

## Rapport au titre de l'article 29 de la loi Energie Climat

*Structure des informations de durabilité du rapport annuel conformément aux dispositions prévues au v de l'article D.533-16-1 du code monétaire et financier pour les organismes ayant moins de 500 millions d'euros de total de bilan ou d'encours*

### **A. DEMARCHE GENERALE DE L'ENTITE SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE**

#### A.1. Résumé de la démarche

Epsicap REIM est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, gérant la SCPI Epsicap Nano (anciennement Epsilon 360), Société Civile de Placement Immobilier « grand public » (ci-après la « SCPI »).

Epsicap REIM assure la gestion de la SCPI avec pour ambition que celle-ci soit responsable, notamment face aux enjeux actuels (changement climatique, accroissement des inégalités, ...). Epsicap REIM considère en effet que son rôle n'est pas réduit à l'investissement simple de l'épargne qui lui est confiée, mais qu'elle doit également concourir à impacter positivement l'environnement.

Ainsi, la SCPI Epsicap Nano est labellisée ISR depuis juillet 2022. Par conséquent, Epsicap REIM prend en compte des critères ESG, selon les modalités imposées par le label ISR, dans ses politiques et stratégies d'investissement. Ceci marque l'engagement d'Epsicap REIM à améliorer l'impact environnemental et social des actifs que nous gérons à travers le suivi d'indicateurs spécifiques tels que décrits dans la méthodologie ESG de la SCPI.

À ce titre, les actifs immobiliers en acquisition ou en gestion des SCPI gérées font l'objet d'une analyse ESG selon des critères définis pour chaque SCPI à travers une « grille ESG » de notation basée sur 16, avec une note minimale nécessaire pour l'investissement.

Dans le cadre de la gestion des actifs, Epsicap REIM travaille ensuite à des plans d'actions, avec notamment ses parties prenantes, pour améliorer au quotidien les notes ESG de ses actifs et atteindre les objectifs fixés dans une démarche de type « Best in Progress »

À date, la stratégie de gestion de la SCPI ne tient pas compte des principales incidences négatives en matière de durabilité. Néanmoins, nous nous sommes engagés, dans notre stratégie

d'investissement, à prendre en considération la notation ESG des actifs lors des décisions d'investissement.

En plus d'être un fonds labellisé ISR, Epsicap Nano est un fonds classé article 8 selon le règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, qui concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

#### A.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement

Epsicap Nano n'est investie que sur une unique classe d'actifs : l'immobilier. Toutes les informations liées à la politique d'investissement responsable sont disponibles sur le site internet d'Epsicap REIM [epsicap.fr](http://epsicap.fr)

- Code de transparence
- Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes

L'ensemble des associés de la SCPI sont également informés de tout changement dans la politique et la stratégie ISR, mais également des principales actions menées à travers :

- le prospectus, la note d'information, ou le document commercial
- les bulletins trimestriels d'information, le rapport annuel et le rapport annuel ISR
- la méthodologie et le code de transparence
- la politique d'engagement des parties prenantes

Les informations relatives à la notation ESG des actifs sont disponibles à la date d'acquisition de l'actif et sont mises à jour en fin d'année, suivant les évolutions. Ces informations sont publiées annuellement dans le rapport annuel ESG disponible sur le site internet d'Epsicap REIM et peuvent être transmises sur simple demande aux associés et souscripteurs.

En tant que fonds labellisé ISR, et article 8 selon le règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, conformément à la position AMF 2020 – 03, l'ensemble des documents et informations réglementaires associés sont intégrés dans la documentation mentionnée.

#### A.3. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci

La SCPI Epsicap Nano est labellisée ISR depuis juillet 2022. La stratégie d'investissement de la SCPI Epsicap Nano est dédiée aux petits actifs et la démarche ISR qu'elle déploie s'inscrit donc dans une volonté d'étendre une telle démarche d'investissement responsable à une catégorie d'actifs généralement exclue ou délaissée de ce type de stratégie du fait de sa taille. La SCPI Epsicap

Nano s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine.

La SCPI Epsicap Nano a ainsi pour objectifs spécifiques :

- **Objectifs environnementaux**

La SCPI a mis en place un suivi des consommations d'énergie afin d'accompagner ses locataires dans une démarche de réduction de celles-ci. Elle s'efforcera ainsi d'améliorer les performances environnementales sur les critères suivants :

- Energie,
- Emission de gaz à effet de serre (GES),
- Fluides frigorigènes,
- Gestion de l'eau,
- Gestion des déchets,

- **Objectifs sociaux**

Epsicap Nano privilégie les actifs présentant une accessibilité en transports en commun et favorisera la mobilité douce en participant au développement d'installations spécifiques (bornes de recharge de véhicules électriques, abris vélo, etc.). En outre, elle proposera à l'ensemble de ses locataires un audit de qualité de l'air intérieur et s'engage ainsi à suivre et à améliorer des critères propres au bien-être des occupants.

- **Objectifs de gouvernance**

Dans le cadre d'une démarche d'immobilier responsable, la SCPI Epsicap Nano engage dans sa démarche ESG le locataire des actifs immobiliers du fonds, ses fournisseurs et prestataires, à la fois dans une démarche d'amélioration continue en prenant en compte ses attentes et ses besoins, mais aussi en l'impliquant dans une gestion vertueuse contribuant à réduire les incidences négatives sur l'environnement et en prolongeant la pérennité d'usage des actifs.

Ainsi, la SCPI engage une politique systématique visant :

- la signature de clauses avec ses property managers,
- la mise en place d'annexes environnementales et la proposition d'un bail vert aux locataires en place et la mise en place de celui-ci pour tous les nouveaux baux signés, quelle que soit la surface du bien,
- la remise aux locataires d'un kit de sensibilisation aux bonnes pratiques environnementales avec des actions de sensibilisation.

Par ailleurs, une étude sur l'exposition aux risques climatiques de chaque actif du portefeuille sera réalisée pour chaque projet d'acquisition.

Nous avons une approche qualifiée de « Best in progress ». Si le score ESG de l'actif est inférieur à la note-seuil, l'objectif est d'amener l'actif à la note-seuil ou d'améliorer significativement la note de l'actif dans les trois ans.

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

L'intégralité des actifs qui composent le patrimoine de la SCCI Epsilon 360° sont conformes à l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019. Ces actifs représentaient la totalité de la SCPI dont la capitalisation s'élevait à 79 M€ au 31/12/2023.

**Annexe C – Part des encours concernant les activités éligibles aux critères techniques du règlement (UE) 2020/852 "Taxonomie"**

Epsicap Nano ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxonomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxonomie de l'UE.

L'alignement minimum sur la taxonomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.

La SCPI Epsicap Nano n'utilise pas non plus de produits dérivés.