ATLAND VOISIN

CODE DE TRANSPARENCE

SCPI Épargne Pierre Europe



19/01/2023

INVESTISSEMENT • SOCIALEMENT • RESPONSABLE • Label ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SOMMAIRE

I. Présentation du Code de Transparence 3
A. Préambule 3
B. Conformité au Code de Transparence 4
II. Liste du fonds concerné par ce Code de Transparence 5
III. Données générales sur la société de gestion 5
A. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code 5
B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ? 6
C. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? 6
D. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ? 6
E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? 7
F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ? 7
G. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ? 8
H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ? 8
I. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ? 9
J. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ? 9
IV. Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence 9
A. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ? 9
B. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ? 11
C. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ? 11
D. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ? 12
E. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ? 12
F. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ? 12
V. Processus de gestion 13
A. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 13
B. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 13

C. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir 13

D. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? 14

E. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?..... 14

F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? 14

VI. Contrôle ESG 15

A. Quelles sont les procédures de contrôles internes et / ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ? 15

VII. Mesures d'impact et reporting ESG 16

A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?..... 16

B. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ? 16

C. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ? 17

D. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?..... 18

Annexe 1 : Méthodologie d'évaluation ESG……19

I. Présentation du Code de Transparence

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public géré par des sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIM.

A. Préambule

Le label ISR

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Un label d'Etat

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel), et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Les valeurs ajoutées du label ISR sont :

- ⇨ 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.

Ce code de transparence a vocation à :

- ⇨ Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ;
- ⇨ Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Principe directeur

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

B. Conformité au Code de Transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la **SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE**. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux clients des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) **ATLAND Voisin**, pour le compte **d'EPARGNE PIERRE EUROPE**.

La société s'engage donc à être transparente.

La réponse complète au Code concernant la gestion ISR du fonds **EPARGNE PIERRE EUROPE** peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de **ATLAND Voisin**. Le fonds **EPARGNE PIERRE EUROPE** respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document sera rendu public sur le site internet de la société.

Paris, le 13/01/2023

II. Liste du fonds concerné par ce Code de Transparence

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé **EPARGNE PIERRE EUROPE**.

C'est une SCPI à capital variable ayant pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique (hors France) que locatif, permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir la distribution d'un revenu et la valorisation du prix de la part.

Stratégie dominante	Classes d'actifs principales	Zones géographiques	Labels/Certifications
Best-in-Progress	Bureaux Commerces Logements Logistiques & activités Infrastructures sociales	Europe (en particulier l'Espagne)	Audit en cours pour le Label ISR Immobilier

III. Données générales sur la société de gestion

A. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

La société de gestion en charge du fonds auquel s'applique le présent Code est **ATLAND Voisin**, filiale duGroupe **ATLAND**, Société par action simplifiées spécialisée en immobilier. Acteur pionnier en la matière, avec la création d'Immo Placement dès 1968, **ATLAND Voisin** est un créateur et gérant de produits collectifs immobiliers (SCPI – OPPCI). La société opère sur l'ensemble du marché français et européen depuis Paris et Dijon.



Téléphone	03 80 59 90 91
E-mail	contact@atland-voisin.com
Site internet	www.atland-voisin.com
Courrier	15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX
RCS	DIJON 310 057 625
AGRÉMENT AMF	N° GP-14000026

Figure 1 : Fiche d'identité – Société ATLAND Voisin (source : https://atland-voisin.com/)

B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

ATLAND Voisin est une Société de Gestion agréée par l'AMF en date du **22/07/2014** sous le numéro **GP-14000026**. **ATLAND Voisin** lance en 2013 son fonds immobilier le plus impactant sous forme d'une SCPI : **EPARGNE PIERRE.**

ATLAND Voisin pour le compte de sa future SCPI **EPARGNE PIERRE EUROPE,** souhaite prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle gère. A cette fin, elle compte s'engager dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, les autres parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, Administrateurs de biens et prestataires de maintenance). Cette démarche prend notamment forme par :

- L'obtention du *Label ISR Immobilier*[1] au bénéfice de la SCPI **EPARGNE PIERRE** en 2021 ;
- La signature des PRI (Principles for Responsible Investment) en 2022 ;
- L'adhésion à l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) en 2022.

C. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

ATLAND Voisin a initié une démarche d'obtention du Label ISR immobilier en faveur de la SCPI **EPARGNE PIERRE EUROPE**.

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes du fonds sera rendue disponible sur le site internet de la société.

D. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

L'évolution et le durcissement progressifs des réglementations nationales et internationales, favorisent l'émergence d'une « valeur verte » des actifs et plus certainement, d'une décote des actifs « non durables ». En cela, les risques climatiques ne sont pas différents des autres risques identifiés pour le patrimoine de **EPARGNE PIERRE EUROPE**. Ainsi, il est important de connaître l'environnement de chaque immeuble et son implantation. Ces points sont donc analysés systématiquement lors des audits d'acquisition.

Aussi, le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques des SCPI. De plus, il y a un objectif de cartographier l'ensemble du patrimoine du fonds **EPARGNE PIERRE EUROPE** géré selon son exposition aux risques climatiques. Ce point est notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition. Les équipes s'appuieront de l'outil Bat-Adapt'[2] ou d'un équivalent.

Un point est réalisé annuellement par le Comité ISR (Président de **ATLAND Voisin**, Directeur Technique, RCCI, Directeur Général Adjoint Asset Management et Directeur Général Adjoint des Investissement[3]), pour identifier les actifs du portefeuille qui sont plus exposés à l'un des risques climatiques.

Enfin, la grille ESG déployée qui sert de base à la démarche ISR d'**EPARGNE PIERRE EUROPE**, aborde la démarche d'intégrer l'exposition de l'actif aux principaux risques climatiques, et la réalisation d'actions spécifiques en faveur de la résilience des bâtiments. En effet, si une étude a été réalisée, un

[1] Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.
[2] Outil en libre-service "d'analyse de la vulnérabilité des bâtiments et de partage des bonnes pratiques d'adaptation", réalisé entre autres par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).
[3] Sur invitation : Cabinet de conseil ETHIKET représenté par Thomas ROCHEFORT et Chloé MARIDET.

plan d'actions peut être déployé. Il peut concerner des mesures sur les bâtiments eux-mêmes, sur les équipements liés aux bâtiments et leur exploitation, ou encore, sur l'organisation de l'activité de l'entreprise et les personnels. La philosophie d'investissement d'**ATLAND Voisin** est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue. Les actions seront donc réalisées progressivement pour chacun des actifs. Ainsi, cela permet d'anticiper et limiter la perte de valorisation qu'encourent les actifs gérés via la prise en compte de critères ESG.

E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La démarche d'investissement responsable est directement pilotée par le Président de la SGP, Monsieur Jean-Christophe Antoine, appuyée par la Responsable RSE/ISR et son équipe, qui ont en charge le suivi de l'activité ISR.

Également, le suivi des engagements ISR de la société est réalisé par une entreprise externe nommée **ETHIKET**. Celle-ci intervient notamment dans la labellisation ISR du fonds **ÉPARGNE PIERRE EUROPE**, et dans le suivi de la démarche globale de réduction des impacts négatifs et de prise en compte du risque de durabilité.

ETHIKET est un cabinet d'expertise en Investissement Socialement Responsable appliqué à l'Immobilier, fondée en 2019 par trois associés que sont Arnaud Dewachter, Cédric Nicard et Thomas Rochefort. L'objectif premier de la société est d'accompagner les investisseurs immobiliers dans le cadre de leur stratégie d'investissement responsable. **ETHIKET** accompagne déjà une dizaine de sociétés spécialisées dans ce secteur, dont **ATLAND Voisin.**

F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

ATLAND Voisin s'appuie en interne sur des collaborateurs formés aux enjeux de l'ISR, sur chacun des métiers clés de sa gestion.

De plus, **ATLAND Voisin** a délégué une mission de conseil et d'accompagnement dans une démarche ISR appliquée à l'Immobilier, à la société **ETHIIKET.** Celle-ci accompagne notamment la SGP dans sa démarche de labellisation ISR Immobilier du fonds **EPARGNE PIERRE EUROPE.**

Dans le cadre de chaque acquisition, les auditeurs techniques intervenant lors de la phase de Dues Diligences devront désormais intégrer des critères ESG. Ces derniers sont issus de la grille de notation ISR déployée dans le cadre du label ISR. En effet, cette dernière est composée de 40 critères définis par **ATLAND Voisin** et **ETHIKET,** afin d'évaluer la performance ESG de chaque actif selon un barème de 0 à 100. A la suite de chaque audit, l'actif bénéficiera d'une note ESG spécifique calculée en interne par les équipes en charge de l'ISR (vis-à-vis des données remontées par les auditeurs).

Lors de la gestion quotidienne des immeubles, ceux-ci seront réévalués chaque année selon ces critères ESG, notamment grâce aux informations fournies par les Administrateurs de biens intervenant sur le patrimoine considéré, et par les visites de terrain de chaque collaborateur de **ATLAND Voisin**.

Enfin, concernant le suivi énergétique des actifs de **EPARGNE PIERRE EUROPE**, la société de gestion s'appuiera sur une entreprise de services en ingénierie énergétique et environnementale**.**

G. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?

A l'échelle du **Groupe ATLAND**, diverses **actions de mécénat** son engagées :

- Création d'un fonds de dotation du Louvre (permettant la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et paysager) ;
- Adhérent à l'association Culture Prioritaire (parcours de culture générale et de culture des métiers à des jeunes issus des quartiers populaires afin de leur faciliter l'accès aux études supérieures et à la réussite professionnelle) ;
- Soutien financier et professionnel à deux sportives de haut niveau sur la route des Jeux Olympiques 2024 : Ninon GUILLON-ROMARIN (perchiste) et Béryl GASTALDELLO (nageuse) ;
- Signature d'une convention avec la Fondation Philippe Chartier (abritée à la Fondation de France, soutient depuis 2000 des projets de recherche contre la maladie d'Alzheimer).

De plus, le **Groupe ATLAND** a élaboré et déploie une **politique RSE** ambitieuse qui s'articule autour de trois axes :

- La garantie de la performance environnementale des activités ;
- La démocratisation d'un usage durable des lieux de vie et de travail ;
- La création d'un collectif mobilisé.

A l'échelle d'**ATLAND Voisin**, il existe une volonté d'avoir une politique engagée d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, notamment via la *labellisation ISR* de la **SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE** et de la **SCPI EPARGNE PIERRE** (déjà labellisée).

De plus, l'un de ces fonds, l'**OPPCI Dumoulin**, participe à l'évaluation *GRESB*, et s'engage dans le cadre de ses opérations immobilières de restructuration à référencer les actifs concernés sur la plateforme Cycle-up. Celle-ci permet de favoriser le réemploi des matériaux dans le cadre des opérations de déconstruction.

En outre, la SGP adhère à la **Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier** de *l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)*, et elle fait partie de **la Commission ISR** de l'*ASPIM*.

La SGP est également membre de *l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)* qui vise à favoriser la performance environnementale, sociale et sociétale de l'immobilier français et à valoriser toutes les démarches qui y contribuent.

Enfin, **ATLAND Voisin** est signataire des *Principles for Responsible Investment (PRI)*, qui est un réseau international d'investisseurs soutenu par les Nations Unies et qui travaillent à la mise en œuvre des principes d'investissements responsables à l'échelle planétaire.

H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?

Au 31/12/2022, il y a deux actifs dans le fonds d'Epargne Pierre Europe.

I. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?

Au 15/02/2023, 100% des actifs du fonds fait l'objet d'une démarche ISR.

J. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

Au 31/12/2022, la **SCPI EPARGNE PIERRE** d'**ATLAND VOISIN** est labellisée ISR.

IV. Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence

A. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

EPARGNE PIERRE EUROPE intègre la prise en compte des éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements. Ainsi, **ATLAND Voisin** s'engage notamment pour le fonds précité dont elle a la gestion, à appliquer les principes d'Investissement Socialement Responsable (ISR), obligeant une connaissance plus fine et un meilleur suivi de l'ensemble de ses actifs, selon les critères spécifiques ESG. Cet engagement prend forme notamment par l'obtention du *label ISR*.

Loin d'être une contrainte que s'impose **EPARGNE PIERRE EUROPE** dans sa gestion immobilière, l'intégration de ces facteurs, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participent à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur de son patrimoine sur le moyen et le long terme. Cette démarche ISR s'inscrit donc dans la droite ligne des objectifs de performance financière à long terme de **EPARGNE PIERRE EUROPE**. En effet, cette démarche extra-financière est un outil et un atout, qui permet, en connaissant dans le détail les actifs gérés, de se préparer le mieux possible aux évolutions futures du marché, du secteur, de la société et de la réglementation.

L'objectif principal de cette démarche ISR est de mieux connaître et maîtriser le patrimoine diversifié de **EPARGNE PIERRE EUROPE,** afin de pouvoir contribuer activement à l'atténuation des incidences négatives sur l'environnement et à la pérennité de son usage, soit en trouvant des actions locales et adaptées, soit en déployant des démarches de gestion vertueuses.

Conformément aux dispositions du *Référentiel Immobilier du label ISR*[4], la politique ISR de **EPARGNE PIERRE EUROPE** reposera sur les trois piliers E, S et G. Pour chacun d'eux, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères (40 critères au total déterminés pour la SCPI **EPARGNE PIERRE EUROPE**) :

Pilier Environnemental :

- ⇨ Objectif de réduire des principales incidences négatives environnementales des investissements du fonds :
  - En améliorant l'efficacité énergétique des bâtiments ;
  - En maîtrisant les émissions de GES, en suivant l'empreinte carbone des actifs lors des phases d'exploitation et de travaux des actifs et en assurant le suivi des fluides frigorigènes ;
  - En améliorant le processus de gestion et de tri des déchets sur les actifs ;
  - En mettant en place des actions pertinentes visant à réduire la pression sur la biodiversité (artificialisation des sols, étude écologique, etc.).

Pilier Sociétal :

- ⇨ Objectif de promouvoir des actifs répondant aux enjeux sociétaux et sociaux dans les grandes métropoles européennes :
  - En investissant dans des actifs facilement accessibles en transports en commun ;
  - En favorisant la mise en place d'équipements incitant à la mobilité douce (local vélos/trottinettes, facilités pour les cyclistes et/ou autres sportifs, etc.) et électrique (infrastructures de recharge de véhicule électrique, etc.) ;
  - En réduisant la pollution intérieure par la mesure et l'amélioration de la qualité de l'air dans les locaux.

Pilier de Gouvernance :

- ⇨ Objectif de mettre en place des actions visant à contribuer à la durabilité des actifs :
  - En sensibilisant les locataires, les gestionnaires d'immeubles et les fournisseurs ;
  - En sensibilisant les occupants/utilisateurs des locaux, notamment par la mise en place de livrets d'accueil et/ou de guides de gestes éco-responsables ;
  - En analysant la résilience au dérèglement climatique et en mettant en place des mesures permettant de minimiser l'exposition des bâtiments aux risques physiques.

Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 sera affectée à chacun des actifs de la SCPI **EPARGNE PIERRE EUROPE**. Les actifs situés sous la note seuil définit par la SCPI devront faire l'objet d'un plan d'action, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans comme prévu par le label ISR.

L'intégration de ces objectifs pourra parfois générer des investissements supplémentaires. Toutefois, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participeront à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur du patrimoine sur le moyen et le long terme. En effet, cette démarche extra-financière est un outil et un atout, qui permet, en connaissant dans le détail les actifs gérés, de se préparer le mieux possible aux évolutions futures du marché, du secteur, de la société et de la réglementation.

B. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?

Le suivi des engagements ISR est directement sous la responsabilité du Président de la Société de Gestion. Une responsable RSE, rattachée au **Groupe ATLAND**, assure le pilotage de la stratégie ISR et une chargée de missions ISR, rattachée à **ATLAND Voisin**, assure le suivi opérationnel. Ils sont accompagnés par un cabinet de conseil externe, **ETHIKET**.

La démarche est également contrôlée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Il procède au contrôle régulier de la bonne application de la politique ISR et des procédures dédiées.

En outre, pour chaque actif du fonds, un audit sera réalisé pour pouvoir obtenir une base de données internes. Cet audit intègrera désormais un formulaire regroupant des questions relatives aux piliers ESG. Par conséquent, l'évaluation et le suivi des critères ESG des actifs sera à présent réalisé. Cette collecte d'informations sera effectuée par les Administrateurs de biens intervenant sur le patrimoine, ou, le cas échéant, par des bureaux d'études techniques spécialisés.

La collecte des données, notamment ESG, est mise à jour par les équipes de gestion. Elles prennent en compte les travaux effectués sur les actifs, mais aussi les initiatives déployées pour acquérir ou maintenir des certifications en exploitation, ou toutes autres initiatives prises.

Un outil interne a été déployé pour permettre de mettre à jour les informations des visites sur sites de tous les intervenants, y compris les éléments ESG.

Par ailleurs, une nouvelle solution informatique (en mode SAAS[5]), destinée à automatiser la collecte et sauvegarder la data spécifique ESG, est en cours de déploiement. L'outil doit permettre d'assurer le suivi des actions ESG effectuées sur le patrimoine. Il permettra de garantir l'intégrité et la fiabilité des données issues d'une multitude de sources, et leur actualisation de manière automatique et dynamique.

De plus, la collecte et le suivi des données relatives aux consommations énergétiques, sera assurée par un consultant externe.

Lors de l'acquisition, des bureaux d'études spécialisés ou Bureau de contrôle généralise sont missionnés pour effectuer des audits techniques et environnementaux et/ou énergétiques. Ces derniers intègrent désormais la grille ESG à leur contrôle et y ont été sensibilisés, afin de pouvoir correctement la remplir.

C. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Afin de noter chaque actif selon ses performance ESG, **ATLAND Voisin** a défini une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100. Celle-ci est composée de 40 critères répartis selon les trois piliers E, S et G (liste non exhaustive) :

- Environnementaux : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, présence d'énergie renouvelable, consommation d'eau, gestion des déchets et présence de biodiversité ;
- Sociétaux : mobilité et déplacements, santé et sécurité des occupants, confort et bien-être, services rendus aux occupants, accessibilité ;
- Gouvernance : Résilience au changement climatique du bâtiment, achats responsables et sensibilisation des parties prenantes.

[5] Software As A Service

D. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

Concernant ce point, la base de données Bat-Aadapt' mise à disposition par l'*OID* peut être utilisée. Elle permet de mesurer les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- Vague de chaleur ;
- Sécheresses ;
- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondations ;
- Submersion marine.

Le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques des SCPI. L'objectif est de cartographier l'ensemble du patrimoine du fonds **EPARGNE PIERRE EUROPE** géré selon son exposition aux risques climatiques. Ce point sera notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition. Ce travail sera effectué sur l'outil Bat-Adapt' ou un équivalent.

Enfin, **ATLAND Voisin** souhaite être un acteur moteur en matière de performance environnementale, ce qui se traduit notamment dans les objectifs intégrés dans la stratégie d'investissement.

E. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

Cf. l'Annexe 1 : Méthodologie de l'évaluation ESG, en page 19.

F. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers sera effectuée par tous les collaborateurs qui auront des informations pertinentes quant à l'évolution de celle-ci.

Lors du comité ISR, qui se réunira trimestriellement, certains actifs seront revus et leur note et/ou leurs plans d'action seront mis à jour le cas échéant.

Annuellement, l'équipe en charge de l'ISR réalisera une révision complète des notes du patrimoine.

V. Processus de gestion

A. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Dans le fonds **EPARGNE PIERRE EUROPE**, l'intégralité des actifs fera l'objet d'une notation ESG (via la grille ESG) avant acquisition, puis en cours de gestion.

B. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Au travers des trois piliers ESG, la grille ESG inclut systématiquement des critères relatifs au changement climatique et à la transition écologique, tels que :

- ⇨ La performance énergétique ;
- ⇨ Les émissions de GES ;
- ⇨ La réversibilité ;
- ⇨ La résilience au changement climatique ;
- ⇨ La biodiversité.

La SCPI **EPARGNE PIERRE EUROPE** intègrera donc une approche ESG dès la phase amont de l'investissement via cette grille. Puis, en phase d'investissement, **ATLAND Voisin** souhaite améliorer la qualité ESG des actifs via des actions pertinentes pour accroitre leur valorisation.

Par ailleurs, les thématiques Énergie et GES sont considérées comme des problématiques importantes dans le secteur d'activité de l'immobilier. Par conséquent, une pondération importante leur a été attribuée dans le pilier E, afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action y étant relatifs.

Un recensement et une mise en place d'une plateforme de mesure des consommations d'énergie, et un appel d'offres auprès de fournisseurs d'énergie est en cours de déploiement. Cela permettra notamment de favoriser l'approvisionnement des immeubles en énergies renouvelables.

Pour terminer, c'est l'approche « Best-in-Progress » qui est au cœur de la stratégie ISR du fonds. Elle est essentielle pour relever les défis liés à l'atténuation des changements climatiques.

C. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir

La volonté de la société de gestion est d'analyser l'ensemble des actifs du fonds.

Dans le cas particulier où certains actifs n'ont pas encore d'analyse ESG, par exemple s'ils ont été acquis récemment et que l'analyse ESG n'a pas pu être complète, ou si l'actif est en cours d'arbitrage, **EPARGNE PIERRE EUROPE** s'engage à ce que la valeur de cette poche ne dépasse pas 10% de la valeur totale des actifs du fonds.

Ainsi, les actifs ne faisant pas encore l'objet d'une analyse ESG, bénéficieront d'une analyse ESG dans les 12 mois, ou seront vendus.

D. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

La méthodologie d'évaluation initialement mise en place sur l'outil Access a été revue et quelque peu modifiée, afin de pouvoir être déployée sur le nouvel outil informatique de notation et de suivi ESG Bazimo. Ce nouvel outil offre la possibilité à l'ensemble des Directions concernés par la démarche ISR (Direction Investissement, Direction Technique, Direction Asset Management et Gestion Locative) d'avoir un accès simple et rapide aux notations ESG de l'ensemble des actifs qui constituent le patrimoine d'**EPARGNE PIERRE EUROPE**. Les personnes concernées pourront ainsi suivre l'évolution ESG des actifs, et compléter le suivi des plans d'action ESG.

De plus, le processus d'évaluation ESG a été formalisé et présenté à l'ensemble des Directions concernées. Le processus de gestion ESG est en cours de finalisation, et sera prochainement pleinement opérationnel.

E. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le fonds ne contribuera pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de *l'article L3332-17-1 du Code du Travail*.

F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Le fonds n'investira pas dans les OPC.

VI. Contrôle ESG

A. Quelles sont les procédures de contrôles internes et / ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

La dimension ESG du fonds est intégrée au plan de contrôle de **ATLAND Voisin**, selon les trois niveaux suivants :

⇨ Un contrôle par les équipes opérationnelles et l'équipe interne en charge de l'ISR.

Au niveau opérationnel, les gérants ont un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque valeur (via un outil interne commun) leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;

⇨ Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne ;

Le dispositif de contrôle interne permet un suivi régulier de la conformité du portefeuille au regard des indicateurs de risque spécifiques, mais également des contraintes multiples du fonds (y compris sur le plan ESG). Ce suivi indépendant garantit la conformité du fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société.

⇨ Un contrôle par un auditeur externe agréé.

Le fonds **EPARGNE PIERRE EUROPE** fera l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit externe qui sera renouvelé tous les 3 ans, et entre temps, est prévu un audit de contrôle réalisé chaque année par un auditeur externe.

VII. Mesures d'impact et reporting ESG

A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La méthodologie de l'approche ESG du fonds se déclinera de la manière suivante :

- L'analyse ESG des actifs lors de la phase d'audit d'acquisition ;
- La mise en place et le suivi des plans d'action visant à l'amélioration de la performance ESG des actifs en gestion ;
- Un suivi annuel de 8 indicateurs extra-financiers relatifs à l'ensemble du patrimoine d'**EPARGNE PIERRE EUROPE,** permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds annuellement.

Sur le fonds **EPARGNE PIERRE EUROPE**, seront analysées chaque année les données de consommations d'énergie pour vérifier l'alignement du fonds aux objectifs environnementaux.

B. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Le suivi de la performance ESG des actifs du fonds **EPARGNE PIERRE EUROPE** se fera via **9 indicateurs** détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds :

Piliers	Indicateurs
Environnement	⇨ Consommation énergétique réelle tout fluide et tout usage rapporté au m² ; ⇨ Emission de GES rapporté au m² ; ⇨ Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité.
Social	⇨ Part des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800m ; ⇨ Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude/mesure de la qualité de l'air ; ⇨ Part du patrimoine bénéficiant d'au moins 3 dispositifs favorisant la mobilité douce.
Gouvernance	⇨ Part du patrimoine engagé dans une démarche de sensibilisation des utilisateurs (livret d'accueil et/ou de guide écogestes) ; ⇨ Part du patrimoine dont l'Administrateurs de biens (ou un autre prestataire majeur de rang 1) dispose d'une clause ESG dans son contrat ; ⇨ Part des actifs faisant l'objet d'une analyse d'exposition aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir.

C. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ?

Tout d'abord, le **Groupe ATLAND** souhaite rendre compte de sa performance extra-financière. Il publie depuis plusieurs années sur le site internet de la société, des informations extra-financières dans le cadre de la publication annuelle de son document de référence, devenu document d'enregistrement universel[6]. Celui-ci est disponible via le lien : https://www.atland.fr/fonciere-atland/Informations-financieres-reglementees-comptables.

Le reporting extra-financier est désormais structuré autour des axes et piliers de la stratégie RSE. Il réaffirme l'engagement **du Groupe** pour la transparence, et sa volonté de communiquer sa stratégie financière et extra-financière de manière lisible. Par ailleurs, en 2020, le **Groupe ATLAND** a entrepris une communication proactive avec la création d'une section RSE sur le site internet de l'Entreprise. Cette dernière adopte une structure similaire en présentant les principales réalisations pour chaque axe de la stratégie RSE.

Depuis 2022, le **Groupe ATLAND** renforce sa communication extra-financière par le biais de données quantitatives consolidées sur l'ensemble de ces activités.

Le lien du site internet du **Groupe ATLAND** est le suivant : https://www.atland.fr/.

En tant que filiale de Foncière **ATLAND**, la stratégie de **ATLAND Voisin** s'inscrit pleinement dans la démarche initiée par l'entité mère. Celle-ci repose notamment sur une forte interaction avec ses parties prenantes. L'objectif est d'être à l'écoute de leurs attentes pour leur apporter au quotidien une réponse adaptée, dans une dynamique de dialogue et de progrès partagés.

Ainsi, l'interaction entre **ATLAND Voisin** et ses parties prenantes s'appuie sur la satisfaction finale des clients, locataires et épargnants, mais également sur la culture de dialogue social et d'échange permanent. **ATLAND Voisin** cherche donc à entretenir des relations étroites avec l'ensemble de ces acteurs.

ATLAND Voisin a l'objectif de diffuser les principes de gestion responsable de la société à l'ensemble des parties prenantes significatives, dont les investisseurs.

Des documents concernant la démarche et stratégie ESG de la SGP et du fonds **EPARGNE PIERRE EUROPE,** sont/seront produits et disponibles sur le site internet d'**ATLAND Voisin** :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	Site internet : https://atland-voisin.com/	Annuelle
Rapport de gestion	Site internet : https://atland-voisin.com/	Annuelle
Méthodologie d'évaluation ESG	Site internet : https://atland-voisin.com/	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenants	Site internet : https://atland-voisin.com/	Annuelle
Plaquette commerciale	Site internet : https://atland-voisin.com/	Annuelle
Rapport extra-financier	Site internet : https://atland-voisin.com/	Annuelle
Bulletins périodiques d'information	Site internet : https://atland-voisin.com/	Trimestrielle

[6] A la suite de l'entrée en vigueur du Nouveau Règlement Prospectus le 21 juillet 2019

Aussi, ATLAND Voisin mettre à jour le site internet de l'entreprise en publiant notamment une actualité sur l'obtention du label ISR, en actualisant la page dédiée à la SCPI **EPARGNE PIERRE EUROPE** (et en y incluant la mention du label) et en mettant à disposition la documentation liée à la stratégie ISR dans la rubrique « *Documentation* » (données légales, réglementaires et autres).

De plus, des actions de communication sur la stratégie ESG du fonds **EPARGNE PIERRE EUROPE** ont été effectuées :

- ⇨ Les premières concernent l'obtention du label pour les fonces concernés à travers différents supports : communiqués de presse, actualités sur le site, annonces dans les bulletins périodiques d'informations, série de vidéos publiées sur le site et sur Youtube, envois de campagnes d'information aux clients et partenaires ;
- ⇨ Un paragraphe sur la stratégie ISR a été inscrit dans les fiches d'acquisitions (une fiche pour chaque actif acquis par le fonds) ;
- ⇨ Une catégorisation Best-in-Class/Best-in-Progress a été intégrée dans la section « Acquisitions » des bulletins périodiques d'informations ;
- ⇨ Des mentions dédiées à l'ISR ont été intégrées dans le rapport de gestion ;
- ⇨ Une rubrique « Engagements ISR » dans l'onglet « Actualités » a été créée sur le site internet de la SGP et des articles concernant l'investissement responsable y sont régulièrement publiés.

Enfin, ATLAND Voisin a publié pour la première fois en 2022, son rapport extra-financier, dans lequel est présenté l'ensemble de la démarche ISR, ainsi que les premiers résultats obtenus

D. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

ATLAND Voisin publiera sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés du fonds sur son site Internet.

ANNEXE 1 : Méthodologie d'évaluation ESG

I. Objet et champs d'application

Une grille de notation E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été créée afin de suivre la performance extra-financière des actifs immobiliers gérés par ATLAND Voisin et présents dans le fonds Epargne Pierre Europe. Le présent document a pour but de détailler cette grille de notation et le choix du modèle d'évaluation selon les trois piliers E, S, et G, en cohérence avec la stratégie et les objectifs ISR (Investissement Socialement Responsable) du fonds. Des explications relatives aux pondérations affectées aux 3 piliers E, S et G, ainsi qu'aux différents critères pris en compte pour l'évaluation, y sont présentées. La méthodologie d'évaluation ESG s'applique à l'ensemble du patrimoine de la SCPI Epargne Pierre Europe.

II. Collecte des données ESG

A. En phase d'investissement

Pour chaque actif du fonds, l'audit technique sera étoffé d'un questionnaire détaillé, afin d'obtenir un état des caractéristiques de l'actif relatives aux piliers ESG. Pour les critères non identifiés lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'information sera effectuée par des bureaux d'études techniques spécialisés intervenant sur le patrimoine, par les Mandataires Techniques, ou encore par le Service Technique d'ATLAND Voisin.

L'ensemble des données ESG seront ensuite insérées dans un nouvel outil informatique nommé Bazimo. Celui-ci est une nouvelle solution informatique destinée à automatiser la collecte et sauvegarder la data spécifique ESG.

Son objectif est de traiter les modifications intervenues au jour le jour sur l'analyse ESG du patrimoine. Ainsi, il permet de garantir l'intégrité et la fiabilité des données issues d'une multitude de sources, et leur actualisation de manière automatique et dynamique.

B. En phase d'exploitation

La mise à jour de la collecte de données, notamment ESG, est pilotée par l'équipe ISR et Technique. Elles sont accompagnées par les Mandataires Techniques.

Les équipes prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

Cette mise à jour des informations se fera sur l'outil informatique Bazimo.

Enfin, pour suivre l'évolution de l'exposition des actifs aux divers risques climatiques, l'outil Bat-ADAPT[7] (ou équivalent) sera utilisé.

[7] *Bat-ADAPT* est une cartographie qui analyse les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment avec des projections temporelles à 2030, 2050, 2070 et 2090. Cet outil a été créé par *l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)*

III. Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs

A. Elaboration de la grilles ESG

Une grille d'évaluation ESG a été construite sur Excel par les équipes en charge de l'ISR au sein de **ATLAND Voisin**, dont le cabinet **ETHIKET**. Cette grille comprend 40 critères répartis sur les trois thématiques (piliers) Environnementale, Sociale et de Gouvernance. Cette grille respecte les exigences du *Référentiel du Label ISR Immobilier* (pondérations relatives de chaque thématique et des critères obligatoires).Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs de **ATLAND Voisin,** et s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

A ce jour et pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans un outil conçu spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds EPARGNE PIERRE EUROPE. Ainsi, pour chaque actif, une note ESG est obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration.

B. Identification et pondération des critères ESG

L'équipe ISR a défini une échelle de notation pour ces critères. Chacun d'eux est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A 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), ou de *l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise 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.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

C. Identification et pondération des thématiques ESG

Pour continuer, les thématiques prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

- Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :

Performance énergétique **:**

Il s'agit de prendre en compte les consommations énergétiques finales (tous usages, toutes énergies) et de les comparer à la moyenne communiquée annuellement sur la classe d'actifs concernée. Les moyens mis en œuvre au sein du bâtiment pour réduire la consommation énergétique sont également valorisés. Enfin, la réalisation de test d'étanchéité à l'air est mise en exergue.

A noter : la moyenne annuelle de référence dépendra du pays concerné et donc, du benchmark associé.

Energie renouvelable :

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte l'alimentation du bâtiment par un fournisseur d'ENR et la réalisation d'une étude d'implantation d'ENR.

Emissions de GES :

Il s'agit de prendre en compte les émissions de GES (scope1 et scope2) issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives puis, de les comparer à la moyenne annuelle.

A noter : la moyenne annuelle de référence dépendra du pays concerné et donc, du benchmark associé.

Également, l'objectif est d'identifier la source d'énergie de chaud et de froid prépondérante sur le site, mais aussi d'identifier les fluides frigorigènes tout en suivant leurs taux de fuites.

Gestion de l'eau :

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte les équipements permettant une meilleure gestion de l'eau (présence de sous-comptages et/ou d'équipements économes en eau selon la définition de la *Taxonomie européenne*), et de valoriser la mise en place de solutions visant à réduire/limiter le risque de dégradation/pollution accidentelle des sol et ressources en eau.

Gestion des déchets :

Dans cette thématique, il s'agit d'apprécier le nombre de flux de déchets qui bénéficie d'un tri, selon leur présence sur tout ou une partie du site.

Biodiversité :

Il s'agit de valoriser la mise en place d'équipements participant à la préservation de la biodiversité (selon les normes de *la Taxonomie européenne*) et la non-artificialisation des espaces naturels et agricoles.

De plus, le taux de végétalisation sera considéré au niveau de chaque actif via le calcul du Coefficient de biotope de Surface (CBS).

Enfin, ATLAND Voisin fera appel à l'étude d'un écologue pour mettre en place des actions favorisant la biodiversité et adapter les modes de gestion des espaces verts.

- Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :

Mobilité :

Pour cette thématique, la distance de chaque bâtiment à un type de transport en commun/public sera analysée. Seront valorisés les transports présents à moins de 400 mètres et ceux présents entre 400 et 800 mètres de l'entrée du site. Les alternatives de mobilités douces et électriques seront également prises en compte.

Sécurité et santé des occupants :

Il s'agit de valoriser la part du patrimoine de la SCPI pouvant justifier de mesures de la qualité de l'air intérieur et/ou de l'eau, selon des modalités issues des normes en vigueur.

Confort et bien être :

Il s'agit de valoriser l'accès à des espaces extérieurs (végétalisé ou non) au sein du bâtiment ou dans un rayon de 800m.

Services rendus aux occupants :

Le score exprimé permet d'évaluer l'accessibilité à pied du site à un ensemble de services et d'aménités. Ici, seront valorisés les types de services présents au sein du bâtiment et ceux présents à moins de 800m.

Accessibilité :

Il s'agit de valoriser la présence de dispositifs en faveur des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :

Relations Parties prenantes :

Il s'agit de prendre en considération le taux de fournisseurs de rang 1 disposant de clauses contractuelles ESG ou évalués selon leurs performances ESG.

De plus, les actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des locataires à travers l'existence d'un livret d'accueil et/ou d'un guide d'écoresponsable sera valorisé.

Achats responsables :

Il s'agit ici de promouvoir la signature d'une Charte de Chantier Propre par les prestataires de l'actif, afin de les entraîner dans une démarche vertueuse cohérente avec celle de ATLAND Voisin.

En outre, la réalisation d'une étude de réemploi des matériaux et le suivi du taux de réemploi et/ou de recyclage effectif des matériaux seront suivis.

Résilience au changement climatique :

Le but est ici de conduire une étude d'exposition des actifs aux risques physiques liés au dérèglement climatique. Les actions d'amélioration possibles et pertinentes mises en place le cas échéant seront valorisées.

La pondération des trois domaines Environnement, Social et de Gouvernance, traite à égalité les enjeux E et S **40%,** et traite l'enjeu G à hauteur de **20%** du total, soit :

Piliers	*Fourchette de pondérations - Référentiel ISR IMMO*	*Pondérations -SCPI EPE*
E	30 - 60 %	40 %
S	20 - 50%	40 %
G	20 - 30 %	20 %

La somme des notes obtenues pour chacun des critères en détermine sa note globale.

D. Définition de la note seuil du fonds et note ESG de l'actif

EPARGNE PIERRE EUROPE a choisi de développer une démarche dite d'amélioration continue. Celle-ci est présentée par la suite.

Une Note Seuil du Fonds (NSF) a été définie en évaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable **d'EPARGNE PIERRE EUROPE** selon les informations disponibles (benchmark sectoriel adapté selon le pays, moyenne des actifs du fonds, éléments réglementaires, etc.).

De fait, le niveau correspondant à la présente NSF est cohérent avec la capacité de la société de gestion. D'autre part, le niveau de performance des critères qui sont directement mentionnés dans les objectifs du fonds atteint le niveau de performance cohérent avec lesdites ambitions du fonds.

A partir de la NSF, deux typologies d'actifs vont être définies :

- ⇨ Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, lasociété de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la noteseuil ;
- ⇨ Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil. Ces derniers fontl'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds.

En raison de la diversité du patrimoine d'**EPARGNE PIERRE EUROPE** et de la localisation des actifs, cette note seuil s'appuie en partie sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères il n'existe pas de moyenne nationale. C'est donc la note moyenne du patrimoine quiest utilisée pour calculer la note seuil.

Engagé dans une démarche de progression continue par paliers et à long terme, **EPARGNE PIERRE** reverra sa note seuil dès que 80% du patrimoine se trouvera au-dessus de cette dernière.

En révisant la note seuil, certains actifs vont mécaniquement voir leur note passer en dessous de la nouvelle note seuil. Ils feront alors l'objet d'un nouveau plan d'action d'amélioration sur une durée de trois ans.

Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par **EPARGNE PIERRE**, et ne peut donc en aucun cas être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

En particulier, le patrimoine d'**EPARGNE PIERRE EUROPE** vise à être diversifié, certains critères ne peuvent donc s'appliquer qu'à une partie des bâtiments. C'est le cas par exemple de critères qui concernent la gestion des chantiers, et pour lequel un actif n'aura pas de point parce qu'il ne nécessitera pas de travaux de rénovation. Ainsi, la note de 100 n'est pas un objectif à atteindre dans la mesure où. Les meilleurs actifs du marché obtiendraient alors une note comprise entre 50 et 55.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase de Due Diligences. Les données sont ensuite renseignées dans un outil informatique qui calcule la note ESG.

De manière générale, si la note obtenue est en dessous de la note seuil, l'actif fera l'objet d'un plan d'action. Le bâtiment sera donc ré évalué en prenant en considération ce plan d'amélioration. Si malgré ce plan l'actif ne parvient pas à atteindre la note seuil, il ne sera pas retenu.

Annuellement, un audit est effectué par échantillonnage concernant le suivi de la note ESG des actifs, et de la bonne mise en œuvre du plan d'action correspondant pour les actifs concernés. Ensuite, un comité de suivi d'avancement des actifs faisant l'objet d'un plan d'action est réalisé tous les trimestres.

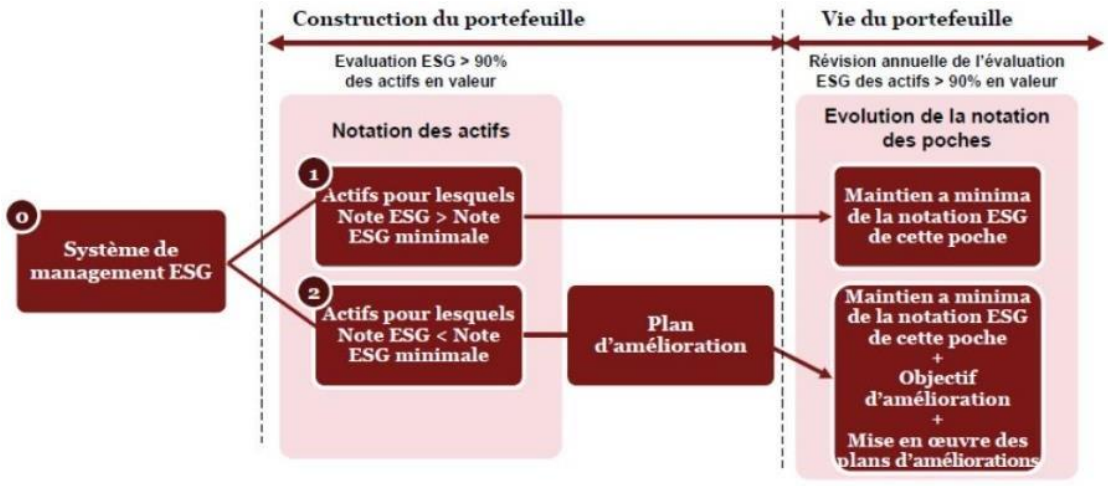

Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

Pour toute acquisition d'un actif dont la note ESG serait en dessous de la note seuil, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

IV. Echéances de mise en œuvre de la méthodologie ESG

Dans le cadre de ses objectifs ISR, **EPARGNE PIERRE EUROPE** se fixe des échéances intermédiaires lorsque le patrimoine sera considéré comme représentatif (estimé à horizon 3 ans, c'est-à-dire 2026). A ce terme les ambitions du fonds sont :

- Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :

D'ici la fin 2026, le fonds vise d'obtenir une performance **meilleure** que le benchmark considéré sur les consommations énergétiques ou les émissions de GES associées, pour **plus de 60%** de son patrimoine.

D'ici la fin 2026, il est prévu de réaliser une étude par un écologue sur **plus de 50%** des actifs disposant d'un espace vert.

- Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :

D'ici la fin 2026, **EPARGNE PIERRE EUROPE** vise que **plus de 80%** des actifs soient situés **à moins de 800m** d'un transport en commun.

- Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :

Le plan d'action définit par **EPARGNE PIERRE EUROPE** prévoit une caractérisation de la sensibilité du bâtiment à différents risques climatiques.

D'ici la fin 2026, le fonds analysera **plus de 80%** du patrimoine du fonds via l'outil Bat-Adapt (ou équivalent).

V. Revue de la méthodologie d'évaluation ESG

La méthodologie ESG et la note seuil associée seront revues **annuellement** par **le Comité ISR**