Sélectipierre 2



FIDUCIAL GÉRANCE

Code de transparence - Cycle V2

Sommaire

I. PRESENTATION DU CODE DE TRANSPARENCE 3
A. Préambule 3
B. Conformité au Code de Transparence 3

II. LISTE DES FONDS CONCERNE PAR CE CODE DE TRANSPARENCE 3

III. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION 4
A. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code ? 4
B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ? 4
C. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? 4
D. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ? 5
E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? 5
F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ? 5
G. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ? 6
H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR des fonds ? 6
I. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarché ISR des fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ? 6
J. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ? 6

IV. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS AVEC UNE DEMARCHE ISR PRESENTEE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE 6
A. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein des fonds 6
B. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement des fonds ? 7
C. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ? 7
D. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ? 8
E. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ? 9
F. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ? 10

V. PROCESSUS DE GESTION 10
A. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction des portefeuilles ? 10
B. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 10
C. Comment sont pris en compte les actifs présents dans les portefeuilles ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur les fonds peuvent en détenir 10
D. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? 11
E. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ? 11
F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? 11

VI. CONTROLE ESG 11
A. Quelles sont les procédures de contrôle internes et / ou externes mise en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ? 11

VII. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG 11
A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ? 11
B. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds 11
C. Quels sont les supports média permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ? 12
D. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à- vis des parties prenantes clés des fonds ? 12

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 Immobilier :

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 des critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Les SCPI et FCPI sont éligibles au label ISR Immobilier depuis 2020.

Un label d'Etat :

Le label ISR Immobilier 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 Immobilier 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 :

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Les valeurs ajoutées du label ISR Immobilier sont :

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR Immobilier ;
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR Immobilier 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 autorégulation plus proactive 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 donner 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

II. Liste des fonds concernés par ce code de transparence

SCPI SELECTIPIERRE 2

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 ?

FIDUCIAL Gérance est une société de gestion indépendante spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers et Groupements Forestiers depuis plus de 40 ans, FIDUCIAL Gérance est une filiale à 100 % du Groupe FIDUCIAL.

Pionnière dans les SCPI de bureaux, FIDUCIAL Gérance l'est également depuis les années 80 dans le secteur des commerces et des résidences gérées.

FIDUCIAL Gérance est agréée par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille depuis 2008, et en tant que société de gestion de Fonds d'Investissements Alternatifs, au titre de la Directive AIFM depuis le 30 juin 2014.

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

En 2020, FIDUCIAL Gérance adhère aux Principes pour l'Investissement Responsable, tels que définis par l'Organisation des Nations Unis (UN-PRI). Cette initiative vient traduire de réelles convictions. En effet, en tant qu'acteur majeur dans la gestion des actifs immobiliers et forestiers, FIDUCIAL Gérance a pleinement conscience de la montée des préoccupations environnementales et sociales et a à cœur d'inscrire sa démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

Par ailleurs et pour répondre à sa responsabilité sociétale, la société a développé et formalisé sa Politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable[1] dans son processus de gestion. Sa politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés par la société, à savoir :

- Contribuer au **développement des territoires ;**
- **Accompagner les locataires et prestataires externes** dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE) ;
- Préserver les **ressources naturelles et la biodiversité.**

En 2022, FIDUCIAL Gérance s'est engagé dans une démarche de labellisation ISR Immobilier. La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a été le première SCPI de la société de gestion à obtenir le label ISR Immobilier en 2022 et dont le second cycle de labellisation a débuté en 2025.

La SCPI SELECTIPIERRE 2 a été labellisée en 2023 et dont le second cycle débute en 2026.

En 2024, les SCPI BUROBOUTIC et FICOMMERCE ont également obtenu le label ISR Immobilier.

Ainsi plus de 80 % des actifs immobiliers gérés par FIDUCIAL gérance sont labellisées ISR Immobilier.

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

FIDUCIAL Gérance a formalisé sa démarche d'investisseur responsable dans sa politique ESG. Cette dernière s'applique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

Par ailleurs, des actions d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés ont été identifiées et formalisées dans une politique d'engagement. Cette dernière disponible sur le site internet de FIDUCIAL Gérance.

De plus, chaque fonds labellisé dispose de son Code de Transparence.

Enfin, chaque année, FIDUCIAL Gérance publie sur son site internet ses rapports :

- Article 29 LEC.
- UN PRI

La démarche d'investisseur responsable de FIDUCIAL Gérance est composée de quatre dimensions :

1. **L'Intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)** dans les décisions d'investissement et de gestion. Cette prise en compte intervient en phase d'acquisition et lors d'un suivi annuel faisant ainsi état de la maturité des actifs immobiliers de FIDUCIAL Gérance ;
2. La mise en place **d'actions d'engagement** afin d'inciter les locataires et prestataires externes à adopter de bonnes pratiques en matière de RSE. A cet effet SELECTIPIERRE 2 a élaboré une politique d'engagements de ses parties prenantes clés ;
3. L'intégration des principaux **risques en matière de durabilité**[2] dans le but de prévenir toute incidence négative[3], réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement ;
4. La mise en place d'une **politique de vigilance** qui vise d'une part à se prémunir contre toute exposition à des risques réputationnels, opérationnels, financiers et climatiques et d'autre part à exclure les dossiers de demande de location qui ne correspondraient pas aux valeurs de la société.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance a souhaité s'inscrire dans une démarche globale et a ainsi développé une politique ESG alignée avec sa démarche interne. Cette dernière s'articule autour des thématiques suivantes :

- Gouvernance ;
- Relations avec les acteurs de son écosystème ;
- Gestion environnementale ;
- Gestion des ressources humaines.

[1] Le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs », citation de Mme Gro Harlem Brundtland, Premier Ministre norvégien (1987). En 1992, le Sommet de la Terre à Rio, tenu sous l'égide des Nations unies, officialise la notion de développement durable et celle des trois piliers (économie/écologie/social) : un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.

[2] Le risque de durabilité correspond à un évènement ou une condition environnementale, sociale ou relative à la gouvernance qui, si elle se vérifie, pourrait causer un impact négatif potentiel ou réel sur la valeur de l'investissement.

[3] Une incidence négative en matière de durabilité est un impact négatif des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, à savoir les sujets qui concernent l'environnement, la société, la gouvernance, les droits humains, la lutte contre la corruption et la lutte contre le blanchiment d'argent

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

FIDUCIAL Gérance s'est inscrite dans une démarche Best In Progress forte et engageante, notamment au travers de sa Charte ESG dont les trois axes de développement sont les suivants :

- Contribuer au d**éveloppement des territoires ;**
- **Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE) ;**
- Préserver les **ressources naturelles et la biodiversité ;**

Concernant les enjeux liés au changement climatique, FIDUCIAL Gérance s'appuie sur l'outil de scoring DEEPKI afin de réaliser une cartographie précise de la SCPI SELECTIPIERRE 2.

Les 9 risques suivants sont pris en compte pour lesquels un score de 1 à 5 est attribué:

- canicule,
- précipitations,
- sécheresse,
- augmentation du niveau de la mer,
- tempête,
- glissement de terrain,
- inondations fluviales,
- inondations côtières,
- feux de forêt,
- tremblement de terre

Une note de 5 sur 5 signifie que l'actif est autant exposé au risque que les 20 % de la population du continent les plus exposés au risque considéré en considérant le scénario climatique SSP2-4,5 du GIEC.

Un score de 4 sur 5 signifie que l'actif est autant exposé que les percentiles 60 à 80 de la population du continent la plus exposée au risque considéré, et ainsi de suite. Un score de 0 sur 5 signifie que le risque est quasiment nul.

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

La démarche d'investisseur responsable de FIDUCIAL Gérance s'applique à tous les collaborateurs de la société de gestion. Ce faisant, toutes les équipes de la société de gestion contribuent à l'application des principes d'investissement responsable définis à leur niveau :

- Les membres du COMEX se réunissent lors d'un Comité ESG qui se tient deux fois par an,
- Le Comité « Ambassadeurs ESG » : la société de gestion a nommé **un « ambassadeur ESG » par service**, dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer (se reunit une fois par trimestre)
- Le RCCI, a intégré à son plan de contrôle des vérifications spécifiques à la démarche ESG et à la bonne mise en œuvre de celle-ci.

De plus, au début 2023, une personne spécialisée sur les enjeux ESG et en charge de la mise en place et du suivi de la démarche ESG a été embauchée.

Enfin, le service « Investissements & Arbitrages » et le service « Gestion Immobilière » sont particulièrement impliqués dans le déploiement des grilles ISR à l'ensemble des fonds de la société de gestion.

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

La société de gestion a recours aussi bien à des moyens internes qu'externes afin de mener à bien l'analyse ESG de son patrimoine.

En premier lieu, la société a été accompagnée de 2020 à 2023 par un cabinet de conseil spécialisé afin de :

1. définir et instaurer la Charte ESG de l'entreprise,
2. accompagner la société dans sa démarche de labellisation ISR des SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE et
3. de challenger et de s'assurer de l'objectivité et de la pertinence des outils développés en interne.

Effectivement, plusieurs outils ont été élaborés en collaboration avec l'ensemble des services afin de s'assurer de la pertinence et de la fiabilité de ces derniers :

- La société de gestion dispose d'une grille ISR qui s'adapte à la typologie de chacun des actifs qui pourraient faire l'objet d'une acquisition mais également sous gestion, Cet outils permet l'évaluation extra-financière de l'actif. L'intégration des grilles extra-financières est réalisée sur la plateforme numérique en ligne Deepki Ready permettant à chaque gestionnaire de mener l'évaluation ESG des actifs de son périmètre, de réaliser les actions méliorative adaptées, d'en suivre les évolutions en temps réel et assurer un suivi efficace des plans d'améliorations formalisés.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance veille au développement des compétences de ses équipes en général et des compétences en lien avec l'ESG en particulier. Pour cela, chaque année depuis 2021, une séance de formation d'au moins 2 heures est assurée soit par un prestataire externe expert ESG, soit en interne. La formation est dispensée à l'ensemble des collaborateurs.

De plus, FIDUCIAL Gérance a mis en place un système de sensibilisation continue. Dans ce cadre, a été nommé, dans chacun de ses services, un « ambassadeur ESG » dont la mission est de (i) sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et (ii) déployer les enjeux extra-financiers opérationnellement au sein des activités de la société de gestion. Ce système se décline opérationnellement par la tenue d'ateliers réguliers rassemblant les différentes équipes de FIDUCIAL Gérance (Gestion, Investissements et arbitrages, Communication, Risque et Conformité). Ces derniers permettent de travailler de manière conjointe et collégiale sur les thématiques liées à la finance durable : conformité réglementaire française et européenne, application du Label ISR, veille sur les enjeux matériels et thématiques émergentes.

FIDUCIAL Gérance a mis en place un comité ESG qui se réunit chaque trimestre. Ce dernier poursuit un double objectif :

- Développer la démarche responsable de la société afin de tenir compte de l'évolution des enjeux de développement durable ;
- S'assurer de la bonne application de la démarche auprès de tous.

Enfin, FIDUCIAL Gérance s'est dotée d'une solution lui permettant d'évaluer la maturité ESG de ses SCPI, Deepki Ready. Cette solution permet à la société de suivre l'évolution des performances extra-financières de ses actifs ainsi que l'avancement des plans d'amélioration formalisés mis en place pour ses actifs, le cas échéant.

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

FIDUCIAL Gérance est membre actif du conseil d'administration de l'ASPIM, membre de l'OID et signataire des PRI. Aussi, la société de gestion est fortement impliquée au sein de divers groupes de travail afin de contribuer au développement des problématiques ESG propres à l'immobilier.

H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?

SCPI	Capitalisation (au 31/12/2025)	Encours faisant l'objet d'une démarche ISR (au 31/12/2025)
PIERRE EXPANSION SANTE	81 100 000 €	81 100 000 €
SELECTIPIERRE 2	473 300 000 €	473 300 000 €
BUROBOUTIC	314 700 000 €	314 700 000 €
FICOMMERCE	596 000 000 €	596 000 000 €

I. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR des fonds rapportés aux encours totaux sous gestion ?

SCPI	Encours total (au 31/12/2025)	Encours faisant l'objet d'une démarche ISR (au 31/12/2025)
PIERRE EXPANSION SANTE	4,56 %	4,56 %
SELECTIPIERRE 2	26,62 %	26,62 %
BUROBOUTIC	17,70 %	17,70 %
FICOMMERCE	33,52 %	33,52 %
TOTAL	**82,39 %**	**82,39 %**

A noter que la capitalisation des groupements forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance n'est pas prise en compte dans les chiffres ci-dessus.

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

Au 31/12/2025, les SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE sont labellisées ISR Immobilier. En 2026, FIDUCIAL Gérance vise l'obtention du label ISR Immobilier pour sa SCPI SELECTIPIERRRE2 pour un second cycle.

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

Les objectifs extra-financiers de la SCPI SELECTIPIERRE 2 ont été définis à l'aune des engagements pris par FIDUCIAL Gérance dans le cadre de sa démarche d'investisseur responsable, à savoir :

- Contribuer au développement des territoires ;
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ;
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

Par ailleurs et de façon à répondre aux engagements pris par FIDUCIAL Gérance, la SCPI SELECTIPIERRE 2 s'inscrit dans une démarche de progrès (best-in-progress). Les objectifs de préservation des ressources ainsi que d'accompagnement des prestataires sont particulièrement centraux. La favorisation des acteurs de proximité et l'étroite collaboration recherchée entre l'équipe de gestion et ses locataires sont au cœur des valeurs de

FIDUCIAL Gérance et de la SCPI SELECTIPIERRE 2.

La démarche ESG déployée pour la SCPI SELECTIPIERRE 2 se matérialise par la mise en place d'une note ESG minimale ainsi que l'évaluation ESG annuelle du patrimoine de la SCPI. Les évaluations menées permettent de veiller à ce que les actifs maintiennent à minima leur performance ESG. Ceux n'atteignant pas la note minimale fixée se verront attribuer un plan d'amélioration formalisé (PAF).

En outre, une amélioration significative (atteinte de la note ou +20 points à minima) des actifs ayant une performance inférieure à la note minimale, ainsi que le maintien de la note de tous les actifs au-dessus de la note minimale, constitue l'objectif ESG principal de la SCPI SELECTIPIERRE 2.

Enfin, la prise en compte des critères ESG est également motivée par la volonté de préserver la performance financière des actifs de la SCPI SELECTIPIERRE 2. Pour ce faire, FIDUCIAL Gérance attache une importance particulière à :

- Répondre aux nouvelles exigences de marché en apportant davantage de transparence quant à la sélection de ses actifs au regard des critères ESG ;
- Anticiper les évolutions réglementaires en matière de durabilité ;
- Maîtriser les risques de durabilité identifiés ;
- Répondre aux problématiques soulevées au travers des plans d'amélioration des actifs mis en place.

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

Deux équipes sont dédiées à l'évaluation ESG des actifs immobiliers :

- **L'équipe « Investissements & arbitrages »**, composée de 5 collaborateurs, se charge de collecter, en phase de pré acquisition, les indicateurs ISR qui viennent composer le questionnaires ISR de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs. Cette dernière sera discutée lors des comités d'investissement. En cas de note ISR inférieure à 30/100, l'actif évalué ne sera pas acquis.
- **L'équipe « Gestion immobilière »**, composée d'environ 35 collaborateurs, est chargée de :

- Compléter le référentiel ISR avec les informations manquantes. En effet, une fois l'actif acquis, les équipes d'Acquisitions et de Gestion Immobilière se réunissent lors de la réunion de passation. A l'issue de cette réunion, l'équipe de Gestion Immobilière complète la Grille ISR avec les informations manquantes qui seront collectées auprès des différentes parties prenantes (locataires, syndics de copropriété, prestataires et fournisseurs) permettant ainsi de bénéficier d'une analyse ESG exhaustive de l'actif ;
- S'assurer de la cohérence des données ESG collectées et notamment les données de consommation énergétique et d'émission de gaz à effet de serre.
- Calculer les notes ESG cibles et définir les plans d'amélioration formalisés, dans le cas où la note ESG de l'actif acquis est inférieure à la note ESG minimale. Ces éléments seront validés lors des réunions « Evaluation initiale » qui réunira l'équipe gestion immobilière et leur ambassadeur ESG ;
- Effectuer les revues annuelles des performances ESG des actifs en portefeuille ;
- Etablir les plans d'amélioration des actifs le cas échéant ;

Dans le cadre du déploiement de sa démarche d'investisseur responsable, FIDUCIAL Gérance s'est dotée d'une solution lui permettant d'évaluer la maturité ESG de ses SCPI, Deepki Ready. Cette solution permet à la société de suivre l'évolution des performances extra-financières de ses actifs ainsi que l'avancement des plans d'amélioration définis, le cas échéant. Par ailleurs, Deepki se charge de collecter les données énergétiques auprès des locataires pour l'ensemble des actifs de son parc, qu'ils soient soumis au Décret tertiaire ou non.

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

Référentiel générique permettant d'évaluer les actifs, quelle que soit la typologie : la grille s'adapte aussi bien :

- Aux actifs mono-typologie
- Aux actifs pluri-typologie (commerce pied d'immeuble + bureaux)
- Aux actifs pluri-typologie (commerce pied d'immeuble+ résidentiel)

Pilier Environnement

Energie	Consommations énergétiques (kWhEF/m²/an)
	Mise en place de dispositifs visant à économiser l'énergie sur plus de 50% de l'actif
	Mise en place de contrat d'électricité verte ?
GES	Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO2eq/m²/an)
Gestion de l'eau	Consommation d'eau m3/m²/an
	Mise en place d'initiatives visant à réduire les consommations d'eau sur plus de 50% de l'actif
Gestion des déchets	Mise en place de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets des occupants
	Locaux adaptés pour le tri et le stockage des déchets
	Borne de tri spécifiques à disposition (ampoule, piles, tissus, verres)
Biodiversité	Analyse de biodiversité effectuée et mise à jour (Outil Biodiversité IGN)

Pilier Social

Mobilité	Nombre de moyens de transports à moins à moins de 500m (bus, tram, RER, ...)
	Disponibilité stationnement vélo
	Disponibilité de piste cyclable à proximité
	Distance de l'actif aux plus proches bornes de recharges pour véhicules électriques (actifs disposant de places de stationnement seulement)
Santé et confort des occupants	Accessibilité aux personnes handicapés
	Parts de logements accessibles PMR
	Déploiement d'un questionnaire de satisfaction pour l'ensemble des locataires de l'actif
Sécurité des occupants	Mise en place de dispositifs de sécurité sur l'actif
Services rendus aux occupants	Disponibilités de services in-situ pour les locataires ?
	Proximité de services de restauration/alimentation (moins de 10min à pied) ?
	Proximité de services de loisirs (moins de 10min à pied) ?
	Proximité de services d'éducation (moins de 10min à pied)
	Proximité de services de santé (moins de 10min à pied) ?
	Connectivité (ADSL/Fibre)

Pilier Gouvernance

Certification	L'immeuble a-t-il un label environnemental ou social ? (Breeam pour le neuf, BBC, HQE, LEED, BREEAM, Well Wiredscore, Osmoz...)
Gestion de la chaîne d'approvisionnement (Property manager, etc.)*	Part de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG ou disposant d'une politique ESG formalisée (Clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2...)
	Recours à des prestataires locaux sur site
	Travaux couverts par une charte chantier responsable/Basse nuisance ?
Relations locataires, usagers et riverains	Sensibilisation des locataires aux thématiques ESG
	Taux de réponse du questionnaire ESG
	Mise en place de clauses ESG ou d'annexes vertes dans les baux
	Politique ESG formalisée des locataires mise en place ?
Résilience	Réalisation d'une cartographie des risques climatiques de l'actif

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

Les principaux critères liés aux changements climatiques pris en compte par les fonds sont ceux de l'outil de scoring DEEPKI directement intégré aux grilles d'évaluation ISR :

9 risques suivants sont pris en compte pour lesquels un score de 1 à 5 est attribué :

- canicule,
- précipitations,
- sécheresse,
- augmentation du niveau de la mer,
- tempête,
- glissement de terrain,
- inondations fluviales,
- inondations côtières,
- feux de forêt,
- tremblement de terre

Une note de 5 sur 5 signifie que l'actif est autant exposé au risque que les 20 % de la population du continent les plus exposés au risque **considéré en considérant le scénario climatique SSP2-4,5 du GIEC.**

Un score de 4 sur 5 signifie que l'actif est autant exposé que les percentiles 60 à 80 de la population du continent la plus exposée au risque considéré, et ainsi de suite. Un score de 0 sur 5 signifie que le risque est quasiment nul.

Tout actif détenu par la SCPI SELECTIPIERRE 2 est soumis à analyse dans sa grille ISR afin d'avoir une cartographie précise des expositions aux territoires dont le changement climatique est le plus à risque.

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

Thématiques et sous thématiques

Les thématiques et sous-thématiques ont été sélectionnés à la lumière des objectifs définis pour la SCPI SELECTIPIERRE 2. Les indicateurs venant composés les thématiques et sous thématiques ont été sélectionnés de façon à tenir compte de la spécificité des actifs immobiliers dans lesquels la SCPI est investie.

Thématiques	Pondérations		Sous-thématiques		
	Mono	Pluri	Sous-thématiques	Mono	Pluri
ENVIRONNEMENT	30 %	33 %	Energie	X	X
			GES	X	X
			Gestion de l'eau	X	X
			Gestion des déchets	X	X
			Biodiversité	X	X
SOCIAL	40 %	34%	Mobilité	X	X
			Santé et confort des occupants	X	X
			Sécurité des occupants	X	X
			Services rendus aux occupants	X	X
GOUVERNANCE	30 %	33 %	Certification	X	X
			Gestion de la chaîne d'approvisionnement	X	X
			Relations locataires, usagers et riverains	X	X
			Résilience	X	X

Pondération et notation

Le référentiels ISR de la SCPI SELECTIPIERRE 2 repose sur un système d'indicateurs dont il résulte une note de 0/100 à 100/100. Chaque indicateur compose une sous-thématique, elle- même pondérée au sein du pilier auquel elle se rattache.

Le squelette du référentiel ISR de la SCPI SELECTIPIERRE 2 figure en question IV.C.

Les formules de scoring ont été définies de manière à rendre les évaluations des actifs immobiliers pertinentes au regard des enjeux identifiés. En outre, dans leur élaboration, les formules prennent en compte :

- Les normes de marché, des benchmarks de place et de moyenne nationale ;
- La typologie des actifs immobiliers dans lesquels FIDUCIAL Gérance investit.

Le référentiel ISR de la SCPI SELECTIPIERRE 2 est composé de 31 indicateurs regroupés en 13 thématiques formant les trois piliers E S et G pour la grille mono-typologie (hors résidentiel).

La note de chaque pilier est pondérée de la manière suivante : E = 30% ; S = 40% et G = 30%. Le choix de ces coefficients résulte pour :

- Le **Pilier Environnement**, de la volonté de la société de gestion de mettre en avant les qualités intrinsèques du patrimoine de SELECTIPIERRE 2, notamment au travers de ses bonnes performances dans le pilier Social.
- Le **Pilier Social**, de la volonté de FIDUCIAL Gérance de mettre en exergue la teinte sociale de la SCPI. En ce sens, FIDUCIAL Gérance attribue un poids plus important au pilier Social. Par ailleurs, la société de gestion a également souhaité mettre en avant les bonnes performances intrinsèques des actifs de la SCPI (notamment desserte en transports en commun, présence abondante des commodités pour les locataires/ utilisateurs, etc.)
- Le **Pilier Gouvernance** est pondéré à 30% en raison de la forte dépendance de la politique ESG propre du locataire

La grille pluri-typologie est composée de 33 indicateurs. La note de chaque pilier est pondérée de la manière suivante : E= 33% ; S=34% ; G=33%. En effet, la grille hybride recouvre plusieurs typologies et ainsi des enjeux différents. Ainsi une pondération équilibrée pour chacun des piliers a été retenue.

Définition de la note minimale

Les notes minimales pour chacun des référentiels d'évaluation ont été définies de façon à :

1. Prendre en compte les exigences et objectifs fixés pour la SCPI ;
2. Tenir compte de la typologie des actifs immobiliers évalués (bureaux, commerce, résidentiel) ;
3. En s'appuyant sur des informations tangibles telles que :
   a. Les référentiels sectoriels, tels que les données de l'Observatoire de l'Immobilier Durable et le GRESB ;
   b. Moyennes nationales et mondiales, telles que le Centre d'études et de recherches économiques sur l'énergie (CEREN) et les statistiques de la

banque mondiale ;

c. Etude de place, telle que les études et recommandations de l'ADEME ;

d. Exigences réglementaires.

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

La révision de l'évaluation ESG est annuelle. Cependant, en cas de changement majeur (changement d'activité, de locataire, etc.) pouvant affecter la note ESG, une mise à jour spontanée a lieu.

V. PROCESSUS DE GESTION

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

FIDUCIAL Gérance a mis en place un processus d'analyse ESG des résultats de la recherche ESG spécifique à la SCPI SELECTIPIERRE 2.

Pour les actifs à l'acquisition :

Au stade de l'acquisition, l'analyse et l'évaluation ESG des actifs immobiliers reposent sur 3 étapes, jalonnées par la disponibilité des informations :

- **Etape 1 :** Au stade de présentation de l'actif immobilier au Comité d'Investissements, une première évaluation et analyse ISR est réalisée par le service Investissements & Arbitrages. Cette étape à vocation à identifier la qualité ESG des actifs. Tout actif dont le potentiel ESG se révèle insuffisant pour atteindre à terme (sous 3 ans) la note minimale, est écarté.

- **Etape 2 :** En phase de due-diligence, une seconde analyse ESG de l'actif est réalisée. Les informations nouvellement obtenues ne doivent pas remettre en cause le potentiel ESG suffisant de l'actif. Un plan d'actions formalisé (PAF) est réalisé si nécessaire.

- **Etape 3 :** Lors de la réunion de passation du dossier d'acquisition entre le service Investissements & Arbitrages et le service Gestion, l'évaluation ESG de l'actif immobilier est vérifiée. Le plan d'amélioration formalisé, le cas échéant, est discuté puis adopté pour une période de 3 ans.

Pour les actifs sous gestion :

De manière générale, les actifs sous gestion sont réévalués une fois par an au cours du quatrième trimestre. Les actifs faisant l'objet d'un Plan d'Amélioration Formalisé (PAF) doivent être distingués de ceux qui n'en font pas l'objet :

- Les actifs faisant l'objet d'un PAF doivent démontrer une progression de leur note conformément au plan défini l'année N. Dans le cas contraire, la déviation des objectifs doit être justifiée. Au terme des 3 ans, si l'actif voit sa note ESG correspondre à la note cible du PAF, l'objectif est le maintien de la nouvelle note ESG obtenue. Dans le cas contraire, selon l'importance constatée entre la note ESG N+3 et la note cible du PAF, et selon la bonne justification de cette différence, l'actif fera l'objet d'un nouveau PAF ou sera arbitré.

- Les actifs ne faisant pas l'objet d'un PAF sont réévalués chaque année. Leur note doit être égale ou supérieure à leur note de l'année précédente. Dans le cas contraire, l'actif immobilier fera l'objet d'un PAF afin de retrouver sa note initiale.

Durant cette période, l'équipe de gestion immobilière se charge donc :

- De collecter les informations auprès des différentes parties prenantes ;

- De saisir les informations dans l'outil Deepki Ready. Une fois la collecte annuelle finalisée, l'équipe Gestion Immobilière et le responsable ESG procèdent à une revue qualité du référentiel ISR afin de s'assurer de la cohérence et pertinence des données collectées ;

- De procéder à la mise à jour des notes ISR, via l'outil, afin de constater les évolutions avec les notes des années précédentes comme décrit précédemment ;

- De s'assurer que les deux indicateurs de suivi aient obtenu un meilleur résultat que le benchmark.

Pour un actif donné, en cas de non atteinte de la note ISR cible et dans la mesure où le plan d'amélioration a été élaboré il y a plus de trois ans, FIDUCIAL Gérance se réserve le droit de céder l'actif.

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

Chaque actif de la SCPI SELECTIPIERRE 2, qu'il soit en phase de préinvestissement ou post-investissement, fait l'objet d'une analyse grâce à l'outil de scoring DEEPKI. Dans ce cadre, FIDUCIAL Gérance privilégie les territoires où l'évolution climatique ne présente pas de risque excessif.

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

Les actifs de la SCPI SELECTIPIERRE 2 ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG dans les portefeuilles sont exclus du périmètre ESG et ne contribuent pas à la notation des fonds. Ces actifs exclus du périmètre répondent à l'un ou l'autre des cas de figure suivants :

- Les actifs dont l'arbitrage a été décidé (inscription au plan d'arbitrage annuel) ;

- Les actifs nouvellement acquis ou les actifs neufs durant leur première année de détention si les données réunies sont insuffisantes pour une analyse complète ;

La SCPI SELECTIPIERRE 2 peut détenir jusqu'à 10% maximum d'actifs exclus du périmètre ESG de leur encours total.

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

Le processus d'évaluation ESG a été mis en place au cours des trente-six derniers mois pour la SCPI SELECTIPIERRE 2. Le premier cycle de labellisation se termine en 2026. Une nouvelle grille ISR a été créé pour commencer un nouveau cycle de labellisation et répondre aux nouvelles exigences réglementaires.

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

Non.

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

Non.

VI. CONTROLE ESG

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

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques de FIDUCIAL Gérance répond à une organisation selon trois niveaux de contrôles : les contrôles de premier niveau, les contrôles de niveau 1,5 et les contrôles de second niveau.

Le premier niveau de contrôle est placé sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles sur les opérations relevant de leurs domaines de responsabilités, notamment par les responsables de SCPI. La description de ces contrôles figure dans le corpus des procédures de la société de gestion actualisées de manière régulière.

Un contrôle de niveau 1,5 a été ajouté, visant à sécuriser les contrôles de niveau 1. Ce contrôle de niveau 1,5 est assuré par le Responsable ESG et la Responsable de Gestion & Reporting.

Le contrôle permanent de 2e niveau, ainsi que la fonction de conformité, relève de la responsabilité du Responsable Conformité et Contrôle Interne. Le rôle de contrôle de second niveau consiste à s'assurer de l'efficacité des contrôles opérés en premier niveau et réaliser ses propres vérifications selon un plan de contrôle annuel, lui-même adossé à une cartographie des risques opérationnels et de non-conformité.

Les contrôles en premier niveau du respect et de la conformité des activités en regard des règles ESG pour la gestion des fonds relèvent de la responsabilité des équipes d'acquisition et de gestion de FIDUCIAL Gérance :

- Contrôles en phase de suivi de l'évaluation ESG et du taux de couverture ;
- Contrôle du respect des contraintes et des engagements pris dans le cadre du label ISR Immobilier (qualification de l'information, maintien de la performance ESG en regard des attendus et standards définis pour le fonds géré) ;
- Contrôle et suivi de la politique d'engagement et du plan d'amélioration.

La description des contrôles de second niveau sont inscrits dans le plan de contrôle annuel, la typologie des risques inhérents à ces activités a été intégrée dans la cartographie des risques de FIDUCIAL Gérance réactualisée.

VII. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La qualité ESG des fonds repose sur une pluralité d'indicateurs s'appliquant à double niveau :

- Au niveau de l'actif immobilier : permettant d'avoir une évaluation instantanée des performances ESG des actifs, mais également de prendre les décisions de gestion les plus efficaces afin de répondre à notre approche Best in Progress.
- Au niveau des SCPI, les notes ESG globales des fonds permettent de suivre l'efficacité des plans d'actions et de justifier notre politique Best in Progress sur chaque pilier E, S et G.

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

FIDUCIAL Gérance a sélectionné les 8 indicateurs de performance ci-dessous :

- Consommations énergétiques moyennes (kWhEF/m²/an)
- Emissions de Gaz à Effet de Serre moyennes (kgCO2eq/m²/an)
- Consommations en eau moyennes (m3/m2/an)
- Indicateur composite sur la mobilité
  - Part des actifs ayant 5 lignes de transport ou plus à moins de 500m

- Part des actifs possédant un dispositif de stockage vélo
- Part des actifs ayant une piste cyclable à proximité

■ Indicateur composite sur les services rendus aux occupants

- Part des actifs ayant au moins un service de santé à proximité
- Part des actifs ayant 4 services ou plus (ex : alimentations, loisirs) à moins de 10 min à pied

■ Part des actifs hébergeant une activité socialement utile au voisinage

■ Part des actifs ayant une majorité de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG ou disposant d'une politique ESG formalisée (Clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2...)

■ Part des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG

Ces indicateurs ont pour objectif pour mesurer précisément les résultats de la politique ESG appliquée à SELECTIPIERRE 2. Ils feront l'objet d'un reporting annuel et seront communiqués aux investisseurs et publiés sur les différents canaux mis à leur disposition.

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

FIDUCIAL Gérance communique sur sa démarche ESG régulièrement auprès de ses parties prenantes en mettant à leur disposition :

■ Les documents et informations relatives à la démarche de durabilité : https://www.fiducial-gerance.fr/fiducial-gerance/notre-politique-investissement-durable ;

■ Les actualités de la société de gestion et des fonds : https://www.fiducial-gerance.fr/Actualites ;

■ La documentation de la SCPI SELECTIPIERRE 2 tels que la fiche produit, note d'information, code de transparence, le rapport annuel, la politique d'engagement des parties prenantes clés et la politique ESG de la société de gestion :

https://www.fiducial-gerance.fr/fiducial-gerance/notre-politique-investissement-durable.

L'ensemble de la documentation en lien avec leurs investissements dans un espace dédié aux investisseurs : https://votre-espace.fiducial-gerance.fr/.

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

FIDUCIAL Gérance publie les résultats de ses politiques d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés dans son rapport annuel. Par ailleurs la politique d'engagement de la SCPI est disponible sur le site internet de la société de gestion. ■