



PATRIMOINE

RAPPORT INVESTISSEUR RESPONSABLE

Rapport sur la Loi Energie Climat

Exercice 2022



TABLE DES MATIERES

Démarche générale de V PATRIMOINE sur la prise en compte des critères ESG	3
Résumé de la démarche	3
Univers d'investissement : les objectifs ISR de V PATRIMOINE	3
Due Diligence à l'Acquisition	4
Moyens et stratégie mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique	5
Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement	6
Engagement des parties prenantes.....	7
Démarche active de V PATRIMOINE à l'obtention du Label ISR	7
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)	8

Document publié le 28 juin 2023

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

ASPIM
ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

Unis
Les professionnels
de l'immobilier

Conformément à l'article 29 de la loi 2019-1147 relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019, 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.

DEMARCHE GENERALE DE V PATRIMOINE SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG

RESUME DE LA DEMARCHE

UNIVERS D'INVESTISSEMENT : LES OBJECTIFS ISR DE V PATRIMOINE

La stratégie de V PATRIMOINE est d'améliorer continuellement sa classe d'actifs au travers d'investissements plus durables et écoresponsables.

Dans le cadre de sa démarche active pour la transition énergétique et écologique de son parc immobilier et l'obtention du Label ISR, la Société de gestion a défini ses objectifs ISR, tel que ci-après :

Pilier Environnemental (E)

L'objectif de V PATRIMOINE est de réduire l'empreinte environnementale de ses bâtiments

- En améliorant les performances énergétiques (DPE) de son parc immobilier
- En réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES)
- En favorisant le tri des déchets

Pilier Social (S)

L'objectif de V PATRIMOINE est d'améliorer le confort & le bien-être des occupants (mobilité, sécurité, services)

- En développant la mise en place de dispositifs favorables aux mobilités douces (dans les bâtiments et à proximité)
- En favorisant la diversité des services au sein des bâtiments et à proximité
- En renforçant la santé et la sécurité des occupants au sein des bâtiments

Pilier Gouvernance (G)

L'objectif de V PATRIMOINE est de mobiliser l'engagement des parties prenantes à sa démarche vertueuse

- En mettant en place des engagements ESG avec nos prestataires
- En menant des actions de sensibilisation auprès des occupants
- En soutenant l'emploi local par la sollicitation de prestataires techniques à proximité des actifs

V PATRIMOINE a élaboré une grille de notation des critères E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance) afin de suivre la performance extra-financière des actifs immobiliers gérés au sein de l'OPPCI V FUND IMMO I.

Cette grille comprend **36 critères** répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du **Référentiel du Label ISR Immobilier** (pondérations relatives de chaque pilier et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR de la Société de gestion et pour s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

V PATRIMOINE a également déterminé une note-seuil pour son fonds V FUND IMMO I. La note-seuil a été définie en :

- ⇒ **Evaluant un actif type** (classique), représentatif de l'univers d'investissement de l'OPPCI V FUND IMMO I selon les informations disponibles (benchmark de l'OID 2022, éléments réglementaires, etc.).
- ⇒ S'appuyant sur un **benchmark interne**. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine de l'OPPCI V FUND IMMO I. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée ou des appréciations définies en interne en cohérence avec la stratégie définie pour le fonds.

Il est important de noter que la notion de note-seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par V PATRIMOINE pour l'OPPCI V FUND IMMO I et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

Ainsi, la **note maximale de 100** n'est pas un objectif recherché par le fonds.

DUE DILIGENCE A L'ACQUISITION

Avant tout nouvel investissement, l'équipe Acquisitions de V PATRIMOINE remplit une grille de notation ESG avec les informations qu'elle détient afin de faire ressortir une « **note ESG** » de l'actif concerné.

Pour chaque étude de dossier, une grille « en l'état » est complétée ainsi qu'une grille avec un plan d'actions prédéfini et un chiffrage, afin d'évaluer le montant des travaux alloués à l'amélioration de la classe d'actif et ainsi l'impacter sur la valeur de l'actif.

V PATRIMOINE s'engage à prendre automatiquement en compte les critères ESG au travers de la négociation des actifs. Si la société évalue les impacts environnementaux, sociaux ou de gouvernance trop nuisibles, elle ne poursuit pas l'investissement.

Lors des contrôles pré-acquisition, si la note ESG de l'actif est en dessous de la note-seuil du fonds, un **plan d'amélioration** de la note ESG est proposé par l'équipe Acquisitions en collaboration avec son Assistant à Maitrise d'Ouvrage, sur **trois ans**, dont l'objectif sera d'atteindre a minima la note-seuil, ou de faire progresser la note de 20 points.

Un suivi sera effectué annuellement sur l'évaluation ESG des actifs et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés.

V PATRIMOINE prend également en compte les **risques associés au changement climatique et à la biodiversité** dans ses décisions d'investissement. Ces critères ont été intégrés dans la grille de notation ESG dans le cadre de la labellisation ISR du Fonds (*matériaux recyclés, recyclables et bas carbone*).

MOYENS ET STRATEGIE MIS EN ŒUVRE POUR CONTRIBUER A LA TRANSITION ENERGETIQUE ET ECOLOGIQUE

V Patrimoine a choisi de développer une démarche dite « **Best-in-Progress** », en cherchant à améliorer continuellement son parc immobilier existant.

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, des mesures de **réduction de la consommation énergétique** sont mises en place dans les parties communes ainsi que dans les parties privatives afin de contribuer à l'amélioration énergétique du parc (*ex. : double vitrage, remplacement des menuiseries, mise en place de VMC, isolation, détecteur de présence, variateur d'intensité, ...*).

Les actifs dont le mode de chauffe est au gaz ou au fioul sont quasi-systématiquement remplacés par un mode de chauffe électrique, si l'actif le permet, comprenant chauffe-eau électrique, climatisation réversible et VMC double flux (liste non exhaustive).

Dans le cadre de la labellisation, une étude de faisabilité d'implantation de dispositif d'énergies non renouvelables sera réalisée au cas par cas en considération de l'actif. Un contrat avec un prestataire d'ENR sera conclu dans le cas des monopropriétés, et proposé au syndic dans le cas des copropriétés.

En matière écologique, la Société de gestion étudiera le nombre de flux de tri dans les actifs et entamera les démarches nécessaires auprès des communes afin de favoriser le tri sélectif.

Une attention particulière est également portée sur les options de proximité de transports en commun aux abords des actifs ainsi que sur les dispositifs favorables à la mobilité douce (*vélos, trottinettes, ...*) et électrique.

Dans les cas où l'actif le permet, des racks à vélos avec kit d'entretien seront installés afin de favoriser le confort des occupants.

La Société de gestion s'engage dans une démarche plus socialement responsable en favorisant d'avantage la collaboration avec des prestataires locaux basés entre 0 et 100 km de l'actif.

Conformément à l'article L533-22-2-4 du code monétaire et financier, V PATRIMOINE s'est fixé un objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes à **50/50**. Cet objectif est actualisé chaque année. A ce jour, la Société de gestion tient son objectif et compte 12 collaborateurs dont 7 femmes et 5 hommes. Les gérants financiers sont au nombre de 3, dont 2 femmes et 1 homme. L'équipe Acquisitions est mixte avec 1 femme et 1 homme. Enfin, le comité d'investissement de V PATRIMOINE regroupe 2 femmes et 2 hommes.

CONTENU, FREQUENCE ET MOYENS UTILISES POUR INFORMER LES SOUSCRIPTEURS OU CLIENTS SUR LES CRITERES RELATIFS AUX OBJECTIFS ESG PRIS EN COMPTE DANS LA POLITIQUE ET LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

V PATRIMOINE s'engage à rendre accessible au public, ou à transmettre sur simple demande, tout document utile aux fins d'appréciation de son implication dans sa démarche ISR, notamment :

- sa Charte ESG
- sa méthodologie d'évaluation ESG
- sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes
- des informations sur sa politique d'intégration des risques en matière de durabilité dans ses décisions d'investissement
- des informations sur la manière dont sa politique de rémunération est adaptée à l'intégration des risques en matière de durabilité

La société de gestion rend également chaque année accessible son Rapport d'Investissement Socialement Responsable relatif à l'article 29 de la loi Energie et Climat (LEC) sur la plateforme Climate Transparency Hub ainsi que sur son site internet.

Des informations sur les modalités de prise en compte des critères ESG seront également insérées dans la documentation réglementaire du Fonds ainsi que dans le rapport annuel de gestion de la Société de gestion.

A noter que certains documents cités ci-avant sont en cours de finalisation par les équipes de V PATRIMOINE à ce jour.

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

ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

V PATRIMOINE a la conviction que sa démarche ISR ne peut fonctionner qu'avec **l'implication de l'ensemble des parties prenantes** dans ses différents objectifs ESG. C'est pourquoi la société met l'accent sur :

- ⇒ L'intégration des différentes clauses ESG ou annexes dans les contrats ;
- ⇒ La mise à disposition d'outils d'information, de livrets/guides pour les locataires ou de différentes propositions d'actions de sensibilisation ;
- ⇒ La distance entre l'actif et l'antenne locale de rattachement des prestataires techniques.

La politique d'engagement des parties prenantes est en cours de finalisation par les équipes V PATRIMOINE.

DEMARCHE ACTIVE DE V PATRIMOINE A L'OBTENTION DU LABEL ISR

En 2021, V PATRIMOINE a mandaté le **Cabinet d'expertise en immobilier durable ETHIKET** pour l'accompagner dans sa démarche ISR.



Le Label ISR (Investissement Socialement Responsable) est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Créé en 2016, il a été étendu à la gestion immobilière par un arrêté ministériel du 23 juillet 2020.

Valeur ajoutée du Label ISR :

- Un **gage de crédibilité et de visibilité** pour les fonds labellisés ISR
- Une **garantie de transparence** et de **qualité de la gestion ISR** pour les investisseurs



« Notre secteur professionnel, l'immobilier, au regard de ses impacts, constitue un levier incontournable dans la préservation de l'environnement et doit s'engager dans la transition écologique et sociétale. »

V PATRIMOINE travaille activement à l'obtention du Label ISR à horizon début 2024.

Depuis janvier 2023, V Patrimoine est accompagné dans le cadre de la labellisation du Fonds V FUND IMMO I par un Assistant à Maitrise d'Ouvrage externe, **la société HLC TRAVAUX & ENERGIE**, qui assure les missions de suivi, pilotage et coordination du dispositif.

LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNES EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT (UE) 2019/2088 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL DU 27 NOVEMBRE 2019 SUR LA PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE DANS LE SECTEUR DES SERVICES FINANCIERS (SFDR)

A la date du présent rapport, V PATRIMOINE gère un seul fonds, **l'OPPCI V FUND IMMO I**. Celui-ci étant classé article 6 SFDR. Son encours de 144 610 542,02 € au 31 mars 2023 représente 100% des actifs gérés par la société de gestion.