

SCPI EPSILON 360°

Méthodologie d'évaluation ESG

QU'EST-CE QUE LE LABEL ISR ?

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR (Investissement Socialement Responsable) 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 (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Le label ISR apporte un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ainsi qu'une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

POURQUOI EPSILON 360 S'ENGAGE DANS LA DEMARCHE ISR ?

« Un produit d'épargne immobilière simple, accessible, responsable et performant. »

C'est avec cette ambition qu'Epsilon Capital a créé la SCPI Epsilon 360°. Un produit simple et accessible via une plateforme digitale, disponible dès 1.000€ et responsable au travers d'une démarche ISR.

La stratégie d'investissement de la SCPI Epsilon 360° est dédiée aux petits actifs et l'application d'une démarche ISR s'inscrit donc dans une volonté d'étendre une telle démarche d'investissement responsable à une catégorie d'actifs généralement exclue ou délaissée de ce type de stratégie du fait de sa taille. En somme, la SCPI Epsilon 360° s'engage dans une démarche ISR qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine.

Pour ce faire, la SCPI Epsilon 360° a inclus dans sa stratégie des critères ESG qui participent aux choix d'investissement et impliquent un suivi annuel de la performance extra-financière.

Epsilon Capital a formalisé cette démarche avec la création d'une grille d'analyse extra-financière (grille ISR) appliquée à l'ensemble des actifs détenus par la SCPI Epsilon 360°.

QUELS SONT LES OBJECTIFS RECHERCHES ?

OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

La SCPI mettra en place un suivi des consommations d'énergie afin d'accompagner ses locataires dans une démarche de réduction de celles-ci. Elle s'efforcera ainsi à améliorer les performances environnementales sur les critères suivants :

- Energie ;
- Emission de gaz à effet de serre (GES) ;
- Fluides frigorigènes ;
- Gestion de l'eau ;
- Gestion des déchets.

OBJECTIF SOCIAL

Epsilon 360° privilégiera les actifs présentant une accessibilité en transports en commun et favorisera la mobilité douce en participant au développement d'installations spécifiques (bornes de recharge de véhicules électriques, abris vélo...). En outre, elle proposera à l'ensemble de ses locataires un audit de qualité de l'air intérieur et s'engage ainsi à suivre et à améliorer des critères propres au bien-être des occupants.

OBJECTIF DE GOUVERNANCE

Dans le cadre d'une démarche d'immobilier responsable, la SCPI Epsilon 360° engage dans sa démarche ESG le locataire des actifs immobiliers du fonds, ses fournisseurs et prestataires, à la fois dans une démarche d'amélioration continue en prenant en compte ses attentes et ses besoins, mais aussi en l'impliquant dans une gestion vertueuse contribuant à réduire les incidences négatives sur l'environnement et en prolongeant la pérennité d'usage des actifs.

Ainsi, la SCPI Epsilon 360° engage une politique systématique visant :

- La signature de clause ESG avec ses property managers ;
- La mise en place d'annexes environnementales et un bail vert sera proposé aux locataires en place et mis en place pour tous les nouveaux baux signés quelle que soit la surface du bien ;
- La remise aux locataires d'un kit de sensibilisation aux bonnes pratiques environnementales avec des actions de sensibilisation.

Par ailleurs, une étude sur l'exposition aux risques climatiques de chaque actif du portefeuille sera réalisée pour chaque projet d'acquisition.

PRESENTATION DE LA GRILLE ISR DU FONDS

Afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine la SCPI Epsilon 360°, Epsilon Capital a mis en place une grille ISR permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100. Celle-ci est composée de 16 critères répartis selon les trois piliers E, S et G.

Chaque dimension de l'ESG fait l'objet d'une pondération, à l'intérieur desquelles, les critères de notation sont eux-mêmes pondérés.

Pour la SCPI Epsilon 360°, la pondération des piliers est la suivante :

- 50% pour le pilier environnemental ;
- 30% pour le pilier social ;
- 20% pour le pilier de gouvernance.

Cette grille d'évaluation respecte les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives de chaque pilier et des critères obligatoires).

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

PILLIER ENVIRONNEMENTAL (8 critères / 50 points)

- Obtention de la consommation énergétique du locataire
- Niveau de consommation énergétique surfacique
- Niveau d'émission de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Niveau d'émission de Gaz à Effet de Serre réels (GES)
- Niveau de fluides frigorigènes et leur pouvoir de réchauffement global (PRG)
- Présence d'équipements sanitaires hydro-économe
- Niveau de consommation d'eau
- Existence d'un système de tri des déchets

PILLIER SOCIAL (4 critères / 30 points)

- Présence d'un dispositif de stockage vélo
- Existence de borne de recharge de véhicules électriques
- Présence de transports en commun
- Niveau de qualité de l'air

PILLIER GOUVERNANCE (4 critères / 20 points)

- Mise en place de clause avec les property managers
- Mise en place de dispositifs contractuels avec les locataires (annexes environnementales, bail vert...)
- Mise en place d'un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants/utilisateurs.

REVISION DE LA NOTE ESG DES ACTIFS DU FONDS

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour au fil de l'eau par l'équipe d'Epsilon Capital grâce à la remontée d'informations provenant des locataires et du Property manager.

L'équipe d'Epsilon Capital révisé annuellement les notes attribuées à chaque actif en fonction des données remontées et met à jour les plans d'actions le cas échéant.

Le Comité ISR valide ensuite annuellement la mise à jour des notes ESG et/ou des plans d'amélioration.

REPORTING & INDICATEURS ISR

INDICATEURS ANNUELS ISR

Consommation énergétique surfacique annuelle (Pilier environnement) :

Consommation énergétique moyenne du portefeuille et présentation de l'évolution par rapport à l'historique (t0=2022) : kWh/m²/an pondérée en surface des actifs

- Qualité de l'information :
 - Couverture de l'information remontée en % du patrimoine (m²) ;
 - Commentaire sur la qualité de l'information (fiabilité des données, ...) ;
- Présentation des consommations énergétiques :
 - Identification des consommations non fiabilisées (actifs isolés) ;
 - Analyse de l'évolution annuelle :
 - rapportée à la présence du locataire sur l'année ;
 - Comparaison avec les moyennes du secteur ;
 - Rationalisation par rapport aux énergies utilisées (électricité, gaz, fioul, etc.)
 - Rationalisation par rapport aux changements d'équipement/travaux ;
 - Comparaison avec les indicateurs reportés précédemment (pour N+2 et après).
- Présentation du mix énergétique du fonds :
 - Par typologie d'actifs : bureaux, commerces, locaux d'activités, ... ;
 - Analyse de l'évolution annuelle (en % de la consommation totale).

Émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation énergétique et fuites de fluides frigorigènes (Pilier environnement) :

Moyenne des émissions de GES du portefeuille et présentation de l'évolution par rapport à l'historique (t0=2022) : Kg équivalent CO₂ en m² par an, pondérée en surface des actifs.

- Qualité de l'information :
 - Couverture de l'information remontée en % du patrimoine (m²) ;
 - Commentaire sur la qualité de l'information (fiabilité des données, ...).
- Présentation du type de fluides frigorigènes :
 - Analyse annuelle de l'évolution de fuites de fluides frigorigène par typologie d'actifs (mention du type de fluide).
- Présentation des émissions de GES :
 - Par typologie d'énergie utilisée (électricité, gaz, fioul, etc.) ;

- Identification des actifs ayant des données non fiabilisés (actifs isolés) ;
- Analyse de l'évolution annuelle (non exigée par le label à date) :
 - rapportée à la présence du locataire sur l'année ;
 - Comparaison avec les moyennes du secteur ;
 - Présentation des émissions par source d'énergies utilisées au niveau du fonds, comparaison et évolution annuelle ;
 - Rationalisation par rapport aux changements d'équipement/travaux ;
 - Comparaison avec les indicateurs reportés précédemment (pour N+2 et après).

Consommation d'eau (Pilier environnement) :

Moyenne des consommations d'eau du portefeuille et présentation de l'évolution par rapport à l'historique (t0=2022) : m^3/m^2 par an, pondérée en surface des actifs.

- Qualité de l'information :
 - Couverture de l'information remontée en % du patrimoine (m^2) ;
 - Commentaire sur la qualité de l'information (fiabilité des données, ...).
- Présentation des émissions de GES :
 - Par typologie d'actifs : bureaux, commerces, locaux d'activités, ... ;
 - Par typologie d'énergie utilisée (électricité, gaz, fioul, etc.) ;
 - Identification des actifs ayant des données non fiabilisés (actifs isolés) ;
 - Analyse de l'évolution annuelle (non exigée par le label à date) :
 - rapportée à la présence du locataire sur l'année ;
 - Comparaison avec les moyennes du secteur ;
 - Présentation des émissions par source d'énergies utilisées au niveau du fonds, comparaison et évolution annuelle ;
 - Rationalisation par rapport aux changements d'équipement/travaux ;
 - Comparaison avec les indicateurs reportés précédemment (pour N+2 et après).

Nombre de solutions alternatives à l'autosolisme (Pilier Social)

Présentation du nombre moyen d'alternatives par actif sur le portefeuille :

- Présentation par segment (urbain/région) ;
- Analyse qualitative et présentation des évolutions par rapport à N-1 le cas échéant.

Fréquence de contrôle de la qualité de l'air (Pilier Social)

Présentation du % d'actifs ayant réalisé un contrôle de la qualité de l'air (en nombre d'actif) :

- Présentation de l'évolution annuelle du pourcentage d'actifs ayant effectué un contrôle de la qualité de l'air sur l'année et commentaire sur l'évolution par rapport à N-1 ;
- Présentation des paramètres testés (CO_2 , $COVt$, O_3 , NO_2 , CO , PM_{10} , $PM_{2,5}$ et PM_{10}) et commentaire sur les résultats obtenus.

Nombre de clauses ESG/chartes ESG (Pilier Gouvernance)

% des actifs avec mandat de property contenant une clause ESG ou ayant signé la charte ESG.

- Commentaire sur l'évolution par rapport à N-1 et les négociations en cours le cas échéant.

Sensibilisation des locataires (Pilier Gouvernance)

% des locataires pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (livret locataire)

- Commentaire sur l'évolution par rapport à N-1 et les négociations en cours le cas échéant.

Nombre d'annexe/clauses environnementales (Pilier Gouvernance)

% de baux avec une annexe/clause environnementale.

- Commentaire sur l'évolution par rapport à N-1 et les négociations en cours le cas échéant.

REPORTINGS ISR

Rapport annuel de la SCPI

- Commentaire introductif :
 1. Rappel de la stratégie ISR du fonds
 2. État actuelle de la stratégie
 3. Actions restantes à mener
 4. Avancement de l'engagement des parties prenantes
- Présentation du portefeuille :
 1. Synthèse de l'évaluation des actifs par catégorie Best-in-class / Best-in-progress / Total
 2. Performance moyenne du portefeuille au regard des 3 axes d'analyse (E, S et G)
- Présentation des cinq actifs les gros :
 1. Nom de l'actif
 2. Localisation
 3. Typologie
 4. Surface
 5. Poids de l'actif dans le portefeuille global (en valeur HD)
 6. Note ESG initiale
 7. Note ESG actuelle et évolution
 8. Statut : Best-in-class / Best-in-progress
 9. Commentaire
- Présentation des cinq actifs aux meilleures notes ESG :
 1. Nom de l'actif
 2. Localisation
 3. Typologie
 4. Surface
 5. Poids de l'actif dans le portefeuille global (en valeur HD)
 6. Note ESG initiale
 7. Note ESG actuelle et évolution
 8. Statut : Best-in-class / Best-in-progress
 9. Commentaire

- Présentation des cinq actifs aux moins bonnes notes ESG
 1. Nom de l'actif
 2. Localisation
 3. Typologie
 4. Surface
 5. Poids de l'actif dans le portefeuille global (en valeur HD)
 6. Note ESG initiale
 7. Note ESG actuelle et évolution
 8. Statut : Best-in-class / Best-in-progress
 9. Commentaire

Bulletin d'information trimestriel de la SCPI

- Note ESG initiale des actifs acquis sur le trimestre
- Actualités ISR du fonds : principales actions menées par la société et de gestion et la SCPI