

Rapport extra-financier 2024

2024 : l'énergie, le carbone
et la biodiversité comme cap

ATLAND
VOISIN





Vue extérieure de l'immeuble Filab
à Saint-Apollinaire (Épargne Pierre)

Temps forts 2025

JANVIER 2025



Poursuite du déploiement de bornes pour véhicules électriques, pour faire passer le parc de 823 à 1 079 bornes à fin 2025 (Épargne Pierre)

FÉVRIER 2025



Préparation à la labellisation du fonds Épargne Pierre Sophia : stratégie, procédures et documentation, en vue d'une labellisation au 2nd semestre 2025

AVRIL 2025



Désignation d'une entreprise pour le suivi des consommations énergétiques hors France

JUIN 2025



Lancement du 2^{ème} appel d'offre sur les études de biodiversité

SEPTEMBRE 2025



Mise en place prévue des aménagements et équipes pour redynamiser la biodiversité sur les actifs

01

Introduction

Prise de parole
et vision des dirigeantsP.05

Présentation et explications
du label ISRP.07

02

Épargne Pierre

Présentation
d'Épargne PierreP.11

Plan d'action ESGP.14

Mesure de la performance du fonds.. P.18

Zoom sur 15 actifs du fonds.....P.22

03

Épargne Pierre Europe

Présentation
d'Épargne Pierre EuropeP.35

Plan d'action ESGP.37

Mesure de la performance du fonds..P.39

Zoom sur 15 actifs du fonds.....P.43

04

Déclic ISR

La biodiversité, tu protégeras.....P.56

La valeur verte, tu évalueras.....P.58

Mot des Dirigeants



Chers associés,

Les derniers mois nous ont montré que le chemin vers la transition énergétique et climatique était loin d'être acquis. Malgré ce contexte chahuté, nous maintenons nos engagements et agissons avec constance et pragmatisme. Dans l'intérêt à long terme de nos clients.

Rappelons-le : l'argent que nous gérons pour le compte des 68 000 associés¹ de nos 4 SCPI est investi dans des immeubles de typologie ou de nature différentes, avec une stratégie de détention longue. Car cet horizon est en phase avec l'objectif de perception de revenus complémentaires réguliers (objectif non garanti) et de fructification du capital (objectif non garanti).

L'intérêt de nos clients est donc en ligne avec l'enjeu d'adaptation du patrimoine sur la durée. Investir c'est aussi maintenir, faire des travaux, améliorer. L'immobilier est une expertise qui se déploie au sein d'une vision. La pérennité des revenus locatifs (non garantis) des SCPI passe principalement par l'adaptation des immeubles, pour qu'ils répondent aux attentes évolutives des entreprises.

L'adaptation au changement climatique est une de ces attentes, car elle correspond au besoin de confort d'utilisation et de maîtrise des charges. Quelle entreprise voudrait héberger ces activités dans un immeuble qui se transformera en « étuve » chaque été, ou dont les charges exploseront faute de maîtrise des consommations ? Ces besoins sont incontestables, et ils guident notre politique de gestion ESG/ISR.

Le label ISR, octroyé à Épargne Pierre depuis 2021 et à Épargne Pierre Europe depuis 2023, en est la partie la plus visible. C'est le cadre de référence qui permet à la fois de bâtir cette politique en cohérence avec le patrimoine de nos SCPI, et de déployer des actions tout en mesurant

l'impact dans la durée. Ce rapport en fait partie, en ceci qu'il contribue à la transparence de l'information qui est la condition de la confiance.

En 2024, nous avons progressé vers une meilleure efficacité énergétique et carbone, tout en renforçant notre travail en matière de biodiversité.

Afin d'illustrer notre propos, arrêtons-nous sur notre SCPI Épargne Pierre, qui compte plus de 400 actifs. Au 31 décembre 2024, nous avons porté à 94% la part du patrimoine² faisant l'objet d'une remontée des consommations énergétiques et des émissions de carbone, pour les parties communes et pour les parties privatives. Sur le plan de la mobilité électrique, à fin 2024 nous avons plus de 500 places de stationnement équipées de bornes de recharge de véhicule électrique ; et 573 supplémentaires sont en cours d'étude/de déploiement. Et la biodiversité fut un autre axe de travail central, que nous vous invitons à appréhender en lisant le mot de notre responsable RSE.

Nous continuerons ce travail dans les années à venir, en agissant là où convergent les besoins des entreprises locataires et vos intérêts à long terme d'associés investisseurs.

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE - photo de gauche (Président)
et **Martin JACQUESSON** - photo de droite
(Directeur général Délégué)

Achévé de rédiger le 6 juin 2025³

“ Nous maintenons nos engagements et agissons avec constance et pragmatisme. Dans l'intérêt à long terme de nos clients ”

Chiffres clés*

90%

du patrimoine immobilier géré par ATLAND Voisin est engagé dans une démarche ISR.

Cela représente :

3 milliards d'euros

de patrimoine sous gestion ISR.

25% des immeubles d'Épargne Pierre

bénéficient d'un ou plusieurs certifications ou labels environnementaux, qui contribuent à leur attractivité locative⁴

⁴ sur la base du patrimoine mesuré en valeur vénale
* Données au 31/12/2024

¹ Donnée au 31 mars 2025

² Sur la base du patrimoine mesuré en m²

³ Les fonctions entre parenthèses sont celles en vigueur à la date de rédaction.

Mot de la Responsable RSE

Chers associés,

La préservation du vivant contribue pleinement à la résilience de nos villes et, *in fine*, à la valeur durable de votre patrimoine.

Réintroduire le vivant, c'est :

- Atténuer les risques climatiques – des sols perméables et végétalisés améliorent la capacité d'adaptation face aux épisodes de canicule et ou d'inondation ;
- Améliorer le confort des utilisateurs – l'ombrage et l'évapotranspiration abaissent la température ressentie ;
- Renforcer l'attractivité locative – les entreprises recherchent des sites capables de conjuguer performance environnementale et qualité de vie.

Une approche pragmatique : prioriser en fonction du potentiel, mesurer l'impact

Depuis 2022, nous avons appliqué à plus de 130 actifs une grille d'analyse croisant observation du vivant, données naturalistes, réglementation et facteurs de risque.

Cette approche débouche sur des fiches techniques et des plans d'action précisant, pour chaque actif, les aménagements à réaliser (nichoirs, hôtels à insectes, haies nourricières, gestion adaptée des espaces verts, etc.) et les indicateurs de suivi associés.

Par ailleurs, cela se mesure dans la progression des indicateurs que vous pouvez découvrir dans le présent rapport.

Regard vers 2025 et 2026 : accélérer et partager

L'année à venir verra :

- Le déploiement pilote d'un outil dédié à la biodiversité, sur une dizaine d'actifs, pour fiabiliser nos indicateurs d'impact ;
- Huit nouvelles études écologiques afin de porter à 50% la part du patrimoine diagnostiquée en profondeur d'ici 2026 ;
- Le déploiement d'aménagements, d'équipements ou d'une gestion adaptée des espaces verts pour redynamiser la biodiversité.

En conjuguant expertise scientifique, priorisation et mesure, et gouvernance partenariale, nous ancrons la biodiversité au cœur de notre feuille de route ESG. Votre confiance nous permet d'entreprendre cette transformation de long terme ; nous la poursuivrons avec la même exigence qui guide l'ensemble de nos actions.

Stéphanie LANDOUAR

Responsable RSE d'ATLAND Voisin



“ Nous ancrons la biodiversité au cœur de notre feuille de route ESG ”

Chiffres clés*

130

actifs avec un plan d'action dédié à la biodiversité dont

16

sites prioritaires

8

nouvelles études écologiques programmées en 2025

* Données au 31/12/2024

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 d'Investissement 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 annuels de suivi.

Les objectifs du Label ISR

Accélérer
l'amélioration du parc
immobilier existant

Distinguer les fonds
investissant dans les actifs
les plus performants
en matière Environnementale,
Sociale et de Gouvernance
(ESG)

Inciter les Sociétés
de Gestion à fixer des
objectifs extra-financiers
pour leurs fonds

Les 3 axes de travail du label ISR Évaluer, Agir, Communiquer

1. Évaluer



Définir les objectifs
recherchés
par le fonds

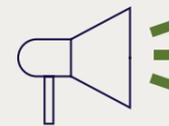


Établir une grille
de notation
extra-financière ESG

2. Agir



Engager les parties
prenantes



Informar
les investisseurs

3. Communiquer



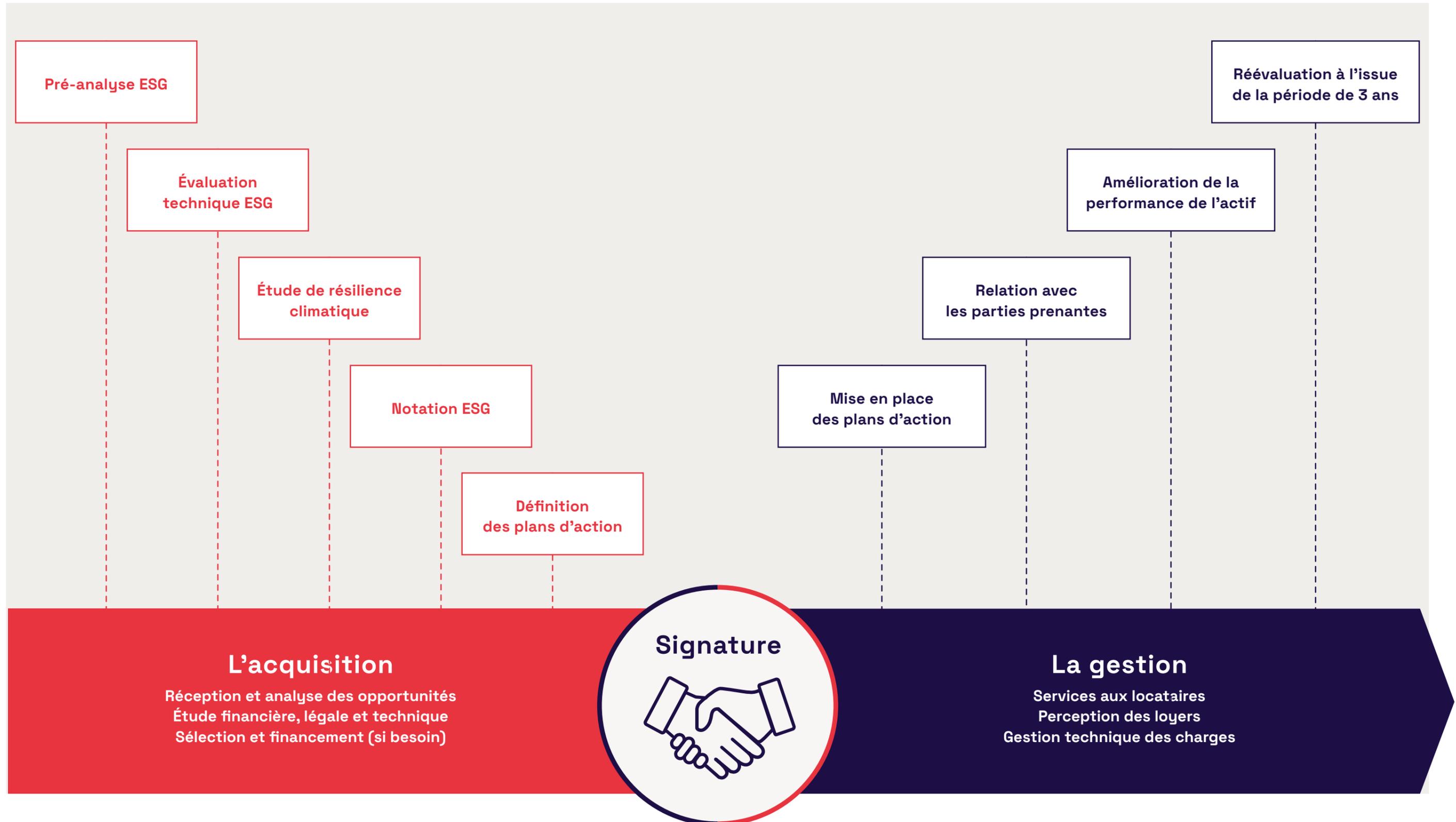
Intégrer les critères ESG
dans la construction et la vie
du portefeuille



Mettre en évidence
les indicateurs
d'impacts positifs

Cycle de vie d'un actif

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



Le label ISR impose un cadre méthodologique commun

Étape 1

Définir une grille de critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance). Les critères sont choisis de façon à correspondre au type de patrimoine et de façon à converger avec les objectifs généraux du label ISR (ex : réduire les consommations d'énergie).

La grille doit comprendre au moins 8 critères incluant obligatoirement :

-  • Consommations d'énergie (volet Environnement)
-  • Émissions de carbone (volet Environnement)
-  • Mobilité ou santé/confort des occupants (volet Social)
-  • Gestion de la chaîne d'approvisionnement (volet Gouvernance)

Étape 2

Choisir une pondération entre les piliers E, S, et G, et noter tous les actifs de la SCPI. Déterminer une note seuil cohérente par rapport au niveau moyen du patrimoine, tout en prenant en compte des références de marché là où cela est possible.

Étape 3

Catégoriser les actifs en deux groupes :

Les actifs « *best-in-class* » d'un côté (ayant une note supérieure ou égale à la note seuil), et les actifs « *best-in-progress* » de l'autre (note inférieure à la note seuil).



« *Best-in-class* »

Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la Société de Gestion devra, à minima, maintenir ces actifs à la même note.



« *Best-in-progress* »

Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'actions d'amélioration sur 3 ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds ou d'augmenter la note d'au moins 20 points.

Étape 4

Définir et déployer un plan d'actions sur 3 ans pour chaque actif, avec d'une part les actions relatives au plan d'amélioration général systématiquement déployé sur chaque actif indépendamment de la note obtenue, et d'autre part les actions dites « spécifiques » pour les actifs pour lesquels cela s'avère nécessaire. L'idée étant de permettre aux actifs « *best-in-progress* » de s'améliorer de 20 points ou d'atteindre la note seuil du fonds, et aux actifs « *best-in-class* » de maintenir leurs performances ESG.

Ce travail est ensuite appliqué à chaque acquisition.



**Vue extérieure de l'immeuble Unity
à Nancy (Épargne Pierre)**

Pour Épargne Pierre, 45 critères ESG sont utilisés pour l'évaluation des actifs

E  **ENVIRONNEMENT**

22 critères

40%

Réduire l'empreinte environnementale du patrimoine

- Maîtriser et réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des actifs ;
- Maîtriser et réduire la consommation d'eau des actifs ;
- Préserver et redynamiser la biodiversité au sein du patrimoine et privilégier des actifs en harmonie avec leur environnement immédiat.

S  **SOCIAL**

11 critères

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 » demandées par les utilisateurs (vélo...);
- Encourager l'usage des véhicules électriques via le déploiement d'équipements adaptés dans les actifs ;
- Améliorer la qualité de vie des locataires : mesure de la qualité de l'eau et de l'air.

G  **GOVERNANCE**

12 critères

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 ;
- Intégrer les enjeux de résilience climatique pour limiter les risques liés aux changements physiques et de transition du changement climatique.

Un travail important de revue des données ESG par l'ensemble des équipes concernées en interne est en cours. Les données ESG présentées dans ce rapport reflètent l'état d'avancement à date et sont susceptibles d'évoluer une fois la revue finalisée.

Le patrimoine du fonds

Épargne Pierre se distingue par le fort degré de diversification et mutualisation de son patrimoine, avec plus de 400 actifs loués à plus de 1 000 entreprises (au 31/03/2025). Avec une autre particularité : sa stratégie qui fait la part belle aux métropoles et à leurs régions, dont les marchés immobiliers se sont caractérisés par leur équilibre entre offre et demande. Autant d'ingrédients qui contribuent à la visibilité sur les revenus distribués aux associés de la SCPI.

Immeubles et locataires



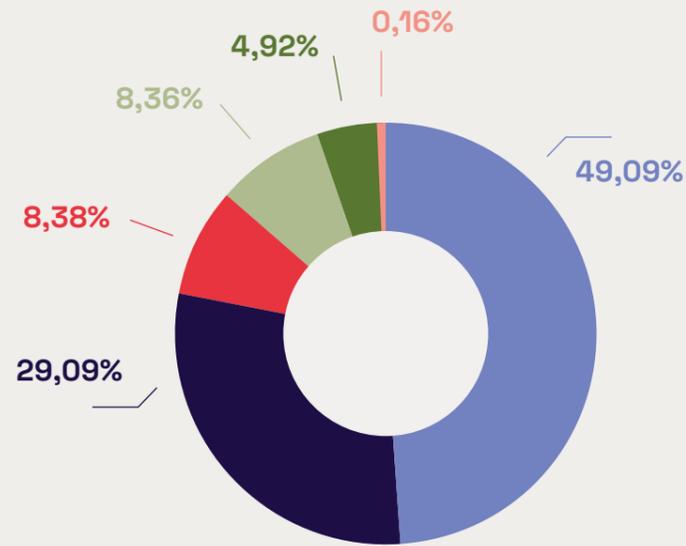
410
Immeubles
(hors VEFA)



1 030
Locataires

Répartition sectorielle

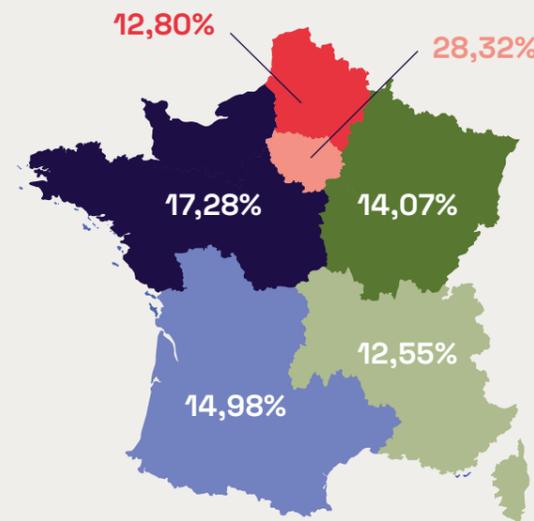
(en % des valeurs vénales)*



- Bureaux
- Commerces
- Activités et entrepôts
- Hôtels, tourisme
- Santé, éducation
- Résidentiel, alternatif

Répartition géographique

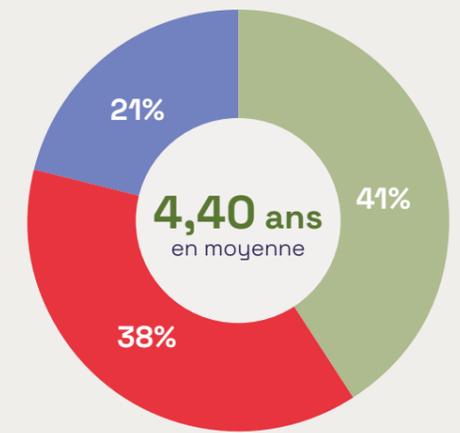
(en % des valeurs vénales)



- Nord
- Paris - Île-de-France
- Nord-Est
- Nord-Ouest
- Sud-Ouest
- Sud-Est

Baux

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

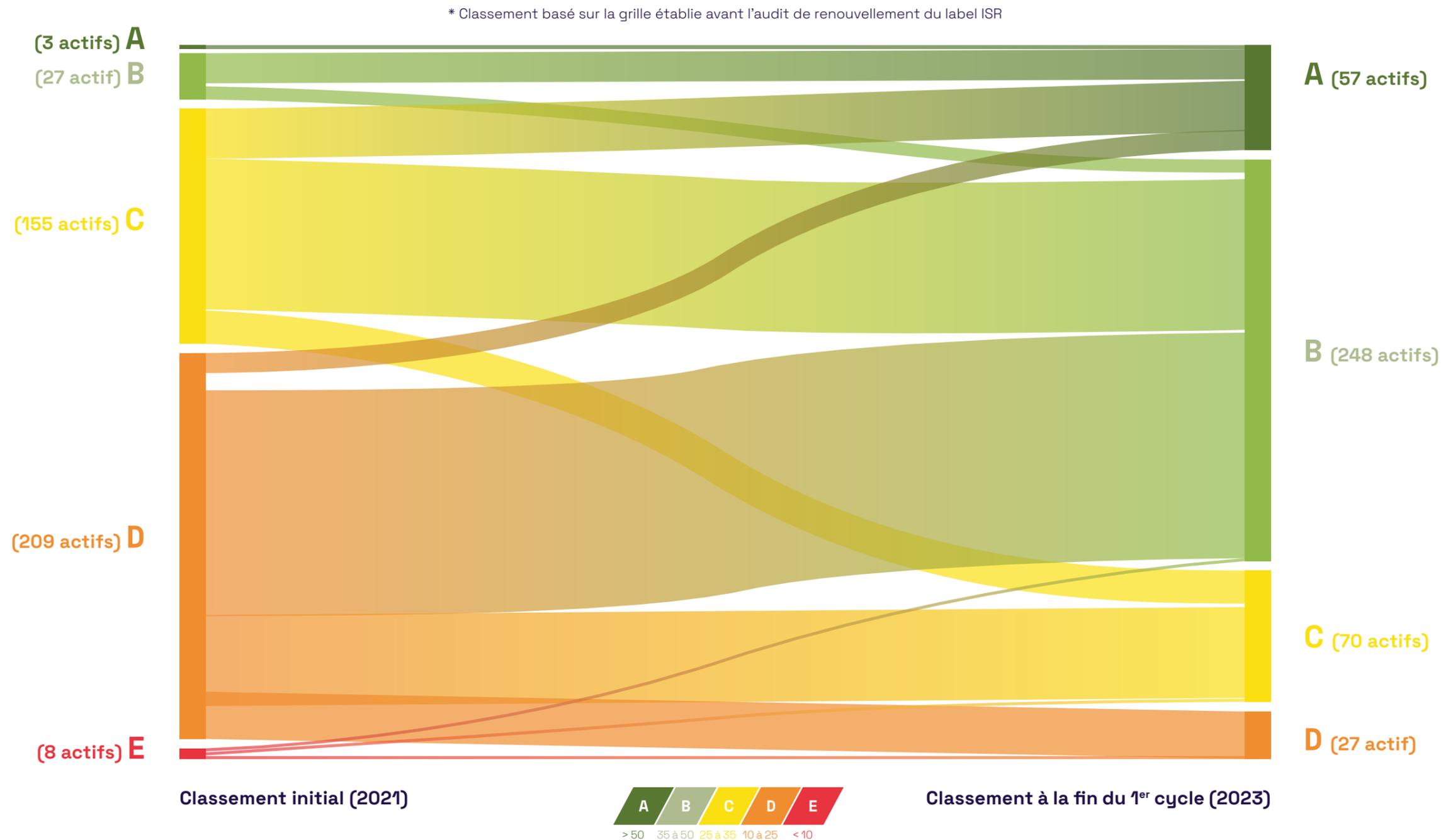


- 0-3 ans
- 3-6 ans
- > 6 ans

*Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'Achèvement)
Données au 31/03/2025

D'où l'on vient ? Un rappel visuel des progrès accomplis lors du 1^{er} cycle (2021-2023)

ATLAND Voisin a mis en place un « classement ESG* » des actifs détenus par Épargne Pierre. Chaque actif se voit classé dans une catégorie, de A à E, en fonction de sa note ESG. Cette présentation permet de visualiser facilement les progrès enregistrés entre 2021 et 2023, c'est à dire tout au long du premier cycle de labélisation ISR. En lisant de gauche à droite, on constate la progression sur la quasi-totalité de nos actifs. Relevons notamment que plus aucun actif n'était classé E, et que la majorité des actifs se trouvait dans la catégorie B à l'issue de ce premier cycle.



Notre plan d'action

Pilier E

La démarche ISR définie pour Épargne Pierre repose sur 45 critères ESG servant à noter les actifs et à déterminer des plans d'actions ciblés. Par ailleurs, un plan d'action général a été construit autour de six axes principaux : la biodiversité, la performance énergétique, la sécurité et santé des occupants, la gestion de la chaîne d'approvisionnement, les relations avec les utilisateurs, et la résilience des bâtiments. Chaque axe fait l'objet d'un suivi chiffré qui nous permet de mesurer notre progression d'année en année sur l'ensemble de notre patrimoine. **Dans la présente page, nous vous invitons à découvrir le plan d'action portant sur le pilier « Environnement ».**

E 	Démarche	Indicateurs (en valeur vénale)		
Performance énergétique	ATLAND Voisin effectue un recensement exhaustif des consommations énergétiques. 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 privatives), ainsi que les quotes-parts des lots intégrés dans des copropriétés (AFUL ⁽¹⁾ ou ASL ⁽²⁾). Avec les consommations d'énergie tout fluide, tout usage, nous avons la possibilité de calculer les émissions de GES associés.	Taux de couverture du suivi global de la consommation d'énergie 2023 :  90% 2024 :  94% Objectif 2026 :  90%		
Biodiversité	Le plan d'action prévoit une analyse de la biodiversité pour tous les actifs dont le Coefficient de Biotope de Surface (CBS) est supérieur ou égale à 0,3. Ce diagnostic permet de programmer une action de préservation de la biodiversité dont l'installation d'équipement favorisant la biodiversité.	Part du patrimoine qui intègre au moins un équipement favorisant la biodiversité 2023 :  23,01% 2024 :  23,82% Objectif 2026 ⁽³⁾ :  80%		

Zoom sur nos actions emblématiques



La gestion de l'eau

La gestion de l'eau est un sujet sous tension dans de nombreuses régions de France, depuis plusieurs années. Depuis 3 ans, ATLAND Voisin recense les équipements hydroéconomiques présents dans de nombreuses régions, ainsi que les types de comptage en place. Ce travail nous a permis, en 2024, de prioriser certains actifs immobiliers et de définir des plans d'action ciblés pour réduire leur consommation d'eau.



Actions sur la biodiversité

À la suite des études écologiques menées sur 16 actifs, ainsi que de l'analyse réalisée sur 100 actifs en vue de la pose d'équipements, des entreprises spécialisées (paysagistes ou experts en biodiversité) ont été sollicitées pour évaluer les coûts d'installation et les modalités de mise en œuvre. Cette démarche mobilise l'ensemble de la chaîne technique : responsables techniques internes, assistants ou gestionnaires techniques, et, lorsque nécessaire, les gestionnaires immobiliers des locataires, afin d'assurer une coordination efficace et la bonne intégration des solutions retenues.



Bornes pour voitures électriques

À la suite des actions menées en 2022, le groupe de travail a rencontré plusieurs prestataires proposant des modèles économiques différenciés pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques. Deux d'entre eux ont été sélectionnés pour leur capacité à répondre efficacement aux spécificités des typologies d'actifs visés, notamment les immeubles de bureaux et les *retail parks*.

⁽¹⁾ AFUL : Association Foncière Urbaine Libre

⁽²⁾ ASL : Association Syndicale Libre

⁽³⁾ Objectif calculé sur les actifs ayant un espace vert extérieur

Notre plan d'action

Pilier S

La démarche ISR définie pour Épargne Pierre repose sur 45 critères ESG servant à noter les actifs et à déterminer des plans d'actions ciblés. Par ailleurs, un plan d'action général a été construit autour de six axes principaux : la biodiversité, la performance énergétique, la sécurité et santé des occupants, la gestion de la chaîne d'approvisionnement, les relations avec les utilisateurs, et la résilience des bâtiments. Chaque axe fait l'objet d'un suivi chiffré qui nous permet de mesurer notre progression d'année en année sur l'ensemble de notre patrimoine. **Dans la présente page, nous vous invitons à découvrir le plan d'action portant sur le pilier « Social ».**

S 	Démarche	Indicateurs (en valeur vénale)		
Mobilité	Pour accompagner et promouvoir l'usage des mobilités alternatives et bas carbone, de nouveaux indicateurs sont calculés. Ces indicateurs sont supérieurs à l'objectif de 2026.	Part du patrimoine disposant de facilités pour les mobilités douces (vélo, trottinette, voiture électrique). 2023 76,20%	2024 77,54%	Objectif 2026 40%
Sécurité et santé des occupants	Les locataires et gestionnaires d'immeubles jouent un rôle clé dans l'atteinte des objectifs de santé et de sécurité des occupants. À ce titre, ils sont mobilisés pour la réalisation de mesures de la qualité de l'air et/ou de l'eau. Ces mesures doivent être conformes à la réglementation en vigueur, dater de moins de trois ans, être transmises aux intervenants concernés, et donner lieu, le cas échéant, à des actions de mise en conformité en cas de résultats non satisfaisants.	Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'eau et/ou l'air 2023 57,44%	2024 57,65%	Objectif 2026 50%

Zoom sur nos actions emblématiques



Mesures de la qualité de l'air et de l'eau

À la suite des campagnes de mesure de la qualité de l'air et de l'eau menées dans le cadre de notre démarche ISR, des actions correctives ont été engagées. De nombreux courriers ont été adressés aux locataires afin de leur communiquer les résultats, les sensibiliser aux enjeux identifiés et leur proposer la mise en œuvre de travaux adaptés : assainissement des réseaux, maintenance ou contrôle des équipements concernés.



Équipements favorisant la mobilité douce

Pour répondre aux évolutions réglementaires et aux nouveaux usages en matière de mobilité, un critère dédié à l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques a été intégré à la grille ISR d'Épargne Pierre. Un objectif a été fixé : équiper 40% des actifs d'ici 2026. Cette démarche s'inscrit dans la continuité du travail mené avec plusieurs prestataires, principalement sur des actifs monolocataires, où la demande des locataires — notamment des enseignes telles que Jardiland, Buffalo Grill ou Castorama — s'est révélée particulièrement forte.

Notre plan d'action

Pilier G

La démarche ISR définie pour Épargne Pierre repose sur 45 critères ESG servant à noter les actifs et à déterminer des plans d'actions ciblés. Par ailleurs, un plan d'action général a été construit autour de six axes principaux : la biodiversité, la performance énergétique, la sécurité et santé des occupants, la gestion de la chaîne d'approvisionnement, les relations avec les utilisateurs, et la résilience des bâtiments. Chaque axe fait l'objet d'un suivi chiffré qui nous permet de mesurer notre progression d'année en année sur l'ensemble de notre patrimoine. **Dans la présente page, nous vous invitons à découvrir le plan d'action portant sur le pilier « Gouvernance ».**

G 	Démarche	Indicateurs (en valeur vénale)		
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Les objectifs ISR sont systématiquement intégrés aux mandats de gestion technique, au fil de leur renégociation ou lors de la signature de nouveaux contrats. En 2024, 100% des actifs concernés par cette démarche intègrent désormais des clauses ESG dans leur mandat de gestion. Cela représente 67,55% du patrimoine en valeur vénale en 2024, un niveau relativement stable par rapport à 2023 (68,59%).	Part du patrimoine concerné qui intègre des clauses « ESG » dans les mandats de gestion technique 2023 100%	2024 100%	Objectif 2026 100%
Résilience du bâtiment	Le plan d'action défini par ATLAND Voisin prévoit une caractérisation de la sensibilité des bâtiments aux différents risques climatiques.	Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude de résilience climatique 2023 95,51%	2024 93,01%	Objectif 2026 100%

Zoom sur nos actions emblématiques

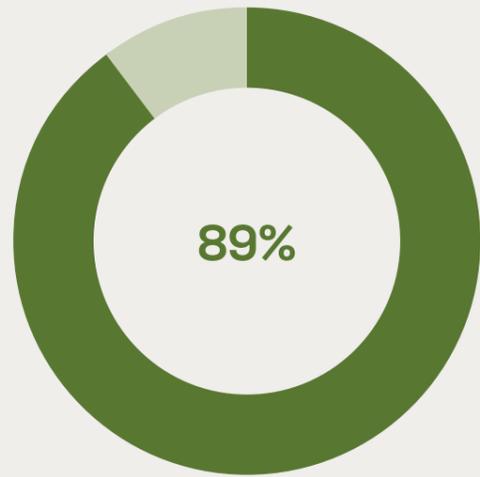


Résilience climatique

ATLAND Voisin a réalisé des premiers audits de résilience climatique dans le cadre d'un projet pilote, auquel se sont ajoutés deux autres audits complémentaires : un audit énergétique et un audit biodiversité. Cette approche intégrée a permis de constater que de nombreuses actions mises en œuvre présentent des bénéfices croisés, impactant positivement au moins deux des trois thématiques évaluées.

Les indicateurs du pilier environnement (E)

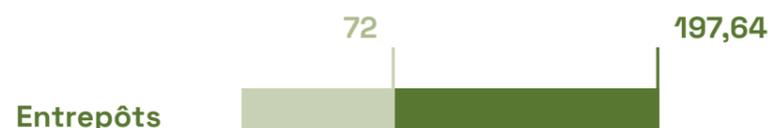
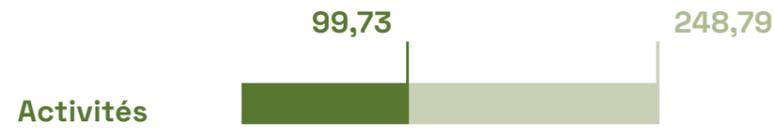
Taux de couverture en % des valeurs vénales



Au 31/12/2024, 89% du patrimoine d'Épargne Pierre (en valeur vénale) fait l'objet d'un suivi fiable de la consommation d'énergie. Les données incomplètes ou peu fiables (performances anormalement élevées, manque de points, de tantièmes, de factures...) ont été exclues. Le suivi énergétique est un indicateur identifié comme surperformant pour le fonds, qui a atteint son objectif de couverture. Les indicateurs Énergie et Carbone sont surperformants par rapport au benchmark de l'OID.

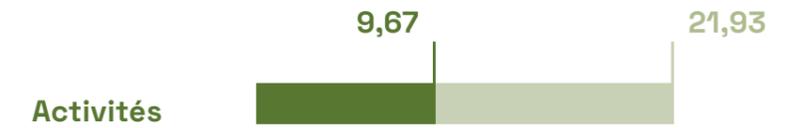
* Pour le calcul de la performance environnementale de la catégorie « Bureaux », l'actif mixte (bureau - centre de recherche) écarté l'année dernière a été réintégré cette année au fonds. C'est la raison pour laquelle celle-ci est supérieure à la référence du marché et à la performance de l'an dernier. La catégorie « Entrepôts » comprend, comme les années précédentes, des actifs de typologies « Entrepôts » et « Logistique ». Une nouvelle catégorie « Hôtellerie de plein air » est reportée cette année, correspondant à la catégorie « Hôtel » de la référence de l'OID.

A. Indicateur énergie



Consommation du fonds en kWh_{EF} / m² / an / Réf. de marché 2024 en kWh_{EF} / m² / an (source : OID)

B. Indicateur carbone



Consommation du fonds en kg éq CO₂ / m² / Réf. de marché 2024 en kg éq CO₂ / m² (source : OID)

Mesure de la performance extra-financière du fonds en 7 indicateurs ESG

Les indicateurs présentés ci-dessous portent sur 98,56% du patrimoine en valeur vénale qui bénéficient d'une évaluation ESG fiabilisée. Pour rappel, en 2023 ce taux de couverture était de 98,74% pour tous les indicateurs.

Critères	Indicateurs	2023	2024	Actions en cours ou réalisées
E  ENVIRONNEMENT	Consommation d'eau Part des actifs équipés de dispositifs hydro-économes.	45,79%	52,38%	D'ici fin 2026, Épargne Pierre a pour objectif d'équiper au moins 80% de son patrimoine en dispositifs hydro-économes, et de remonter les consommations d'eau sur au moins 50% de son patrimoine.
	Biodiversité Part des actifs en valeur vénale bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité*.	23,01%	23,82%	En 2024, des équipements spécifiques déterminés par l'écologue sont en cours de déploiement sur 31,19% du patrimoine du fonds; et des études écologiques ont été réalisées par Sintéo sur 7% du patrimoine découlant sur des préconisations en cours de déploiement. En 2025, des études écologiques complémentaires sont prévues sur 12% du patrimoine. D'ici fin 2026, Épargne Pierre a pour objectif de doter d'un équipement favorisant la biodiversité 80% des actifs disposant d'un espace vert.
S  SOCIAL	Accessibilité Part des actifs présentant au moins un transport en commun à moins de 800 m.	75,88%	78,50%	Dans le cadre du Plan Pluriannuel de Travaux ESG (PPAT ESG) en cours, l'installation de nouvelles infrastructures dédiées aux mobilités dites « douces » (vélos, vélos électriques, trottinettes, etc.) est prévue pour 8 actifs supplémentaires. Au 31/12/2024, 77,54% des actifs du fonds disposent déjà de facilités favorisant l'usage des mobilités douces.
	Sécurité, confort des occupants Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude/mesure de la qualité de l'air et d'eau.	57,44%	57,65%	Dans le PPAT ESG actuel, des mesures de la qualité de l'eau et/ou de l'air - nouvelles ou complémentaires - sont prévues sur 29,39% du patrimoine. Et conformément aux engagements pris, l'objectif est d'atteindre une couverture d'au moins 50% du patrimoine d'ici fin 2026.
	Véhicules électriques Part des actifs disposant de bornes de recharge pour les véhicules électriques.	Non calculé	49,14%	D'ici fin 2026, l'objectif est d'équiper 40% des actifs d'Épargne Pierre en bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE), afin de favoriser la transition vers une mobilité plus durable. Nous avons atteint l'objectif fixé.
G  GOVERNANCE	Gestion de la chaîne d'approvisionnement Part des actifs dont l'administrateur des biens dispose d'une clause ESG dans son contrat.	100%	100%	À ce jour, 100% des actifs concernés (c'est à dire 67,55% du patrimoine en valeur vénale ayant des mandataires techniques) intègrent des clauses ESG spécifiques dans les contrats de Gestion Technique et de Charges (GTC) ou d'Assistance Technique (AT). L'objectif est d'étendre cette démarche à 90% du patrimoine du fonds (en valeur vénale) d'ici fin 2026, via des mandats de gestion technique incluant des engagements ESG dédiés.
	Résilience du bâtiment Part des actifs ayant bénéficié d'une étude de résilience climatique.	95,01%	93,01%	D'ici fin 2026, nous prévoyons de réaliser des études de résilience climatique sur 100% du patrimoine du fonds, afin d'évaluer la vulnérabilité des actifs face aux risques physiques liés au changement climatique.

*indicateur calculé sur l'ensemble du patrimoine

Engagement des 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, Épargnants, 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.

Parties Prenantes	Enjeux	Actions engagées	Taux d'avancement au 31/12/2024
 Épargnants	Anti-corruption et éthique des affaires	Procédure LCB-FT (Loi Contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme).	100% des futurs épargnants sont informés de la procédure interne lié au blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
	Transparence des données extra-financières	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rédaction du rapport annuel et du Code de Transparence ; ➤ Mise à jour du site Internet. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rédaction et diffusion du rapport annuel, du Code de Transparence et du rapport extra-financier sur le site Internet de la Société de Gestion ; ➤ Mise à jour du site Internet de la Société de Gestion et de la documentation relative à sa démarche ISR (Code de Transparence, Politique d'engagement et Méthodologie d'évaluation ESG).
 Locataires	Optimisation énergétique	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Recensement et mise en place d'une plateforme de mesure des consommations d'énergie ; ➤ Mise en place de contrats de garantie d'origine avec les fournisseurs pour alimenter les immeubles en énergie renouvelable. 	94% du patrimoine (en m ²) d'Épargne Pierre est couvert par la mesure des consommations d'énergie et par le calcul des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) induites par ces consommations énergétiques.
	Confort et satisfaction	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Étude de faisabilité pour promouvoir la mobilité douce et les bornes de recharge pour voitures électriques ; ➤ Organisation de Comités Verts avec les locataires signataires d'une annexe environnementale sans gestion technique déléguée. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une étude technique a permis de comparer plusieurs fournisseurs de bornes de recharge ; un opérateur a été sélectionné (Allego), et nous étudions la possibilité de collaborer avec un autre opérateur (Bump) ; ➤ Des Comités Verts sont organisés avec les locataires signataires d'une Annexe Environnementale. Un tableau de suivi est régulièrement mis à jour par les Responsables Techniques/équipe ISR.
	Responsabilité des locataires en matière environnementale	Production et déploiement d'un guide des gestes éco-responsables.	➤ 100% des actifs acquis (en valeur vénale) disposent d'un guide des gestes éco-responsables, disponible via l'outil Bazimo.

Engagement des parties prenantes (suite)

Parties Prenantes	Enjeux	Actions engagées	Taux d'avancement au 31/12/2024
 Collaborateurs	Diffusion des enjeux ESG de la Société de Gestion	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Formation des équipes Investissements, Techniques, Asset, Contrôle Interne et Commerciaux ; ➤ Intégration des nouveaux arrivants avec présentation de la Société de Gestion et remise de documentation sur les pratiques et politique RSE de l'entreprise. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 100% : Les collaborateurs d'ATLAND Voisin ont bénéficié de formations relatives à la démarche ISR en 2021, 2022, 2023 et 2024 ; ➤ Les nouveaux arrivants bénéficient systématiquement d'une réunion d'intégration avec présentation de la Société de Gestion et remise de documentation sur les pratiques et la politique RSE de l'entreprise.
 Gestionnaires d'immeubles / Asset manager	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Optimisation énergétique ➤ Sécurité et santé des occupants ➤ Respect de la réglementation ➤ Préservation de la biodiversité ➤ Suivi des contrôles réglementaires 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Intégration de clauses ESG dans les mandats ; ➤ Évaluations annuelles des Gestionnaires ; ➤ Organisation de Comités Verts ; ➤ Diffusion du guide des gestes éco-responsables aux locataires. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 100% des actifs faisant l'objet d'un mandat avec un gestionnaire technique et/ou un assistant technique bénéficient de l'intégration de clauses ESG dans leurs contrats de maintenance (soit 67,55% du patrimoine en valeur vénale) ; ➤ Les gestionnaires de bien concernés par un mandat ont été évalués sur l'exercice 2024 sur la réactivité et la pertinence de leurs réponses dans le cadre de l'application du plan de progrès ESG ; ➤ Rédaction de rapports annuels reprenant notamment les actions ISR et intégration de mesures correctives (au besoin) au plan d'actions des immeubles concernés.
 Entreprises de travaux / MOD / Promoteurs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Respect de la réglementation ➤ Chantiers propres et respectueux de l'environnement 	<p>Mise en place d'une Charte Chantier Propre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Condition d'application de la Charte Chantier Propre : dès qu'un chantier dépasse un chiffre d'affaires de 5 000 € de travaux, la Charte Chantier Propre est systématiquement intégrée aux documents administratifs obligatoires signés par les entreprises de travaux via le logiciel PROVIGIS.

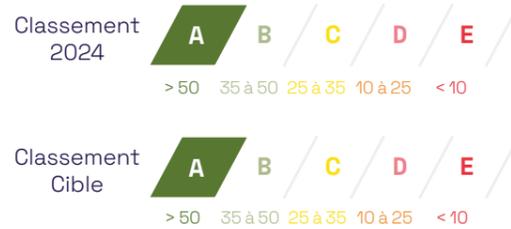
Évaluation des actifs du fonds

Conformément au label ISR, les pages qui suivent vous présentent les 5 actifs les plus performants en matière ESG, les 5 actifs les moins performants en matière ESG et les 5 actifs les plus importants en valeur vénale. Pour ces 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 21 critères (parmi les 45 constituant la grille). Un « classement ESG* » de A à E est utilisé pour identifier les notes initiales et les notes cibles de chaque actif. S'il s'avère que le plan d'amélioration général n'est pas suffisant pour permettre à l'actif d'atteindre la note seuil du fonds, des actions dites « spécifiques », en lien avec les objectifs ISR poursuivis par le fonds acquéreur, sont prévues - telles que des mesures de la qualité de l'air et des mesures de la qualité de l'eau.

Performance	Actif	Prix AEM	Date d'acquisition	Typologie et surface	Locataire(s)	Classement ESG actuel*	Classement ESG cible
Les 5 actifs les plus performants en matière ESG	Le V - Versailles (p.22)	95 M€	Mai 2023	Mixte, 16 100 m ²	Multilocataires	(A) > 50	(A) > 50
	Scénéo - Bezons (p.24)	48 M€	Juin 2019	Bureaux et commerces, 11 720 m ²	Multilocataires	(A) > 50	(A) > 50
	Unity - Nancy (p.25)	11M M€	Décembre 2023	Bureaux, 3 500 m ²	Multilocataires	(A) > 50	(A) > 50
	Omega - Saint-Ouen (p.23)	137 M€	Septembre 2021	Bureaux, 16 783 m ²	ALSTOM Transports	(A) > 50	(A) > 50
	Olympe - Toulouse (p.26)	64 M€	Septembre 2020	Bureaux, 43 727 m ²	Groupe Pierre Fabre	(A) > 50	(A) > 50
Les 5 actifs les moins performants en matière ESG	Flunch - Cholet (p.29)	2,1 M€	Janvier 2024	<i>Retail Park</i> , 947 m ²	Flunch	(D) 10 à 25	(B) 35 à 50
	Colas - Sillingy (Annecy) (p.31)	2,4 M€	Décembre 2023	Activités, 1 321 m ²	Colas SA	(D) 10 à 25	(B) 35 à 50
	Camping aux pommiers - Beauvoir (p.30)	4,6 M€	Septembre 2023	Hôtellerie de plein air, 870 m ²	Homair Vacances	(D) 10 à 25	(B) 35 à 50
	Colas - Hertzling (p.32)	588 K€	Décembre 2022	Activités, 730 m ²	Colas SA	(D) 10 à 25	(B) 35 à 50
	Colas - Abbeville (p.33)	302 K€	Décembre 2022	Activités, 338 m ²	Colas sSA	(D) 10 à 25	(B) 35 à 50
Les 5 actifs les plus importants en valeur vénale	Omega - Saint-Ouen (p.23)	137 M€	Septembre 2021	Bureaux, 16 783 m ²	ALSTOM Transports	(A) > 50	(A) > 50
	Le V - Versailles (p.22)	95 M€	Mai 2023	Mixte, 16 100 m ²	Multilocataires	(A) > 50	(A) > 50
	Respiro - Nanterre (p.27)	80 M€	Mai 2020	Bureaux, 11 173 m ²	VINCI France Habitat	(A) > 50	(A) > 50
	Olympe - Toulouse (p.26)	64 M€	Septembre 2020	Bureaux, 43 727 m ²	Groupe Pierre Fabre	(A) > 50	(A) > 50
	Carré Plaza - Bobigny (p.28)	68 M€	Juin 2021	Mixte, 16 993 m ²	Multilocataires	(B) 35 à 50	(B) 35 à 50

Le V - Versailles (78)

2-12 Parvis Colonel Arnaud Beltram, 78000 Versailles



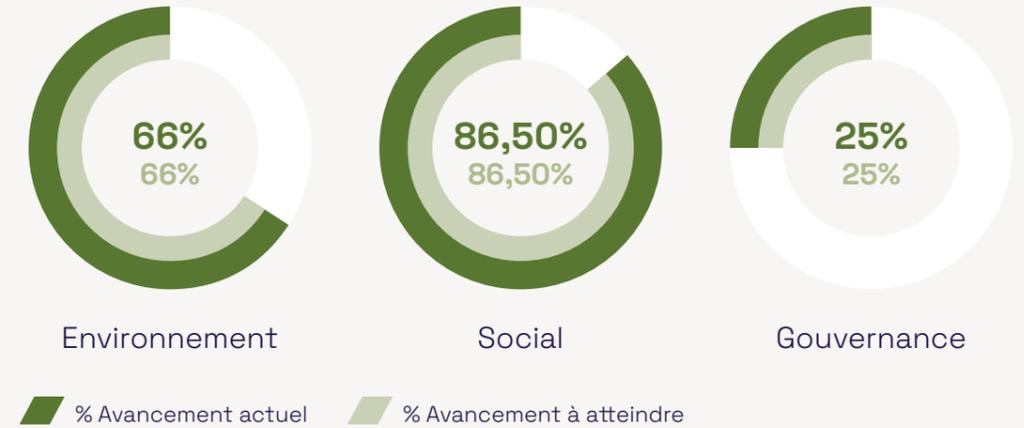
- Immeuble mixte (bureaux / commerce / enseignement)
- Locataires : Multilocataires
- 16 100 m²
- Date d'acquisition : mai 2023

Commentaires

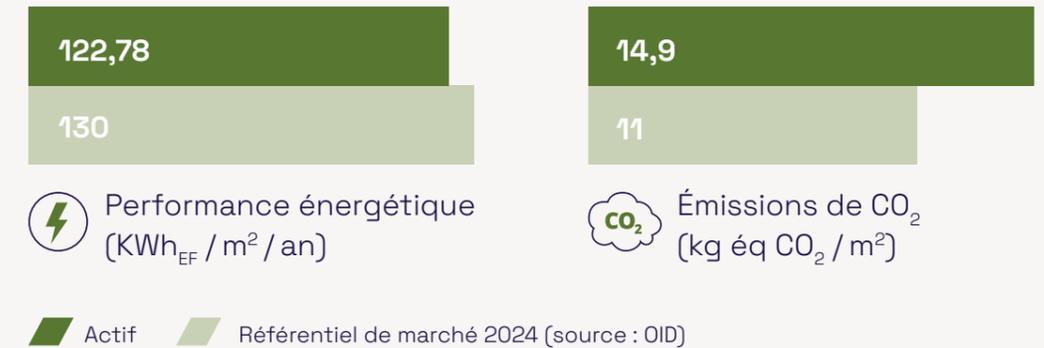
L'immeuble V est un immeuble mixte (bureaux / commerce / enseignement) situé au coeur de Versailles. Grâce à son implantation face à la Gare des Chantiers, intégralement rénovée en 2019, ses occupants bénéficient d'une accessibilité privilégiée les reliant aux principaux pôles parisiens en moins de 30 minutes. L'immeuble, au sein du nouveau pôle d'échanges multimodal, offre à ses occupants de nombreux services et une performance environnementale exemplaire, étant certifié BREEAM Excellent et Effinergie + RT2012 -40%. Lors de son acquisition,

nous avons constaté de nombreuses qualités ESG au sein de l'actif: présence d'un système de gestion centralisé des équipements techniques, alimentation en énergie renouvelable, présence d'équipements favorisant la biodiversité, etc. Depuis l'acquisition, nous avons effectué la remontée des consommations énergétiques, calculé les émissions de gaz à effet de serre associées, mis à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques éco-responsables et calculé le coefficient de biotope de surface.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

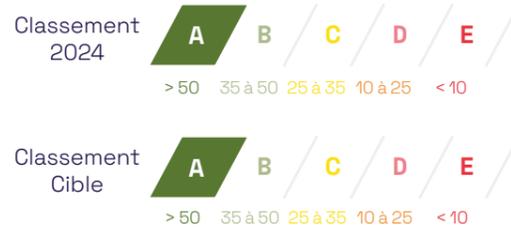


Actions réalisées



Omega - Saint-Ouen (93)

48 rue Albert Dhalenne, 93400 Saint-Ouen



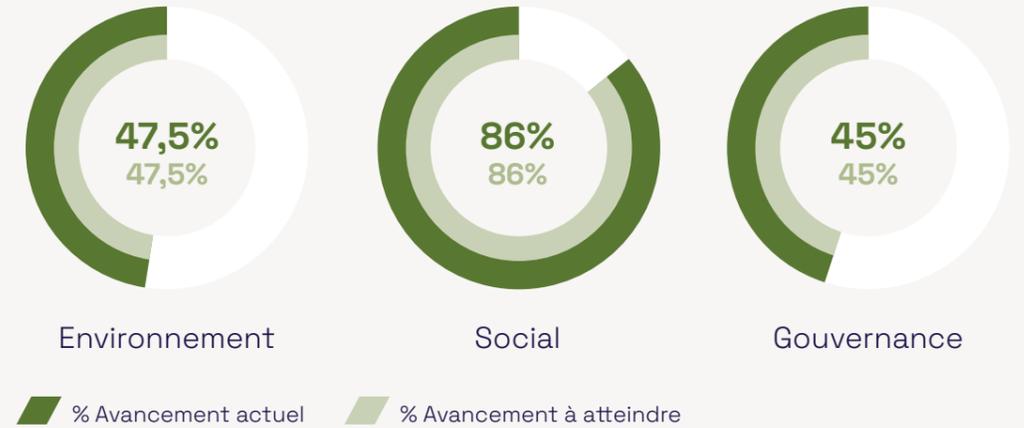
- Bureaux
- Locataire : ALSTOM Transports
- 16 783 m²
- Date d'acquisition : septembre 2021

Commentaires

Labellisé 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. Lors de son acquisition, nous avons identifié un ensemble d'éléments favorables à la performance ESG : une large offre de services au sein du bâtiment (restauration, cafétéria, espaces VIP, conciergerie, vestiaires, etc.), la présence de nombreux transports à proximité, la mise à disposition d'installations pour l'usage des mobilités douces. Nous avons également

mené des actions supplémentaires - telles que le calcul du coefficient de biotope par surface, ou encore l'intégration de clauses ESG spécifiques dans les contrats des mandataires techniques - afin de pérenniser sa performance extra-financière.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds



Actions réalisées

- Remontées des consommations énergétiques
- Récupération des schémas synoptiques
- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Calcul du coefficient de biotope de surface (CBS)
- Intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires
- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables
- Mise en place d'un livret d'accueil de l'occupant
- Réalisation d'une étude de résilience climatique

Scénéo - Bezons (95)

1 rue Julius et Ethel Rosenberg, 95870 Bezons



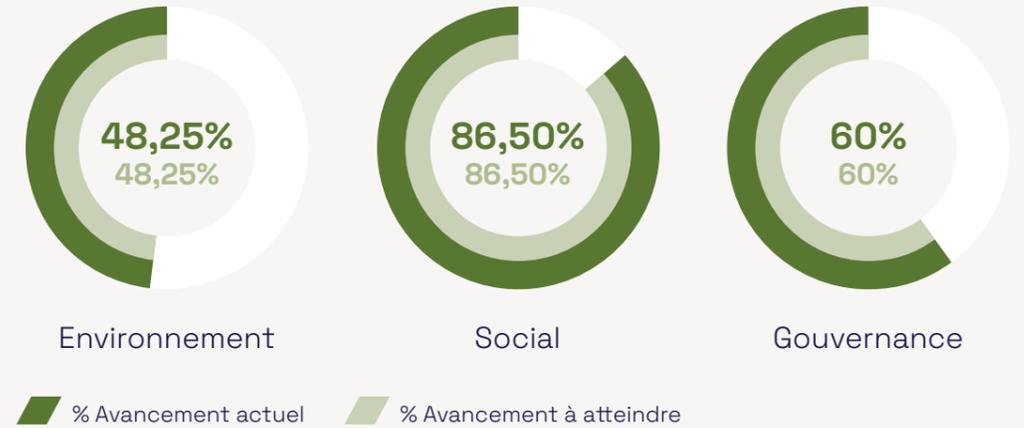
- Bureaux et commerces
- Locataires : Multilocataires
- 11 720 m²
- Date d'acquisition : juin 2019

Commentaires

Cet immeuble neuf fait partie du nouveau quartier des bords de Seine de Bezons, il est facilement accessible par le tramway et dispose de nombreux services internes: restaurant inter-entreprise, business club et parkings souterrains. Il a également été certifié à plusieurs reprises: HQE construction, BREEAM excellent, BBC Effinergie et WELL Core and Shell. Lors de l'évaluation ESG initiale, nous avons pu constater que l'actif présentait de nombreuses qualités: présence d'un système de pilotage centralisé des équipements techniques, présence de sous

comptages d'eau par usage, excellente desserte via les transports en commun, présence d'un local pour les mobilités douces, etc. Nous avons depuis mis en place un certain nombre d'actions ESG: remontées des consommations énergétiques, mesure des émissions de gaz à effet de serre induites par les consommations énergétiques, calcul du coefficient de biotope de surface, réalisation d'une étude de résilience climatique, etc. Nous travaillons actuellement à l'installation d'un équipement spécifique favorisant la biodiversité.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

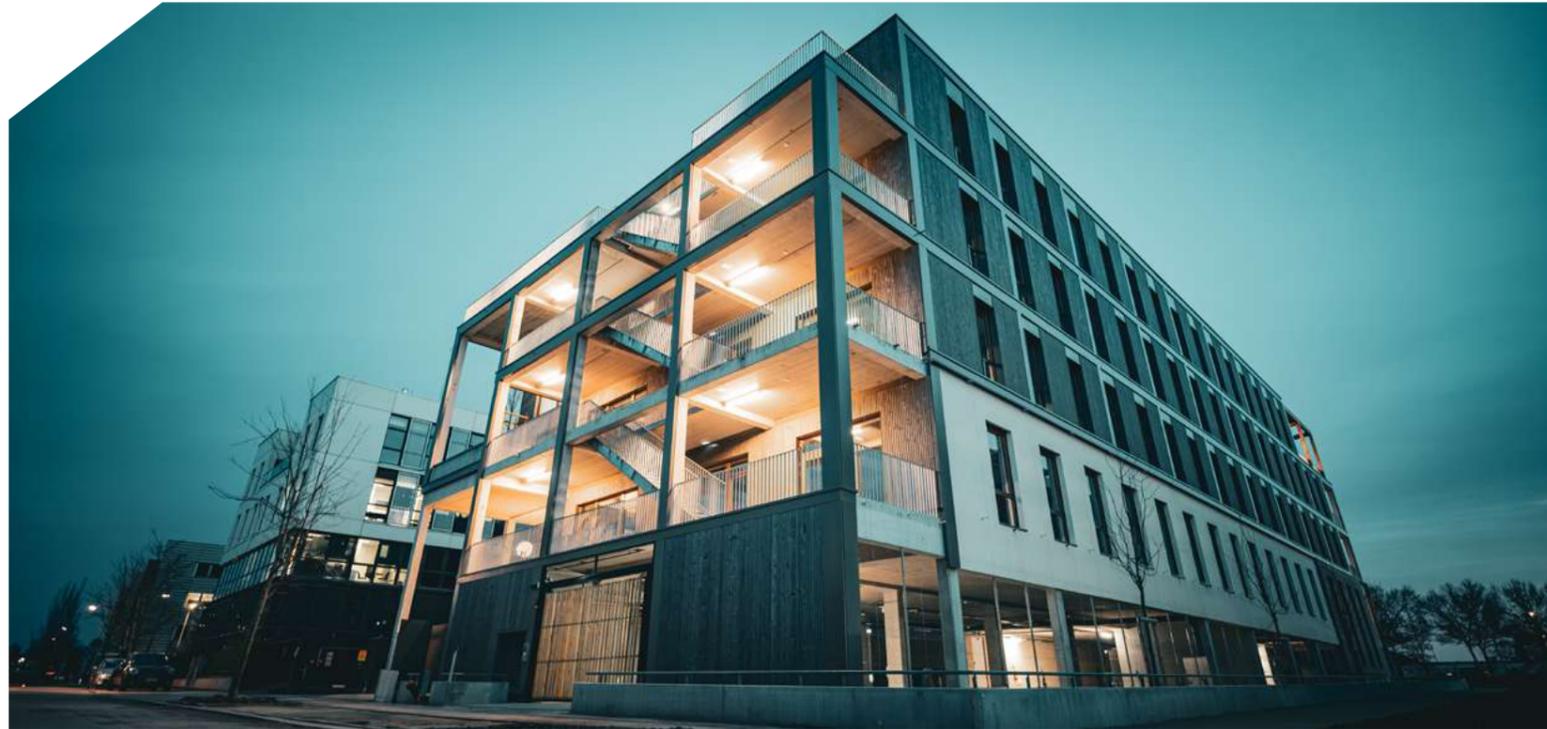
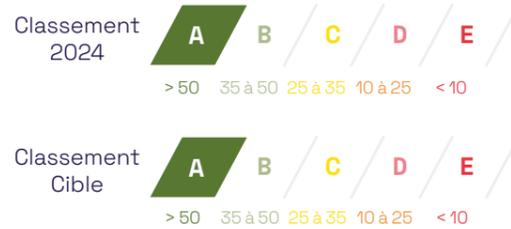


Actions réalisées



Unity - Nancy (54)

34 rue des Cinq Piquets, 54000 Nancy



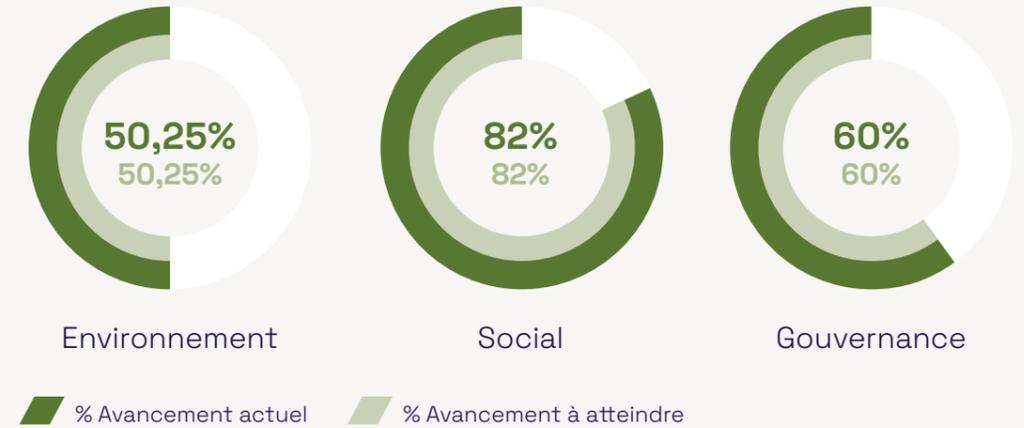
- Bureaux
- Locataires : Colas SA et Bouygues
- 3 500 m²
- Date d'acquisition : terrain acquis en 2020, travaux lancés en juin 2022 et livraison en décembre 2023

Commentaires

Cet immeuble a été construit sur une parcelle d'un actif acquis en 2020. Cette opération permet de renforcer la présence d'Épargne Pierre au sein du quartier Rives de Meurthe, un quartier tertiaire dynamique, situé à proximité immédiate du centre-ville de la métropole de Nancy et de la gare TGV. L'architecture contemporaine en ossature bois matérialise sa dimension environnementale, qui se traduit aussi par le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone), BIOSOURCE et HQE Très Bon. Nous avons conçu l'actif de façon à

intégrer un système de pilotage centralisé des équipements techniques, l'alimentation de l'immeuble en énergie renouvelable, la présence de transports à proximité, l'accessibilité PMR, etc. A la livraison, nous avons également réalisé des mesures de la qualité de l'eau et de l'air sur le site.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

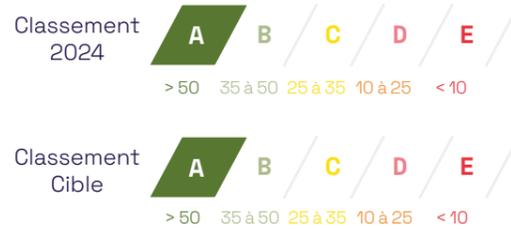


Actions réalisées



Olympe - Toulouse (31)

3 avenue Hubert Curien, 31100 Toulouse



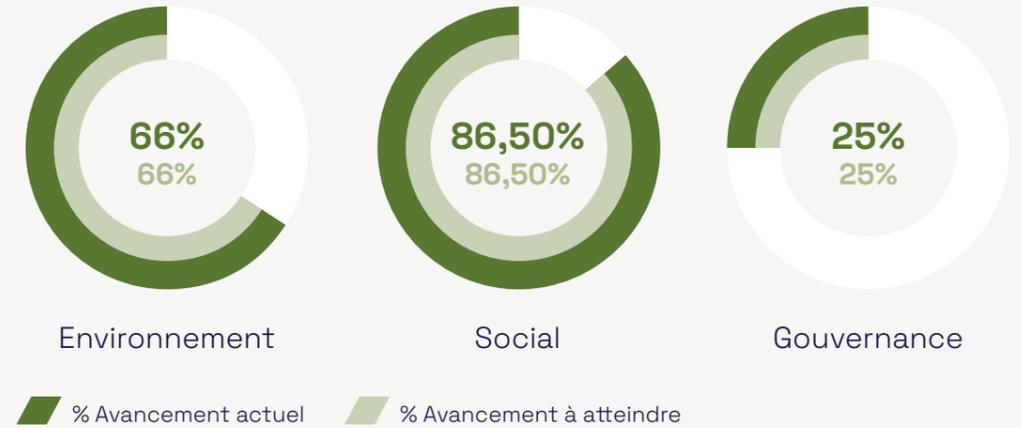
- Bureaux
- Locataire : Groupe Pierre Fabre
- 43 727 m²
- Date d'acquisition : septembre 2020

Commentaires

Cet ensemble immobilier, situé dans le quartier de l'Oncopole à Toulouse, rassemble sous forme de campus des acteurs régionaux impliqués dans la lutte contre le cancer. L'actif présente des qualités indéniables, que nous avons su valoriser par le biais d'une synergie avec le locataire : présence d'un système de contrôle centralisé des équipements techniques, présence d'équipements hydro-économiques sur la totalité des sites, présence d'équipements favorisant la biodiversité, mise à disposition de services pour l'usage des mobilités douces, etc. De plus, nous

avons installé des filtres solaires sur la verrière dans le but de réduire les consommations énergétiques induites par la climatisation du lieu et d'améliorer le confort des utilisateurs. Enfin, un projet d'ombrières photovoltaïques en autoconsommation totale est en cours de lancement sur le site, qui permettra de produire l'équivalent de la consommation de plus de 600 foyers par an.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds



Actions réalisées

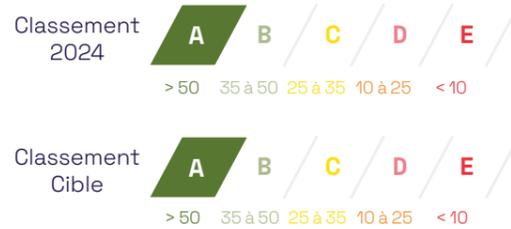
- Remontées des consommations énergétiques
- Récupération des schémas synoptiques
- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Remontées des consommations d'eau
- Calcul du coefficient de biotope de surface (CBS)
- Réalisation d'une étude de faisabilité d'implantation ENR
- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables
- Réalisation d'une étude de résilience climatique

Actions prévues

- Remontées des consommations d'eau
- Réalisation d'une étude de résilience climatique

Respiro - Nanterre (92)

85 Rue henri barbusse, 92000 Nanterre



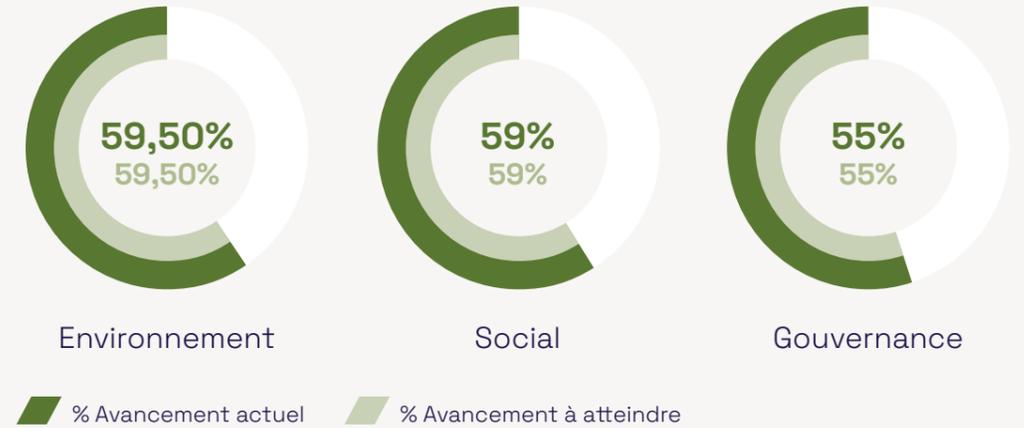
- Bureaux
- Locataire : VINCI France Habitat IDF
- 11 173 m²
- Date d'acquisition : mai 2020

Commentaires

Cet immeuble bénéficie d'une triple certification environnementale BREEAM Excellent, HQE – BBC Efficacité Très Bon et BBC. Idéalement situé au sein d'un pôle tertiaire porteur et très bien connecté du Croissant Ouest, il dispose également d'un restaurant inter entreprise, d'une salle de sport, d'une cafétéria et d'un local à vélos sécurisé. C'est l'ensemble de ces qualités que nous avons fait valoir lors de l'évaluation ESG de cet actif. Nous avons par la suite mené des actions diverses afin de maintenir sa performance ESG - par exemple : remontées des

consommations énergétiques, calcul des émissions de gaz à effet de serre associées, mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques éco-responsables, réalisation d'une étude de résilience climatiques, intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires techniques, etc.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO₂ du fonds

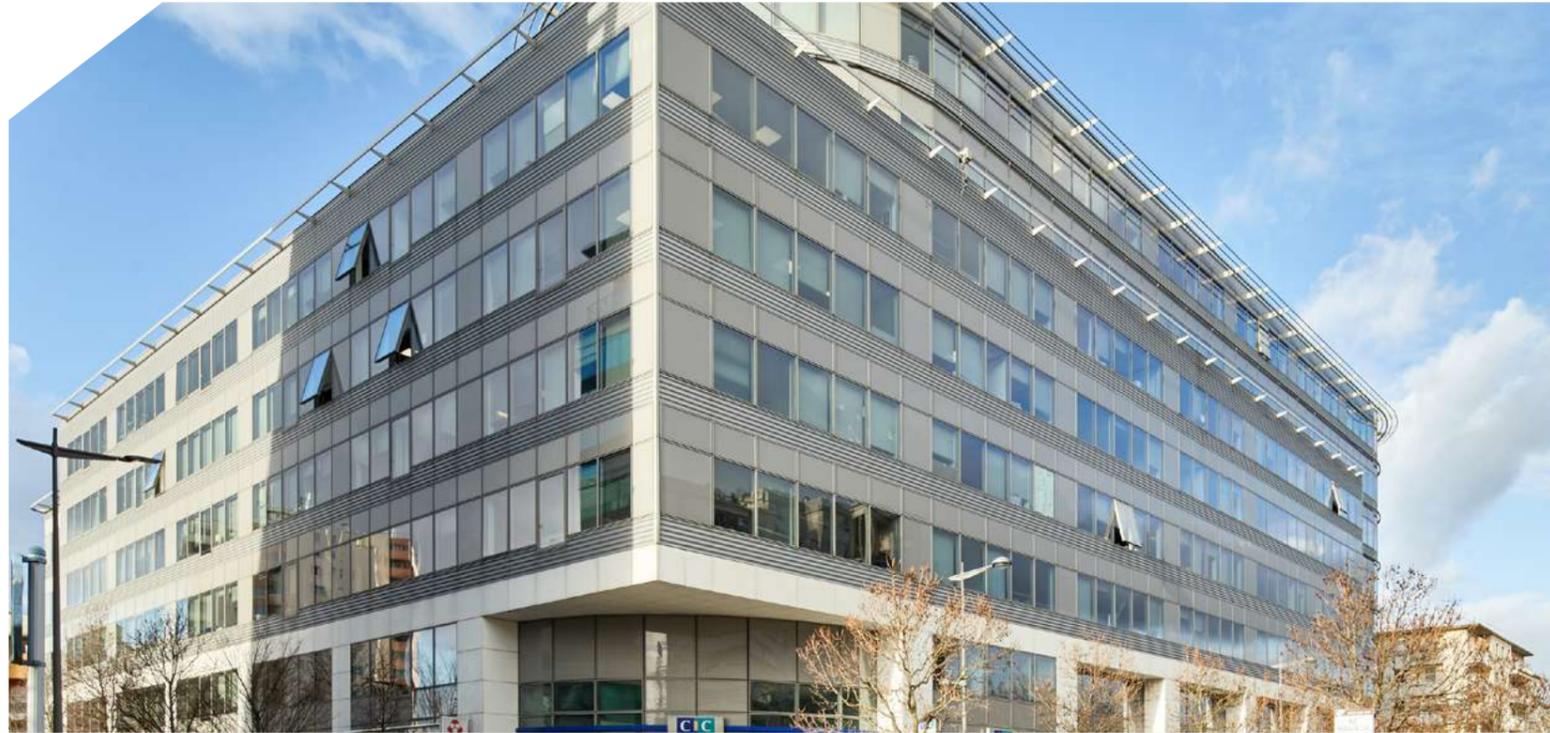


Actions réalisées



Carré Plaza - Bobigny (93)

15 Promenade Jean Rostand, 93000 Bobigny



- Bureaux, RIE et commerces
- Locataires : Multilocataires

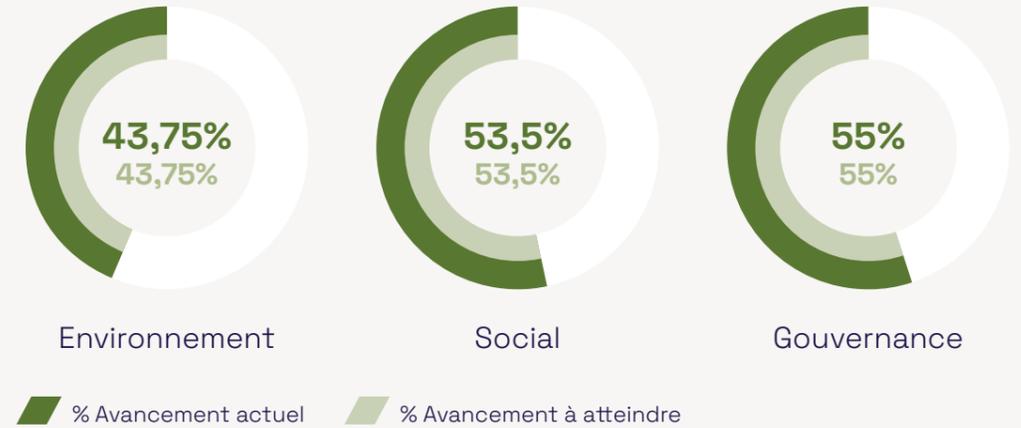
- 16 993 m²
- Date d'acquisition : juin 2021

Commentaires

Cet ensemble immobilier livré en 2010 est situé au coeur du pôle administratif de la ville de Bobigny. Lors de son évaluation ESG initiale, nous avons pu constater les atouts suivants: présence de nombreux transports en commun et services à proximité, mise à disposition de services pour les mobilités douces, présence d'équipements hydro économes, etc. Des actions ont été menées ces dernières années afin de maintenir sa performance ESG - telles que : la remontée des consommations énergétiques, le calcul des émissions de gaz à effet de serre in-

duites par les consommations énergétiques, la réalisation d'une étude de résilience climatique, le calcul du coefficient de surface. Nous prévoyons actuellement d'installer un équipement spécifique pour favoriser la biodiversité.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

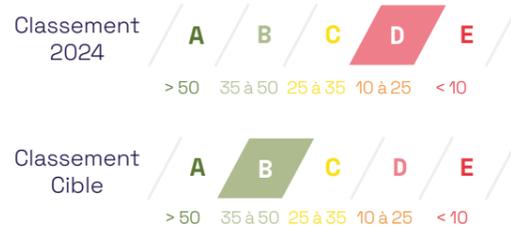


Actions réalisées

- Remontées des consommations énergétiques
- Récupération des schémas synoptiques
- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Calcul du coefficient de biotope de surface (CBS)
- Intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires
- Remontées des consommations d'eau
- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables
- Réalisation d'une étude de résilience climatique

Flunch - Cholet (49)

2 rue d'Anjou, 49300 Cholet



- Retail Park
- Locataire : Flunch

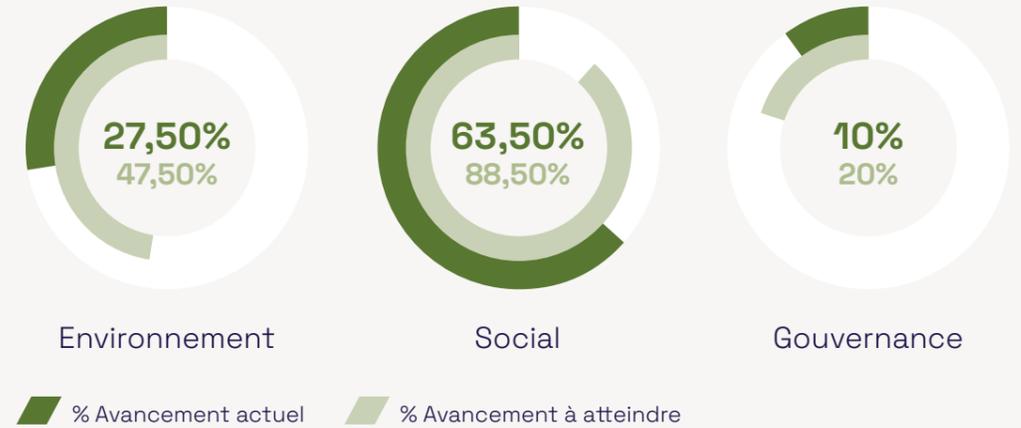
- 947 m²
- Date d'acquisition : janvier 2024

Commentaires

À l'acquisition, l'actif présentait les atouts suivants : présence d'un équipement de Gestion Technique du Bâtiment (GTB), dispositifs de tri des déchets, accessibilité via les transports en commun, installations pour les mobilités douces, services à proximité immédiate et accessibilité du site pour personnes à mobilité réduite (PMR). Afin d'impliquer les usagers, un guide des gestes écoresponsables a été mis à disposition. Des actions complémentaires sont prévues pour renforcer la performance environnementale du site : remontées des consommations

énergétiques et d'eau, calcul des émissions de gaz à Effet de Serre (GES), installation d'équipements hydro-économiques et d'équipements favorisant les économies d'énergie, mesures de la qualité de l'air et de l'eau, calcul du coefficient de biotope de surface, étude de résilience climatique, ainsi que la mise à disposition d'installations supplémentaires pour encourager les mobilités douces.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds



Actions réalisées

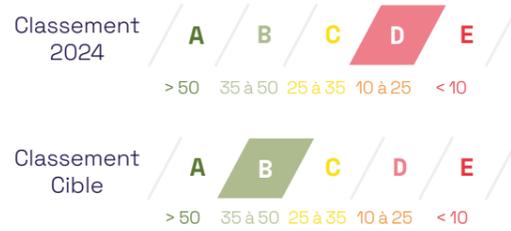
- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables
- Réalisation d'une mesure de la qualité de l'eau

- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Remontées des consommations d'eau

- Installation d'équipements hydro-économiques
- Calcul du coefficient de biotope de surface (CBS)

Actions prévues

- Réalisation d'une mesure de la qualité de l'air
- Mise à disposition de facilités pour les mobilités douces



Camping aux pommiers - Beauvoir (50)

Camping Les Pommiers / 28 Route du Mont-Saint-Michel, 50170 Beauvoir



- **Hôtellerie de plein air**
- **Locataire : Homair Vacances**

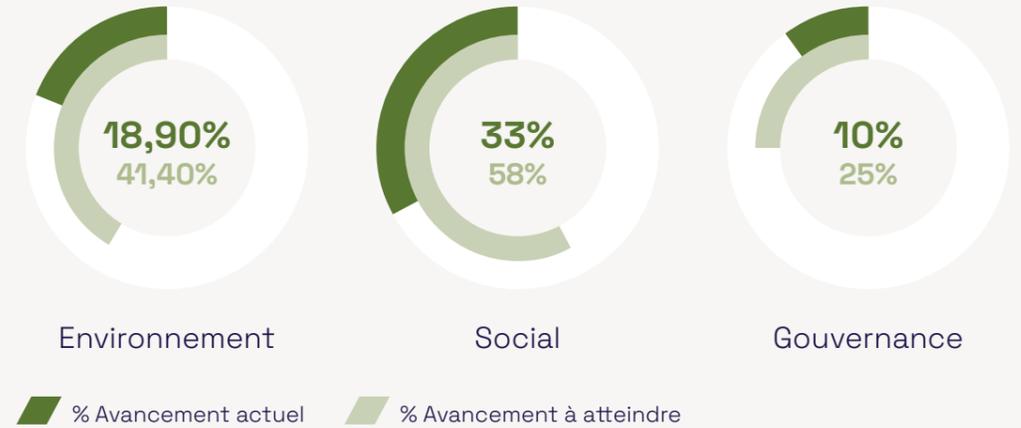
- **870 m²**
- **Date d'acquisition : septembre 2023**

Commentaires

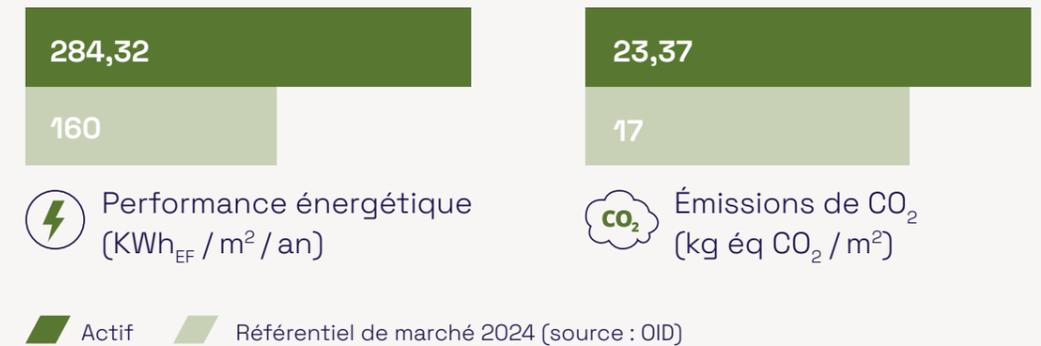
À l'acquisition, l'actif présentait les atouts suivants : dispositifs de tri des déchets, surfaces en pleine terre favorisant la biodiversité, local et équipements dédiés aux mobilités douces, services disponibles sur site ou à proximité, et accessibilité du site pour personne à mobilité réduite (PMR). Afin de sensibiliser les usagers, un guide des gestes écoresponsables a déjà été mis à disposition. Plusieurs actions complémentaires sont prévues pour renforcer la performance environnementale du site : remontées des consommations énergétiques et d'eau, calcul

des émissions de GES, installation d'équipements hydro-économes ainsi que d'équipements favorisant les économies d'énergie, mesures de la qualité de l'air et de l'eau, calcul du coefficient de biotope de surface, mise à disposition d'un livret d'accueil pour les occupants, et réalisation d'une étude de résilience climatique.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds



Actions réalisées

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Réalisation d'une mesure de la qualité de l'eau

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

Mise à disposition d'un livret d'accueil de l'occupant

Remontées des consommations d'eau

Calcul du coefficient de biotope de surface (CBS)

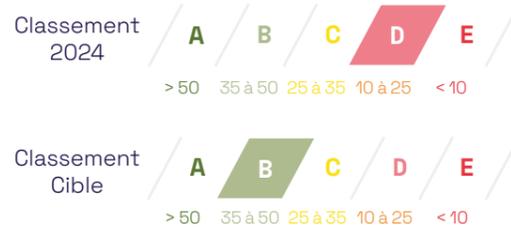
Actions prévues

Réalisation d'une mesure de la qualité de l'air

Réalisation d'une étude de résilience climatique

Colas - Sillingy (Annecy, 74)

81 route Edouard Branly / 385 Boulevard Denis Papin



- **Activités**
- **Locataire : Colas SA**

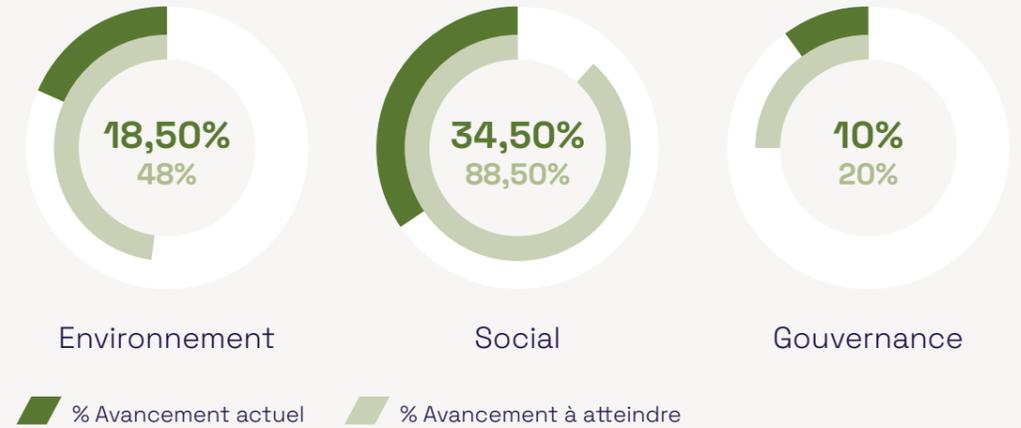
- **1 321 m²**
- **Date d'acquisition : décembre 2023**

Commentaires

Cette acquisition fait partie d'un portefeuille d'actifs Colas (4^{ème} opération opérée avec le groupe). Le portefeuille fait l'objet d'un programme de travaux conséquent pour satisfaire notre politique ISR tout en améliorant les conditions de travail des collaborateurs de Colas. Lors de l'acquisition, nous avons constaté les leviers de performance extra-financière suivants: présence d'espaces pouvant favoriser la biodiversité, d'équipements hydroéconomiques, de services pour l'usage des mobilités douces, etc. Nous avons réalisé une étude de résilience clima-

tique et mis à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques écoresponsables. Nous prévoyons la remontée des consommations énergétiques et le calcul des émissions de gaz à effet de serre induites par ces mêmes consommations.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Actions réalisées



Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables



Installation d'équipements hydro-économiques



Remontées des consommations d'eau



Réalisation d'une mesure de la qualité de l'air



Réalisation d'une mesure de la qualité de l'eau



Installation d'équipements favorisant les économies d'énergie

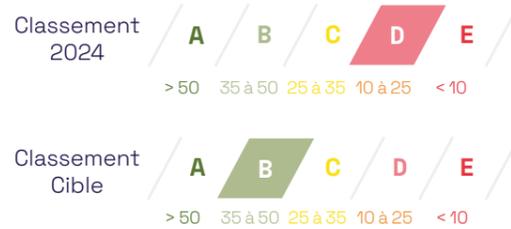


Réalisation d'une étude de résilience climatique



Réalisation d'une étude écologique

Actions prévues



Colas - Hertzling (57)

Lieudit Les Pins, 57320 Hertzling



- **Activités**
- **Locataire : Colas SA**

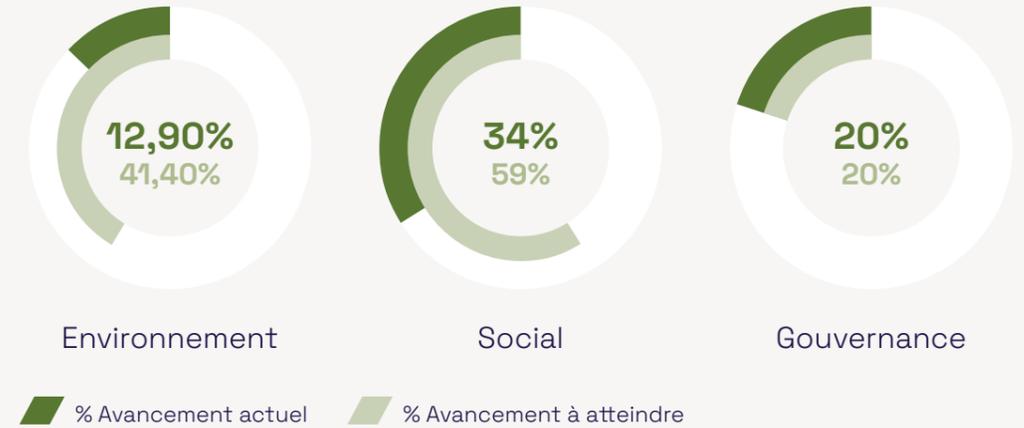
- **730 m²**
- **Date d'acquisition : décembre 2022**

Commentaires

À l'acquisition, l'actif présentait les atouts suivants : équipements hydro-économiques déjà en place, accessibilité via les transports en commun, présence de bornes IRVE, d'espaces extérieurs propices au bien-être des usagers, et accessibilité PMR assurée. Deux premières actions ont été mises en œuvre : la réalisation d'une étude de résilience climatique et la diffusion d'un guide des gestes écoresponsables à destination des occupants. Plusieurs actions sont prévues afin de renforcer l'impact environnemental positif du site : remontées des consommations

d'eau, installation complémentaire d'équipements hydro-économiques et d'équipements favorisant les économies d'énergie, amélioration du tri des déchets, réalisation d'une mesure de la qualité de l'air et de l'eau, ainsi qu'une étude écologique accompagnée de la mise en œuvre d'un plan d'actions dédié.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds



Actions réalisées

- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables
- Réalisation d'une étude de résilience climatique

Actions prévues

- Amélioration des dispositifs de tri présents sur le site
- Remontées des consommations d'eau
- Réalisation d'une mesure de la qualité de l'air
- Installation d'équipements favorisant les économies d'énergie
- Réalisation d'une mesure de la qualité de l'eau
- Réalisation d'une étude écologique

Colas - Abbeville (80)

306 Rue de Menhecourt, 80100 Abbeville



- **Activités**
- **Locataire : Colas SA**

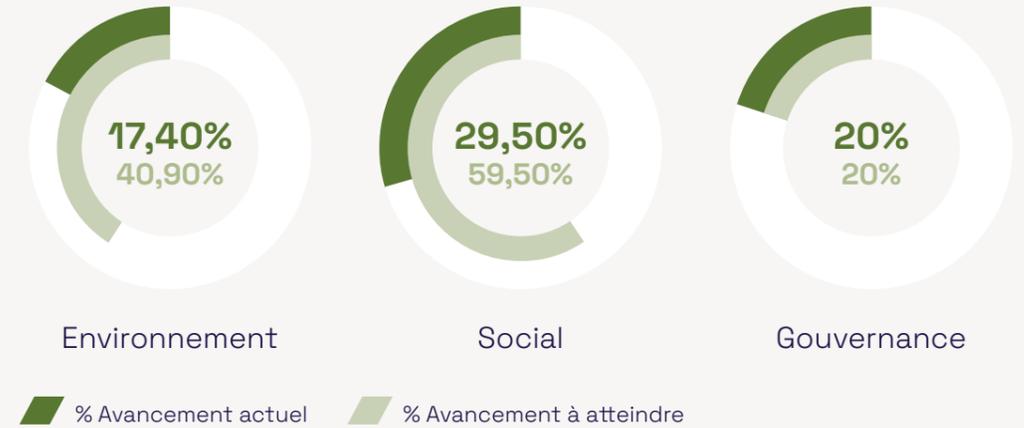
- **338 m²**
- **Date d'acquisition : décembre 2022**

Commentaires

À l'acquisition, l'actif présentait les atouts suivants : équipements hydro-économiques en place, dispositifs de tri des déchets, bonne desserte en transports en commun, services disponibles à proximité et accessibilité du site pour personnes à mobilité réduite (PMR). Deux premières actions ont été menées : la réalisation d'une étude de résilience climatique et la diffusion d'un guide des gestes écoresponsables auprès des occupants. Et un programme d'actions est prévu afin de poursuivre la dynamique d'amélioration : remontées des consommations d'énergie et

d'eau, calcul des émissions de gaz à effet de serre, installation d'équipements favorisant les économies d'énergie, la biodiversité et les mobilités douces, ainsi que de nouveaux dispositifs hydro-économiques. Des mesures de la qualité de l'air et de l'eau seront également réalisées, tout comme le calcul du coefficient de biotope de surface pour mieux évaluer la part de végétalisation du site.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds



Actions réalisées

- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables
- Réalisation d'une étude de résilience climatique

- Remontées des consommations énergétiques
- Installation d'équipements favorisant les économies d'énergie

- Remontées des consommations d'eau
- Installation d'équipements favorisant la biodiversité

- Calcul du coefficient de biotope de surface (CBS)
- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)



**Vue extérieure de l'immeuble Central Quay
à Dublin, Irlande (Épargne Pierre Europe)**

Pour Épargne Pierre Europe, 45 critères ESG sont utilisés pour l'évaluation des actifs

E ENVIRONNEMENT

22 critères

40%

Réduire les principales incidences négatives environnementales des investissements du fonds

- Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- Maîtriser les émissions de GES, en suivant l'empreinte carbone des actifs ;
- Améliorer le processus de gestion et de tri des déchets sur les actifs ;
- Mettre en place des actions pertinentes visant à réduire la pression sur la biodiversité.

S SOCIAL

10 critères

40%

Promouvoir des actifs répondant aux enjeux sociétaux et sociaux dans les grandes métropoles européennes

- Investir dans des actifs facilement accessibles en transports en commun ;
- Favoriser la mise en place d'équipement incitant à la mobilité douce et électrique ;
- Réduire la pollution intérieure par la mesure et l'amélioration de la qualité de l'air des locaux.

G GOUVERNANCE

13 critères

20%

Mettre en place des actions visant à contribuer à la durabilité des actifs

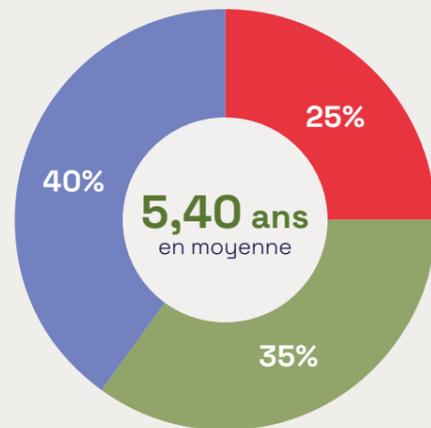
- Sensibiliser les locataires, les gestionnaires d'immeubles et les fournisseurs ;
- Sensibiliser les occupants/ utilisateurs des locaux, notamment par la mise en place de livrets d'accueil et/ou de guides de gestes éco-responsable ;
- Analyser la résilience au dérèglement climatique et en mettant en place des mesures permettant de minimiser l'exposition des bâtiments aux risques physiques.

Le patrimoine du fonds

Épargne Pierre Europe vise les métropoles de la zone euro, avec une stratégie diversifiée sur le plan sectoriel et géographique. Elle bénéficie d'un contexte porteur à l'acquisition, suite à la recomposition des marchés immobiliers qui s'opère depuis sa création. Sa collecte croissante lui permet ainsi de saisir des opportunités à l'acquisition tout en créant une dynamique favorable à la performance du fonds. Au 31/03/2025, elle détenait 16 actifs loués à 23 entreprises et situés dans 4 pays : Espagne, Pays-Bas, Irlande, Allemagne.

Baux

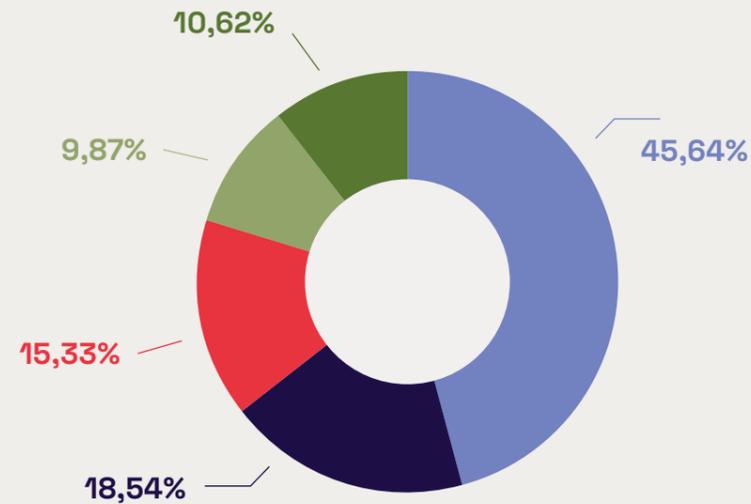
Répartition des baux selon la durée ferme résiduelle (sur la base des revenus locatifs)



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

Répartition sectorielle

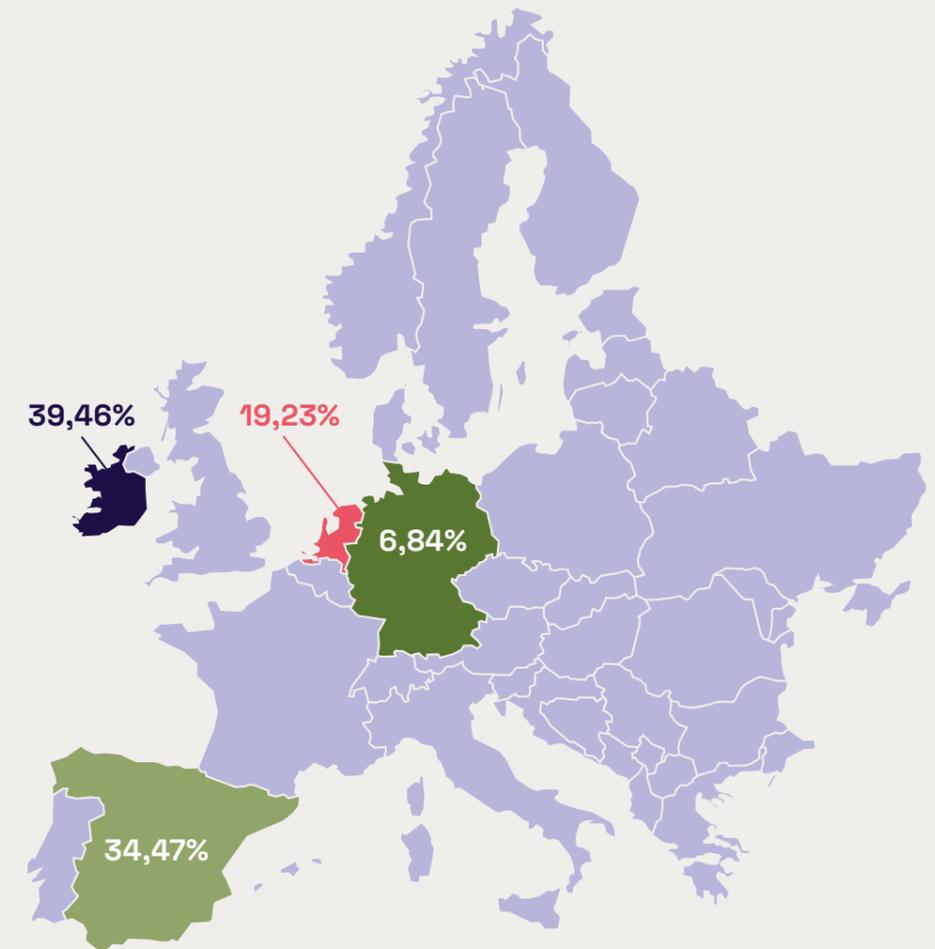
(en % des valeurs vénale)



- Bureaux
- Commerces
- Hôtellerie
- Santé
- Activités/Entrepôts

Répartition géographique

(en % des valeurs vénale)



- Espagne
- Irlande
- Pays-Bas
- Allemagne

Immeubles et locataires



16
Immeubles
(hors VEFA)



23
Locataires

Données au 31/03/2025

Notre plan d'action

Pilier E

La démarche ISR définie pour Épargne Pierre Europe repose sur 45 critères ESG servant à noter les actifs et à déterminer des plans d'actions ciblés. Par ailleurs, un plan d'action général a été construit autour de six axes principaux : la biodiversité, la performance énergétique, la sécurité et santé des occupants, la gestion de la chaîne d'approvisionnement, les relations avec les utilisateurs, et la résilience des bâtiments. Chaque axe fait l'objet d'un suivi chiffré qui nous permet de mesurer notre progression d'année en année sur l'ensemble de notre patrimoine. **Dans la présente page, nous vous invitons à découvrir notre plan d'action et nos actions emblématiques pour le pilier « Environnement ».**

E 	Démarche	Indicateurs (en valeur vénale)	
Performance énergétique	ATLAND Voisin s'attache à structurer le suivi des consommations énergétiques de son patrimoine. L'objectif est de recenser l'ensemble des consommations (électricité, gaz, réseaux de chaleur ou de froid) et d'en couvrir tous les postes : parties communes, lots vacants, consommations des locataires, et quotes-parts des copropriétés (AFUL ⁽¹⁾ , ASL ⁽²⁾ , etc.). À ce stade, la collecte de données n'a pas encore pu être mise en œuvre sur ce patrimoine. Un travail préparatoire est en cours pour poser les bases d'un suivi fiable, en lien avec les gestionnaires et les parties prenantes.	Taux de couverture de suivi de la consommation d'énergie 2023 :  0% 2024 :  0%	
Biodiversité	Le plan d'action prévoit la réalisation d'une analyse de la biodiversité pour l'ensemble des actifs présentant une note ESG inférieure à la note seuil et disposant d'un espace de pleine terre. Ce diagnostic a pour objectif de définir des actions concrètes de préservation de la biodiversité. D'ici fin 2026, notre ambition est de mener cette analyse sur au moins 50% des actifs ayant un espace vert.	Part du patrimoine global qui intègre au moins un équipement favorisant la biodiversité 2023 :  0% 2024 :  19%	

Zoom sur nos actions emblématiques



Énergie et émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Un appel d'offres a été lancé pour la mise en place d'un dispositif de suivi des consommations énergétiques et des émissions de GES du patrimoine. À l'issue de la procédure, une entreprise spécialisée a été sélectionnée pour conduire cette mission.

⁽¹⁾ AFUL : Association Foncière Urbaine Libre
⁽²⁾ ASL : Association Syndicale Libre

Notre plan d'action

Pilier S et Pilier G

La démarche ISR définie pour Épargne Pierre Europe repose sur 45 critères ESG servant à noter les actifs et à déterminer des plans d'actions ciblés. Par ailleurs, un plan d'action général a été construit autour de six axes principaux : la biodiversité, la performance énergétique, la sécurité et santé des occupants, la gestion de la chaîne d'approvisionnement, les relations avec les utilisateurs, et la résilience des bâtiments. Chaque axe fait l'objet d'un suivi chiffré qui nous permet de mesurer notre progression d'année en année sur l'ensemble de notre patrimoine. **Dans la présente page nous vous présentons notre plan d'action pour le pilier « Social » et le pilier « Gouvernance ».**

S 	Démarche	Indicateurs (en valeur vénale)	
Sécurité et santé des occupants	Les locataires et gestionnaires d'immeubles jouent un rôle clé dans l'atteinte des objectifs de santé et de sécurité des occupants. À ce titre, ils sont mobilisés pour la réalisation de mesures de la qualité de l'air et/ou de l'eau. Ces mesures doivent être conformes à la réglementation en vigueur, dater de moins de trois ans, être transmises aux intervenants concernés, et donner lieu, le cas échéant, à des actions de mise en conformité en cas de résultats non satisfaisants.	Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'eau et/ou l'air 2023 0%	2024 10%

G 	Démarche	Indicateurs (en valeur vénale)	
Relations utilisateurs	L'adoption de bonnes pratiques par les utilisateurs constitue un levier essentiel pour atteindre les objectifs définis en collaboration avec nos parties prenantes.	Part du patrimoine engagé dans une démarche de sensibilisation des utilisateurs (livret d'accueil et/ou guide éco-gestes) 2023 100%	2024 73%
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Les objectifs ISR sont systématiquement intégrés dans les mandats de gestion technique au fur et à mesure de leurs renégociations.	Part du patrimoine qui intègre des clauses « ESG » dans les mandats de gestion technique 2023 100%	2024 73%
Résilience du bâtiment	ATLAND Voisin a mis en place un plan d'action visant à évaluer la vulnérabilité du patrimoine immobilier d'Épargne Pierre Europe. L'objectif est de réaliser, d'ici fin 2026, une analyse approfondie des risques climatiques sur au moins 80% des actifs, en valeur vénale.	Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude de résilience climatique 2023 100%	2024 100%

Mesure de la performance extra-financière du fonds en 8 indicateurs ESG

100% du fonds en valeur vénale bénéficie d'une évaluation ESG fiabilisée pour les indicateurs définis, à une exception près : l'indicateur de durabilité affiche un taux de couverture de 96,99% (au 31/12/2024). Ce niveau élevé de couverture illustre notre capacité à appliquer notre démarche ISR depuis la création du fonds.

Critères	Indicateurs (en valeur vénale)	2023	2024	Actions en cours ou réalisées
E  ENVIRONNEMENT	Énergie et carbone Le suivi des consommations énergétiques à l'étranger est freiné par l'absence de remontées automatiques et de méthodes locales variées. En 2023, nous avons travaillé avec nos partenaires pour identifier des solutions adaptées. Fonds récent, la SCPI nécessite un certain recul pour disposer de données exploitables. En 2024, une plateforme de collecte a été retenue à l'issue d'un appel d'offres. Le prestataire e-Green a été retenu pour collecter les données énergétiques et calculer les émissions de GES sur le patrimoine européen. Une phase « test » est en cours sur les actifs Lanbarren, Colloto/Oviedo, Purmerend et On Hach 20, représentant 41% du patrimoine au 31/12/2024.			
	Biodiversité Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité	0%	0%	Des études écologiques sont prévues dans le dernier PPAT ESG Europe pour six actifs (Oviedo / Colloto, Santiago de Compostella, Lanbarren, Cobena, Sevilla la Nueva et Alpedrete), représentant 31% du patrimoine au 31/12/2024. L'objectif est de dépasser 50% d'actifs avec espaces verts étudiés par un écologue d'ici fin 2026.
S  SOCIAL	Accessibilité Part du patrimoine ayant une station de transports en commun à moins de 800 m	62%	93%	Épargne Pierre Europe vise à ce que plus de 80% de ses actifs soient situés à moins de 800 m d'un transport en commun d'ici fin 2026.
	Sécurité, confort des occupants Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude/mesure de la qualité de l'air	0%	10%	La qualité de l'air a été mesurée sur l'actif de Delft (10% du patrimoine au 31/12/2024 avec l'actif Kingram House). Les données des actifs d'Almere, Zoetermeer et Esplugues (17% du patrimoine au 31/12/2024 avec l'actif de Delft et celui de Kingram House) sont en cours de récupération. Des mesures sont prévues pour 10 autres actifs, représentant 78% du patrimoine au 31/12/2024.
	Service de proximité Part du patrimoine ayant accès à des services de proximité et à l'intérieur du bâtiment	70%	92%	L'accessibilité aux services de proximité est analysée le plus en amont possible, cet indicateur ayant été identifié comme un facteur de surperformance par rapport au benchmark interne.
G  GOUVERNANCE	Sensibilisation des utilisateurs Part du patrimoine engagé dans une démarche de sensibilisation des utilisateurs (livret d'accueil et/ou de guide écogestes)	100%	73%	Le guide des écogestes, traduit en anglais et en espagnol, a été transmis aux locataires aux Pays-Bas et en Espagne via les gestionnaires locaux. La diffusion est en cours en Irlande.
	Gestion de la chaîne d'approvisionnement Part du patrimoine dont l'Administrateur des biens dispose d'une clause ESG dans son contrat.	100%	73%	Nos gestionnaires en Espagne (Fenext et Resource) et aux Pays-Bas (Square Four) disposent de clauses ESG dans leurs contrats. Leur intégration est en cours pour notre gestionnaire irlandais.
	Durabilité Part des actifs faisant l'objet d'une analyse d'exposition aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir	100%	100%	L'objectif d'évaluer l'exposition aux risques physiques sur plus de 80% du patrimoine (en valeur vénale) d'ici fin 2026 a déjà été dépassé : 100% du patrimoine a été couvert dès 2023 et confirmé en 2024. Cet indicateur a été identifié comme un indicateur de surperformance par rapport au benchmark interne.

Engagement des 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, Épargnants, 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.

Parties Prenantes	Enjeux	Actions engagées	Taux d'avancement au 31/12/2023	Taux d'avancement au 31/12/2024
 Épargnants	Anti-corruption et éthique des affaires	Procédure LCB-FT (Lutte Contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme).	100%	100%
	Transparence des données extra-financières	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rédaction du rapport annuel, du code de transparence et du rapport extra-financier. ➤ Mise à jour du site Internet. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mise à jour du site Internet de la Société de Gestion avec intégration de ce nouveau fonds et de la documentation relative à sa démarche ISR (code de transparence, politique d'engagement et méthodologie d'évaluation ESG). ➤ La collecte des données des consommations énergétiques est en cours auprès des locataires via nos gestionnaires de biens locaux. ➤ Des devis sont en cours de réalisation afin de prévoir l'installation de sous-compteurs pour les actifs pour lesquels nous ne parvenons pas à obtenir les données de la part des locataires. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rédaction et diffusion du rapport annuel, du code de transparence et du rapport extra-financier sur le site Internet de l'entreprise. ➤ Mise à jour du site Internet de la société avec intégration de ce nouveau fonds et de la documentation relative à sa démarche ISR (code de transparence, politique d'engagement et méthodologie d'évaluation ESG).
 Locataires	Optimisation énergétique	Remontée des informations relatives aux consommations d'énergie.	Recensement et mise en place d'une plateforme de mesure des consommations d'énergie.	Le prestataire e-Green a été sélectionné pour la remontée des données énergétiques et le calcul des émissions de GES associées sur le patrimoine européen.
	Responsabilité des locataires en matière environnementale	Production et déploiement d'un guide des gestes éco-responsables.	100% des locataires ont reçu le guide des éco-gestes traduit en anglais. Une version espagnole du guide a également été réalisée.	73% des locataires ont reçu le guide des éco-gestes traduit en anglais. Une version espagnole du guide a également été réalisée. La transmission est en cours auprès des locataires irlandais via les gestionnaires de biens locaux.
 Collaborateurs	Diffusion des enjeux ESG de la Société de Gestion	Déploiement d'un plan de formation des collaborateurs.	100% des collaborateurs d'ATLAND Voisin ont bénéficié de formations relatives à la démarche ISR en 2021, 2022 et 2023.	Les collaborateurs d'ATLAND Voisin ont bénéficié de formations relatives à la démarche ISR en 2021, 2022, 2023 et 2024.

Engagement des parties prenantes (suite)

Parties Prenantes	Enjeux	Actions engagées	Taux d'avancement au 31/12/2023	Taux d'avancement au 31/12/2024
 <p>Gestionnaires d'immeubles / Asset manager</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Optimisation énergétique > Sécurité et santé des occupants > Respect de la réglementation > Préservation de la biodiversité > Suivi des contrôles réglementaires 	<ul style="list-style-type: none"> > Intégration de clauses ESG dans les mandats. > Évaluation de la politique RSE des prestataires. 	<ul style="list-style-type: none"> > 100% de nos gestionnaires de biens bénéficient de clauses ESG dans leurs contrats, des points réguliers sont effectués avec eux et des « committee ESG » viennent d'être prévus deux fois par an. > 100% de nos gestionnaires de biens en Europe ont bénéficié d'une évaluation de leur politique RSE. > Des fiches « Réglementation ESG Europe » sont en cours de rédaction par le cabinet Allen & Overy LLP pour les pays suivants : Espagne et Pays-Bas. 	<ul style="list-style-type: none"> > 73% de nos gestionnaires de biens bénéficient de clauses ESG dans leurs contrats. > 73% de nos gestionnaires de biens en Europe ont bénéficié d'une évaluation de leur politique RSE.
 <p>Entreprises de travaux / MOD / Promoteurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Respect de la réglementation > Chantiers propres et respectueux de l'environnement 	Mise en place d'une Charte Chantier Propre.	Les Chartes Chantiers Propres sont en cours de traduction pour application aux actifs européens.	Les Chartes Chantiers Propres ont été traduites en anglais et seront déployées au fur et à mesure des travaux réalisés sur les actifs.

Évaluation des actifs du fonds

Conformément au label ISR, les pages qui suivent vous présentent les 5 actifs les plus performants en matière ESG, les 5 actifs les moins performants en matière ESG et les 5 actifs les plus importants en valeur vénale. Pour ces 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 21 critères (parmi les 45 constituant la grille). Un « classement ESG » de A à E est utilisé pour identifier les notes initiales et les notes cibles de chaque actif. S'il s'avère que le plan d'amélioration général n'est pas suffisant pour permettre à l'actif d'atteindre la note seuil du fonds ou les points supplémentaires, des actions dites « spécifiques », en lien avec les objectifs ISR poursuivis par le fonds acquéreur, sont prévues - telles que des mesures de la qualité de l'air et des mesures de la qualité de l'eau.

Performance	Actif	Prix AEM	Date d'acquisition	Typologie et surface	Locataire(s)	Classement ESG actuel	Classement ESG cible
Les 5 actifs les plus performants en matière ESG	Delft - Pays-Bas (p.44)	3,2 M€	Mai 2023	Bureaux, 1 690 m ²	Multilocataires	(A) > 50	(A) > 50
	Utrecht - Pays-Bas (p.43)	7,7 M€	Juin 2023	Bureaux, 3 197 m ²	Marshoek	(B) 35 à 50	(A) > 50
	Cobena - Madrid (p.52)	3,8 M€	Mai 2024	Santé, 870 m ²	GRUPO 5	(B) 35 à 50	(A) > 50
	Zoetermeer - Pays-Bas (p.45)	3,8 M€	Décembre 2022	Mixte, 2 153 m ²	Dentsply Sirona	(B) 35 à 50	(A) > 50
	Santiago De Compostela - Espagne (p.48)	9 M€	Août 2023	Commerces, 8 691 m ²	Obramat	(B) 35 à 50	(A) > 50
Les 5 actifs les moins performants en matière ESG	Purmerend - Pays-Bas (p.46)	11 M€	Juillet 2024	Commerces, 8 877 m ²	DE MANDEMAKERS GROEP B.V	(D) 10 à 25	(A) > 50
	Oviedo Colloto - Espagne (p.47)	3,6 M€	Janvier 2023	Entrepôt, 10 886 m ²	Dia	(D) 10 à 25	(B) 35 à 50
	Oiartzun- Espagne (p.49)	14,5 M€	Mars 2024	Commerces, 10 467 m ²	Brico Dépôt	(C) 25 à 35	(A) > 50
	Dublin (Hatch street lower) - Irlande (p.54)	25 M€	Août 2024	Bureaux, 4 176 m ²	Multilocataires	(C) 25 à 35	(A) > 50
	Sevilla La Nueva (Madrid) - Espagne (p.51)	4,8 M€	Mai 2024	Santé, 1056 m ²	Grupo 5	(C) 25 à 35	(A) > 50
Les 5 actifs les plus importants en valeur vénale	Dublin (Hatch street lower) - Irlande (p.54)	25 M€	Août 2024	Bureaux, 4 176 m ²	Multilocataires	(C) 25 à 35	(A) > 50
	Bilbao - Espagne (p.50)	16,5 M€	Avril 2024	Hôtellerie, 4 165	CONTINUUM (Ibis Hôtel)	(C) 25 à 35	(A) > 50
	Oiartzun- Espagne (p.49)	14,5 M€	Mars 2024	Commerces, 10 467 m ²	Brico Dépôt	(C) 25 à 35	(A) > 50
	Dublin (Kingram House) - Irlande (p.53)	11 M€	Août 2024	Bureaux, 1 465 m ²	Multilocataires	(C) 25 à 35	(B) 35 à 50
	Purmerend - Pays-Bas (p.46)	11 M€	Juillet 2024	Commerces, 8 877 m ²	DE MANDEMAKERS GROEP B.V	(D) 10 à 25	(A) > 50

Utrecht - Pays-Bas

Kobaltweg 44, 3542 CE, Utrecht, Pays-Bas



- Bureaux
- Locataire : Marshoeks

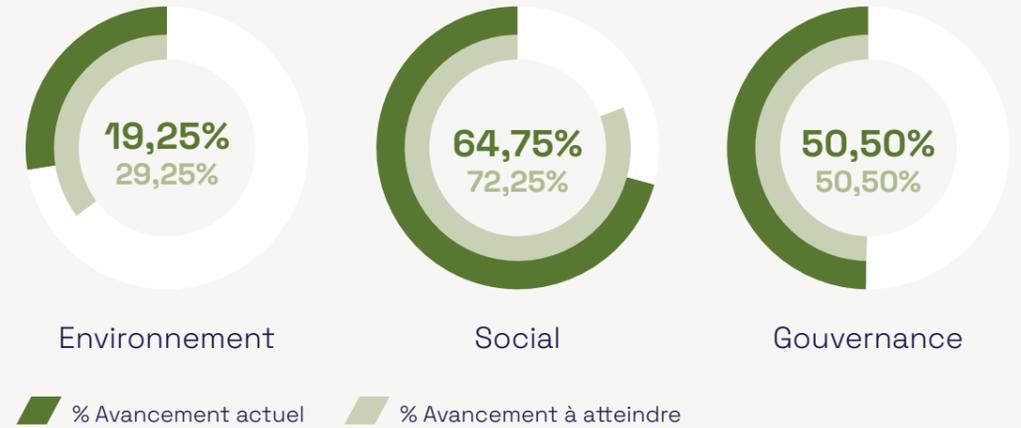
- 3 197 m²
- Date d'acquisition : juin 2023

Commentaires

Il s'agit d'un actif de bureaux situé dans une importante zone d'activité à Utrecht, quatrième plus grande ville des Pays-Bas et désignée comme l'une des régions les plus compétitives de l'Union européenne par le Comité européen des régions. Lors de l'acquisition de cet actif, nous avons eu la possibilité de valoriser un ensemble d'éléments favorisant la performance ESG de ce dernier : présence de transports en commun et de services à proximité, de services pour les mobilités douces, des accès à des espaces extérieurs, etc. Suite à l'acquisition

de cet actif, nous avons intégré des clauses ESG dans les contrats de nos gestionnaires de biens locaux, nous avons évalué la politique RSE de nos prestataires techniques, nous avons mis à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques écoresponsables et avons réalisé une étude de résilience climatique et une mesure de la qualité de l'eau. À moyen terme, nous prévoyons la remontée des consommations énergétiques, et le calcul des émissions de gaz à effet de serre associées.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Actions réalisées

Réalisation d'une étude de résilience climatique

Intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires

Évaluation de la performance ESG des mandataires

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

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

Actions prévues

Remontée des consommations énergétiques

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

Delft - Pays-Bas

Delftepark 17-19, 2628 XJ, Delft, Pays-Bas



- Bureaux
- Multilocataires

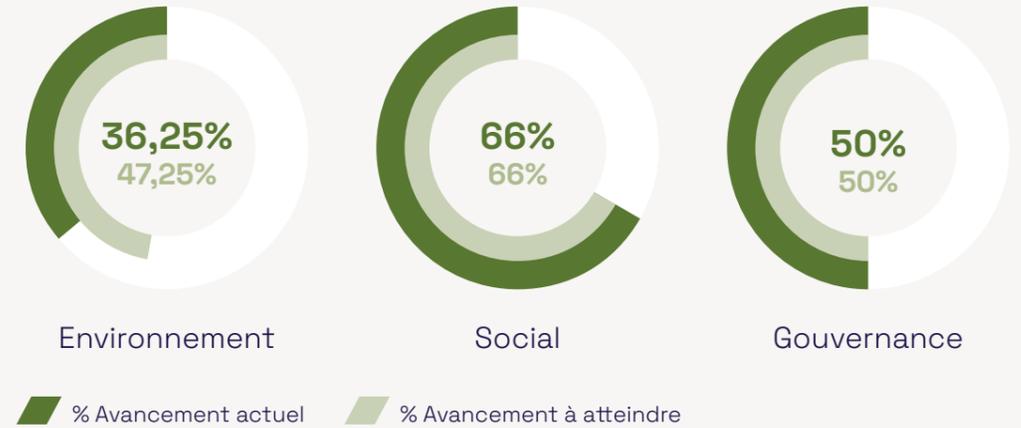
- 1 690 m²
- Date d'acquisition : juin 2023

Commentaires

Cet actif de bureaux est situé dans le parc d'affaires Delftechpark, une importante zone d'affaires à équidistance de La Haye et de Rotterdam. Lors de l'évaluation ESG initiale, nous avons pu constater que l'actif présentait de nombreuses qualités ESG : alimentation en énergie renouvelable, présence de facilités pour les mobilités douces, présence de transports en commun et de services à proximité, présence de services au sein du bâtiment, etc. Nous avons depuis mis en place un certain nombre d'actions ESG : intégration de clauses ESG dans les contrats des ges-

tionnaires de biens, évaluation de la politique RSE de nos prestataires techniques, réalisation d'une étude de résilience climatique, etc. Nous avons également réalisé une mesure de la qualité de l'air et calculé le coefficient de biotope de surface. À moyen terme, nous prévoyons la remontée des consommations énergétiques, le calcul des émissions de gaz à effet de serre, l'installation d'un équipement favorisant la biodiversité, etc.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Actions réalisées

Réalisation d'une étude de résilience climatique

Intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires

Évaluation de la performance ESG des mandataires

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Calcul du coefficient de biotope de surface (CBS)

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

Actions prévues

Remontée des consommations énergétiques

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

Zoetermeer - Pays-Bas

Signaalrood 55, 2718 SG, Zoetermeer, Pays-Bas



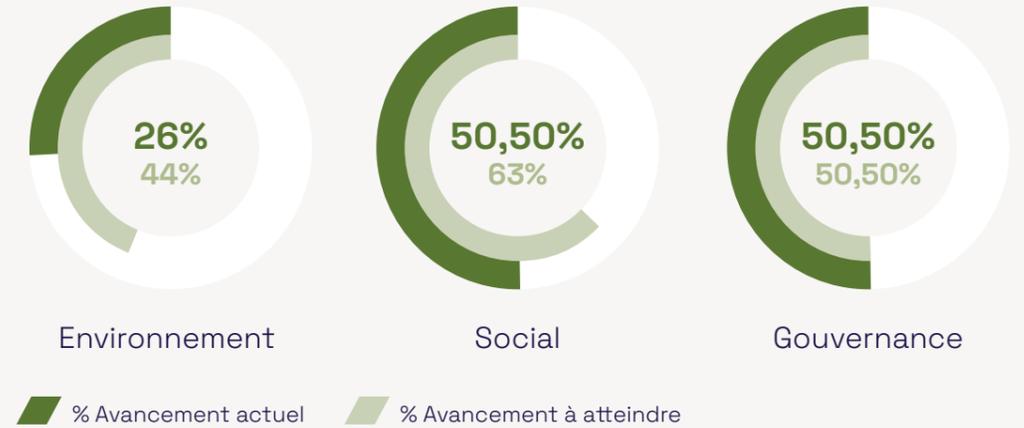
- Actif mixte (bureaux et activités)
- Locataire : Dentsply Sirona
- 2 153 m²
- Date d'acquisition : décembre 2022

Commentaires

Il s'agit d'un actif mixte de bureaux et d'activités récemment rénové situé dans le parc d'affaires Lansinghage, une zone tertiaire établie dans l'aire de Rotterdam et La Haye. Lors de son évaluation ESG initiale, nous avons pu constater la présence d'un nombre certain d'éléments assurant sa performance extra-financière : présence d'un équipement de pilotage centralisé des équipements techniques, de transports en commun et de services à proximité, mise à disposition de facilités pour les mobilités douces, etc. Depuis l'acquisition, nous avons intégré

des clauses ESG dans les contrats de nos gestionnaires de biens locaux, nous avons évalué la politique RSE de nos prestataires techniques, nous avons mis à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques écoresponsables et avons réalisé une étude de résilience climatique et une mesure de la qualité de l'air. À moyen terme, nous prévoyons la remontée des consommations énergétiques, le calcul des émissions de gaz à effet de serre, l'installation d'un équipement favorisant la biodiversité, etc.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Actions réalisées

- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Évaluation de la performance ESG des mandataires

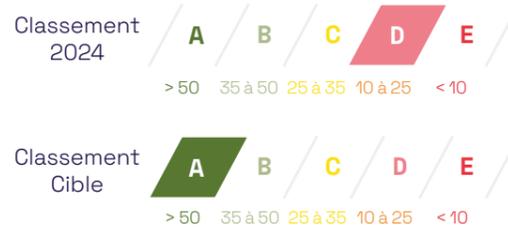
- Intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires
- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Actions prévues

- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Mise en place d'équipements favorisant la biodiversité
- Installation d'équipements hydro-économes
- Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air

Purmerend - Pays-Bas

Einsteinstraat 2-6, Newtonstaat 4-16 Purmerend, Pays-Bas



- Commerces
- Locataire : DE MANDEMAKERS GROEP B.V

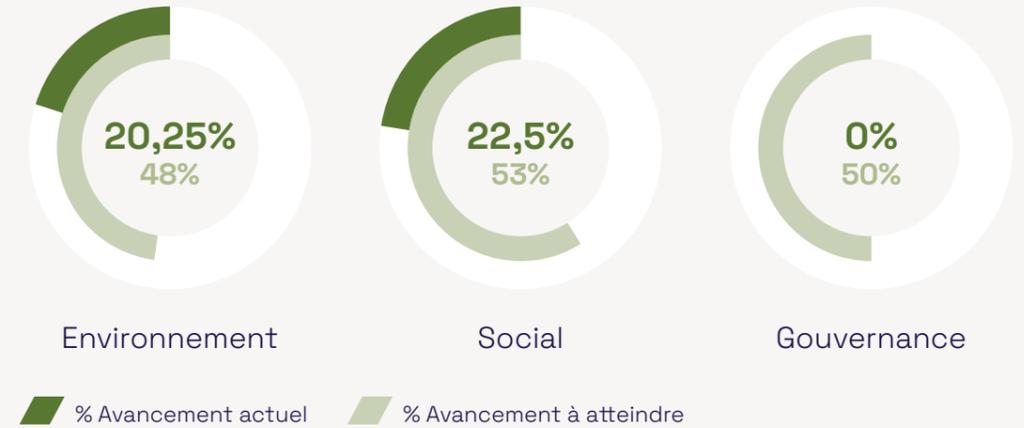
- 8 877 m²
- Date d'acquisition : juillet 2024

Commentaires

L'actif de Purmerend aux Pays-Bas présente plusieurs atouts durables: équipements hydroéconomiques, dispositifs de tri des déchets, services à proximité, accès à des espaces extérieurs, et accessibilité adaptée aux personnes à mobilité réduite. Plusieurs actions ont déjà été menées, dont une étude de résilience climatique, l'intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires techniques, l'évaluation de leur politique RSE, la diffusion d'un guide des gestes écoresponsables, ainsi que l'installation de bornes de recharge pour véhicules

électriques. Les prochaines étapes visent à renforcer la performance environnementale: suivi des consommations énergétiques, calcul des émissions de gaz à effet de serre, contrat d'énergie d'origine renouvelable, test d'étanchéité à l'air, mesures de la qualité de l'eau et de l'air, installation d'équipements favorisant la biodiversité, et amélioration du tri des déchets.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Actions réalisées

- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Évaluation de la performance ESG des mandataires

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires
- Installation en cours de bornes de recharge pour les véhicules électriques

Actions prévues

- Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau
- Mise en place d'équipements favorisant la biodiversité
- Amélioration des dispositifs de tri présents sur le site
- Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air

Oviedo Colloto - Espagne

Colloto 127 ST., 33199 Oviedo, Espagne

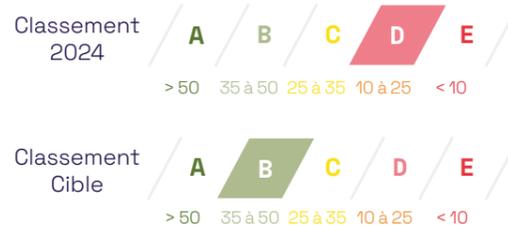


Photo illustrative

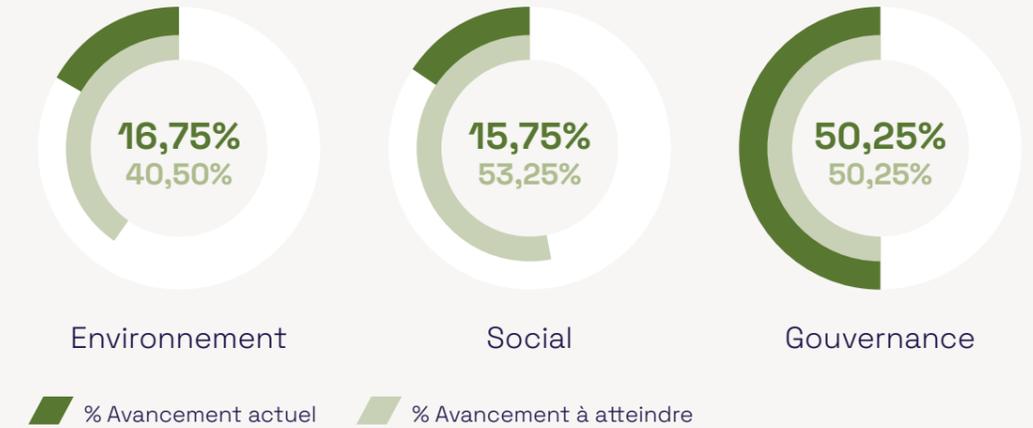
- Entrepôts
- Locataire : Dia
- 10 886 m²
- Date d'acquisition : janvier 2023

Commentaires

Cet entrepôt est situé dans la zone d'activités de Colloto, site stratégique à la périphérie de la ville d'Oviedo, où des entreprises de renommée internationale comme Amazon viennent d'installer leur centre logistique. Lors de l'acquisition, nous avons pu constater différents leviers de performance extra-financière sur cet actif : présence de sous-compteurs d'eau, d'installations pour les mobilités douces, de services au sein et à proximité du bâtiment, etc. Depuis son acquisition, nous avons intégré des clauses ESG dans les contrats de nos

gestionnaires de biens locaux, nous avons évalué la politique RSE de nos prestataires techniques, nous avons mis à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques écoresponsables, avons réalisé une étude de résilience climatique et calculé le coefficient de biotope de surface. À moyen terme, nous prévoyons la remontée des consommations énergétiques, le calcul des émissions de gaz à effet de serre associées, la réalisation d'une étude d'implantation d'énergie renouvelable, l'installation d'un équipement favorisant la biodiversité, etc.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Actions réalisées

- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires
- Évaluation de la performance ESG des mandataires
- Calcul du coefficient de biotope de surface (CBS)

Actions prévues

- Réalisation d'une étude de faisabilité d'implantation ENR
- Mise en place d'un contrat garanti d'origine renouvelable
- Réalisation d'une étude écologique
- Installation d'équipements hydro-économiques



Santiago de Compostela - Espagne

Rua do Pais Vasco 6, Saint-Jacques-de-Compostelle, Espagne



- Commerces
- Locataire : Obramat

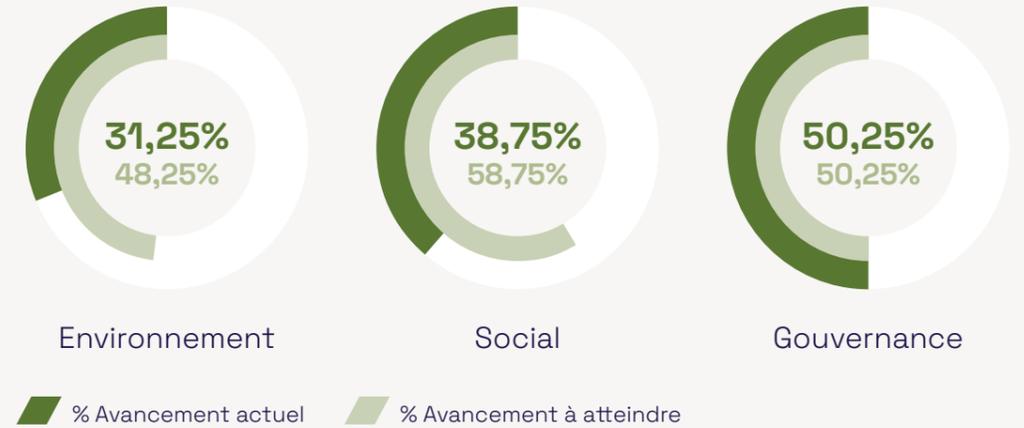
- 8 691 m²
- Date d'acquisition : août 2023

Commentaires

Il s'agit d'un magasin situé à Saint-Jacques-de-Compostelle, dans une zone commerciale fréquentée et située à 7 km du centre-ville. Lors de l'acquisition, nous avons constaté plusieurs leviers de performance extra-financière sur l'actif : présence d'un système de pilotage centralisé des équipements techniques, d'équipements hydro-économiques, de bornes de recharge pour les véhicules électriques, de services au sein et à proximité du bâtiment, etc. Nous avons depuis mis en place un certain nombre d'actions ESG : intégration

de clauses ESG dans les contrats des gestionnaires de biens, évaluation de la politique RSE de nos prestataires techniques, réalisation d'une étude de résilience climatique, calcul du coefficient de biotope de surface, etc. À moyen terme, nous prévoyons la remontée des consommations énergétiques, le calcul des émissions de gaz à effet de serre associées, la réalisation de mesures de la qualité de l'air et de l'eau, la réalisation d'une étude écologique.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Actions réalisées

Réalisation d'une étude de résilience climatique

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires

Calcul du coefficient de biotope de surface (CBS)

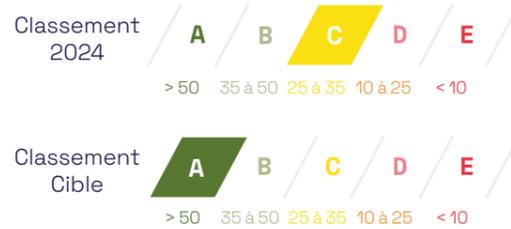
Actions prévues

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

Installation d'équipements hydro-économiques

Réalisation d'une étude écologique

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



Oiartzun - Espagne

Calle Elbarren 1, Parque Lanbarren, Oiartzun, Gipuzkoa, Espagne



- Commerces
- Locataire : Brico Dépôt

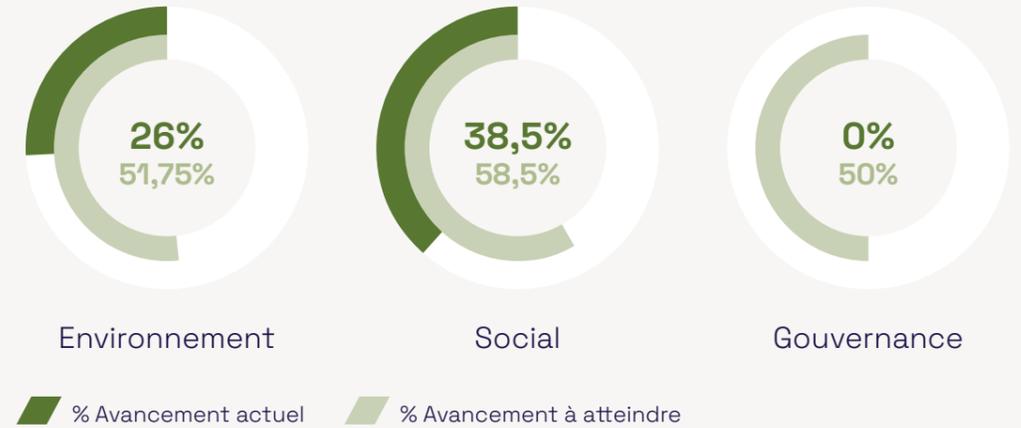
- 10 467 m²
- Date d'acquisition : mars 2024

Commentaires

L'actif d'Oiartzun présente plusieurs atouts sur le plan ESG : gestion technique du bâtiment, dispositifs de tri des déchets, bornes de recharge pour véhicules électriques, bonne accessibilité aux transports en commun, et accès pour personne à mobilité réduite. Les services à proximité et dans le bâtiment renforcent le confort des utilisateurs et l'ancrage local. Les premières actions ont structuré la démarche ISR, avec une étude de résilience climatique, l'intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires techniques, et la diffu-

sion d'un guide écoresponsable aux occupants. Les prochaines étapes incluent le suivi des consommations énergétiques, le calcul des émissions de gaz à effet de serre, un contrat d'électricité renouvelable, ainsi que des études sur énergies renouvelables, biodiversité, qualité de l'air et de l'eau. Une amélioration du tri des déchets est aussi prévue.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Actions réalisées

- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Évaluation de la performance ESG des mandataires

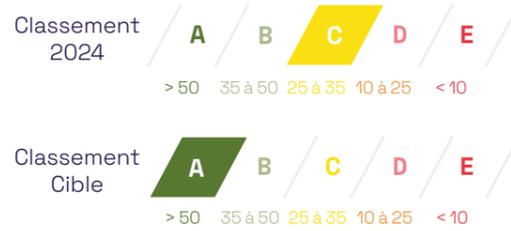
- Intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires
- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Actions prévues

- Remontée des consommations énergétiques
- Réalisation d'une étude écologique
- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau

Bilbao - Espagne

Calle Zankoeta 9 N° Reg H.Bi.01272, 48013 Bilbao, Bizkaia, Espagne



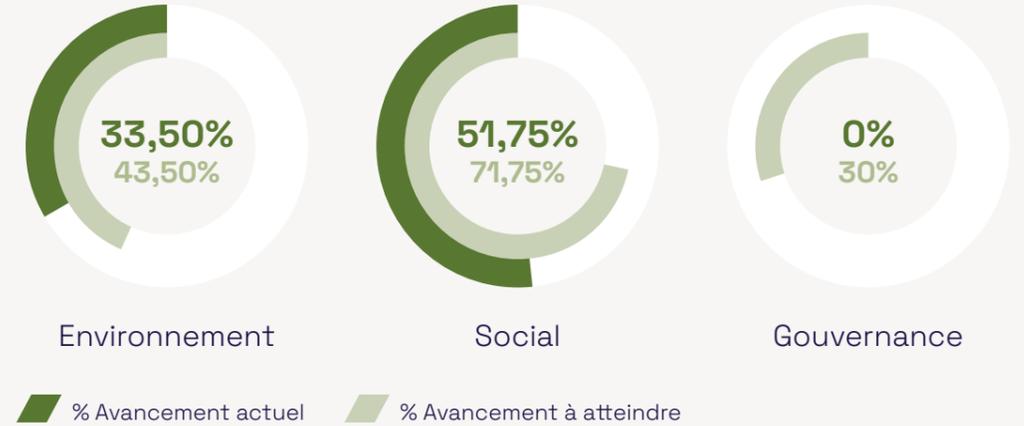
- **Hôtellerie**
- **Locataire : CONTINUUM (Ibis Hôtel)**
- **4 165 m²**
- **Date d'acquisition : avril 2024**

Commentaires

L'actif de Bilbao présente une base solide en matière de performance environnementale: gestion technique du bâtiment, équipements hydroéconomes, récupération des schémas synoptiques, alimentation partielle en énergie renouvelable, bornes de recharge pour véhicules électriques, accès aux transports en commun, services à proximité et au sein du bâtiment, ainsi qu'un accès à des espaces extérieurs. Plusieurs actions ont déjà été mises en œuvre dans le cadre de la démarche ISR: étude de résilience climatique, intégration de clauses ESG

dans les contrats des mandataires techniques, évaluation de leur politique RSE et diffusion d'un guide des gestes écoresponsables. Les prochaines étapes viseront à renforcer le pilotage environnemental du site: remontée des consommations énergétiques, calcul des émissions de gaz à effet de serre, et réalisation de mesures de la qualité de l'air et de l'eau.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Actions réalisées

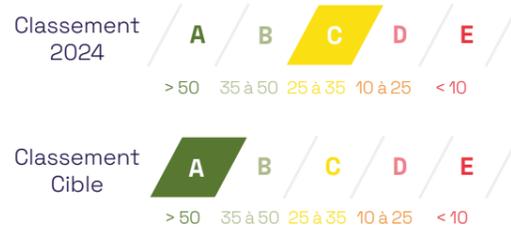
- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires
- Évaluation de la performance ESG des mandataires
- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Actions prévues

- Remontée des consommations énergétiques
- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau
- Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air

Sevilla la nueva - Madrid

C. de la Cuerda del Sol, Sevilla La Nueva, Espagne



- Santé
- Locataire : GRUPO 5

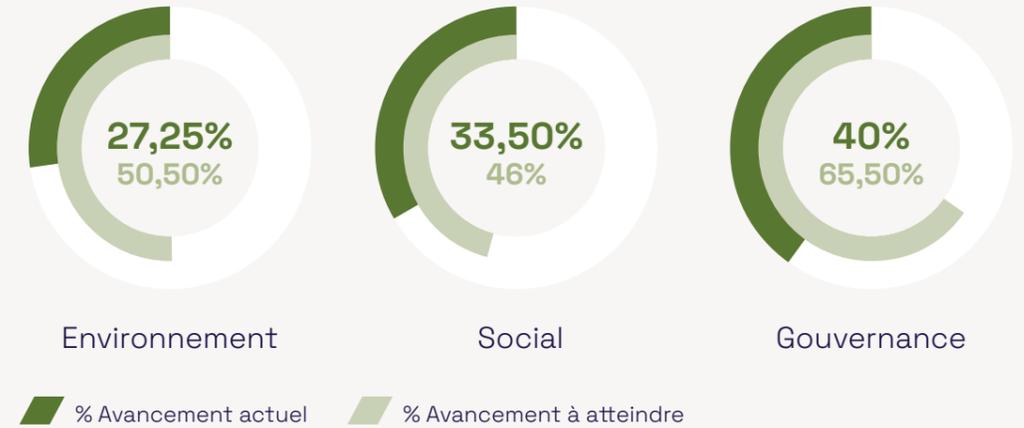
- 1 056 m²
- Date d'acquisition : mai 2024

Commentaires

L'actif de Sevilla la Nueva présente plusieurs atouts en matière de durabilité : équipements hydroéconomes, surfaces en pleine terre, alimentation en énergie renouvelable, ainsi que services et installations pour les mobilités douces au sein du bâtiment. Ces éléments renforcent l'ancrage local de l'actif et contribuent à sa performance extra-financière. Plusieurs actions ont été engagées pour structurer la démarche ISR, parmi lesquelles une étude de résilience climatique, l'évaluation de la politique RSE des mandataires techniques, l'inclusion de

clauses ESG dans leurs contrats, et la diffusion d'un guide des gestes écoresponsables à destination des occupants. Les prochaines étapes viseront à renforcer cette dynamique : suivi des consommations énergétiques, calcul des émissions de gaz à effet de serre, étude écologique, sous-comptage de l'eau par usage, charte chantier propre, calcul du coefficient de biotope, renforcement du tri des déchets et mesure de la qualité de l'air.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Actions réalisées

- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Évaluation de la performance ESG des mandataires

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires
- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Actions prévues

- Calcul du coefficient de biotope de surface (CBS)
- Amélioration des dispositifs de tri présent sur le site
- Mise en place d'une charte chantier propre
- Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air

Cobena - Madrid

Camino de Madrid, Cobena, Espagne



- Santé
- Locataire : GRUPO 5

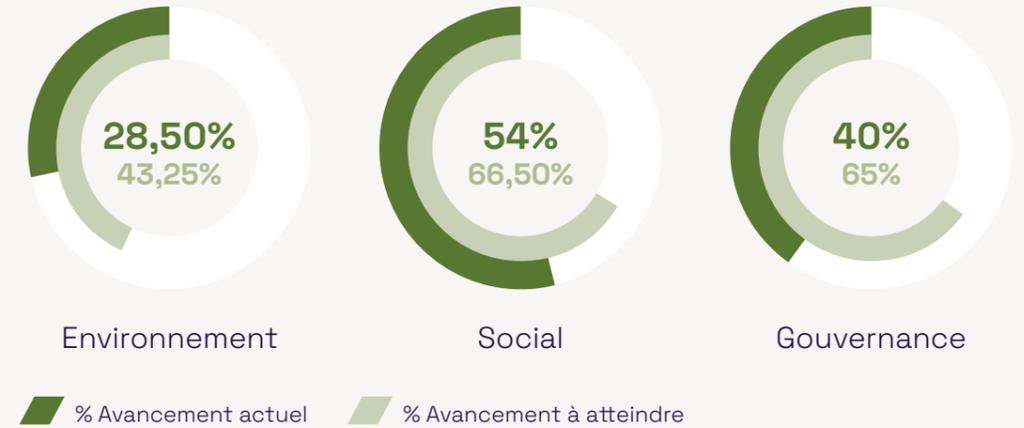
- 870 m²
- Date d'acquisition : mai 2024

Commentaires

L'actif de Cobena présente plusieurs atouts sur le plan ESG: équipements hydroéconomiques, surfaces en pleine terre favorables à la biodiversité, accessibilité pour personne à mobilité réduite, excellente desserte en transports en commun, et services à proximité ainsi qu'au sein du bâtiment. Ces caractéristiques en font un site aligné avec nos objectifs ISR. Des premières initiatives ont été lancées, comme une étude de résilience climatique, l'intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires techniques, et l'évaluation de leur politique

RSE. Nous poursuivrons avec la mise en place d'une charte chantier propre, une étude écologique, le calcul du coefficient de biotope, une meilleure gestion du tri des déchets sur site, et le déploiement d'actions complémentaires.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Actions réalisées

- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Évaluation de la performance ESG des mandataires

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires
- Réalisation d'une étude écologique

Actions prévues

- Calcul du coefficient de biotope de surface (CBS)
- Mise en place d'une charte chantier propre
- Réalisation d'actions pour améliorer la résilience climatique de l'actif
- Amélioration des dispositifs de tri présents sur le site



Dublin (Kingram House) - Irlande

Kingram Place Dublin 2, Dublin, Irlande



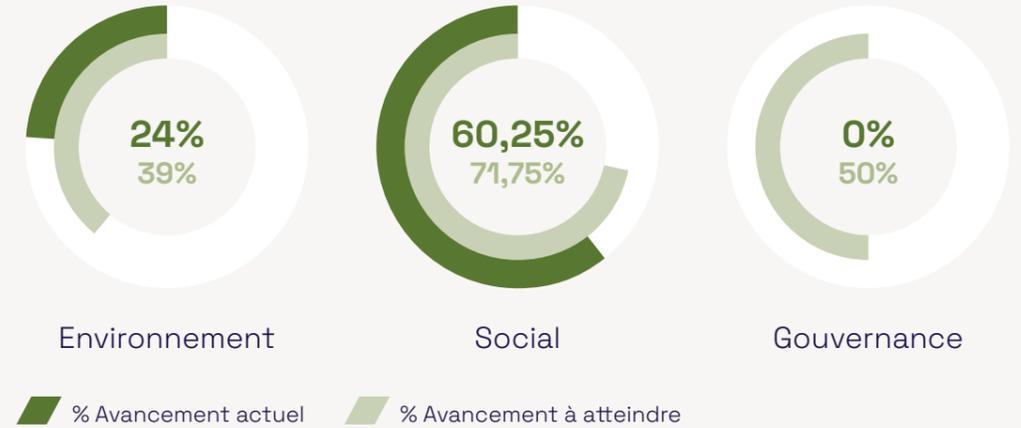
- Bureaux
- Locataire : Multilocataires
- 1 465 m²
- Date d'acquisition : août 2024

Commentaires

L'actif Kingram House à Dublin bénéficie de plusieurs atouts environnementaux et fonctionnels: équipement de gestion technique du bâtiment, dispositifs de tri des déchets, services à proximité et dans le bâtiment, installations pour les mobilités douces, accès à des espaces extérieurs et bonne desserte en transports en commun. Le site est accessible aux personnes à mobilité réduite, assurant un usage inclusif. Une étude de résilience climatique a évalué la vulnérabilité du site face aux risques climatiques. Les actions prévues visent à

renforcer le suivi environnemental: remontée des consommations énergétiques, calcul des émissions de gaz à effet de serre, évaluation des politiques RSE des prestataires, intégration de clauses ESG dans leurs contrats, et diffusion d'un guide des gestes écoresponsables aux occupants.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Actions réalisées

Réalisation d'une étude de résilience climatique

Remontée des consommations énergétiques

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

Intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires

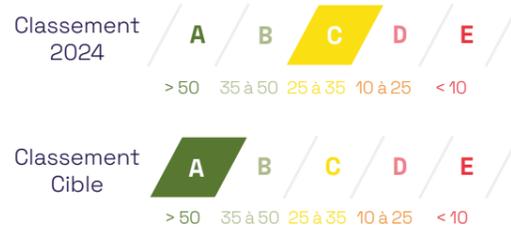
Actions prévues

Évaluation de la performance ESG des mandataires

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Dublin (Hatch Street Lower) - Irlande

20 on Hatch, Hatch Street Lower, Dublin 2, Irlande



- Bureaux
- Locataire : Multilocataires

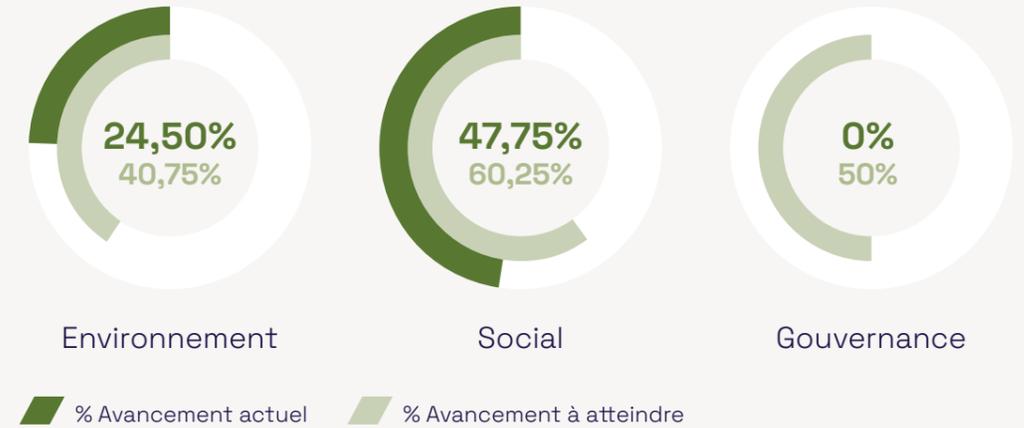
- 4 176 m²
- Date d'acquisition : août 2024

Commentaires

L'actif Hatch Street Lower à Dublin présente plusieurs atouts favorables à la performance extra-financière : gestion technique du bâtiment, services à proximité et dans l'immeuble, accès à des espaces extérieurs, installations pour les mobilités douces et bonne desserte en transports en commun. Le site est également accessible aux personnes à mobilité réduite, renforçant son attractivité et son confort d'usage. Une étude de faisabilité pour l'intégration de solutions en énergies renouvelables a été menée, en complément d'une étude de résilience

climatique. Les prochaines étapes permettront d'approfondir le pilotage environnemental : suivi des consommations énergétiques, calcul des émissions de gaz à effet de serre, contrat d'électricité d'origine renouvelable, évaluation RSE des prestataires et intégration de clauses ESG dans leurs contrats. Des actions de sensibilisation sont également prévues, dont un guide des gestes écoresponsables et une mesure de la qualité de l'air intérieur.

Profil ESG



Zoom sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 du fonds

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Actions réalisées

- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Évaluation de la performance ESG des mandataires

Actions prévues

- Remontée des consommations énergétiques
- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Mise en place d'un contrat garanti d'origine renouvelable
- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables
- Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air



**Vue intérieure de l'immeuble Central Quay
à Dublin, Irlande (Épargne Pierre Europe)**

Le Déclic ISR:

La biodiversité, tu protégeras

Tous les acteurs économiques sont encouragés à rejoindre la mobilisation pour le vivant. Le monde de l'immobilier n'échappe pas à la règle. En complément de leurs actions de performance énergétique ou de réduction de l'empreinte carbone de leurs activités, les acteurs de l'immobilier doivent intégrer la protection de la biodiversité comme un axe prioritaire de leur stratégie de transition écologique. Une conviction que nous portons chez ATLAND Voisin et que nous partageons dans cette nouvelle lettre.

4 questions pour comprendre les enjeux de la biodiversité dans l'immobilier

1. Pourquoi parle-t-on de la biodiversité cet hiver ?

150 actions pour sauver le vivant. Le 27 novembre dernier, la Première ministre présentait la feuille de route de la Stratégie nationale biodiversité 2030. Son objectif ? Préserver la biodiversité dans notre pays. Elle repose sur quatre axes prioritaires : réduire les pressions qui s'exercent sur la biodiversité ; restaurer la biodiversité dégradée partout où c'est possible ; mobiliser tous les acteurs ; garantir les moyens d'atteindre ces ambitions.

La déclaration politique à retenir

“ La disparition de la biodiversité n'est pas seulement une affaire de spécialistes, de scientifiques ou de militants. C'est un danger pour notre capacité à nous nourrir. Un risque économique majeur pour des secteurs entiers, notamment l'agriculture. ”

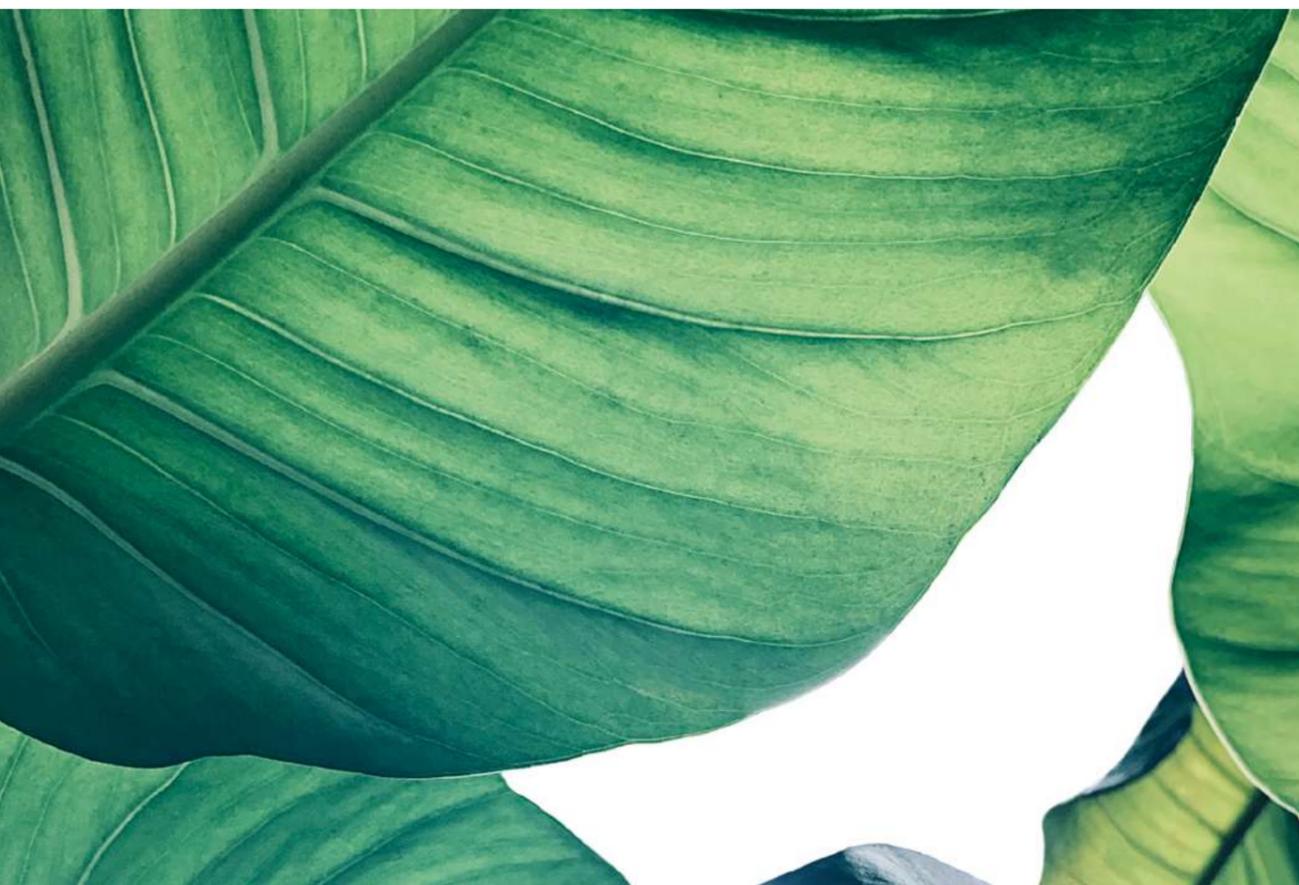
Élisabeth BORNE,
Première ministre

2. Quels sont les impacts de l'immobilier sur la biodiversité ?

L'industrie immobilière a des impacts forts sur la biodiversité. Cela se manifeste sur l'ensemble de sa chaîne de valeur. En amont, l'utilisation de matériaux très émetteurs de gaz à effet de serre (GES) – notamment le ciment – contribue au réchauffement climatique. De même, l'artificialisation des sols perturbe la capacité de ceux-ci à assurer leur rôle de base de vie pour les êtres vivants (eau, air, substances organiques et minérales), alors même que les constructions participent à la dispersion des espèces. En aval, les usages du bâtiment – comme le chauffage ou la climatisation – contribuent également au dérèglement climatique. Enfin, la production de déchets liés à la déconstruction de bâtiments présente également des risques de pollution.

3. Quelle est la méthode retenue à notre niveau ?

Enjeu clé associé au label ISR (Investissement Socialement Responsable), la biodiversité est un levier d'action prioritaire de la stratégie ESG d'ATLAND Voisin. Depuis 2021, une analyse de criticité est ainsi réalisée sur l'ensemble des actifs des SCPI labélisées. Son objectif ? Déterminer les sites prioritaires en matière de protection de la biodiversité. Ce diagnostic est complété par un outil d'aide à la décision interne qui, à partir des données recueillies lors de l'analyse, propose des actions adaptées pour chaque site. Pour les sites critiques qui intègrent de vastes espaces extérieurs où sont implantés à proximité des zones protégées, l'analyse est complétée par une étude de terrain réalisée par un écologue.



4. Quelles actions sont réalisées concrètement ?

Notre outil d'aide à la décision interne permet de mettre en place des initiatives concrètes pour protéger la biodiversité sur chacun de nos sites. Par exemple, dans le cadre des contrats de maintenance des espaces verts, les actions peuvent porter sur le retrait de produits phytosanitaires, le passage à une fauche tardive, la mise en place d'un système d'arrosage ou encore sur la sélection de plantes autochtones. Pour les sites faisant l'objet d'une étude approfondie par un écologue, une cartographie précise du vivant (végétaux, animaux) permet de trouver des réponses spécifiques. Par exemple, la détection de Pipistrelles (chauve-souris) sur un site peut engendrer la création d'écosystème visant à leur fournir soit une zone de protection soit une source alimentaire. De même, des abris peuvent être réalisés pour les geckos (lézards) – qu'on trouve dans les régions méridionales – afin de faciliter leur développement. Tous ces dispositifs sont suivis et évalués sur le long terme.

L'INFO EN +

20 000 à 30 000 hectares de zones naturelles, agricoles et forestières sont artificialisés chaque année en France. Pour réduire la pression des activités humaines sur ces espaces, la loi Climat et résilience d'août 2021 impose une réduction de 50% de l'artificialisation pour la période 2021-2031, pour atteindre ensuite l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050. Autrement dit : les aménagements futurs devront être compensés par une action de renaturation équivalente.

Le regard d'ATLAND Voisin

“ Protéger la biodiversité, c'est protéger le vivant. Il n'y a pas de recette toute faite. Il faut travailler site par site, en intégrant les enjeux locaux et en mobilisant toutes les parties prenantes. C'est un travail minutieux et sur le long terme. ”

Stéphanie LANDOUAR

Responsable RSE du Groupe ATLAND



Le Déclic ISR:

La valeur verte, tu évalueras...

La valeur verte d'un bien immobilier, un concept abstrait ? Pas si sûr. Plusieurs décennies après les premières « réglementations thermiques » et pas loin de quinze ans après le Grenelle de l'environnement, les critères ESG – environnementaux, sociaux et de gouvernance – jouent un rôle de plus en plus important dans le monde de l'investissement immobilier.

En effet, ils permettent de viser des gains mesurables comme des économies d'énergie, une meilleure efficacité opérationnelle ou une réduction des risques liés aux réglementations environnementales.

En plus de ces gains mesurables, le respect de ces critères engendre également des gains immatériels. Citons l'amélioration de la réputation de l'entreprise, la réduction des risques de litiges ou la meilleure implication des locataires et prestataires. Autant de bénéfices « extra-financiers » qui soutiennent la valeur d'un bien immobilier.

Autrement dit : la valeur verte correspond à la valorisation des critères ESG dans l'estimation de la valeur d'un bien immobilier. Un concept qui s'impose aujourd'hui comme un sujet concret pour l'investisseur, et donc l'épargnant ; et stratégique à long terme, c'est notre conviction et nous sommes heureux de la partager avec vous.

3 questions pour comprendre la notion de valeur verte

1. Pourquoi prendre en compte la valeur verte lors de l'acquisition d'un bien ?

Pour l'investisseur professionnel comme le particulier, les critères ESG sont essentiels à prendre en compte lors de l'achat d'un bien. Si ce dernier est par exemple trop énergivore, des travaux de mise aux normes peuvent s'avérer nécessaires, engendrant des coûts à ajouter au prix de vente. En plus d'une analyse financière classique, les investisseurs doivent donc évaluer précisément la valeur verte du bien ciblé lors de la phase de négociation. Ils devront également s'assurer du respect des réglementations françaises et européennes – en vigueur ou à venir – sur les enjeux environnementaux. Dans le monde de l'immobilier d'entreprise, il s'agira notamment d'être vigilant à la conformité de l'actif en matière d'exigences de performance énergétique fixées par le décret tertiaire.

2. Comment maintenir cette valeur verte durant l'exploitation de l'actif ?

Sans surprise, la valeur verte d'un bien n'est pas figée mais évolue en fonction de la vie du bâtiment. Le propriétaire doit donc veiller à la maintenir, voire à la renforcer, en procédant

par exemple à des aménagements visant à améliorer la performance énergétique ou à protéger la biodiversité. À noter que la plupart de ces travaux entrepris sont refacturables au locataire dans la mesure où ils engendrent un gain pour ce dernier (baisse des consommations énergétiques, meilleur confort, services supplémentaires, etc.). Ces aménagements contribuent à l'attractivité du bien et au confort de ses usagers, ce qui participe à la fidélisation des locataires et à faciliter la recherche d'un nouvel occupant en cas de vacance locative. Par ailleurs, les critères ESG commencent à rentrer dans l'évaluation financière d'un immeuble réalisée par les experts immobiliers.

EN PRATIQUE

La prise en compte des critères ESG dès l'acquisition d'un immeuble est un savoir-faire indispensable pour permettre d'optimiser la performance à moyen et long terme de celui-ci. La preuve : dernièrement, lors de l'achat d'un actif pour le compte de notre SCPI Épargne Pierre, l'évaluation ESG nous a permis de négocier à la baisse le prix de vente dans le cadre des négociations avec le vendeur. Comment ? En établissant un plan d'action précis afin d'améliorer la qualité intrinsèque de l'actif, et notamment sur le plan environnemental, ce qui s'est traduit par une estimation du coût des travaux à réaliser (remplacement des équipements obsolètes ou en passe de l'être, définition des travaux à prévoir pour se mettre en conformité avec les objectifs du décret tertiaire, nouvelle réglementation qui vise à économiser 60% d'énergie dans les bâtiments à l'horizon 2050). Par ailleurs, la réalisation de ces travaux nous permettra de pérenniser nos locataires sur le long terme en améliorant leur espace de travail.

Roman TROUILLET,
Chargé d'investissements chez ATLAND Voisin



La parole de l'expert

“ De nombreux acteurs espèrent une meilleure prise en compte des performances de durabilité dans la valorisation financière. Le Règlement SFDR et l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat imposent une première comptabilisation des risques et impacts extra-financiers. À terme, cette comptabilisation environnementale et sociale pourra affecter la performance et la rentabilité d'un fonds. Dans ce sens, l'AFREXIM (Association Française des sociétés d'Expertise Immobilière) développe une grille afin d'intégrer la performance ESG à la valeur d'un actif. ”

Étude “Pratiques ESG & labellisation ISR des fonds immobiliers”, ASPIM, OID, 2023

Le regard d'ATLAND Voisin

“ Chez ATLAND Voisin, notre démarche ISR (Investissement socialement responsable) a un caractère global qui s'intéresse aux trois piliers ESG. Nous nous intéressons autant aux thématiques purement environnementales (énergie, carbone, biodiversité, eau...) qu'aux sujets dits sociaux tels que l'usage des mobilités douces, la présence de services à proximité ou en interne ou encore la qualité de l'air et de l'eau des locaux que nous louons. Nous œuvrons ainsi pour soutenir la valeur verte de notre parc et donc des investissements de nos associés. ”

Stéphanie LANDOUAR
Responsable RSE du Groupe ATLAND

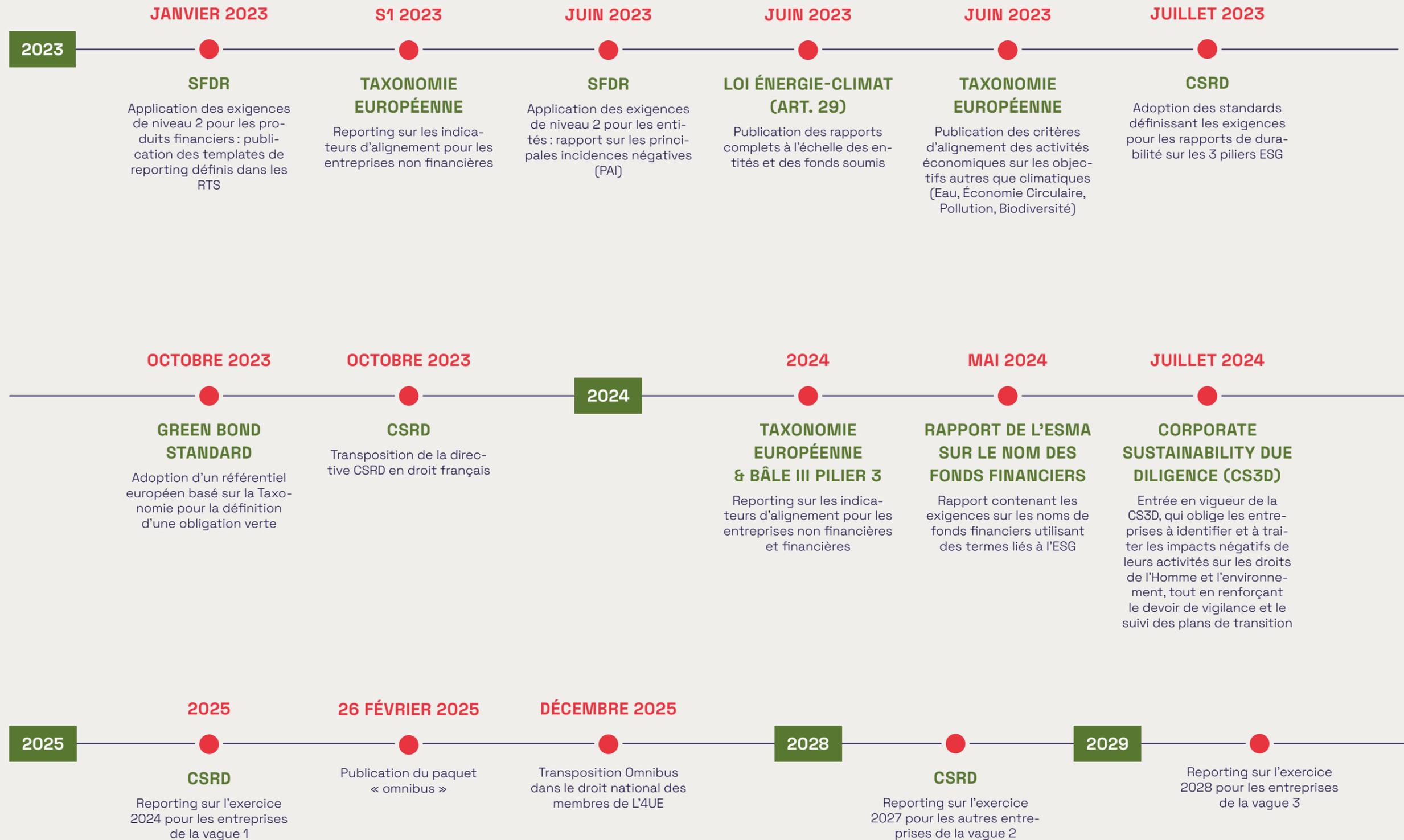
3. Que se passe-t-il lors de la revente d'un actif ?

Lors de la revente, les efforts de prise en compte des critères ESG font désormais partie des arguments favorables au vendeur. D'abord parce que les budgets dépensés pour les travaux et les économies réalisées sont des éléments tangibles. Cela renforce aussi le profil des actifs aux yeux des banques qui sont incitées à intégrer davantage les critères ESG dans l'octroi des prêts bancaires. À l'inverse, les biens obsolètes sur le plan énergétique se voient progressivement pénalisés. Un parallèle peut être dressé ici avec le logement : depuis le 24 août 2021, la loi Climat et Résilience planifie l'interdiction pure et simple de la location de passoires thermiques dans les prochaines années (dès 2025 pour les logements à étiquette G). Une mesure forte qui démontre que la valeur verte n'a désormais plus rien d'un concept abstrait.

Rappel des avertissements : Communication publicitaire. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

[Lien vers notre article en ligne](#)

Annexe : cadre réglementaire



90%

En 2024, plus de 90% du patrimoine immobilier géré par ATLAND Voisin était embarqué dans une démarche ISR.

ATLAND
VOISIN

ATLAND Voisin au capital de 349 400 € - 310 057 625 RCS Dijon - Agrément AMF n° GP-14000026
Siège social : 15 Place Grangier BF62686, 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90 - E-Mail : contact@atland-voisin.com - Site internet : www.atland-voisin.com