



Rapport périodique Atland Voisin
Conforme aux exigences de l'Article 29 de la LEC
Sur exercice 2024

ENTITE	Atland Voisin
FONDS	Epargne Pierre

SOMMAIRE

0. PERIMETRE D'APPLICATION	3
Présentation de l'entité	3
Présentation des fonds	3
1. DEMARCHE DE L'ENTITE SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE	4
Présentation de la démarche et impact sur la stratégie d'investissement.....	4
Information des souscripteurs et clients.....	9
Déclaration SFDR des produits financiers	11
Adhésion à des standards de référence	11
2. MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR L'ENTITE	12
Ressources financières, humaines et techniques	12
Communication, sensibilisation et formation à l'ESG	12
3. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE	13
Compétences ESG des instances de gouvernance	13
Intégration de l'ESG dans la politique de rémunération	13
Intégration de l'ESG dans le règlement interne des instances de gouvernance	14
4. STRATEGIE D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS DES EMETTEURS OU DES SOCIETES DE GESTION AINSI QUE SUR SA MISE EN ŒUVRE	15
Stratégie d'engagement des parties prenantes	15
5. INFORMATIONS RELATIVES A LA TAXONOMIE EUROPEENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES	16
6. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS FIXES PAR L'ACCORD DE PARIS	17
Objectifs de décarbonation.....	17
Résultats et actions menées	20
Vision prospective	21
7. INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ALIGNEMENT SUR LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE	22
Objectifs relatifs à la biodiversité	22
Résultats et actions menées	23
8. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES	27
Processus de gestion des risques ESG	27
Principaux risques identifiés, impact financier et actions menées	28

0. PERIMETRE D'APPLICATION

En application des dispositions des articles L.533-22-1 et D.533-16-1 du Code monétaire et financier tels que modifiés par l'article 29 de la Loi Energie-Climat, les sociétés de gestion de portefeuille sont tenues de mettre à la disposition de leurs souscripteurs et du public un document retraçant leur politique sur la prise en compte dans leur stratégie d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance et des moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique ainsi qu'une stratégie de mise en œuvre de cette politique.

Présentation de l'entité

ATLAND Voisin, filiale du Groupe ATLAND, est une 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.

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 important sous forme d'une SCPI : Epargne Pierre.

ATLAND Voisin prend en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle gère. A cette fin, elle s'engage 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).

Présentation des fonds

En 2024, Atland Voisin gérait plusieurs fonds :

- La SCPI Epargne Pierre, fonds généraliste
- La SCPI Epargne Pierre Europe, fonds généraliste investissant dans la zone euro
- La SCPI Epargne Pierre Sophia, dédiée aux actifs de santé et de sciences de la vie
- L'OPPCI Dumoulin, fonds axé sur l'immobilier de bureaux
- La SCPI Immo Placement, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise
- L'OPPCI Béranger

Le fonds principal d'Atland Voisin est Epargne Pierre, qui a par ailleurs obtenu le Label ISR en 2021. Au 31/12/2024, le montant des encours sous gestion d'Epargne Pierre équivalait à 2 102 868 320 €, ce qui fait de lui le seul fonds d'Atland Voisin dépassant les 500 millions d'encours sous gestion.

1. DEMARCHE DE L'ENTITE SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE

Présentation de la démarche et impact sur la stratégie d'investissement

a) La démarche du groupe Atland

Conscient de l'impact de ses activités, le Groupe ATLAND a formalisé et déployé sa stratégie RSE en 2020 pour opérer de manière toujours plus durable. En 2024, le Groupe ATLAND a décidé de redéfinir cette stratégie RSE dans le cadre d'une démarche d'anticipation et de futur alignement avec les nouvelles exigences réglementaires, notamment les « European Sustainability Reporting Standards » (« ESRS ») et le principe de **double matérialité**, exigées par la directive Européenne « Corporate Sustainability Reporting Directive » (« CSRD »).

Double matérialité

Ce principe désigne la prise en compte de deux types de matérialité :

- La **matérialité d'impact**, qui évalue l'impact de l'entreprise sur les facteurs ESG tels que l'environnement, les salariés, ou encore la corruption ;
- La **matérialité financière**, qui évalue l'impact financier de ces mêmes facteurs ESG sur l'entreprise.

En cohérence avec les conclusions de l'analyse de double matérialité réalisée dans le cadre de la CSRD, le Groupe ATLAND a profité de cet exercice pour aligner sa vision stratégique avec les enjeux prioritaires identifiés et les métiers opérationnels du Groupe. Les 3 enjeux prioritaires (identifiés comme doublement matériels) font désormais parties intégrantes de la vision stratégique du Groupe et de la feuille de route qui sera bien entendu mise à jour périodiquement. Ces enjeux sont les suivants :

■ Emissions de GES des actifs détenus et dans les projets de développement

Pour le Groupe ATLAND, du fait de ses activités (construction et gestion d'actifs), les émissions de GES sont un enjeu prioritaire. Dans un contexte d'engagement de réduction nationale, encadré par la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) et les budgets carbone assignés au secteur de l'immobilier, des objectifs ambitieux de **réduction des émissions carbone** tant pour les projets neufs (via la RE2020 notamment) que les actifs existants (DEET), font peser par exemple, un risque élevé sur le montant des travaux des projets (Capex) pouvant dégrader un bilan d'opération et/ou affecter les charges (Opex) refacturées aux locataires (décret tertiaire, Loi Aper, Loi LOM,...) s'agissant des actifs détenus et gérés. Il peut en résulter des sanctions potentielles pouvant affecter le Groupe du fait d'une trajectoire de décarbonation non maîtrisée, impactant la valeur des actifs existants et/ou un problème de liquidité de ces derniers.

Depuis 2020, le Groupe ATLAND attache ainsi une grande importance à sa performance carbone et s'est doté des outils adéquats pour mieux mesurer, comprendre et réduire l'impact de ses projets de construction. Il réalise son bilan carbone annuellement, et utilise une calculatrice carbone au niveau de chaque opération afin de mesurer le plus en amont possible l'impact individuel de chaque projet.

■ Consommation de ressources et matériaux

Le secteur de la construction est un des principaux générateurs de déchets en France. Chaque année, près de 40 millions de tonnes sont produites, dont 13 % proviennent du neuf, selon les derniers chiffres de l'ADEME. Face à cette réalité, l'économie circulaire émerge comme une solution pour diminuer l'empreinte environnementale des nouvelles constructions. Elle a pour ambition de **réutiliser les ressources** déjà existantes, plutôt que d'exploiter de nouvelles matières premières, en réduisant ainsi les émissions de CO2 et les déchets générés par le secteur. Adoptée dans le cadre de la Loi Anti-Gaspillage pour une Economie Circulaire de 2020, cette approche au niveau européen veut atteindre un objectif de 70 % de valorisation des déchets issus du BTP d'ici à 2027.

■ Adaptation au changement climatique

L'activité de développement des bâtiments doit intégrer leur **résilience**, c'est-à-dire leur capacité à supporter des événements climatiques extrêmes et la nouvelle norme climatique, qui se manifeste notamment à travers la hausse tendancielle des températures. L'enjeu consiste à minimiser les risques encourus par le bâtiment, le rendre résistant, et garantir du confort à ses occupants. Pour les bâtiments en exploitation, il faut également identifier les risques encourus face au changement climatique et mettre en place des solutions adaptées pour y répondre.

En synthèse, pour ce qui relève de l'activité de gestion d'actifs du Groupe ATLAND, les principaux axes retenus sont les suivants :



b) Les démarches des fonds

Convaincue que la prise en compte des impacts extra-financiers des actifs peut faire une vraie différence, Atland Voisin intègre la **prise en compte de critères ESG** (« E » pour Environnement, « S » pour Social, « G » pour Gouvernance) dans la gestion des SCPI Epargne Pierre, Epargne Pierre Europe et Epargne Pierre Sophia et des deux OPPCI Dumoulin et Atland Voisin Rayas (l'OPPCI Atland Voisin Rayas est détenu à 100% par la SCPI Epargne Pierre).

Cet engagement se matérialise notamment par la **labellisation ISR** des fonds Epargne Pierre et Epargne Pierre Europe, respectivement en 2021 et 2023. Ainsi, en 2024, 71.3 % du patrimoine sous gestion était géré dans des fonds labellisés ISR (fonds Epargne Pierre et Epargne Pierre Europe). Atland Voisin prévoit également de labéliser son fonds Epargne Pierre Sophia en 2025.

Pour chaque pilier ESG, un objectif principal est déterminé, auquel se rattachent des familles de critères. Ces objectifs sont inscrits dans les stratégies respectives des fonds :

Pilier	Epargne Pierre Europe	Epargne Pierre
Environnement	<p>Réduction des principales incidences négatives environnementales des investissements du fonds :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments ; ▪ Maitriser 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 ; ▪ Améliorer le processus de gestion et de tri des déchets sur les actifs ; ▪ Mettre en place des actions pertinentes visant à réduire la pression sur la biodiversité (artificialisation des sols, étude écologique, etc.) 	<p>Réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES en décarbonant l'énergie ; ▪ Réduction de la consommation d'eau ; ▪ Promotion de la biodiversité.
Social	<p>Promotion des actifs répondant aux enjeux sociétaux et sociaux dans les grandes métropoles européennes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Investir dans des actifs facilement accessibles en transports en commun ; ▪ Favoriser 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.) ; ▪ Réduire la pollution intérieure par la mesure et l'amélioration de la qualité de l'air dans les locaux. 	<p>Promotion de la qualité de vie des locataires sur leur lieu de travail :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Promotion de l'usage des mobilités douces ; ▪ Promotion de l'usage des véhicules électriques ; ▪ Promotion de la qualité de l'eau et/ou de l'air au sein des locaux.
Gouvernance	<p>Mettre en place des actions visant à contribuer à la durabilité des actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sensibilisation des locataires, les gestionnaires d'immeubles et les fournisseurs ; ▪ Sensibilisation des occupants et utilisateurs des locaux, notamment par la mise en place de livrets d'accueil et/ou de guides de gestes éco-responsables ; ▪ Analyser la résilience au dérèglement climatique et en mettant en place des mesures permettant de minimiser l'exposition des bâtiments aux risques physiques. 	<p>Influencer les parties prenantes, pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sensibilisation des mandataires techniques ; ▪ Prise en compte des enjeux de résilience climatique.

Label ISR

Le **Label ISR** est un label d'Etat attribué à des produits d'investissement impliqués dans une démarche socialement responsable (« ISR » pour « Investissement Socialement Responsable »), pour une durée de 3 ans. Cette période est renouvelable après audit réalisé par un certificateur indépendant accrédité par le COFRAC (COmité FRançais d'ACcréditation). Un audit par an permet également de s'assurer du respect du cahier des charges par le fonds. En cas de manquement, la société de gestion court le risque d'un retrait du label pour le fonds qu'elle gère. Les caractéristiques ESG des actifs sont analysées avant l'investissement pour s'assurer de l'alignement avec la stratégie d'amélioration des performances environnementales et sociales.

Pour conduire cette démarche, la société de gestion doit établir une grille d'évaluation ISR composée de critères qui portent sur les différentes thématiques ESG. Les thématiques traitées et les pondérations des critères peuvent dépendre de la typologie des actifs, ainsi que de leur localisation. Les critères couvrent l'ensemble du cycle de vie de chaque bien immobilier. Cela signifie que la démarche doit être respectée à tout moment de la vie des fonds concernés.

Les fonds Epargne Pierre, Epargne Pierre Europe, et Epargne Pierre Sophia, et Dumoulin sont dits article 8 au sens du Règlement SFDR, et leurs caractéristiques se basent sur les critères établis dans le cadre du label ISR.

Atland Voisin a construit une grille commune aux deux fonds Epargne Pierre et Epargne Pierre Europe, composée de 45 critères dont seules les pondérations diffèrent entre les deux fonds, prenant en compte les différences dans la stratégie d'investissement. Les thématiques traitées sont les suivantes :

Pilier	Thématiques
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> Performance énergétique Energies renouvelables Emissions de GES Gestion de l'eau Gestion des déchets Biodiversité Pollution de l'eau et des sols
Social	<ul style="list-style-type: none"> Mobilités décarbonées Sécurité et santé des occupants Services aux occupants Accessibilité Espaces extérieurs
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> Gestion de la chaîne d'approvisionnement Relations utilisateurs et riverains Economie circulaire Résilience du bâtiment

Après avoir rempli la grille d'évaluation, une **note ESG sur 100** est affectée à chacun des actifs de la SCPI. Une « **note seuil** » est définie en évaluant un actif type performant et représentatif de l'univers investissable de la SCPI selon les informations disponibles (référentiel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), moyenne des actifs du fonds, éléments réglementaires, etc.).

Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi pour chaque fonds, et ne peut donc en aucun cas être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR. À partir de cette note seuil, deux catégories d'actifs sont établies :

- Ceux de la poche « **Best-in-Class** » : Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, à minima, maintenir ces actifs au-dessus de la note seuil.
- Ceux de la poche « **Best-in-Progress** » : Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds ou les 20 points de progression.

L'approche déployée sur l'ensemble du patrimoine labélisé d'Atland Voisin est une approche dite « Best in progress », c'est-à-dire que l'accent est mis sur l'**évolution de la performance ESG des actifs dans le temps**, contribuant ainsi à l'accompagnement de la transition du parc existant. Cette approche répond à la volonté d'Atland Voisin de contribuer significativement à l'enjeu de fond du XXI^e siècle : accompagner la transition du parc immobilier existant grâce à sa stratégie d'investissement et de gestion.

En complément de cette grille ESG, le suivi de la performance ESG des actifs des fonds Epargne Pierre et Epargne Pierre Europe se fera via respectivement 14 et 9 indicateurs détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques des fonds :

Piliers	Epargne Pierre	Epargne Pierre Europe
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Consommation énergétique réelle tout fluide et tout usage rapporté au m² ; ■ Taux de couverture de la remontée des consommations énergétiques ■ Performance moyenne du fonds par rapport au référentiel de l'OID en termes de consommations énergétiques ■ Taux de couverture du calcul des émissions de GES ■ Performance moyenne du fonds par rapport au référentiel de l'OID en termes d'émissions de GES ■ Taux d'installation d'équipements hydro-économiques ■ Taux de couverture de la remontée des consommations d'eau ■ Part du patrimoine disposant d'un espace vert, qui bénéficie soit d'une étude écologique, soit d'un équipement spécifique favorisant la biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Emission de GES rapporté au m² ; ■ Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité.
Social	<ul style="list-style-type: none"> ■ Part des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800m ; ■ Part des actifs présentant au moins une facilité pour l'usage des mobilités douces ■ Part des actifs présentant des bornes de recharge pour les véhicules électriques ■ Part des actifs présentant au moins une mesure de la qualité de l'eau ou de l'air de moins de 36 mois 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Part des actifs faisant l'objet d'une analyse d'exposition aux risques physiques ■ Part des actifs dont les mandataires techniques bénéficient de clauses ESG dans leurs contrats 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ;

La démarche ISR n'est pas la seule manière dont Atland Voisin prend en compte les enjeux ESG. Il est à noter que la société de gestion de portefeuille est engagée dans une démarche de suivi des consommations énergétiques des actifs de l'ensemble de son patrimoine, y compris pour les fonds qui ne promeuvent pas de caractéristiques durabilité (les fonds dits « article 6 » au sens du Règlement SFDR). Le taux de couverture global est de 87.8% en valeur vénale (91.55 % du patrimoine du fonds Epargne Pierre, 100% du fonds

Dumoulin). Pour la SCPI Immo Placement, les consommations des parties communes sont suivies et les mandats sont récupérés au fur et à mesure.

Enfin un autre levier d'Atland Voisin pour valoriser ses investissements est le recours à l'**analyse extra-financière du GRESB**¹. En effet le fonds Dumoulin, un fonds « value add » créé en partenariat avec PGGM, est analysé et évalué selon les critères GRESB depuis 2020. Le fonds est passé d'une note de 76 en 2023 à 80 en 2024 sur le module d'exploitation « Standing Investments » et d'une note de 86 en 2023 à 88 en 2024 sur le modèle de développement « Development ». Cette augmentation récompense les efforts de la société de gestion d'ATLAND pour amener progressivement ses actifs à un niveau de performance environnementale requis pour faire face aux enjeux de demain.

Information des souscripteurs et clients

a) La communication du Groupe ATLAND

En tant que filiale du Groupe 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.

Tout d'abord, le Groupe ATLAND souhaite rendre compte de sa performance extra-financière. Dans le cadre de la publication annuelle de son document d'enregistrement universel, il publie des informations extra-financières sur son site internet. Celui-ci est disponible [ici](#).

Pour le Groupe ATLAND, 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 site internet du Groupe ATLAND est consultable [ici](#).

b) La communication de la SGP Atland Voisin

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.

En ce sens, des documents concernant la démarche et stratégie ESG de l'entité et des fonds SCPI Epargne Pierre et Epargne Pierre Europe, sont produits et disponibles sur le site internet d'Atland Voisin :

Document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Codes de transparence	Site internet	Annuelle
Rapport de gestion	Site internet	Annuelle
Bulletins périodiques d'information	Site internet	Trimestrielle
Rapport extra-financier	Site internet	Annuelle
Politique / objectifs ISR	Site internet	Annuelle

¹ Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un organisme privé qui mesure la performance ESG des actifs et portefeuilles immobiliers.

Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenants	<u>Site internet</u>	Annuelle
--	----------------------	----------

Par ailleurs, une page du site internet d'Atland Voisin est également dédiée à la présentation des engagements durables de la société et de son action dans le cadre du label ISR.

En 2024, Atland Voisin a également publié des articles portant sur l'investissement durable et la résilience climatique des sociétés de gestion de portefeuille :

- « ISR : La valeur verte, tu évalueras... », publié le 22/02/2024
- « ISR : Pourquoi ATLAND Voisin se préoccupe de sa résilience climatique ? », publié le 17/05/2024

Déclaration SFDR des produits financiers

En application des articles 6 à 9 du Règlement européen n°2019/2088 dit Règlement « Disclosure » ou « SFDR », certaines informations doivent être publiées pour chaque fonds et avant souscription : les informations en matière de prise en compte des risques de durabilité, les modalités de prise en compte des principales incidences négatives et, s'ils sont concernés, la manière dont ils promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales.

En 2024, les fonds concernés par l'article 8 du Règlement SFDR étaient les fonds Epargne Pierre (dont Atland Voisin Rayas), Epargne Pierre Europe, Epargne Pierre Sophia, et Dumoulin. A ce titre, sont mises à disposition du public et des potentiels souscripteurs des informations précontractuelles au sein de la section « Documentation » disponible sur la page internet de la société de gestion. Les « Annexes SFDR » publiées dans la documentation précontractuelle et en annexe du rapport annuel, renseignent notamment sur les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds, les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité prises en compte, les indicateurs associés et les résultats obtenus annuellement.

Nom SCPI	Typologie d'actifs	Classification SFDR au 31/12/2024	Part des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, pour chaque fonds :
SCPI Epargne Pierre	Bureaux, Commerces, Activités et entrepôts, Tourisme, Santé et éducation, Autres	Article 8	96.08%
SCPI Epargne Pierre Europe	Bureaux, Commerces, Activités	Article 8	55.23%
OPPCI Dumoulin	Bureaux	Article 8	99.79%
SCPI Epargne Pierre Sophia	Santé et sciences de la vie	Article 8	7,55%

Adhésion à des standards de référence

	ATLAND continue sa veille sur les questions environnementales. C'est pourquoi en 2024 la société de gestion a renouvelé son adhésion à l'OïD (Observatoire de l'Immobilier Durable).
	Un autre exemple de l'engagement du groupe sur les questions environnementales est l'adhésion aux PRI (Principes pour l'Investissement Responsable) par la société de gestion d'ATLAND depuis 2022. En 2024, Atland Voisin a participé pour la deuxième fois à l'évaluation des PRI.
	La société de gestion de portefeuille Atland Voisin est également membre de l'ASPIM (l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier) qui représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier (FIA) et ce depuis 1975.

 G R E S B	<p>Pour le compte de son OPPCI Dumoulin, Atland Voisin répond au questionnaire du GRESB depuis 2020.</p>
	<p>Enfin, depuis mai 2021, la SCPI Epargne Pierre est labélisée ISR (Investissement Socialement Responsable) dont le fonctionnement a été explicité précédemment. La SCPI Epargne Pierre Europe a été labellisée en juillet 2023, tandis que la labellisation de la SCPI Epargne Pierre Sophia est prévue pour l'année 2025.</p>

2. MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR L'ENTITE

Ressources financières, humaines et techniques

La conviction d'Atland Voisin est que l'investissement responsable doit être l'affaire de tous au sein de la société de gestion. Ainsi, toutes les fonctions clés d'Atland Voisin sur ce sujet sont impliquées.

- La démarche d'investissement responsable est directement pilotée par le Président de la Société de gestion de portefeuille, Monsieur Jean-Christophe Antoine, appuyée par la Responsable RSE et son équipe, qui ont en charge le suivi de l'activité ISR.
- Dans le cadre de chaque acquisition, les auditeurs techniques intervenant lors de la phase de Due Diligences intègrent des critères ESG.
- Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne s'assure de contrôler que les procédures sont bien respectées et que les exigences du label ISR sont bien prises en compte.
- Plusieurs équipes au sein d'Atland Voisin travaillent sur l'ESG, représentant un total de 6,2 ETP (parmi lesquelles 1 personne à temps plein), ce qui représente 7,1 % de l'effectif total d'Atland Voisin au 31/12/2024.

Atland Voisin a également recours à des ressources externes sur des sujets techniques :

- Le suivi des engagements ISR de la société est réalisé par une entreprise externe. Celle-ci intervient notamment dans la labellisation ISR des fonds, et dans le suivi de la démarche globale de réduction des impacts négatifs et de prise en compte du risque de durabilité. Ce cabinet d'expertise en Investissement Socialement Responsable appliqué à l'Immobilier a pour objectif premier d'accompagner les investisseurs immobiliers dans le cadre de leur stratégie d'investissement responsable.
- Pour le suivi énergétique des actifs d'Epargne Pierre, la société de gestion s'appuie sur une entreprise de services en ingénierie énergétique et environnementale.
- Le suivi de la performance ESG des actifs gérés par Atland Voisin est opéré par l'intermédiaire de l'utilisation de plateformes : une spécialisée dans le suivi technique et ESG des actifs, une spécialisée en suivi énergétique qui permet notamment la visualisation des objectifs imposés par le décret EcoEnergie Tertiaire, et une autre pour le suivi administratif.
- Pour le fonds Immo Placement, regroupant des actifs éligibles au Décret Eco Energie Tertiaire mais n'entrant pas dans le périmètre des fonds labellisés, Atland Voisin a mis en place une plateforme destinée à permettre le suivi des consommations énergétiques des actifs.
- Pour le suivi ESG de ces actifs, Atland Voisin intègre les données ESG des actifs sur une plateforme.

Atland Voisin a investi environ 875 800 € H.T dans des missions de prestations pour améliorer la performance ESG de ses actifs ainsi que le suivi de la performance.

Communication, sensibilisation et formation à l'ESG

Dans le cadre du label ISR, un **plan de formation** des collaborateurs d'Atland Voisin sur les enjeux environnementaux et sociaux a été mis en place. Suite à la formation initiale dispensée en 2021, les collaborateurs d'Atland Voisin ont bénéficié de formations ESG sur les thématiques suivantes :

- Certification immobilière (BREEAM, LEED, BIODIVERCITY) en mai 2024.
- Label ISR en avril 2024.

En supplément, une sensibilisation des collaborateurs sur la gestion et la réduction des consommations d'eau à titre individuel et au sein des projets a été dispensée.

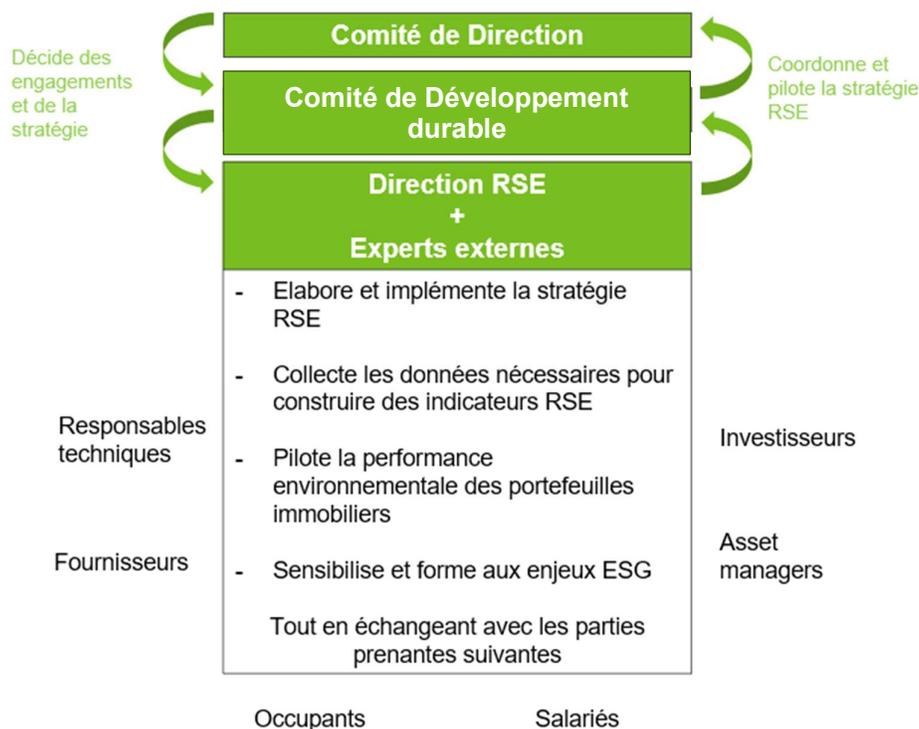
3. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Compétences ESG des instances de gouvernance

Le Président, la responsable RSE et le responsable conformité participent aux groupes de travail organisés par l'ASPIM (Association Française des Sociétés Placement Immobilier). Ces groupes de travail sont l'occasion d'échanger sur l'actualité, notamment réglementaire, impactant le secteur d'activité d'Atland Voisin, ainsi que sur les bonnes pratiques en matière d'ESG. La responsable RH Groupe, la responsable RSE et le responsable de la conformité participent à des groupes de travail organisés par la FEI, la Fédération des Entreprises de l'Immobilier.

Le Groupe Atland possède un Comité de Développement durable (CODEV), qui a pour objectif de mener à bien la politique RSE, traiter les sujets de conformité liés aux enjeux de développement durable, et les articuler avec la stratégie du Groupe. Il est composé de chaque directeur de métiers et des services du groupe Atland et se réunit tous les trimestres.

Il existe également un Comité d'Audit et de Développement Durable, créé pour la mise en place de la CSRD, qui se réunit environ 2 fois par an.



Les fonds labélisés comme Epargne Pierre ont un comité ISR qui se réunit tous les trimestres, avec un représentant de chaque service ainsi que la direction général d'Atland Voisin.

Intégration de l'ESG dans la politique de rémunération

Afin d'ancrer les bonnes pratiques des critères ESG sur le plan opérationnel, et dans le quotidien des équipes, l'ensemble des membres du Comité de Direction d'Atland et des preneurs de risques d'Atland Voisin voit une part de leur rémunération variable dépendre de l'atteinte des objectifs ESG. Les thématiques concernées par ces mécanismes d'incitation sont les suivantes :

- Qualité environnementale des projets
- Objectif réglementaire
- Communication RSE

Intégration de l'ESG dans le règlement interne des instances de gouvernance

A ce jour, les critères ESG sont intégrés dans les procédures opérationnelles, ainsi que dans le plan de contrôle interne, mais pas dans le règlement interne du Conseil d'Administration ou du Conseil de Surveillance.

4. STRATEGIE D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS DES EMETTEURS OU DES SOCIETES DE GESTION AINSI QUE SUR SA MISE EN ŒUVRE

Stratégie d'engagement des parties prenantes

La stratégie d'Atland Voisin repose 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.

Dans le cadre du label ISR, Atland Voisin identifie les **attentes de ses parties prenantes**, définit les réponses qu'elle peut leur apporter, et met en place vis-à-vis d'elles des modalités de dialogue et des axes de progrès. Ainsi, Atland Voisin diffuse ses principes de gestion responsable à l'ensemble des parties prenantes significatives de ses fonds labellisés Epargne Pierre et Epargne Pierre Europe.

Ainsi, la société de gestion tient à jour une **cartographie détaillée** de ses cinq principales parties prenantes : collaborateurs, épargnants, locataires, entreprises de travaux et gestionnaires d'immeubles.

<i>Enjeux</i>	<i>Modalités</i>	<i>Actions engagées</i>
EPARGNANTS		
Anti-corruption et éthique des affaires		Procédure LCBFT (<i>Lutte Contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme</i>)
Transparence des données extra-financières	Diffusion du rapport d'activité annuel	Rédaction et diffusion du rapport d'activité chaque année et du code de transparence sur le site Internet de l'entreprise
	Mise à jour du site Internet	Mise à jour du site Internet de la société avec intégration de ce nouveau fonds et de sa démarche ISR (<i>documentation associée</i>)
LOCATAIRES		
Optimisation énergétique	Recueil et remontée des informations relatives aux consommations d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Recensement et mise en place d'une plateforme de mesure des consommations d'énergie ⇒ Mise en place de contrats garantie d'origine auprès de fournisseurs d'énergie, afin de favoriser l'approvisionnement des immeubles en énergie renouvelable pour les parties communes et contrats gérés directement par Atland Voisin <i>Uniquement pour Epargne Pierre</i>
Confort et satisfaction	Communication des résultats et des actions, recueil des besoins ESG	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Rédaction de rapports annuels reprenant notamment les actions ISR et intégration de mesures correctives (au besoin) au plan d'actions des immeubles concernés ⇒ Réalisation d'une étude de faisabilité d'implantation de bornes IRVE sur les actifs où cette action est pertinente, pour favoriser la mobilité douce et les bornes de recharge électriques ⇒ Organisation de comités verts avec les locataires ayant signé une annexe environnementale et pour lesquels la gestion technique n'a pas été déléguée
Confort et satisfaction	Réalisation de mesures de la qualité de l'air <i>Uniquement pour Epargne Pierre Europe</i>	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Réalisation de mesures de la qualité de l'air afin de s'assurer du confort des locataires

Responsabilité des locataires en matière environnementale	Production et déploiement d'un guide des gestes éco-responsables	⇒ Diffusion d'un guide de gestes éco-responsables aux locataires <i>Également pour Immo Placement</i>
COLLABORATEURS		
Diffusion des enjeux ESG de la société	Déploiement d'un plan de formation des collaborateurs	Formation des équipes investissements, techniques, asset, contrôle interne et commerciales sur : 1. Les métiers de la gestion immobilière ; 2. Les thématiques sur les impacts extra-financiers Intégration des nouveaux arrivants avec présentation de la société de gestion et remise de documentation sur les pratiques et politique RSE de l'entreprise.
GESTIONNAIRES D'IMMEUBLE / ASSET MANAGERS		
Optimisation énergétique	Mise en place de clauses ESG dans les mandats	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intégration de clauses ESG dans les mandats des administrateurs de biens et asset managers ■ Évaluations annuelles des gestionnaires ■ Organisation de comités verts <i>Pour Epargne Pierre et Immo Placement</i> ■ Diffusion d'un guide de gestes éco-responsables aux locataires
Sécurité et santé des occupants		
Respect de la réglementation		
Préservation de la biodiversité		
Suivi des contrôles réglementaires		
ENTREPRISES DE TRAVAUX / PROMOTEURS		
Respect de la réglementation	Mise en place d'une charte chantier propre	<ul style="list-style-type: none"> ■ Communication et signature de la charte chantier propre
Chantiers propres et respectueux de l'environnement		

Il est à noter que certaines des actions présentes dans le tableau ci-dessus sont également reprises pour d'autres fonds non labellisés ISR, à titre de bonnes pratiques.

5. INFORMATIONS RELATIVES A LA TAXONOMIE EUROPEENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES

a) Taxonomie européenne

Le Règlement européen (UE) 2020/852 dit « Règlement Taxonomie » donne une définition des investissements qui sont considérés comme « durables » sur le plan environnemental. Pour être reconnu comme « durable », un investissement doit être réalisé dans une activité qui contribue de manière substantielle à l'un des objectifs posés par ce règlement, ne causer aucun préjudice aux autres objectifs, respecter les garanties minimales et remplir les critères techniques posées par le règlement délégué (UE) 2021/2139 relatives à sa contribution substantielle.

L'activité d'Atland Voisin et de ses fonds est **éligible à la Taxonomie** au titre de l'article 7.7 du Règlement Délégué (UE) 2021/2139 qui porte sur l'activité d'« Acquisition et propriété de bâtiments ». A ce jour, aucun investissement n'est déclaré aligné avec les critères techniques du règlement délégué.

b) Combustibles fossiles

La société de gestion n'investit que dans des actifs de bureaux, de commerces, d'hôtellerie, résidentiels, de santé, d'éducation, et d'entreposage, ce qui fait que l'exposition aux combustibles fossiles est nulle. Par ailleurs, au titre de la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement Atland Voisin s'est engagée à ne poursuivre aucun investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

6. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS FIXES PAR L'ACCORD DE PARIS

Objectifs de décarbonation

a) Contexte

Pour le secteur du bâtiment, la Stratégie Nationale Bas Carbone, alignée sur la trajectoire de l'Accord de Paris, porte un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 49% en 2030 par rapport à 2015 et de neutralité carbone en 2050. Elle pose 4 orientations qui ont pour but de permettre l'atteinte de ces objectifs :

- Guider l'évolution du mix énergétique sur la phase d'usage des bâtiments existants et neufs vers une consommation énergétique totalement décarbonée ;
- Inciter à une rénovation de l'ensemble du parc existant résidentiel et tertiaire afin d'atteindre un niveau Bâtiment Bas-Carbone équivalent en moyenne sur l'ensemble du parc ;
- Accroître les niveaux de performance énergie et carbone sur les bâtiments neufs dans les futures réglementations environnementales ;
- Viser une meilleure efficacité énergétique des équipements et une sobriété des usages.

Accord de Paris

Face au constat de l'existence d'un réchauffement climatique d'origine anthropique et d'une rapidité sans précédent confirmé par la communauté scientifique, et conscients de la nécessité d'embarquer l'ensemble des pays dans la réponse à apporter, les dirigeants mondiaux se sont réunis en 2015 dans le cadre de la COP 21 (Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques) et ont adopté l'Accord de Paris.

Cet accord international pose différents objectifs au sein de ses articles 2 et 4 :

- Contenir l'élévation de la température moyenne de la planète nettement en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels et poursuivre l'action menée pour limiter l'élévation de la température à 1,5 °C aux niveaux préindustriels afin de réduire sensiblement les risques et les effets du changement climatique,
- Renforcer les capacités d'adaptation aux effets néfastes du changement climatique et promouvoir la résilience face à ces changements,
- Promouvoir un développement à faible émissions de gaz à effet de serre (d'une manière qui ne menace pas la production alimentaire), visant la neutralité carbone au cours de la deuxième moitié du XIXe siècle (équilibre entre les émissions anthropiques par les sources et les absorptions anthropiques par les puits de gaz à effet de serre),
- Rendre les flux financiers compatibles avec un profil d'évolution bas carbone et résilient.

Ces principes sont énoncés dans un cadre d'équités entre les pays développés et en développement, de développement durable et de lutte contre la pauvreté.

Concernant l'objectif d'atténuation du changement climatique, sur le plan national, la France a élaboré une feuille de route intitulée Stratégie Nationale de développement à faible intensité carbone (ou « Stratégie nationale bas carbone » ou « SNBC ») qu'elle a introduite par l'intermédiaire de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV). Cette stratégie définit une trajectoire de réduction de émissions de gaz à effet de serre afin de permettre d'atteindre ce qui sera considéré comme la neutralité carbone nationale.

b) Objectifs d'Atland Voisin

Consciente du rôle que doit jouer chaque acteur dans la participation à l'atténuation du changement climatique, Atland Voisin intègre cet enjeu dans la stratégie d'investissement de l'ensemble de ses fonds, que ce soit dans le cadre de sa démarche de labellisation ISR, d'alignement au Dispositif Eco Energie Tertiaire et à la réglementation applicable aux logements ou dans le cadre de l'application de la méthodologie CRREM.

Les stratégies d'alignement du patrimoine d'Atland Voisin sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre avec l'Accord de Paris et la SNBC diffèrent en fonction des typologies d'actifs. Le patrimoine est donc scindé en plusieurs périmètres : les actifs tertiaires de plus de 1000m², ceux de moins 1000m² et ceux résidentiels ; en France ou à l'étranger.

- **Stratégies d'alignement des actifs situés en France :**
 - Actifs tertiaires de + de 1000m²

La stratégie de décarbonation pour les actifs de plus de 1000m² à usage tertiaire consiste en un alignement au Dispositif Eco Energie Tertiaire. Cet alignement est notamment pris en compte au moment de l'investissement afin d'évaluer la performance énergétique des nouveaux actifs, et d'identifier les travaux à mener pour leur mise en conformité et les budgétiser.

Le Dispositif Eco-Energie Tertiaire

La réglementation Eco Energie Tertiaire (EET) (dit « Décret tertiaire ») introduite par la loi ELAN de 2018 impose les objectifs suivants :

- Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit :
 - de - 40 % en 2030,
 - de - 50 % en 2040,
 - et de - 60% en 2050,par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ;
- Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments de même typologie.

Ces objectifs peuvent être modulés en fonction :

- de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés,
- d'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité,
- ou de coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

- Actifs tertiaires de - de 1000m²

La gestion des actifs tertiaires de moins de 1000m² est intégrée à la stratégie d'atténuation globale menée par Atland Voisin sur l'ensemble de son patrimoine via l'utilisation de la méthode et des indicateurs CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), outil standard aligné avec les recommandations du GHG Protocol, qui permet de comparer l'alignement d'un actif ou d'un portefeuille en exploitation avec les trajectoires +1,5°C propres à chaque pays et à chaque classe d'actif. Ces trajectoires sont établies pour permettre la limitation du réchauffement global à 1,5°C. La méthodologie CRREM permet de classer les actifs du plus performant au moins performant et priorise les actifs sur lesquels une action doit être entreprise.

CRREM

Le CRREM est un outil qui définit des objectifs d'émission de CO₂ et de performance énergétique à horizon 2050.

S'appuyant sur le rapport du GIEC et les ambitions climatiques de l'Europe, **il vise un scénario de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C maximum** pour chaque pays et secteur d'activité.

- Actifs à usage résidentiel

Atland Voisin doit respecter la réglementation française qui impose au bailleur l'obligation de proposer à la location un logement énergétiquement « décent » à son locataire, pour tout nouveau contrat de location, renouvellement ou reconduction tacite de contrat de location.

Est considéré à partir du 1er janvier 2025 comme « décent » énergétiquement, un logement dont la consommation d'énergie finale annuelle est inférieure à 420 kWhEF/m²/an (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement, etc.), soit une étiquette DPE F. Les logements ayant une étiquette DPE G ne peuvent plus être loués.

Les échéances suivantes seront ensuite :

- Au moins DPE E dès le 1er janvier 2028 ;
- Au moins DPE D dès le 1er janvier 2034.

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le DPE classe les logements sur une échelle de A (les plus performants) à G (les moins performants) en fonction de leurs consommations.

En France, le propriétaire d'un logement d'habitation mis en location a pour obligation de réaliser un DPE (Diagnostic de Performance Energétique), à ses frais. Il doit être établi par un diagnostiqueur professionnel indépendant et certifié.

- Actifs situés à l'étranger

Atland Voisin s'engage à mettre en œuvre une démarche équivalente à celle déployée pour les classes d'actifs similaires situés sur le territoire français dans la mesure où le droit local le permet. La société de gestion attend notamment de voir si la méthodologie énergétique française est déclinable au sein des pays d'implantation.

EN SYNTHÈSE

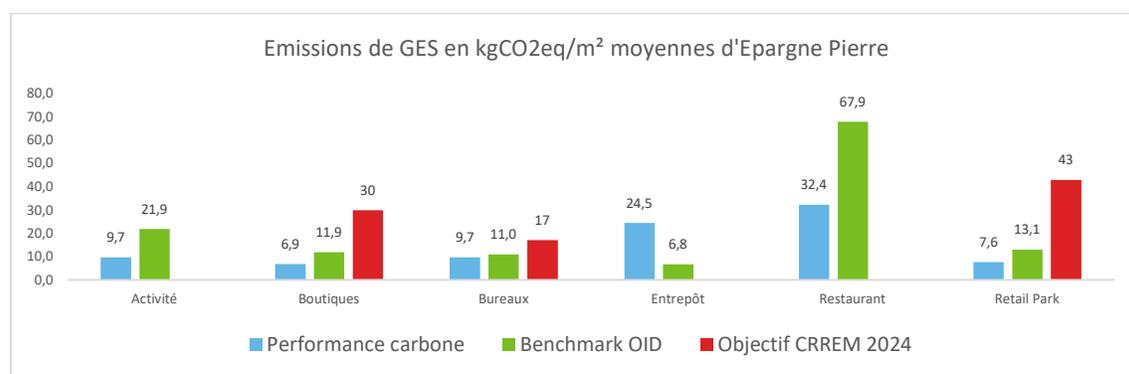
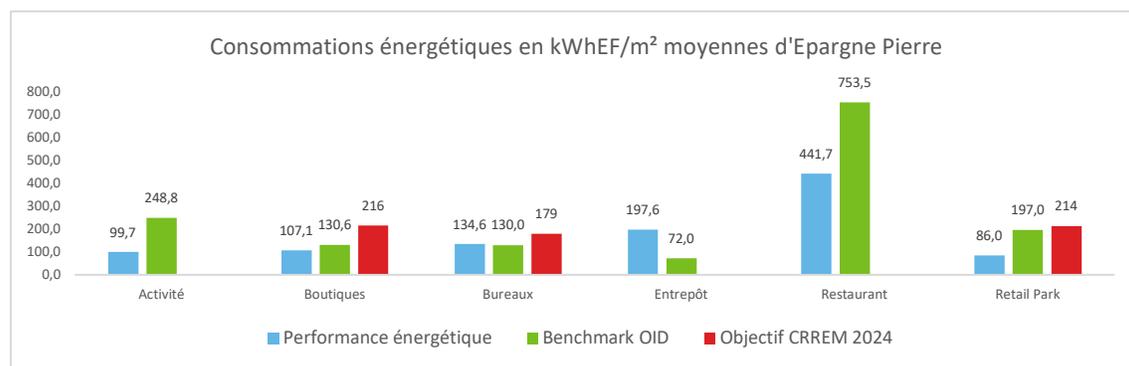
	Tertiaire		Résidentiel
	> 1000 m ²	< 1000 m ²	
France	Respect du Décret Tertiaire , selon l'objectif relatif ou la valeur absolue.	Alignement à la trajectoire CRREM France.	Classe énergétique DPE F ou mieux .
Europe		Alignement à la trajectoire CRREM du pays concerné.	Respect de la réglementation locale.

Résultats et actions menées

Pour atteindre ces objectifs, Atland Voisin a continué de **recenser les consommations énergétiques** de ses actifs. Au 31/12/2024, la collecte de données énergétiques couvrait respectivement 95.6% et 100% des fonds Epargne Pierre et Dumoulin en surface. A l'échelle de la société de gestion, le taux de couverture en valeur de la collecte des consommations énergétiques est de 74.2%.

À l'issue de la collecte des données de consommations énergétiques 2024, une analyse comparative a été menée par typologie d'actifs, afin de positionner les performances énergétiques et carbone des fonds Épargne Pierre et Dumoulin par rapport au benchmark sectoriel publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). En complément, la société de gestion a réalisé une analyse selon la méthodologie CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) sur le fonds Épargne Pierre, permettant d'évaluer l'alignement énergétique et carbone de ses actifs avec la trajectoire européenne de décarbonation compatible avec un

scénario à +1,5 °C. L'analyse a été menée en priorité sur trois typologies d'actifs : Bureaux, Boutiques et Retail parks.



NB : Les actifs de type hôtellerie de plein air sont exclus des représentations pour l'exercice 2024.

L'analyse menée selon la méthodologie **CRREM**, sur la base des données de consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre 2024, permet d'identifier le niveau d'alignement du périmètre analysé à court et moyen terme.

- Ainsi, 206 actifs, soit **67 % de la surface reportée**, sont déjà **conformes aux seuils CRREM 2024** en matière d'énergie et de carbone.
- À horizon **2030**, 173 actifs, représentant **51 % de la surface analysée**, affichent d'ores et déjà des performances compatibles avec les **trajectoires de décarbonation CRREM**, illustrant les efforts engagés en matière de gestion responsable et de résilience climatique.

Le **fonds Dumoulin** est exclusivement composé de bâtiments de bureaux. Sur le périmètre en exploitation en 2024, la performance énergétique moyenne est de **85 kWh/m²** (moyenne de l'OID pour la typologie bureaux : 130 kWh/m²). La performance carbone s'élève à **8,2 kgCO₂eq/m²** (moyenne de l'OID : 11 kgCO₂eq/m²).

Vision prospective

Atland Voisin continue sa démarche de collecte des données énergétiques, notamment pour les actifs du fonds Epargne Pierre Europe.

Par ailleurs, de nombreuses actions visant à améliorer la performance environnementale des actifs des fonds Epargne Pierre et Immo Placement ont été intégrées au sein d'un Plan Pluriannuel de Travaux ESG, élaboré pour 3 ans, de 2025 à 2028. Il comprend notamment les travaux suivants :

- Remontées des consommations énergétiques ;

- Calcul des émissions de GES ;
- Installation d'équipements favorisant les économies d'énergie ;
- Alimentation de l'immeuble en ENR (contrat garanti d'origine) ;
- Réalisation d'une étude d'implantation ENR ;
- Mise en place d'un système de pilotage centralisé des équipements techniques.

7. INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ALIGNEMENT SUR LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE

Objectifs relatifs à la biodiversité

a) Contexte

Considérée comme un document clé du développement durable, la Convention sur la diversité biologique, adoptée le 5 juin 1992 à l'issue du Sommet de la Terre de Rio de Janeiro, a fixé pour l'ensemble des Etats parties (dont la France) des objectifs, qui ont été ensuite précisés dans l'Accord issu de la COP 15 de Montréal de décembre 2022 (4 objectifs à horizon 2050 et 23 cibles à horizon 2030). Ces objectifs sont :

- la conservation de la diversité biologique : Maintenir, améliorer et restaurer l'intégrité, la connectivité et la résilience de tous les écosystèmes en augmentant significativement leur superficie, diviser par 10 le taux et le risque d'extinction des espèces, et maintenir leur diversité génétique (Objectif A de la COP 15)
- l'utilisation durable de la diversité biologique : Gérer et utiliser la biodiversité de manière durable, et valoriser, maintenir, préserver et renforcer les contributions de la nature à l'humanité (Objectif B de la COP 15)
- le partage juste et équitable des avantages découlant de l'utilisation des ressources génétiques, y compris avec les populations autochtones et les communautés locales, tout en veillant à la protection des connaissances traditionnelles (Objectif C de la COP 15).
- et enfin, la mise en œuvre de moyens adéquats, notamment financiers, le renforcement des capacités, la coopération technique et scientifique et les transferts technologiques nécessaires vers les pays moins avancés, pour permettre l'atteinte des objectifs (Objectif D de la COP 15).

La France a concrétisé son engagement par l'édition de sa Stratégie nationale pour la biodiversité 2030 (SNB) portant sur la période 2022 à 2030 et édicte 3 principes fondateurs :

- la sobriété dans l'usage des ressources naturelles ;
- la cohérence des actions, que ce soit au niveau des politiques publiques et des partenariats avec le secteur privé ou à celui des échelles d'intervention, qui peuvent être locales, nationales ou internationales ;
- l'opérationnalité, pour entraîner par des actions concrètes, les changements nécessaires à la transition écologique.

b) Objectifs d'Atland Voisin

En ce sens, Atland Voisin a construit une stratégie biodiversité. A horizon 2028, la société de gestion ambitionne de mettre en place la démarche de redynamisation de la biodiversité suivante à l'échelle du patrimoine :

- Créer une méthodologie ainsi que les outils de mesure associés (notamment l'indicateur d'empreinte biodiversité permettant de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité). Le ou les indicateurs de mesure de la redynamisation de la biodiversité seront arrêtés d'ici à 2025.
- Définir des objectifs concrets en ligne avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.
- Mettre en place et déployer un plan d'action.
- Suivre les indicateurs dans le temps.
- Mettre en place une démarche d'amélioration continue.

- Réaliser un guide de bonnes pratiques relatives à l'entretien des espaces verts, l'avoir transmis aux locataires et en à avoir imposé son exécution aux entreprises d'entretien avec lesquelles Atland Voisin ou les fonds qu'elle gère est en contrat direct.

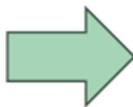
Résultats et actions menées

Afin de s'inscrire dans la lignée de ces objectifs nationaux et internationaux, et de contribuer activement à la réduction des principales pressions et impacts de ses activités sur la biodiversité, Atland Voisin a identifié les pressions principales de son secteur d'activité sur la biodiversité, à savoir :

- L'artificialisation des sols ;
- Le changement climatique, traité dans le cadre de l'alignement à l'Accord de Paris ;
- La pollution, notamment chimique ;
- La présence d'espèces exotiques envahissantes.

Atland Voisin s'appuie sur le fonds Epargne Pierre comme fer de lance de sa démarche biodiversité. Des initiatives ont déjà été lancées sur quelques bâtiments :

- Un diagnostic écologique et biophilique, ainsi qu'une **étude de faisabilité de la labellisation Biodiversity Life** sur un actif commercial situé en périphérie d'une ville francilienne. Ces études ont donné lieu à des préconisations faites par des écologues, par exemple :
 - Réaménager le site pour améliorer la place des mobilités douces, et végétaliser les noues bétonnées afin d'améliorer la qualité de l'air, qui est actuellement polluée par les voitures
 - Désimperméabiliser le site pour avoir une meilleure régulation de l'eau

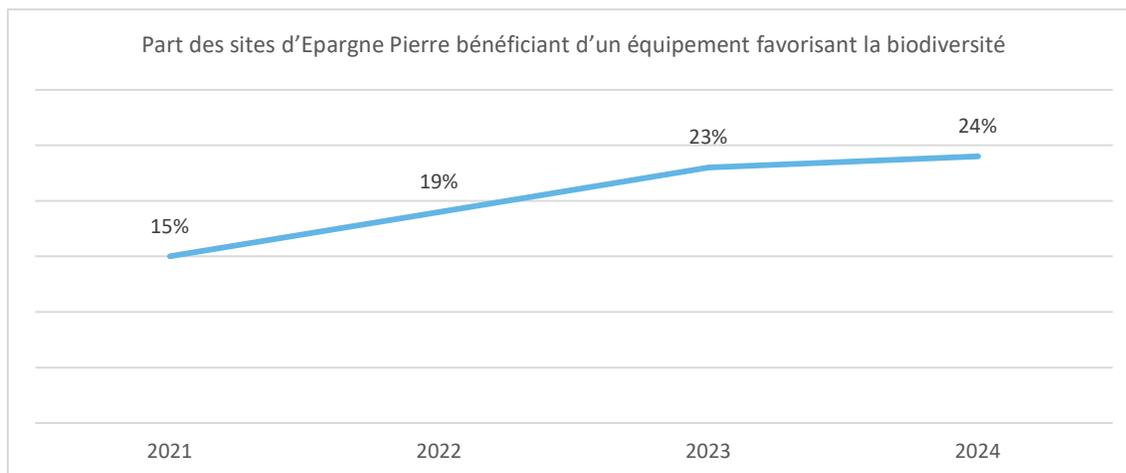




Par ailleurs, la démarche biodiversité de cet actif a été menée en parallèle de deux autres études, sur sa résilience au changement climatique et sa performance énergétique. L'objectif de cette approche était d'identifier les actions qui présentent des co-bénéfices entre ces trois pans de la performance environnementale.

- Des **états des lieux de la biodiversité** ont été réalisés sur 123 actifs des fonds Epargne Pierre et My Share SCPI (fonds de My Share Company, filiale d'Atland Voisin) par des écologues. A l'issue de ces études, 89 actifs ont été identifiés comme prioritaires et ont fait l'objet de recommandations :
 - Végétalisation de l'enveloppe du bâtiment
 - Création d'une friche en fauche tardive
 - Installation de nichoirs et abris
 - Taille raisonnée
 - Sensibilisation des usagers du site
 - Installation d'un composteur

Plusieurs actifs ont déjà fait l'objet d'installation d'équipements en faveur de la biodiversité. L'évolution de la part des sites d'Epargne Pierre (en valeur vénale) bénéficiant d'un **équipement favorisant la biodiversité** sur les 4 dernières années est la suivante :



En synthèse, en 2024, plus de **83%** du patrimoine d'Atland Voisin est engagé dans une **démarche de prise en compte des enjeux de biodiversité**, c'est-à-dire qu'une étude écologique a été réalisée ou que l'état de la biodiversité sur site a été évalué.

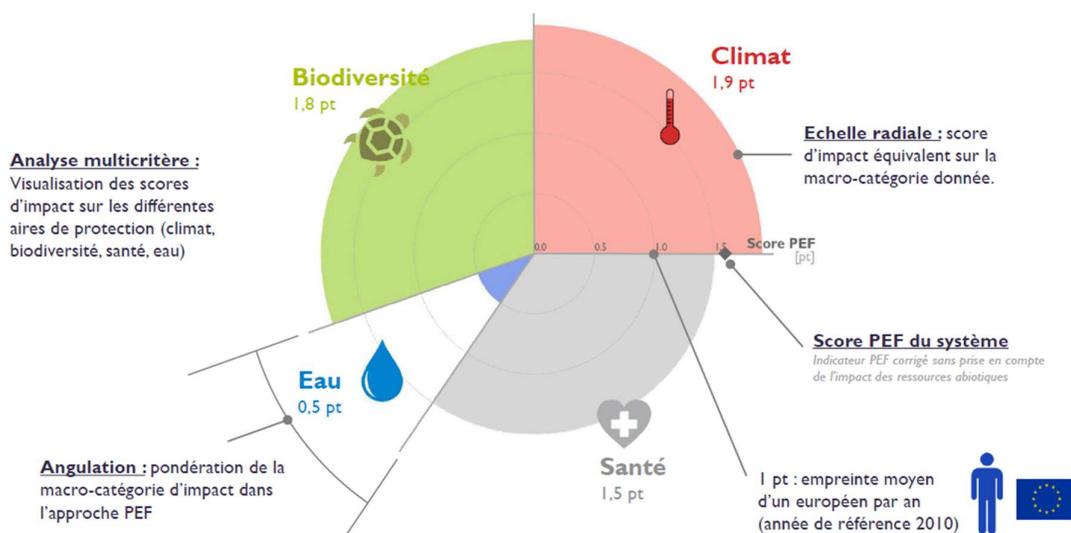
En complément des analyses sur le carbone et la biodiversité, Atland Voisin a fait analyser son impact sur les **limites planétaires** par une entreprise extérieure, qui a également fait des recommandations.

Limites planétaires

Elles désignent des limites ou frontières à ne pas dépasser pour garantir le bon fonctionnement du système terre selon neuf processus environnementaux critiques :

- Introduction d'entités nouvelles dans la biosphère
- Appauvrissement d'ozone stratosphérique
- Augmentation des aérosols dans l'atmosphère
- Acidification des océans
- Perturbation des cycles biogéochimiques du phosphore et de l'azote
- Utilisation de l'eau douce
- Changement d'usage des sols
- Intégrité de la biosphère
- Changement climatique

Cette étude s'est basée sur la méthodologie PEF (Product Environmental Footprint), qui permet d'évaluer l'**empreinte environnementale d'un produit, bien ou service** sur l'ensemble de son cycle de vie selon 16 critères séparés en quatre grandes familles :



Des évaluations tests ont été menées sur trois types d'opérations de rénovation : une rénovation thermique (photovoltaïque), une rénovation de façade vitrée, et une rénovation des systèmes. L'objectif était d'identifier l'impact net desdits travaux car bien qu'ils réduisent l'impact environnemental de l'actif en exploitation, ils ont eux-mêmes une empreinte sur les différentes limites planétaires.

En extrapolant les 3 cas de figure à l'ensemble des actifs, la réalisation de ce type de travaux permet d'obtenir des bénéfices nets sur le climat avant 2050, et sur l'ensemble des quatre grandes familles avant la fin du siècle.

8. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

Processus de gestion des risques ESG

La cartographie des risques présentée dans ce document a été constituée en synthétisant les travaux d'identification et de priorisation des risques menés au sein du groupe Atland et de la société de gestion Atland Voisin. Ces analyses s'appuient notamment sur des **études de marché**, des **études sectorielles**, ou encore des **réglementations**.

D'une manière générale, l'ensemble du patrimoine immobilier d'Atland Voisin est concerné par les **risques physiques, de transition et de responsabilité**, sur le climat, la biodiversité, ainsi que d'autres thématiques ESG. Une fois identifiés, les risques ont été **priorisés grâce à une double évaluation** : en termes de probabilité et d'impact. La probabilité d'occurrence est évaluée entre 1 et 5, de « Rare » à « Quasi certain ». Le niveau de criticité, ou impact est également évalué sur une échelle de 1 à 5, entre « Non significatif » et « Très significatif ». La moyenne de ces deux notes permet de déterminer le risque brut, qui est ensuite mis en perspective avec les actions déjà menées ou prévues par Atland Voisin.

Dans le cas des **risques climatiques physiques**, un plan d'action de réduction de la vulnérabilité du patrimoine géré par la société de gestion face aux principaux risques physiques est en cours de constitution. Ce plan d'action implique une analyse actif par actif de leur exposition et leur sensibilité. Cette analyse cartographique sera finalisée. L'**impact financier** pourra alors être estimé à partir des résultats de l'étude de la vulnérabilité du patrimoine aux conséquences du changement climatique.

Au même titre que les risques financiers, les risques sont intégrés dans la politique d'investissement décrite dans la note d'information de chaque fonds. L'exposition des actifs, donc du portefeuille, aux risques physiques est évaluée de manière continue et la procédure de gestion de ces risques est revue annuellement.

Principaux risques identifiés, impact financier et actions menées

Intitulé	Détails	Type	Temporalité	Horizon	Origine	Probabilité d'occurrence	Niveau du criticité	Risque brut global
Risques aigus (événements climatiques extrêmes)	Tempêtes, inondations, vagues de chaleur, incendies de forêt, sécheresses, et autres événements climatiques extrêmes peuvent causer des dommages directs aux biens immobiliers (retrait-gonflement des argiles, détérioration des bâtiments situés dans des zones vulnérables, biens moins attractifs ou plus coûteux à entretenir...).	Physique	Actuel, ponctuel	Court, Moyen & Long terme	Exogène	3. Possible	3. Modéré	3
Risques chroniques (évolution à long terme)	Changement climatique à long terme, comme l'élévation du niveau de la mer (submersions marines) ou les changements dans les températures moyennes, peuvent affecter la viabilité de certaines zones géographiques. Facteur important pour le choix des sites pour des projets immobiliers ou des investissements.	Physique	Emergent, récurrent	Long terme	Exogène	3. Possible	3. Modéré	3
Assurances plus coûteuses ou difficiles à obtenir	Les compagnies d'assurance peuvent réévaluer les risques climatiques et ajuster leurs tarifs, voire refuser de couvrir certains actifs immobiliers situés dans des zones jugées à haut risque. Impact sur rentabilité des fonds gérés.	Physique	Emergent, récurrent	Moyen & Long terme	Exogène	4. Probable	4. Majeur	4
Risques liés à la perte de la biodiversité	Mise en péril des services écosystémiques due à la nouvelle période d'extinction des espèces participant à la santé et l'alimentation et aux activités des êtres humains.	Physique	Emergent, récurrent	Long terme	Exogène	2. Peu probable	3. Modéré	2,5

Risques liés à la protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	Exposition des actifs liées à la mise en place d'un modèle économique aligné sur les objectifs de la convention sur la diversité biologique. Dévaluation des actifs moins performants sur ces critères.	Transition	Emergent, récurrent	Long terme	Exogène	2. Peu probable	3. Modéré	2,5
Transition énergétique et climatique	Intégrer la transition énergétique et climatique dans les stratégies d'investissement et de gestion, en privilégiant les bâtiments sobres énergétiquement et à faible émission de carbone, et en s'assurant que les actifs sont conformes aux critères environnementaux de plus en plus stricts, évitant notamment une perte de valeur de cet actif.	Transition	Actuel, récurrent	Court & Moyen terme	Endogène	2. Peu probable	2. Mineur	2
Réglementation et obligations légales liées à l'environnement	Les gouvernements adoptent des politiques climatiques plus strictes, il peut y avoir des réglementations renforcées concernant la performance énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux durables, ou des exigences pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre.	Transition / Contentieux	Actuel, ponctuel	Court, Moyen & Long terme	Exogène	3. Possible	3. Modéré	3
Risque relatif au capital humain	Risques liés à la santé et à la sécurité des salariés, à la rétention de compétences et de talents, ainsi qu'aux enjeux d'attraction, d'intégration et de formation de nouveaux collaborateurs.	Transition / Contentieux	Actuel, récurrent	Court, Moyen & Long terme	Endogène	2. Peu probable	4. Majeur	3
Santé et sécurité des locataires	Risques liés à la santé et à la sécurité des locataires.	Transition / Contentieux	Actuel, récurrent	Court, Moyen & Long terme	Endogène	2. Peu probable	3. Modéré	2,5

Investisseurs engagés	De plus en plus d'investisseurs souhaitent intégrer la prise en compte des risques climatiques dans leurs stratégies d'investissement. Les sociétés de gestion doivent pouvoir démontrer qu'elles prennent en compte ces risques dans leurs décisions d'investissement et leurs stratégies de gestion de portefeuille.	Transition	Emergent, récurrent	Moyen & Long terme	Endogène	2. Peu probable	3. Modéré	2,5
Demandes des clients finaux en matière d'impact ESG	Les clients, qu'ils soient locataires ou acquéreurs, sont de plus en plus sensibles à l'impact environnemental des bâtiments. L'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier doit répondre à ces attentes pour rester compétitif.	Transition	Emergent, récurrent	Moyen & Long terme	Endogène	2. Peu probable	3. Modéré	2,5
Juridique et réputationnel	Risque réputationnel (controverse initiée par des tiers, allégation d'infraction à la réglementation en vigueur...).	Contentieux	Actuel, ponctuel	Court, Moyen & Long terme	Endogène	2. Peu probable	3. Modéré	2,5
Risque de non respect des performances ESG	Décalage entre la réalité ESG et les engagements affichés.	Contentieux	Actuel, ponctuel	Moyen & Long terme	Endogène	3. Possible	4. Majeur	3,5
Conflits d'intérêts	Décision ou avantage biaisé au profit d'une partie, traitement inégal entre clients, acceptation de cadeaux influents pouvant influencer les décisions de gestion, Choix de partenaires liés à la SGP (risque de favoritisme dans la sélection de prestataires, locataires).	Contentieux	Actuel, ponctuel	Court, Moyen & Long terme	Endogène	2. Peu probable	3. Modéré	2,5
Cybersécurité et protection des données	Risques en matière de cybersécurité et de protection des données (rançongiciel, hameçonnage, malware...).	Contentieux	Actuel, ponctuel	Court, Moyen & Long terme	Exogène	2. Peu probable	3. Modéré	2,5

Risques liés à l'éthique et à la conformité	Risques en matière d'éthique des affaires, de corruption ou de lutte contre le blanchiment d'argent, l'abus de marchés et le financement du terrorisme.	Contentieux	Actuel, ponctuel	Court, Moyen & Long terme	Endogène	2. Peu probable	2. Mineur	2
Risque de non respect de la stratégie ISR	Manquement aux critères ESG fixés pour le label ISR, décision d'investissement non alignée avec les objectifs ESG ou non-respect du ratio extra-financier.	Contentieux	Actuel, récurrent	Court & Moyen terme	Endogène	2. Peu probable	4. Majeur	3