



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# **CODE DE TRANSPARENCE DE LA SCPI EPSICAP NANO**

*(nom commercial de la SCPI EPSILON 360°)*

**epsicap**  
**nano**

## SOMMAIRE

<b>1. Préambule</b>	<b>4</b>
Qu'est-ce que le label ISR ?	4
Un label d'État	4
Une certification externe	4
Une référence en Europe	4
Valeur ajoutée du label ISR :	4
<b>2. Fonds concernés</b>	<b>4</b>
<b>3. Données générales sur la société de gestion</b>	<b>5</b>
3.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code	5
3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?	5
3.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?	5
3.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?	5
3.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	6
3.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	6
3.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?	6
3.8. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?	6
3.9. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?	7
3.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?	7
<b>4. Données générales sur le fonds ISR immobiliers présentées dans ce Code de transparence</b>	<b>7</b>
4.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?	7
4.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?	8
4.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?	8
4.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?	9
4.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)	9
4.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	10
<b>5. Processus de gestion</b>	<b>10</b>
5.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	10
5.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	10
5.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	11
5.4. Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	11
5.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?	11
5.6. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?	11
<b>6. Contrôles ESG</b>	<b>11</b>
6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?	11

<b>7. Mesures d'impact et reporting ESG.....</b>	<b>11</b>
7.1. Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ? .....	11
7.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ? .....	12
7.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ? .....	12
7.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?	13

## 1. Préambule

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public. Ce code de transparence a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante.
- Contribuer au renforcement d'une autorégulation plus proactive favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

### Qu'est-ce que le label ISR ?

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

### Un label d'État

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel) et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

### Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

### Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

### Valeur ajoutée du label ISR :

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs

## 2. Fonds concernés

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds EPSICAP NANO (nom commercial de la SCPI EPSILON 360°). Il s'agit d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Classes d'actifs principales : bureaux, commerces, locaux d'activités, logistique, santé, éducation

Zone géographique : Europe (pays membres de l'OCDE)

Labels : Label ISR

Stratégie dominante : Best in progress

Liens vers les documents relatifs au fonds : DICI, Note d'information, rapport annuel de gestion, support commercial

La SCPI n'a pas de politique d'exclusion.

### 3. Données générales sur la société de gestion

#### 3.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

Epsicap REIM

Date d'immatriculation : 02/06/2021

**Siège social :** 10 rue des Trois-Conils, 33000 Bordeaux

**Forme Juridique :** Société par actions simplifiée (SAS) RCS : n°899 955 686 RCS Bordeaux

**Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers** en qualité des Société de Gestion de Portefeuille : n°GP202165 en date du 01/09/2021

**Objet Social (extrait) :** Société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPPCI, des SCPI et des Fonds d'investissement alternatifs (FIA) principalement à vocation immobilière et de capital investissement.

Capital social : 500.000 euros

**Représentant légal :** Andràs Boros (Président)

**Direction :** Andràs Boros (Président), Léonard Hery (Directeur Général)

#### 3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

Avec la SCPI Epsicap Nano, notre ambition est de proposer un produit d'épargne immobilière simple, accessible, responsable et performant :

- Simple, car notre plateforme digitale permet non seulement de souscrire en ligne en quelques clics, mais également de suivre son investissement à tout moment grâce à l'espace client individualisé.
- Accessible, car Epsicap Nano est disponible dès 1.000€ et offre de nombreuses modalités telles que les dividendes mensuels, la souscription en démembrement de propriété, les versements programmés et le réinvestissement automatique de tout ou partie des dividendes.
- Responsable, car notre ambition est d'apporter une démarche ISR à une catégorie d'actifs généralement exclue des politiques ESG compte tenu notamment de leur taille.

La société de gestion Epsicap REIM souhaite donc contribuer à l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble de ses actifs tout en assurant une bonne gouvernance de la SCPI.

La SCPI Epsicap Nano a donc inclus dans sa stratégie des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) qui participent aux choix d'investissement et impliquent un suivi annuel de la performance extra-financière. La bonne réalisation de cette performance repose, entre autres, sur une forte sensibilisation et implication des locataires et des bailleurs.

Ainsi, Epsicap REIM a formalisé sa démarche avec la création d'une grille ISR appliquée à l'ensemble des actifs détenus par la SCPI Epsicap Nano. Grâce à l'intégration de cette démarche ESG au processus de gestion de la Société de Gestion et de la SCPI Epsicap Nano, Epsicap REIM a obtenu le label ISR pour la SCPI Epsicap Nano en 2022.

#### 3.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Toutes les informations liées à notre politique d'investissement responsable sont disponibles sur notre site internet [www.epsicap.fr](http://www.epsicap.fr) :

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

#### 3.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Les engagements d'Epsicap REIM s'articulent autour des 3 piliers ESG. En particulier, le risque d'obsolescence des actifs dû aux

changements climatiques est pleinement considéré dans la cartographie des risques de la SCPI. Ainsi, Epsicap REIM évalue l'exposition aux risques climatiques de chaque actif de son portefeuille et rends systématique cette analyse pour chaque projet d'acquisition. Cette étude, en cours de déploiement, s'appuiera notamment sur l'outil Bat-Adapt' de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ainsi que sur les travaux menés par l'ADEME au niveau national pour les actifs localisés en France.

### **3.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?**

La démarche d'investissement responsable a été initiée par le Président d'Epsicap REIM qui est garant de la cohérence de la stratégie extra-financière avec la stratégie financière. Le suivi de nos engagements ISR est directement sous la responsabilité du Directeur Général et son action est contrôlée par la société AGAMA dans le cadre du Plan de Contrôle Annuel pour s'assurer de la bonne application des attentes du label ISR et des engagements pris par Epsicap REIM.

Les objectifs de la SCPI Epsicap Nano sont diffusés :

- En interne, notamment dans le cadre de l'accueil de tous nouveaux collaborateurs, ainsi qu'annuellement à tous les collaborateurs dans le cadre d'une description des actions concrètes menées.
- En externe, avec les sociétés qui nous accompagnent au quotidien dans la gestion de la SCPI Epsicap Nano.

### **3.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?**

Dans le cadre de notre politique ESG, nous nous appuyons sur des équipes en interne et des partenaires externes afin d'atteindre nos objectifs :

- Epsicap REIM : c'est la Société de gestion qui assure l'investissement, l'asset management et le bon déploiement de la politique ESG. Notamment, les collaborateurs sont sensibilisés régulièrement aux enjeux de l'ISR, et participent au déploiement de la démarche ESG au quotidien dans les différents métiers de la société de gestion.
- Property Management (gestion des actifs) : assure la relation et le suivi des locataires, l'entretien courant des immeubles et la sensibilisation des occupants aux défis environnementaux. Ce partenaire est par ailleurs spécifiquement mandaté pour récolter les informations de consommation énergétique des locataires et en garantir l'exhaustivité.
- Locataires : ce sont les premiers concernés par l'engagement ESG de la SCPI, en tant qu'occupants des immeubles.
- Cabinet d'étude : des audits énergétiques, des études de faisabilité d'installation d'énergies renouvelables sur site et des études menées par un écologue, à la charge exclusive de la SCPI Epsicap Nano, seront réalisées ou proposées à chaque locataire. Dans ce cadre, Epsicap REIM est accompagnée par des cabinets externes spécialistes de ces études.

Cette liste est amenée à évoluer régulièrement et sera mise à jour dès que nécessaire.

### **3.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?**

Epsicap REIM adhère à la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et participe aux travaux de la commission Investissement Socialement Responsable.

### **3.8. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?**

Au 01/07/2025, la SCPI Epsicap Nano possède un patrimoine de 47 actifs pour un montant d'encours de 168.21 M€.

### **3.9. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?**

100 % des encours sous gestion de la SCPI Epsicap Nano sont gérés avec une démarche ISR.

### **3.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?**

La SCPI Epsicap Nano est le seul fond ouvert au public géré par la société de gestion Epsicap REIM.

## **4. Données générales sur le fonds ISR immobiliers présentées dans ce Code de transparence**

### **4.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?**

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 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 avec ses property manager ,
- 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.

## 4.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?

Epsicap REIM, société de gestion de la SCPI Epsicap Nano, repose sur une équipe de professionnels expérimentés, issus de la finance et de l'immobilier. Cette équipe s'appuie sur des partenaires externes pour évaluer et suivre la performance ESG des actifs.

Pour chaque projet d'investissement, les équipes d'Epsicap REIM attribuent une note ESG à l'aide de la grille ISR de la SCPI Epsicap Nano. De ce fait, le périmètre des *due diligences* effectuées lors des phases d'acquisition et de prise en gestion inclut des critères ESG définis dans la grille ISR. A noter que les critères n'ayant pu être renseignés lors de la phase d'acquisition font l'objet d'une collecte d'informations par les équipes d'Epsicap REIM lors de la phase de gestion de l'actif.

Chaque actif fait l'objet d'une visite avant acquisition par le Président et/ou le Directeur Général d'Epsicap REIM.

L'équipe d'Epsicap REIM est en charge du suivi et de la collecte des données auprès des preneurs et des Property Managers du fonds afin de mettre à jour annuellement la notation ESG et les plans d'amélioration de chaque actif. Cette collecte de données prend aussi bien en compte les consommations (énergétiques, GES) de chaque actif ainsi que toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.). Ces données sont notamment collectées grâce à un mandat spécifique confié au Property manager des actifs et se base sur les diagnostics des bâtiments, les données fournies par les locataires eux-mêmes et les données fournies par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) qui publie son benchmark annuel des consommations énergétiques du parc immobilier français. Le Property manager est par ailleurs en charge de la mise en œuvre de la politique ISR auprès des locataires.

Les 47 actifs détenus par la SCPI Epsicap Nano à la date du 1 juillet 2025 font actuellement l'objet d'une évaluation ESG et de plans d'amélioration réalisés sous format Excel.

Enfin, la démarche ISR est soumise à un contrôle de premier niveau réalisé par les équipes d'Epsicap REIM (du sourcing jusqu'à l'arbitrage) et contrôlée en deuxième niveau par la société AGAMA. Celui-ci procède au contrôle régulier de la bonne application de la politique ISR et des procédures dédiées.

Epsicap REIM reste attentive aux solutions du marché et peut prévoir le déploiement de l'une d'entre elles le cas échéant pour automatiser au maximum la collecte et la sauvegarde des données de consommation d'énergie et la data spécifique ESG, afin de garantir l'intégrité, la fiabilité et l'actualisation des données issues de multitude de sources, et traiter en continu les modifications intervenues sur l'analyse ESG du patrimoine. Un outil de collecte des consommations d'énergie aurait également pour objet d'être mis à disposition des locataires pour les accompagner dans une démarche de réduction des consommations.

## 4.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine de la SCPI Epsicap Nano, Epsicap REIM a défini une grille d'analyse extra-financière (grille ISR) permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100. Celle-ci est composée de 26 critères répartis selon les trois piliers E, S et G (liste non exhaustive) :

Environnementaux (12 critères / 50% de la note)

- Mettre à jour le DPE des actifs
- Récupérer les consommations d'énergie du bâtiment
- Mesurer et réduire les consommations d'énergie du bâtiment
- Mesurer et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre
- Mesurer et réduire les émissions réelles de Gaz à Effet de Serre
- Présence d'éclairage LED
- Mettre en place des systèmes techniques de bâtiment (ou gestion technique de bâtiment, GTB)
- Présence de dispositifs d'équipements économes en eau
- Minimiser l'impact sur l'effet de serre des systèmes de climatisation
- Permettre le tri des déchets
- Réaliser des études d'écologie
- Calculer le CBS (Coefficient de Biotope)

Social (7 critères / 30% de la note)

- Privilégier les sites qui proposent un accès en transports en commun suffisant,
- Développer des modes de transports autonomes verts (bornes électriques pour vélo et véhicules)
- Favoriser les parkings à vélos,
- Présence de défibrillateurs
- Sensibilisation à l'usage de défibrillateurs
- Privilégier les sites qui proposent des services de proximité
- Développer l'accessibilité PMR

Gouvernance (7 critères / 20% de la note)

- Mise en place de clause ESG avec les Property manager
- Mise en place de dispositifs contractuels avec les locataires (annexes environnementales, bail vert...)
- Un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants/utilisateurs
- Favoriser les échanges avec les locataires autour des enjeux ESG
- Former les Parties Prenantes internes à l'ESG
- Réaliser une cartographie des risques des risques climatiques
- Analyse et évaluation visant à maîtriser les risques liés aux conséquences du changement climatique susceptibles d'impacter les parties prenantes

#### **4.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?**

La cartographie des risques de la SCPI Epsicap Nano intègre la notion d'obsolescence des actifs due aux changements climatiques. L'exposition et la sensibilité d'un actif aux risques climatiques sont également considérées lors de tout projet d'acquisition de la SCPI Epsicap Nano.

Nous utilisons la base de données Bat-ADAPT mis à disposition par l'OID qui mesure les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographie à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- Vagues de chaleur ;
- Sécheresses ;
- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondations ;
- Submersion marine.

Pour les besoins de la SCPI Epsicap Nano, nous avons pris les indicateurs à horizon 2030 et 2040 ce qui correspond plus ou moins à la durée de détention des biens. L'évaluation du risque lié aux changements climatiques des actifs situés hors de la France pourra être effectuée par un prestataire externe.

#### **4.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)?**

Une grille d'évaluation ESG (grille ISR), spécifique à la SCPI Epsicap Nano, a été conçue par Epsicap REIM. Cette grille comprend 16 critères répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance.

Celle-ci respecte les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives de chaque pilier et des critères obligatoires). Chaque dimension de l'ESG fait l'objet d'une pondération, à l'intérieur desquelles, les critères de notation sont eux-mêmes pondérés :

- Environnement : 50%
- Social : 30%

- Gouvernance : 20%

Les engagements s'articulent autour des 3 piliers ESG. Chaque pilier pèse dans la note de chaque bâtiment qui doit dépasser dès l'investissement la Note Seuil du Fond (NSF) 68% sur les 100% possibles. Si un actif n'atteint pas cette note, nous nous engageons à l'améliorer soit au-delà de la NSF, soit une progression de 20 points dans les 3 ans.

Cette note est basée sur le retour d'expérience de notre propre grille appliquée aux actifs déjà acquis par la SCPI Epsicap Nano. Cette note nous apparaît opportune quant à notre stratégie d'investissement sur des actifs de petites tailles. En effet, l'accès aux informations, l'implication et la bonne volonté des locataires quant à leur contribution sont des éléments clés pour aboutir à une amélioration de la note. Notre objectif premier sera donc de convaincre les locataires de s'impliquer afin de faire progresser la note d'au moins +20%.

Cette note pourra être revue lorsque notre activité nous aura amenée à avoir une vision plus large des actifs et de leurs positionnements sur cette grille, si la réglementation évolue, ou si plus de 80% du patrimoine (en valeur) dépasse cette note.

#### **4.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?**

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.

### **5. Processus de gestion**

#### **5.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?**

Epsicap REIM révisé sa méthodologie ESG tous les ans pour vérifier sa compatibilité avec les exigences du marché et les évolutions réglementaires. En cas de modification, elle est validée en Comité ISR, avec une information transparente auprès des associés.

Le label ISR fait l'objet d'un contrôle d'audit par l'organisme certificateur qui s'assure de la bonne exécution opérationnelle et des moyens engagés, conformément à la politique d'engagement ESG initiale.

Un plan de contrôle annuel est effectué par un cabinet externe (AGAMA) qui s'assure en amont de l'organisme certificateur du respect de la politique ESG. Ce plan est formalisé et mis à disposition pour tous associés.

#### **5.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?**

Au travers des trois piliers ESG, la grille ESG inclut systématiquement des critères relatifs au changement climatique et à la transition écologique, tels que :

- La performance énergétique ;
- Les émissions de GES ;
- La mobilité douce et les solutions alternatives de transport ;
- La résilience aux conséquences du changement climatique.

La SCPI Epsicap Nano intègre donc une approche ESG dès la phase d'investissement via la grille ISR et l'élaboration de plan d'amélioration le cas échéant. Puis, en phase de gestion, Epsicap REIM entend améliorer la qualité ESG des actifs nouvellement acquis via la mise en place d'actions pertinentes pour accroître leur performance ESG.

Par ailleurs, la thématique des consommations d'énergie est considérée comme un enjeu important dans le secteur d'activité de l'immobilier. Par conséquent, une pondération spécifique a été attribuée à chaque critère du pilier E de la grille ISR y faisant référence. Cela a pour but de valoriser l'amélioration continue de ces critères grâce notamment à un suivi pointilleux des consommations

énergétiques et des émissions de GES, et la mise en place de plans d'amélioration relatifs à la performance énergétique. Enfin, la SCPI Epsicap Nano oriente sa stratégie vers une démarche d'amélioration de la performance ESG du patrimoine afin de relever les défis liés à l'atténuation des impacts du changement climatique.

### **5.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?**

La volonté d'Epsicap REIM est d'analyser l'ensemble des actifs de la SCPI Epsicap Nano (qui n'investira pas dans d'autres actifs ou d'autres fonds).

### **5.4. Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?**

Le processus d'évaluation ESG a été formalisé dans les douze derniers mois pour répondre aux critères du référentiel du Label ISR Immobilier. En particulier, la grille ESG a été actualisée à l'occasion du renouvellement triennal du label ISR au 1er juillet 2025.

### **5.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?**

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L3332-17-1 du Code du Travail.

### **5.6. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?**

Non.

## **6. Contrôles ESG**

### **6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?**

La dimension ESG du fonds est intégrée au plan de contrôle d'Epsicap REIM, selon trois niveaux :

- Un contrôle par les équipes opérationnelles (contrôle de premier niveau) : Au niveau opérationnel, les équipes d'Epsicap REIM ont un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque valeur leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;
- Un contrôle par le Directeur Général & RCCI (contrôle de second niveau) : Le dispositif de contrôle interne permet un suivi régulier de la conformité du portefeuille au regard des indicateurs de risque spécifiques, mais également des contraintes multiples du fonds (y compris sur le plan ESG). Ce suivi est assuré par le Directeur Général et Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne ainsi que le cabinet AGAMA et garantit la conformité du fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société.
- Un contrôle par un auditeur externe agréé (contrôle de troisième niveau) : La SCPI Epsicap Nano fera l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit externe annuel ainsi qu'un audit de renouvellement réalisé tous les trois ans.

## **7. Mesures d'impact et reporting ESG**

### **7.1. Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?**

La méthodologie de l'approche ESG du fonds se décline de la manière suivante :

- L'analyse ESG des actifs lors de la phase d'audit d'acquisition ;
- La mise en place et le suivi des plans d'amélioration visant à augmenter la performance ESG des actifs en gestion ;
- Un suivi annuel des indicateurs extra-financiers relatifs à l'ensemble du patrimoine de la SCPI Epsicap Nano permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds annuellement.

Epsicap Nano, dans son rapport annuel, publiera les notes ESG obtenues par ses actifs les plus valorisés, les plus performants et les moins performant. Le rapport rappellera les plans d'actions engagés pour améliorer les performances extra-financières.

## 7.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Le suivi de la performance ESG des actifs de la SCPI Epsicap Nano se fait via les indicateurs détaillés ci-dessous.

Ces indicateurs seront présentés dans le reporting extra-financier présenté dans le rapport annuel. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds :

- Consommations énergétiques
- Emissions GES
- Suivi de l'installation d'éclairage LED
- Suivi de l'installation de GTB ou équivalent
- Suivi de l'installation de production d'ENR
- Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude écologique
- Nombres de solutions alternatives à l'autosolisme
- Proportion du patrimoine à proximité d'un défibrillateur
- Part des actifs ayant un property manager ayant une clause ESG dans leur contrat
- Part des baux disposant d'une annexe/clause environnementale

## 7.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Les documents concernant la démarche et la stratégie ESG de la société de gestion Epsicap REIM et la SCPI Epsicap Nano, sont déjà ou vont être produits et mis en ligne sur le site internet de la société : [www.epsicap.fr](http://www.epsicap.fr)

- Note d'information
- Documentation commerciale
- Rapport annuel de gestion
- Bulletin périodique d'information
- Code de transparence ISR
- Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes

Les questions relatives à l'ESG et au label ISR sont directement recueillies sur simple demande à l'adresse [isr@epsicap.fr](mailto:isr@epsicap.fr) et nous nous engageons à y répondre dans les meilleurs délais.

La démarche de labellisation ISR Immobilier sera également valorisée via des contenus/supports dédiés :

- Publication sur les réseaux sociaux LinkedIn (avec vidéos) ;
- Article sur le site internet d'Epsicap REIM ;
- Encart dédié sur des newsletters et bulletins trimestriels ;
- Communiqués de presse ;
- Emailing distributeurs et investisseurs ;
- Encart dédié sur nos présentations de la SCPI (webinaires, présentations distributeurs, etc.).

#### **7.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?**

Toutes les informations liées à notre politique d'investissement responsable sont disponibles sur notre site internet : [epsicap.fr](https://epsicap.fr), en ce compris la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes.