

**Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8,  
paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088**

Dénomination du produit : EPSCIAP NANO (*nom commercial de la SCPI EPSILON 360°*)  
Identifiant d'entité juridique (ISIN) : FR0014007WU1

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés

### **Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?**

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_ %

- dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_ %

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de \_\_\_ % d'investissements durables

- ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- avec un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



### **Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?**

Epsicap Nano est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR). Compte tenu de la stratégie de la SCPI, celle-ci s'inscrit dans une volonté d'intégrer une telle démarche à des actifs qui en sont généralement exclus du fait de leur taille. Dans ce cadre, la SCPI Epsicap Nano a obtenu le Label ISR le 11 juillet 2022.

La SCPI Epsicap Nano a ainsi pris l'engagement de faire progresser la note ESG (Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dits « critères ESG ») de ses actifs autour de 3 piliers.

- Environnement : collecter les données de consommation et les informations nécessaires pour diminuer l'impact carbone des bâtiments
- Social : favoriser les mobilités alternatives et douces et améliorer le confort des utilisateurs sur la thématique de la qualité de l'air

- Gouvernance : sensibiliser au maximum les parties prenantes en privilégiant les locataires, premiers acteurs de l'amélioration de la performance

Un rapport extra-financier sera mis à disposition des investisseurs afin de suivre l'évolution des engagements

- ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine la SCPI Epsicap Nano, EPSICAP REIM a mis en place une grille ISR permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100. Celle-ci est composée de 16 critères répartis selon les trois piliers E, S et G.

Cette grille d'évaluation respecte les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier.

Chaque pilier pèse dans la note de chaque bâtiment qui doit dépasser dès l'investissement 69 points sur les 100 points possibles. Si un actif n'atteint pas cette note, EPSICAP REIM s'engage à l'améliorer soit au-delà de 69 points, soit de +20 points dans les 3 ans.

- ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?***

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.



**Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non applicable



**Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Oui

Non

**Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?**

La SCPI adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR). Ainsi, toute décision d'investissement est prise au regard des caractéristiques des projets d'acquisition d'immeuble, notamment de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa situation locative, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation mais également en fonction de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Par ailleurs, la Société de Gestion décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition et pendant sa détention.

La démarche ISR de la SCPI Epsicap Nano repose sur une stratégie « best-in-progress » visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer. Pour toute acquisition, un plan d'action sur 3 ans est

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

défini afin de faire progresser la notation initiale de l'immeuble. Si un actif n'atteint pas la note de 69/100, EPSICAP REIM s'engage à l'améliorer soit au-delà de cette note, soit de +20 points dans les 3 ans.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

Il n'y a pas d'éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés.

- **Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Lors d'un investissement, la note du bâtiment doit dépasser dès l'investissement 69 points sur les 100 points possibles. Si un actif n'atteint pas cette note, EPSICAP REIM vérifie qu'elle sera en mesure d'améliorer cette note soit au-delà de 69 points, soit de +20 points dans les 3 ans.

- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

La SCPI n'investit que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer une bonne gouvernance, notamment en ce qui concerne les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

## Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.



**L'allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables

- **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

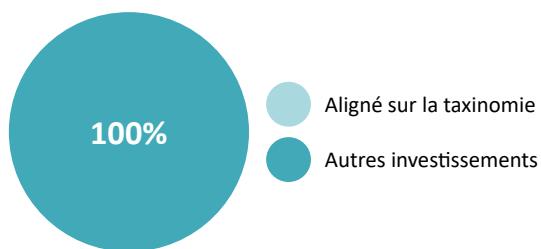
La SCPI Epsicap Nano n'utilise pas de produits dérivés.



## Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Epsicap Nano ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxinomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxinomie de l'UE.

L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.



## Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

- **Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

Non applicable.

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable.

- Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non applicable.



## Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://www.epsicap.fr/engagement-isr/>