ATLAND VOISIN

CODE DE TRANSPARENCE

SCPI Epargne Pierre Sophia



30/10/2026

investissement socialement responsable ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SOMMAIRE

I. Présentation du Code de Transparence 4
A. Préambule 4
B. Conformité au Code de Transparence 5
II. Fonds concerné par ce Code de Transparence 6
III. Données générales sur la société de gestion 7
A. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code 7
B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ? 7
C. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? 7
D. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ? 8
E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? 8
F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ? 8
G. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ? 9
H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ? Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ? 10
I. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ? 10
IV. Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence 11
A. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ? 11
B. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ? 12
C. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ? 13
D. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ? 13
E. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ? 13
F. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ? 17
V. Processus de gestion 18
A. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 18
B. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 18
C. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir 18

D. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? 18

E. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ? 19

F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? 19

VI. Contrôle ESG 20

A. Quelles sont les procédures de contrôles internes et / ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ? 20

VII. Mesures d'impact et reporting ESG 21

A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ? 21

B. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ? 21

C. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ? 22

D. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? 23

I. Présentation du Code de Transparence

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public géré par des sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIM.

A. Préambule

Le label ISR

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Un label d'Etat

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel), et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Une référence en Europe

Au 31/08/2025, 1 008 fonds sont labélisés ISR en France pour un total de plus de 800 milliards d'euros d'encours.

Les valeurs ajoutées du label ISR sont :

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR ;
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

Ce code de transparence a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ;
- Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Principe directeur

Les fonds signataires du Code se doivent de communiquer des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

B. Conformité au Code de Transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la **SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA**. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux clients des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) **ATLAND Voisin**, pour le compte **de la SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA**.

La société s'engage donc à être transparente.

La réponse complète au Code concernant la gestion ISR du fonds **SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA** peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de **ATLAND Voisin**. Le fonds **SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA** respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document sera rendu public sur le site internet de la société.

Paris, le 30/11/2026

II. Fonds concerné par ce Code de Transparence

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé **SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA**.

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

EPARGNE PIERRE SOPHIA a pour objectif d'investir dans l'Union Européenne, en Suisse et au Royaume-Uni (sans que les pays hors zone Euro, Suisse et Royaume-Uni, puissent dépasser 25% du total), dans des actifs en lien avec la santé et les sciences de la vie à travers toutes les composantes de ce secteur : cliniques, laboratoires, centres médicaux, pharmacies, centres de prise en charge de la dépendance et tous locaux liés à l'activité de santé.

Stratégie ISR dominante	Classes d'actifs principales	Zone géographique	Labels/Certifications
Best-in-Progress	Centres de prise en charge de la dépendance, cliniques, laboratoires, centres médicaux, pharmacies	Union Européenne, Suisse, Royaume-Uni	Label ISR Immobilier

III. Données générales sur la société de gestion

A. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

La société de gestion en charge du fonds auquel s'applique le présent code est **ATLAND Voisin**, filiale du Groupe **ATLAND**, Société par action simplifiées spécialisée en immobilier. Acteur pionnier en la matière, avec la création d'Immo Placement dès 1968, **ATLAND Voisin** est un créateur et gérant de produits collectifs immobiliers (SCPI, OPPCI). La société opère sur l'ensemble du marché français et européen depuis Paris et Dijon.

Téléphone	**03 80 59 90 91**
E-mail	**contact@atland-voisin.com**
Site internet	**www.atland-voisin.com**
Courrier	**15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX**
RCS	**DIJON 310 057 625**
AGRÉMENT AMF	**N° GP-14000026**

Figure 1 : Fiche d'identité – Société ATLAND Voisin (source : https://atland-voisin.com/)

B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

ATLAND Voisin est une Société de Gestion agréée par l'AMF en date du **22/07/2014** sous le numéro **GP-14000026**.

ATLAND Voisin lance en 2013 son fonds immobilier le plus impactant sous forme d'une SCPI : **EPARGNE PIERRE. ATLAND Voisin** pour le compte de sa **SCPI EPARGNE PIERRE,** prend en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle gère. A cette fin, elle s'engage dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, les autres parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, Administrateurs de biens et prestataires de maintenance).

Les démarches ESG portaient par la société de gestion s'articule notamment autour des principaux axes listés ci-dessous :

- ⇨ L'obtention du ***Label ISR Immobilier*** au bénéfice de la **SCPI EPARGNE PIERRE** en 2021 ;
- ⇨ La signature des PRI (Principles for Responsible Investment) en 2022 ;
- ⇨ L'adhésion à l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) depuis 2022 ;
- ⇨ L'obtention du *Label ISR Immobilier* au bénéfice de la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE en 2023.
- ⇨ L'obtention du *Label ISR Immobilier* au bénéfice de la SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA en 2025.

C. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

ATLAND Voisin a obtenu le ***Label ISR Immobilier*** en faveur de la **SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA** en 2025.

D. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

L'évolution et le durcissement progressifs des réglementations nationales et européennes, favorisent l'émergence d'une « valeur verte » des actifs et plus certainement, d'une décote des actifs « non durables ». En cela, les risques climatiques ne sont pas différents des autres risques identifiés pour le patrimoine de **SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA**. Ainsi, il est important de connaître l'environnement de chaque immeuble et son implantation. Ces points sont donc analysés systématiquement lors des audits d'acquisition.

Aussi, le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques des SCPI. De plus, il y a un objectif de cartographier l'ensemble du patrimoine du fonds **EPARGNE PIERRE SOPHIA** selon son exposition aux risques climatiques. Ce point est notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition. Ce travail de cartographie des risques climatiques du fonds est réalisé en s'appuyant sur des outils spécialisés, du type : R4RE (outil numérique d'analyse de la résilience du secteur immobilier mis à disposition par l'OID).

Un point est réalisé annuellement par le Comité ISR (Président d'**ATLAND Voisin**, Directeur Technique, RCCI, Directeur Général Adjoint Asset Management et Directeur Général Adjoint des Investissement) pour identifier les actifs du portefeuille qui sont plus exposés à l'un des risques climatiques.

De plus, la grille ESG déployée qui sert de base à la démarche ISR d'**EPARGNE PIERRE SOPHIA** intègre l'exposition de l'actif aux principaux risques climatiques, et la réalisation d'actions spécifiques en faveur de la résilience des bâtiments. En effet, si une étude a été réalisée, un plan d'actions peut être déployé. Il peut concerner des mesures sur les bâtiments eux-mêmes, sur les équipements liés aux bâtiments et leur exploitation, ou encore, sur l'organisation de l'activité de l'entreprise et les personnels. La philosophie d'investissement d'**ATLAND Voisin** est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue. Les actions seront donc réalisées progressivement pour chacun des actifs. Ainsi, cela permet d'anticiper et limiter la perte de valorisation qu'encourent les actifs gérés via la prise en compte de critères ESG.

Enfin, il parait utile de rappeler ici que la qualification de la vulnérabilité des actifs au changement climatique fait partie des indicateurs identifiés comme prioritaires, à la fois du point de vue de l'entreprise et de ses parties prenantes externes.

E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La démarche d'investissement responsable est directement pilotée par le Président d'**ATLAND Voisin**, Monsieur Martin JACQUESSON, appuyée par la Responsable RSE et son équipe, qui ont en charge le suivi de l'activité ISR.

L'ensemble des autres équipes de la SGP sont également concernées : l'équipe Investissement lors de l'acquisition, l'équipe Asset Management lors de la gestion, etc.

F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

ATLAND Voisin s'appuie en interne sur des collaborateurs formés aux enjeux de l'ISR, sur chacun des métiers clés de sa gestion.

Dans le cadre de chaque acquisition, les auditeurs techniques intervenant lors de la phase de Due Diligence doivent désormais intégrer des critères ESG. Ces derniers sont issus de la grille de notation ISR déployée dans le cadre du label ISR. En effet, cette dernière est composée de critères définis par **ATLAND Voisin** afin d'évaluer la performance ESG de chaque actif selon un barème de 0 à 100. A la suite de chaque audit, l'actif bénéficiera d'une note ESG spécifique calculée en interne par les équipes en charge de l'ISR (vis-à-vis des données remontées par les auditeurs).

Lors de la gestion quotidienne des immeubles, ceux-ci sont réévalués chaque année selon ces critères ESG, notamment grâce aux informations fournies par les administrateurs de biens intervenants sur le patrimoine considéré, et par les visites de terrain de chaque collaborateur de **ATLAND Voisin**.

Enfin, concernant le suivi énergétique des actifs d'**EPARGNE PIERRE SOPHIA**, la société de gestion s'appuie sur une entreprise de services en ingénierie énergétique et environnementale.

G. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?

A l'échelle du **Groupe ATLAND**, diverses actions de mécénat son engagées :

- Création d'un fonds de dotation du Louvre (permettant la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et paysager) ;
- Adhérent à l'association Culture Prioritaire (parcours de culture générale et de culture des métiers à des jeunes issus des quartiers populaires afin de leur faciliter l'accès aux études supérieures et à la réussite professionnelle) ;
- Soutien financier et professionnel à la sportive de haut niveau Béryl GASTALDELLO (nageuse) ;
- Signature d'une convention avec la Fondation Philippe Chartier (abritée à la Fondation de France, soutient depuis 2000 des projets de recherche contre la maladie d'Alzheimer).

De plus, le **Groupe ATLAND** a élaboré et déploie une politique RSE ambitieuse qui s'articule autour de trois axes :

- La garantie de la performance environnementale des activités ;
- La démocratisation d'un usage durable des lieux de vie et de travail ;
- La création d'un collectif mobilisé.

A l'échelle d'**ATLAND Voisin**, il existe une volonté d'avoir une politique engagée d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, notamment via la labellisation ISR de la **SCPI EPARGNE PIERRE,** de la **SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE** et de la **SPCI EPARGNE PIERRE SOPHIA.**

De plus, l'**OPPCI Dumoulin**, participe à l'évaluation GRESB, et s'engage dans le cadre de ses opérations immobilières de restructuration à référencer les actifs concernés sur la plateforme Cycle-up. Celle-ci permet de favoriser le réemploi des matériaux dans le cadre des opérations de déconstruction.

En outre, la société de gestion adhère à différentes associations, dont l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), au sein de laquelle elle fait partie de la Commission ISR et de la Commission Finance durable.

La société de gestion est également membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui vise à favoriser la performance environnementale, sociale et sociétale de l'immobilier français et à valoriser toutes les démarches qui y contribuent.

ATLAND Voisin est signataire des *Principles for Responsible Investment* (PRI), qui est un réseau international d'investisseurs soutenu par les Nations Unies et qui travaillent à la mise en œuvre des principes d'investissements responsables à l'échelle planétaire.

Enfin, pour ce qui est d'**EPARGNE PIERRE SOPHIA**, en parallèle de la labélisation ISR du fonds, les équipes d'**ATLAND Voisin** se sont engagées auprès de l'**Institut Curie**, en créant un fonds de partage dès le lancement du fonds. Les dons proviendront exclusivement des revenus perçus par **ATLAND Voisin**, de façon à ne pas avoir d'impact sur la performance du fonds. Les associés seront également invités à faire un don à titre individuel. L'**Institut Curie**, premier centre français de lutte contre le cancer, associe un centre de recherche de renommée

internationale et un ensemble hospitalier de pointe qui prend en charge tous les cancers y compris les plus rares. Grâce au soutien de ses donateurs, il se donne pour mission d'accélérer les découvertes et ainsi d'améliorer les traitements et la qualité de vie des malades.

H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ? Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?

Au 31/12/2025, la **SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA** représente 14 110 000 € d'actifs immobiliers sous gestion (en valeurs d'expertises HD hors VEFA). Au 31/12/2025, 100 % des actifs du fonds font l'objet d'une démarche ISR.

I. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

Au 31/12/2025, **ATLAND VOISIN** possède trois fonds labellisés ISR Immobilier :

- SCPI EPARGNE PIERRE ;
- SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE ;
- SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA.

IV. Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence

A. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR de **EPARGNE PIERRE SOPHIA** repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance) dont voici la pondération par pilier :

Piliers	Pondérations choisies pour EPS
Environnement (E)	35 %
Social (S)	40 %
Gouvernance (G)	25 %

Pour chacun des trois piliers, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères (33 critères pondérés au total) déterminés pour la **SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA**.

Pilier Environnemental :
Objectif principal de réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment :

- Réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES associées ;
- Réduction de la consommation d'eau ;
- Promotion de la biodiversité.

Pilier Sociétal :
Objectif principal de promotion de la qualité de vie des locataires sur leur lieu de travail, en favorisant :

- Promotion de l'usage des mobilités dites « douces » ;
- Promotion de la qualité de vie des usagers ;
- Promotion de la qualité des services.

Pilier de Gouvernance :
Objectif principal d'influencer des parties prenantes, pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses :

- Sensibilisation des mandataires techniques ;
- Prise en compte des enjeux de résilience climatique.

Synthèse des objectifs ISR poursuivis par le fonds EPARGNE PIERRE SOPHIA :

Pilier	Thématique	Objectif
Environnement	Energie	Réduction des consommations énergétiques
	Emissions de GES	Réduction des émissions de GES
	Eau	Réduction de la consommation d'eau
	Biodiversité	Promotion de la biodiversité locale
Social	Mobilité	Promotion de l'usage des véhicules électriques
	Services rendus aux occupants	Promotion de la qualité de vie
	Sécurité et santé des occupants	Promotion de la qualité des services
Gouvernance	Chaîne d'approvisionnement	Sensibilisation des mandataires techniques
	Résilience du bâtiment	Prise en compte des enjeux de résilience climatique

Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs de la **SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA**. Les actifs situés sous la note seuil définit par la SCPI devront faire l'objet d'un plan d'action, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier.

Loin d'être une contrainte que s'impose **EPARGNE PIERRE SOPHIA** dans sa gestion immobilière, l'intégration de ces facteurs, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participent à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur de son patrimoine sur le moyen et le long terme. En effet, cette démarche extra-financière est un outil et un atout, qui permet, en connaissant dans le détail les actifs gérés, de se préparer le mieux possible aux évolutions futures du marché, du secteur, de la société et de la réglementation.

B. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?

Le suivi des engagements ISR est directement sous la responsabilité du Président de la Société de Gestion. Une responsable RSE, rattachée au Groupe ATLAND, assure le pilotage de la stratégie ISR et son équipe, assure le suivi opérationnel.

La démarche est également contrôlée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Il procède au contrôle régulier de la bonne application de la politique ISR et des procédures dédiées.

En outre, pour chaque actif du fonds, un audit ESG est réalisé. Cet audit intègre un formulaire regroupant des questions relatives aux piliers ESG. Par conséquent, l'évaluation et le suivi des critères ESG des actifs est réalisé. Cette collecte d'informations est effectuée par les administrateurs de biens intervenant sur le patrimoine, ou, le cas échéant, par des bureaux d'études techniques spécialisés.

La collecte des données, notamment ESG, est mise à jour par les équipes de gestion. Elles prennent en compte les travaux effectués sur les actifs, mais aussi les initiatives déployées pour acquérir ou maintenir des certifications en exploitation, ou toutes autres initiatives prises.

Une solution informatique (en mode SAAS[1]), destinée à automatiser la collecte et sauvegarder la data spécifique ESG a été déployée. L'outil permet d'assurer le suivi des actions ESG effectuées sur le patrimoine. Il permet de

[1] *SAAS : Software as a service*

garantir l'intégrité et la fiabilité des données issues d'une multitude de sources, et leur actualisation de manière dynamique.

De plus, la collecte et le suivi des données relatives aux consommations énergétiques est assurée par un consultant externe.

Lors de l'acquisition, des bureaux d'études spécialisés ou des bureaux de contrôle généralistes sont missionnés pour effectuer des audits techniques et environnementaux et/ou énergétiques. Ces derniers intègrent désormais la grille ESG à leur contrôle et y ont été sensibilisés, afin de pouvoir correctement la remplir.

C. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Afin de noter chaque actif selon ses performance ESG, **ATLAND Voisin** a défini une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100. Celle-ci est composée de critères répartis selon les trois piliers E, S et G (liste non exhaustive) :

- Environnementaux : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, énergie renouvelable, gestion de l'eau, gestion des déchets et biodiversité, etc. ;
- Sociétaux : mobilité, santé et sécurité des occupants, services rendus aux occupants, accessibilité, impact, etc. ;
- Gouvernance : Résilience au changement climatique du bâtiment, gestion de la chaîne d'approvisionnement, relations utilisateurs, économie circulaire, etc.

D. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

Concernant ce point, la base de données R4RE mise à disposition par l'OID est la plus communément utilisée pour la réalisation des études de résilience climatique, avec son outil BAT'ADAPT. Elle permet notamment de mesurer les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- Vague de chaleur ;
- Sécheresses ;
- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondations.

Le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques des SCPI. L'objectif est de cartographier l'ensemble du patrimoine du fonds **EPARGNE PIERRE SOPHIA** géré selon son exposition aux risques climatiques. Ce point sera notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition.

E. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

Une grille d'évaluation ESG a été conçue par les équipes en charge de l'ISR au sein d'**ATLAND Voisin** pour le compte de la **SPCI EPARGNE PIERRE SOPHIA**. Cette grille comprend 33 critères pondérés répartis selon les trois piliers « ESG » : Environnementale, Sociale et de Gouvernance. Elle respecte les exigences du *Référentiel du Label ISR Immobilier* (pondérations relatives de chaque thématique et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs d'**ATLAND Voisin**, et s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

Cette grille ESG a été déployée sur un outil informatique dédié qui permet la centralisation des données ESG et le suivi des indicateurs clés de performance extra-financière. Pour chaque actif, une note ESG est obtenue au moment de l'acquisition, une note potentielle est obtenue après l'application du plan d'amélioration générale, et une note cible est déterminée s'il est nécessaire de prévoir un plan d'action spécifique supplémentaire (dans le cas où le plan d'amélioration général n'est pas suffisant).

L'équipe ISR a défini une échelle de notation pour ces critères. Chacun d'eux est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions va correspondre une note calculée de la manière suivante :

- Selon les publications/référentiels sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), ou de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), ou encore, par le Gouvernement (Ministère de la Transition écologique et ministère de la Fonction Publique) pour calculer par exemple la performance énergétique et carbone des actifs ;
- Selon les réglementations françaises et Européennes en vigueur qui impactent le secteur de l'Immobilier ;
- Selon des référentiels généralistes et autres sources documentaires ;
- Selon la pertinence des critères. A titre d'exemple, pour les critères relevant d'une obligation réglementaire, l'échelle est adaptée en fonction du dépassement de l'objectif seuil minimum attendu par la loi ;
- Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

***

Les thématiques prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :

Performance énergétique :

Il s'agit de prendre en compte les consommations énergétiques finales (tous usages, toutes énergies) et de les comparer à la moyenne communiquée annuellement par l'OID sur la classe d'actifs concernée, ainsi que de valoriser des moyens mis en œuvre au sein du bâtiment pour réduire cette consommation énergétique - des moyens tels que : présence d'un système de pilotage centralisé des équipements techniques, installation de LED, et de manière générale tout équipement permettant des économies d'énergie.

Energie renouvelable :

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte l'alimentation du bâtiment par un fournisseur d'énergie renouvelable et la réalisation d'une étude d'implantation de production d'énergie renouvelable sur site.

Emissions de GES :

Il s'agit de prendre en compte les émissions de GES issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives puis, de les comparer à la moyenne annuelle présentée dans le baromètre de l'OID (sur la classe d'actifs). Et, en ce qui concerne les fluides frigorigènes, leur potentiel de réchauffement global (PRG) peut être jusqu'à 10 000 fois supérieur à celui du dioxyde de carbone (CO_2) et ils pourraient être responsable de 20% des émissions de GES en 2050. Il est donc primordial de les recenser et de suivre les potentielles fuites.

Gestion de l'eau :

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte le suivi de la consommation en eau par m2 ainsi que les équipements permettant une meilleure gestion de l'eau (présence de sous-comptages, récupérateurs d'eau de pluie et/ou d'équipements économes en eau).

Gestion des déchets :

Dans cette thématique, il s'agit d'apprécier le nombre de flux de déchets qui bénéficient d'un tri au sein des bâtiments.

Biodiversité :

Il s'agit de valoriser (1) la présence d'équipements spécifiques favorisant la biodiversité, (2) la présence d'espaces végétalisés, (3) le calcul du coefficient de biotope de surface, et (4) la réalisation d'une étude écologique.

Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :

Mobilité :

Pour cette thématique, la distance de chaque bâtiment à un type de transport en commun va être analysée. Seront valorisés les transports présents à moins de 800m de l'entrée d'un site, en les pondérant selon leur fréquence et leur proximité. La présence de facilités pour les cyclistes ou autres mobilités alternatives sera également analysée ainsi que la présence de bornes de recharge pour véhicules électriques, ou la réalisation d'études d'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Sécurité et santé des occupants :

Il s'agit de valoriser la part du patrimoine de la SCPI pouvant justifier de mesures de la qualité de l'air intérieur et/ou de l'eau, selon des modalités issues des normes en vigueur ou l'état de l'art (*Norme AFNOR XP-X 43-40* ou équivalent).

Services rendus aux occupants :

Le score exprimé permet d'évaluer l'accessibilité à pied du site à un ensemble de services et d'aménités. Ici, seront valorisés les types de services présents au sein du bâtiment et ceux présents à moins de 800m. Seront également pris en compte les accès à des espaces verts au sein du bâtiment ou à proximité immédiate.

Accessibilité :

Il s'agit de prendre en compte la surface de chaque site accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ainsi que l'existence d'autres dispositifs d'accessibilité sur le site.

Impact :

Pour cette thématique, il est question de prendre en compte la mise en place d'une démarche « qualité » (type ISO 9001) par nos locataires ou encore si les locataires se sont définies comme « entreprises à mission » dans leurs statuts.

Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :

Gestion de la chaîne d'approvisionnement :

Pour cette thématique précise, l'objectif est de suivre (1) l'intégration de clauses ESG dédiées dans les contrats de nos mandataires techniques, (2) l'évaluation des politiques RSE de ces mêmes prestataires et (3) suivre l'intégration d'une annexe environnementale dans les baux.

Relations utilisateurs :

Il s'agit de prendre en considération les actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des locataires via l'existence d'un livret d'accueil et/ou d'un guide de bonnes pratiques éco-responsables.

Également, il s'agit de suivre la réalisation des comités verts pour les actifs concernés par une annexe environnementale.

Economie circulaire :

Cette thématique valorise l'engagement des prestataires dans une démarche de chantier propre. Également, il s'agira d'apprécier le réemploi des matériaux dans un projet de rénovation ou restructuration du bâtiment.

Résilience du bâtiment :

L'objectif est d'évaluer l'exposition du bâtiment aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir (évalués selon l'outil R4RE ou équivalent), les actions d'amélioration possibles et pertinentes mises en place le cas échéant, ainsi que l'inventaire des vulnérabilités de l'actif au changement climatique.

***

La pondération des trois enjeux ESG est la suivante :

Pilier	Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immobilier	Pondérations - Epargne Pierre Sophia
E	30 - 60 %	35 %
S	20 - 50%	40 %
G	20 - 30 %	25 %

La note seuil du fonds (NSF) a été définie en évaluant « un actif fictif type » représentatif de l'univers investissable d'**EPARGNE PIERRE SOPHIA**. En cohérence avec les exigences du Label ISR, l'élaboration de cette NSF est basée sur :

- La stratégie ISR du fonds ;
- Les objectifs ISR du fonds ;
- La réglementation ;
- Les données et référentiels tangibles.

A partir de la NSF, deux typologies d'actifs sont définies :

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

- Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds ou de le faire augmenter de 20 points par rapport à sa note initiale.

Note Seuil du Fonds EPARGNE PIERRE SOPHIA : 44,5/100

Ainsi, la SCPI a choisi de développer une démarche dite de « Best-in-Progress », visant à acquérir des actifs en vue d'améliorer leurs performances et donc, leur valeur.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase de Due Diligence. Les données sont ensuite renseignées dans l'outil dédié qui calcule la note ESG.

De manière générale, si la note obtenue est en dessous de la note seuil, l'actif fera obligatoirement l'objet d'un plan d'action. Le bâtiment sera donc réévalué en prenant en considération ce plan d'amélioration. Si malgré ce plan d'action prévisionnel, l'actif ne parvient pas à atteindre la note seuil ou l'augmentation de 20 points, il ne sera pas retenu et l'investissement non réalisé.

Annuellement, un audit est effectué par échantillonnage concernant le suivi de la note ESG des actifs Best-in-class et Best-in-Progress, et de la bonne mise en œuvre du plan d'action correspondant pour ces derniers. Puis, un comité de suivi d'avancement des actifs faisant l'objet d'un plan d'action est réalisé tous les trimestres.

Pour toute acquisition d'un actif dont la note ESG est en dessous de la note seuil, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis pour faire progresser la notation initiale de l'actif.

Dans le cas particulier d'investissement dans des VEFA (actifs immobiliers acquis par **EPARGNE PIERRE SOPHIA** dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), les critères de sélection prennent en compte des exigences extra-financières du marché des constructions neuves et cela se traduit par une NSF spécifique aux acquisitions en VEFA.

F. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est effectuée par tous les collaborateurs qui auront des informations pertinentes quant à l'évolution de celle-ci.

Lors du comité ISR, qui se réunit trimestriellement, certains actifs sont revus et leur note et/ou leurs plans d'action sont mis à jour le cas échéant.

Annuellement, l'équipe en charge de l'ISR réalise une révision complète des notes du patrimoine d'**EPARGNE PIERRE SOPHIA**.

V. Processus de gestion

A. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Dans le fonds **EPARGNE PIERRE SOPHIA**, l'intégralité des actifs fait l'objet d'une notation ESG (via la grille ESG) avant acquisition, puis en cours de gestion.

B. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Au travers des trois piliers ESG, la grille ESG inclut systématiquement des critères relatifs au changement climatique et à la transition écologique, tels que :

- La performance énergétique ;
- Les émissions de GES ;
- La résilience au changement climatique ;
- La biodiversité.

La SCPI **EPARGNE PIERRE SOPHIA** intègre donc une approche ESG dès la phase en amont de l'investissement via cette grille. Puis, en phase d'investissement, **ATLAND Voisin** souhaite améliorer la qualité ESG des actifs via des actions pertinentes pour accroitre leur valorisation.

Par ailleurs, les thématiques énergie et carbone sont considérées comme des problématiques importantes dans le secteur d'activité de l'immobilier. Par conséquent, une pondération importante leur a été attribuée dans le pilier E, afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action y étant relatifs.

Un recensement et une mise en place d'une plateforme de mesure des consommations d'énergie sont déployés. Cela permet notamment de favoriser l'approvisionnement des immeubles en énergies renouvelables.

Pour terminer, c'est l'approche « Best-in-Progress » qui est au cœur de la stratégie ISR du fonds. Elle est essentielle pour relever les défis liés à l'atténuation des changements climatiques.

C. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir

La volonté de la société de gestion est d'analyser l'ensemble des actifs du fonds.

Dans le cas particulier où certains actifs n'ont pas encore d'analyse ESG, par exemple s'ils ont été acquis récemment et que l'analyse ESG n'a pas pu être complétée, si l'actif est en cours d'arbitrage, ou si l'actif, pour des raisons exogènes ne peut pas faire l'objet d'une analyse pertinente (contentieux judiciaire, Bail à Construction, etc.), le fonds **EPARGNE PIERRE SOPHIA** s'engage à ce que la valeur de cette poche ne dépasse pas 10% de la valeur totale des actifs du fonds.

D. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Les process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion d'EPARGNE PIERRE SOPHIA n'ont pas changé au cours des douze derniers mois.

E. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de *l'article L3332-17-1 du Code du Travail*.

F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Le fonds n'investit pas dans les OPC.

VI. Contrôle ESG

A. Quelles sont les procédures de contrôles internes et / ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

La dimension ESG du fonds est intégrée au plan de contrôle de **ATLAND Voisin**, selon les trois niveaux suivants :

⇨ Un contrôle par les équipes opérationnelles et l'équipe interne en charge de l'ISR.

Au niveau opérationnel, les gérants ont un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque valeur (via un outil interne commun) leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;

⇨ Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne.

Le dispositif de contrôle interne permet un suivi régulier de la conformité du portefeuille au regard des indicateurs de risque spécifiques, mais également des contraintes multiples du fonds (y compris sur le plan ESG). Ce suivi indépendant garantit la conformité du fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société.

⇨ Un contrôle par un auditeur externe agréé.

Le fonds **SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA** fait l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit externe renouvelé tous les 3 ans et, entre-temps, un audit de suivi réalisé chaque année par un auditeur externe.

VII. Mesures d'impact et reporting ESG

A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La méthodologie de l'approche ESG du fonds se décline de la manière suivante :

- L'analyse ESG des actifs lors de la phase d'audit d'acquisition ;
- La mise en place et le suivi des plans d'action visant à l'amélioration de la performance ESG des actifs en gestion ;
- Un suivi annuel de 15 indicateurs extra-financiers relatifs à l'ensemble du patrimoine d'**EPARGNE PIERRE SOPHIA**, permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds annuellement.

Sur le fonds **EPARGNE PIERRE SOPHIA**, sont analysées chaque année les données de consommations d'énergie pour vérifier l'alignement du fonds aux objectifs environnementaux.

B. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Le suivi de la performance ESG des actifs du fonds **EPARGNE PIERRE SOPHIA** se fera via **15 indicateurs** détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds :

Piliers	Indicateurs
Environnement	▪ Taux de couverture de la remontée des consommations énergétiques ▪ Consommations énergétiques finale surfaciques tous fluides tous usages (parties communes et privatives) (KwH EF/m²) ▪ Taux de couverture du calcul des émissions de GES ▪ Emissions de GES surfaciques induites par les consommations énergétiques (kgCO2eq/m²) ▪ Taux d'installation d'équipements hydro-économes ▪ Taux de couverture de la remontée des consommations d'eau ▪ Taux des actifs couverts un calcul du coefficient de biotope de surface ▪ Taux des actifs bénéficiant d'une étude écologique
Social	▪ Taux d'actifs présentant des bornes de recharges pour véhicules électriques ▪ Taux d'actifs présentant une étude d'implantation de bornes de recharges pour véhicules électriques ▪ Taux d'actifs disposant d'accès à des espaces extérieurs ▪ Taux d'actifs inscrit dans une démarche qualité (du type ISO 9001)
Gouvernance	▪ Taux d'actifs dont les mandataires techniques bénéficient de clauses ESG dans leurs contrats ▪ Taux d'actifs dont la politique RSE des prestataires techniques mandatés par Atland Voisin est évaluée ▪ Taux d'actifs qui bénéficient d'une étude de résilience climatique

C. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ?

Tout d'abord, le **Groupe ATLAND** souhaite rendre compte de sa performance extra-financière. Il publie depuis plusieurs années sur le site internet de la société, des informations extra-financières dans le cadre de la publication annuelle de son document de référence, devenu document d'enregistrement universel. Celui-ci est disponible via le lien : https://www.atland.fr/fonciere-atland/Informations-financieres-reglementees-comptables. Le reporting extra-financier est désormais structuré autour des axes et piliers de la stratégie RSE. Il réaffirme l'engagement **du Groupe** pour la transparence, et sa volonté de communiquer sa stratégie financière et extra-financière de manière lisible. Par ailleurs, en 2020, le **Groupe ATLAND** a entrepris une communication proactive avec la création d'une section RSE sur le site internet de l'Entreprise. Cette dernière adopte une structure similaire en présentant les principales réalisations pour chaque axe de la stratégie RSE. Depuis 2022, le **Groupe ATLAND** renforce sa communication extra-financière par le biais de données quantitatives consolidées sur l'ensemble de ces activités. Le lien du site internet du **Groupe ATLAND** est le suivant : https://www.atland.fr/.

En tant que filiale du **Groupe ATLAND**, la stratégie de **ATLAND Voisin** s'inscrit pleinement dans la démarche initiée par l'entité mère. Celle-ci repose notamment sur une forte interaction avec ses parties prenantes. L'objectif est d'être à l'écoute de leurs attentes pour leur apporter au quotidien une réponse adaptée, dans une dynamique de dialogue et de progrès partagés. Ainsi, l'interaction entre **ATLAND Voisin** et ses parties prenantes s'appuie sur la satisfaction finale des clients, locataires et épargnants, mais également sur la culture de dialogue social et d'échange permanent. **ATLAND Voisin** cherche donc à entretenir des relations étroites avec l'ensemble de ces acteurs. **ATLAND Voisin** a l'objectif de diffuser les principes de gestion responsable de la société à l'ensemble des parties prenantes significatives, dont les investisseurs. Des documents concernant la démarche et stratégie ESG de la SGP et du fonds **SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA**, sont produits et disponibles sur le site internet d'**ATLAND Voisin** :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	Site internet : https://atland-voisin.com/	Annuelle
Objectifs ISR	Site internet : https://atland-voisin.com/	Annuelle
Rapport de gestion	Site internet : https://atland-voisin.com/	Annuelle
Méthodologie d'évaluation ESG	Site internet : https://atland-voisin.com/	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenants	Site internet : https://atland-voisin.com/	Annuelle
Rapport extra-financier	Site internet : https://atland-voisin.com/	Annuelle
Plaquette commerciale	Site internet : https://atland-voisin.com/	Annuelle
Bulletin périodique d'information	Site internet : https://atland-voisin.com/	Trimestrielle

Aussi, **ATLAND Voisin** a mis à jour le site internet de l'entreprise en :

- Actualisant la page dédiée à la **SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA** (en y incluant la mention du ***Label ISR***) ;
- Mettant à disposition la documentation liée à la stratégie ISR dans la rubrique « *Documentation* » (données légales, réglementaires et autres) ;
- Créant une page « *Nos engagements* » (logée dans la rubrique « *Qui sommes-nous ?* »).

De plus, des actions de communication sur la stratégie ESG du fonds EPARGNE PIERRE SOPHIA ont été effectuées :

- Les premières concernent l'obtention du label à travers différents supports : communiqués de presse, actualités sur le site, annonces dans les bulletins périodiques d'information, série de vidéos publiées sur le site et sur YouTube, envois de campagnes d'information aux clients et partenaires ;
- Un paragraphe sur la stratégie ISR a été inscrit dans les fiches d'acquisitions (une fiche pour chaque actif acquis par le fonds) ;
- Une catégorisation Best-in-Class/Best-in-Progress a été intégrée dans la section « Acquisitions » des bulletins périodiques d'information ;
- Des mentions dédiées à l'ISR ont été intégrées dans le rapport de gestion ;
- Une rubrique « *Engagements ISR* » dans l'onglet « *Actualités* » a été créée sur le site internet de la SGP et des articles concernant l'investissement responsable y sont régulièrement publiés ;
- L'intégration des sujets ESG/ ISR dans le calendrier éditorial de la lettre d'information mensuelle « *Le Déclic* » envoyée à l'ensemble de nos clients par courrier électronique ;
- Depuis 2023, la réalisation d'une lettre d'information dédiée aux sujets ISR/ESG - « Le Déclic ISR » - envoyée à nos clients.

Enfin, **ATLAND Voisin** a publié en 2022 son premier rapport extra-financier, dans lequel est présenté l'ensemble de la démarche ISR, ainsi que les premiers résultats obtenus.

Ce document est mis à jour chaque année. Le premier rapport extra-financier de la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE a été publié en 2024, et celui de la SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA en 2026, au titre de l'exercice 2025.

D. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

ATLAND Voisin publie sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés du fonds sur son site Internet.