

Article 10 SFDR

Au regard du Règlement (UE) 2019/2088

V PATRIMOINE SAS est une société de gestion de portefeuille agréée par l’Autorité des marchés financiers, dont le programme d’activité est centré sur la création de véhicules d’investissements immobiliers résidentiels (FIA) ainsi que le Conseil en Investissement Immobilier.

A ce jour, V PATRIMOINE gère un seul fonds d’investissement : **l’OPPCI V FUND IMMO I**, qui vise à constituer un portefeuille immobilier, spécialisé dans l’immobilier résidentiel en France, en investissant dans des immeubles destinés à un usage d’habitation et en gérant le parc avec des acteurs expérimentés et reconnus.

RESUME

La SPPPICAV V FUND IMMO I est engagée dans une démarche extra-financière et a obtenu, à ce titre, le **label d’Etat ISR** (Investissement Socialment Responsable) en mars 2024. Elle promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n’a pas pour objectif l’investissement durable.

Dans le cadre de sa démarche ESG, la SPPPICAV prend en compte **dès la phase de pré-acquisition et pendant toute la durée de détention de l’actif** des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), en sus des critères purement financiers.

La SPPPICAV s’est dotée d’une **méthodologie 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 du fonds.

Dans le cadre de sa labellisation ISR, la part du patrimoine de la SPPPICAV ayant fait l’objet d’une évaluation ESG représente à ce jour 97,9 % en valeur du portefeuille.

Afin de mesurer la réalisation des caractéristiques ESG qu’elle promeut, la SPPPICAV s’est fixée des **indicateurs de durabilité** qui font l’objet d’un reporting annuel détaillé et intégré au **Rapport ESG** publié annuellement sur le site internet de la Société de gestion www.vpatrimoine.com.

La SPPPICAV porte également une attention particulière sur l’implication et la sensibilisation de ses parties prenantes clés à sa démarche ISR (property managers, collaborateurs, prestataires de travaux, syndicats, etc.).

SANS OBJECTIF D’INVESTISSEMENT DURABLE

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n’a pas pour objectif l’investissement durable.

V PATRIMOINE

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

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU PRODUIT FINANCIER

Dans le cadre de sa stratégie ESG, la SPPPICAV promeut les caractéristiques environnementales, sociales et de bonne gouvernance suivantes :

Pilier Environnemental

Objectif : Réduire l’empreinte environnementale des bâtiments

- Améliorer les performances énergétiques (DPE) des bâtiments
- Favoriser le tri des déchets

Pilier Social

Objectif : Améliorer le confort et le bien-être des occupants (mobilité, sécurité, services)

- Développer la mise en place de dispositifs favorables aux mobilités douces (dans le bâtiment et à proximité)
- Favoriser la diversité des services au sein du bâtiment et à proximité
- Renforcer la santé et la sécurité des occupants au sein des bâtiments

Pilier Gouvernance

Objectif : Mobiliser l’engagement des parties prenantes à notre démarche vertueuse

- Mettre en place des engagements ESG avec les prestataires
- Mettre en place des actions de sensibilisation des locataires/occupants

STRATEGIE D’INVESTISSEMENT

Afin de veiller au respect des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier, les actifs détenus (ou à venir) font l’objet d’une analyse extra-financière **dès la phase de pré-acquisition**.

L’analyse extra-financière des actifs est réalisée via la complétude d’une **grille de notation ESG** élaborée par la Société de gestion. Cette grille de notation comprend 36 critères environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G) qui sont en lien avec l’atteinte des caractéristiques environnementales et sociales promues. Chaque grille est également assortie d’un éventuel plan d’action d’amélioration ESG sur trois ans.

Les actifs évalués reçoivent une « note ESG » en l’état ainsi qu’une note ESG prévisionnelle (à atteindre à la fin du plan d’action triennal). 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**. L’objectif des actifs en portefeuille est d’atteindre, ou de maintenir le cas échéant, cette note-seuil.

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

V PATRIMOINE

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

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* »).

Dans le cadre de son processus d'investissement, la SPPPICAV prend en compte les caractéristiques ESG et en fait une condition déterminante de la poursuite de l'investissement :

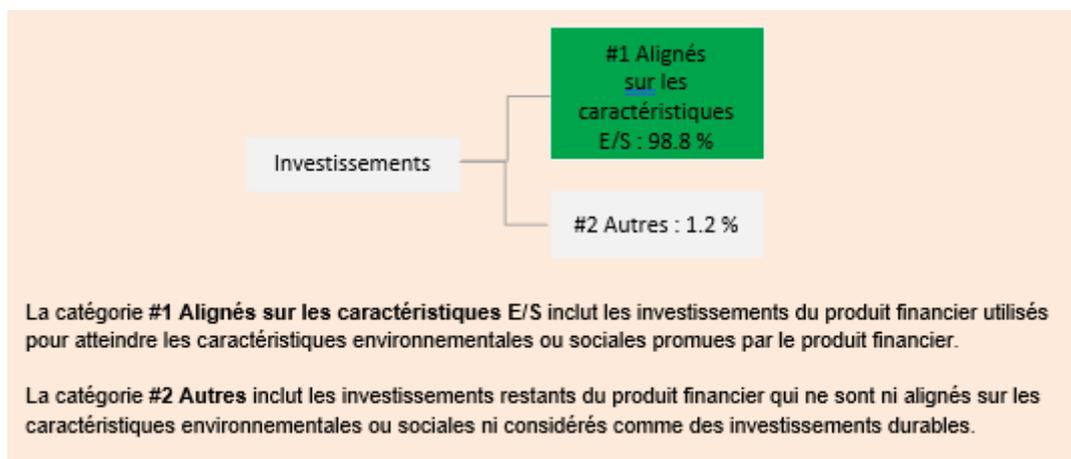
- Si l'actif évalué atteint la note-seuil fixée par le fonds OU si son plan d'action triennal permet une progression de la note ESG de l'actif de 20 points, le processus d'investissement peut se poursuivre ;
- Si l'actif évalué ne rentre pas dans la stratégie ESG définie par le fonds, le processus d'investissement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

La SPPPICAV n'a pas formalisé de politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires de ses investissements car, à ce jour, elle ne détient que trois filiales pour lesquelles elle est actionnaire majoritaire. Ces filiales ont seulement vocation à acquérir des biens immobiliers.

PROPORTION D'INVESTISSEMENTS

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 actuelle des actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une évaluation extra-financière représente **98.8% en valeur du portefeuille**.



Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres » correspondent aux actifs immobiliers détenus par la SPPPICAV ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG car ces derniers ont été **arbitrés à la vente**. Ces actifs n'ont donc pas vocation à rester dans le portefeuille de la SPPPICAV.

V PATRIMOINE

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

CONTROLE DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES

Le respect des caractéristiques environnementales et sociales promues par la SPPPICAV est assuré par les **contrôles internes** effectués en phase de pré-acquisition, en phase d'acquisition ainsi que pendant toute la durée de détention de l'actif (phase de gestion) par les équipes opérationnelles de la Société de gestion.

Un **contrôle permanent** est également effectué par le prestataire externe en charge de la conformité et du contrôle interne. Ces contrôles sont complétés par **l'audit annuel** dont est soumis la SPPPICAV dans le cadre de sa labellisation ISR.

Un **Comité ISR**, présidé par le Responsable ISR de la Société de gestion, se réunit de façon 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 s'est également fixée des **indicateurs de durabilité pertinents** au regard de sa stratégie ESG et en conformité avec les exigences du label ISR. Afin de suivre leur progression, ces indicateurs font l'objet d'un reporting annuel intégré au Rapport ESG publié chaque année sur le site internet de la Société de gestion.

Les indicateurs de durabilité font l'objet d'une revue trimestrielle par le Comité ISR de la Société de gestion.

Pour plus d'informations sur les indicateurs de durabilité, veuillez-vous référer à l'Annexe II du Prospectus de la SPPPICAV ou au document « Méthodologie d'évaluation ESG » disponible gratuitement sur le site internet de la Société de gestion www.vpatrimoine.com.

METHODES

La SPPPICAV utilise une méthodologie unique d'analyse et d'évaluation ESG des actifs.

Elaboration de la grille ESG

Une **grille de notation ESG** a été élaborée par les équipes de la Société de gestion, accompagnées du cabinet de conseil ETHIKET et de son Assistant à Maitrise d'Ouvrage, la société HLC Travaux & Energie.

Cette grille comprend 36 critères répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance et 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 ESG de la SPPPICAV et pour s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

A ce jour, la grille de notation ESG est systématiquement retranscrite dans une grille Excel conçue spécifiquement pour l'évaluation ESG des actifs en portefeuille de la SPPPICAV. Une note ESG par actif

V PATRIMOINE

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

est donc obtenue avant, mais aussi après la mise en place, à titre prévisionnel, d'un éventuel plan d'amélioration ESG sur trois ans.

Identification et pondération des critères ESG

La Société de gestion a défini une **échelle de notation des critères environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G)** présents dans la grille de notation ESG. Chacun de ces critères est évalué selon une ou plusieurs questions et à chacune de ces questions va correspondre une note calculée de la manière suivante :

- Selon les publications/référentiels sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie (ADEME) ou encore par le Gouvernement (Ministère de la Transition écologique et ministère de la Fonction publique), pour calculer par exemple la performance énergétique et carbone des actifs ;
- Selon les réglementations françaises et européennes en vigueur qui impactent le secteur de l'Immobilier, telle que la *Taxonomie Verte Européenne* ;
- Selon des référentiels généralistes et autres sources documentaires ;
- Selon la pertinence des critères. A titre d'exemple, pour les critères relevant d'une obligation réglementaire, l'échelle est adaptée en fonction du dépassement de l'objectif seuil minimum attendu par la loi ;
- Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Identification et pondération des thématiques ESG

Les 14 thématiques prises en compte dans la grille de notation ESG et la méthodologie d'évaluation des critères, sont les 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

SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNEES

V PATRIMOINE

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

La SPPPICAV collecte les données ESG de la façon suivante :

▪ **En phase d'investissement**

Pour chaque actif, un audit technique sera étoffé d'un inventaire détaillé et quantifié pour pouvoir obtenir un état des caractéristiques de l'actif relatives aux piliers E, S et G. La grille de notation ESG commence à être complétée lors de cette phase. Pour les critères non identifiés lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'information sera effectuée par l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage missionné à cet effet.

▪ **En phase d'exploitation**

La collecte et la mise à jour des données ESG sont pilotées par les équipes opérationnelles de la Société de gestion. Ces mises à jour comprennent toutes les initiatives prises en matière d'ESG (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.). Les grilles de notation ESG sont actualisées *ad hoc* après chaque amélioration impactant les caractéristiques ESG de l'actif concerné.

Les données recueillies sont traitées et stockées en interne par la Société de gestion.

LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNEES

La principale limite à la méthode d'évaluation ESG utilisée par la SPPPICAV réside dans le fait que la grille de notation ESG s'applique à tous les actifs détenus ou à venir. En effet, cette grille a été élaborée en se basant sur la typologie des actifs détenus par la SPPPICAV, cependant elle peut se révéler inadaptée face à certains actifs présentant des caractéristiques spécifiques.

La Société de gestion a donc élaboré en parallèle une **grille de notation ESG spécifique « rénovation »**, applicable uniquement aux actifs en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou faisant l'objet d'une réhabilitation. Les critères ESG ainsi que la pondération de ces critères ont été adaptés aux spécificités de ces actifs.

Par ailleurs, le portefeuille de la SPPPICAV compte à ce jour 97 actifs.

Ainsi, la taille du fonds permet de réaliser les évaluations et les plans d'amélioration sur la grille ESG au format Excel. Toutefois, le projet d'un outil informatique dédié au suivi ISR et est en cours de réflexion par **V Patrimoine**, afin de pouvoir traiter au mieux un plus grand nombre d'actifs. L'objectif est d'automatiser au maximum la collecte et la sauvegarde de la data spécifique ESG, de garantir l'intégrité, la fiabilité et l'actualisation des données issues d'une multitude de sources, et de traiter en continu les modifications intervenues sur l'analyse ESG du patrimoine.

Cet outil aura également pour but que les données soient accessibles simultanément pour tous les acteurs techniques intervenant sur les critères ESG.

Enfin, la Société de gestion veille à **sensibiliser ses collaborateurs sur les thématiques ISR/ESG** afin que ces derniers puissent contrôler la qualité des données collectées et garantir la fiabilité des évaluations ESG des actifs. Enfin, le Comité ISR mensuel mis en place au niveau de la Société de gestion permet un suivi de l'analyse ESG des actifs et des méthodes mises en place à cette fin.

V PATRIMOINE

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

DILIGENCE RAISONNABLE

La Société de gestion a **intégré dans son processus d'investissement** la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et en fait désormais une condition déterminante de la poursuite de l'investissement. Comme détaillé ci-avant, si l'actif sourcé n'est pas en cohérence avec la stratégie ESG définie par la SPPPICAV, alors le processus d'investissement s'arrête.

Chaque actif évalué en portefeuille fait l'objet d'un **suivi continu** par les équipes opérationnelles de la Société de gestion afin d'actualiser ses données extra-financières et mettre à jour, le cas échéant, sa note ESG.

Contrôle interne : un contrôle du processus d'investissement intégrant les aspects ESG est effectué par les équipes opérationnelles sensibilisées aux sujets ISR/ESG. Également, le **Comité ISR** assure un suivi mensuel de l'ensemble des évaluations ESG des actifs en portefeuille de la SPPPICAV et de la progression de leur plan d'action d'amélioration ESG.

Contrôles externes : un **contrôle permanent** est assuré par le prestataire de la Société de gestion en charge de la conformité et du contrôle interne. Également, dans le cadre de la labellisation ISR de la SPPPICAV, un **audit annuel** est réalisé par l'organisme certificateur afin de contrôler le respect de l'ensemble de la politique ESG mise en place (suivi des engagements ESG pris, suivi des investissements réalisés, suivi des plans d'action d'amélioration ESG, suivi des indicateurs de durabilité...).

POLITIQUES D'ENGAGEMENT

La SPPPICAV est convaincue que l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales qu'elle promeut ne peut se faire sans l'implication et la sensibilisation de ses différentes parties prenantes clés à sa démarche ISR. 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.

Pour plus d'informations sur l'engagement des parties prenantes, veuillez-vous référer au document « Politique d'engagement des parties prenantes clés » disponible gratuitement sur le site internet de la Société de gestion www.vpatrimoine.com.

Document mis à jour le 05/03/2025

V PATRIMOINE

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