



PATRIMOINE

# RAPPORT INVESTISSEUR RESPONSABLE

Rapport sur la Loi Energie Climat

Exercice 2023





## TABLE DES MATIERES

---

I.	Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance .....	3
▪	<b>Résumé de la démarche</b> .....	3
▪	<b>Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement</b> .....	6
▪	<b>Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci</b> .....	6
II.	Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 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) .....	7
▪	<b>Liste des produits financiers et part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le montant total des encours gérés par l'entité</b> .....	7

Document publié le 28/06/2024

V PATRIMOINE – 400 Promenade des Anglais 06200 NICE

Tel : +33 (4).22.13.12.07 Site internet : [www.vpatrimoine.com](http://www.vpatrimoine.com) Mail : [contact@vpatrimoine.com](mailto:contact@vpatrimoine.com)

Numéro d'agrément AMF : GP-16000013 du 13.04.2016

Carte professionnelle délivrée par la CCI de Nice sous le numéro : CPI 0605 2016 000 008 457

Garanties professionnelles et assurances responsabilités civiles professionnelles : GALIAN 89 rue de la Boétie 75008 PARIS

SAS au Capital de 725 000 € - RCS Nice 818 854 739 – Code APE 6619B TVA

Conformément à l'article 29 de la loi 2019-1147 relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019, la Société de gestion V PATRIMOINE publie son rapport décrivant les modalités de prise en compte des critères relatifs au respect d'objectifs environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) dans son processus d'investissement.

## I. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

### ▪ Résumé de la démarche

La SPPPICAV V FUND IMMO I est engagée dans une démarche extra-financière et fait la promotion de caractéristiques environnementales, sociales et de bonne gouvernance, en vertu de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR.

Ce produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Dans le cadre de l'intégration des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) à sa politique d'investissement, la SPPPICAV a dégagé des objectifs pour chacun de ces trois piliers, qui sont le fil conducteur de sa stratégie d'Investissement Socialement Responsable (ISR) :



#### Pilier Environnemental

*Objectif* : réduire l'empreinte environnementale des bâtiments

- ✓ En améliorant les performances énergétiques (DPE) des bâtiments
- ✓ En favorisant le tri des déchets



#### Pilier Social

*Objectif* : améliorer le confort et le bien-être des occupants

- ✓ En développant la mise en place de dispositifs favorables aux mobilités douces
- ✓ En favorisant la diversité des services au sein du bâtiment et à proximité
- ✓ En renforçant la santé et la sécurité des occupants au sein des bâtiments



#### Pilier Gouvernance

*Objectif* : mobiliser l'engagement des parties prenantes à notre démarche vertueuse

- ✓ En formalisant des engagements ESG avec les prestataires
- ✓ En mettant en place des actions de sensibilisation des locataires/occupants

La SPPPICAV a la conviction que la performance durable et la création de valeur à long terme passent par l'intégration systématique de critères ESG dans son processus d'investissement. C'est pourquoi, lors de la présélection des investissements, la SPPPICAV s'engage à analyser systématiquement les données ESG des actifs à l'aide de sa **grille de notation des critères extra-financiers**.

En effet, la SPPPICAV s'est dotée d'une methodologie d'évaluation ESG propre. Chaque actif est évalué sur la base d'une grille de notation ESG regroupant des critères extra-financiers (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) pertinents au regard des caractéristiques ESG promues, et adaptés à la typologie d'actifs.

La grille de notation se compose de 36 critères extra-financiers et couvre les 14 thématiques suivantes :

Piliers	Thématiques	Nombre de critères
E	Energie	4
	Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES)	2
	Energie Renouvelable	2
	Ressources et déchets	1
	Eau	2
	Biodiversité	1
S	Confort & bien-être	2
	Santé & Sécurité	4
	Mobilité	4
	Services rendus aux occupants	1
	Accessibilité	2
G	Parties prenantes	8
	Achats responsables	1
	Résilience au changement climatique	2

Les actifs évalués reçoivent une « **note ESG** » en l'état ainsi qu'une note ESG prévisionnelle qui doit être atteinte à la fin d'un plan d'action triennal associé. La notation ESG d'un actif est comprise entre 1 et 100 points. La Société de gestion a fixé une « note-seuil » qui est de 57 /100.

La stratégie de la Société de gestion est d'améliorer continuellement sa classe d'actifs au travers d'investissements plus durables et écoresponsables – approche « *Best-in-Progress* ». L'objectif des actifs en portefeuille (et futurs) est donc d'atteindre, ou de maintenir le cas échéant, cette note-seuil.

Dans le cadre de son **processus d'investissement**, la SPPPICAV fait des caractéristiques ESG une condition déterminante de la poursuite de l'investissement :

- Si l'actif évalué atteint la note-seuil fixée par le fonds OU si son plan d'action triennal permet une progression de la note ESG de l'actif de 20 points, le processus d'investissement peut se poursuivre ;
- Si l'actif évalué ne rentre pas dans la stratégie ESG définie, le processus d'investissement s'arrête.

La SPPPICAV prend en compte les critères ESG dès la phase de pré-acquisition mais également **pendant toute la durée de détention de l'actif**. Chaque actif évalué en portefeuille fait l'objet d'un suivi continu par les équipes opérationnelles de la Société de gestion afin d'actualiser les données extra-financières et mettre à jour, le cas échéant, la note ESG.

Si un actif présent en portefeuille n'est plus cohérent avec la stratégie ISR définie par la SPPPICAV et/ou que sa note ESG est trop faible, la Société de gestion prendra la décision d'arbitrer cet actif à la vente.

A ce jour, la SPPPICAV n'est investie qu'en actifs immobiliers que ce soit en direct ou via ses filiales.

Dans le cadre de la labellisation ISR, au moins 90% en valeur du portefeuille de la SPPPICAV doit faire l'objet d'une analyse ESG. La part des actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une évaluation extra-financière représente **98,5%** en valeur du portefeuille au 31/12/2023.

La SPPPICAV s'est également fixée des **indicateurs de durabilité pertinents** qui font l'objet d'un reporting intégré au Rapport ESG publié chaque année sur le site internet de la Société de gestion. Ces indicateurs permettent de rendre compte de la réalisation des caractéristiques ESG promues.

Les indicateurs de durabilité de la SPPPICAV portent sur les thématiques suivantes :

- Energie
- Gaz à effet de serre
- Déchets
- Mobilité
- Services
- Santé & Sécurité
- Parties prenantes

Un **Comité ISR**, présidé par le Responsable ISR de la Société de gestion, se réunit à une fréquence mensuelle afin de suivre l'avancée des engagements ESG pris par la SPPPICAV et la progression des plans d'actions d'amélioration ESG de chaque actif. Les membres du comité s'assurent également de la cohérence de la stratégie ISR définie.

La SPPPICAV porte également une attention particulière sur l'implication et la sensibilisation de ses parties prenantes clés à sa démarche extra-financière (property managers, collaborateurs, prestataires de travaux, syndicats, etc.). A ce titre, la Société de gestion demande à certaines de ses parties prenantes un engagement écrit, qui se traduit par la signature d'une **charte ESG et/ou l'ajout d'une clause ESG contractuelle**.

- **Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement**

La Société de gestion V Patrimoine s'engage à rendre accessible au public, ou à transmettre gratuitement sur simple demande, tout document utile permettant d'apprécier sa démarche extra-financière (méthodologie d'évaluation ESG, politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, déclaration PAI, Article 10 SFDR, ...).

Un **Rapport ESG annuel** sera également publié sur le site internet de V Patrimoine (première publication mars 2025), conformément aux exigences du label ISR. Ce rapport rendra compte notamment de l'avancée de la démarche ISR du fonds, de la progression des indicateurs de durabilité et de l'implication des parties prenantes.

Le présent rapport relatif à l'article 29 de la loi Energie et Climat (LEC) est accessible chaque année sur la plateforme Climate Transparency Hub ainsi que sur le site internet de la Société de gestion.

Des informations sur les modalités de prise en compte des critères ESG sont également insérées dans la documentation réglementaire et précontractuelle du fonds (DIC, prospectus intégrant l'annexe II SFDR, document d'information préalable).

- **Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci**

L'OPPCI V Fund Immo I a obtenu le label d'Etat ISR (Investissement Socialement Responsable) le 6 mars 2024, délivré par l'organisme AFNOR Certification.

L'OPPCI s'engage désormais à respecter les exigences du Référentiel du label ISR Immobilier. Un audit annuel est réalisé dans le cadre de cette labellisation par l'organisme de délivrance du label afin de veiller au respect et à la bonne application du référentiel.

II. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 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)

- **Liste des produits financiers et part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le montant total des encours gérés par l'entité**

La Société de gestion gère un seul fonds, la SPPICAV V Fund Immo I qui se classe article 8 SFDR à la suite de l'obtention du label ISR.

La répartition du portefeuille de V Fund Immo I au 31/12/2023 se décompose comme suit :

	OPPCI V Fund Immo I
Part en € des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG	144 758 164 €
Part en % des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG	98,46 %
<b>Montant total des encours sous gestion</b>	<b>147 028 164 €</b>