

epsilon 360°



**RAPPORT
EXTRA-FINANCIER
2023**

L'ÉDITO

L'intégration des principes ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) est de plus en plus centrale pour les épargnants, tant en France qu'en Europe. L'intégration d'une démarche responsable dans les critères d'investissement des épargnants et les enjeux environnementaux évidents ont donc naturellement été traduits au travers de changements réglementaires majeurs dans le domaine extra-financier ces dernières années et particulièrement en 2023. La gestion d'actifs, notamment la gestion immobilière, a ainsi fait l'objet de multiples évolutions que les gérants se doivent d'appréhender et d'anticiper dès aujourd'hui.

A l'échelle européenne tout d'abord, les dispositifs réglementaires en matière de finance durable que sont la Taxonomie Européenne, le Règlement SFDR et la Directive CSRD, fixent de nouvelles normes et obligations de reporting extra-financier et de transparence.

Ensuite, en France, un ensemble de lois et décrets représentent des enjeux importants pour la gestion des bâtiments :

- Le Décret Tertiaire, piloté par l'ADEME, est paru le 1er octobre 2019 et fixe des objectifs de réduction des consommations énergétiques pour les bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m².
- Le Décret BACS (Building Automation and Control System publié en 2021), émanant du Décret Tertiaire, impose aux propriétaires de bâtiments disposant de systèmes de chauffage ou de climatisation d'installer un système de pilotage énergétique.
- La Loi LOM est relative à l'installation de bornes IRVE (recharge de véhicule électrique),
- La Loi APER est relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en imposant l'obligation de solarisation sur tous les parkings existants de plus de 1 500 m².

Naturellement, la labélisation d'Epsilon 360° résulte d'une conviction plus forte qui anime les équipes d'Epsicap Reim depuis sa création. Depuis l'obtention du label ISR en juillet 2022, les équipes d'Epsicap REIM ont à cœur d'apporter leur vision responsable de l'investissement et de la gestion immobilière. Notre ambition consiste à étendre la démarche ESG réglementairement et historiquement concentrée sur les actifs de grande taille à nos actifs « small caps ».

La démarche d'Epsicap qui se veut concrète et non « marketing » vise à anticiper à la fois les réglementations futures (évoquées ci-dessus) et à préparer le patrimoine de la SCPI Epsilon 360° à l'évolution des usages et tendances (hausse du coût

de l'énergie, nouvelles mobilités, ...). Cette vision sert un objectif unique : assurer la valorisation à long terme de ce patrimoine.

Dans le contexte décrit ci-avant, nous considérons que l'absence d'une telle démarche aujourd'hui représenterait 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 au moins 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 consacrons 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.).

Depuis l'obtention du label, de nombreuses actions ont d'ores et déjà été mises en place. L'objectif du présent rapport est de vous rendre compte des actions menées au cours de cette première année pleine, qui a porté ses fruits avec désormais 3 actifs notés « Best in class ».

Au cours de l'année 2023, nous avons poursuivi l'approfondissement des relations avec nos locataires sur la mise en pratique des actes ESG responsables. L'année a été marquée par la réalisation et l'analyse d'audits énergétiques sur la majeure partie des actifs du patrimoine assujettis au décret tertiaire ("DT"). 80% (en m²) de l'échantillon analysé est conforme (ou sera conforme moyennant un investissement de l'ordre de 80 k€) au DT 2030. Des analyses complémentaires sont en cours sur les 20% restants avec potentiellement des investissements plus structurants (panneaux solaires ou ombrières photovoltaïques).

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 (Environnementaux, 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°



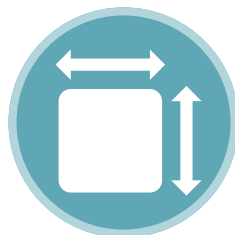
33

immeubles



45

locataires



43 936

m²

Surface locative
(surface vacante : 0 m²)

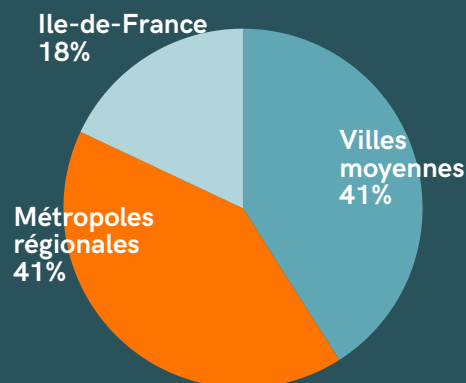
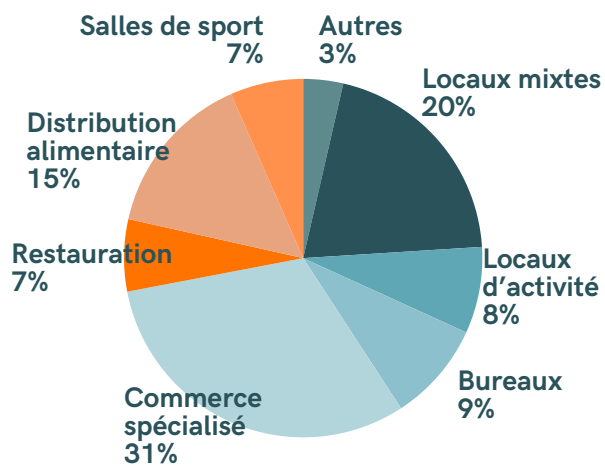


6,5

années

Durée résiduelle moyenne
des baux jusqu'à leur
échéance contractuelle

Répartition géographique & sectorielle



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, EPSICAP REIM 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-économiques
- 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 dispositifs 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'Epsicap Reim grâce à la remontée d'informations provenant des locataires et du property manager.

L'équipe d'Epsicap Reim 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.

Notes du patrimoine

Actif	Date d'acquisition	Note ESG Initiale	Note ESG 2022	Note ESG 2023	Evolution depuis l'acquisition	Evolution 2023
Bordeaux	09/12/2021	14	32	60	+46	+28
Noyelles-Godault	14/12/2021	16	41	53	+37	+12
La Richardais	27/12/2021	17	30	49	+32	+19
Le Havre	29/12/2021	26	56	66	+40	+10
Fécamp	24/01/2022	14	35	47	+33	+12
Lanester	02/02/2022	30	30	52	+22	+22
Meyzieu	03/02/2022	22	40	70	+48	+30
Paris	09/02/2022	17	24	43	+26	+19
Bailly	18/02/2022	14	44	59	+45	+15
Canéjan	28/02/2022	19	19	63	+44	+44
Montauban	22/04/2022	23	43	58	+35	+15
Manosque	30/06/2022	25	25	55	+30	+30
Aubergenville	28/07/2022	10	10	46	+36	+36
Martillac	15/09/2022	27	27	72	+45	+45
Lille	28/10/2022	27	27	47	+20	+20
Campbon	01/12/2022	24	24	57	+33	+33
Couëron	29/12/2022	37	37	76	+39	+39
Feytiat	08/03/2023	16		55	+24	
Le Vigen	08/03/2023	23		47	+39	
Sainte-Geneviève	30/03/2023	26		45	+19	
Nice	26/04/2023	36		57	+21	
Lunel	26/05/2023	24		46	+22	
Marseille	24/07/2023	25		52	+27	
Rennes	25/07/2023	20		52	+32	
Morangis	28/07/2023	17		47	+30	
Angoulême	28/07/2023	22		49	+27	
Bordeaux BF	29/08/2023	31		40	+9	
Montpellier	07/12/2023	42		62	+20	
Saint-Brice-sous-Forêt	08/12/2023	33		47	+21	
Quetigny	08/12/2023	23		37	+14	
Portet-sur-Garonne	08/12/2023	30		51	+14	
Rambouillet	20/12/2023	32		37	+5	
Arras	20/12/2023	27		41	+14	

MESURE DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Parmi les 16 critères environnementaux, sociaux et de gouvernance qui composent la grille d'analyse extra-financière, EPSICAP REIM 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 par la 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 par la surface des actifs.

- **PERFORMANCE EAU**

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



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE, CARBONE ET EAU

Indicateurs	Taux de couverture (1)			Résultat		
	2022	2023	Evolution	2022	2023	Evolution
Performance énergétique (kWhEP/m ² /an)	59%	84%	+25%	226,63	172,01	- 54,63
Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ² /an)	37%	51%	+15%	5,26	4,86	- 0,40
Performance eau (m ³ /m ² /an)	32%	48%	+16%	0,11	0,19	0,08

• 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'ont 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.

Comme précisé dans le rapport 2022, Epsicap REIM a mis en place une solution de management de l'énergie (Outil Citron) à destination de nos locataires dès le mois d'avril 2023 afin de faciliter le suivi de leurs consommations. Toutefois, à fin 2023, seuls 3 accords avaient été reçus sur l'ensemble des 45 locataires. Cette faible participation a cependant été en partie compensée par une amélioration des éléments collectés en direct grâce à l'internalisation de la gestion immobilière par Epsicap REIM.

Avec un taux de couverture satisfaisant de 84%, le niveau de performance énergétique de la SCPI Epsilon 360° s'améliore avec une baisse de près de 25% de la moyenne des consommations.

(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 84% des actifs de la SCPI EPSILON 360°).



ÉCOMOBILITÉ ET QUALITÉ DE L'AIR

Indicateurs	Taux de couverture			Résultat		
	2022	2023	Evolution	2022	2023	Evolution
Ecomobilité (Nombre d'alternatives à l'autosolisme en moyenne par actif)	100%	100%	+0%	1,61	2,12	0,51
Qualité de l'air (% d'actifs ayant réalisé un contrôle qualité de l'air)	100%	100%	+0%	27%	74%	+47%

• 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.

Nous avons initié dès 2023 la consultation de partenaires concernant la mise en place des bornes de recharge sur l'ensemble des sites commerciaux. Cette consultation nous a permis de valider l'installation de bornes sur certains actifs en tiers investissement (financé par le partenaire). La mise en œuvre des travaux est longue du fait des délais souvent constatés avec le fournisseur d'énergie mais l'ensemble des travaux devrait être finalisé sur 2024. D'autres discussions sont en cours avec les locataires des actifs non concernés pour une mise en place de bornes en 2024/2025.

Les contrôles de qualité de l'air sont réalisés dans les mois qui suivent chaque acquisition d'actif. Au 31 décembre 2023, la plupart des audits du portefeuille de la SCPI ont été menés à l'exception des sites acquis en fin d'année et de certains actifs présentant certaines spécificités (pour lesquels il est plus pertinent d'attendre avant la réalisation d'un tel audit).

Les rapports, qui présentent des actions préconisées, sont transmis à chaque locataire une fois l'audit réalisé.



CHARTRE/CLAUSE ESG, SENSIBILISATION DES LOCATAIRES, ET ANNEXE/CLAUSE ENVIRONNEMENTALE

Indicateurs	Taux de couverture			Résultat		
	2022	2023	Evolution	2022	2023	Evolution
Chartre/Clause ESG (% d'actifs ayant une charte ou une clause ESG)	100%	100%	+0%	0%	45%	+45%
Sensibilisation des locataires (% de locataires ayant reçu un dispositif de sensibilisation ESG)	100%	100%	+0%	45%	100%	+55%
Annexe/clause environnementale (% de baux ayant une annexe ou une clause environnementale)	100%	100%	+0%	22%	33%	+11%

• DIFFICULTÉS 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.

L'exercice 2023 a été marqué par l'internalisation de la gestion immobilière par Epsicap REIM. Ainsi, une charte ESG interne a été mise en place en 2024 pour les actifs dont la gestion a été réalisée en direct. Depuis le 1er janvier 2024, l'ensemble du patrimoine est géré en direct.

Dans ce cadre, la proximité renouvelée avec nos locataires a permis de mettre en oeuvre une campagne de revue des baux au cours de l'année 2023. Celle-ci a abouti sur des propositions de signature d'annexes ou clauses environnementales à certains locataires. Pour tout nouveau bail signé, l'annexe environnementale est incluse dans le bail type.

INDICATEURS DE SURPERFORMANCE

Au 31 décembre 2023, Epsilon 360° ne présente aucun indicateur surperformant le marché par rapport à un benchmark de place. Toutefois, le nombre d'actifs ayant fait l'objet d'un audit qualité de l'air (74%) et le nombre de locataires ayant reçu le livret locataire de sensibilisation (100%) permettent vraisemblablement à la SCPI Epsilon 360° d'être parmi les fonds les plus performants sur ces indicateurs malgré l'absence, à ce jour, de comparable de marché sur ces thématiques.

PERFORMANCE ESG DES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS

Actif	Typologie	Note /100 initiale	Note /100 actuelle
LA RICHARDAIS	Commerces	17	49
NICE	Commerces	36	57
MORANGIS	Locaux mixtes	17	47
MONTPELLIER	Locaux mixtes	42	62
SAINTE-GENEVIEVE	Commerces	26	45

Performances ESG 2023



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.

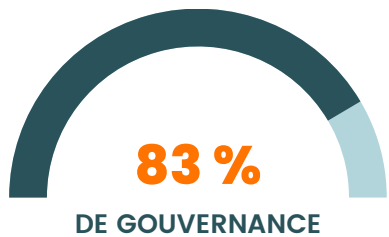
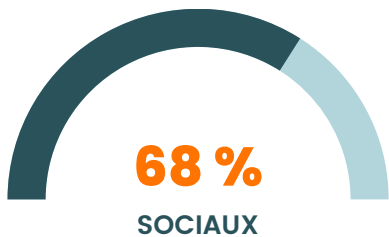
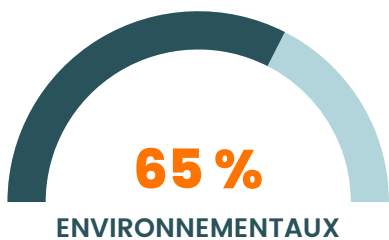
LA RICHARDAIS | Commerces

Date d'acquisition	27/12/2021
Prix d'acquisition HD	6.000.000 €
Surface	3.533 m ²
Localisation	Bretagne
Locataire(s)	Tedi, Marie Blachère, Grand Frais
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	7%

Best-in-progress

Note ESG initiale	17
Note ESG actuelle	49
Note ESG cible	70
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2023

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



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



- Mise en place d'un dispositif de bornes de recharge pour véhicules électriques en 2024



- Mettre en place une clause environnementale

Performances ESG 2023

NICE | Commerces

Date d'acquisition	24/04/2023
Prix d'acquisition HD	6.000.000 €
Surface	1.662 m ²
Localisation	Alpes Maritimes (06)
Locataire(s)	Rexel, Picard, La Roue Libre
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	6%

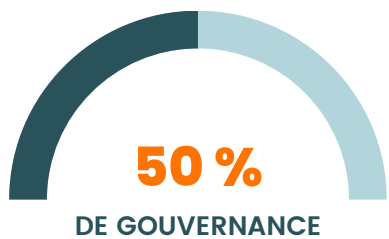
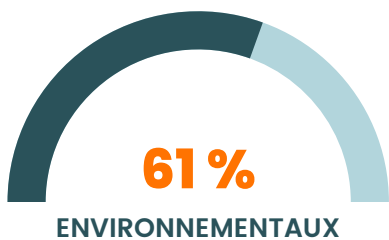


Best-in-progress

Note ESG initiale	36
Note ESG actuelle	57
Note ESG cible	80
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2023

Anciennement garage automobile en pied d'immeuble, il a été intégralement restructuré en 2018 en 3 cellules commerciales d'une surface totale de 1.662m². Les locaux sont actuellement loués à Picard Surgelés, Rexel et La Roue Libre (magasin leader à Nice de vente et réparation de vélos).

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



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



- Terminé, l'objectif est atteint



- Mettre en place une clause environnementale

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

Performances ESG 2023



L'actif est composé de deux cellules commerciales situées à Morangis, à l'entrée d'une zone d'activité mixte de locaux d'activité et commerces (Lidl, Aldi, ...). Ces cellules sont louées à Action (arrivé en 2022 et ayant rénové l'intégralité de leurs surfaces) et à un restaurant asiatique.

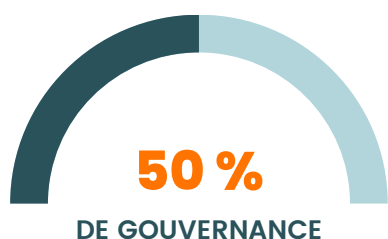
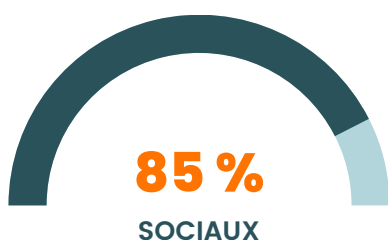
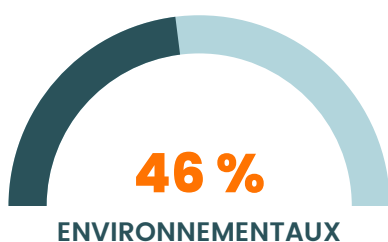
MORANGIS | Locaux mixtes

Date d'acquisition	28/07/2023
Prix d'acquisition HD	3.500.000 €
Surface	1.731 m ²
Localisation	Essonne (91)
Locataire(s)	Action, Royal Morangis
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	5%

Best-in-progress

Note ESG initiale	17
Note ESG actuelle	47
Note ESG cible	73
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2023

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



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



- Finaliser la mise en place d'un dispositif de bornes de recharge pour véhicules électriques en 2024



- Mettre en place une clause environnementale et une charte ESG sur la gestion de l'actif

Performances ESG 2023

MONTPELLIER | Locaux mixtes

Date d'acquisition	07/12/2023
Prix d'acquisition HD	4.200.000 €
Surface	2.150 m ²
Localisation	Hérault (34)
Locataire(s)	Exail Robotics
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	5%

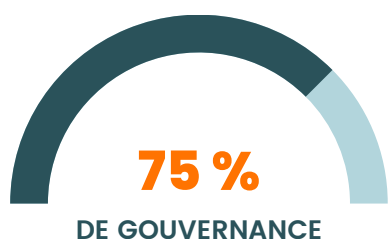
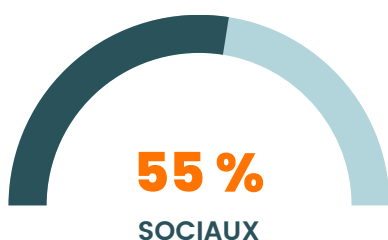


Best-in-progress

Note ESG initiale	42
Note ESG actuelle	62
Note ESG cible	82
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2023

Acquisition faite dans le cadre d'un sale&lease back avec le groupe Exail, présent dans les locaux depuis la livraison de l'immeuble en 2021 et qui se réengage le jour de l'acquisition sur une période ferme de 6 ans.

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



- Mise en place d'une charte ESG sur la gestion de l'actif

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

Performances ESG 2023



Situé dans l'une des zones commerciales les plus fortes et denses de France, cet actif est composé de 4 cellules commerciales et de nombreuses places de stationnement. Elle accueille un mix d'enseignes nationales et de commerces essentiels ou de destination (restauration, coiffeur/spa, commerces de destination) qui ont toutes renouvelées leur bail depuis juin 2022.

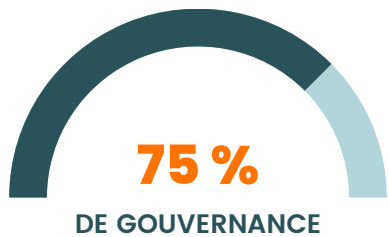
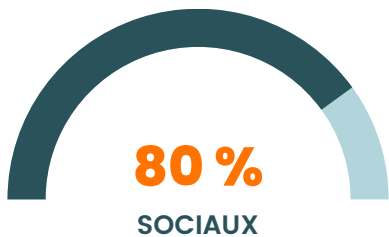
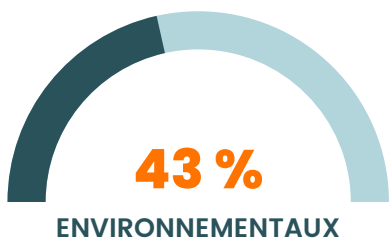
SAINTE GENEVIEVE | Commerces

Date d'acquisition	30/03/2023
Prix d'acquisition HD	3.200.000 €
Surface	939 m ²
Localisation	Essonne (91)
Locataire(s)	Gouiran, Passage Bleu, Pomme de Pain, Binôme du Feu
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	5%

Best-in-progress

Note ESG initiale	26
Note ESG actuelle	45
Note ESG cible	73
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2023

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
- Finaliser la mise en place d'un dispositif de bornes de recharge pour véhicules électriques en 2024



- Mettre en place une clause environnementale

PERFORMANCE ESG DES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

Actif	Typologie	Note /100 initiale	Note /100 actuelle
COUERON	Locaux mixtes	37	76
MARTILLAC	Bureaux	27	72
MEYZIEU	Locaux mixtes	22	70
LE HAVRE	Commerces	26	66
CANEJAN	Locaux mixtes	19	63

Performances ESG 2023



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.

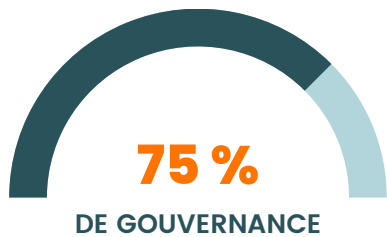
COUERON | Locaux mixtes

Date d'acquisition	29/12/2022
Prix d'acquisition HD	3.600.000 €
Surface	2.197 m²
Localisation	Loire-Atlantique (44)
Locataire(s)	EIFFAGE ENERGIES SYSTEMES
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	4%

Best-in-progress

Note ESG initiale	37
Note ESG actuelle	76
Note ESG cible	89
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2023

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

Performances ESG 2023

MARTILLAC | Bureaux

Date d'acquisition	15/09/2022
Prix d'acquisition HD	3.600.000 €
Surface	1.462 m²
Localisation	Gironde (33)
Locataire(s)	Conecteo
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	4%

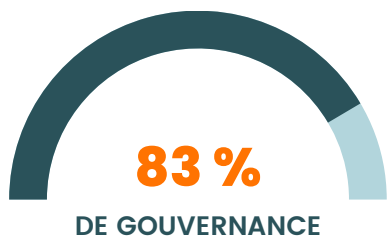


Best-in-progress

Note ESG initiale	27
Note ESG actuelle	72
Note ESG cible	80
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2023

Cet immeuble de bureaux indépendant se situe au sein de la Technopole Montesquieu (Merck, Spie ...) 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



- Terminé, objectif atteint



- Mettre en place une clause environnementale

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

Performances ESG 2023



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 m ²
Localisation	Auvergne-Rhône-Alpes
Locataire(s)	Atalian
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	3%

Best-in-progress

Note ESG initiale	22
Note ESG actuelle	70
Note ESG cible	77
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2023

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



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



- Terminé, objectif atteint



- Terminé, objectif atteint

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

Performances ESG 2023



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.

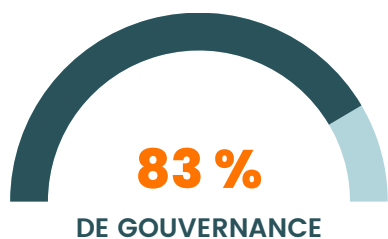
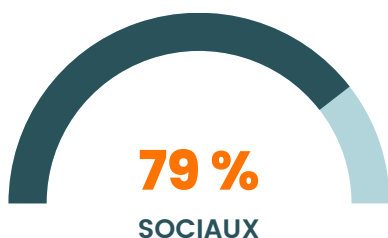
LE HAVRE | Commerces

Date d'acquisition	29/12/2021
Prix d'acquisition HD	2.000.000 €
Surface	1.593 m ²
Localisation	Normandie (76)
Locataire(s)	Action, L&D Lavage
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	2%

Best-in-progress

Note ESG initiale	26
Note ESG actuelle	66
Note ESG cible	84
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2023

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



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



- Mise en place d'un dispositif de bornes de recharge pour véhicules électriques



- Mettre en place une clause environnementale

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

Performances ESG 2023



Cet actif neuf mixte (activités/ laboratoire/ bureaux) est construit «clés en mains» pour le compte de la société Auréa Agrosciences 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.

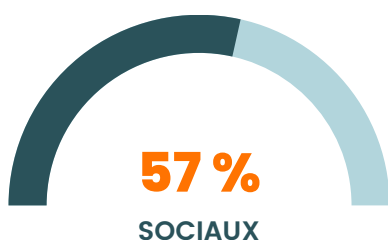
CANEJAN | Locaux mixtes

Date d'acquisition	28/02/2022
Prix d'acquisition HD	2.500.000 €
Surface	833 m²
Localisation	Gironde (33)
Locataire(s)	Auréa Agrosciences
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	3%

Best-in-progress

Note ESG initiale	19
Note ESG actuelle	63
Note ESG cible	86
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2023

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
- Mise en place d'un dispositif de bornes de recharge pour véhicules électriques en 2024



- Terminé, objectif atteint

PERFORMANCE ESG DES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

Actif	Typologie	Note /100 initiale	Note /100 actuelle
RAMBOUILLET	Locaux d'activité	32	37
QUETIGNY	Locaux d'activité	23	37
BORDEAUX	Commerces	31	40
ARRAS	Locaux d'activité	27	41
PARIS	Commerce	17	43

Performances ESG 2023

RAMBOUILLET | Locaux d'activité

Date d'acquisition	18/12/2023
Prix d'acquisition HD	900.000 €
Surface	717 m²
Localisation	Yvelines (78)
Locataire(s)	Kiloutou
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	1%

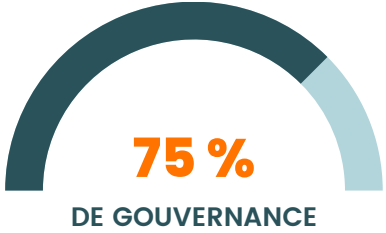
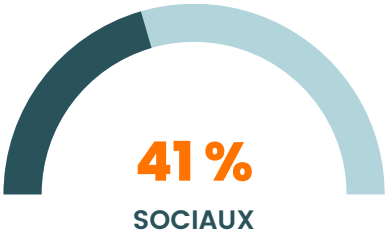


Best-in-progress

Note ESG initiale	32
Note ESG actuelle	37
Note ESG cible	75
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2023

L'actif se situe au sein de la ZAC du Bel Air à Rambouillet (hypermarché Carrefour, Darty Action, ...), dans le secteur dédié au B2B. Il est occupé depuis sa livraison (2002) par Kiloutou qui a renouvelé son bail en janvier 2023 (bail 6 ans fermes)

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



- Mise en place d'une charte ESG sur la gestion de l'actif

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

Performances ESG 2023



QUETIGNY | Locaux d'activité

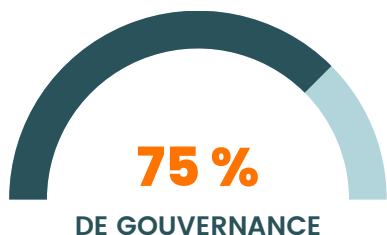
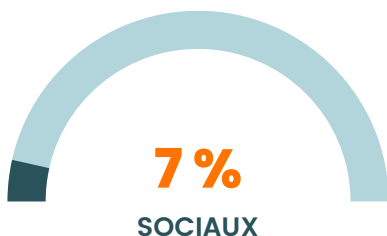
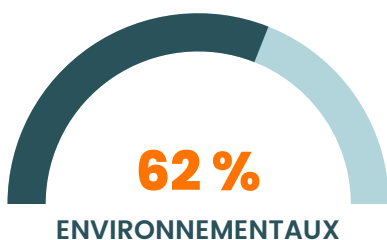
Date d'acquisition	18/12/2023
Prix d'acquisition HD	1.000.000 €
Surface	626 m ²
Localisation	Côte-d'Or (21)
Locataire(s)	Kiloutou
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	1%

L'actif se situe au sein de la principale zone commerciale de Dijon, à proximité de l'hypermarché Carrefour et en face de Leroy Merlin. Il est occupé depuis sa livraison (2002) par Kiloutou qui a renouvelé son bail en janvier 2023 (bail 6 ans fermes).

Best-in-progress

Note ESG initiale	23
Note ESG actuelle	37
Note ESG cible	68
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2023

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



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



- Réaliser un audit qualité de l'air intérieur



- Mise en place d'une charte ESG sur la gestion de l'actif

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

Performances ESG 2023



Cinq cellules en pied d'immeuble situées dans le quartier récent et dynamique des Bassins à Flot à Bordeaux.

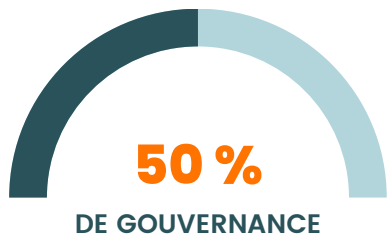
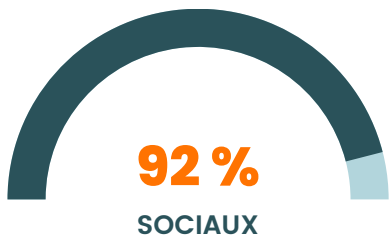
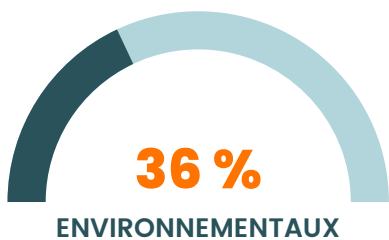
BORDEAUX | Commerces

Date d'acquisition	23/11/2023
Prix d'acquisition HD	3.270.000 €
Surface	240 m ²
Localisation	Garonne (33)
Locataire(s)	Cabinet médical / Salon de coiffure / 2 restaurants / Tabac, PMU
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	3%

Best-in-progress

Note ESG initiale	31
Note ESG actuelle	40
Note ESG cible	78
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2023

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



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



- Réaliser un audit qualité de l'air intérieur



- Mise en place d'une charte ESG sur la gestion de l'actif

*Rapport de la note actuelle vs. la note cible

Performances ESG 2023

ARRAS | Locaux d'activité

Date d'acquisition	18/12/2023
Prix d'acquisition HD	900.000 €
Surface	419 m ²
Localisation	Pas-De-Calais (62)
Locataire(s)	Kiloutou
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	1%

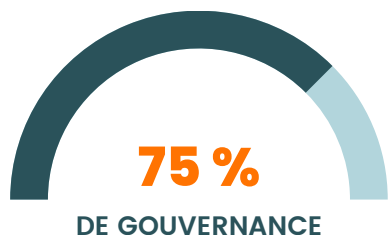
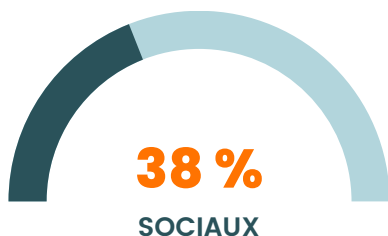
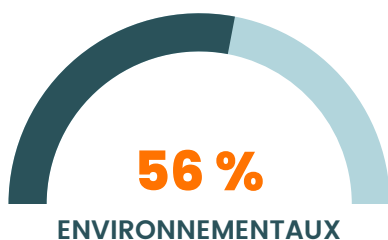


Best-in-progress

Note ESG initiale	27
Note ESG actuelle	41
Note ESG cible	73
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2023

L'actif se situe au sein de la principale zone commerciale d'Arras (hypermarché Auchan, Leroy Merlin, Décathlon, ...) à proximité de l'hyper marché. Il est occupé depuis sa livraison (2002) par Kiloutou qui a renouvelé son bail en janvier 2023 (bail 6 ans fermes)

Progression des objectifs*



Plan d'actions / améliorations



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



- Réaliser un audit qualité de l'air intérieur



- Mise en place d'une charte ESG sur la gestion de l'actif

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

Performances ESG 2023



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.

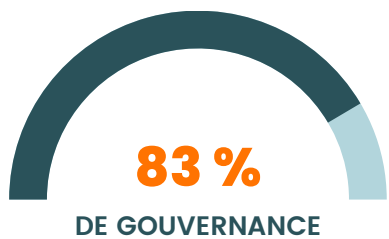
PARIS | Commerces

Date d'acquisition	09/02/2022
Prix d'acquisition HD	1.221.000 €
Surface	89 m²
Localisation	Ile-de-France
Locataire(s)	Auchan
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2023	1%

Best-in-progress

Note ESG initiale	17
Note ESG actuelle	43
Note ESG cible	67
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



- Mise en place d'une charte ESG sur la gestion de l'actif

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

L'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

Dans le cadre du label ISR et de sa démarche ESG visant à l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble des actifs sous gestion, Epsicap Reim, 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 leurs métiers au quotidien. En 2023, 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 et est réalisée à chaque acquisition. Cela se 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...) s'est poursuivie.

- **PRESTATAIRES**

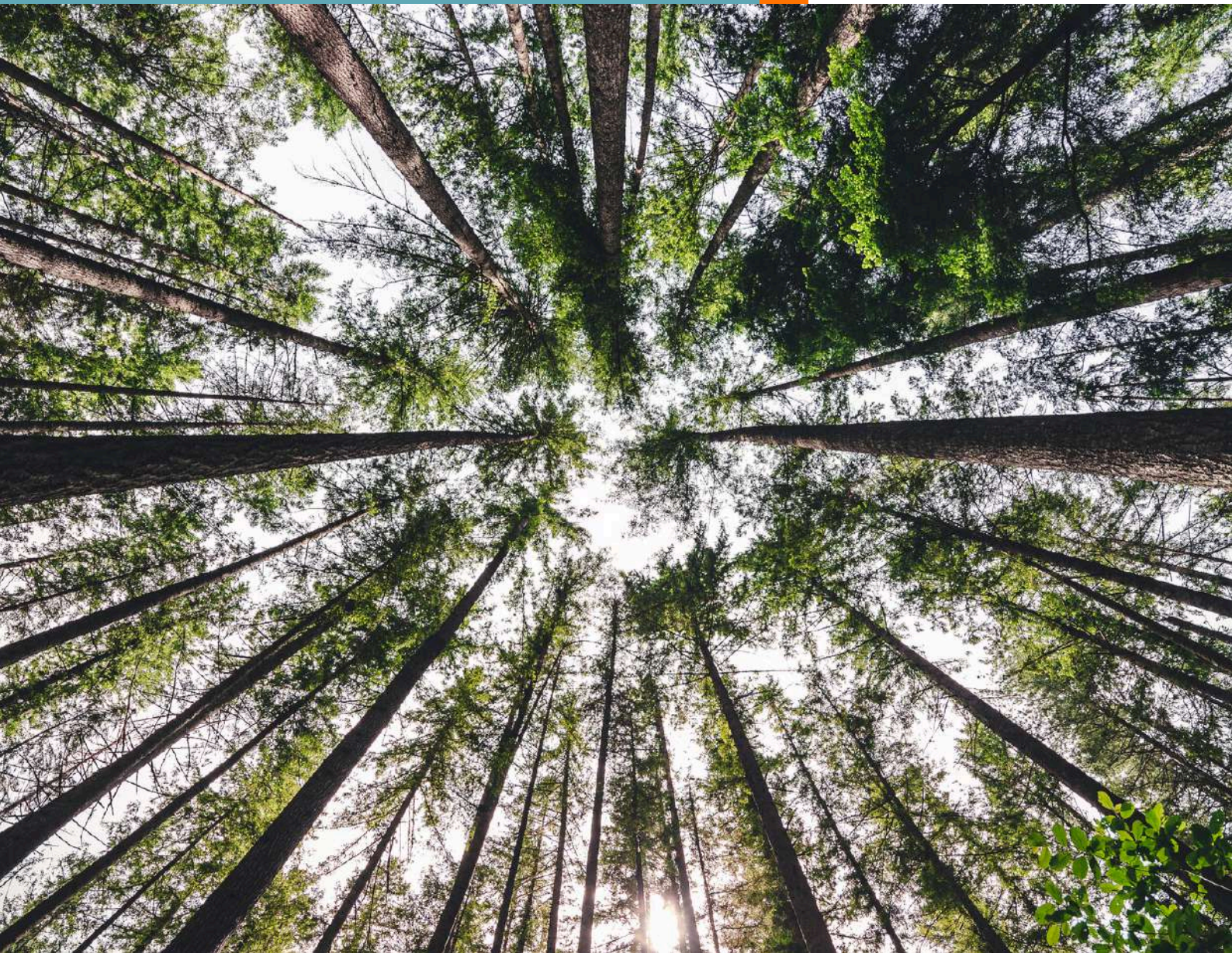
Les gestionnaires d'actifs, les gestionnaires travaux et toute société tierce intervenant dans le processus ESG ont une obligation de formaliser dans leurs contrats avec la SCPI qu'ils ont une démarche ESG et mettront en place leurs meilleures pratiques en la matière. L'ambition de la SCPI EPSILON 360° 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. L'internalisation de la gestion depuis le 1er janvier 2024 par Epsicap REIM a abouti à la signature d'une charte ESG sur le premier semestre 2024.

- **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 au travers du présent rapport extra-financier mais aussi des bulletins d'information trimestriels.

- **ORGANISMES DE REFERENCE**

Epsicap REIM 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), Epsicap REIM entend participer aux efforts de recherche en innovation sociale et environnementale de ce secteur en anticipant les évolutions. Epsicap REIM participe en particulier au groupe de travail ISR de l'ASPIM.



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