

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 deux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) « grand public » : Epsicap Nano (anciennement Epsilon 360°), labellisée ISR, et Epsicap Explore, créée en 2025 (ci-après, ensemble, les « SCPI »).

Epsicap REIM assure la gestion de ses SCPI avec pour ambition que celles-ci soient responsables, 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. Ce label a été renouvelé en 2025, à l'occasion duquel une nouvelle grille d'analyse ESG et une démarche actualisée ont été mises en place. 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 relatives à cette SCPI. 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. La SCPI Epsicap Explore, créée en 2025, n'est pas labellisée ISR à la date du présent rapport ; la société de gestion vise l'obtention de ce label à court terme et lui appliquera alors une démarche ESG dédiée.

À ce titre, les actifs immobiliers en acquisition ou en gestion de la SCPI Epsicap Nano font l'objet d'une analyse ESG à travers une « grille ESG » de notation reposant sur plusieurs critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, 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 des 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. La SCPI Epsicap Explore est, quant à elle, classée article 6 du même règlement : elle ne promeut pas, à la date du présent rapport, de caractéristiques environnementales ou sociales au sens des articles 8 et 9. La société de gestion entend faire évoluer cette classification dans le cadre de la démarche de labellisation ISR visée à court terme.

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

- 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, label dont elle a obtenu le renouvellement en 2025. 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**

L'objectif environnemental principal de la SCPI est de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique de ses actifs, et plus particulièrement :

- Suivre les consommations énergétiques et les émissions de GES associées
- Déployer les éclairages en LED et/ou des outils de pilotage de type GTB (Gestion Technique du Bâtiment) lorsque c'est possible
- Déployer la production d'énergie renouvelables sur site lorsque c'est pertinent

Par ailleurs, la SCPI va aborder la thématique de la biodiversité sur son patrimoine en déployant lorsque c'est pertinent une étude par un écologue.

• **Objectifs sociaux**

Epsicap Nano privilégiera 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...). En outre, elle suivra la disponibilité et la signalétique des défibrillateurs à dispositions 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 clause ESG avec ses property managers ;
- La mise en place d'annexes environnementales et un bail vert sera proposé aux locataires en place et mis en place 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)

À la date du présent rapport, seule la SCPI Epsicap Nano relève de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019. L'intégralité des actifs qui composent son patrimoine est conforme à l'article 8 dudit règlement. Ces actifs représentaient la totalité de la SCPI, dont la capitalisation s'élevait à 188 M€ au 31/12/2025. La SCPI Epsicap Explore, classée article 6, ne figure pas dans cette liste ; sa capitalisation s'élevait à 30 M€ au 31/12/2025.

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

Les SCPI Epsicap Nano et Epsicap Explore ne s'engagent 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 par les deux SCPI est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.

Les SCPI Epsicap Nano et Epsicap Explore n'utilisent pas non plus de produits dérivés.