



PATRIMOINE

RAPPORT INVESTISSEUR RESPONSABLE

Rapport sur la Loi Energie Climat

Exercice 2024



TABLE DES MATIERES

I.	Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance	3
▪	Résumé de la démarche	3
▪	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	6
▪	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	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
▪	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	7

Document publié le 25/06/2025

V PATRIMOINE – 400 Promenade des Anglais 06200 NICE

Tel : +33 (4).22.13.12.07 Site internet : www.vpatrimoine.com Mail : 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 société de gestion V PATRIMOINE gère un seul fonds : l'OPPCI V FUND IMMO I.

L'OPPCI V FUND IMMO I se donne à cœur de promouvoir les caractéristiques environnementales, sociales et de bonne gouvernance (ESG) suivantes :



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 prise en compte de ces objectifs ESG est le fil conducteur de la stratégie mise en place au niveau de l'OPPCI pour la gestion courante des actifs immobiliers qu'il détient.

Il est rappelé que l'OPPCI n'a pas pour objectif de réaliser des investissements durables.

Au titre de l'année 2024, première année de labellisation, V PATRIMOINE a réalisé un important travail de fiabilisation de la donnée ESG et a réalisé plusieurs actions afin de répondre aux caractéristiques environnementales et sociales promues, notamment :

- La mise en place et le suivi de plans d’actions d’amélioration ISR pour chaque actif immobilier évalué, afin de faire progresser la note ESG de chacun de ces actifs en cohérence avec les caractéristiques ESG promues,
- L’évaluation en termes ESG de 98,8 % en valeur de ses actifs sous gestion,
- La sensibilisation et l’engagement de ses parties prenantes. V PATRIMOINE a envoyé une Charte ESG à l’ensemble des syndicats de copropriété pour signature. Concernant les Property Managers, une annexe spécifique au mandat de gestion et une convention ISR sont en cours de signature.

V PATRIMOINE n’a pas réalisé d’acquisition sur l’année 2024 mais son processus d’investissement a été revu afin d’y intégrer l’évaluation ESG systématique des actifs dont l’acquisition est envisagée. Les gérants financiers tiennent désormais compte de cette évaluation avant de prendre leur décision d’investissement.

En effet, V PATRIMOINE s’est dotée d’une **méthodologie d’évaluation ESG propre**.

Avant tout nouvel investissement, l’actif envisagé est évalué sur la base d’une *grille de notation ESG* regroupant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) pertinents au regard des caractéristiques ESG promues, et adaptés à la typologie d’actifs.

A l’issue de la première année de labellisation, la grille de notation ESG n’a pas fait l’objet de modification. Elle se compose de 36 critères extra-financiers et couvre les 14 thématiques suivantes :

<i>Piliers</i>	<i>Thématiques</i>	<i>Nombre de critères</i>
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

Dans le cas où l’actif obtient une note en dessous de la note-seuil fixée par V PATRIMOINE, un *plan d’amélioration* de la note ESG *sur 3 ans* est proposé dans le but d’atteindre la note-seuil du fonds, ou de faire progresser la note globale du parc de 20 points.

Dans le cas où :

- le plan d’action financièrement acceptable ne serait pas suffisant pour atteindre la note-seuil ou une progression de 20 points
- ou le plan d’action nécessaire pour atteindre la note-seuil ou une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable,

Le Comité d’investissement de la société de gestion refusera l’acquisition pour l’OPPCI labellisé ISR.

De façon mensuelle, le **Comité ISR** de V PATRIMOINE se réunit afin de suivre l'évaluation ESG des actifs immobiliers du portefeuille de l'OPPCI et la mise en œuvre des plans d'actions ISR associés.

L'objectif est de faire progresser les notes ESG de chacun des actifs immobiliers évalués afin d'atteindre les caractéristiques ESG promues. L'OPPCI adopte une démarche « *Best-in-Progress* » en améliorant les performances de son parc immobilier existant.

La note globale ESG initiale du parc immobilier évalué de la SPPICAV est de 22,03. Avec la mise en œuvre des plans d'action sur trois ans, cette note ESG est projetée à 48,09, ce qui met en évidence une progression significative de 20 points.

V PATRIMOINE a également fixé des indicateurs de durabilité qui font l'objet d'un reporting intégré au Rapport ESG publié chaque année sur son site internet (premier Rapport ESG publié en 2025 au titre de l'année 2024). Ces indicateurs permettent de rendre compte de la réalisation des caractéristiques ESG promues et portent sur les thématiques suivantes :

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

A ce jour, l'OPPCI V FUND IMMO I ne prend pas en compte les principales incidences négatives (PAI) de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les données actuellement recueillies ne permettent pas de rendre pleinement compte de ces incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

La société de gestion travaille activement à la fiabilisation des données ESG afin de prendre en compte les PAI dans les meilleurs délais.

- **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**

V PATRIMOINE s'engage à rendre accessible aux investisseurs, 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...).

Le Rapport ESG annuel est publié sur le site internet de la société de gestion conformément aux exigences du label ISR. Ce rapport rend compte notamment de l'avancée de la démarche ESG de l'OPPCI, 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 de l'OPPCI (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) en mars 2024, délivré par l'organisme AFNOR Certification.

A ce titre, il s'engage à respecter les exigences du Référentiel du label ISR Immobilier. Un audit annuel est réalisé dans le cadre de la labellisation par l'organisme de délivrance du label afin de veiller au respect et à la bonne application du référentiel. Un avis favorable a été émis lors du premier audit de contrôle qui s'est déroulé en mars 2025.

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**

L'OPPCI V FUND IMMO I est classé Article 8 SFDR.

La répartition du portefeuille de l'OPPCI V FUND IMMO I au 31/12/2024 se décompose comme suit :

	OPPCI V Fund Immo I
Part en € des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG	124 426 500 €
Part en % des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG	98,84 %
Montant total des encours sous gestion	125 884 500 €