Chapitre I ter – Article 3 octies de la Directive (UE) 2007/36 en vue de promouvoir l'engagement à long terme des actionnaires telle que modifiée par la Directive (UE) 2017/828 du 17 mai 2017 et n'est donc pas soumis à l'obligation de publication d'une politique d'engagement décrivant la manière dont il intègre l'engagement des actionnaires dans sa stratégie d'investissement.

Toutefois, Vicinity Partners 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 les conditions de vie dans l'immeuble et recueillir davantage d'informations sur la satisfaction et les besoins des locataires.

- Chaque année, 1 % des revenus locatifs est reversé 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.

## 6. Références aux normes internationales

Vicinity Partners n'a à ce jour pas encore formellement adhéré à aucun code de conduite relatif au comportement responsable des entreprises ou normes internationalement reconnues en matière de diligence raisonnable et de communication d'informations. Toutefois, elle s'est portée candidate pour adhérer au Pacte mondial des Nations Unies. Une lettre d'engagement du CEO de Vicinity Partners, soutenu par le conseil d'administration de Vicinity Partners, a été dûment envoyée au Secrétaire général des Nations Unies à cet effet.

Toutefois, bien que Vicinity Partners ne soit pas signataire du Pacte mondial des Nations Unies, son approche d'investissement est en ligne avec le cadre du programme de développement durable des Nations Unies à l'horizon 2030 car elle vise à agir sur au moins sept des dix-sept objectifs de développement durables définis par ce programme, à savoir :



- Objectif 1: **Pas de pauvreté** : contribuer à mettre fin à la pauvreté sous toutes ses formes partout d'ici 2030. Vicinity contribue au principe du "Logement d'abord" : disposer d'un logement convenable est un facteur clé de l'intégration sociale. L'offre de logements abordables contribue à cet objectif (au moins 50 % des logements du portefeuille sont considérés comme abordables, c'est-à-dire que le coût total d'hébergement (incluant le loyer et l'énergie) est inférieur à 35 % du revenu disponible moyen des locataires du 4e au 7e décile de revenus dans la zone concernée);



- Objectif 3: **Santé et bien-être** : Permettre à tous de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être de tous à tout âge (e.g. indicateur de mesure utilisé : Part d'espaces partagés et communs par actif immobilier) ;



- Objectif 6: **Eau propre et assainissement** : Garantir l'accès de tous à des services d'alimentation en eau et d'assainissement gérés de façon durable (e.g. indicateur de mesure : Quantité d'eau utilisée par le bâtiment et quantité d'eau recyclée et réutilisée par le bâtiment) ;



- Objectif 7: **Energie abordable et propre** : Garantir l'accès à une énergie abordable, fiable, durable et moderne pour tous (e.g. indicateur de mesure utilisé : Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique et consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en KWh par mètre carré) ;



- Objectif 9: **Industrie, innovation et infrastructure** : Bâtir des infrastructures résilientes, promouvoir une industrialisation inclusive et durable et favoriser l'innovation (e.g. indicateur de mesure utilisé : Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en KWh par mètre carré ; part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de

construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes);



- Objectif 11 : **Villes et communautés durables** : Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables (e.g. indicateur de mesure utilisé : Mobiscore des actifs immobiliers, 50 % des logements du portefeuille considérés comme abordables, c-à-d avec un Total Cost of Living (incluant loyer et énergie) représentant moins de 35 % du revenu disponible moyen de locataires positionnés entre le 4 et le 7 ième décile en terme de revenus dans la zone concernée);



- Objectif 12 : **Consommation et production responsables** : Assurer des modes de consommation et de production durables (e.g. indicateur de mesure utilisé : Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes).

Etant donné que Vicinity Partners n'est pas encore pour le moment signataire du Pacte Mondial des Nations Unies, Vicinity Partners se base sur les mêmes sources de données que pour l'évaluation des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité mais n'a pas défini de méthode spécifique pour mesurer son alignement au-delà des indicateurs de mesure cités *supra*.

Aucun scénario climatique prospectif n'est actuellement utilisé par Vicinity Partners.

## 7. Comparaison historique

Puisqu'il s'agit de la quatrième publication de Vicinity Partners relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au titre de SFDR et des RTS, une comparaison historique est réalisée pour la seconde fois (années 2023 et 2024) :

- En 2025, Vicinity Partners continue de suivre les mêmes indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité qu'en 2024 ;
- Puisque Vicinity Partners continue d'investir, pour le compte de ses deux fonds sous gestion, exclusivement dans des immeubles résidentiels, la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles est restée nulle ;
- En termes de préservation des ressources énergétiques, la consommation d'énergie de l'ensemble de son portefeuille immobiliers diminue de 73 kWh/m<sup>2</sup>/an à 64 kWh/m<sup>2</sup>/an malgré la faible hausse de la part d'investissement dans des actifs immobiliers opérationnels inefficaces sur le plan énergétique ;
- En ce qui concerne la préservation des matières premières et des ressources aquatiques, Vicinity Partners n'a pas encore validé la meilleure façon de mesurer les incidences négatives à ces sujets. Vicinity a néanmoins intégré ces aspects dans le cahier des charges pour ses nouveaux projets et pris des actions concrètes afin d'optimiser l'utilisation et le recyclage de l'eau, comme la mise en place progressive d'un monitoring des consommations et la sensibilisation de la consommation d'eau auprès de ses locataires.

\*

\*

\*