

Date : Décembre 2021

En quelques mots

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.

En outre et pour répondre à sa responsabilité sociétale, la société a développé et formalisé une politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable¹ 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.

La politique ESG 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 ;
3. L'intégration des principaux risques en matière de durabilité² dans le but de prévenir toute incidence négative³, 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.

Enfin, 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 événement 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.

Issue du rapprochement de plusieurs sociétés de gestion, Fiducial Gérance est un acteur financier indépendant et spécialisé dans la gestion de fonds immobiliers (FIA) et de Groupement Forestiers. Pionnier dans la gestion d'actifs immobiliers et forestiers, Fiducial Gérance a développé une réelle expertise dans le secteur des bureaux, commerces, résidences gérées et de la santé.

En tant qu'investisseur et partenaire de long terme, Fiducial Gérance a, au fil des années, identifié des axes de développement qui viennent traduire les valeurs de la société, à savoir : Rigueur, Ethique, Pérennité, Résilience, Conviction et Confiance.

I. LES AXES DE DÉVELOPPEMENT DE FIDUCIAL GÉRANCE

a) Contribuer au développement des territoires

Fiducial Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. La société a placé au cœur de sa démarche le dialogue et la confiance avec ses prestataires et les locataires de ses immeubles. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité, mais également en tant qu'entreprise responsable favorisant le développement de son écosystème, avec notamment le recours à des prestataires locaux.

b) Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE

En tant que partenaire responsable qui vise à délivrer un service de qualité, Fiducial Gérance a, au fil des années, noué des relations de confiance et sur le long terme avec l'ensemble de son écosystème. En outre, Fiducial Gérance s'est attaché à développer une démarche qui se veut proactive et participative, incitant les locataires ainsi que les prestataires externes dans les contrats à adopter de bonnes pratiques RSE.

c) Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

Fiducial Gérance s'engage à mener une politique d'investissement et de gestion durable et pérenne de ses actifs forestiers afin de contribuer à la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité. En tant que propriétaire de forêts de plus de 25 hectares, Fiducial Gérance est soumis au Plan Simple de Gestion (PSG), véritable outil de gestion durable des forêts. En effet, dans le cadre du PSG, des plans d'actions sont mis en place à la lumière des analyses de contexte des enjeux environnementaux, sociaux et économiques du parc forestier. Par ailleurs, les prestataires forestiers n'étant pas certifiés PEFC⁴ doivent s'engager à respecter des règles de gestion forestière durable.

II. LES OBJECTIFS DE LA DÉMARCHÉ

La démarche d'investisseur responsable de Fiducial Gérance s'inscrit dans une logique de progrès et d'amélioration continue. Face à la montée des préoccupations sociales et environnementales, la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion de son parc immobilier et de ses actifs forestiers est devenue une nécessité pour Fiducial Gérance.

Par ailleurs et au-delà de cette démarche de conviction, Fiducial Gérance s'engage à mettre en œuvre les outils et moyens nécessaires lui permettant de répondre à ses obligations légales fixées par le décret tertiaire⁵ et dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40% en 2030, 50% en 2040, puis 60% en 2050, par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010. Ce faisant, Fiducial Gérance a mis en place un partenariat avec Deepki, acteur de référence de la transition énergétique.

Par ailleurs, en août 2020, Fiducial Gérance a adhéré aux Principes pour l'Investissement Responsable de l'ONU (UN-PRI), venant ainsi marquer son engagement à contribuer à une société plus vertueuse et qui vise à concilier performance financière et prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux de notre société.

Fiducial Gérance s'est attaché à développer une politique d'investissement responsable⁶ à l'aune des trois axes de développement identifiés. Cette dernière se veut exigeante et s'applique ainsi à l'ensemble de ses actifs.

III. LA POLITIQUE ESG DE FIDUCIAL GÉRANCE

Dans le cadre de sa démarche d'investisseur responsable, Fiducial Gérance a mis en place un processus de gestion au regard des axes de développement identifiés au préalable et qui lui permet d'inscrire sa démarche dans une logique de progrès accordant ainsi une attention particulière au dialogue avec les locataires et prestataires afin de les inciter à améliorer leurs pratiques.

a) Intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)

Fiducial Gérance se distingue depuis de nombreuses années par son implication dans les territoires au travers notamment de sa contribution au développement économique local. Cette volonté se traduit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion de ses actifs immobiliers.

⁴ PEFC certifie la gestion durable des forêts et favorise l'équilibre entre les dimensions environnementales, sociétales et économiques de la forêt grâce à des garanties de pratiques durables.

⁵ Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019, issu de l'application de l'article 175 de la loi ELAN, vise à réduire les consommations d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire.

⁶ Les PRI définissent l'investissement responsable comme une stratégie et une pratique visant à intégrer les questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans les décisions d'investissement et l'actionnariat actif. Elle complète l'analyse financière traditionnelle et les techniques de constitution de portefeuille.

i. Phase d'acquisition des actifs immobiliers

Pour parfaire et accentuer les résultats de sa forte implication dans les territoires, Fiducial Gérance a élaboré une grille d'évaluation ESG qui vise à mesurer la performance extra-financière de son parc immobilier lui permettant de tenir compte du degré de maturité de ses actifs en phase d'acquisition.

Ainsi, Fiducial Gérance s'assure que ses investissements favorisent le développement économique des territoires.

A ces fins et au regard des enjeux identifiés par Fiducial Gérance, la grille s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance. Ces derniers viennent traduire les neuf thématiques d'intérêt que sont :

Environnement

- Consommation d'énergie, Gestion des émissions de gaz à effet de serre et Gestion de l'eau : offrir à ses clients des bâtiments économes en ressources au travers du suivi de la performance énergétique, des émissions de gaz à effet de serre et des consommations en eau ;
- Gestion des déchets : s'assurer que les problématiques de recyclage et de gestion des déchets soient pris en compte ;
- Certification environnementale : évaluer la qualité des bâtiments d'un point de vue environnementale.

Social

- Mobilité et Accessibilité : favoriser l'accessibilité des bâtiments et une mobilité douce et décarbonée ;
- Santé & Sécurité : délivrer un confort aux occupants et un accès à des actifs sécurisés ;
- Services rendus aux occupants et à la communauté : favoriser le développement du territoire par la présence de services de santé et d'activités socialement utiles ;
- Certification sociale : s'assurer que les bâtiments améliorent le bien-être des usagers.

Gouvernance

- Gestion de la chaîne d'approvisionnement & Relations avec les locataires, usagers et riverains : accompagner les locataires dans leur démarche responsable et favoriser une gestion responsable de la chaîne d'approvisionnement ;
- Résilience : tenir compte du changement climatique dans la sélection et la gestion des bâtiments.

Enfin, la grille d'évaluation ESG se veut modulable en fonction de la typologie d'actifs évalués (commerce ou bureau).

ii. Phase de gestion des actifs immobiliers

Afin de s'assurer que les actifs immobiliers démontrent une amélioration continue de leurs performances ESG, ces derniers font l'objet d'un suivi sur une base annuelle.

Pour ce faire et sur la base de sa grille d'évaluation ESG utilisée en phase d'acquisition, Fiducial Gérance a construit une grille de gestion de façon à suivre dans le temps les performances énergétiques, les consommations de ressources ainsi que les moyens et outils mis en place par les locataires pour améliorer les performances ESG. Par ce biais, Fiducial Gérance analyse les progrès relatifs à l'usage des actifs.

b) Démarche d'engagement

Consciente que l'amélioration des performances ESG de ses immeubles ne peut se faire sans le concours des locataires et prestataires externes, Fiducial Gérance, dont la démarche d'investisseur responsable s'inscrit sur le long terme, place le dialogue avec ces acteurs au cœur de sa stratégie d'investisseur responsable. En effet, au fil des années, Fiducial Gérance s'est attaché à nouer des relations de confiance avec les locataires et les prestataires lui permettant de délivrer un service de qualité et respectueux de l'environnement à ses clients. Aussi, et dans le cadre d'une démarche proactive, Fiducial Gérance a mis en place des actions d'engagement visant à favoriser une démarche participative :

- Elaboration d'une Charte Fournisseurs permettant d'engager les fournisseurs à respecter cinq fondamentaux. Ces derniers visent à sensibiliser les fournisseurs sur les thématiques suivantes :
 - Mettre en place de conditions de travail respectueuses de leurs collaborateurs et prestataires externes ;
 - Lutter contre toutes formes de discrimination ;
 - Lutter contre la corruption ;
 - Lutter contre l'atteinte à la santé et la sécurité des personnes ;
 - Limiter ses impacts environnementaux.
- Elaboration d'une charte chantier à faibles nuisances intégrée au contrat avec les prestataires et visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, ouvriers et de l'environnement ;
- Intégration de clauses ESG dans les baux commerciaux traduisant une volonté de Fiducial de sensibiliser les locataires à adopter de bonnes pratiques liées à des thématiques ESG. Fiducial Gérance invite également les preneurs à communiquer les données relatives au

volume et au recyclage des déchets générés par leur activité et aux émissions de gaz à effet de serre des locaux loués. De cette manière, Fiducial Gérance bénéficie des données nécessaires et indispensables au calcul des performances ESG de son parc immobilier ;

- Intégration de clauses ESG dans les contrats de prestataires sur les immeubles & mandats de transaction avec les brokers ⁷ qui visent à les inciter à l'amélioration des pratiques en matière de responsabilité sociale, environnementale et de gouvernance ;
- Elaboration d'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires leur permettant d'améliorer leur performance environnementale en adoptant les bons gestes.

Par ailleurs, Fiducial Gérance a décidé de ne pas se limiter au caractère réglementaire fixé par la loi Grenelle II et qui impose d'ajouter des annexes environnementales aux baux commerciaux pour les locaux de plus de 2000 m². En effet, la société applique cette règle à l'ensemble des baux commerciaux dont la surface excède 1000 m².

c) Intégration des principaux risques en matière de durabilité

Les risques en matière de durabilité désignent, conformément au Règlement Disclosure ⁸, un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social, ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement.

Fiducial Gérance a identifié les principaux risques de durabilité auxquels la société est exposée et qui pourraient avoir un impact significatif, à moyen ou long terme, sur son activité :

- Les risques physiques, ⁹ à savoir les risques liés au changement climatiques et la perte de biodiversité ;
- Les risques de transition ¹⁰ liés à la réglementation et au changement climatique ;
- Les risques de responsabilité ¹¹, à savoir liés à des activités qui présentent un risque de contentieux.

d) Politique de vigilance

Dans le cadre de ses activités de gestion locative, Fiducial Gérance a mis en place une politique de vigilance accrue visant à se prémunir contre toute exposition à des risques potentiels (financiers, réputationnels, opérationnels et climatiques).

Ce faisant, la société s'appuie sur deux listes :

- Liste des pays jugés sensibles en raison de leur implication dans le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- Liste des activités jugées sensibles eu égard de l'impact négatif généré sur la société et son environnement.

Toute demande de location est systématiquement analysée à la lumière des listes établies et mentionnées ci-dessus. Dans le cas où l'activité du preneur figure dans la liste des activités jugées sensibles, sa demande de location est soumise à la validation du RCCI et éventuellement à celle du Directeur Général.

De plus, dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, Fiducial Gérance a déployé un dispositif de prévention et de contrôle portant sur :

- La connaissance des clients et de leurs bénéficiaires effectifs ;
- L'origine des capitaux gérés ;
- L'acceptation du client (souscripteur, locataire, contrepartie aux transactions immobilières) ;
- Le suivi de la relation avec le client ;
- La vigilance à l'égard des opérations de toute nature.

IV. LA DÉMARCHE RSE DE FIDUCIAL GÉRANCE

La démarche interne de Fiducial Gérance se veut cohérente et alignée avec sa politique d'investissement responsable. En outre, la société s'est fixée des objectifs en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE) qui s'articulent autour des thématiques suivantes :

- **Gouvernance** : sensibiliser les collaborateurs et dirigeants à la déontologie, à la lutte contre la corruption, à la transparence et au devoir de vigilance ;
- **Relations avec les acteurs de son écosystème** : inciter les prestataires externes et les locataires à inscrire leur démarche dans une logique de progrès ;

⁷ Le broker, aussi appelé courtier, est un intermédiaire dans la réalisation de transaction en immobilier d'entreprise

⁸ Le Règlement Disclosure, aussi appelé SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) est un des piliers du Plan d'action pour la Finance Durable, lancé par la Commission européenne et introduit une obligation de transparence concernant la prise en compte de différentes variables de durabilité.

⁹ Le risque physique correspond aux pertes directes associées aux dommages causés par les aléas climatiques sur les acteurs économiques.

¹⁰ Le risque de transition correspond aux conséquences économiques entraînées par la mise en place d'un modèle économique bas-carbone, à savoir un modèle faiblement émissif en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

¹¹ Le risque de responsabilité correspond aux compensations à payer par une personne morale jugée responsable de conséquences du changement climatique

- Gestion environnementale : intégrer la gestion des impacts environnementaux tant dans ses activités d'investissement que dans sa démarche RSE ;
- Gestion des ressources humaines : mettre en place une politique inclusive et délivrer des formations dédiées à l'investissement responsable.

V. PORTAGE DE LA DÉMARCHE DE FIDUCIAL GÉRANCE

La démarche d'investissement responsable de Fiducial Gérance se veut exigeante. En outre, la politique ESG s'applique à tous les produits d'investissement de la société et à l'ensemble des collaborateurs et dirigeants de la société.

Pour assurer la bonne application de sa démarche et dans l'optique de la faire vivre en interne, Fiducial Gérance travaille à la mise en place d'un Comité ESG qui se réunira 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.

Les missions du Comité ESG seront les suivantes :

- Aborder les enjeux ESG afin d'adapter le cas échéant la présente politique ESG, les indicateurs suivis ainsi que les solutions et/ou outils mis en œuvre ;
- Effectuer une veille réglementaire à des fins d'anticipation (ressources et outils) ;
- Sensibiliser les collaborateurs aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) ;
- Poursuivre les réflexions autour des actions d'engagement auprès des locataires ainsi que des prestataires externes.

De plus, Fiducial Gérance a à cœur de développer une démarche collaborative et participative., La société a ainsi nommé un « ambassadeur ESG » par service dont la mission sera 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.