

The background of the cover features a close-up photograph of several hands of different skin tones stacked together in a circle, with a small green plant sprout growing from the center. The image is overlaid with geometric shapes in shades of teal and orange.

RAPPORT EXTRA-FINANCIER 2022

 EPSILON
360°

L'ÉDITO

Les épargnants sont de plus en plus soucieux d'intégrer une démarche responsable dans leurs critères d'investissement. Dans le contexte actuel d'inflation, notamment sur les prix de l'énergie, la prise en compte de critères dits « ESG » (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance), permet également de mieux répondre aux considérations et aux besoins des occupants des actifs immobiliers.

Labelliser Epsilon 360° résulte d'une conviction forte qui anime les équipes d'Epsilon Capital depuis sa création. L'obtention du label ISR en juillet 2022 a constitué une étape importante dans notre volonté de proposer un produit d'épargne immobilière moderne, responsable et performant. Notre ambition consiste à étendre la démarche ESG à une catégorie d'actifs (les « small caps ») qui en est généralement exclue, compte tenu notamment de leur taille.

Cette démarche n'est pas « marketing ». Elle vise à anticiper à la fois les réglementations futures, à préparer les immeubles à l'évolution des usages et tendances (hausse du coût de l'énergie, nouvelles mobilités,...) mais également à s'assurer de la valorisation à long terme de ce patrimoine. Ne pas inclure ce type de démarche dès aujourd'hui, c'est prendre un risque sur la capacité que pourrait avoir la SCPI à céder les actifs dans les meilleures conditions à long terme.

Concrètement, cette démarche suppose d'évaluer la performance extra-financière des immeubles acquis par la SCPI Epsilon 360°, au moment de leur acquisition mais également chaque année. Cette notation est effectuée au regard de critères dits « ESG », c'est à-dire liés au développement durable, à la qualité de vie des occupants des immeubles et à la collaboration que nous menons avec l'ensemble des parties prenantes (locataires principalement).

Comme l'exige le label, nous avons trois ans pour faire évoluer la note ISR des actifs d'Epsilon 360° jusqu'au seuil de 69 points sur 100, ou a minima d'augmenter leur notation de 20 points. A l'issue de ces 3 ans, la labellisation ISR de la SCPI sera remise en jeu.

Au cours de cette première période de 3 ans, nous nous consacrerons en particulier à poser les fondations de notre démarche, à assurer la collecte des informations relatives aux consommations et usages de nos locataires et à bâtir une communauté d'intérêts autour de ces enjeux et de notre vision avec les principales parties prenantes (locataires, gestionnaires locatifs, prestataires etc).

Sur les 5 mois écoulés depuis l'obtention du label, de nombreuses actions ont ainsi d'ores et déjà mises en place. L'objectif du présent rapport est de vous rendre compte de ces actions. Il sera établi chaque année.

Léonard Henry

LE LABEL ISR

Le label ISR (Investissement Socialement Responsable) a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances et vise à mettre en valeur les fonds gérés de manière transparente et intégrant les enjeux ESG (Environnement, Sociaux et de Gouvernance) dans leur gestion.

Il permet aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable, aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Depuis 2020, et à l'initiative des professionnels du secteur et de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier), les fonds alternatifs (FIA) et notamment les fonds immobiliers (SCPI et OPCI) sont éligibles au label.

A travers des critères ESG précis et des exigences en matière de communication et de transparence, le label ISR immobilier aspire à transformer durablement le secteur de l'immobilier. Il permet notamment de distinguer les fonds finançant la rénovation de bâti ancien pour atteindre de meilleures normes d'isolation et de performances énergétiques.

La SCPI EPSILON 360° a obtenu le label ISR le 18 juillet 2022.



LEXIQUE

- **ESG** : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance qui permettent d'analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des acteurs économiques (entreprises, collectivités, etc.) ou, dans le cadre d'une SCPI, d'un immeuble.
- **ISR** : L'ISR, ou Investissement Socialement Responsable, est une démarche dont l'objectif vise à concilier performance économique et impact social et environnemental d'un investissement en prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance.
- **Note seuil** : La note seuil de la SCPI Epsilon 360° est définie à l'aune de la performance et des spécificités des actifs de la SCPI, et par rapport à la performance moyenne observée au niveau national et européen sur les aspects environnementaux (énergie, carbone, déchets), sociaux et de gouvernance.
- **Actif « Best-in-progress »** : Actif dont la note, associée à la performance, est inférieure à la note seuil fixée par le fonds.
- **Actif « Best-in-class »** : Actif dont la note, associée à la performance, est supérieure ou égale à la note seuil fixée par le fonds.

PATRIMOINE DE LA SCPI EPSILON 360°



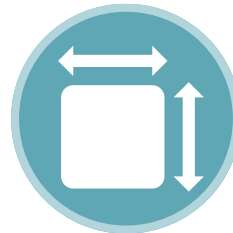
17

immeubles



28

locataires



26 082

m²

Surface locative
(surface vacante : 0 m²)



6,4

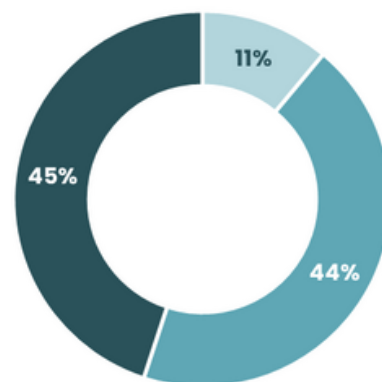
années

Durée résiduelle moyenne
des baux jusqu'à leur
échéance contractuelle

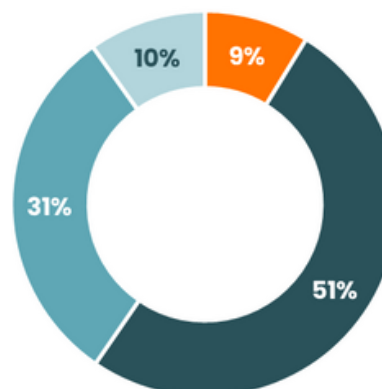
Répartition géographique & sectorielle



- Bureaux
- Commerces
- Locaux mixtes
- Autres



- Ile-de-France
- Métropoles régionales
- Villes moyennes



- Bureaux
- Commerces
- Locaux mixtes
- Autres

STRATÉGIE & MÉTHODOLOGIE

La SCPI EPSILON 360° a inclus dans sa stratégie des critères ESG qui participent aux choix d'investissement et impliquent un suivi annuel de la performance extra-financière.

L'objectif de la mise en place d'une telle politique vise à l'amélioration des performances environnementales et sociales du patrimoine d'EPSILON 360°.

Pour ce faire, la SCPI EPSILON 360° a inclus dans sa stratégie d'investissement et de gestion des critères ESG qui répondent aux objectifs suivants :



OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

Suivre les consommations énergétiques des immeubles et accompagner les locataires dans une démarche de réduction de leur empreinte carbone. Réduire la consommation d'eau et des déchets des immeubles.



OBJECTIF SOCIAL

Privilégier les actifs présentant une accessibilité en transports en commun et favoriser la mobilité douce en participant au développement d'installations spécifiques (bornes de recharge pour véhicules électriques, dispositifs de stockage vélos...). Améliorer le confort et le bien-être des occupants des immeubles en proposant à l'ensemble de ses locataires un audit de qualité de l'air intérieur.



OBJECTIF DE GOUVERNANCE

Engager dans sa démarche les parties prenantes du fonds (locataires, fournisseurs et prestataires) afin d'avoir une approche commune des enjeux environnementaux et sociaux.

Pour appréhender ces objectifs, EPSILON CAPITAL a mis en place une grille d'analyse extra-financière permettant d'évaluer les performances ESG du patrimoine de la SCPI EPSILON 360° et attribuer à chaque actif une note ESG comprise entre 0 et 100.

Les immeubles sont évalués individuellement sur la base de 16 critères quantifiables, répondant à des obligations de résultat et de moyens, couvrant les piliers E, S et G.

Chaque critère et chaque pilier font l'objet d'une pondération, conformément aux exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier et à la stratégie d'investissement et de gestion de la SCPI EPSILON 360°.

Critères de notation ESG



Environnement (E)

Ce pilier compte pour 50% de la note ESG totale

8 critères

- Obtention de la consommation énergétique du locataire
- Niveau de consommation énergétique surfacique
- Niveau d'émission de Gaz à Effet de Serre
- Niveau d'émission de Gaz à Effet de Serre réels
- Niveau de PRG des fluides frigorigènes
- Présence d'équipements sanitaires hydro-économe
- Niveau de consommation d'eau
- Existence d'un système de tri des déchets



Social (S)

Ce pilier compte pour 30% de la note ESG totale

4 critères

- Présence d'un dispositif de stockage vélos
- Existence de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Présence de transports en commun
- Niveau de qualité de l'air



Gouvernance (G)

Ce pilier compte pour 20% de la note ESG totale

4 critères

- Mise en place de clause ESG avec les property managers
- Mise en place de dispositif contractuels avec les locataires
- Mise en place d'un dispositif de sensibilisation ESG des occupants/utilisateurs
- Résilience de l'actif aux risques climatiques

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour au fil de l'eau par l'équipe d'Epsilon Capital grâce à la remontée d'informations provenant des locataires et du property manager.

L'équipe d'Epsilon Capital révisé annuellement les notes attribuées à chaque actif en fonction des données remontées et met à jour les plans d'actions le cas échéant.

Le Comité ISR valide ensuite annuellement la mise à jour des notes ESG et/ou des plans d'amélioration.

MESURE DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Parmi les 16 critères environnementaux, sociaux et de gouvernance qui composent la grille d'analyse extra-financière, EPSILON CAPITAL a retenu 8 indicateurs clés permettant d'évaluer et suivre la performance ESG du patrimoine de la SCPI EPSILON 360°.



INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

- **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Consommation énergétique surfacique moyenne du portefeuille de la SCPI EPSILON 360°, exprimée en kWhEP/m² par an, pondérée en surface des actifs.

- **PERFORMANCE CARBONE**

Moyenne des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation énergétique et fuites de fluides frigorigènes du portefeuille de la SCPI EPSILON 360°, exprimée en kgCO₂eq/m² par an, pondérée en surface des actifs.

- **PERFORMANCE EAU**

Moyenne des consommations d'eau du portefeuille de la SCPI EPSILON 360°, exprimée en m³/m² par an, pondérée en surface des actifs.



INDICATEURS SOCIAUX

- **ÉCOMOBILITÉ**

Nombre moyen de solutions alternatives à l'autosolisme par actif détenu par la SCPI EPSILON 360°.

- **QUALITÉ DE L'AIR**

Pourcentage du portefeuille de la SCPI EPSILON 360° ayant fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air.



INDICATEURS DE GOUVERNANCE

- **CHARTRE/CLAUDE ESG**

Pourcentage du portefeuille de la SCPI EPSILON 360° avec mandat de property management contenant une clause ESG ou ayant signé une charte ESG.

- **SENSIBILISATION DES LOCATAIRES**

Pourcentage du portefeuille de la SCPI EPSILON 360° pour lequel un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place.

- **ANNEXE/CLAUDE ENVIRONNEMENTALE**

Pourcentage du portefeuille de la SCPI EPSILON 360° avec baux contenant une annexe ou une clause environnementale.

Suivi des 8 indicateurs



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- **TAUX DE COUVERTURE** ⁽¹⁾
59%
- **RÉSULTAT**
223,5 kWhEP/m²/an en moyenne

PERFORMANCE CARBONE

- **TAUX DE COUVERTURE**
47%
- **RÉSULTAT**
5,3 kgCO₂eq/m²/an en moyenne

PERFORMANCE EAU

- **TAUX DE COUVERTURE**
30%
- **RÉSULTAT**
0,11 m³/m²/an en moyenne

- **DIFFICULTÉES RENCONTRÉES / ACTIONS MISES EN OEUVRE**

Le manque de fiabilité des diagnostics de performance énergétique et l'absence de réponse des locataires à nos différentes sollicitations pour récolter leurs consommations n'a pas permis de collecter suffisamment d'informations pour apprécier de manière globale le niveau des consommations énergétiques du patrimoine d'EPSILON 360° de manière fiable et pertinente.

L'objectif de la SCPI est donc de poursuivre la fiabilisation de la collecte des données de consommation énergétique. Cela passe par la sensibilisation de chaque locataire aux bonnes pratiques environnementales (remise d'un livret d'information dès l'acquisition d'un nouvel actif) et la collecte directe des données de consommations énergétiques auprès des fournisseurs d'énergie des locataires (mise en place d'un système management de l'énergie - Citron - en avril 2023).

(1) Taux de couverture : le taux de couverture correspond au nombre d'actifs ayant été évalués selon le critère rapportés à leur surface (par ex : la performance énergétique a pu être relevée sur 47% des actifs de la SCPI EPSILON 360).

Suivi des 8 indicateurs



ÉCOMOBILITÉ

- **TAUX DE COUVERTURE**
100%
- **RÉSULTAT**
1,7 alternative à l'autosolisme en moyenne par actif

- **DIFFICULTÉES RENCONTRÉES / ACTIONS MISES EN OEUVRE**

L'autosolisme désigne la pratique solitaire de la conduite d'un véhicule motorisé. Pour réduire ce phénomène, la SCPI EPSILON 360° s'engage à promouvoir l'écomobilité et par extension, les solutions alternatives au transport individuel (bus, tramway, covoiturage, autopartage, vélos en libre-service). Pour inciter ces modes de déplacement, EPSILON 360° évalue la pertinence et la faisabilité, sur chaque site, de la mise en place de dispositifs de stockage vélos ou de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Les contrôles qualité de l'air sont réalisés dans les mois qui suivent chaque acquisition. Début 2023, toutes les campagnes d'audit sur le portefeuille de la SCPI ont été menées ou lancées.

QUALITÉ DE L'AIR

- **TAUX DE COUVERTURE**
100%
- **RÉSULTAT**
53% d'actifs ayant réalisé un contrôle qualité de l'air

Suivi des 8 indicateurs



CHARTE/CLAUSE ESG

- **TAUX DE COUVERTURE**
100%
- **RÉSULTAT**
0% d'actifs ayant une charte ou une clause ESG

SENSIBILISATION DES LOCATAIRES

- **TAUX DE COUVERTURE**
100%
- **RÉSULTAT**
0% de locataires ayant reçu un dispositif de sensibilisation ESG

ANNEXE/CLAUSE ENVIRONNEMENTALE

- **TAUX DE COUVERTURE**
100%
- **RÉSULTAT**
29% de baux ayant une annexe ou un clause environnementale

- **DIFFICULTÉES RENCONTRÉES / ACTIONS MISES EN OEUVRE**

Nous travaillons avec les prestataires et locataires de chaque actif du patrimoine de la SCPI EPSILON 360° pour intégrer davantage de dispositifs contractuels ESG et environnementaux et ainsi faire en sorte que l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement intègre nos valeurs en matière d'investissement socialement responsable.

Des avenants aux contrats de property management ont été signés début 2023 pour intégrer la dimension ESG dans la gestion des immeubles. De même, des livrets d'information et de sensibilisation ESG ont été communiqués auprès des locataires au cours des premiers mois de l'année 2023. En parallèle, une campagne de révision des baux sera effectuée au cours de l'année 2023 pour proposer aux locataires, qui ne disposeraient pas d'une annexe ou clause environnementale dans leur contrat, la signature d'un avenant.

INDICATEURS DE SURPERFORMANCE

Au 31 décembre 2022, Epsilon 360° ne présente aucun indicateur surperformant le marché par rapport à un benchmark de place. Toutefois, sur 2023, le nombre d'actifs ayant fait l'objet d'un audit qualité de l'air et le nombre de locataire ayant reçu le livret locataire de sensibilisation devraient vraisemblablement permettre aux indicateurs afférents d'être proche de 100%. Même si, à ce jour, il n'existe pas de comparable de marché, nous estimons qu'en réussissant à atteindre 100% (ou à s'en approcher), la SCPI Epsilon 360° sera parmi les fonds les plus performants sur ces indicateurs.

PERFORMANCE ESG DES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS

Actif	Typologie	Note /100 initiale	Note /100 actuelle
LA RICHARDAIS	Commerces	17	30
MARTILLAC	Bureaux	27	27
COUËRON	Locaux mixtes	37	37
NOYELLES-GODAULT	Commerces	16	41
FÉCAMP	Commerces	14	35

Performances ESG 2022



Située aux portes de Dinard, la zone de la Richardais accueille plusieurs enseignes nationales, notamment alimentaires (Lidl, Biocoop...). L'actif a été entièrement restructuré par Grand Frais en 2018. Il est facile d'accès et dispose de nombreuses places de stationnement.

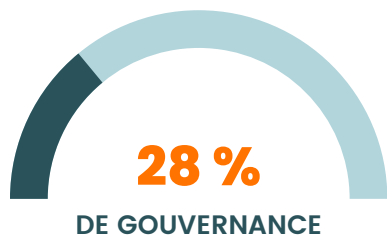
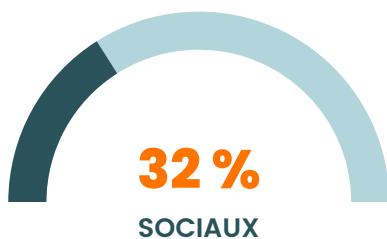
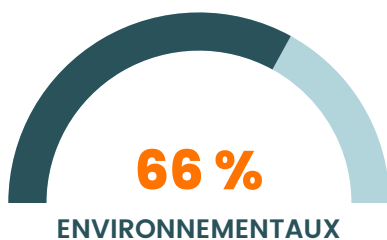
LA RICHARDAIS | Commerces

Date d'acquisition	27/12/2021
Prix d'acquisition HD	6.000.000 €
Surface	3.533 m ²
Localisation	Bretagne
Locataire(s)	Max Plus, Marie Blachère, Grand Frais
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	14%

Best-in-progress

Note ESG initiale	17
Note ESG actuelle	30
Note ESG cible	66
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Etudier la mise en place d'un dispositif de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Réaliser un audit de la qualité de l'air intérieur



- Mettre en place une clause environnementale
- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

*Rapport en pourcentage de la note actuelle vs. la note cible

Performances ESG 2022

MARTILLAC | Bureaux

Date d'acquisition	15/09/2022
Prix d'acquisition HD	3.500.000 €
Surface	1.462 m ²
Localisation	Nouvelle-Aquitaine
Locataire(s)	Conecteo (Kiamo)
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	9%

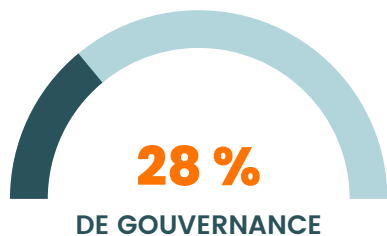
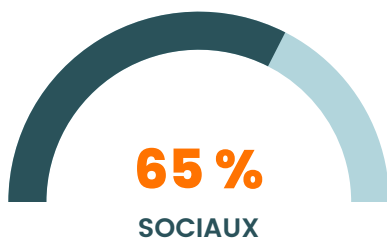
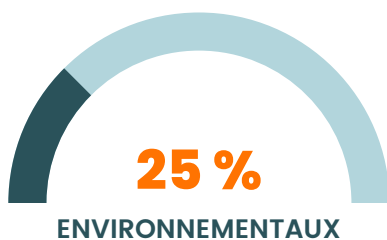


Best-in-progress

Note ESG initiale	27
Note ESG actuelle	27
Note ESG cible	74
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

Cet immeuble de bureaux indépendant se situe au sein de la Technopole Montesquieu à proximité du célèbre château Smith Haut Lafitte. Il a été construit « clé en mains » en 2013 pour le compte de la société Conecteo (édition de logiciel), puis a fait l'objet d'une extension en 2019 pour accompagner le développement de la société.

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Réaliser un audit de la qualité de l'air intérieur



- Mettre en place une clause environnementale
- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

Performances ESG 2022



Cet immeuble mixte (bureaux et activités) se situe au sein de l'agglomération nantaise et a été pris à bail en juin 2022 par la société Snef Telecom, filiale du groupe Eiffage.

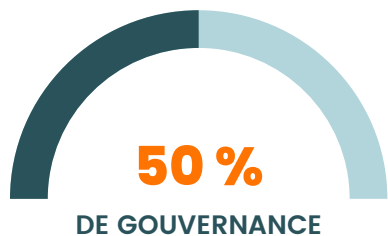
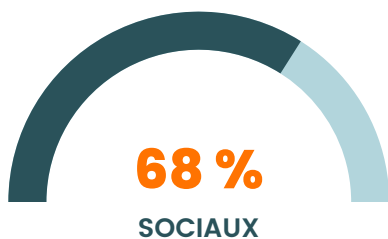
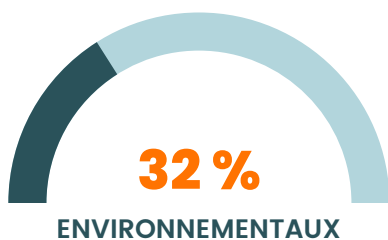
COUËRON | Locaux mixtes

Date d'acquisition	29/12/2022
Prix d'acquisition HD	3.642.000 €
Surface	2.197 m ²
Localisation	Pays de la Loire
Locataire(s)	SEFO
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	8%

Best-in-progress

Note ESG initiale	37
Note ESG actuelle	37
Note ESG cible	79
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Réaliser un audit de la qualité de l'air intérieur



- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

*Rapport en pourcentage de la note actuelle vs. la note cible

Performances ESG 2022

NOYELLES-GODAULT | Commerces

Date d'acquisition	14/12/2021
Prix d'acquisition HD	3.250.000 €
Surface	2.361 m ²
Localisation	Hauts-de-France
Locataire(s)	SUPECO
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	7%

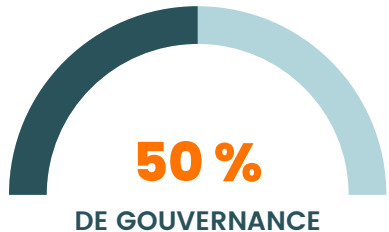
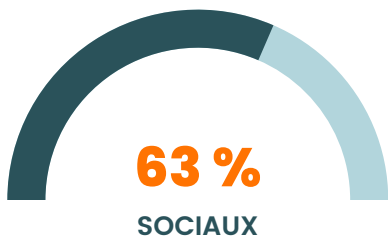


Best-in-progress

Note ESG initiale	16
Note ESG actuelle	41
Note ESG cible	66
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

L'actif est situé en lisière du centre commercial Aushopping de Noyelles, l'un des plus importants centres commerciaux en France. Anciennement occupé par l'enseigne Stokomani, il a été repris par le groupe Carrefour en 2019 qui y a réalisé d'importants travaux, tant intérieurs qu'extérieurs. Carrefour y exploite l'enseigne Supeco, sa marque de discount alimentaire, en déploiement actif sur l'ensemble de la France.

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Etudier la mise en place d'un dispositif de stockage vélos



- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

*Rapport en pourcentage de la note actuelle vs. la note cible

Performances ESG 2022



Situé sur un axe pénétrant de Fécamp, cet actif indépendant disposant de nombreuses places de stationnement a été entièrement restructuré en 2020 pour y accueillir 4 enseignes nationales proposant des services de proximité (boulangerie, fruits & légumes, optique, funéraire).

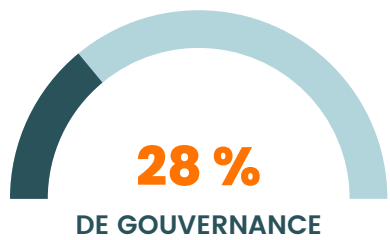
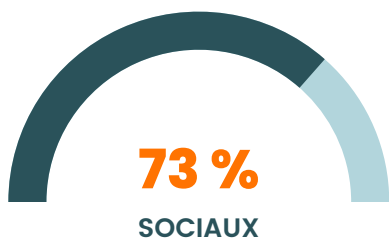
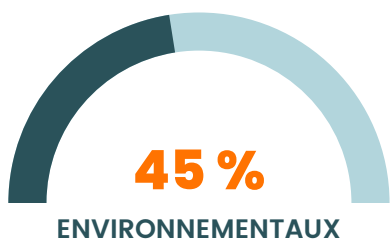
FÉCAMP | Commerces

Date d'acquisition	24/01/2022
Prix d'acquisition HD	2.450.000 €
Surface	1.609 m²
Localisation	Normandie
Locataire(s)	Les Halles Blachère, Boulangerie BG, Funecap, Proxima
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	7%

Best-in-progress

Note ESG initiale	14
Note ESG actuelle	35
Note ESG cible	71
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Etudier la mise en place d'un dispositif de stockage vélos



- Mettre en place une clause environnementale
- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

*Rapport en pourcentage de la note actuelle vs. la note cible

PERFORMANCE ESG DES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

Actif	Typologie	Note /100 initiale	Note /100 actuelle
LE HAVRE	Commerces	26	56
BAILLY	Commerces	14	44
MONTAUBAN	Commerces	23	43
NOYELLES-GODAULT	Commerces	16	41
MEYZIEU	Locaux mixtes	22	40

Performances ESG 2022



Cet actif indépendant a été entièrement restructuré par Action en 2015 puis a fait l'objet de nouveaux aménagements en 2019. Situé dans un quartier mixte, il est situé au pied du tram et jouit d'une très forte visibilité. Il dispose également d'emplacements de stationnement en propre.

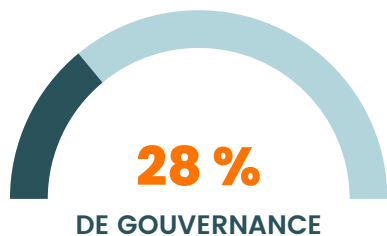
LE HAVRE | Commerces

Date d'acquisition	29/12/2021
Prix d'acquisition HD	1.850.000 €
Surface	1.593 m ²
Localisation	Normandie
Locataire(s)	Action, L&D Lavage
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	4%

Best-in-progress

Note ESG initiale	26
Note ESG actuelle	56
Note ESG cible	78
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Terminé, objectif atteint



- Mettre en place une clause environnementale
- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

*Rapport en pourcentage de la note actuelle vs. la note cible

Performances ESG 2022

BAILLY | Commerces

Date d'acquisition	18/02/2022
Prix d'acquisition HD	775.000 €
Surface	298 m²
Localisation	Ile-de-France
Locataire(s)	La Vie Claire
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	2%

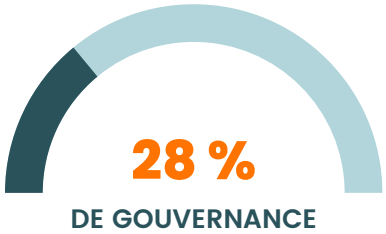
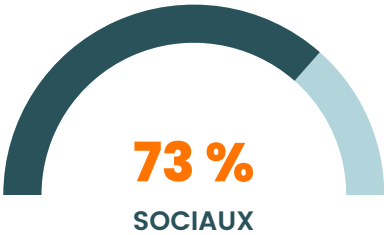
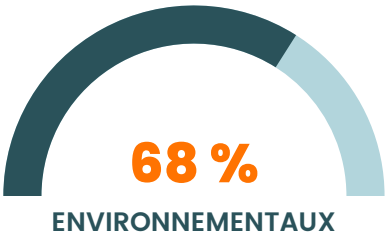


Best-in-progress

Note ESG initiale	14
Note ESG actuelle	44
Note ESG cible	74
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

Ce local commercial se situe au pied d'un immeuble résidentiel construit en 2019 par le promoteur Icade dans le cadre du développement de la ZAC de Romainvilliers. Il a été pris à bail et aménagé par le groupe La Vie Claire à sa livraison.

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Etudier la mise en place d'un dispositif de stockage vélos



- Mettre en place une clause environnementale
- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

*Rapport en pourcentage de la note actuelle vs. la note cible

Performances ESG 2022



Disposant d'une excellente visibilité en 1ère ligne de l'avenue de Paris, principale artère « retail » de l'agglomération de Montauban, ce bâtiment indépendant est composé de deux cellules et dispose d'un stationnement aisé en façade. La toiture a été entièrement refaite en 2016.

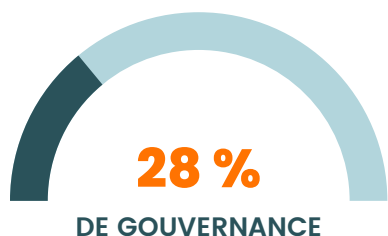
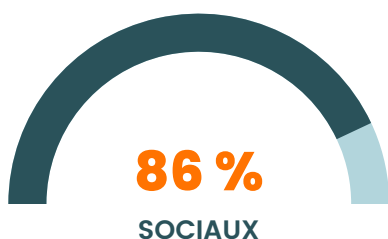
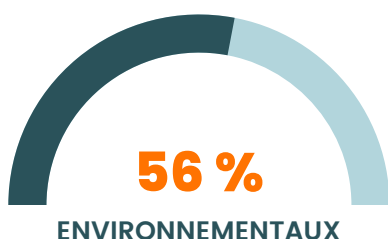
MONTAUBAN | Commerces

Date d'acquisition	22/04/2022
Prix d'acquisition HD	2.120.000 €
Surface	2.269 m²
Localisation	Occitanie
Locataire(s)	Max Plus, H.Asie
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	6%

Best-in-progress

Note ESG initiale	23
Note ESG actuelle	43
Note ESG cible	74
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Etudier la mise en place d'un dispositif de stockage vélos



- Mettre en place une clause environnementale
- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

*Rapport en pourcentage de la note actuelle vs. la note cible

Performances ESG 2022

NOYELLES-GODAULT | Commerces

Date d'acquisition	14/12/2021
Prix d'acquisition HD	3.250.000 €
Surface	2.361 m ²
Localisation	Hauts-de-France
Locataire(s)	SUPECO
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	7%

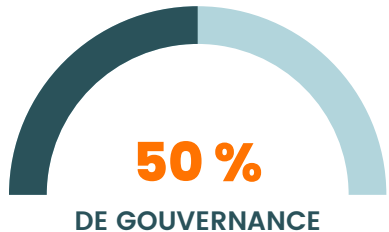
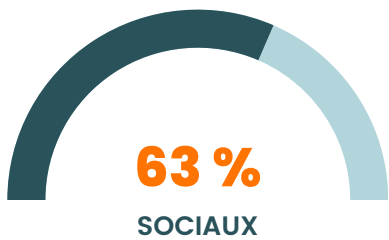


Best-in-progress

Note ESG initiale	16
Note ESG actuelle	41
Note ESG cible	66
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

L'actif est situé en lisière du centre commercial Aushopping de Noyelles, l'un des plus importants centres commerciaux en France. Anciennement occupé par l'enseigne Stokomani, il a été repris par le groupe Carrefour en 2019 qui y a réalisé d'importants travaux, tant intérieurs qu'extérieurs. Carrefour y exploite l'enseigne Supeco, sa marque de discount alimentaire, en déploiement actif sur l'ensemble de la France.

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Etudier la mise en place d'un dispositif de stockage vélos



- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

*Rapport en pourcentage de la note actuelle vs. la note cible

Performances ESG 2022



Cet actif mixte indépendant construit en 2009 se situe à Meyzieu, qui accueille l'une des principales zones d'activités de la métropole lyonnaise. L'actif comporte des surfaces de bureaux et au RDC, une importante zone d'entreposage et de stockage. Il accueille le siège régional du groupe Atalian, l'un des leaders mondiaux du « facility management ».

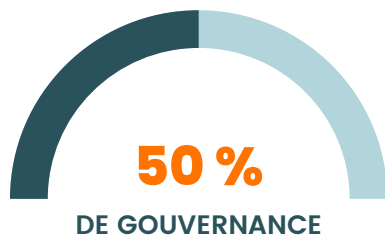
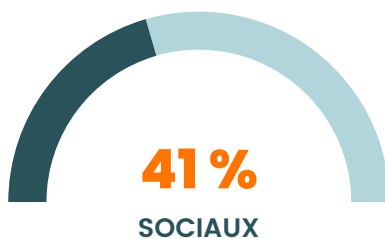
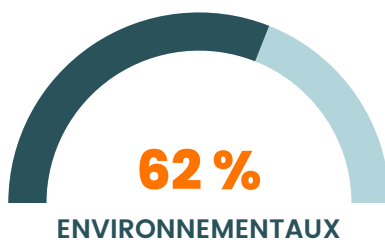
MEYZIEU | Locaux mixtes

Date d'acquisition	03/02/2022
Prix d'acquisition HD	2.300.000 €
Surface	2.369 m²
Localisation	Auvergne-Rhône-Alpes
Locataire(s)	Atalian
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	6%

Best-in-progress

Note ESG initiale	22
Note ESG actuelle	40
Note ESG cible	76
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Réaliser un audit de la qualité de l'air intérieur



- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

*Rapport en pourcentage de la note actuelle vs. la note cible

PERFORMANCE ESG DES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

Actif	Typologie	Note /100 initiale	Note /100 actuelle
AUBERGENVILLE	Commerces	10	10
CANÉJAN	Bureaux	19	19
PARIS	Locaux mixtes	17	24
CAMPBON	Commerces	24	24
MANOSQUE	Commerces	25	25

Performances ESG 2022



Ces locaux d'activités ont été construits en 2012 et sont localisés sur l'axe A13 Paris – Rouen permettant d'accéder rapidement aux axes majeurs de la région (A14, A86, A15), au sein d'une zone d'activité dynamique qui continue à se développer. L'actif se situe à 500m de la future Gare Eole qui reliera Aubergenville à Paris la Défense en 30 minutes environ.

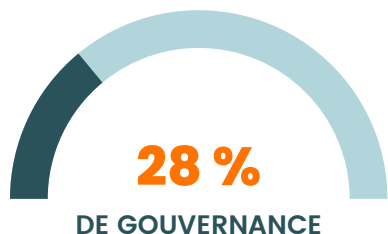
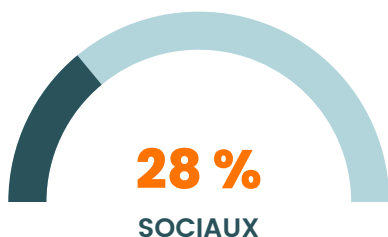
AUBERGENVILLE | Locaux mixtes

Date d'acquisition	28/07/2022
Prix d'acquisition HD	2.650.000 €
Surface	1.667 m²
Localisation	Ile-de-France
Locataire(s)	Société des Eaux de Fin d'Oise
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	7%

Best-in-progress

Note ESG initiale	10
Note ESG actuelle	10
Note ESG cible	70
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Etudier la mise en place d'un dispositif de stockage vélos
- Réaliser un audit de la qualité de l'air intérieur



- Mettre en place une clause environnementale
- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

*Rapport en pourcentage de la note actuelle vs. la note cible

Performances ESG 2022

CANÉJAN | Locaux mixtes

Date d'acquisition	28/02/2022
Prix d'acquisition HD	2.300.000 €
Surface	833 m²
Localisation	Nouvelle-Aquitaine
Locataire(s)	Auréa
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	5%

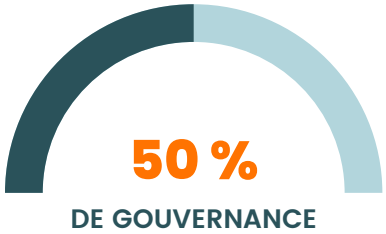
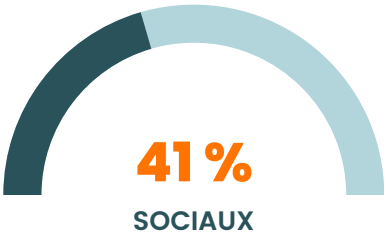


Best-in-progress

Note ESG initiale	19
Note ESG actuelle	19
Note ESG cible	68
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

Cet actif neuf mixte est construit « clés en mains » pour le compte de la société Auréa Agrosociences dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes. Il se situe au sein de la zone d'activités de Pessac Bersol, dans l'agglomération bordelaise, zone mixte constitué de bureaux et de locaux d'activités.

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Récupérer et fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Etudier la mise en place d'un dispositif de stockage vélos
- Réaliser un audit de la qualité de l'air intérieur



- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

*Rapport en pourcentage de la note actuelle vs. la note cible

Performances ESG 2022



L'actif est situé dans le 17ème arrondissement à Paris, au sein d'un quartier très commerçant. Le local ainsi que la façade ont été entièrement refaits à neuf par Auchan qui y a installé un drive piéton.

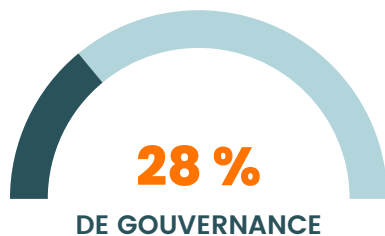
PARIS | Commerces

Date d'acquisition	09/02/2022
Prix d'acquisition HD	1.221.000 €
Surface	89 m ²
Localisation	Ile-de-France
Locataire(s)	Auchan
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	3%

Best-in-progress

Note ESG initiale	17
Note ESG actuelle	24
Note ESG cible	64
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Récupérer et fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Terminé, objectif atteint



- Mettre en place une clause environnementale
- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

*Rapport de la note actuelle vs. la note cible

Performances ESG 2022

CAMPBON | Locaux mixtes

Date d'acquisition	01/12/2022
Prix d'acquisition HD	2.004.890 €
Surface	1.984 m²
Localisation	Pays de la Loire
Locataire(s)	Kaefer Wanner
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	5%

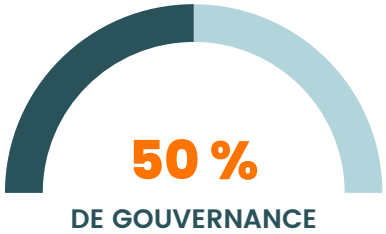
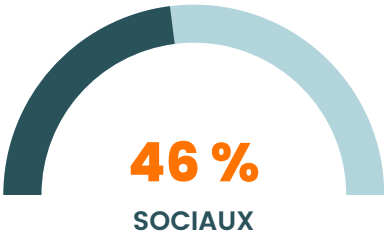


Best-in-progress

Note ESG initiale	24
Note ESG actuelle	24
Note ESG cible	69
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

Ces locaux mixtes (activités et bureaux) occupent un emplacement stratégique au croisement des RN 165 et 171. Ils sont occupés depuis 2011 par la filiale française du groupe Kaefer Wanner (services à l'industrie, le nucléaire et le naval), qui s'est réengagé en 2021 pour une nouvelle durée ferme de 6 ans.

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Réaliser un audit de la qualité de l'air intérieur



- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

*Rapport en pourcentage de la note actuelle vs. la note cible

Performances ESG 2022



Ce bâtiment commercial indépendant dispose de nombreux stationnements et jouit d'un excellent emplacement sur l'artère principale qui traverse l'unique zone commerciale de Manosque (Hyper U, Decathlon, Lidl ...). Il est occupé depuis 15 ans par Maisons du Monde qui l'a entièrement rénové au nouveau format de l'enseigne en 2019.

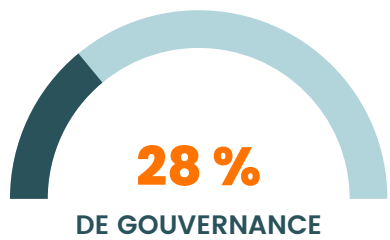
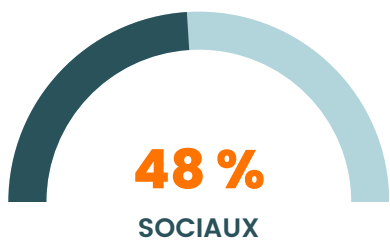
MANOSQUE | Commerces

Date d'acquisition	30/06/2022
Prix d'acquisition HD	2.300.000 €
Surface	1.050 m²
Localisation	Provence-Alpes-Côte d'Azur
Locataire(s)	Maison du Monde
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2022	5%

Best-in-progress

Note ESG initiale	25
Note ESG actuelle	25
Note ESG cible	78
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2022

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



- Récupérer et fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau



- Etudier la mise en place d'un dispositif de stockage vélos
- Réaliser un audit de la qualité de l'air intérieur



- Mettre en place une clause environnementale
- Adresser un livret d'information sur les usages et bonnes pratiques du bâtiment

*Rapport en pourcentage de la note actuelle vs. la note cible

L'ENGAGEMENTS DES PARTIES PRENANTES

Dans le cadre du label ISR et de sa démarche ESG visant l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble des actifs sous gestion, Epsilon Capital, au travers de la SCPI Epsilon 360°, sensibilise l'ensemble des parties prenantes clés à la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de la SCPI.

- **COLLABORATEURS**

Nous diffusons et partageons nos principes de gestion responsable à tous les nouveaux collaborateurs. Une formation obligatoire est organisée en interne chaque année pour leur donner les grandes lignes de la politique ISR du fonds (définition, méthodologie, enjeux), les modifications réglementaires et la mise en application de cette politique au travers des actions menées sur le portefeuille de la SCPI ou dans leur métier au quotidien. En 2022, 100% des salariés ont été sensibilisés aux enjeux ESG et la politique ISR du fonds.

- **LOCATAIRES**

En tant qu'utilisateurs des immeubles, les locataires et usagers sont les premiers acteurs de la politique ISR du fonds. Une première campagne de sensibilisation a été menée début 2023. Cela s'est traduit par la communication à chaque locataire d'un livret d'information présentant la démarche ESG du fonds et les bonnes pratiques pour une utilisation efficiente du bâtiment. La mise en place de dispositifs contractuels (annexes environnementales, bail vert...) est à l'étude pour la deuxième partie de l'année.

- **PRESTATAIRES**

Les gestionnaires d'actifs, les gestionnaires travaux et toute société tierce intervenant dans le processus ESG ont une obligation de formaliser dans leurs contrats avec la SCPI qu'ils ont une démarche ESG et mettront en place leurs meilleures pratiques en la matière. L'ambition de la SCPI EPSILON 360° est de faire appliquer sa démarche ESG aux fournisseurs afin de pouvoir les identifier, les évaluer et les sélectionner. Cette démarche a donné lieu à la signature d'annexes ESG avec notre property manager en février 2023.

- **ASSOCIÉS ET DISTRIBUTEURS DE LA SCPI**

Pour que les associés et les distributeurs de la SCPI EPSILON 360° soient en mesure d'analyser les risques et opportunités ESG liés à sa stratégie d'investissement et de gestion, la SCPI s'engage à communiquer des informations claires, précises et adaptées à leurs besoins, notamment à travers le présent rapport extra-financier mais aussi les bulletins d'information trimestriels.

- **ORGANISMES DE REFERENCE**

Epsilon Capital s'engage à pérenniser et approfondir sa contribution aux avancées des groupes de travail liés à l'immobilier durable pour faire progresser les méthodologies de performances ESG. Par la typologie particulière des actifs immobiliers dans laquelle investit la SCPI Epsilon 360° (actifs de petite taille), Epsilon Capital entend participer aux efforts de recherche en innovation sociale et environnementale de ce secteur en anticipant les évolutions. Epsilon Capital participe en particulier au groupe de travail ISR de l'ASPIM.



EPSILON
360°

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 10 rue des Trois-Conils, 33000 Bordeaux
RCS Bordeaux n° 904 400 728
VISA AMF n°21-17 en date du 19 novembre 2021