

## MISE EN CONFORMITE REGLEMENT « DISCLOSURE » (OU « SFDR »)

Dénomination du produit : *Epargne Pierre Sophia*Identifiant d'entité juridique : *934 478 009 RCS Dijon*

## 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) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activité 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 ?

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

Atland Voisin s'est engagée dans une démarche de promotion des caractéristiques environnementales et sociales pour sa SCPI Epargne Pierre Sophia par la prise en compte des principales incidences négatives dans ses décisions d'investissements :

- Combustibles fossiles
- Efficacité énergétique
- Emissions de gaz à effet de serre : scope 1, 2 et total
- Intensité de consommation d'énergie
- Biodiversité
- Intensité des émissions de gaz à effet de serre

Lors des phases d'acquisition et de gestion d'un bâtiment, Atland Voisin (pour le compte de Epargne Pierre Sophia) prendra ainsi en compte les incidences négatives environnementales et sociales suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité :

- **Performance énergétique** : consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages rapportée au m<sup>2</sup>.
- **Emissions de gaz à effet de serre** : émissions de gaz à effet de serre rapportées au m<sup>2</sup>.
- **Gestion de l'eau** : présence d'équipements permettant une meilleure gestion de l'eau.
- **Biodiversité** : part du patrimoine bénéficiant d'un espace favorisant la biodiversité ou d'une action sur les espaces extérieurs végétalisés.
- **Mobilité** : part des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800m et part des actifs disposant de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique).

● ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?***

Non concerné – Epargne Pierre Sophia ne poursuit pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.

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

Non concerné – Epargne Pierre Sophia ne poursuit pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.

— ***Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?***

Non concerné – Epargne Pierre Sophia ne réalise pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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.

— Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?  
Description détaillée :

Non concerné – Epargne Pierre Sophia ne poursuit pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.

*La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.*

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

*Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.*



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

Oui, le produit financier prend en compte les principales incidences négatives détaillées dans le paragraphe précédent. Les informations sur la manière dont ces principales incidences négatives sont prises en compte seront publiées en annexe du rapport annuel, à compter de 2024 (pour ce qui concerne l'année 2023), puis chaque année suivante.

Non

**Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?**

● **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 ?**

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues par Epargne Pierre Santé, une grille d'évaluation ESG a été élaborée pour permettre le pilotage et le suivi

de l'évolution des actifs sur ces sujets et une démarche d'amélioration continue des actifs du fonds est mise en place.

● ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Dans le cadre d'une démarche de progression continue, a fortiori dans le secteur de l'immobilier, il n'y a pas de stratégie de réduction de l'univers d'investissement. En effet, dans Epargne Pierre Santé, la prise en compte des incidences négatives passe avant tout par des actions de gestion sur les sous-jacents permettant d'améliorer la note ESG de ces actifs.

● ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?***

Non concerné – Epargne Pierre Sophia n'investit pas dans des sociétés.

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.



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

Epargne Pierre Sophia est une SCPI à capital variable ayant pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que locatif, permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir la distribution d'un revenu récurrent et la valorisation du prix de la part.

Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

Epargne Pierre Sophia a pour objectif d'investir au sein de l'Union Européenne, au Royaume-Uni et en Suisse, et à titre principal en zone euro. Les actifs acquis seront en liens directs ou indirects avec les infrastructures de la santé (tels que centre de diagnostics, laboratoires, centre de recherche, pharmacies, hôpitaux, cliniques, centre d'hébergement pour le personnel soignant, centre de prise en charge de la dépendance, centre de formation, centres de cure...). Epargne Pierre Sophia pourra également acquérir des locaux de bureaux, commerciaux, d'activité ou logistiques dont l'objet social du locataire au moment de l'acquisition est en lien avec la santé ou destinés à le devenir à court terme. Dans le cas d'immeubles loués à plusieurs locataires, ces derniers devront majoritairement, au moment de l'acquisition, exercer une activité ayant un lien avec le secteur de la santé

Dans ce cadre, elle recherchera les biens qui lui permettront de constituer un patrimoine diversifié composé d'immeubles ou de fractions d'immeubles à vocation d'infrastructure de santé choisis notamment en raison de leur activité, **leur localisation, de leur desserte par les réseaux de transports, et de leur capacité à satisfaire les besoins sanitaires de la population.**

Cette stratégie de localisation géographique et de diversification s'inscrit dans une optique de gestion du patrimoine sur le long terme selon le déroulement des cycles qui caractérisent l'évolution des marchés immobiliers.

Elle détiendra ses actifs de manière directe (pleine propriété, copropriété, indivision, volumes) et/ou indirecte, en propre, ou par le biais de co-investissements avec des opérateurs,

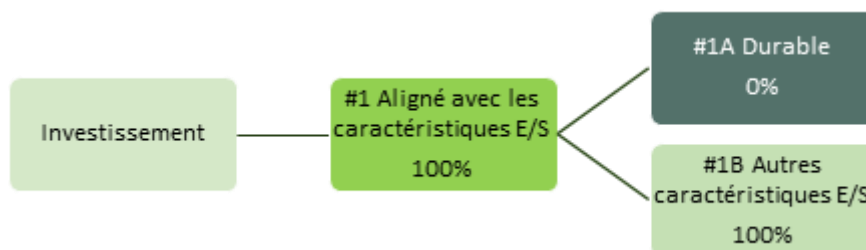
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

gestionnaires ou investisseurs tiers. Les immeubles seront acquis achevés ou en état futur d'achèvement.

Plus précisément, Epargne Pierre Sophia pourra détenir :

- des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif d'Epargne Pierre Sophia , conformément à l'article R.214-115 I du Code monétaire et financier ;
- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier d'Epargne Pierre Sophia, tel que prévu à l'article R.214-115 II du Code monétaire et financier
- des instruments financiers, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant et des instruments de couverture dans le cadre de sa stratégie d'endettement, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier (articles L. 214-115, R. 214-155-1 et suivants) et dans les limites fixées par l'Assemblée Générale.

L'ensemble des investissements de la SCPI promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales.



Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

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

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

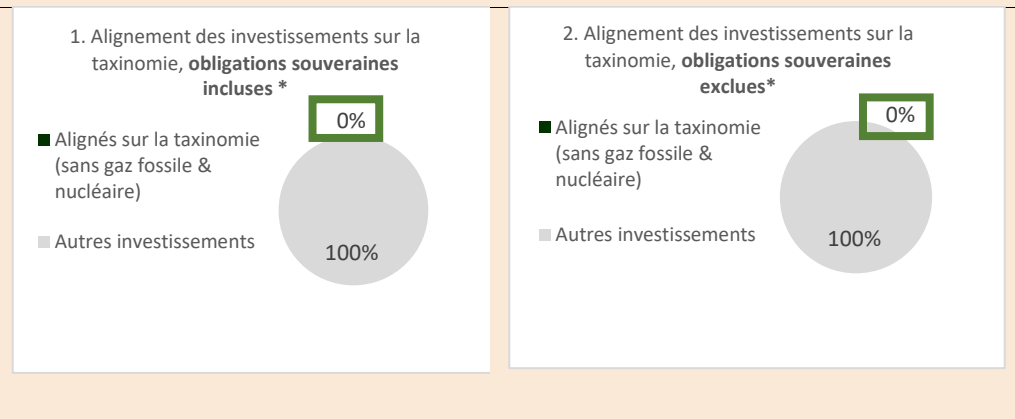
Non concerné – Epargne Pierre Sophia n'utilise pas de produits dérivés.



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

Epargne Pierre Sophia est aligné à 0% dans la mesure où il ne réalise pas d'investissement durable.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



### ● Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Epargne Pierre Sophia ne réalise pas d'investissement dans des activités transitoires ou habilitantes.



### ● Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non concerné - Epargne Pierre Sophia ne réalise pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.



### ● Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Epargne Pierre Sophia ne réalise pas d'investissement durable sur le plan social au sens du règlement SFDR.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental. Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



**Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?**

L'ensemble des investissements du fonds promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales.



**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 ?**

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

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

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?***

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

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

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

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

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.



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

De plus amples informations sur le produit sont disponibles sur le site internet : <https://atland-voisin.com/>

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