RAPPORT RÉGLEMENTAIRE

Rapport périodique
Conforme aux exigences de l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat

Sur l'exercice 2025 - ATLAND Voisin

Juin 2026

Sommaire

0 — **Périmètre d'application**
Présentation de l'entité et des fonds gérés — p.03

1 — **Démarche ESG de l'entité**
Stratégie d'investissement, information des souscripteurs, déclarations SFDR et adhésion aux standards — p.05

2 — **Moyens internes déployés par l'entité**
Ressources financières, humaines et techniques · Communication, sensibilisation et formation à l'ESG — p.14

3 — **Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gouvernance**
Compétences ESG des instances · Rémunération · Règlement interne — p.17

4 — **Stratégie d'engagement vis-à-vis des parties prenantes**
Cartographie des parties prenantes et modalités de dialogue — p.20

5 — **Taxonomie européenne et combustibles fossiles**
Éligibilité, alignement et expositions aux combustibles fossiles — p.24

6 — **Stratégie d'alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris**
Objectifs de décarbonation · Résultats et actions menées · Vision prospective — p.26

7 — **Stratégie d'alignement sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité**
Objectifs · Résultats et actions menées — p.32

8 — **Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques**
Processus de gestion des risques ESG · Principaux risques identifiés et actions menées — p.36

Annexes — **Glossaire**
Définition des termes clés — p.40

0

SECTION 0

Périmètre d'application

Présentation de la société de gestion ATLAND Voisin et des fonds gérés dans le périmètre du rapport Article 29 LEC, sur l'exercice 2025.

ATLAND Voisin

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 Énergie-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 ESG.

ATLAND Voisin, filiale du Groupe ATLAND, est une société par actions simplifiée 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. La 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 : Épargne Pierre.

Fonds gérés par ATLAND Voisin en 2025

En 2025, ATLAND Voisin gérait plusieurs fonds. Le fonds principal d'Atland Voisin en termes d'encours sous gestion est la SCPI Epargne Pierre, qui a obtenu le label ISR en 2021, renouvelé en 2024. Au 31/12/2025, le montant des encours sous gestion d'Epargne Pierre équivalait à **2 657 719 881 €**, dépassant donc les 500 millions d'encours sous gestion à cette date.

FONDS	NATURE	STRATÉGIE	STATUT ESG	ENCOURS SOUS GESTION
Épargne Pierre	SCPI	Fonds diversifié	Label ISR depuis 2021 · Article 8 SFDR	2 657 719 881 €
Épargne Pierre Europe	SCPI	Zone euro	Label ISR depuis 2023 · Article 8 SFDR	494 929 275 €
Épargne Pierre Sophia	SCPI	Santé & sciences de la vie	Label ISR depuis 2025 · Article 8 SFDR	19 943 888 €
Dumoulin	OPPCI	Immobilier de bureaux	Article 8 SFDR · GRESB depuis 2020	276 554 252 €
Immo Placement	SCPI	Immobilier d'entreprise (depuis 1968)	Article 6 SFDR	332 185 870 €
Béranger	OPPCI	Prime Parisien	Article 6 SFDR	251 455 863 €
ATLAND Voisin Rayas	OPPCI	Détenu à 100% par Épargne Pierre	Article 8 SFDR	58 414 976 €

ATLAND Voisin prend en compte les **impacts extra-financiers** des actifs qu'elle gère. À 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).

La classification SFDR est celle applicable au 31/12/2025 et est susceptible d'évoluer.

CHIFFRES CLES

90%
des SCPI sous gestion dans une démarche ISR au 31/12/2025

86%
Taux de couverture de la performance énergétique des fonds labelisés ISR (EP, EPE et EPS)

6,51ETP
équipes dédiées ESG, soit 8% de l'effectif total au 31/12/2025

1

SECTION 1

Démarche ESG de l'entité

Présentation de la démarche et impact sur la stratégie d'investissement, information des souscripteurs et clients, déclaration SFDR et adhésion à des standards de référence.

La démarche du Groupe ATLAND

Le Groupe ATLAND est un acteur immobilier intervenant à la fois dans la gestion d'actifs (SCPI, fonds institutionnels et/ou professionnels) et dans le développement immobilier (logements neufs, immobilier d'entreprise, résidences intergénérationnelles). Conscient de l'impact de ses activités, le Groupe a formalisé et déployé dès 2020 une stratégie RSE structurée, avec l'ambition d'inscrire durablement ses métiers dans une trajectoire plus responsable.

En 2024, le Groupe a engagé une refonte de cette stratégie dans une logique d'anticipation et d'alignement avec les nouvelles exigences réglementaires européennes, notamment les European Sustainability Reporting Standards (ESRS) et le principe de double matérialité introduits par la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Cette démarche visait à renforcer la robustesse du pilotage extra-financier et à structurer un reporting conforme aux standards européens.

En 2025, dans un contexte d'évolution du cadre réglementaire, le groupe ATLAND a néanmoins choisi de maintenir et de consolider son engagement en matière de RSE et de transparence. Il s'inscrit ainsi volontairement dans une dynamique de reporting alignée avec les normes VSME, affirmant sa volonté de poursuivre une démarche exigeante et structurée en matière de durabilité.

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 aligné sa vision stratégique avec les enjeux prioritaires identifiés. Les **3 enjeux doublement matériels** font désormais partie intégrante de la vision stratégique du Groupe :

01

Émissions de gaz à effet de serre des projets et des actifs gérés (scopes 1, 2 et 3)

Dans un contexte d'engagement de réduction national encadré par la SNBC (Stratégie Nationale Bas-Carbone) et les budgets carbone assignés au secteur de l'immobilier, des objectifs ambitieux de réduction des émissions carbone pèsent un risque élevé sur le montant des travaux (Capex) et les charges refacturées aux locataires (décret tertiaire, Loi APER, Loi LOM…). Depuis 2020, le Groupe ATLAND réalise son bilan carbone annuellement et utilise une calculette carbone au niveau de chaque opération.

02

Utilisation des ressources, en particulier les ressources matérielles (scope 3)

Le secteur de la construction est un des principaux générateurs de déchets en France : près de 40 millions de tonnes par an, dont 13% proviennent du neuf (ADEME). L'économie circulaire émerge comme solution, avec un objectif européen de 70% de valorisation des déchets BTP d'ici 2027.

03

Adaptation au changement climatique pour les projets et actifs détenus et gérés

L'activité de développement des bâtiments doit intégrer leur résilience face aux événements climatiques extrêmes et à la hausse tendancielle des températures pour minimiser les risques, rendre le bâtiment résistant et garantir le confort à ses occupants. Pour les bâtiments en exploitation, il faut identifier les risques et mettre en place des solutions adaptées.

Ces enjeux alimentent la stratégie ESG présentée dans le présent rapport.

Intégration des critères ESG dans la gestion des fonds

Convaincue que la prise en compte des impacts extra-financiers des actifs contribue à une meilleure prise en compte des enjeux de durabilité dans les décisions d'investissement, ATLAND Voisin intègre la prise en compte de critères ESG dans la gestion des SCPI Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre Sophia et des deux OPPCI Dumoulin et ATLAND Voisin Rayas (l'OPPCI ATLAND Voisin Rayas est détenu à 100% par la SCPI Épargne Pierre). Cet engagement se matérialise notamment par la labellisation ISR des fonds Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre Sophia, respectivement en 2021, 2023 et 2025. Ainsi, au 31/12/2025, 90% du patrimoine des SCPI sous gestion était géré dans des fonds labellisés ISR.

LABEL ISR

Le Label ISR est un label d'État attribué à des produits d'investissement impliqués dans une **démarche 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 annuel** permet 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.

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.

Le label ISR ne préjuge pas de la performance financière et extra-financière future des investissements.

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* :

<table>
<tr><th>Pilier</th><th>Epargne Pierre Europe</th><th>Epargne Pierre</th><th>Epargne Pierre Sophia</th></tr>
<tr><td>Environnement</td><td>Réduction des principales incidences négatives environnementales des investissements du fonds :
› Amélioration de l'efficacité énergétique
› Maitrise des émissions de GES
› Amélioration du tri des déchets sur les actifs
› Réduction de la pression sur la biodiversité</td><td colspan="2">Réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment :
› Réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES associées
› Réduction de la consommation d'eau
› Promotion de la biodiversité</td></tr>
<tr><td>Social</td><td>Promotion des actifs répondant aux enjeux sociétaux et sociaux dans les grandes métropoles européennes :
› Promotion de l'usage de mobilité douce
› Promotion de l'usage des véhicules électriques
› Réduction de la pollution intérieure et amélioration de la qualité de l'air dans les locaux</td><td colspan="2">Promotion de la qualité de vie des locataires sur leur lieu de travail :
› 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.
› Promotion de la qualité de vie des usagers
› Promotion de la qualité des services</td></tr>
<tr><td>Gouvernance</td><td>Mettre en place des actions visant à contribuer à la durabilité des actifs :
› Sensibilisation des locataires, des gestionnaires d'immeubles, des fournisseurs et des occupants/utilisateurs
› Analyse de la résilience et minimisation de l'exposition des bâtiments aux risques physiques</td><td colspan="2">Influencer les parties prenantes, pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses :
› Sensibilisation des mandataires techniques
› Prise en compte des enjeux de résilience climatique</td></tr>
</table>

* Les objectifs détaillés sont disponibles dans la documentation précontractuelle de chaque fonds et correspondent aux objectifs environnementaux et sociaux promus au sens de l'article SFDR.

Des thématiques ESG communes aux trois fonds

Les grilles ISR des trois fonds labellisés sont cohérentes et adaptées à la stratégie de chaque fonds. Celles des fonds **Épargne Pierre** et **Épargne Pierre Europe** sont composée de **45 critères** dont certains critères et pondérations diffèrent entre les deux fonds. La grille ISR du fonds **Epargne Pierre Sophia**, labellisé en 2025, est, elle, composée de **46 critères**.

Les thématiques traitées, communes aux trois fonds, sont les suivantes :

Environnement	Social	Gouvernance
Performance énergétique	Mobilités décarbonées	Gestion de la chaine d'approvisionnement
Energies renouvelables	Sécurité et santé des occupants	Relations utilisateurs et riverains
Emissions de GES	Services aux occupants	Economie circulaire
Gestion de l'eau	Accessibilité	Résilience du bâtiment
Gestion des déchets	Espaces extérieurs	
Biodiversité		
Pollution de l'eau et des sols		

Après avoir rempli la grille d'évaluation ISR, une **note ESG sur 100** est affectée à chacun des actifs de la SCPI. Une « **note seuil** » est définie pour chaque fonds en évaluant un actif type performant et **représentatif** de l'univers investissable selon les informations disponibles (référentiel de l'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 :

POCHE BEST-IN-CLASS

Actifs dont la note obtenue **dépasse la note seuil**. La société de gestion devra, a minima, maintenir ces actifs au-dessus de la note seuil.

POCHE BEST-IN-PROGRESS

Actifs dont la note est **en dessous de la note seuil**. Ils font l'objet d'un plan d'action sur 3 ans visant à atteindre a minima la note seuil ou + 20 points de progression.

Un plan d'action sur 3 ans est ensuite défini et déployé, pour chaque actif, avec d'une part les actions relatives au plan d'amélioration général systématiquement déployé sur chaque actif (indépendamment de la note obtenue), et d'autre part les actions dites « spécifiques » pour les actifs pour lesquels cela s'avère nécessaire. Cela permet aux actifs «best-in-progress » de s'améliorer significativement ou d'atteindre la note seuil du fonds, et aux actifs «best-in-class » de maintenir leurs performances ESG.

Ce travail est ensuite appliqué à chaque acquisition.

Approche Best-in-Progress

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 XXIe siècle : **accompagner la transition** du parc immobilier existant grâce à sa stratégie d'investissement et de gestion.

Suivi de la performance ESG

En complément de la grille ESG, le suivi de la performance ESG des actifs des fonds Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre Sophia se fera via **14 indicateurs** pour Épargne Pierre et **9 indicateurs pour les deux autres** fonds. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques des fonds.

14
indicateurs de suivi pour Épargne Pierre

9
indicateurs de suivi pour Épargne Pierre Europe

9
indicateurs de suivi pour Épargne Pierre Sophia

Pilier	Epargne Pierre	Epargne Pierre Europe	Epargne Pierre Sophia
Environnement	› 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 adéquat › Consommations réelles tous fluides tous usages (parties communes et privatives) › Taux de couverture du calcul des emissions de GES › Performance moyenne du fonds par rapport au référentiel de l'OID › Taux d'installation d'équipements hydro-économes › Taux de couverture de la remontée des consommations d'eau › Taux des actifs couverts un calcul du coefficient de biotope de surface › Taux des actifs bénéficiant d'une étude écologique
	› 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-économes › Taux de couverture de la remontée des consommations d'eau › Part du patrimoine disposant d'un espace vert, qui bénéficie soit d'une étude écologue, soit d'un équipement pour la biodiversité	› 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 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 3 ans	› 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.	› Taux d'actifs ayant des bornes de recharges pour véhicules électriques › Taux d'actifs présentant une étude d'implantation de bornes de recharges pour véhicules électriques › Taux d'actifs disposant d'accès à des espaces extérieurs › Taux d'actifs inscrit dans une démarche qualité (du type ISO 9001)
Gouvernance	› 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	› 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 a une clause ESG dans son contrat	› Taux d'actifs dont les mandataires techniques bénéficient de clauses ESG dans leurs contrats › Taux d'actifs dont la politique RSE des prestataires techniques est évaluée › Taux d'actifs qui bénéficient d'une étude de résilience climatique

Suivi des consommations énergétiques

La démarche ISR n'est pas la seule manière dont ATLAND Voisin prend en compte les enjeux ESG. 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 de durabilité (les fonds dits « article 6 » au sens du Règlement SFDR). Le taux de couverture global est de **88%** en valeur vénale de tout le patrimoine d'ATLAND Voisin.

96% (+2%)	100%
couverture énergétique Épargne Pierre (surface)	couverture énergétique Dumoulin (surface)

GRESB **OPPCI Dumoulin**

Un autre levier d'ATLAND Voisin pour valoriser ses investissements est le recours à l'analyse extra-financière du GRESB[1]. En effet, l'OPPCI Dumoulin, un fonds « value add » créé en partenariat avec PGGM, est analysé et évalué selon les critères GRESB depuis 2020.
Le score du GRESB constitue un indicateur externe d'évaluation et ne constitue pas un label.

82 (+1 point)	89 (+1 point)
Note GRESB 2025 - module « Standing Investments »	Note GRESB 2025 - module « Development »

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

La communication du Groupe ATLAND

En tant que filiale du Groupe ATLAND, ATLAND Voisin s'inscrit dans le cadre de reporting extra-financier structuré par son actionnaire de référence. Le Groupe ATLAND publie annuellement son Document d'Enregistrement Universel (ou URD Universal Registration Document) , dont la dernière édition, relative à l'exercice 2025, a été mise à disposition en avril 2026. Ce document constitue le support central de la communication financière et extra-financière du Groupe, et réaffirme sa volonté de rendre lisible, de manière consolidée, sa stratégie financière et extra-financière. Il est accessible sur le site atland.fr.

Les axes stratégiques font l'objet d'une communication publique dédiée sur la section RSE du site du Groupe. Depuis 2022, le Groupe ATLAND renforce sa communication extra-financière par le biais de données quantitatives consolidées sur l'ensemble de ses activités.
Le site internet du Groupe ATLAND est consultable ici.

La communication de ATLAND Voisin

La transparence envers les parties prenantes est au cœur de la démarche d'ATLAND Voisin. La SGP publie ainsi sur son site internet l'ensemble des documents relatifs à sa stratégie ESG et à celle des fonds SCPI Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe, Épargne Pierre Sophia et Immo Placement :

DOCUMENT	FRÉQUENCE
Code de transparence	Annuel
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Annuel
Objectifs ISR	Annuel
Rapport extra-financier	Annuel
Rapport de gestion	Annuel
Bulletins périodiques d'information	Trimestriel

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 2025, ATLAND Voisin a également publié des articles portant sur la transition climatique et énergétique et sur la biodiversité :

- «Transition climatique et énergétique : où en sont les acteurs de l'immobilier ?», publié le 17/01/2025
- «SCPI et immobilier responsable : agir pour la biodiversité, c'est protéger et valoriser votre patrimoine», publié le 13/08/2025

Déclaration SFDR et adhésion à des standards de référence

Déclaration SFDR des produits financiers

En application des articles 6 à 9 du Règlement européen n°2019/2088 dit Règlement « Disclosure » ou « SFDR », des informations doivent être publiées, pour chaque fonds, sur la prise en compte des risques de durabilité, le traitement des principales incidences négatives et, s'ils sont concernés, la promotion de caractéristiques environnementales et sociales dans les décisions d'investissement. Ces informations doivent être mises à disposition avant toute souscription.

En 2025, les fonds Epargne Pierre (dont ATLAND Voisin Rayas), Epargne Pierre Europe, Epargne Pierre Sophia et Dumoulin sont classés « article 8 » au sens du Règlement SFDR. Cette classification signifie que ces fonds s'engagent à promouvoir des caractéristiques environnementales et/ou sociales dans leur stratégie d'investissement. 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. Ces documents, appelés « 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.

	Typologie d' actifs	Classification SFDR (au 31/12/2025)	Part des encours sous gestion intégrant des caractéristiques environnementales et/ou sociales
ÉPARGNE PIERRE	Bureaux, Commerces, Activités et entrepôts, Tourisme, Santé et éducation, Autres	Article 8	96,34 %
ÉPARGNE PIERRE EUROPE	Bureaux, Commerces, Activités	Article 8	74,93 %
ÉPARGNE PIERRE SOPHIA	Santé et sciences de la vie	Article 8	70,75 %
OPPCI Dumoulin	Bureaux	Article 8	99,83 %
OPPCI Atland Voisin Rayas	Centre commerciaux	Article 8	92,65%

Adhésion à des standards de référence

OID

En 2025, ATLAND Voisin a renouvelé son adhésion à l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) afin de poursuivre sa veille sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance.

ASPIM

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.

Depuis mai 2021, la SCPI Épargne Pierre est labellisée ISR. Épargne Pierre Europe a été labellisée en juillet 2023, tandis qu'Épargne Pierre Sophia a obtenu sa labellisation en 2025.

PRI Principles for Responsible Investment

ATLAND Voisin adhère aux PRI (Principes pour l'Investissement Responsable) depuis 2022. L'évaluation 2025 confirme une progression de son score, traduisant les efforts réalisés en matière de transparence, de stratégie et de sensibilisation.

GRESB

Pour le compte de son OPPCI Dumoulin, ATLAND Voisin répond au questionnaire du GRESB depuis 2020.

2

SECTION 2

Moyens internes déployés

Ressources financières, humaines et techniques mobilisées pour la démarche ESG, ainsi que la communication, la sensibilisation et la formation des collaborateurs.

Une mobilisation transversale de l'ensemble des équipes

Ressources internes 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 Martin Jacquesson**, 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 6,51 ETP, ce qui représente 8 % de l'effectif total d'ATLAND Voisin au 31/12/2025.

Ressources externes mobilisées

Cabinet ISR immobilier externe	Suivi des engagements ISR, labellisation des fonds, accompagnement à la démarche globale de réduction des impacts négatifs et de prise en compte du risque de durabilité.
Ingénierie énergétique	Suivi énergétique des actifs d'Épargne Pierre, réalisé par une entreprise de services spécialisée.
Plateforme de suivi technique et ESG	Suivi technique et ESG des actifs
Plateforme de suivi énergétique	Visualisation des objectifs imposés par le Décret Éco-Énergie Tertiaire.
Plateforme suivi administratif	Gestion des données administratives liées aux actifs.
Plateforme pour Immo Placement	Suivi des consommations énergétiques pour les actifs éligibles au Décret Tertiaire mais n'entrant pas dans les fonds labellisés.
Due Diligence technique	Intégration des enjeux ESG dès la phase de due diligence via le remplissage de la grille ESG par les auditeurs techniques

INTERNE	EXTERNE
6,51 ETP 8% de l'effectif total	810 000€ environ investis HT en prestations pour la performance ESG, excluant les montants alloués à la réalisation d'audits techniques de Due Diligence

Plan de formation des collaborateurs

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, et est renouvelé chaque année. En 2025, les collaborateurs d'ATLAND Voisin ont bénéficié de formations ESG sur les thématiques suivantes :

Appliquer les principes ESG aux enjeux de l'immobilier

Formation aux enjeux ESG et les différentes règlementations (sur la transparence extra-financière et bâtimentaires) qui en découlent (SFDR, Taxonomie, Art. 29 LEC, CSRD et DEET, BACS, DPE, ZAN…).

Tous les collaborateurs d'Atland Voisin

ESG au cœur de l'immobilier

Premiers pas dans une démarche d'amélioration de la performance et comprendre les réglementations en vigueur.

Service technique, fund manager et investissement

Décret tertiaire et Enjeux réglementaires BACS

Présentation des deux règlementations avec cas appliqué et cas particulier.

Service technique

Solutions d'adaptation

Formation sur la définition de l'adaptation, ses enjeux et les solutions d'adaptation en immobilier.

Tous les collaborateurs d'Atland Voisin

Appliquer les principes de l' ISR et de l' ESG au secteur immobilier

Formation approfondie au Label ISR immobilier, à ses exigences, à son application à une portefeuille d'actifs et aux critères d'audit.

Collaborateurs du service client et autres services

Valoriser son patrimoine immobilier

Formation aux certifications généralistes et labels thématiques pour les bâtiments en exploitation ((BREEAM in Use, HQE Bâtiment Durable, Biodivercity Life, Osmoz, R2S…), couvrant leurs avantages et inconvénients et leurs modalités d'obtention.

Collaborateurs du service Asset et du service technique

CHIFFRES CLÉS

30 collaborateurs par session de formation, en moyenne

6 formations dispensées

ENGAGEMENT 2026–2027

ATLAND Voisin prévoit de poursuivre le plan de formation annuel de ses collaborateurs avec des modules dédiés aux évolutions réglementaires et aux nouvelles méthodologies de reporting extra-financier. La conviction de la société est que l'ESG doit être l'affaire de tous, à chaque niveau de l'organisation.

3

SECTION 3

Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gouvernance

Compétences ESG des instances de gouvernance, intégration dans la politique de rémunération et dans le règlement interne.

Gouvernance ESG structurée à tous niveaux

L'équipe RSE et l'équipe conformité participent aux groupes de travail organisés par l'ASPIM (Association française des Sociétés de 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 et la Responsable RSE participent également à des groupes de travail organisés par la FEI, la Fédération des Entreprises de l'Immobilier.

COMITÉ DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (CODEV)

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 tous les dirigeants des différents métiers d'ATLAND et s'est réuni trois fois en 2025.

Il existe également un Comité d'Audit et de Développement Durable qui est chargé de superviser la fiabilité des comptes, l'indépendance des commissaires aux comptes, le contrôle interne des risques, et le suivi de la stratégie ESG/RSE du Groupe. Il est composé d'au moins deux administrateurs, dont au moins deux tiers sont considérés comme indépendants et se réuni autant de fois qu'il le juge nécessaire. Le comité s'est réunit 3 fois au cours de l'année 2025.
Les fonds labellisés comme Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre Sophia ont un **Comité ISR** qui se réunit tous les trimestres, avec un représentant de chaque service ainsi que la direction générale 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 sont :

- Qualité environnementale des projets
- Objectif réglementaire (Décret tertiaire, DPE…)
- Communication RSE

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

À ce jour, les critères ESG sont intégrés dans les **procédures opérationnelles** d'ATLAND Voisin, ainsi que dans le **plan de contrôle interne** , mais pas dans le règlement interne du Conseil de Surveillance.

4

SECTION 4

Stratégie d'engagement vis-à-vis des parties prenantes

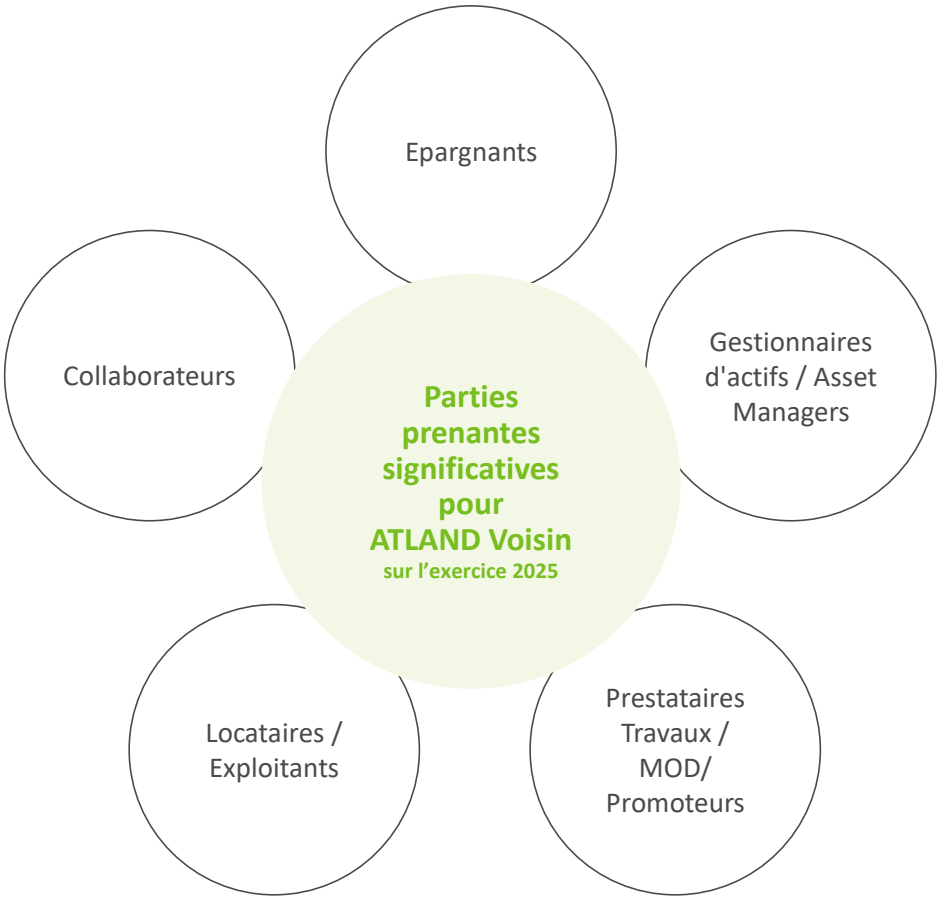
Stratégie d'engagement des parties prenantes des fonds labellisés Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre Sophia, et mise en œuvre.

Stratégie d'engagement des parties prenantes

La stratégie d'ATLAND Voisin s'appuie sur un dialogue régulier avec ses parties prenantes. L'objectif est de comprendre leurs attentes pour y apporter des réponses concrètes et adaptées. Ce dialogue se traduit par une attention portée à la satisfaction des clients -- locataires et épargnants -- et par une culture d'échange ancré dans le fonctionnement quotidien de la société.

Dans le cadre du label ISR, ATLAND Voisin diffuse ses principes de gestion responsable à l'ensemble des parties prenantes significatives de ses fonds labellisés Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre Sophia. Les engagements et interactions auprès de tous ces interlocuteurs sont essentiels à la collecte des données de performance ESG et à la mise en place des actions d'amélioration sur le patrimoine.

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



Enjeux	Modalités	Actions engagées
EPARGNANTS		
Anti-corruption et éthique des affaires	*Procédure LCBFT*	Procédure LCBFT *(Lutte Contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme)*
Transparence des données extra-financières	*Diffusion du rapport d'activité annuel*	Rédaction et diffusion du rapport d'activité et rapport extra-financier 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 *(documentation associée)*
LOCATAIRES		
Optimisation énergétique	*Recueil et remontée des informations relatives aux consommations d'énergie*	› 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 *Uniquement pour Epargne Pierre et Epargne Pierre Sophia* › Mise en place de bail avec les annexes environnementales pour les actifs concernés *Uniquement pour Epargne Pierre Sophia*
Confort et satisfaction	*Communication des résultats et des actions, recueil des besoins ESG* *Uniquement pour Epargne Pierre et Epargne Pierre Sophia*	› 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
	Réalisation de mesures de la qualité de l'air *Uniquement pour Epargne Pierre Europe*	› 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

CHIFFRES CLÉS

ÉPARGANTS

› Procédure LCB-FT (Lutte Contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme) déployée sur 100% des épargnants

› Rédaction et diffusion du rapport d'activité, du code de transparence et du rapport extra-financier de 100% des fonds sur le site Internet de l'entreprise

LOCATAIRES

› Remontée de 88% des informations relatives aux consommations d'énergie du patrimoine d'ATLAND Voisin

Enjeux	Modalités	Actions engagées
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 **Sécurité et santé des occupants** **Respect de la réglementation** **Préservation de la biodiversité**	*Mise en place de clauses ESG dans les mandats*	› Intégration de clauses ESG dans les mandats des Administrateurs de biens et Asset Managers › Évaluations annuelles des gestionnaires › Organisation de comités verts *Pour Epargne Pierre, Epargne Pierre Sophia et Immo Placement uniquement* › Diffusion d'un guide de gestes éco-responsables aux locataires *Pour Epargne Pierre Europe uniquement*
Suivi des contrôles réglementaires		› Rédaction de rapports annuels reprenant notamment les actions ISR et intégration de mesures correctives (au besoin) au plan d'actions des immeubles concernés *Pour Epargne Pierre et Epargne Pierre Sophia uniquement*
ENTREPRISES DE TRAVAUX / PROMOTEURS		
Respect de la réglementation **Chantiers propres et respectueux de l'environnement**	*Mise en place d'une charte chantier propre*	Communication et signature de la charte chantier propre

CHIFFRES CLÉS

COLLABORATEURS

› 24h de formations dispensées aux collaborateurs d'ATLAND Voisin sur l'année 2025.

GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES / ASSET MANAGERS

› Intégration de clauses ESG dans les mandats de 100 % des administrateurs de biens et Asset Managers des actifs concernés.

› 100% des Property Managers en Europe ont bénéficié d'une évaluation de leur politique RSE

5

SECTION 5

Informations relatives à la Taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

Éligibilité et alignement des activités avec le Règlement (UE) 2020/852, et exposition aux combustibles fossiles.

Éligibilité et alignement taxonomique

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 (principe DNSH), respecter les garanties minimales et remplir les critères techniques posés 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.

Lien avec les 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**. Sur la base des données disponibles au 31/12/2025, aucun actif n'a été identifié comme utilisé pour l'extraction, le transport ou la production de combustibles fossiles.

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.

0%

d'exposition aux combustibles fossiles dans le portefeuille

Art. 7.7

du Règlement Délégué (UE) 2021/2139 : activité éligible « Acquisition et propriété de bâtiments »

6

SECTION 6

Stratégie d'alignement avec les objectifs fixés par l'Accord de Paris

Objectifs de décarbonation, résultats et actions menées en 2024, et vision prospective à horizon 2028.

Le cadre réglementaire national et international

ACCORD DE PARIS (COP21, 2015)

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 XXIe 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.

Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) - Secteur bâtiment

Pour le secteur du bâtiment, la SNBC, 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 :

- 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
- 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

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 Éco-Énergie 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 GES avec l'Accord de Paris et la SNBC diffèrent en fonction des typologies d'actifs. Le patrimoine est scindé en plusieurs périmètres : les actifs tertiaires de plus de 1 000 m², ceux de moins de 1 000 m², ceux résidentiels et ceux situés à l'étranger.

Stratégie de décarbonation par périmètre d'actifs

Actifs tertiaires de plus de 1 000 m²

La stratégie de décarbonation consiste en un alignement au **Dispositif Éco-Énergie Tertiaire** . Cet alignement est notamment pris en compte au moment de l'investissement afin d'évaluer la performance énergétique des nouveaux actifs, d'identifier les travaux à mener pour leur mise en conformité et les budgétiser.

DÉCRET ÉCO-ÉNERGIE TERTIAIRE

Réduction des consommations d'énergie finale vs. référence 2010 :

–40% en 2030

–50% en 2040

–60% en 2050

Ces objectifs peuvent être modulés en fonction de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, d'un changement d'activité ou de coûts disproportionnés.

Actifs tertiaires de moins de 1 000 m²

La gestion est intégrée à la stratégie d'atténuation globale via l'utilisation de la méthodologie **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.

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. Échéancier :

- Depuis le 1er janvier 2025 : consommation inférieure à 420 kWhEF/m²/an (étiquette DPE F minimum, les logements DPE G ne peuvent plus être loués)
- Dès le 1er janvier 2028 : au moins DPE E
- Dès le 1er janvier 2034 : au moins DPE D

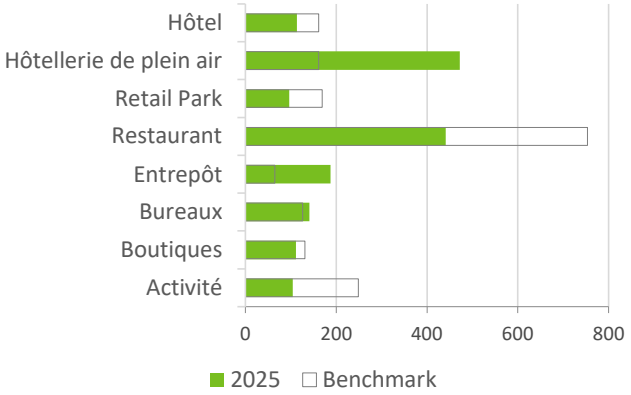
Actifs situés à l'étranger

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 examine notamment si la méthodologie énergétique française est déclinable au sein des pays d'implantation.

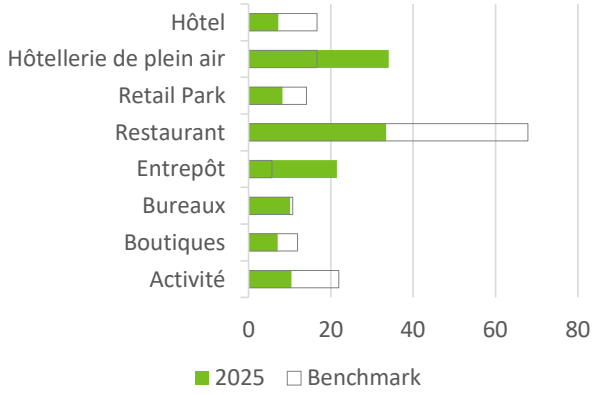
Performance énergétique et carbone

La collecte des données énergétiques et carbones d'Atland Voisin en 2025, s'est concentrée sur ses fonds Épargne Pierre et Épargne Pierre Europe. Ces derniers représentent, au 31/12/2025, 81% du patrimoine d'Atland Voisin (en valeur). La collecte des données est en cours pour le fonds Épargne Pierre Sophia.

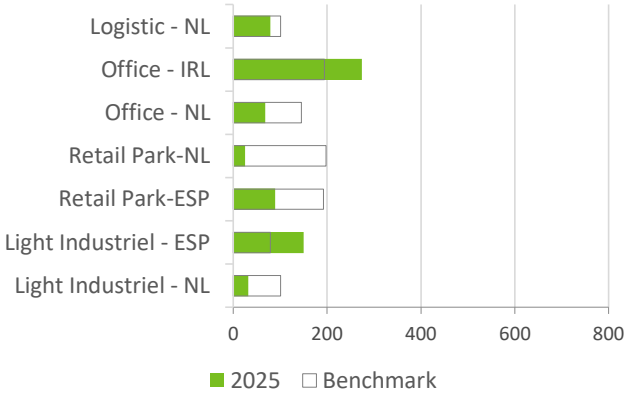
CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUE ÉPARGNE PIERRE (KWHEF/M²) COMPARÉES AU BENCHMARK DE RÉFÉRENCE



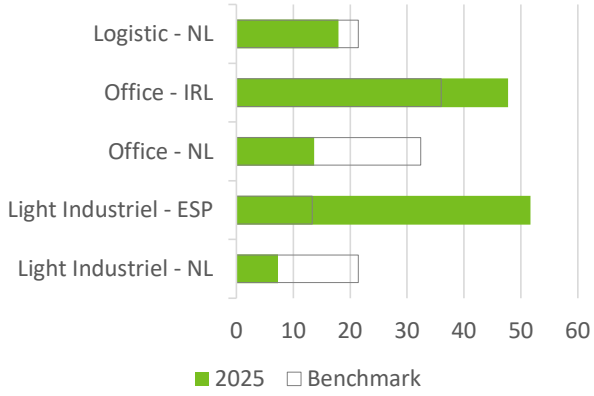
ÉMISSIONS DE GES ÉPARGNE PIERRE ($KGCO_2EQ/M^2$) COMPARÉES AU BENCHMARK DE RÉFÉRENCE



CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUE ÉPARGNE PIERRE EUROPE (KWHEF/M²) COMPARÉES AU BENCHMARK DE RÉFÉRENCE



ÉMISSIONS DE GES ÉPARGNE PIERRE EUROPE ($KGCO_2EQ/M^2$) COMPARÉES AU BENCHMARK DE RÉFÉRENCE



275 actifs

66% de la VVHD des actifs reportables – compatibles trajectoire CRREM 2025 (trajectoire carbone 1,5°C)

218 actifs

58% de la VVHD des actifs reportable - compatibles trajectoire CRREM à horizon 2030 (trajectoire carbone 1,5°C)

5,8 kgCO2eq/m²

Émissions de GES surfaciques relatives aux consommations énergétiques moyennes sur le fonds Dumoulin

Exemple d' action d' amélioration de la performance

Le bâtiment « Le Premium » à Villeurbanne a fait l'objet de travaux réceptionnés en 2025 ayant pour objectif de réduire les consommations énergétiques, et de s'orienter vers des sources énergétiques plus durables et moins carbonées. Le bâtiment a ainsi été raccordé aux réseaux urbains de chaud et de froid.

LES TRAVAUX MENÉS

- Démantèlement du groupe froid et des deux chaudières gaz
- Création d'une sous-station pour accueillir les réseaux primaires et secondaires

Le **réseau de chaleur** de la Métropole de Lyon est alimenté grâce à plusieurs centrales biomasse, gaz et un incinérateur de déchets. Son taux d'ENR&R (Energie Renouvelable & de Récupération) s'élève à plus de 60% en 2025.
Le facteur d'émission* devrait ainsi être **divisé par 2** sur les consommations de chauffage.

Le **réseau de froid** de la Métropole de Lyon est alimenté grâce à une centrale de production de froid, ayant un rendement énergétique supérieur aux anciens groupes froids.
Le facteur d'émission* devrait ainsi être **divisé par 2** sur les consommations de rafraichissement.

UN CHAUFFAGE CENTRAL A L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE DE LYON

Après raccordement au réseau
(photo à titre d'exemple)

-30 à 35%

Réduction attendue sur les consommations liées au chauffage et au refroidissement, estimations issues des études techniques préalables.

82 k€

Montant des CEE (Certificats d'Economie d'Energie) obtenus sur l'opération

*Facteur d'émission : facteur de conversion des consommations énergétiques en émissions de gaz à effet de serre.

Plan Pluriannuel de Travaux ESG

De nombreuses actions visant à améliorer la performance environnementale ont été intégrées au sein d'un **Plan Pluriannuel de Travaux ESG (PPAT)** , élaboré tous les 3 ans pour chaque fonds, en cohérence avec le cycle de labellisation ISR. Les actions s'appuient sur les critères ESG définis dans les grilles ISR, avec pour objectif d'atteindre l'amélioration de la performance globale des notes exigée par le Label (atteinte de la note seuil, ou augmentation d'au moins 20 points).

Certaines actions prévues sont communes à tous les actifs, sur les critères clés de la grille ISR. Par exemple, une démarche de collecte des données énergétiques à l'échelle européenne est lancée et l'installation d'équipements hydro-économes a vocation à être généralisée.

En fonction de l'atteinte ou non des objectifs visés grâce à ce socle d'actions, d'autres peuvent être définies au cas par cas.

Exemples de travaux inscrits au PPAT

- Remontées des consommations énergétiques à l'échelle européenne (automatisation et fiabilisation)
- Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques éco-responsables et/ou d'un livret d'accueil de l'occupant
- Mise en place d'un contrat garanti d'origine renouvelable
- Calcul des émissions de GES induites par les consommations énergétiques
- Installation d'un système de pilotage centralisé des équipements techniques
- Installation d'équipements favorisant les économies d'énergie
- Réalisation d'une étude de faisabilité d'implantation ENR

Elargissement du périmètre de l' étude CRREM

L'analyse CRREM sera étendue à d'autres typologies d'actifs et à l'ensemble du patrimoine d'Épargne Pierre Europe. L'objectif est d'avoir une couverture 100% du patrimoine analysé selon les trajectoires +1,5°C d'ici 2027.

OBJECTIFS À HORIZON 2028

- 100% des actifs EP couverts par le suivi énergétique automatisé (hors cas particuliers)
- Alignement Décret Tertiaire confirmé sur 80% des actifs > 1 000 m²
- Analyse CRREM complète sur 80% des actifs France et Europe
- Déploiement du PPAT avec suivi des gains réels post-travaux

100 actifs

Nombre d'actifs pour lesquels l'installation d'équipements favorisant les économies d'énergie est inscrite dans le PPAT sur le patrimoine français

16 actifs

Nombre d'actifs pour lesquels la réalisation d'une étude de faisabilité d'implantation ENR d'énergie est inscrite dans le PPAT.

18 actifs

Nombre d'actifs pour lesquels l'alimentation de l'immeuble en énergie renouvelable (PV, contrat garanti d'origine, etc.) est inscrite dans le PPAT.

7

SECTION 7

Stratégie d'alignement sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Objectifs relatifs à la biodiversité, résultats et actions menées sur l'ensemble du patrimoine géré par ATLAND Voisin.

Cadre international et stratégie d'ATLAND Voisin

La biodiversité fait l'objet d'un cadre international structuré depuis la Convention sur la diversité biologique (CDB, Rio, 1992), qui pose trois objectifs fondateurs : conservation de la diversité biologique, utilisation durable de ses composantes, et partage juste et équitable des avantages issus de l'exploitation des ressources génétiques.

Trente ans plus tard, l'Accord de Kunming-Montréal (COP15, 2022) a traduit ces principes en engagements opérationnels : 4 objectifs à horizon 2050 et 23 cibles à horizon 2030, dont la cible phare « 30x30 » visant la protection de 30 % des terres et des océans. En France, la Stratégie nationale pour la biodiversité 2030 (SNB) décline ces engagements autour de trois axes : sobriété dans l'usage des ressources naturelles, cohérence des politiques publiques et sectorielles, et opérationnalité des actions engagées. C'est dans ce contexte que l'article 29 de la loi Énergie-Climat introduit la biodiversité comme axe obligatoire du reporting extra-financier des acteurs financiers, aux côtés du climat.

Un enjeu majeur

La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Par conséquent, cette perte de la biodiversité a un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier. La quasi-totalité des acquisitions réalisées par ATLAND Voisin s'effectue en zone fortement urbanisée où l'enjeu principal n'est plus la conservation de la biodiversité, mais bien sa **redynamisation**. Dès lors, la Société de Gestion préfère se concentrer sur la redynamisation du patrimoine après acquisition plutôt que sur son exclusion à l'investissement.

Un axe structurant au niveau du Groupe

Le **Coefficient de Biodiversité de Surface (CBS)** est calculé pour tous les projets comportant de la pleine terre. En 2025, 13 études écologiques ont permis d'identifier des actions autour de cinq priorités :

- Atténuation des nuisances,
- Amélioration de la gestion des sites,
- Renforcement de la capacité écologique,
- Qualité des végétaux,
- Fonctionnalité des habitats.

Ces études ont abouti à l'installation de 9 équipements spécifiques sur les actifs concernés en 2025, ces études agissent également comme des **moyens de sensibilisation** et des **outils pour mieux accompagner le locataire**.

Le Groupe a entamé en 2025 l'élaboration d'une feuille de route biodiversité en cohérence avec les exigences réglementaires.

Objectifs d'ATLAND Voisin

À horizon 2028, la société de gestion ambitionne de mettre en place la démarche de redynamisation de la biodiversité suivante :

- Créer une méthodologie ainsi que les outils de mesure associés
- 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 et 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 avoir imposé son exécution aux entreprises d'entretien avec lesquelles ATLAND Voisin ou les fonds qu'elle gère est en contrat direct.

Par ailleurs, concernant l'acquisition de VEFA, un cahier des charges intégrant l'exigence de la réalisation d'au moins une action favorisant la biodiversité est imposée aux promoteurs retenus, telles que :

- Réalisation d'une étude écologique
- Mise en place d'équipements favorisant la biodiversité
- Engagement dans une certification
- Réduction de l'artificialisation.

Actions en cours et à venir sur la biodiversité

Pressions identifiées sur le patrimoine

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 la Section 6)
- La pollution, notamment chimique
- La présence d'espèces exotiques envahissantes

Des initiatives visant à préserver ou restaurer la biodiversité ont été lancées en 2025. Parmi elles :

- 7 études écologiques réalisées sur le fonds Épargne Pierre
- 1 étude écologique réalisée sur le fonds Épargne Pierre Europe
- 17 actifs du fonds Épargne Pierre ont participé à l'AMI BILI (Appel à Manifestation d'Intérêt Biodiversity Incidence & Local Impact), un outil d'aide à la décision permettant de prioriser les actions biodiversité à l'échelle d'un portefeuille immobilier

Trois aménagements favorables à la biodiversité ont également été mis en place sur le fonds Epargne Pierre :

- Plantation d'espèces fruitières et fructifères
- Création de prairies fleuries
- Installation de nichoirs à moineaux

Part du patrimoine (en valeur vénale) intégrant au moins un équipement favorisant la biodiversité :

ACTIONS PRÉVUES

38%

Part du patrimoine français sur lequel l'installation d'équipements favorisant la biodiversité est prévue

28 études écologiques

Nombre d'études prévues sur le patrimoine labellisé ISR

46%

Part du patrimoine européen qui doit faire l'objet d'un calcul CBS

Actions concrètes

Les études écologiques ont pour objectif de définir les actions les plus pertinentes à mener en fonction du contexte local en matière de biodiversité. Les recommandations incluent l'installation de nouveaux équipements, ou encore l'aménagement de nouveaux espaces pour accueillir la faune, comme dans l'exemple ci-contre.

Les espaces sont aménagés de manière à héberger des espèces locales et adaptées aux écosystèmes environnants.

Cartographie des aménagements pour la faune

ATLAND Voisin - Tours (37)

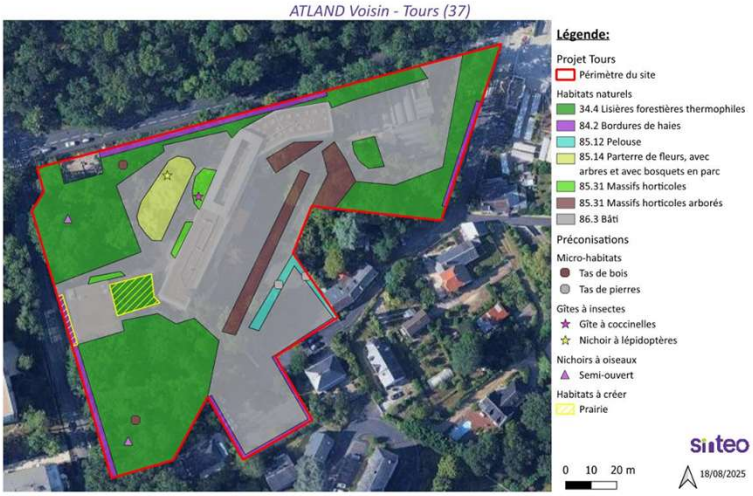


Fig. 14 Schéma des aménagements pour la faune (Source : Sinteo)

L'installation de gîtes à chiroptères directement sur le bâti ou sur les arbres en excroissance ou inclus dans l'isolation thermique.

Différents types de gîtes à Chiroptères. (*Source : Wildcare, L'Aisne Nouvelle, Noctilio Production*)

L'installation de tas de bois vise notamment à accueillir les insectes xylophages, les coléoptères et les abeilles sauvages.

Tas de bois et souche d'arbre. (*Source : LPO, notrenature*)

8

SECTION 8

Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

Processus de gestion des risques ESG, principaux risques identifiés, impact financier et actions menées par ATLAND Voisin.

Cartographie et priorisation des risques

La cartographie des risques a été constituée en synthétisant les travaux d'identification et de priorisation des risques menés au sein du Groupe ATLAND et de la SGP ATLAND Voisin, s'appuyant sur des études de marché, sectorielles et réglementaires. Le Groupe ATLAND s'engage à déployer d'ici 2030 des actions d'adaptation sur les actifs les plus exposés aux risques climatiques.

Méthodologie de priorisation

Chaque risque fait l'objet d'une double évaluation (selon la méthodologie R4RE :

PROBABILITÉ

Échelle 1-5 : de « Rare » à « Quasi certain »

IMPACT (CRITICITÉ)

Échelle 1-5 : de « Non significatif » à « Très significatif »

La moyenne de ces deux notes détermine le **risque brut** , mis en perspective avec les actions déjà menées ou prévues par ATLAND Voisin.

Catégories de risques couverts

Risques physiques	impacts directs du changement climatique (canicules, inondations, sécheresses)
Risques de transition	passage vers une économie bas-carbone (réglementations, fiscalité carbone)
Risques de responsabilité	litiges, non-conformité réglementaire, greenwashing
Risques biodiversité	perte de valeur liée à la dégradation des écosystèmes locaux

Plan d'action risques physiques

Un plan de réduction de la vulnérabilité du patrimoine aux risques physiques est en cours de constitution, impliquant une analyse « actif par actif » de leur exposition et leur sensibilité. Nous avons cartographié 78% du patrimoine en VV ayant une démarche ESG.

PLATEFORME R4RE

Plateforme cartographique de l'Observatoire de l'Immobilier Durable utilisée pour l'évaluation des risques physiques par actif, intégrant l'outil Bat-Adapt pour la résilience climatique.

SUIVI CONTINU & GOUVERNANCE

Les risques ESG sont intégrés dans la **politique d'investissement** décrite dans la note d'information de chaque fonds. L'exposition aux risques physiques est évaluée en continu. La procédure de gestion est **revue annuellement** et intégrée dans les procédures opérationnelles et le plan de contrôle interne d'ATLAND Voisin.

Matrice des risques extra-financiers

INTITULÉ	DÉTAILS	TYPE	TEMPORALITÉ	HORIZON	ORIGINE	PROBABILITÉ	CRITICITÉ	SCORE
Risques aigus (événements climatiques extrêmes)	Tempêtes, inondations, vagues de chaleur, incendies, sécheresses : dommages directs aux biens (retrait-gonflement des argiles, détérioration, biens moins attractifs)	Physique	Actuel, ponctuel	Court, Moyen & Long terme	Exogène	3. Possible	3. Modéré	3
Risques chroniques (évolution long terme)	Changement climatique à long terme : élévation du niveau de la mer, submersions marines, changements de températures moyennes affectant la viabilité de certaines zones géographiques	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, ajuster leurs tarifs, voire refuser de couvrir certains actifs en zones à haut risque. Impact sur la rentabilité des fonds gérés	Physique	Emergent, récurrent	Moyen & Long terme	Exogène	4. Probable	4. Majeur	4
Risques liés à la perte de biodiversité	Mise en péril des services écosystémiques due à la période d'extinction des espèces participant à la santé, l'alimentation et aux activités humaines	Physique	Emergent, récurrent	Long terme	Exogène	2. Peu probable	3. Modéré	2,5
Risques liés à la protection & restauration de la biodiversité	Exposition des actifs liée 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	Transition	Emergent, récurrent	Long terme	Exogène	2. Peu probable	3. Modéré	2,5
Transition énergétique et climatique	Intégrer la transition énergétique dans les stratégies d'investissement et de gestion, en privilégiant les bâtiments sobres énergétiquement et à faible émission de carbone, évitant la perte de valeur	Transition	Actuel, récurrent	Court & Moyen terme	Endogène	2. Peu probable	2. Mineur	2
Réglementation et obligations légales liées à l'environnement	Politiques climatiques plus strictes, réglementations renforcées sur la performance énergétique, matériaux durables ou réduction des émissions GES (SFDR, Taxonomie, Décret tertiaire, CSRD…)	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 sécurité des salariés, rétention de compétences et talents, attraction, intégration et formation de nouveaux collaborateurs.	Transition / Contentieux	Actuel, récurrent	Court, Moyen & Long terme	Endogène	2. Peu probable	4. Majeur	3

Suite page suivante.

Matrice des risques climatique

INTITULÉ	DÉTAILS	TYPE	TEMPORALITÉ	HORIZON	ORIGINE	PROBABILITÉ	CRITICITÉ	SCORE
Santé et sécurité des locataires	Risques liés à la santé et à la sécurité des locataires dans les actifs gérés.	Transition / Contentieux	Actuel, récurrent	Court, Moyen & Long terme	Endogène	2. Peu probable	3. Modéré	2,5
Investisseurs engagés	De plus en plus d'investisseurs intègrent les risques climatiques dans leurs stratégies. Les SGP doivent démontrer la prise en compte de ces risques dans leurs décisions d'investissement.	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 (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 (greenwashing).	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, choix de partenaires liés à la SGP (favoritisme dans la sélection de prestataires ou 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, 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

ANNEXES

ANNEXES

Glossaire

Glossaire 1/2

Accord de Kunming-Montréal

Cadre mondial adopté à la COP15 Biodiversité (2022) fixant 23 cibles pour enrayer l'érosion de la biodiversité d'ici 2030 dont protéger 30 % des terres et des mers (objectif « 30×30 »), restaurer 30 % des écosystèmes dégradés et réduire significativement les pressions sur la biodiversité (pesticides, espèces invasives, pollution lumineuse).

Article 29 LEC

Article de la Loi Énergie-Climat obligeant les investisseurs institutionnels à publier annuellement un rapport sur la prise en compte des critères ESG, climatiques et de biodiversité dans leur stratégie.

Best-in-Class / Best-in-Progress

- **Best-in-Class :** actifs dont la note ESG reflète une performance au-dessus de la moyenne de marché.
- **Best-in-Progress :** actifs sur lesquels la notation ESG doit être améliorer.

CRREM - Carbon Risk Real Estate Monitor

Outil évaluant l'alignement carbone d'actifs immobiliers avec l'Accord de Paris, proposant une trajectoire de décarbonation et leur date d'obsolescence carbone.

Décret BACS - Building Automation and Control Systems

Réglementation imposant un système d'automatisation type GTB dans les bâtiments tertiaires dont les équipements thermiques dépassent 290 kW.

DNSH (Do No Significant Harm)

Critère de la Taxonomie verte européenne : une activité est durable si elle ne cause aucun préjudice significatif aux six objectifs environnementaux (climat, eau, circularité, pollution, biodiversité).

DPE - Diagnostic de Performance Énergétique

Classe un bien résidentiel de A (très performant) à G (très énergivore) selon ses consommations d'énergie et ses émissions de GES.

Exposition et Vulnérabilité aux risques climatiques

- **L'exposition** mesure le degré auquel un actif est soumis à des aléas climatiques (inondations, chaleur, sécheresse) selon sa localisation.
- La **vulnérabilité** qualifie l'intensité des impacts potentiels (perte de valeur, d'exploitabilité) selon ses caractéristiques intrinsèques.

GTB - Gestion Technique du Bâtiment

Système numérique supervisant et optimisant les équipements techniques d'un immeuble (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage) afin de réduire les consommations énergétiques.

Label ISR - Investissement Socialement Responsable

Label français garantissant l'intégration de critères ESG dans un fonds d'investissement, audité tous les ans, renouvelable tous les 3 ans après audit d'un certificateur accrédité COFRAC.

Accord de Paris (2015)

Traité international signé par 196 parties visant à limiter le réchauffement climatique à 1,5°C au-dessus des niveaux préindustriels, en engageant les États signataires à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre.

BBC - Bâtiment Bas-Carbone

Label français valorisant les bâtiments neufs ou rénovés dont les émissions de GES sur l'ensemble du cycle de vie (construction, usage, fin de vie) sont inférieures à un seuil défini.

CBS - Coefficient de Biotope par Surface

Indicateur mesurant la part de surfaces favorables à la biodiversité (végétalisées, perméables) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

CSRD / ESRS / VSME

La CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) impose le reporting extra-financier aux grandes entreprises européennes (le Groupe ATLAND n'est pas encore soumis à cette directive).
Les ESRS en sont les normes d'application.
La VSME est le standard simplifié, notamment utilisé par certains acteurs n'étant pas soumis à la CSRD mais souhaitant réaliser un reporting volontaire.

DEET - Décret tertiaire

Oblige les bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² à réduire leurs consommations d'énergie de 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à une année de référence.

Double matérialité

Approche combinant la matérialité financière (impact des enjeux ESG sur la performance de l'entreprise) et la matérialité d'impact (effets des activités sur la société et l'environnement). Exigée par la CSRD.

ESG - Environnement Social Gouvernance

Ensemble de critères non financiers (ou extra-financiers) utilisés pour évaluer la durabilité et la responsabilité d'un actif ou d'une organisation, couvrant son impact environnemental, ses pratiques sociales et la qualité de sa gouvernance.

GES - Gaz à Effet de Serre

Gaz responsables du réchauffement climatique : CO_2, CH_4, N_2O. Les émissions des bâtiments sont exprimées en $kgCO_2eq/m^2/an$.

Mix énergétique

Répartition des différentes sources d'énergie (électricité, gaz, chaleur renouvelable…) utilisées pour alimenter un bâtiment. Influe directement sur son intensité carbone et son alignement avec les trajectoires de décarbonation.

Glossaire 2/2

PAI - Principal Adverse Impacts

Principaux impacts négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (environnement, social, gouvernance), dont la publication est obligatoire pour les acteurs financiers dans le cadre du règlement SFDR.

PPAT - Plan Pluriannuel de Travaux

Liste élaborée pour planifier et budgétiser les actions de rénovation ESG des actifs selon un échéancier sur une période donnée.

Risque physique et de transition

- **Risques physiques :** exposition aux effets directs du changement climatique (inondations, sécheresses, vagues de chaleur) susceptibles d'affecter la valeur ou l'exploitabilité de l'actif.
- **Risque de transition :** impacts financiers liés aux évolutions réglementaires et technologiques découlant de la transition vers une économie bas-carbone.

SCPI / OCPI

Véhicules d'investissement collectif permettant à des épargnants d'investir indirectement dans un patrimoine immobilier. L'OPCI se distingue par une poche d'actifs financiers liquides, offrant une plus grande souplesse de rachat des parts.

SGP - Société de Gestion de Portefeuille

Société agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), habilitée à gérer des fonds collectifs immobiliers (SCPI, OPPCI) au nom et pour le compte d'investisseurs tiers.

Stranded asset / Actif échoué

Actif immobilier ou financier qui perd de la valeur de manière anticipée et significative en raison de contraintes réglementaires, environnementales ou de marché (obligation de rénovation énergétique, interdiction de location des passoires thermiques…).

Taxe carbone

Instrument économique qui fixe un prix sur les émissions de CO_2 afin d'inciter les acteurs à réduire leur empreinte carbone. En France, elle se traduit par la Contribution Climat Énergie, intégrée dans les taxes sur les énergies fossiles.

Valeur vénale

Valeur de marché d'un bien immobilier, estimée par expertise, correspondant au prix auquel il pourrait être cédé dans des conditions normales de marché entre parties informées et consentantes.

Plateforme R4RE (Bat-Adapt)

Outil cartographique développé par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), intégrant Bat-Adapt, permettant d'évaluer et de cartographier les risques physiques liés au changement climatique auxquels sont exposés les actifs immobiliers.

Produit fossile

Toute source d'énergie issue de la transformation de matières organiques anciennes (pétrole, gaz naturel, charbon), dont la combustion est la principale cause des émissions de gaz à effet de serre.

Scopes 1, 2 et 3

Classification des émissions de GES.

- **Scope 1 :** émissions directes de l'entreprise.
- **Scope 2 :** énergie consommée (électricité, chaleur).
- **Scope 3 :** émissions indirectes de la chaîne de valeur (construction, transport, usage des biens).

SFDR - Sustainable Finance Disclosure Regulation

Règlement européen imposant aux acteurs des marchés financiers de publier des informations sur la prise en compte des risques de durabilité (ESG) et sur les principaux impacts négatifs (PAI) dans leurs processus d'investissement.

SNB 2030

Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2030. Feuille de route française déclinant les engagements de l'Accord de Kunming-Montréal, avec des objectifs de protection, restauration et intégration de la biodiversité dans les politiques publiques et privées.

Taxonomie européenne

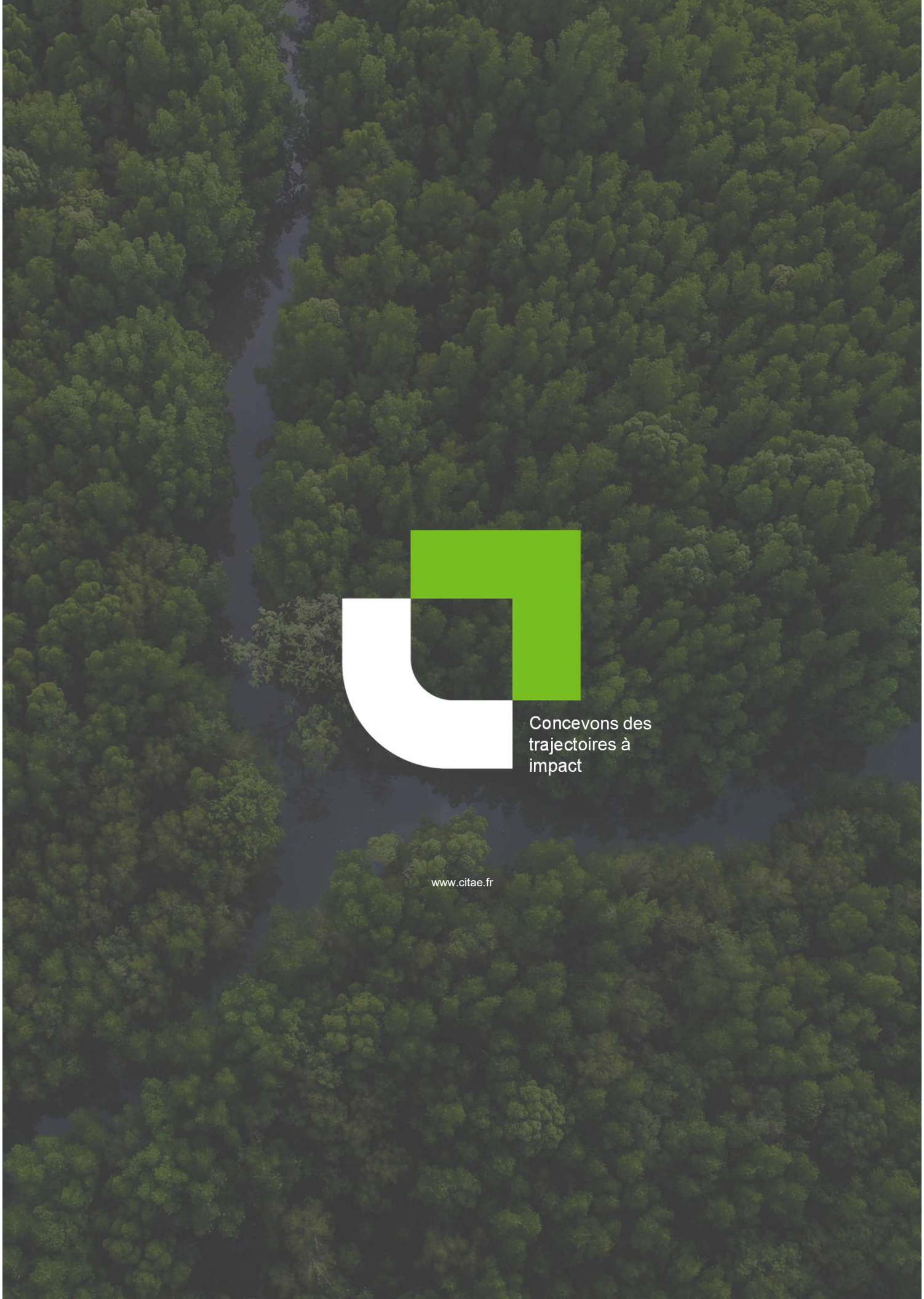
Système de classification de l'UE définissant les activités économiques pouvant être qualifiées de « durables », selon leur contribution à six objectifs environnementaux et leur respect des critères DNSH et des garanties minimales sociales.

tCO2eq - Tonne de CO2 équivalent

Unité standardisée de mesure des GES permettant de comparer différents gaz (méthane, protoxyde d'azote…) en les exprimant en équivalent CO2.

VEFA - Vente en l'État Futur d'Achèvement

Contrat par lequel un acquéreur achète un bien immobilier dont la construction n'est pas encore achevée, le vendeur s'engageant à livrer le bien à une date future en échange d'un paiement échelonné.



Concevons des
trajectoires à
impact

www.citae.fr