

FIDUCIAL GERANCE

CODE DE TRANSPARENCE

SCPI PIERRE EXPANSION SANTE
SCPI SELECTIPIERRE II

SOMMAIRE

I.	PRESENTATION DU CODE DE TRANSPARENCE	3
A.	Préambule.....	3
B.	Conformité au Code de Transparence	4
II.	LISTE DES FONDS CONCERNE PAR CE CODE DE TRANSPARENCE	4
III.	DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION.....	5
A.	Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code ?.....	5
B.	Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?.....	5
C.	Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?.....	5
D.	Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?.....	6
E.	Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?.....	7
F.	Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	7
G.	Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?	8
H.	Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR des fonds ?.....	8
I.	Quel est le pourcentage des actifs avec une démarché ISR des fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?	8
J.	Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ? 8	8
IV.	DONNEES GENERALES SUR LE FONDS AVEC UNE DEMARCHE ISR PRESENTEE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE.....	10
A.	Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein des fonds.....	10
B.	Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement des fonds ?.....	10
C.	Quels critères ESG sont pris en compte par les fonds ?.....	11
D.	Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ? 15	15
E.	Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	15
F.	A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	18

V.	PROCESSUS DE GESTION	19
A.	Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction des portefeuilles ?	19
B.	Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	20
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	20
D.	Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	20
E.	Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?	20
F.	Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?.....	20
VI.	CONTROLE ESG	21
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 des fonds ?	21
VII.	MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG.....	21
A.	Comment est évaluée la qualité ESG des fonds ?.....	21
B.	Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par les fonds.....	22
C.	Quels sont les supports média permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière des fonds ?.....	23
D.	La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés des fonds ?.....	23

I. PRESENTATION 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 CONCERNE PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

SCPI PIERRE EXPANSION SANTE

SCPI SELECTIPIERRE II

III. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE 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 35ans, 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 Charte Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) (www.fiducial-gerance.fr/Notre-politique-RSE) 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**.

En 2022, Fiducial Gérance obtient le label ISR Immobilier pour sa SCPI Pierre Expansion Santé et a mené des travaux de réflexion dans le but d'obtenir le label ISR Immobilier pour la SCPI Sélectipierre II.

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

Fiducial Gérance a formalisé sa démarche d'investisseur responsable dans sa charte ESG, disponible sur le site internet de la société de gestion (<https://www.fiducial-gerance.fr/Notre-politique-RSE>, lien pdf sur la page). Cette dernière s'applique à l'ensemble des collaborateurs

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.

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 (www.fiducial-gerance.fr/Notre-politique-RSE) pour la SCPI Pierre Expansion Santé et Sélectipierre II. Ces dernières sont disponibles sur le site internet de Fiducial Gérance.

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 ;
3. L'intégration des principaux **risques en matière de durabilité**² 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.

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.

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 **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** ;

Concernant les enjeux liés au changement climatique, Fiducial Gérance s'appuie sur l'outil d'analyse BatAdapt développé par l'OID afin de réaliser une cartographie précise des SCPI PIERRE EXPANSION SANTE et SELECTIPIERRE II.

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

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.

De plus, 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. 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 sont particulièrement impliqués en raison de leur gestion quotidienne sur les fonds Pierre Expansion et Sélectipierre II, mais aussi de leur rôle dans le déploiement des grilles ESG 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 est accompagnée depuis 2020 par un cabinet de conseil spécialisé afin de (i) définir et instaurer la Charte ESG de l'entreprise, (ii) accompagner la société dans sa démarche de labellisation ISR des SCPI Pierre Expansion Santé et Sélectipierre II et (iii) 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 grille ESG a été le premier outil permettant d'évaluer les actifs à l'acquisition, quelle que soit la SCPI allouée, et de s'assurer de leur adéquation avec la démarche best-in-progress définie par Fiducial Gérance. L'ensemble des actifs sous gestion sont évalués au travers de cette grille de 75 critères. A ce titre, l'intégration des grilles sur la plateforme numérique en ligne *Deepki Ready* permettra à chaque gestion de mener l'évaluation ESG des actifs de son périmètre, de réaliser les actions amélioratives adaptées et d'en suivre les évolutions en temps réel.
- La société de gestion dispose également de deux grilles ISR propres aux actifs des SCPI Pierre Expansion Santé et Sélectipierre II. L'ensemble des actifs de ces SCPI, à l'acquisition mais également sous gestion, font l'objet d'une évaluation extra-financière au travers de ces outils. Les grilles ISR feront, à l'instar de la grille ESG, l'objet d'une intégration sur la plateforme numérique en ligne pour en faciliter leur accès et assurer un suivi efficace des plans d'améliorations formalisés.

Par ailleurs, une formation a été dispensée en novembre 2022 à l'ensemble des collaborateurs de Fiducial Gérance, de manière à appréhender le mieux possible les enjeux ESG et se tenir informer sur les évolutions réglementaires et volontaires en la matière. Par ailleurs, afin de former ses équipes sur les évolutions réglementaires et les pratiques de place en matière de durabilité, Fiducial Gérance prévoit de dispenser une formation chaque année à l'ensemble de ces collaborateurs.

Enfin, Fiducial Gérance a mis en place 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.

Enfin, FIDUCIAL Gérance a recours, dans le cadre d'un contrat global, à un prestataire afin de recueillir les données énergétiques de l'ensemble des actifs de son patrimoine, qu'ils soient soumis au Décret Tertiaire ou non.

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 des fonds ?

<i>SCPI</i>	<i>Encours total (au 31/12/2022)</i>	<i>Encours faisant l'objet d'une démarche ISR (au 31/12/2022)</i>
<i>Pierre Expansion Santé</i>	<i>61.210.613 €</i>	<i>61.210.613 €</i>
<i>Sélectipierre II</i>	<i>452.754.036 €</i>	<i>452.754.036€</i>

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

<i>SCPI</i>	<i>Encours total (au 31/12/2022)</i>	<i>Encours faisant l'objet d'une démarche ISR (au 31/12/2022)</i>
<i>Pierre Expansion Santé</i>	<i>3,49%</i>	<i>3,49 %</i>
<i>Sélectipierre II</i>	<i>25,83%</i>	<i>25,83 %</i>

A noter que la capitalisation des groupements forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance n'est pas pris 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 ?

A ce jour, les SCPI Pierre Expansion Santé et Sélectipierre II sont les seuls véhicules gérés par FIDUCIAL Gérance avec une démarche ISR ouvert au public. Fiducial Gérance mène des réflexions afin de mettre en place une démarche ISR pour d'autres SCPI du patrimoine.

IV. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS AVEC UNE DEMARCHE ISR PRESENTEE 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 des fonds

Les objectifs des SCPI Pierre Expansion Santé et Sélectipierre II 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.

Afin de répondre à ces engagements, la *SCPI Pierre Expansion Santé* s'est fixée **trois objectifs** :

1. Investir dans des actifs délivrant des services de santé et de bien-être ainsi que des activités socialement utiles (crèches, etc.) et ainsi répondre aux grands enjeux sociétaux de notre société (changement démographique et accessibilité aux soins, développement des territoires, création d'emploi, etc.)
2. S'inscrire dans une **démarche de progrès et d'amélioration continue**. Ce faisant, Fiducial Gérance a développé une démarche d'engagement et de dialogue auprès de ses parties prenantes de façon à les accompagner dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ;
3. Contribuer au développement d'une société vertueuse en tenant compte des **enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance**.

La *SCPI Sélectipierre II* s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. 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 du fonds Sélectipierre II. La démarche se concrétise notamment par une évaluation ESG de l'ensemble du patrimoine et la mise en place d'une note minimale sur les enjeux ESG. Les actifs du fonds ne répondant pas à cette note minimale se verront attribuer un plan d'amélioration. Une amélioration significative (atteinte de la note ou +20pts à minima) de cette poche d'actif, ainsi que le maintien de la note de tous les actifs au-dessus de la note minimale, constitue l'objectif ESG principale de la SCPI.

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

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

- **L'équipe acquisition**, composée de 5 collaborateurs, se charge de collecter, en phase de pré acquisition, les indicateurs ESG qui viennent composer les questionnaires ESG et 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 ESG inférieure à 50/100, l'actif évalué ne sera pas acquis.

- **L'équipe gestion immobilière**, composée d'environ 30 collaborateurs, est chargée :
 - De compléter le questionnaire ISR avec les informations manquantes. En effet, une fois l'actif acquis, les équipes d'acquisition et de gestion immobilière se réunissent lors de la réunion de passation. A l'issue de cette réunion, l'équipe de gestion immobilière complète le questionnaire ISR avec les informations manquantes qui seront collectées auprès des différentes parties prenantes (locataires, syndicats de copropriété, les prestataires et fournisseurs) permettant ainsi de bénéficier d'une analyse ESG exhaustive de l'actif ;
 - De calculer les notes ESG cibles et de définir les plans d'amélioration, 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 ;
 - D'effectuer les revues annuelles des performances ESG des actifs en portefeuille ;
 - D'établir les plans d'actions amélioratives des actifs le cas échéant ;

Dans le cadre de la mise en place de sa démarche ISR pour la Pierre Expansion Santé et Sélectipierre II, Fiducial Gérance a développé des outils d'évaluation ESG (xls) des actifs immobiliers. Ces outils sont progressivement intégrés sur la plateforme numérique en ligne Deepki Ready afin d'en faciliter l'accès et la manipulation, et de suivre le bon avancement des plans d'amélioration des actifs le cas échéant.

Enfin, Fiducial Gérance a mis en place un partenariat avec Deepki qui se chargera 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 les fonds ?

SCPI – Pierre Expansion Santé

Référentiel générique permettant d'évaluer les actifs Bureaux et Commerces

Pilier Environnement

Energie	Consommations énergétiques (kWhEF/m ² /an)
	Mise en place de dispositifs visant à économiser l'énergie sur plus de 50% de l'actif
GES	Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO ₂ eq/m ² /an)
Gestion de l'eau	Consommation d'eau m ³ /m ² /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

Pilier Social

Mobilité	Nombre de moyens de transports à moins de 500m (bus, tram, RER, ...)
----------	--

	Disponibilité stationnement vélo
	Disponibilité de piste cyclable à proximité
Santé et confort des occupants	Accessibilité aux personnes handicapés
	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	Accessibilité à pied (moins de 10min à pied) de commodités pour le locataire ? (Ex: Restauration, alimentation, activités sportives, espaces verts)
	Proximité de services de santé (moins de 10min à pied) ?
Services rendus à la communauté	Présence d'activités socialement utiles au voisinage

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...)
	Travaux couverts par une charte chantier responsable/Basse nuisance ?
Relations locataires, usagers et riverains	Sensibilisation des locataires aux thématiques ESG
	Mise en place de clauses ESG ou d'annexes vertes dans les baux
Résilience	Réalisation d'une cartographie des risques climatiques de l'actif

SCPI – Sélectipierre II

Référentiel générique permettant d'évaluer les actifs Tertiaires

Pilier Environnement

Energie	Consommations énergétiques (kWhEF/m ² /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 (kgCO ₂ eq/m ² /an)*
Gestion de l'eau	Consommation d'eau m ³ /m ² /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 d'apport volontaire à moins de 500m
--	---

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
	Mise en place de bornes de recharges pour véhicules électriques
Santé et confort des occupants	Accessibilité aux personnes handicapés
	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	Proximité de services de restauration/alimentation (moins de 10min à pied) ?
	Proximité de services de loisirs (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 contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (recours à main d'œuvre déclarée, promotion du développement durable, incitation à optimiser les impacts environnementaux de ses activités, lutte contre le blanchiment)
	Recours à des prestataires locaux sur site
Relations locataires, usagers et riverains	Sensibilisation des locataires aux thématiques ESG
	Taux de réponse au questionnaire de satisfaction
	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

Référentiel générique permettant d'évaluer les actifs Hybrides

Pilier Environnement

Energie	Consommations énergétiques (kWhEF/m ² /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 (kgCO ₂ eq/m ² /an)*
Gestion de l'eau	Consommation d'eau m ³ /m ² /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 d'apport volontaire à moins de 500m

Pilier Social

Mobilité	Nombre de moyens de transports à moins de 500m (bus, tram, RER, ...)
	Disponibilité stationnement vélo
	Disponibilité de piste cyclable à proximité
	Mise en place de bornes de recharges pour véhicules électriques
Santé et confort des occupants	Accessibilité aux personnes handicapés
	Part 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 contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (recours à main d'œuvre déclarée, promotion du développement durable, incitation à optimiser les impacts environnementaux de ses activités, lutte contre le blanchiment)
	Recours à des prestataires locaux sur site
Relations locataires, usagers et riverains	Sensibilisation des locataires aux thématiques ESG
	Envoi d'un questionnaire de satisfaction aux locataires
	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 la plateforme TALOEN développée par l'OID :

- Le risque de vague de chaleur sur la décennie 2020 ;
- Le risque de sécheresses sur la décennie 2020 ;
- Le risque d'inondation et notamment de submersions marines ;

Tout actif détenu par Pierre Expansion Santé et Sélectipierre II sont soumis à analyse sur ladite plateforme 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 chacune des SCPI. Les indicateurs venant composer les thématiques et sous thématiques ont été sélectionnés de façon à tenir compte de la spécificité des actifs immobiliers dans lesquels les SCPI sont investies.

SCPI – Pierre Expansion Santé

Thématiques	Pondérations		Sous-thématiques		
	Commerce	Bureau	Sous-thématiques	Commerce	Bureau
ENVIRONNEMENT	40%	40%	Energie	X	X
			GES	X	X
			Gestion de l'eau	X	X
			Gestion des déchets	X	X
SOCIAL	40%	40%	Mobilité	X	X
			Santé et confort des occupants	X	X
			Sécurités des occupants	X	X
			Services rendus aux occupants	X	X
			Services rendus à la communauté	X	X
GOUVERNANCE	20%	20%	Certification	X	X
			Gestion de la chaîne d'approvisionnement	X	X
			Relations locataires, usagers et riverains	X	X
			Résilience	X	X

SCPI – Sélectipierre II

Thématiques	Pondérations		Sous-thématiques		
	Tertiaire	Hybride	Sous-thématiques	Tertiaire	Hybride
ENVIRONNEMENT	30%	33%	Energie	X	X
			GES	X	X
			Gestion de l'eau	X	X
			Gestion des déchets	X	X
SOCIAL	40%	34%	Mobilité	X	X
			Santé et confort des occupants	X	X
			Sécurités 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

Les référentiels ISR de Pierre Expansion Santé et Sélectipierre II reposent 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 des référentiel ISR des deux SCPI Pierre Expansion Santé et Sélectipierre II figurent 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.

SCPI – Pierre Expansion Santé

Le référentiel ISR de la SCPI Pierre Expansion Santé est composé de 21 indicateurs regroupés en 13 thématiques formant les trois piliers E S et G.

La note de chaque pilier est pondérée de la manière suivante : E = 40% ; S = 40% et G = 20%.

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 Pierre Expansion Santé, 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 20% en raison de la forte dépendance de la politique ESG propre du locataire

SCPI – Sélectipierre II

La grille tertiaire est composée de 28 indicateurs regroupés en 12 thématiques. 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 SELCTIPIERRE 2, notamment au travers de ses bonnes performances dans le pilier Social.
- Le Pilier Social, de la volonté de Fiducial Gérance de prendre en compte de manière plus importante les enjeux ESG matériels des actifs bureaux. En effet, la grille tertiaire s'applique en premier lieu au cœur de cible du fonds qui est le bureau dans des zones urbaines centrales. Aussi, les enjeux de mobilité et de disponibilité des services sont considérés comme étant matériels pour ces actifs.
- Le Pilier Gouvernance de la forte dépendance de la politique ESG propre du locataire.

La grille hybride est composée de 31 indicateurs regroupés en 12 thématiques. La note de chaque pilier est pondérée de la manière suivante : E = 33% ; S = 34% et G = 33%. En effet, la grille hybride recouvre plusieurs typologies et ainsi des enjeux différents. En outre, 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 chacune des 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 spécifiques aux SCPI labélisées : Pierre Expansion Santé et Sélectipierre II.

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 ESG est réalisée par le service Investissements & Arbitrages. Cette étape a 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 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

- De collecter les informations auprès des différentes parties prenantes ;
- De procéder à la mise à jour des notes ISR afin de constater les évolutions avec les

notes des années précédentes comme décrit précédemment

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

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 des SCPI Pierre Expansion Santé et Sélectipierre II, qu'il soit en phase de pré-investissement ou post-investissement, fait l'objet d'une analyse précise grâce à l'outil BatAdapt conçu par l'OID. 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 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 ;

Les SCPI Pierre Expansion Santé et Sélectipierre II peuvent détenir jusqu'à 10% maximum d'actifs exclus du périmètre ESG de leur encours total. A date, aucun actif n'est exclu de l'analyse ESG que ce soit sur Pierre Expansion Santé ou pour le fonds Sélectipierre II.

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

Le process d'évaluation ESG a été mis en place au cours des douze derniers mois pour la SCPI Pierre Expansion Santé et vingt-quatre pour la SCPI Sélectipierre II. Il est désormais stable et n'a pas vocation à évoluer. Il fera, le cas échéant, l'objet d'une mise à jour une fois tous les trois ans, une fois que la première génération de PAF sera achevée.

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 des fonds ?

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques de FIDUCIAL Gérance répond à une organisation selon deux niveaux de contrôles : les contrôles de premier niveau 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. La description de ces contrôles figure dans le corpus des procédures de la société de gestion actualisées de manière régulière.

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 des 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 les fonds

SCPI – Pierre Expansion Santé

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 Pierre Expansion Santé. Ils feront l'objet d'un reporting annuel et seront communiqués aux investisseurs et publiés sur les différents canaux mis à leur disposition.

SCPI – Sélectipierre II

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)
- Part des actifs ayant mis en place des dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets des occupants
- 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
 - Part des actifs disposant de bornes de recharges pour véhicules électriques à moins de 500m
- Indicateur composite sur les services rendus aux occupants
 - Part des actifs ayant au moins 4 ou plus services de restauration/alimentation à moins de 10 minutes à pied
 - Part des actifs ayant 4 ou plus de services de loisirs à moins de 10 min à pied
 - Part des actifs ayant au moins un service de santé à moins de 10 minutes à pied
- Part des actifs ayant une majorité de prestataires immeuble ayant un contrat incluant

- des clauses ESG ou disposant d'une politique ESG formalisée
- Indicateur composite sur la Sensibilisation des locataires
 - Part des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG
 - Taux de réponse au questionnaire de satisfaction

Ces indicateurs ont pour objectif pour mesurer précisément les résultats de la politique ESG appliquée à Sélectipierre II. 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 ?

Les investisseurs peuvent retrouver l'ensemble des informations de gestion extra-financière des SCPI sur le site internet de FIDUCIAL Gérance ainsi que sur le rapport annuel des fonds Sélectipierre II : *SCPI de rendement SELECTIPIERRE 2 - Paris (fiducial-gerance.fr)*

Pierre Expansion Santé : *Pierre Expansion Santé, SCPI à capital diversifié (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 des fonds Pierre Expansion Santé et Sélectipierre II dans son rapport annuel. Par ailleurs les politiques d'engagement pour les deux fonds sont disponibles sur le site internet de la société de gestion.

Sélectipierre II : *SCPI de rendement SELECTIPIERRE 2 - Paris (fiducial-gerance.fr)*

Pierre Expansion Santé : *Pierre Expansion Santé, SCPI à capital diversifié (fiducial-gerance.fr)*