

2021
RAPPORT
EXTRA-FINANCIER



SCPI ÉPARGNE PIERRE

ATLAND VOISIN



Sommaire

RAPPORT EXTRA-FINANCIER

Le mot du Président	3
Le mot de l'équipe RSE	4
Présentation du label ISR	5
Nos convictions, nos objectifs et notre méthode	7
Notre plan d'actions	10
Mesure de la performance du fonds	13
Engagement des parties prenantes	23
Patrimoine de la SCPI	25
Évaluation des actifs	26
• Les 5 actifs les plus performants	27
• Les 5 actifs les plus importants	33
• Les 5 actifs les moins performants	39
Règlement « <i>disclosure</i> »	45



Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

LES ACTEURS DES SCPI SE SONT SAISIS DE L'ISR. C'EST UN BON SIGNE !

EN 2021 PLUSIEURS ACTEURS DES SCPI SE SONT SAISIS DE L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) : 20 SCPI étaient labélisées ISR, représentant une collecte de 1,5 Mds€ et une capitalisation de 9,4 Mds€ selon l'IEIF. Soit respectivement 20% et 12% du marché, un an seulement après la création de ce label. Ce mouvement est un bon signe !

ATLAND Voisin a fait partie de ces acteurs pionniers. L'obtention du label ISR pour la SCPI ÉPARGNE PIERRE en mai 2021 répond à un enjeu tant stratégique qu'éthique et responsable. Stratégique car cette décision est en ligne avec les intérêts des associés de la SCPI à long terme, qui y trouvent un levier supplémentaire pour valoriser leur patrimoine. Éthique et responsable car l'immobilier représente 25% des émissions de gaz à effet de serre en France et 40% de la consommation d'énergie. Il nous a donc semblé important d'agir et d'inscrire cette action à travers ce label d'État.

Cette 1^{ère} édition du rapport extra-financier d'ÉPARGNE PIERRE est l'occasion de dresser une synthèse de cette première année après l'obtention du label. Je donne désormais la parole à Stéphanie LANDOUAR, Responsable RSE au sein d'ATLAND Voisin qui pilote ce travail aux côtés de Marina ILIESKI, Chargée de missions ISR depuis bientôt 1 an.



Stéphanie LANDOUAR
Responsable RSE

NOUS CONSTATONS UNE RÉELLE PRISE DE CONSCIENCE DES DIFFÉRENTS ACTEURS DE L'IMMOBILIER : L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE FONDS LABÉLISÉS EN EST LE MEILLEUR INDICATEUR. Cette prise de conscience répond aux attentes tant gouvernementales que sociétales pour faire face aux défis climatiques. En effet le dernier rapport du Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC) nous met en garde : « entre 3,3 et 3,6 milliards de personnes vivent dans des situations de grande vulnérabilité au changement climatique ».

ATLAND Voisin a intégré toutes les exigences du label ISR à ses actions au sein d'ÉPARGNE PIERRE. En premier lieu nous avons élaboré une grille d'analyse et d'évaluation de critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance (ESG) du patrimoine immobilier d'ÉPARGNE PIERRE. Pour cela, nous avons mis en œuvre des moyens importants afin de collecter et fiabiliser des informations lors de l'acquisition et tout

L'ENJEU RÉSIDE DANS L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT

au long de la détention des immeubles. Cette étape est le prérequis pour aller plus loin et avoir un impact. En effet ces données nous permettent de noter chaque immeuble selon 32 critères, et de définir un plan d'actions pour améliorer ceux qui n'atteignent pas la note seuil. Car l'enjeu réside dans l'amélioration du parc immobilier existant. C'est d'ailleurs la stratégie majoritairement adoptée par les Sociétés de gestion. On parle de stratégie dite « *best-in-progress* ». Et le label ISR joue ici tout son rôle, en faisant converger les efforts de chacun et en permettant d'entraîner d'autres acteurs. Car l'action est individuelle mais l'impact passera par un passage à l'échelle. Et le label permet d'entraîner d'autres acteurs dans ce sillage.

Pour que vous puissiez appréhender les actions menées depuis l'obtention du label, je vous invite à poursuivre la lecture de notre rapport extra-financier. J'espère qu'il répondra à vos interrogations. Bonne lecture !

Le label Investissement Socialement Responsable



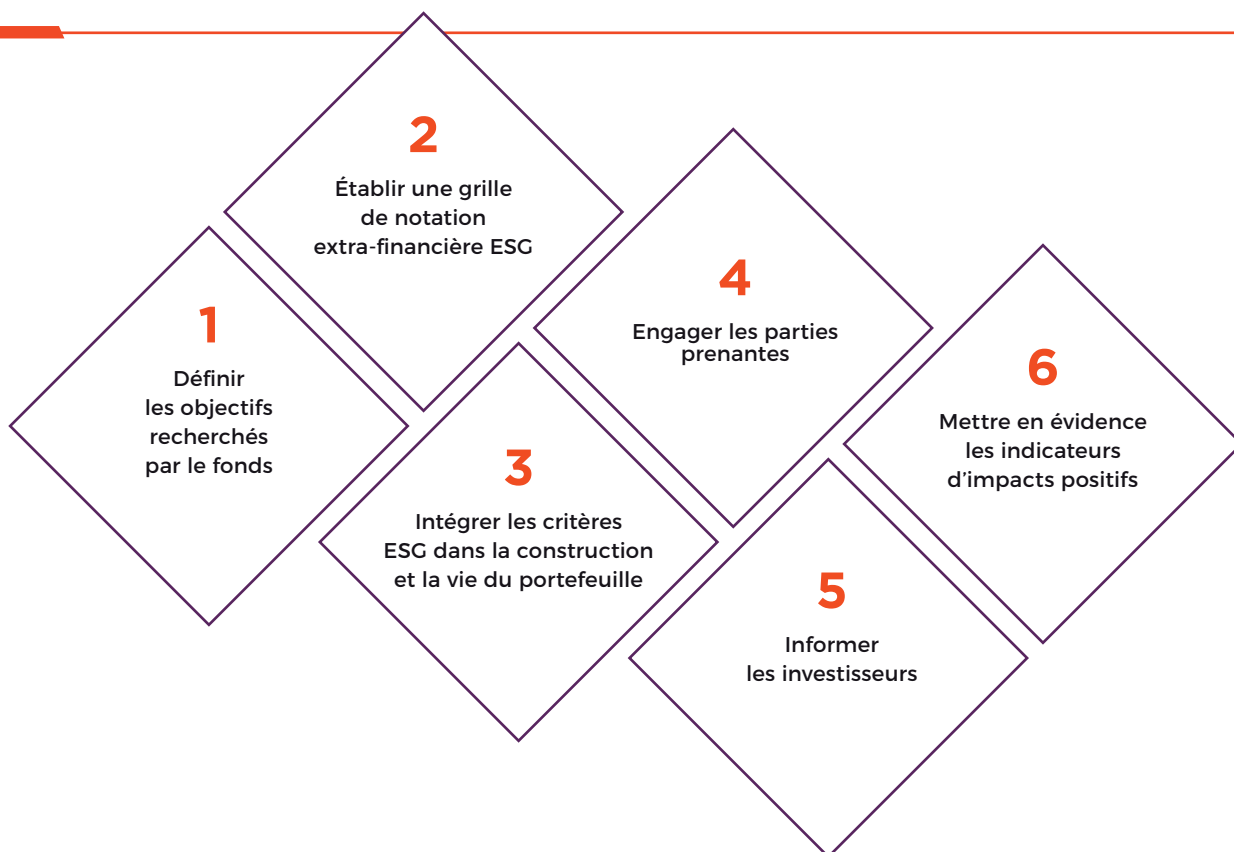
Le label ISR (Investissement Socialement Responsable) a été créé en 2016 par le ministère de l'Économie et des Finances avec comme but principal de permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Depuis 2020, celui-ci est attribué aux fonds alternatifs (FIA) et notamment aux fonds immobiliers (SCPI et OPCV). Le label ISR pour les fonds immobiliers est donc intégré au label existant, c'est-à-dire, une marque d'État, car établi par un décret ministériel. L'attribution du label et les contrôles ultérieurs sont réalisés par des certificateurs qui doivent être accrédités par le COFRAC (COMité FRANçais d'ACcréditation). Les certificateurs actuels du label sont EY, l'AFNOR et Deloitte. Le label est obtenu pour une durée de 3 ans, après un audit initial complété par 2 audits de suivi.

Les objectifs du label ISR



LA LABÉLISATION D'UNE SCPI EST STRUCTURÉE AUTOUR DE 6 LEVIERS



Nos convictions, nos objectifs, notre méthode

NOS CONVICTIONS & NOS OBJECTIFS

La conscience de notre responsabilité a conduit ATLAND Voisin à inscrire ÉPARGNE PIERRE dans une démarche ISR. Cet engagement se justifie d'autant plus que le label ISR est un label d'Etat officialisé par un décret ministériel sous la supervision du Trésor Public. Notre objectif est donc d'atteindre une durabilité et une résilience du patrimoine sur le long terme. Cela requiert de parfaitement connaître notre patrimoine et d'accompagner étroitement nos locataires afin d'agir de concert avec eux.

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR d'ÉPARGNE PIERRE repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). La pondération des domaines traite à égalité les enjeux E et S, à 40 % chacun, et l'enjeu G à hauteur de 20%. Pour chacun des trois piliers, un engagement a été pris auquel se rattachent des familles de critères.



ENVIRONNEMENT 40%

RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PATRIMOINE

- > Réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des actifs;
- > Introduire la biodiversité au sein du patrimoine et privilégier des actifs en harmonie avec leur environnement immédiat.



SOCIAL 40%

PROMOUVOIR LA QUALITÉ DE VIE DES LOCATAIRES SUR LEURS LIEUX DE TRAVAIL

- > Faciliter l'accès aux immeubles: soit par les transports en commun, soit grâce à d'autres formes de mobilités dites « douces » demandés par les utilisateurs (vélos,...);
- > Améliorer la qualité de vie des locataires : mesure de la qualité de l'eau et de l'air.



GOVERNANCE 20%

INFLUENCER LES PARTIES PRENANTES POUR QU'ELLES ADOPTENT DES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES VERTUEUSES

- > Sensibiliser les gestionnaires d'immeubles par l'intégration de clauses ESG dans les contrats;
- > Sensibiliser les utilisateurs des locaux dans les démarches vertueuses, notamment par la mise en place de livrets d'accueil et de guides de gestes eco-responsables;
- > Mesurer la durabilité du bâtiment.



“ J'ai été marqué par une citation de Jacques Chirac au sommet de Johannesburg en 2002 qui précisait : « notre maison brûle et nous regardons ailleurs ». Là il n'est plus temps de regarder ailleurs, il faut agir !

Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin



LA MÉTHODE D'ÉVALUATION D'UN ACTIF

Pour conduire cette démarche, 32 critères ont été retenus pour la grille d'évaluation du patrimoine d'ÉPARGNE PIERRE, dont 8 ont été identifiés comme prioritaires à la fois du point de vue de l'entreprise et de ses parties prenantes.

Après avoir rempli la grille d'évaluation, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs de la SCPI. Une note seuil du fonds est définie en évaluant un actif type, représentatif de l'univers investissable d'ÉPARGNE PIERRE selon les informations disponibles (référentiel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, moyenne des actifs du fonds, éléments réglementaires, etc.). En raison de la taille et de la diversité du patrimoine d'ÉPARGNE PIERRE, la note seuil s'appuie d'une part sur le référentiel de l'OID et des éléments réglementaires quand ils existent et, d'autre part, sur un référentiel interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale.

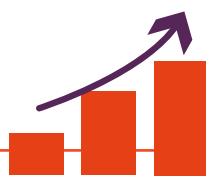
Les actifs situés sous la note seuil définie par la SCPI devront faire l'objet d'un plan d'action, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier, et ce afin d'atteindre la note seuil du fonds.

À partir de cette note seuil, deux catégories d'actifs vont être établies :



« **BEST-IN-CLASS** »

Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir ces actifs au-dessus de la note seuil.



« **BEST-IN-PROGRESS** »

Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds.



NOS CONVICTIONS, NOS OBJECTIFS, NOTRE MÉTHODE

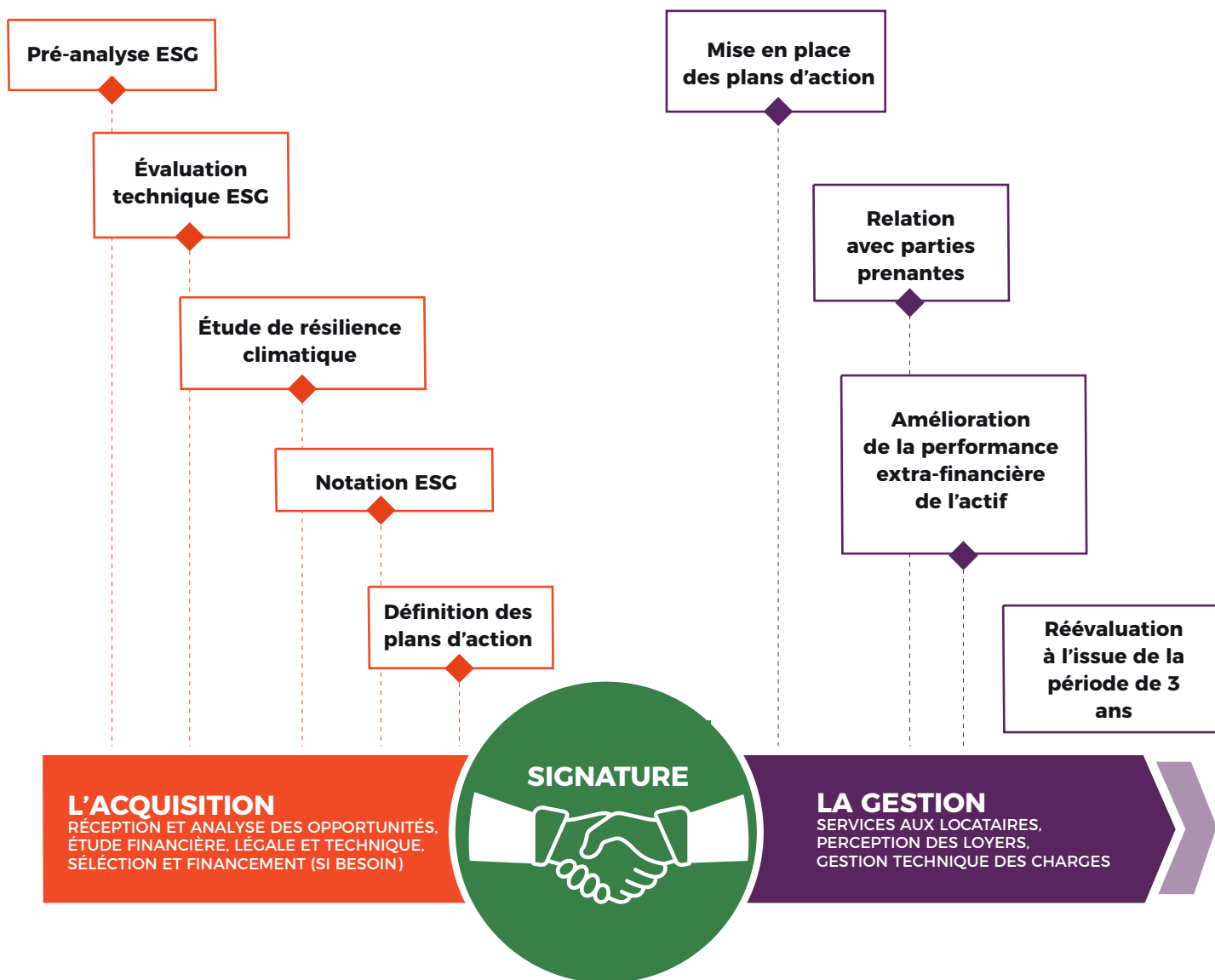
S'agissant d'une démarche de progression continue et à long terme, la note seuil sera revue dès que la part du patrimoine au-dessus de la note seuil représentera 80%, ou plus, du patrimoine global du fonds. Compte tenu du plan d'action d'amélioration déjà engagé, il est estimé que cette situation interviendra courant de l'année 2024.

En révisant la note seuil, certains actifs verront mécaniquement leur note passer en dessous de celle-ci. Ils feront alors l'objet d'un nouveau plan d'action d'amélioration sur une durée de trois ans.

Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi pour ÉPARGNE PIERRE, et ne peut donc en aucun cas être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

CYCLE DE VIE D'UN ACTIF

La démarche et le processus ISR ont été intégrés naturellement avec le cycle de vie d'un actif. Pour garantir la performance du fonds ce travail est réalisé très en amont.



Notre plan d'actions



Actions pour l'Environnement

BIODIVERSITÉ

Le plan d'action prévoit une analyse de la biodiversité pour tous les actifs dont la note ESG est inférieure à la note seuil et qui disposent d'un espace de pleine terre. Ce diagnostic permettra de programmer une action de préservation de la biodiversité.

D'ICI FIN 2023, NOTRE AMBITION EST DE COUVRIR AU MOINS 34% DU PATRIMOINE D'ÉPARGNE PIERRE (EN VALEUR VÉNALE).



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un recensement exhaustif des consommations énergétiques est effectué. Tous les types d'énergies sont concernés (électricité, gaz, réseaux urbains, etc.) et toutes les consommations sont visées : celles propres au bailleur (parties communes et lots vacants), celles des locataires (parties privées), et les quote-parts des lots intégrés dans des copropriétés (AFUL - Association Foncière Urbaine Libre ou ASL - Association Syndicale Libre).

D'ICI FIN 2022, NOTRE AMBITION EST DE RECENSER CES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DANS UN OUTIL DE SUIVI ET CE, POUR PLUS DE 90% DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE).

SÉCURITÉ ET SANTÉ DES OCCUPANTS

Les locataires et gestionnaires d'immeuble sont des acteurs essentiels à l'atteinte des objectifs de santé et de sécurité des occupants. Ils seront donc mobilisés pour réaliser des mesures de la qualité de l'air et/ou de l'eau.

Ces mesures devront satisfaire aux exigences réglementaires en vigueur et dater de moins de 3 ans et être communiquées aux intervenants et faire l'objet d'une mise en conformité si elles se révélaient insatisfaisantes.

ATLAND VOISIN S'EST ENGAGÉ À AVOIR RÉALISÉ L'UNE DE CES DEUX MESURES SUR À MINIMA 60% DE SON PATRIMOINE D'ICI 2024.



Actions en faveur du pilier Social



GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

Les objectifs ISR ont été systématiquement intégrés dans les mandats techniques au fur et à mesure de leurs renégociations.

D'ICI FIN 2023, NOTRE AMBITION EST D'INTÉGRER DES CLAUSES « E-S-G » DANS LES MANDATS DE GESTION TECHNIQUE DANS PLUS DE 90% DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE). A FIN 2021, CET OBJECTIF ÉTAIT DÉJÀ ATTEINT.



Actions en matière de Gouvernance

RELATIONS UTILISATEURS

Les bonnes pratiques des utilisateurs sont une clé essentielle pour atteindre les objectifs fixés en concertation avec nos parties prenantes.

D'ICI FIN 2023, ATLAND VOISIN DÉPLOIERA SUR PLUS DE 90% DU PATRIMOINE UN GUIDE D'ACCUEIL DE L'OCCUPANT ET/OU UN GUIDE DES GESTES ÉCORESPONSABLES.

RÉSILIENCE DU BÂTIMENT

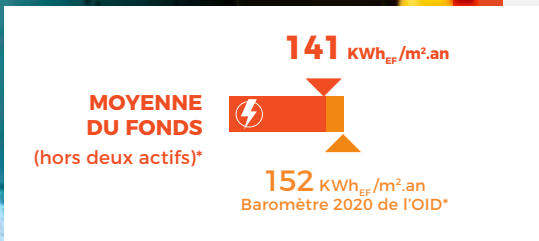
Le plan d'action défini par ATLAND Voisin prévoit une caractérisation de la sensibilité des bâtiments aux différents risques climatiques.

D'ICI FIN 2023, ATLAND VOISIN AURA RÉALISÉ UNE ÉTUDE DE RÉSILIENCE CLIMATIQUE SUR PLUS DE 90% DU PATRIMOINE D'ÉPARGNE PIERRE.



Mesure de la performance **du fonds**

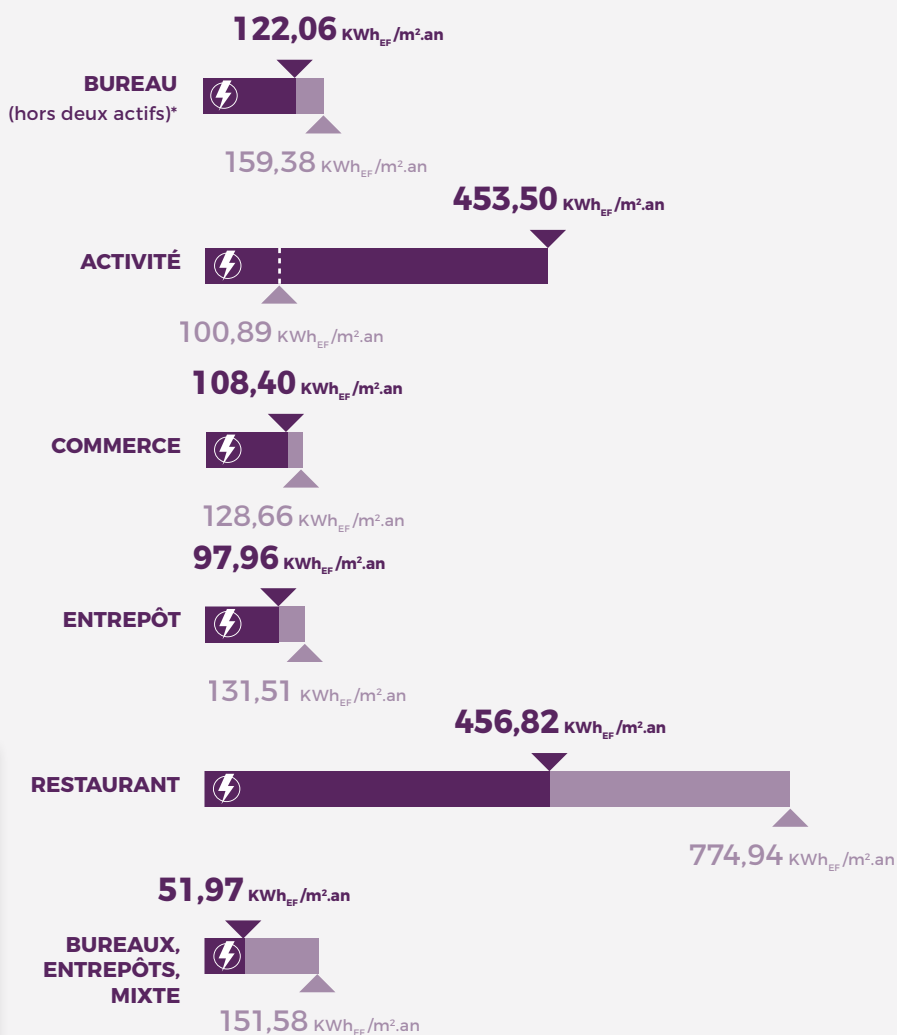
1 A RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE INDUITES PAR LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES



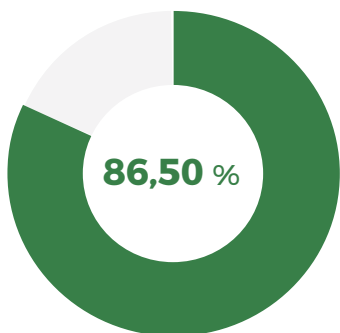
Indicateurs Energie :

Moyenne des consommations d'énergie finale (tous fluides, tous usages) par typologie d'actif en kWh_{EF}/m²/an comparé au référentiel du baromètre 2020 l'OID.

- Consommation du fonds
- Baromètre 2020 de l'OID



Taux de couverture (en % des valeurs vénales)

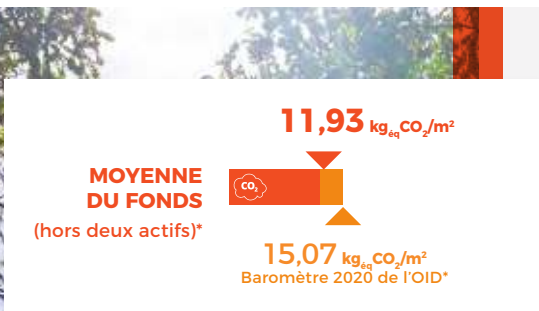


Le taux de couverture de suivi de la consommation d'énergie est de 82,20% en surface du patrimoine d'ÉPARGNE PIERRE. Il s'agit des actifs dont la donnée est fiable.

* Pour le calcul de la performance environnementale du fonds de la catégorie bureau, nous avons écarté deux actifs du calcul de l'indicateur. Ces deux actifs ont chacun une activité mixte : bureaux et data center pour l'un et bureaux et centre de recherche pour l'autre. Ces deux activités sont très consommatrices d'énergie, nous allons travailler en 2022 sur un plan d'action spécifique sur les consommations d'énergies.

Si on prend en compte les deux actifs (dont la référence de l'OID n'existe pas), la performance énergétique du fonds est de 210 kWh_{EF}/m² ce qui est supérieur à la référence de l'OID calculé à partir des surfaces du fonds (153,21 kWh_{EF}/m²). Si nous ne prenons pas en compte les deux actifs la performance énergétique du fonds est de 141 kWh_{EF}/m² qui est inférieure à la référence de l'OID pour le fonds (152 kWh_{EF}/m²).

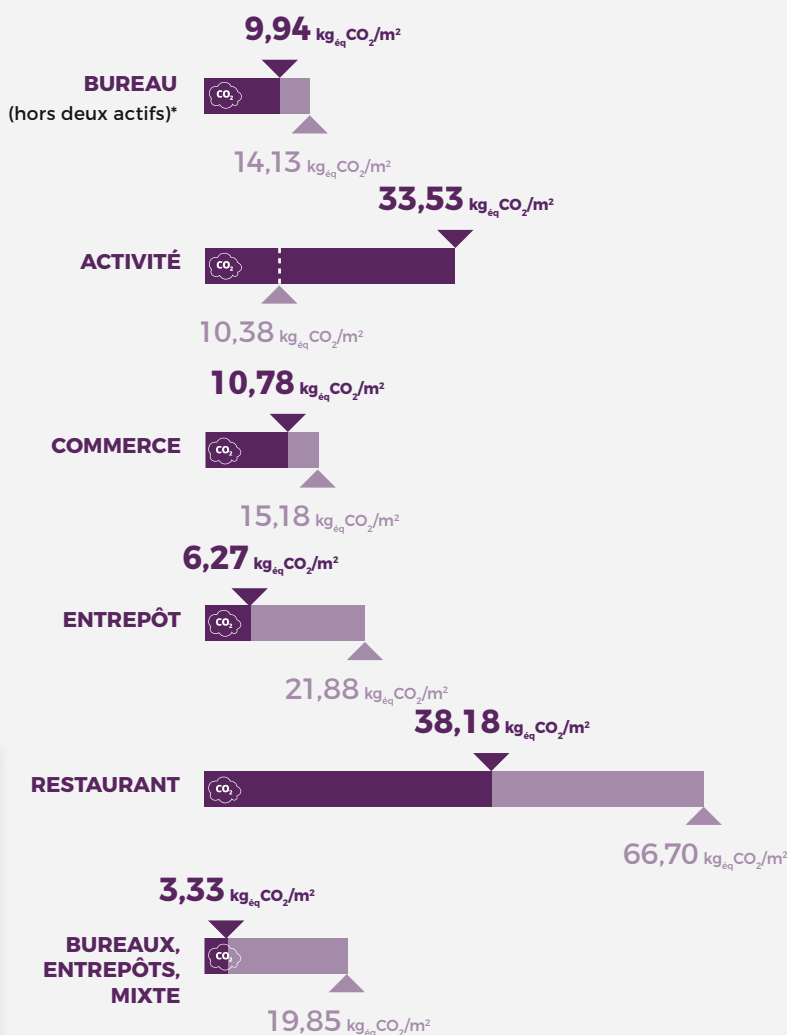
1 B RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE INDUITES PAR LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES



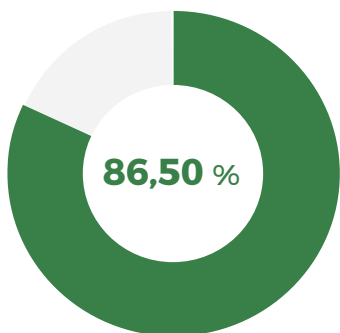
Indicateur Carbone :

Moyenne des émissions de gaz à effet de serre par m² (induites par la consommation d'énergie tous fluides, tous usages), comparée au référentiel de l'OID

- Consommation du fonds
- Baromètre 2020 de l'OID



Taux de couverture (en % des valeurs vénales)



Le taux de couverture de suivi de la consommation d'énergie est de 82,20% en surface du patrimoine d'ÉPARGNE PIERRE. Il s'agit ce qui représente les catégories d'actifs dont la donnée est fiable.

* Pour le calcul des émissions de Gaz à Effet de Serre du fonds de la catégorie bureau, nous avons écarté deux actifs du calcul de l'indicateur. Ces deux actifs ont chacun une activité mixte : bureaux et data center pour l'un, et bureaux et centre de recherche pour l'autre. Ces deux activités sont très consommatrices d'énergie, nous allons travailler en 2022 sur un plan d'action spécifique sur les consommations d'énergies.

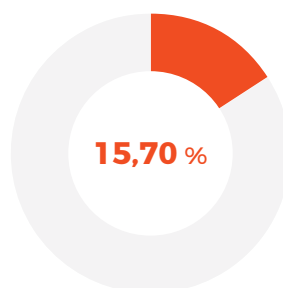
Si on prend en compte les deux actifs (dont la référence de l'OID n'existe pas), les émissions de Gaz à Effet de Serre du fonds sont de 15,24 kg_{eq} CO₂/m² ce qui est supérieur à la référence de l'OID calculée à partir des surfaces du fonds de 14,97 kg_{eq} CO₂/m². Si nous ne prenons pas en compte les deux actifs, les émissions de Gaz à Effet de Serre du fonds sont de 11,93 kg_{eq} CO₂/m². Ce qui est inférieur à la référence de l'OID pour le fonds 15,07 kg_{eq} CO₂/m².

2 PROMOTION DE LA BIODIVERSITÉ LOCALE



Indicateur Biodiversité :

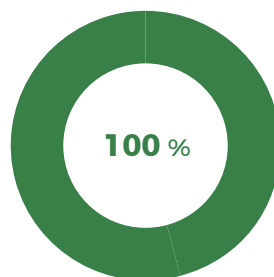
Part du patrimoine en valeur bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité



Taux d'équipement

(en % des valeurs vénales)

15,70% des actifs intègrent au moins un équipement favorisant la biodiversité.



Taux de couverture

(en % des valeurs vénales)

100 % des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG (i.e. 98,8 % du fonds en valeur).

En 2021, nous avons mandaté un prestataire pour faire un état des lieux des actifs ayant une surface de pleine terre ou végétalisée. Nous leur avons demandé dans un premier temps de calculer le coefficient de biotope de surface (CBS) sur plus de 40% du patrimoine ainsi que la création d'un outil d'aide à la décision pour permettre aux équipes de définir les sites prioritaires en fonction de l'intérêt faunistique et floristique de l'environnement du projet et de ces caractéristiques intrinsèques.

Actions à venir :

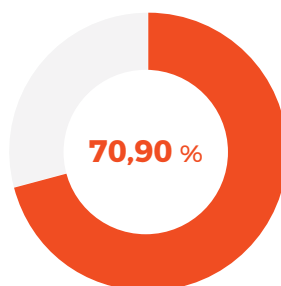
À partir de 2022, nous utiliserons cet outil pour réaliser des actions concrètes en faveur de la biodiversité.

3 ACCESSIBILITÉ DES IMMEUBLES PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

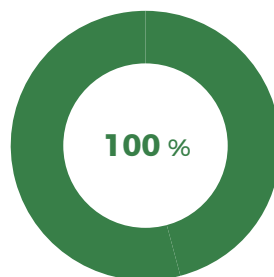


Indicateur Mobilité :

Part du patrimoine en valeur ayant une station de transport à moins de 800 m



70,90 % des actifs bénéficient d'une station de transports en commun à moins de 800m.



Taux de couverture (en % des valeurs vénales)

100 % des actifs ont fait l'objet d'une évaluation ESG (i.e. 98,8 % du fonds en valeur).

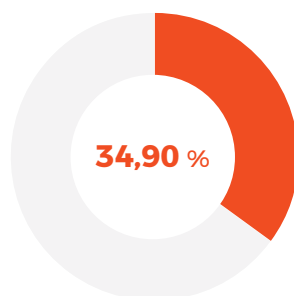
Une bonne connexion au réseau de transport est un atout essentiel pour la location d'un actif ; ce critère est le premier à être analysé par notre équipe investissement. D'autres critères relatifs aux mobilités douces sont étudiés : la présence de piste cyclable, de local vélo, ou de douche.

Actions à venir :

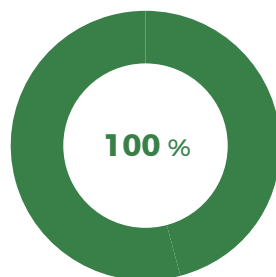
Des travaux seront menés pour améliorer l'accessibilité de nos actifs en cohérence avec les besoins de nos locataires.

4 CONFORT DES UTILISATEURS : QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR ET QUALITÉ DE L'EAU

Indicateur Sécurité Confort des occupants :
Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude/mesure de la qualité de l'air et d'eau.



34,90 % des actifs bénéficient d'une étude/mesure de la qualité de l'air ou de l'eau.



Taux de couverture
(en % des valeurs vénales)

100 % des actifs ont fait l'objet d'une évaluation ESG (i.e. 98,8 % du fonds en valeur).

En 2021 nous avons recensé l'ensemble des actifs ayant fait l'objet de mesures de qualité de l'eau et/ou de l'air.

Actions à venir :

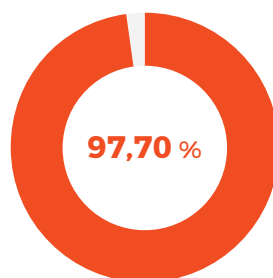
En 2022 nous avons lancé une campagne sur les actifs restants à analyser. Les résultats de cette campagne nous permettront de prendre les mesures correctives nécessaires à la mise en conformité.

5 ACCÈS AUX SERVICES DE PROXIMITÉ

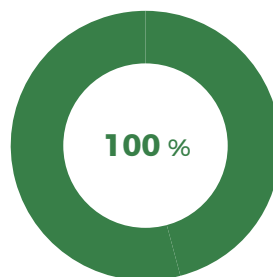


Indicateur Service de proximité :

Part en valeur du patrimoine ayant accès à des services de proximité et à l'intérieur du bâtiment.



97,70% des actifs ont accès à un service soit au sein du bâtiment soit à moins de 800 mètres.



Taux de couverture (en % des valeurs vénales)

100 % des actifs ont fait l'objet d'une évaluation ESG (i.e. 98,8 % du fonds en valeur).

Tout comme l'accessibilité aux transports, nous évaluons les actifs en matière d'accès aux services de proximité. Nous sommes à l'écoute des besoins de nos locataires et décidons avec eux de la nécessité d'apporter des services au sein des immeubles.

Actions à venir :

En 2022, nous recenserons les besoins des usagers et leurs proposerons de nouveaux services au sein de leurs bâtiments, dans la mesure du possible.

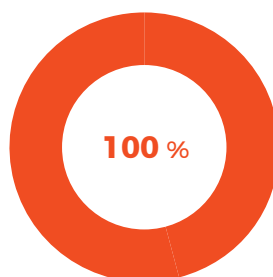
6

SENSIBILISATION DES GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES ET DES FOURNISSEURS

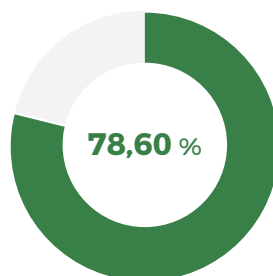


Indicateur Gestion de la chaîne d'approvisionnement :

Part du patrimoine dont l'administrateur de biens dispose d'une clause ESG dans son contrat



100% des actifs ont un contrat de Gestionnaire Technique et de Charges ou Assitant Technique sont « équipés ».



Taux de couverture (en % des valeurs vénales)

78,60% des actifs font l'objet d'une mission AT (Assitant Technique) et GTC (Gestionnaire Technique de Charges).

En 2021, tous les mandats de GTC et AT ont fait l'objet de l'insertion de clauses ESG. De plus une évaluation de chaque prestataire est réalisée par nos équipes métiers (technique, gestion locative, property et asset) et par le service ISR.

Actions à venir :

Pour chaque nouveau GTC et AT, des clauses ESG seront intégrées à leurs contrats

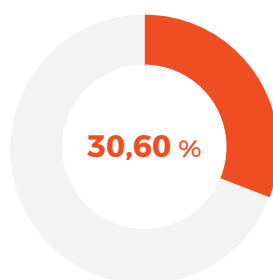
7 SENSIBILISATION DES UTILISATEURS DES LOCAUX À DES DÉMARCHES VERTUEUSES

NATURE

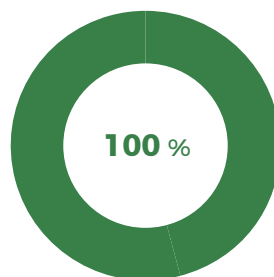
GUIDES
DE GESTES
ÉCO-
RESPONSABLE

Indicateur Sensibilisation des occupants :

Part du patrimoine engagé dans une démarche de sensibilisation des utilisateurs (livret d'accueil et/ou de guide éco-gestes)



En 2021 30,60% des actifs ont fait l'objet d'une sensibilisation des utilisateurs par un livret d'accueil ou un guide des éco-gestes.



Taux de couverture (en % des valeurs vénales)

100 % des actifs ont fait l'objet d'une évaluation ESG (i.e. 98,8 % du fonds en valeur).

En 2021, nous avons rédigé un livret d'accueil qui est déployé sur plusieurs sites depuis 2022.

Actions à venir :

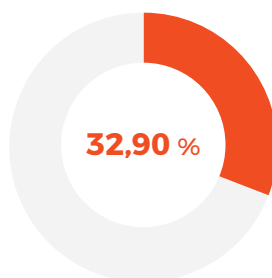
Un guide des gestes verts a également été rédigé, qui sera envoyé à tous les locataires pour leur permettre d'adopter des gestes responsables dans leur vie quotidienne au travail.

8 PRISE EN COMPTE DE LA DURABILITÉ DU BÂTIMENT

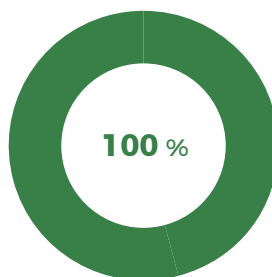


Indicateurs Résilience Climatique :

Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude de la résilience climatique à partir de sources spécialisées sur l'évolution du climat.



En 2021 32,90% des actifs ont fait l'objet d'une étude de résilience climatique.



Taux de couverture (en % des valeurs vénales)

100 % des actifs ont fait l'objet d'une évaluation ESG (i.e. 98,8 % du fonds en valeur).

La vulnérabilité des bâtiments aux aléas climatiques est mesurée avant toute acquisition avec un outil. Cet outil couvre plus de six aléas : vague de chaleur, sécheresse, retrait et gonflement d'argile, inondation, submersion marine et feux de forêts...etc. Ces aléas ont été cartographiés précisément sur le territoire français en utilisant les données scientifiques disponibles, actuelles et prospectives.

Actions à venir :

Nous continuons l'analyse de notre patrimoine ainsi que la définition des plans d'actions possibles pour améliorer la résilience de nos actifs.

Engager les parties prenantes



La stratégie ISR d'ATLAND Voisin repose sur une relation de confiance avec ses parties prenantes.

ATLAND Voisin tient à jour une cartographie détaillée de ses cinq principales parties prenantes : Collaborateurs, Epargnants, Locataires, Entreprise de Travaux et Gestionnaire d'immeubles.

Le premier objectif est d'être à l'écoute de leurs attentes pour leur apporter au quotidien une réponse adaptée, dans une dynamique de collaboration et d'avancées partagées. Le second objectif est la diffusion de nos principes de gestion responsable.



ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

PARTIES PRENANTES	ENJEUX	ACTIONS
 <p>ÉPARGNANTS</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Anti-corruption et éthique des affaires > Transparence des données extra financières 	<ul style="list-style-type: none"> > Création d'une procédure Lutte Contre le Blanchiment et le Financement du Terrorisme (LCBFT) > Intégration de l'ISR dans les documents réglementaires (rapport annuel, bulletin trimestriel) > Rédaction d'un code de Transparence et d'un rapport extra-financier
 <p>LOCATAIRES</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Optimisation énergétique > Bonnes pratiques des locataires en matière environnementale 	<ul style="list-style-type: none"> > Intégration d'une annexe environnementale dans les baux concernés > Suivi des comités « vert » > Intégration de mandats de collectes des données énergétiques dans les baux > Création d'un guide des gestes écoresponsables > Création d'un livret d'accueil des occupants
 <p>COLLABORATEURS</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Adoption des enjeux ESG par les équipes d'ATLAND Voisin 	<ul style="list-style-type: none"> > Formation des équipes Investissement, Technique, Asset, Contrôle interne, et Commerciale sur les thématiques métiers ISR et sur des thématiques ESG
 <p>GESTIONNAIRES D'IMMEUBLE</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Optimisation Energétique > Sécurité et Santé des occupants > Respect de la Réglementation > Préservation de la Biodiversité > Favoriser les achats responsables > Suivi des contrôles réglementaires 	<ul style="list-style-type: none"> > Signature d'une charte d'engagement ESG > Intégration de clauses ESG dans les mandats des Gestionnaires techniques et Charges(GTC) et Assistant Technique (AT) > Création d'une nouvelle trame de rapport annuel intégrant le suivi et la performance ESG des actifs
 <p>ENTREPRISES DE TRAVAUX</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Respect de la réglementation > Chantiers propres et respectueux de l'environnement 	<ul style="list-style-type: none"> > Rédaction d'une code éthique > Rédaction d'une charte chantier propre pour les entreprises dont le montant annuel de travaux est supérieur à 5 000€ > Signature de la charte par les premières entreprises.
	<ul style="list-style-type: none"> > Favoriser les achats responsables 	<ul style="list-style-type: none"> > Rédaction et signature d'une charte d'achats responsables

Le patrimoine du fonds

(au 31/12/2021)

IMMEUBLES ET LOCATAIRES



258

IMMEUBLES
(hors VEFA)

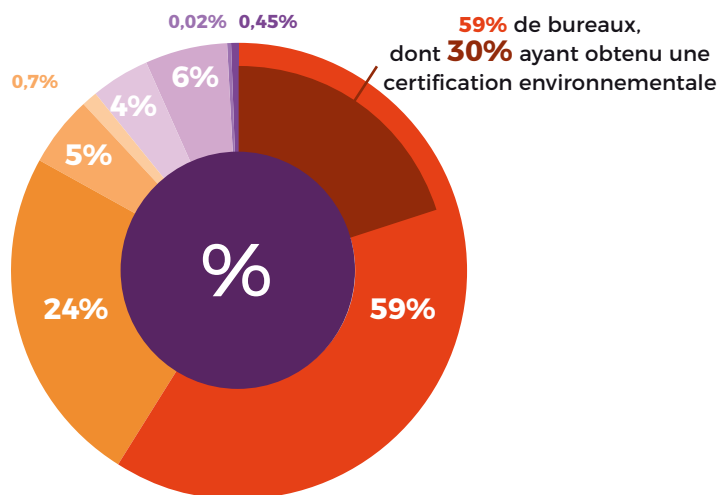


628

LOCATAIRES

RÉPARTITION SECTORIELLE

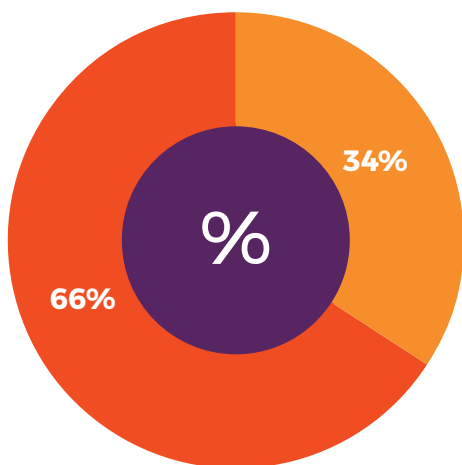
En % des valeurs venales



- Bureaux
- Commerces
- Activités
- Entrepôts
- Hôtels, tourisme
- Santé, éducation
- Résidentiel
- Alternatif

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

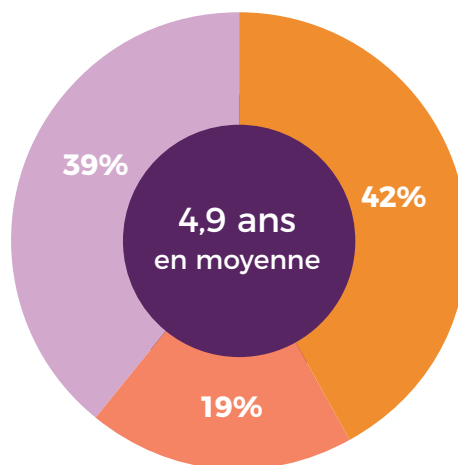
En % des valeurs venales



- Paris Île-de-France
- Métropoles et leurs régions

BAUX

Répartition des baux selon la durée ferme résiduelle
(sur la base des revenus locatifs)



- 0-3 ans
- 3-6 ans
- > 6 ans

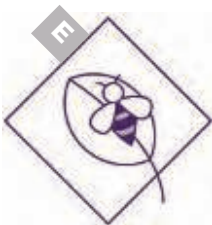
Évaluation des actifs du fonds

Conformément à la réglementation, les pages qui suivent vous présentent les 5 actifs les plus performants en matière ESG, les 5 actifs les plus importants en valeur vénale et les 5 actifs les moins performants en matière ESG.

Pour ces 15 actifs, nous avons identifié les principales actions d'ores et déjà mises en place et celles qui seront mises en place pendant les 2 prochaines années. Ces actions renvoient à 16 critères (parmi les 32 constituant la grille).

La note de chaque pilier, E, S et G ramenée à 100% permet de visualiser l'avancement de chacun d'eux de manière indépendante. Un « classement ESG » de A à E est utilisé pour identifier les notes initiales et les notes cibles de chaque actif.

Échelle : **Moins de 10 : E** | **entre 10 et 25 : D** | **entre 25 et 35 : C** | **entre 35 et 50 : B** | **au-delà de 50 : A**



Mise en place d'un équipement favorisant la biodiversité



Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air



Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)



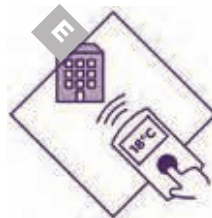
Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables



Mise en place d'un livret d'accueil des occupants



Amélioration du taux de fournisseurs disposant de clauses contractuelles ESG



Installation d'un système de pilotage centralisé des équipements techniques



Amélioration du tri sélectif sur une partie ou la totalité des surfaces



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)



Réalisation d'une étude de résilience climatique



Réalisation d'une étude de faisabilité d'implantation ENR



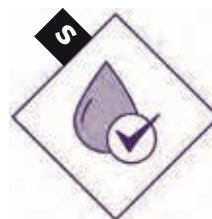
Mesure de la consommation énergétique réelle



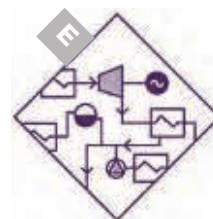
Installation d'équipements sanitaires économes en eau



Suivi des fluides frigorigènes des équipements



Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau

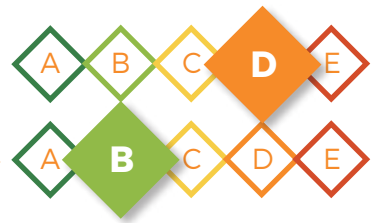


Amélioration de la connaissance du synoptique des fluides



Les 5 actifs les plus importants en valeur vénale

CLASSEMENT 2021



CIBLE 2024

PIERRE FABRE - TOULOUSE (31)

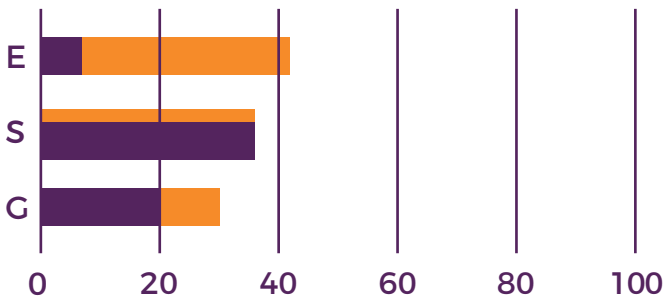
3 AVENUE HUBERT CURIE - 31000 TOULOUSE

- > Bureaux
- > 43 727 m²
- > Indivision
- > Bail ferme de 9 ans (à compter de sept. 2020)
- > Locataire : PIERRE FABRE
- > Date d'acquisition : sept. 2020

LES QUALITÉS À RETENIR

L'ensemble immobilier se trouve dans le quartier de l'Oncopole à Toulouse, qui rassemble sous forme de campus des acteurs régionaux impliqués dans la lutte contre le cancer. Sa situation lui offre une forte connectivité au réseau routier (A620, A64, D120) et aux transports en communs (2 lignes bus à l'entrée du site). L'immeuble emblématique du groupe construit en 2009 et signé par l'architecte Jean TAILLIBERT est composé de bureaux, de laboratoires, de surfaces de restauration avec 596 places de stationnements extérieurs.

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



■ Note Cible ■ Note ESG actuelle

Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO2

Performance énergétique

469,5*
KWh_{EP}/m².an



159,38 KWh_{EP}/m².an
Baromètre 2020 de l'OID*

Émission de CO2

16,2*
kg_{eq} CO₂/m²



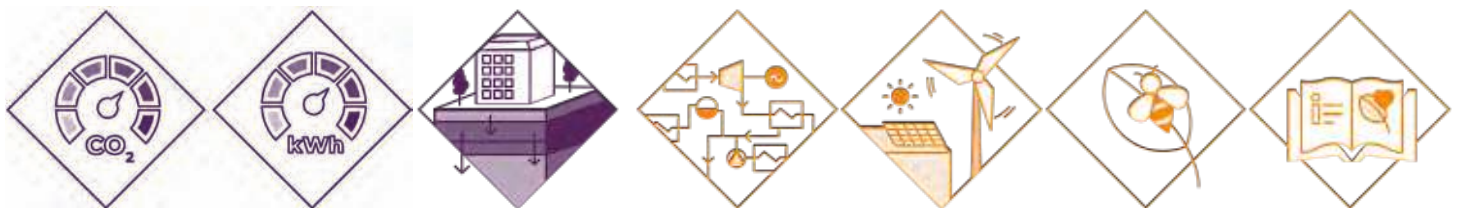
14,13 kg_{eq} CO₂/m²
Baromètre 2020 de l'OID*

■ De l'actif ■ Référentiel

* Ces consommations et émissions sont mesurées pour l'ensemble de l'actif : bureaux et laboratoires. Sachant qu'il n'existe de référence de l'OID uniquement pour les bureaux, en conséquence ces deux chiffres sont difficilement comparables.

Principales actions déjà mises en place

Actions programmées (sur la période triennale)



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Mesure de la consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages sur 1 an

Calcul du Coefficient de biotope de Surface (CBS)

Amélioration de la connaissance du synoptique des fluides

Réalisation d'une étude de faisabilité d'implantation d'ENR

Mise en place d'un équipement favorisant la biodiversité

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

CLASSEMENT 2021



CIBLE 2024



WORLDLINE - SECLIN (59)

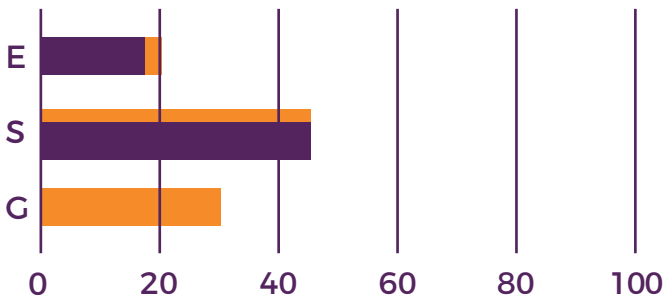
2 RUE MARCEL DASSAULT - 59113 SECLIN

- > Bureaux
- > 31 000 m²
- > Pleine propriété
- > Bail ferme de 11 ans (à compter de janv. 2020)
- > Locataire : WORLDLINE
- > Date d'acquisition : 24 janv. 2020

LES QUALITÉS À RETENIR

L'ensemble immobilier est situé à la porte d'entrée Sud de Lille Métropole dans la zone industrielle de Seclin, 1^{er} pôle de la métropole lilloise depuis 1960 avec plus de 200 établissements et plus de 6 000 salariés. La région des Hauts de France est classée 2^{ème} après l'Île de France en nombre de *data centers*. Le campus développe près de 31 000 m² de bureaux répartis sur 4 bâtiments, dont 27 000 m² de bureaux, 6 500 m² de *data center*, et 1 700 m² de restaurant d'entreprise, assortis de 1 300 places de stationnement.

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



■ Note Cible ■ Note ESG actuelle

Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO₂

Performance énergétique

1196*
KWh_{EP}/m².an



159,38 KWh_{EP}/m².an
Baromètre 2020 de l'OID*

Émission de CO₂

78,4*
kg_{eq} CO₂/m²



14,13 kg_{eq} CO₂/m²
Baromètre 2020 de l'OID*

■ De l'actif ■ Référentiel

* Ces consommations et émissions sont mesurées pour l'ensemble de l'actif : bureaux et data center. Sachant qu'il n'existe de référence de l'OID uniquement pour les bureaux, en conséquence ces deux chiffres sont difficilement comparables.

Principales actions mises en place

Actions programmées (sur la période triennale)



Emissions de GES
périmètre 1 et 2



Mesure de la
consommation
énergétique réelle :
énergie finale tous
usages sur 1 an



Calcul du
Coefficient de
biotope de
Surface (CBS)



Mise en place
d'un équipement
favorisant la
biodiversité



Existence d'un
livret d'accueil
occupants



Mise en place
d'un guide de
bonnes pratiques
écoresponsables



Réalisation
d'une étude
de résilience
climatique

ALSTOM - SAINT-OUEN (93)



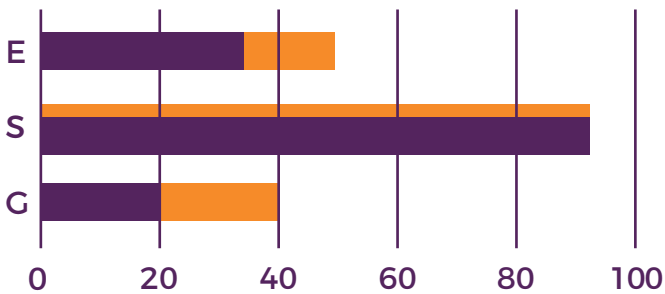
48 RUE ALBERT DHALENNEE - 93400 SAINT-OUEN

- > Bureaux
- > 16 783 m²
- > Pleine propriété
- > Bail ferme de 12 ans (à compter de sept. 2021)
- > Locataire : ALSTOM
- > Date d'acquisition : 21 sept. 2021

LES QUALITÉS À RETENIR

L'immeuble est situé à Saint-Ouen, l'une des communes du Grand Paris les plus attractives grâce notamment à l'arrivée récente de la ligne 14 du métro (qui s'ajoute à la ligne 13 et au RER C). Cette opération repose sur une accessibilité idéale et sur un locataire de premier ordre avec un bail ferme de 12 ans à compter du 1er janvier 2018. Labelisé HQE exploitation, OMEGA fait déjà partie des actifs référencés « *best in class* » en matière d'ISR avec un potentiel d'économies en énergie finale allant au-delà de l'objectif du décret tertiaire. L'actif dispose de 269 emplacements de stationnements en sous-sol et 11 emplacements 2 roues, et propose une large et complète offre de services (restauration, cafétéria, espaces VIP, conciergerie, vestiaires, ...).

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



■ Note Cible ■ Note ESG actuelle

Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO2

Performance énergétique

182,2
KWh_{EP}/m².an



159,38 KWh_{EP}/m².an
Baromètre 2020 de l'OID*

Émission de CO2

11,4
kg_{eq} CO₂/m²



14,13 kg_{eq} CO₂/m²
Baromètre 2020 de l'OID*

■ De l'actif ■ Référentiel

Principales actions mises en place



Emissions de GES périmètre 1 et 2

Mesure de la consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages sur 1 an

Calcul du Coefficient de biotope de Surface (CBS)

Actions programmées (sur la période triennale)

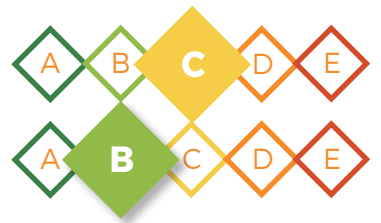


Mise en place d'un équipement favorisant la biodiversité

Taux de fournisseurs de rang 1 disposant de clauses contractuelles ESG

Existence d'un livret d'accueil occupants

Réalisation d'une étude de résilience climatique



BOBIGNY - CARRE PLAZA (93)



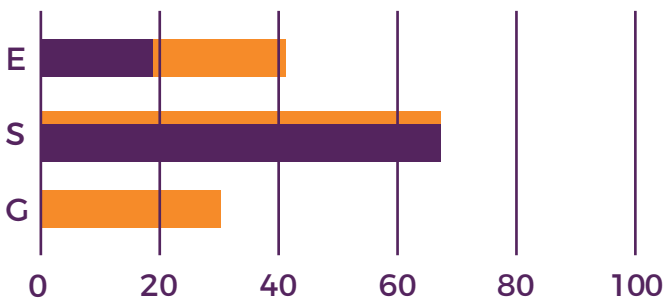
15 PROMENADE JEAN ROSTAND - 93000 BOBIGNY

- > Bureaux, RIE et commerces
- > 16 993 m²
- > Pleine propriété
- > Baux d'une durée ferme de 5 ans en moyenne
- > Locataire : MULTILOCATAIRE
- > Date d'acquisition : 7 juin 2021

LES QUALITÉS À RETENIR

Cet ensemble immobilier livré en 2010 est situé au cœur du pôle administratif de la ville de Bobigny, préfecture du département de la Seine-Saint-Denis. La présence de nombreux locataires publics et parapublics depuis la construction de cet ensemble immobilier témoigne du fort ancrage de ses occupants et permet ainsi d'assurer un revenu sécurisé en vertu de baux à long terme. L'immeuble est assorti de 2 niveaux de sous-sol comportant 237 emplacements de stationnement dont une partie est équipée de bornes électriques.

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



■ Note Cible ■ Note ESG actuelle

Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO2

Performance énergétique

136,6
KWh_{EP}/m².an



159,38 KWh_{EP}/m².an
Baromètre 2020 de l'OID*

Émission de CO2

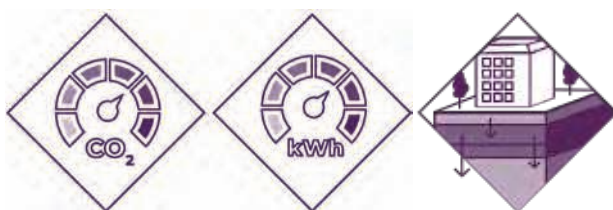
8,7
kg_{eq} CO₂/m²



14,13 kg_{eq} CO₂/m²
Baromètre 2020 de l'OID*

■ De l'actif ■ Référentiel

Principales actions mises en place



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Mesure de la consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages sur 1 an

Calcul du Coefficient de biotope de Surface (CBS)

Actions programmées (sur la période triennale)

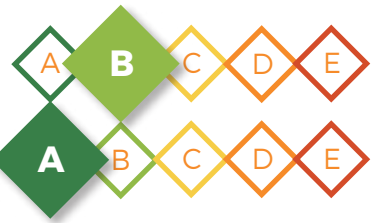


Mise en place d'un équipement favorisant la biodiversité

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Existence d'un livret d'accueil occupants

Réalisation d'une étude de résilience climatique



VINCI FRANCE HABITAT- NANTERRE (92)

85 RUE HENRI BARBUSSE - 92000 NANTERRE

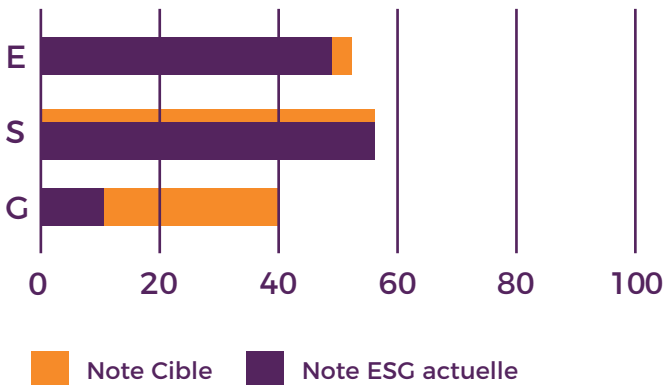
- > Bureaux
- > 11 173 m²
- > Indivision
- > Bail ferme de 10 ans (à partir de mai 2030)
- > Locataire : VINCI France Habitat IDF
- > Date d'acquisition : 13 mai 2020

LES QUALITÉS À RETENIR

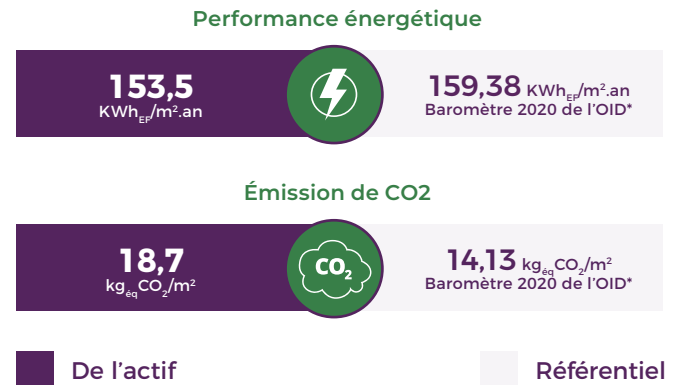
Cet actif est un immeuble neuf, loué à VINCI avec un bail ferme de 10 ans. Il bénéficie d'une triple certification environnementale : BREEAM Excellent, HQE – BBC Effinergie Très Bon et BBC. Il est idéalement situé, au sein d'un pôle tertiaire porteur et très bien connecté du Croissant Ouest. L'actif dispose également d'un restaurant interentreprise, d'une salle de sport, d'une cafétéria, d'un abri à vélo et de presque 200 emplacements de stationnement intérieurs.



Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO2



Principales actions mises en place



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Mesure de la consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages sur 1 an

Calcul du Coefficient de biotope de Surface (CBS)

Actions programmées (sur la période triennale)



Mise en place d'un équipement favorisant la biodiversité

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Taux de fournisseurs de rang 1 disposant de clauses contractuelles ESG

Réalisation d'une étude de résilience climatique

Les 5 actifs les plus performants en matière ESG

BEZONS - SCENEO (95)



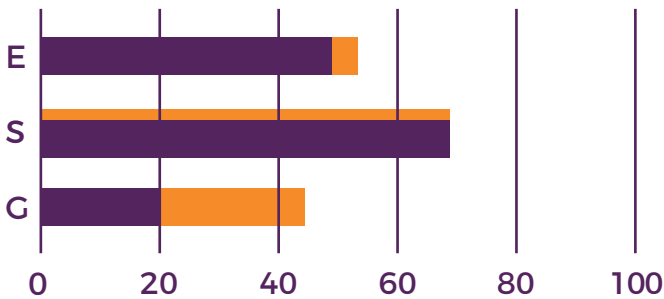
1 RUE JULIUS ET ETHEL ROSENBERG - 95870 BEZONS

- > Bureaux/ Commerces
- > 11 717 m²
- > Indivision
- > Bail ferme de 9 ans (à compter de juin 2019)
- > Locataire : MULTILOCATAIRES
- > Date d'acquisition : 7 juin 2019

LES QUALITÉS À RETENIR

Cet immeuble neuf, doté d'une signature architecturale forte, de prestations de grande qualité et de services communs adaptés à la demande des entreprises a été certifié à plusieurs reprises : HQE construction, BREEAM excellent, BBC Effinergie et WELL Core and Shell. Il se dote d'un restaurant interentreprise, d'un *business club* et de parkings souterrains. L'actif fait partie du nouveau quartier des Bords de Seine (pôle tertiaire qui comprend 130 000 m² de bureaux) à Bezons. Il est facilement accessible par tramway, le reliant à la défense en 15 minutes, et par voie routière (A86 à 600 m). Le centre-ville de Bezons, à 600m de l'immeuble, est également en plein redéveloppement, avec l'opération Cœur de Ville qui alliera logements, parkings, commerces, hôtels, salle de spectacle etc.

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



■ Note Cible ■ Note ESG actuelle

Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO2

Performance énergétique

136,6
KWh_{EP}/m².an



159,38 KWh_{EP}/m².an
Baromètre 2020 de l'OID*

Émission de CO2

8,7
kg_{eq} CO₂/m²



14,13 kg_{eq} CO₂/m²
Baromètre 2020 de l'OID*

■ De l'actif ■ Référentiel

Principales actions mises en place



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Mesure de la consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages sur 1 an

Calcul du Coefficient de biotope de Surface (CBS)

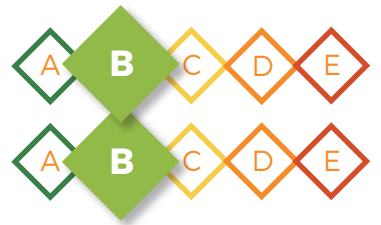
Actions programmées (sur la période triennale)



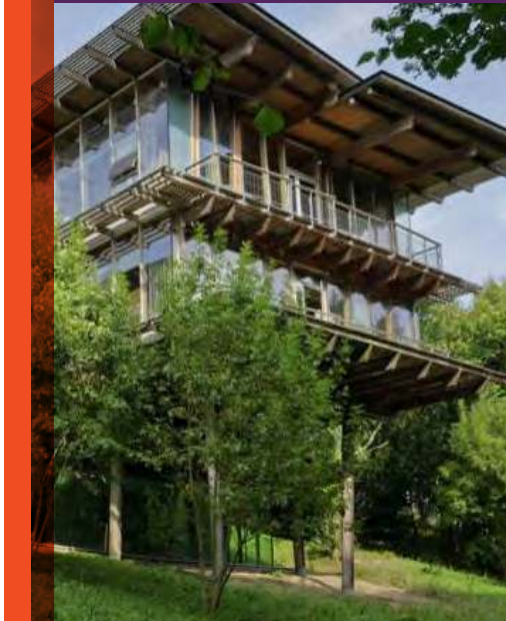
Réalisation d'une étude de résilience climatique

Mise en place d'un équipement favorisant la biodiversité

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables



BOARDRIDERS - SAINT JEAN DE LUZ (64)



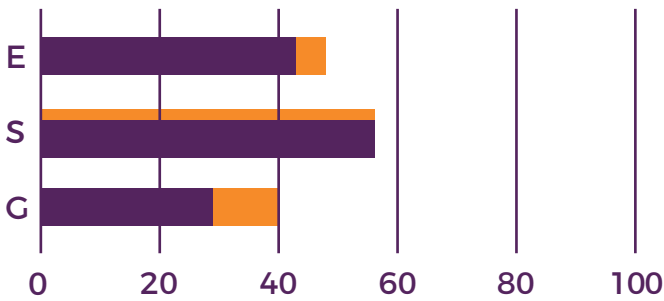
162 RUE BELHARRA - 64000 SAINT-JEAN-DE-LUZ

- > Bureaux
- > 14 737 m²
- > Pleine propriété
- > Bail ferme de 12 ans (à compter de déc. 2019)
- > Locataire : BOARDRIDERS
- > Date d'acquisition : 27 déc. 2019

LES QUALITÉS À RETENIR

Actif immobilier iconique de la région, le siège de l'entreprise Boardriders est constitué d'un immeuble principal, d'un atrium central et de 5 bâtiments d'une surface utile totale de 14 737m². Composé d'un mixte de bois et de béton, l'architecture contemporaine de l'actif l'intègre parfaitement dans le paysage Basque. Il se situe à proximité de la zone d'activités de Jalday III, un parc économique important de la région avec environ 175 entreprises.

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



■ Note Cible ■ Note ESG actuelle

Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO2

Performance énergétique



Émission de CO2



■ De l'actif ■ Référentiel

Principales actions mises en place



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Mesure de la consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages sur 1 an

Calcul du Coefficient de biotope de Surface (CBS)

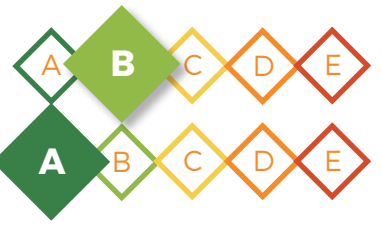
Actions programmées (sur la période triennale)



Réalisation d'une étude de résilience climatique

Mise en place d'un équipement favorisant la biodiversité

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables



TOULOUSE - PARK AVENUE 2 (31)



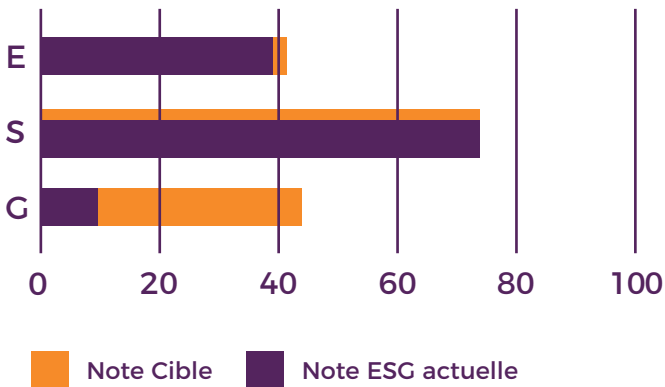
57 AVENUE DU GÉNÉRAL DE CROUTTE - 31000 TOULOUSE

- > Bureaux
- > 4 571 m²
- > Pleine propriété
- > Baux d'une durée ferme de 6 ans en moyenne
- > Locataire : MULTILOCATAIRES
- > Date d'acquisition : 3 mai 2018

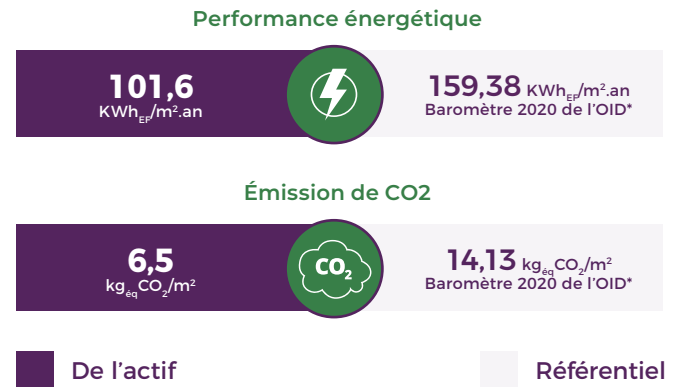
LES QUALITÉS À RETENIR

Les actifs sont situés au sein de la ZAC de BASSO COMBO, parc tertiaire de premier plan dans l'agglomération dynamique de Toulouse, qui réunit de grands utilisateurs français et internationaux. La zone est très bien desservie par les transports en commun : métro ligne A, bus, ce qui la rend aisément accessible depuis l'aéroport et le centre-ville. De plus, elle dispose de 136 places de parking extérieures.

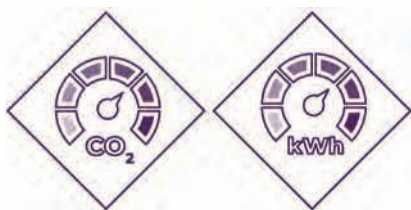
Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO2



Principales actions mises en place



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Mesure de la consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages sur 1 an

Actions programmées (sur la période triennale)

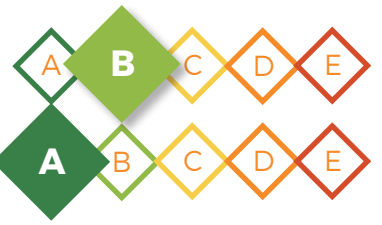


Amélioration de la connaissance du synoptique des fluides

Réalisation d'une étude de résilience climatique

Existence d'un livret d'accueil occupants

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables



COVEA - TOURS (37)

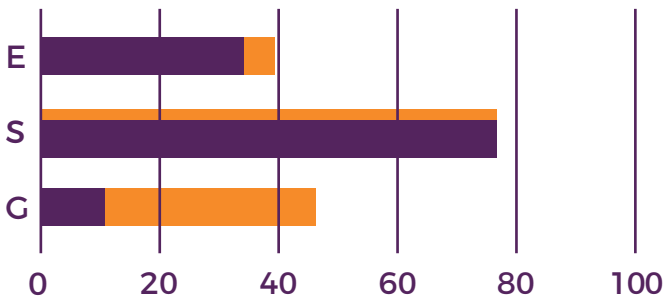
AV EDOUARD MICHELIN
RUE FERDINAND DE LESSEPS - 37200 TOURS

- > Bureaux
- > 5 257 m²
- > Indivision
- > Bail en l'état futur d'achèvement de 9 ans assorti d'une durée ferme de 6 ans
- > Locataire : COVEA
- > Date d'acquisition : 2 août 2018

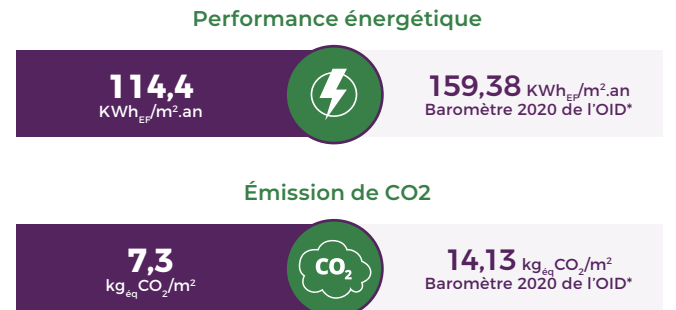
LES QUALITÉS À RETENIR

Situé dans le quartier des Deux Lions, zone dynamique, tertiaire et d'habitation au sud du centre-ville de Tours, l'actif offre une bonne accessibilité et une proximité directe à un pôle commercial dynamique ainsi qu'au tramway et à des axes routiers majeurs. L'ensemble est composé de deux bâtiments, l'un de 4 et l'autre de 3 étages. Il est assorti de 82 emplacements en sous-sol, 36 emplacements aériens (dont 20 pour véhicules électriques) et 25 places deux roues. Ces immeubles ont été livrés neufs en 2020, avec une certification environnementale.

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO2



■ Note Cible ■ Note ESG actuelle ■ De l'actif ■ Référentiel

Principales actions mises en place

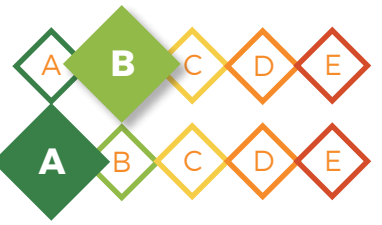


- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Mesure de la consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages sur 1 an
- Calcul du Coefficient de biotope de Surface (CBS)

Actions programmées (sur la période triennale)



- Mise en place d'un équipement favorisant la biodiversité
- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Existence d'un livret d'accueil occupants
- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables



ARM - BIOT (06)

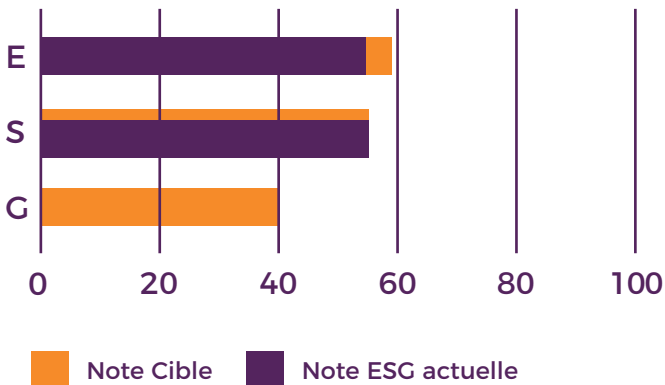
732-738 AVENUE DE ROUMANILLE - 06410 BIOT

- > Bureaux
- > 5 649 m²
- > Pleine propriété
- > Bail commercial de 9 ans dont 6 ans fermes
- > Locataire : ARM
- > Date d'acquisition : 7 juin 2018

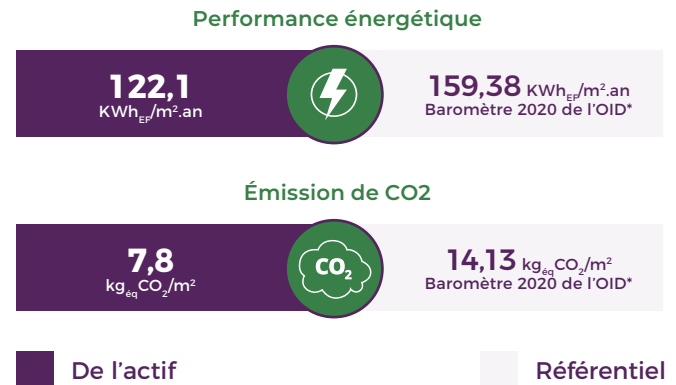
LES QUALITÉS À RETENIR

L'actif se situe au sein de Sophia Antipolis, technopole d'envergure européenne dont le développement continu confère une réelle force d'attraction. La zone héberge 2 230 entreprises et 36 300 personnes issues de 63 nationalités différentes, le tout dans un cadre verdoyant accompagné d'une offre de services variés. Il se compose d'un ensemble de quatre immeubles neufs livrés en 2019, dont deux sont acquis par EPARGNE PIERRE pour une surface de 2 824 m² de bureaux chacun. Les bâtiments sont certifiés HQE, BBC et RT2012, et sont assortis de 250 places de stationnement intérieur ou extérieur et 60 places pour deux roues

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO2



Principales actions mises en place



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Mesure de la consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages sur 1 an

Calcul du Coefficient de biotope de Surface (CBS)

Actions programmées (sur la période triennale)



Réalisation d'une étude de résilience climatique

Existence d'un livret d'accueil occupants

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Les 5 actifs les moins performants en matière ESG



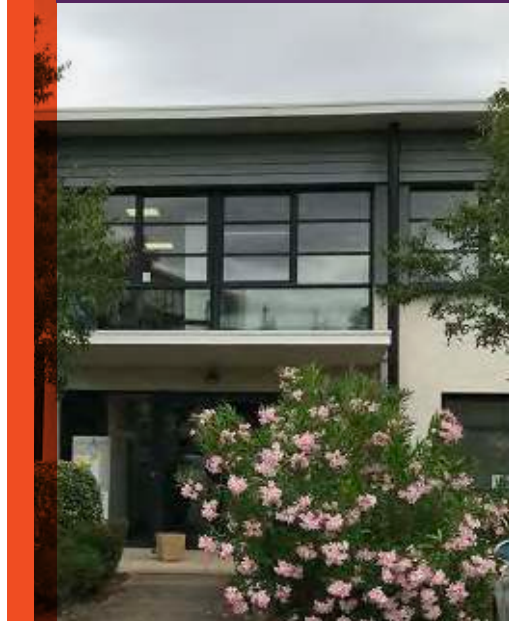
AIX EN PROVENCE - PLEIADES (13)

730 RUE RENÉ DESCARTES - 13290 AIX-EN-PROVENCE

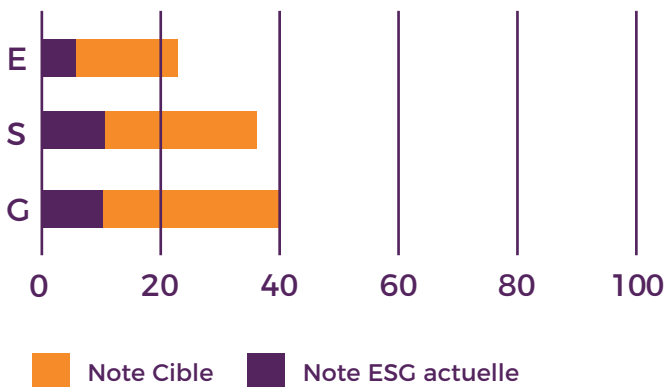
- > Bureaux
- > 4 995 m²
- > Pleine propriété
- > Baux d'une durée ferme de 9 ans en moyenne
- > Locataire : MULTILOCATAIRES
- > Date d'acquisition : 17 juin 2019

LES QUALITÉS À RETENIR

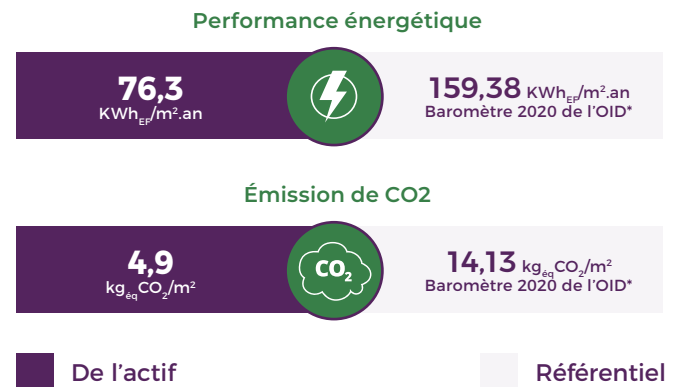
L'actif se compose de 5 immeubles de bureaux multi locataires situés dans le Parc de la Duranne, secteur tertiaire majeur regroupant 250 000 m² de bureaux occupés par de grands utilisateurs, sur le marché dynamique d'Aix-en-Provence. Idéalement desservi par voies routières (A51 et D9) et par transports en commun (Bus, ligne interurbaine et TGV). Les aéroports Marseille-Provence et Marignane se situent à 15 minutes. L'actif dispose de 266 places de parking.



Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO2



Principales actions mises en place



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Mesure de la consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages sur 1 an

Taux de fournisseurs de rang 1 disposant de clauses contractuelles ESG

Actions programmées (sur la période triennale)



Mise en place d'un équipement favorisant la biodiversité

Existence d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'eau

Existence d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'air

Réalisation d'une étude de résilience climatique



SAMSE - SAINT JEAN SOUDAIN (38)



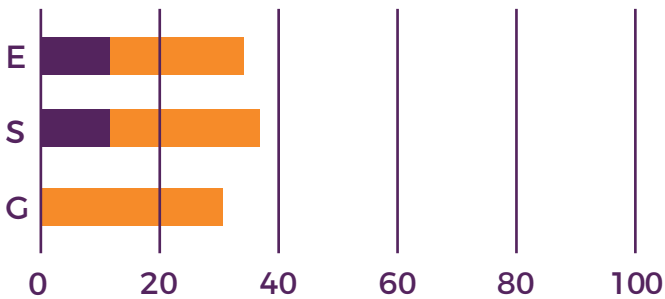
510 ROUTE DE LA BOURBE - 38110 SAINT JEAN DE SOUDAIN

- > Activités/entrepôt
- > 19 044 m²
- > Indivision
- > Bail ferme de 9 ans (à compter de déc. 2020)
- > Locataire : SAMSE
- > Date d'acquisition : 18 déc. 2020

LES QUALITÉS À RETENIR

Le portefeuille se compose d'actifs acquis auprès d'un locataire de premier plan, financièrement solide, positionné sur marché résilient (bricolage, matériaux) où il se place parmi les leaders. Le portefeuille est constitué de 8 actifs, dont 4 exploités par l'enseigne « L'Entrepôt du Bricolage » (activité « B to C »), et 4 actifs exploités par des enseignes de négoce (activité « B to B ») Samse ou Doras. Les actifs sont situés à Dijon, La Tour du Pin, Le Pont de Beauvoisin, Saint-Jean de Maurienne, Thonon-Les-Bains et Beaune. Les 8 actifs totalisent une surface de 19 044 m², ainsi que 750 emplacements de stationnement extérieurs.

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



■ Note Cible ■ Note ESG actuelle

Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO2

Performance énergétique

113,5
KWh_{EP}/m².an



128,66 KWh_{EP}/m².an
Baromètre 2020 de l'OID*

Émission de CO2

12
kg_{eq} CO₂/m²



10,38 kg_{eq} CO₂/m²
Baromètre 2020 de l'OID*

■ De l'actif ■ Référentiel

Principales actions mises en place



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Mesure de la consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages sur 1 an

Calcul du Coefficient de biotope de Surface (CBS)

Actions programmées (sur la période triennale)



Equipements sanitaires économes (robinets et chasses)

Existence d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'eau

Existence d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'air

Réalisation d'une étude de résilience climatique

CLASSEMENT 2021



CIBLE 2024



DOLPHIN - MEYLAN (38)



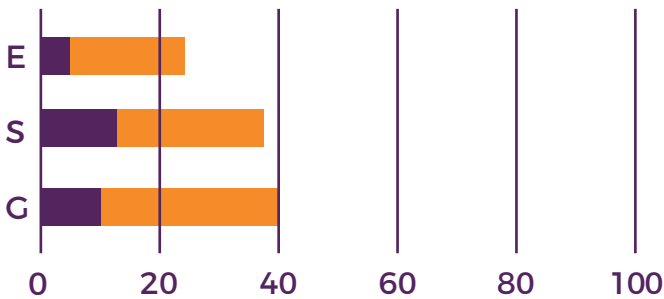
1BIS - 2 CHEMIN DU PRÉ CARRÉ - 38240 MEYLAN

- > Bureaux (quote-part Epargne Pierre)
- > 1 938 m²
- > Indivision
- > Bail ferme de 6 ans
- > Locataire : DOLPHIN
- > Date d'acquisition : 4 mars 2019

LES QUALITÉS À RETENIR

Ces locaux neufs à usage de bureaux sont situés sur la commune de Meylan, principal pôle tertiaire de Grenoble avec plus de 12 000 emplois et plus de 300 entreprises. L'ensemble immobilier se compose de deux bâtiments bien situés, au sein de la technopôle dynamique Inovalée (parc technologique de 110 hectares). Les locaux se trouvent à proximité de l'A41 (500m), des aéroports de Grenoble Alpes Isère et de Chambéry (40min en voiture), et du bus ligne 6070. L'actif dispose d'une trentaine de places de stationnement.

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



■ Note Cible ■ Note ESG actuelle

Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO2

Performance énergétique

199,8
KWh_{EP}/m².an



159,38 KWh_{EP}/m².an
Baromètre 2020 de l'OID*

Émission de CO2

12,8
kg_{eq} CO₂/m²



14,13 kg_{eq} CO₂/m²
Baromètre 2020 de l'OID*

■ De l'actif ■ Référentiel

Principales actions mises en place



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Mesure de la consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages sur 1 an

Calcul du Coefficient de biotope de Surface (CBS)

Actions programmées (sur la période triennale)



Amélioration de la connaissance du synoptique des fluides

Existence d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'eau

Existence d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'air

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables



MONTPELLIER - TOUCAN (34)

256 RUE DU COMMANDANT MASSOUD - 34000 MONTPELLIER

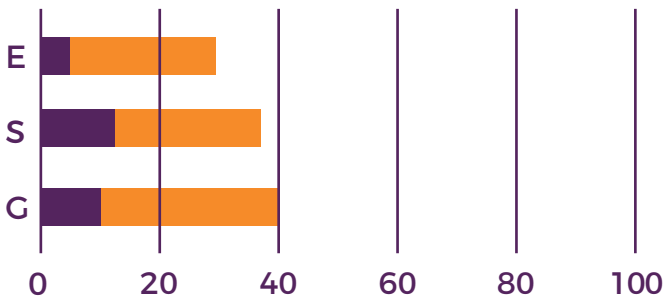
- > Activités/Entrepôt
- > 1 572 m²
- > Pleine propriété
- > Baux d'une durée ferme de 9 ans en moyenne
- > Locataire : MULTILOCATAIRES
- > Date d'acquisition : 13 déc. 2019

LES QUALITÉS À RETENIR

Cet ensemble immobilier est idéalement situé dans l'arc d'activité GAROSUD, qui accueille environ 450 entreprises et 7.300 employés (bureaux, entrepôts, espaces de stockage et commerces). Il est très bien desservi par les transports en commun (tramway et bus) et est à proximité des gares (dont gare TGV) et de l'aéroport. L'immeuble de 1 572m² dispose d'une trentaine de places de stationnement.



Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



■ Note Cible ■ Note ESG actuelle

Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO2

Performance énergétique



Émission de CO2



■ De l'actif ■ Référentiel

Principales actions mises en place



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Mesure de la consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages sur 1 an

Calcul du Coefficient de biotope de Surface (CBS)

Actions programmées (sur la période triennale)



Amélioration de la connaissance du synoptique des fluides

Existence d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'eau

Existence d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'air

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

CLASSEMENT 2021



CIBLE 2024



KALHYGE - SABLE SUR SARTHE (72)



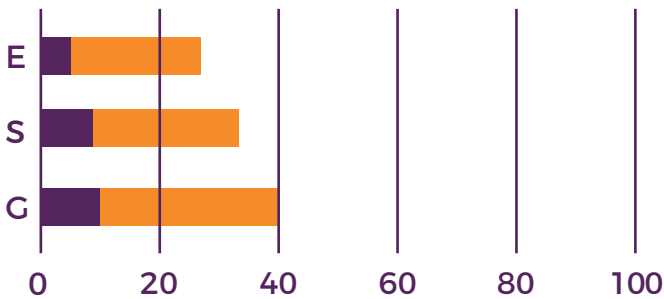
ZAC DES VIGNES
RUE DE LA FOUQUERIE - 72300 SABLE-SUR-SARTHE

- > Activité/Entrepôt > Bail ferme de 11 ans (à compter d'avril 2018)
- > 2 302 m² > Locataire : KALHYGE
- > Pleine propriété > Date d'acquisition : 5 avril 2018

LES QUALITÉS À RETENIR

L'actif se situe dans la ZAC DES VIGNES, zone d'activité à la périphérie Est de Sablé-sur-Sarthe. Ce secteur accueille des activités industrielles, artisanales et commerciales, et concentre 4 grands pôles industriels (agro-alimentaire, mécanique-travail des métaux, plasturgie, électronique). Il s'agit du principal bassin d'emploi de la ville, fournissant environ 11 000 emplois industriels et commerciaux pour 27 000 habitants. L'actif bénéficie d'une très bonne accessibilité routière, le plaçant à 10 minutes de la gare SNCF et du centre-ville.

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la cible



■ Note Cible ■ Note ESG actuelle

Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO₂

Performance énergétique

97,2
KWh_{EP}/m².an



100,89 KWh_{EP}/m².an
Baromètre 2020 de l'OID*

Émission de CO₂

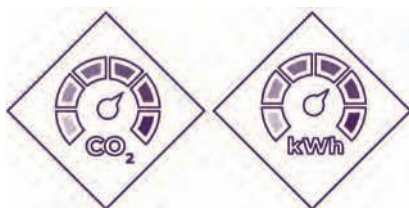
14,1
kg_{eq} CO₂/m²



10,38 kg_{eq} CO₂/m²
Baromètre 2020 de l'OID*

■ De l'actif ■ Référentiel

Principales actions mises en place



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Mesure de la consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages sur 1 an

Actions programmées (sur la période triennale)



Amélioration de la connaissance du synoptique des fluides

Existence d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'eau

Existence d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'air

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Règlement « disclosure »

I. Classification du fonds

II. Prise en compte des risques de durabilité dans les décisions en matière d'investissement

III. Prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité dans les phases d'acquisition et de gestion d'actifs

I. Classification du fonds

La SCPI Epargne Pierre est classé « Article 8 » selon la réglementation Disclosure.

L'article 7 du Règlement Disclosure demande à la Société de Gestion de publier les modalités de prise en compte des principales incidences négatives sur le rendement du fonds et à renvoyer à cet égard vers les informations publiées dans le rapport périodique.

II. Prise en compte des risques de durabilité dans les décisions en matière d'investissement

Le fonds Epargne Pierre prend en considération et intègre des risques en matière de durabilité dans son processus de prise de décision en matière d'investissement de la manière suivante :

Catégories de risque	Déclinaison	Nature du risque envisagé	Prise en compte par la SCPI ÉPARGNE PIERRE
Risques physiques	a) Changement climatique	<p>Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes climatologiques (cités ci-après) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments composant les fonds gérés par ATLAND Voisin, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • VAGUE DE CHALEUR : risque d'inconfort des utilisateurs ; • GONFLEMENT DES ARGILES : risque d'instabilité des fondations du bâtiment ; • INONDATIONS : risque de perte de capacité d'usage d'équipements techniques de fonctionnement ou de confort ; • SUBMERSIONS MARINES : risque de perte totale de capacité d'usage. 	<p>Depuis 2020 la SCPI Epargne Pierre s'est engagée dans une démarche de diagnostic de l'ensemble de son patrimoine immobilier afin de pouvoir engager des mesures nécessaires à la durabilité de celui-ci.</p> <p>En 2021, environ 32% du patrimoine (en valeur vénale) d'Epargne Pierre a fait l'objet d'une étude de résilience via notamment l'outil Bat Adapt.</p>
	b) Perte de biodiversité	<p>La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains.</p> <p>Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier.</p>	<p>Epargne Pierre effectue un diagnostic écologique sur l'ensemble des actifs bénéficiant d'un espace pleine terre.</p> <p>Ce diagnostic se compose, d'une part, de la qualification des supports de biodiversité déjà en place sur les actifs et, d'autre part, du calcul du Coefficient de Biotope de Surface (CBS) sur l'ensemble du patrimoine concerné.</p> <p>Les résultats du diagnostic permettront à un cabinet spécialisé d'écologues de proposer un plan d'action pour chaque actif où il s'avère nécessaire et pertinent d'engager une démarche en faveur de la biodiversité.</p> <p>En 2021, 40% du patrimoine (en valeur vénale) d'Epargne Pierre a fait l'objet d'un calcul du CBS et 16% du patrimoine intègre au moins un équipement favorisant la biodiversité.</p>

RÈGLEMENT « DISCLOSURE »

Risques de transition	a) Atténuation du changement climatique	<i>Le risque mentionné ici concernerait un actif immobilier qui nécessiterait, dans sa construction, son fonctionnement ou son exploitation, une quantité d'énergie incompatible avec le fonctionnement d'une économie engagée dans une transition écologique et sociale. On peut par exemple citer la perte de valeur d'actifs qui, pour assurer leur fonctionnement, continueraient d'avoir besoin d'une quantité d'énergie non compatible avec la transition.</i>	<i>En 2021, Epargne Pierre s'engage pour mesurer les consommations énergétiques de son patrimoine soumis au « décret tertiaire » (tous les bâtiments bureaux, commerces et activités d'une surface supérieure à 1000m²), ainsi que l'intégralité des actifs des fonds engagés dans une démarche ISR (au-delà des seules exigences réglementaires), afin d'identifier les actifs immobiliers qui pourraient être exposés à ce risque et de définir les actions adéquates à mener. Pour ce faire, la société de gestion s'appuie sur le consultant externe AEGILIM. Les remontées de consommations énergétique sont effectives, en 2021, sur plus de 90% du patrimoine en surface (m²) (voir indicateur de performance énergétique)</i>
	b) Adaptation au changement climatique	<i>Il s'agit du risque d'exposition d'un actif immobilier, au dérèglement climatique (mentionné dans les risques physiques).</i>	<i>Cf. Risque de changement climatique ci-dessus.</i>
	c) Utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines	<i>Non applicable aux actifs immobiliers.</i>	
	d) Transition vers une économie circulaire	<i>Il s'agit de la perte de valeur potentielle d'un actif immobilier liée au fait qu'il a été produit avec des matériaux non réutilisables ou non recyclables, et/ou dont la production nécessite des matériaux non réutilisés ou non recyclés.</i>	<i>Epargne Pierre demande à ses diverses Parties Prenantes, en particulier les entreprises de travaux et prestataires techniques, d'étudier pour tout projet de travaux hors entretien courant du patrimoine, les filières de réemploi et de recyclage des déchets. Pour appuyer cette démarche, en 2021 une charte « chantier propre » a été rédigée et transmise aux gestionnaires techniques pour application lors des gros chantier mais aussi travaux de maintenance.</i>
	e) Prévention et réduction de la pollution	<i>Dans le secteur du bâtiment, la principale exposition mentionnée par la Taxonomie Européenne concerne la pollution des sols. Ce risque concerne donc la perte de valeur d'un actif du fait de l'émission par ce dernier de pollution chimique du terrain et du sol sur lesquels il est construit.</i>	<i>Au cours du processus d'acquisition d'un actif immobilier, Epargne Pierre analyse l'historique de la pollution des sols et s'interdit d'acquiescer un actif susceptible de générer des émissions polluantes le rendant incompatible avec son usage, sauf si des actions de dépollutions sont envisagées.</i>
	f) Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	<i>Il s'agit de prendre en compte la perte de valeur potentielle d'un actif immobilier, dès lors que la société humaine et l'économie aura mis en place toutes les mesures nécessaires à la préservation de la biodiversité. Le secteur du bâtiment serait particulièrement affecté dans l'hypothèse de l'interdiction d'artificialisation nette des terres cultivables.</i>	<i>Epargne Pierre réalise une évaluation du Coefficient de Biotope de Surface sur les actifs et des actions favorisant la prise en compte de la biodiversité pour les actifs disposant de surfaces en pleine terre. La possibilité d'intégrer un espace favorisant la biodiversité est également étudiée.</i>
Risques de contentieux ou de responsabilité	<i>Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la société de gestion du fonds d'investissement immobilier au sens :</i> <ul style="list-style-type: none"> • Juridique, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur ; • Réputationnel, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la SGP. 	<i>Epargne Pierre intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et s'engage dans une démarche d'amélioration continue au-delà de la réglementation en vigueur à ce jour.</i>	

III. Prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité dans les phases d'acquisition et de gestion d'actifs

ATLAND Voisin s'est engagée dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine de sa SCPI Épargne Pierre, notamment dans le cadre de la labellisation ISR Immobilier. Lors des phases d'acquisition et de gestion d'un bâtiment, ATLAND Voisin (pour le compte de la SCPI Épargne Pierre) a fait l'exercice de hiérarchiser les principales incidences négatives de sa gestion, et prend ainsi en compte les incidences négatives suivantes :

> LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE :

Consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides (kWh par m2).

> L'EXISTENCE DE SCHÉMAS EXPLICATIFS (SYNOPTIQUES) DES DIVERS RÉSEAUX :

Présence ou non d'un synoptique par réseau et par zone (Parties Communes et Parties Privatives).

> LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE :

Emissions de gaz à effet de serre sur les périmètres 1 et 2 (kgCO2eq/m2).

> LES COMBUSTIBLES FOSSILES :

Pourcentage des investissements dans des biens immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.

> DISPOSITIFS DE TRI SÉLECTIF PRÉSENTS SUR

LE SITE :

Part des investissements dans des biens ne disposant pas, voire peu, d'un tri des déchets d'activité sur site.

> LA BIODIVERSITÉ :

Présence ou non d'aménagements faunistiques et/ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

> LA MOBILITÉ :

Pourcentage des investissements dans des biens immobiliers situés à plus de 800 mètres de transports en commun.

> LA SÉCURITÉ ET SANTÉ DES OCCUPANTS :

Part des investissements dans des biens n'ayant pas fait l'objet d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'eau et/ou de l'air.

> LES SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS :

Part des investissements dans des biens ne disposant pas, voire peu, de services aux occupants au sein du bâtiment et/ou à moins de 800 mètres.

> L'ACCESSIBILITÉ :

Part des investissements dans des biens n'étant pas traités (ou peu) en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

> LA RELATIONS UTILISATEURS :

Présence ou non de livret d'accueil et/ou de guides de bonnes pratiques à destination des occupants de l'actif.

> LA RÉSILIENCE DU BÂTIMENT :

Pourcentage des investissements dans des actifs soumis à des risques physiques qui pourraient être provoqués par le dérèglement climatique.

Ceci est illustré par la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers dans le cadre du label ISR présentée dans ce rapport extra financier.

En mai 2021 nous annonçons l'obtention du label « Investissement Socialement Responsable » pour ÉPARGNE PIERRE. Environ douze mois plus tard, nous avons le plaisir de présenter la première édition du rapport extra-financier. Nous y exposons la méthodologie et les actions menées sur le plan environnemental, social et de gouvernance.

Nous avons une responsabilité vis-à-vis de la société : En effet, l'immobilier est le premier émetteur de gaz à effet de serre au niveau national. Nous avons aussi une responsabilité vis-à-vis des associés d'ÉPARGNE PIERRE, pour valoriser leur capital à long terme. Agir sur les critères extra-financiers contribue à y répondre, car nous sommes convaincus que ces critères vont jouer un rôle de plus en plus prégnant dans la valeur immobilière future.

Nous le disions l'an dernier, la labélisation ISR constituait une étape. Elle matérialise nos convictions dans un cadre clair et reconnu où les efforts des différents acteurs peuvent converger. Un an plus tard, c'est un premier jalon que nous franchissons. Nous vous invitons à consulter le présent rapport extra-financier pour comprendre les actions menées pour votre SCPI. Car au final, ce sont les actions qui comptent.



SCPI ÉPARGNE PIERRE