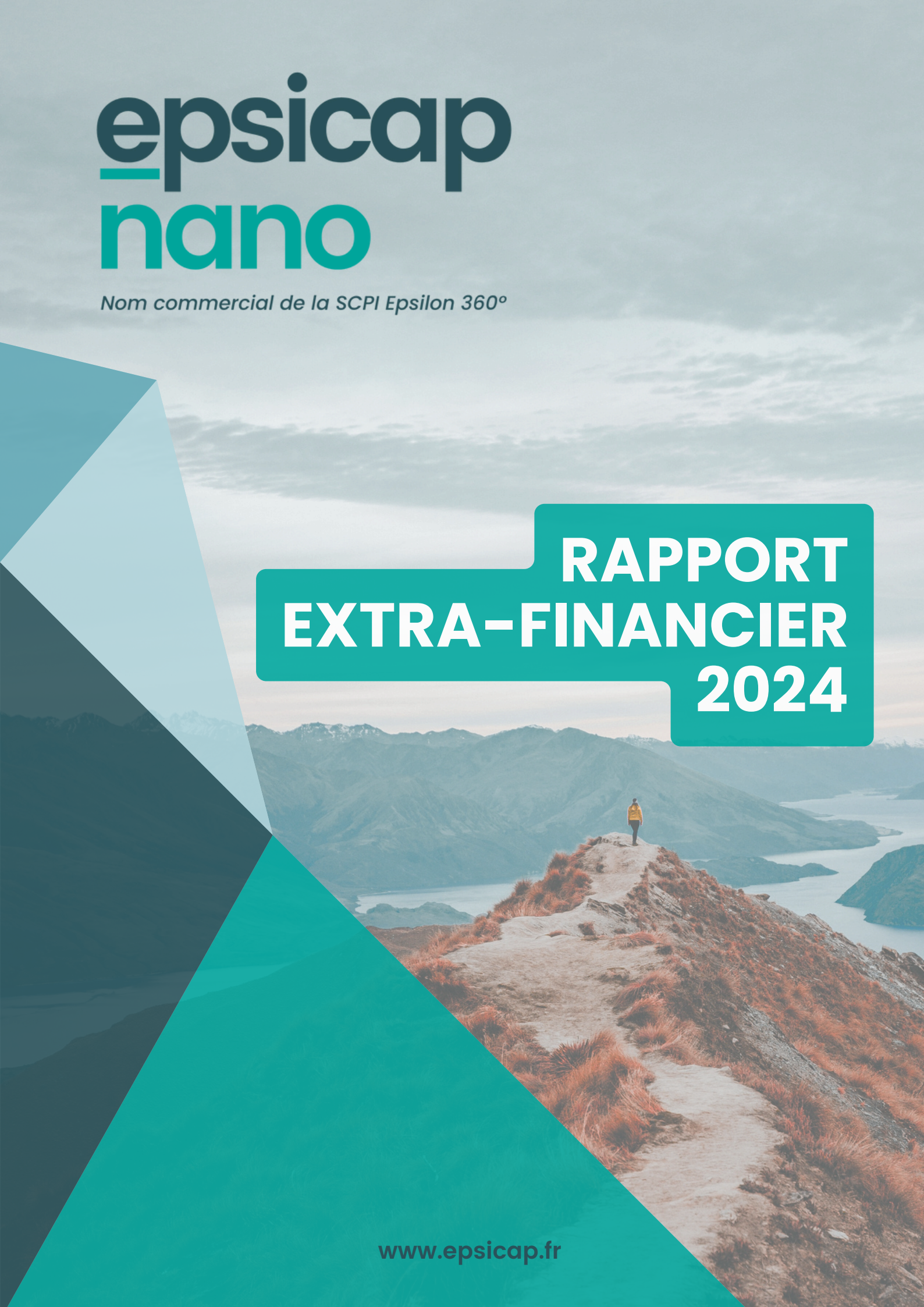
epsicap nano

Nom commercial de la SCPI Epsilon 360°

RAPPORT EXTRA-FINANCIER 2024



www.epsicap.fr

L'ÉDITO

Depuis sa création, Epsilon 360 s'est inscrite dans une démarche responsable, en intégrant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au cœur de sa stratégie. Dans un monde confronté à l'urgence climatique, aux attentes sociétales croissantes et à une réglementation en constante évolution, notre ambition est de construire un modèle d'investissement immobilier résilient, durable et porteur de sens.

Par ailleurs, le cadre réglementaire européen et national évolue constamment, à l'échelle européenne avec des dispositifs tels que le règlement SFDR, la Taxonomie verte ou encore la directive CSRD, et en France, avec des textes structurants tels que le Décret Tertiaire, le Décret BACS, la Loi LOM ou encore la Loi APER. Ces évolutions fixent des exigences toujours plus fortes en matière de transparence extra-financière et constituent pour nous des opportunités d'amélioration continue, d'innovation, et de création de valeur durable.

C'est dans ce contexte exigeant qu'Epsicap REIM, société de gestion d'Epsilon 360, agit avec détermination.

L'année 2024 marque une étape déterminante dans la trajectoire extra-financière de la SCPI Epsilon 360 puisqu'elle marque la fin du premier cycle de 3 ans du label ISR obtenu en juillet 2022. Ce premier cycle avait pour objectif principal de 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.).

Nous souhaitions démontrer l'impact positif et mesurable de notre gestion sur l'ensemble du portefeuille. Aujourd'hui, à l'issue de cette première période, il est temps de dresser un bilan.

Dans le cadre de sa stratégie « Best in Progress », la SCPI Epsilon 360° était engagée à faire progresser les notes des actifs qu'elles détenaient au moment de la labellisation de 20 points. Les résultats obtenus sont très positifs puisque:

- Epsilon 360° a respecté sont engagement sur l'ensemble des actifs du portefeuille déjà acquis lors de la labellisation
- de manière plus globale, l'ensemble des actifs détenus depuis plus d'un an a également enregistré une progression de plus de 20 points
- Par ailleurs, 11 actifs ont été classés « Best in Class », dépassant ainsi le seuil de performance fixé.

Ces résultats témoignent de la qualité de notre démarche, de notre implication quotidienne et de la performance ESG de nos actifs. Des plans d'amélioration sont désormais déployés, les dispositifs de suivi des consommations ont été généralisés, et les premières synergies avec nos locataires commencent à produire des effets tangibles. Ce rapport a pour vocation de vous rendre compte de l'ensemble des actions menées.

Notre approche repose sur trois piliers : la rigueur, l'anticipation, et la mobilisation des parties prenantes. Locataires, gestionnaires, experts techniques, partenaires… Tous sont associés à notre démarche, dans un esprit de collaboration et d'amélioration continue. En posant dès aujourd'hui les fondations solides d'une stratégie ESG crédible, structurée et mesurable, nous installons la SCPI Epsilon 360° dans une dynamique responsable, ambitieuse et de transparence.

À l'horizon juillet 2025, cette stratégie consolidée sera présentée dans le cadre du renouvellement du Label ISR pour un nouveau cycle de 3 ans. Elle visera à relever les défis émergents, en cohérence avec les évolutions réglementaires et nos ambitions. Epsicap REIM souhaite non seulement confirmer les engagements déjà pris, mais également les renforcer et les élargir. Une attention particulière sera portée à l'anticipation des nouvelles obligations réglementaires et à l'intégration de solutions innovantes (panneaux et ombrières photovoltaïques notamment). Une nouvelle documentation ISR sera communiquée et vous permettra d'apprécier de l'évolution de la nouvelle démarche.

Nous vous remercions pour votre confiance et votre engagement à nos côtés dans cette aventure d'investissement responsable.

Léonard Hery

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.

epsilon 360°

Label ISR

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 EPSICAP NANO

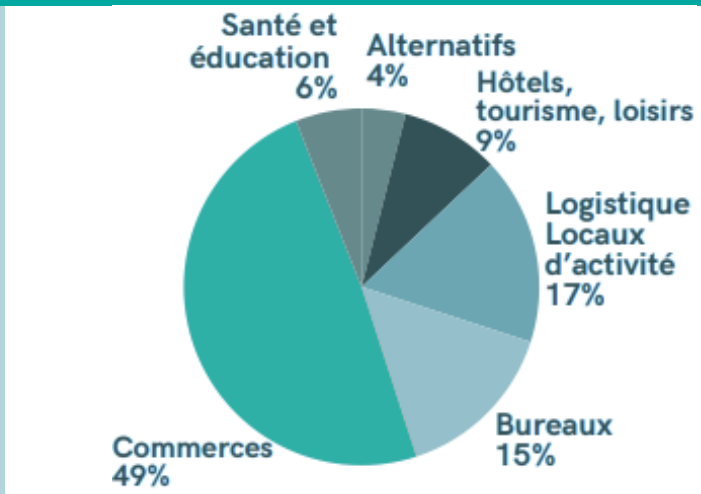
44
immeubles

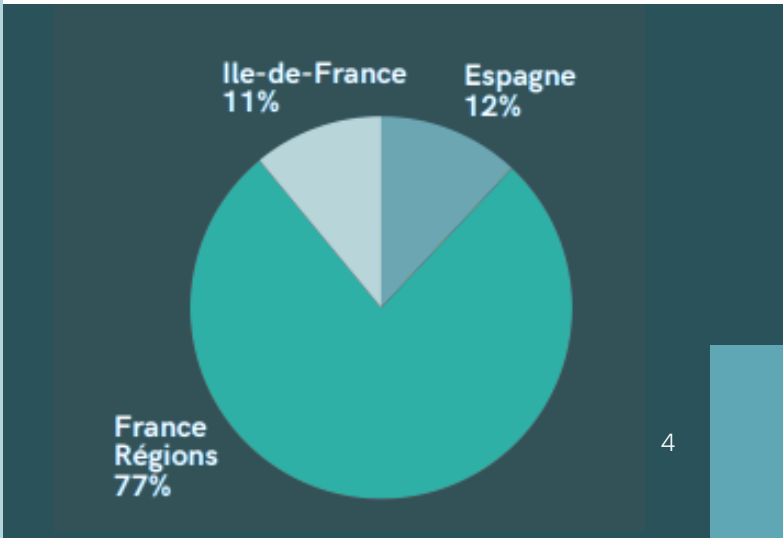
80
locataires

81 682
m²
Surface locative
(surface vacante : 0 m²)

7,8
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-économes
- 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'Epsicap Reim grâce à la remontée d'informations provenant des locataires et du property manager.

L'équipe d'Epsicap Reim révise 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 2023	Note ESG 2024	Evolution depuis l'acquisition	Evolution 2024
Bordeaux	09/12/2021	14	60	71	+57	+11
Noyelles-Godault	14/12/2021	16	53	61	+45	+8
La Richardais	27/12/2021	17	49	60	+43	+11
Le Havre	29/12/2021	26	66	63	+37	-+3
Fécamp	24/01/2022	14	47	49	+35	+2
Lanester	02/02/2022	30	52	56	+26	+4
Meyzieu	03/02/2022	22	70	62	+40	-+8
Paris	09/02/2022	17	43	62	+45	+19
Bailly	18/02/2022	14	59	69	+55	+10
Canéjan	28/02/2022	19	63	84	+65	+21
Montauban	22/04/2022	23	58	61	+38	+3
Manosque	30/06/2022	25	55	72	+47	+17
Aubergenville	28/07/2022	10	46	63	+53	+17
Martillac	15/09/2022	27	72	77	+50	+5
Lille	28/10/2022	27	47	65	+38	+18
Campbon	01/12/2022	24	57	69	+45	+12
Couëron	29/12/2022	37	76	79	+42	+3
Feytiat	08/03/2023	16	55	66	+50	+11
Le Vigen	08/03/2023	23	47	54	+31	+7
Sainte-Geneviève	30/03/2023	26	45	51	+25	+6
Nice	26/04/2023	36	57	60	+24	+3
Lunel	26/05/2023	24	46	45	+21	-+1
Marseille	24/07/2023	25	52	68	+43	+16
Rennes	25/07/2023	20	52	64	+44	+12
Morangis	28/07/2023	17	47	61	+44	+14
Angoulême	28/07/2023	22	49	59	+37	+10
Bordeaux BF	29/08/2023	31	45	64	+33	+19
Montpellier	07/12/2023	42	62	74	+32	+12
Saint-Brice-sous-Fore	08/12/2023	33	47	66	+33	+19
Quetigny	08/12/2023	23	37	54	+31	+17
Portet-sur-Garonne	08/12/2023	30	51	66	+36	+15
Rambouillet	20/12/2023	32	46	56	+24	+10
Arras	20/12/2023	27	41	53	+26	+12

Notes du patrimoine

Actif	Date d'acquisition	Note ESG Initiale	Note ESG 2023	Note ESG 2024	Evolution depuis l'acquisition	Evolution 2024
Villenave d'Ornon	19/01/2024	22		47	25	
Mérignac	05/04/2024	52		87	35	
Aix en Provence	31/07/2024	45		58	13	
Camblanes Padel						
Mazarron	31/10/2024	25		37	12	
Perigueux	19/11/2024	48		55	7	
Chasseneuil	28/11/2024	27		35	8	
Bergerac	28/11/2024	45		54	9	
Murcia	10/12/2024	21		38	17	
Essey-lès-Nancy	17/12/2024	46		57	11	
Brest	17/12/2024	24		46	22	

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

- **CHARTE/CLAUSE ESG**
  Pourcentage du portefeuille de la SCPI EPSILON 360° avec mandat de property management contenant une clause ESG ou ayant signé une charte ESG interne signé par le property manageur.
- **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/CLAUSE 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

	Taux de couverture (1)			Résultat		
Indicateurs	2023	2024	Evolution	2023	2024	Evolution
Performance énergétique (kWhEP/m²/an)	84%	89%	+5%	176.49	206.84	30.34
Performance carbone (kgCO2eq/m²/an)	57%	89%	+32%	5.42	6.57	1.14
Performance eau (m3/m²/an)	26%	39%	+13%	0.19	0.24	0.05

- DIFFICULTÉES RENCONTRÉES / ACTIONS MISES EN OEUVRE

L'augmentation significative du nombre de locataires, passé de 45 à 80, a complexifié la gestion des échanges, entraînant une baisse du taux de couverture. Malgré la mise en place d'un outil automatisé de collecte des consommations, le taux d'adhésion des locataires reste limité.

Toutefois, l'application d'une méthode de calcul actualisée a permis d'intégrer davantage de données. Ainsi, le taux de couverture demeure élevé : 89 % pour la performance énergétique et 72 % pour la performance carbone, garantissant une évaluation représentative du portefeuille.

Par ailleurs, dans le cadre de l'internationalisation du patrimoine de la SCPI Epsilon 360°, Epsicap REIM prévoit un renforcement du dialogue avec les locataires et une amélioration de la collecte des données grâce à une étude de solutions alternatives.

(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

	Taux de couverture			Résultat		
Indicateurs	2023	2024	Evolution	2023	2024	Evolution
Ecomobilité (Nombre d'alternatives à l'autosolisme en moyenne par actif)	100%	100%	+0%	2.12	2.2	0.08
Qualité de l'air (% d'actifs ayant réalisé un contrôle qualité de l'air)	100%	100%	+0%	74%	78%	4%

- DIFFICULTÉES RENCONTRÉES / ACTIONS MISES EN OEUVRE

La SCPI EPSILON 360° poursuit sa politique de promotion de l'écomobilité et, par extension, des solutions alternatives au transport individuel (bus, tramway, covoiturage, autopartage, vélos en libre-service). Afin d'encourager ces modes de transport, EPSILON 360° évalue la pertinence et la faisabilité, sur chaque site, de la mise en place de dispositifs de stockage pour vélos ou de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Dès 2024, nous avons lancé une consultation de partenaires pour l'installation de 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 (financées par le partenaire). Quatre nouvelles installations ont été réalisées en 2024. La mise en œuvre se poursuit en 2025 avec la signature de nouveaux accords de partenariat.

Les contrôles de qualité de l'air sont effectués dans les mois suivant chaque acquisition d'actif. Au 31 décembre 2024, la majorité des audits du portefeuille de la SCPI ont été réalisés, à l'exception des sites acquis en fin d'année et de certains actifs présentant des spécificités (pour lesquels il était plus pertinent de différer la réalisation de l'audit).

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

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

	Taux de couverture			Résultat		
Indicateurs	2023	2024	Evolution	2023	2024	Evolution
Charte/Clause ESG (% d'actifs ayant une charte ou une clause ESG)	100%	100%	+0%	52%	99%	47%
Sensibilisation des locataires (% de locataires ayant reçu un dispositif de sensibilisation ESG)	100%	100%	0%	100%	99%	-1%
Annexe/clause environnementale (% de baux ayant une annexe ou une clause environnementale)	100%	100%	+0%	21%	18%	-3%

- DIFFICULTÉES RENCONTRÉES / ACTIONS MISES EN OEUVRE

Nous collaborons étroitement avec les locataires de chaque actif du patrimoine de la SCPI EPSILON 360° afin d'intégrer davantage de dispositifs contractuels à dimension ESG et environnementale. L'objectif est d'aligner l'ensemble des parties prenantes sur nos valeurs en matière d'investissement socialement responsable.
L'ensemble des équipes d'Epsicap REIM a été formé et sensibilisé à la charte ESG interne, mise en place au cours de l'année 2024.

Compte tenu de la diversité géographique de nos actifs, la charte interne prévoit également que les gestionnaires privilégient, autant que possible, des prestataires locaux pour les interventions sur site.

Dans ce contexte, le renforcement des liens avec nos locataires a permis de poursuivre, en 2024, une campagne de révision des baux. Cette démarche a abouti à des propositions de signature d'annexes ou de clauses environnementales pour certains locataires. Par ailleurs, pour tout nouveau bail signé, une annexe environnementale est désormais systématiquement intégrée au bail type.

INDICATEURS DE SURPERFORMANCE

Au 31 décembre 2024, les indicateurs de performance énergétique et carbone affichent une surperformance par rapport au benchmark des consommations.

La consommation et les émissions carbone moyennes des actifs sous couverture sont inférieures aux moyennes pondérées par typologie issues du benchmark :

- Indicateur énergétique : 206 kWhEP/m²/an, contre 367 kWhEP/m²/an pour le benchmark.
- Indicateur carbone : 6,57 $kgCO_2eq/m^2/an$, contre 12,05 $kgCO_2eq/m^2/an$ pour le benchmark (2).

(2) Source : index-esg.com — Index DEEPKI 2024 : Benchmark établis à partir de données réelles de consommation. Méthodologie : application de la consommation moyenne issue de cette source aux consommations collectées sur le patrimoine, en fonction de sa typologie.

PERFORMANCE ESG DES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS

Actif	Typologie	Note /100 initiale	Note /100 actuelle
MAZARRON	Commerces	25	37
AIX EN PROVENCE	Bureaux	45	58
PERIGUEUX	Commerces	48	55
LA RICHARDAIS	Commerces	17	60
MERIGNAC	Locaux mixtes	52	87

Performances ESG 2024

MAZARRON | Commerces

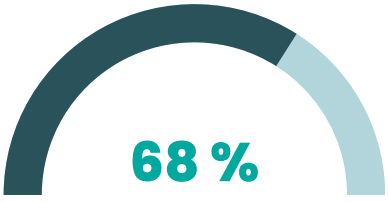
Date d'acquisition	**31/10/2024**
Prix d'acquisition HD	**12.972.195 €**
Surface	**8.869 M²**
Localisation	**Espagne**
Locataire(s)	**Jysk, Aldi, Burger King , Multihogar...**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**9%**

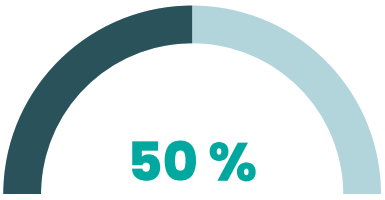
Situé à Puerto de Mazarrón, station balnéaire dynamique de la Costa Calida, ce retail park composé de 11 cellules se situe dans une zone touristique accueillant environ 1,1 million de visiteurs par an. Le parc est composé d'un bâtiment loué à ALDI, d'une station-service exploitée par BP, d'un terrain loué en bail à construction à Burger King, ainsi qu'un bâtiment divisé en 8 cellules commerciales louées notamment à des enseignes internationales ou nationales de renom.

Best-in-progress

Note ESG initiale	**25**
Note ESG actuelle	**37**
Note ESG cible	**77**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

Progression des objectifs*





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

Plan d'actions / améliorations

- Obtenir la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau
- Réaliser un audit de qualité de l'air
- Mettre en place une clause environnementale

Performances ESG 2024

AIX EN PROVENCE | Bureaux

Date d'acquisition	**31/07/2024**
Prix d'acquisition HD	**9.020.000 €**
Surface	**4.478 m²**
Localisation	**Bouches-du-Rhône (13)**
Locataire(s)	**Thales, ADF, Pacifica**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**6.1%**

Actif situé au cœur de la zone d'activité de La Duranne, composé de trois immeubles totalisant 4 478 m², accompagnés de 241 emplacements de stationnement. . L'ensemble est occupé par des locataires de premier plan : Thales, Atelier de Fos et Pacifica. Actif certifié BREAM Good in Use.

Best-in-progress

Note ESG initiale	**45**
Note ESG actuelle	**58**
Note ESG cible	**85**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

Progression des objectifs*

65 %
ENVIRONNEMENTAUX

75 %
SOCIAUX

65 %
DE GOUVERNANCE

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

Plan d'actions / améliorations

- Fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau
- Travaux CAPEX prévus sur l'actif dans le cadre d'amélioration des consommations

- Finaliser la mise en place d'un dispositif de bornes de recharge pour véhicules électriques en 2025

- Mettre en place une clause environnementale.

Performances ESG 2024

PERIGUEUX | Commerces

Date d'acquisition	**19/11/2024**
Prix d'acquisition HD	**5.525.000 €**
Surface	**7.062 m²**
Localisation	**Dordogne (24)**
Locataire(s)	**Intersport, Cultura, Burger King**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**4.9 %**

Best-in-progress

Note ESG initiale	**48**
Note ESG actuelle	**55**
Note ESG cible	**82**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

Actif composé de trois cellules commerciales, dont deux détenues en pleine propriété (Intersport et Cultura), et une exploitée dans le cadre d'un bail à construction, occupée par Burger King.

Progression des objectifs*

68 %
ENVIRONNEMENTAUX

50 %
SOCIAUX

89 %
DE GOUVERNANCE

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

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 de clauses environnementales

Performances ESG 2024

LA RICHARDAIS | Commerces

Date d'acquisition	**27/12/2021**
Prix d'acquisition HD	**6.000.000 €**
Surface	**3.533 m²**
Localisation	**Bretagne**
Locataire(s)	**Tedi, Marie Blachère, Grand Frais**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**4.3%**

Située aux portes de Dinard, la zone commerciale de La Richardais accueille plusieurs enseignes nationales, notamment dans le secteur alimentaire, telles que Lidl ou Biocoop. L'actif a fait l'objet d'une restructuration complète par Grand Frais en 2018. Facilement accessible, il bénéficie d'un large parking offrant de nombreuses places de stationnement.

Best-in-progress

Note ESG initiale	**17**
Note ESG actuelle	**60**
Note ESG cible	**70**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

Progression des objectifs*

61 %
ENVIRONNEMENTAUX

100 %
SOCIAUX

72 %
DE GOUVERNANCE

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

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 2025

- Mettre en place une clause environnementale

Performances ESG 2024

MERIGNAC | Locaux d'activités

Date d'acquisition	**05/04/2024**
Prix d'acquisition HD	**5.670.000 €**
Surface	**3.161 m²**
Localisation	**Aquitaine (33)**
Locataire(s)	**La régie de l'eau Bordeaux Métropole**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**4.2%**

Immeuble de bureaux d'une surface totale de 3 161 m², incluant environ 400 m² d'ateliers et de locaux de stockage, situé à Mérignac, à seulement 2 km de la rocade, bénéficiant d'une excellente desserte routière. L'actif est intégralement loué à la Régie de l'Eau de Bordeaux Métropole.

Best-in-progress

Note ESG initiale	**52**
Note ESG actuelle	**87**
Note ESG cible	**83**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

Progression des objectifs*

100 %
ENVIRONNEMENTAUX

100 %
SOCIAUX

90 %
DE GOUVERNANCE

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

Plan d'actions / améliorations

- Aucun plan d'action car l'actif a atteint 100% des objectifs

- Aucun plan d'action car l'actif a atteint 100% des objectifs

- Aucun plan d'action car l'actif a atteint 100% des objectifs

PERFORMANCE ESG DES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

Actif	Typologie	Note /100 initiale	Note /100 actuelle
MERIGNAC	Locaux mixtes	52	87
CANEJAN	Locaux mixtes	19	84
COUERON	Locaux mixtes	37	79
MARTILLAC	Bureaux	27	77
MONTPELLIER	Locaux mixtes	14	74

Performances ESG 2024

MERIGNAC | Locaux d'activités

Date d'acquisition	**05/04/2024**
Prix d'acquisition HD	**5.670.000 €**
Surface	**3.161 m²**
Localisation	**Aquitaine (33)**
Locataire(s)	**La régie de l'eau Bordeaux Métropole**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**4.2%**

Immeuble de bureaux d'une surface totale de 3 161 m², incluant environ 400 m² d'ateliers et de locaux de stockage, situé à Mérignac, à seulement 2 km de la rocade, bénéficiant d'une excellente desserte routière. L'actif est intégralement loué à la Régie de l'Eau de Bordeaux Métropole.

Best-in-progress

Note ESG initiale	**52**
Note ESG actuelle	**87**
Note ESG cible	**83**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

Progression des objectifs*

100 %
ENVIRONNEMENTAUX

100 %
SOCIAUX

90 %
DE GOUVERNANCE

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

Plan d'actions / améliorations

- Aucun plan d'action car l'actif a atteint 100% des objectifs

- Aucun plan d'action car l'actif a atteint 100% des objectifs

- Aucun plan d'action possible

Performances ESG 2024

CANEJAN | Locaux mixtes

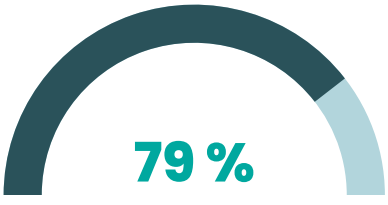
Date d'acquisition	**28/02/2022**
Prix d'acquisition HD	**2.500.000 €**
Surface	**833 m²**
Localisation	**Gironde (33)**
Locataire(s)	**Auréa Agrosciences**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**1.5%**

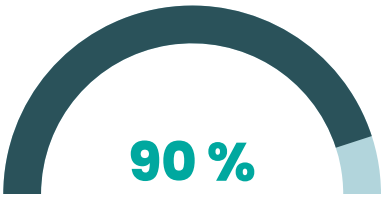
Cet actif neuf mixte (activités/ laboratoire/ bureaux) est construit «clés en mains» pour le compte de la société Auréa Agrosciences dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes. Il se situe au sein de la zone d'activités de Pessac Bersol, dans l'agglomération bordelaise, zone mixte constitué de bureaux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

Best-in-progress

Note ESG initiale	**19**
Note ESG actuelle	**84**
Note ESG cible	**86**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

Progression des objectifs*





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

Plan d'actions / améliorations

- Aucun plan d'action car l'actif a atteint 100% des objectifs

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

- Aucun plan d'action possible

Performances ESG 2024

COUERON | Locaux mixtes

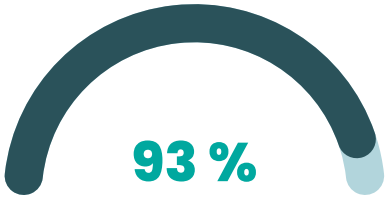
Date d'acquisition	**29/12/2022**
Prix d'acquisition HD	**3.600.000 €**
Surface	**2.197 m²**
Localisation	**Loire-Atlantique (44)**
Locataire(s)	**EIFFAGE ENERGIES SYSTEMES**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**2.3%**

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.

Best-in-progress

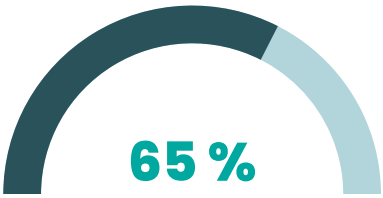
Note ESG initiale	**37**
Note ESG actuelle	**79**
Note ESG cible	**89**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

Progression des objectifs*



93 %
ENVIRONNEMENTAUX

100 %
SOCIAUX



65 %
DE GOUVERNANCE

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

Plan d'actions / améliorations

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

- Aucun plan d'action car l'actif a atteint 100% des objectifs

- Mettre en place une clause environnementale

Performances ESG 2024

MARTILLAC | Bureaux

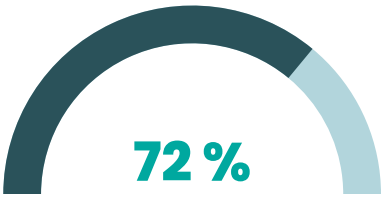
Date d'acquisition	**15/09/2022**
Prix d'acquisition HD	**3.600.000 €**
Surface	**1.462 m²**
Localisation	**Gironde (33)**
Locataire(s)	**Conecteo**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**2.4%**

Best-in-progress

Note ESG initiale	**27**
Note ESG actuelle	**77**
Note ESG cible	**80**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

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*



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

Plan d'actions / améliorations

- Aucun plan d'action car l'actif a atteint 100% des objectifs

- Aucun plan d'action car l'actif a atteint 100% des objectifs

- Mettre en place une clause environnementale

Performances ESG 2024

MONTPELLIER | Locaux mixtes

Date d'acquisition	**07/12/2023**
Prix d'acquisition HD	**4.120.000 €**
Surface	**2.150 m²**
Localisation	**Hérault (34)**
Locataire(s)	**Exail Robotics**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**2.7%**

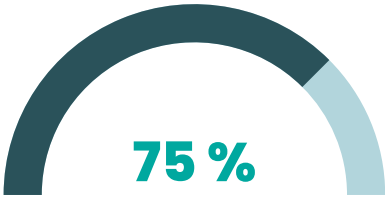
Actif situé dans la ZAC de Garosud, en bordure sud de Montpellier (intramuros), en bordure de l'A709 (périphérique de Montpellier) et à moins de 5 km du centre-ville de Montpellier.

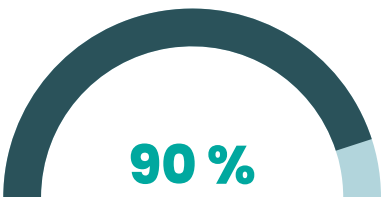
Immeuble mixte (bureaux/activités) livré en juin 2021, en très bon état d'usage et loué à Exail Robotics.

Best-in-progress

Note ESG initiale	**42**
Note ESG actuelle	**74**
Note ESG cible	**82**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

Progression des objectifs*





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

Plan d'actions / améliorations

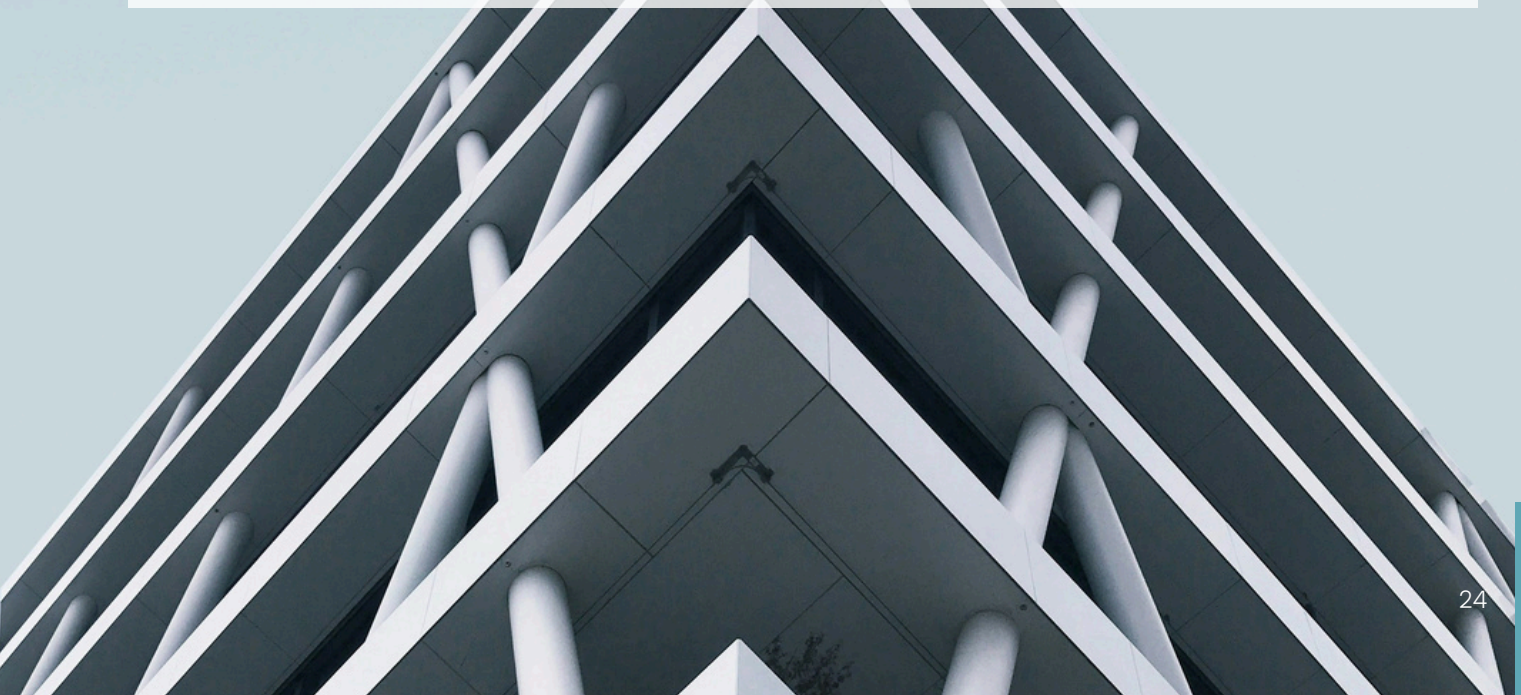
- Récupérer les consommations d'eau et la proportion d'équipements hydro-économes.

- Aucun plan d'action car l'actif a atteint 100% des objectifs

- Pas d'action a mettre en place

PERFORMANCE ESG DES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

Actif	Typologie	Note /100 initiale	Note /100 actuelle
CHASSENEUIL	Commerce	27	35
MAZARRON	Commerce	25	37
MURCIA	Commerces	21	38
LUNEL	Commerce	24	45
BREST	Commerce	24	46



Performances ESG 2024

CHASSENEUIL | Commerces

Date d'acquisition	**28/11/2024**
Prix d'acquisition HD	**4.350.000 €**
Surface	**3.232 m²**
Localisation	**Poitou-Charentes (54)**
Locataire(s)	**Centrakor**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**2.9%**

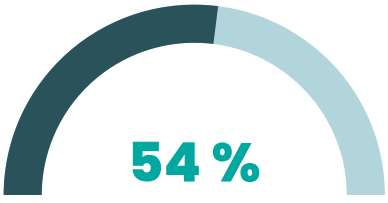
Best-in-progress

Note ESG initiale	**27**
Note ESG actuelle	**35**
Note ESG cible	**83**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

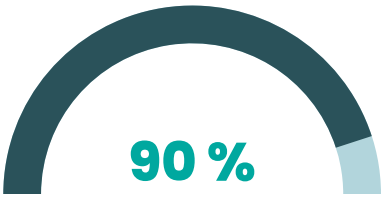
Ensemble commercial neuf situé à Chasseneuil-du-Poitou, au cœur d'une zone dynamique regroupant de nombreuses enseignes nationales . Livré en octobre 2024, le site se compose de deux cellules commerciales : un bâtiment indépendant de 2 430 m² et une cellule en volume de 802 m².

Progression des objectifs*

ENVIRONNEMENTAUX



SOCIAUX



DE GOUVERNANCE

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

Plan d'actions / améliorations

- Actif en première année d'exploitation, pas de données énergétiques.

- Réalisation d'un audit qualité de l'air après la mise en exploitation

- Aucun plan d'action car l'actif a atteint 100% des objectifs

Performances ESG 2024

MAZARRON | Commerces

Date d'acquisition	**31/10/2024**
Prix d'acquisition HD	**12.972.195 €**
Surface	**8.869 M²**
Localisation	**Espagne**
Locataire(s)	**Jysk, Aldi, Burger King , Multihogar...**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**9%**

Best-in-progress

Note ESG initiale	**25**
Note ESG actuelle	**37**
Note ESG cible	**77**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

Situé à Puerto de Mazarrón, ce Retail park composé de 11 cellules se situe dans une zone touristique accueillant environ 1,1 million de visiteurs par an (dont 200,000 provenant de la zone de chalandise principale), avec un pic d'activité en été (entre 60 000 et 70 000 visites par mois pendant la période creuse d'octobre à février).

Progression des objectifs*

68 %
ENVIRONNEMENTAUX

23 %
SOCIAUX

50 %
DE GOUVERNANCE

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

Plan d'actions / améliorations

- Obtenir la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau
- Réaliser un audit de qualité de l'air
- Mettre en place une clause environnementale

Performances ESG 2024

MURCIA | Commerces

Date d'acquisition	**10/12/2024**
Prix d'acquisition HD	**4.600.000 €**
Surface	**4.048 m²**
Localisation	**Espagne**
Locataire(s)	**Decathlon, Jysk**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**3.2%**

Situé à Alcantarilla, à l'ouest de Murcie, l'actif prend place au sein d'une zone commerciale dynamique, en bordure de l'axe MU-30, bénéficiant d'une excellente visibilité et d'un accès aisé. Il développe une surface totale de 4 050 m² répartie en deux cellules adjacentes, louées à Décathlon et Jysk

Best-in-progress

Note ESG initiale	**21**
Note ESG actuelle	**38**
Note ESG cible	**65**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

Progression des objectifs*

49 %
ENVIRONNEMENTAUX

100 %
SOCIAUX

50 %
DE GOUVERNANCE

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

Plan d'actions / améliorations

- Fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau
- Réaliser un audit de qualité de l'air
- Mettre en place une clause environnementale

Performances ESG 2024

LUNEL | Commerces

Date d'acquisition	**26/05/2023**
Prix d'acquisition HD	**3.000.000 €**
Surface	**918 m²**
Localisation	**Hérault (34)**
Locataire(s)	**Optical Center, Cuisines Aviva**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**2 %**

Ensemble commercial neuf composé de trois cellules, pour une surface totale de 918 m², livré en 2023. Idéalement situé au cœur d'une zone commerciale dynamique, à proximité de nombreuses enseignes, dont un supermarché E.Leclerc. L'actif est entièrement loué par trois locataires de qualité.

Best-in-progress

Note ESG initiale	**21**
Note ESG actuelle	**45**
Note ESG cible	**88**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

Progression des objectifs*

18 %
ENVIRONNEMENTAUX

89 %
SOCIAUX

65 %
DE GOUVERNANCE

*Rapport de la note actuelle vs. la note cible

Plan d'actions / améliorations

- Récupérer et fiabiliser la remontée des consommations énergétiques, en GES et en eau
- Installer des racks à velo
- Mise en place d'annexes environnementales

Performances ESG 2024

BREST | Commerces

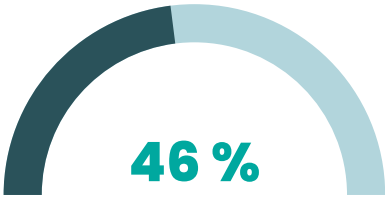
Date d'acquisition	**17/12/2024**
Prix d'acquisition HD	**3.620.000 €**
Surface	**1.241 m²**
Localisation	**Finistère (29)**
Locataire(s)	**Eat Salad, Popeyes, Orange bleue**
Pondération en valeur HD des actifs au 31/12/2024	**2.4 %**

Best-in-progress

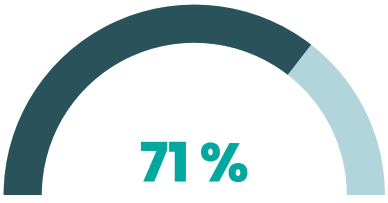
Note ESG initiale	**24**
Note ESG actuelle	**46**
Note ESG cible	**19**
Date d'actualisation de la note ESG	31/12/2024

Actif situé dans la zone commercial de Kergaradec, en périphérie Nord de Brest. Situé au croisement de deux axes routiers principaux, il bénéficie d'une excellente visibilité et est loué à 100% à trois locataires : Popeyes, Eat Salad et Orange bleue.

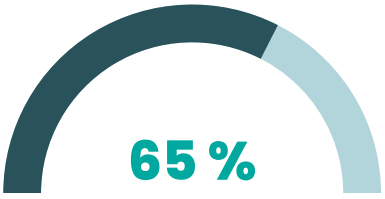
Progression des objectifs*



ENVIRONNEMENTAUX



SOCIAUX



DE GOUVERNANCE

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

Plan d'actions / améliorations

- Récupérer et fiabiliser la remontée des consommations d'eau, ainsi que les informations sur la climatisation et d'équipements hydro-économes.

- Aucun plan d'action possible

- Clause environnementale à proposer aux locataires.

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 2024, 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 2024 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 2024. 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.

epsilon360

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