

Conformément à l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier (issu de l'article 29 de la n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat), la société de gestion FIDUCIAL Gérance doit publier des informations relatives à sa démarche et ses méthodologies déployées sur les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

Historiquement, FIDUCIAL Gérance est engagée dans l'Investissement Responsable depuis plus de 40 ans à travers la gestion de 60 forêts regroupées dans 6 Groupements Forestiers (GF) et 3 Groupements Forestiers d'Investissements (GFI), totalisant près de 6 600 hectares de massifs, qui mettent en œuvre des Plans Simples de Gestion (PSG) agréés, contribuant à un équilibre forestier sur le long terme grâce à une bonne gestion technique des peuplements, à un équilibre sylvo-cynégétique et veiller à la préservation de la biodiversité.

Plus récemment, en immobilier, pour répondre à sa responsabilité sociétale, FIDUCIAL Gérance a développé et formalisé sa politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance à travers une charte ESG (décembre 2021), construite autour de trois valeurs fondamentales :

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

Pour suivre ces engagements, FIDUCIAL Gérance a notamment mis en place :

- Une politique de gestion des risques ESG
- Une politique d'engagement des parties prenantes
- Un comité ESG
- Un comité des Ambassadeurs ESG

FIDUCIAL Gérance est membre de l'ASPIIM et le responsable ESG participe aux groupes de travail sur le label ISR Immobilier.

I. DEMARCHE GENERALE DE L'ENTITE

Répartition par classe d'actifs

FIDUCIAL Gérance gère **2 Milliards €**, investis dans deux grandes classes d'actifs :

- Des actifs immobiliers (**97% - soit 1,930 Milliard €** - des encours totaux de FIDUCIAL Gérance, dont 81% labellisés ISR Immobilier),
- Des actifs forestiers (**3% - soit 70 millions €** - des encours totaux de FIDUCIAL Gérance)

Information relative à la démarche

FIDUCIAL Gérance a développé en 2021 sa politique ESG.

La politique ESG de FIDUCIAL Gérance s'articule concrètement autour de :

- 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 ;
- La mise en place d'actions d'engagement afin d'inciter les parties prenantes (locataires et prestataires externes) à adopter de bonnes pratiques ESG ;
- L'intégration des principaux risques en matière de durabilité dans le but de prévenir toute incidence négative, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement ;
- 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.

Cette stratégie se déploie notamment par la mise en place d'une évaluation ESG à l'acquisition de tout nouvel actif. Depuis le 1^{er} janvier 2024, les grilles ISR élaborées pour les labellisations des fonds sont également utilisées par la Direction des Investissements et Arbitrages en phase de pré-acquisition. Cette harmonisation facilite la notation de l'actif et son évolution.

Pour matérialiser le déploiement opérationnel de la démarche ESG, FIDUCIAL Gérance a souhaité labelliser depuis 2022 une partie de ses produits. À ce jour, quatre fonds de FIDUCIAL Gérance sont labellisés : PIERRE EXPANSION SANTE (mai 2022) et SELECTPIERRE 2 (juin 2023), BUROBOUTIC et FICOMMERCE (mai 2024).

Dès la labellisation d'un fonds, un processus d'intégration ESG renforcé est mis en place. Ce dernier repose sur une évaluation sur la base d'un référentiel ISR de l'ensemble de son patrimoine, et un suivi renforcé via une mise à jour de cette évaluation, à minima, annuellement.

FIDUCIAL Gérance renouvelle tous les trois ans sa grille ISR Immobilier pour une évaluation plus fine des actifs du fonds et ainsi satisfaire un nouveau cycle de labellisation.

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a été la première à valider un nouveau cycle de labellisation avec une nouvelle grille en mai 2025.

La SCPI SELECTPIERRE 2 sera la seconde SCPI à valider son premier cycle et présentera le second cycle à l'organe certificateur en mai 2026.

Afin d'informer ses parties prenantes externes sur sa démarche, FIDUCIAL gérance publie sa politique ESG sur son site internet. Par ailleurs l'ensemble des fonds labellisés ISR de FIDUCIAL Gérance publie et communique annuellement un rapport ISR dédié (cf. Les moyens d'information des parties prenantes).

Classification des fonds

Au sens du règlement (UE) 2019/2088, dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR), les fonds classés Article 6 sont :

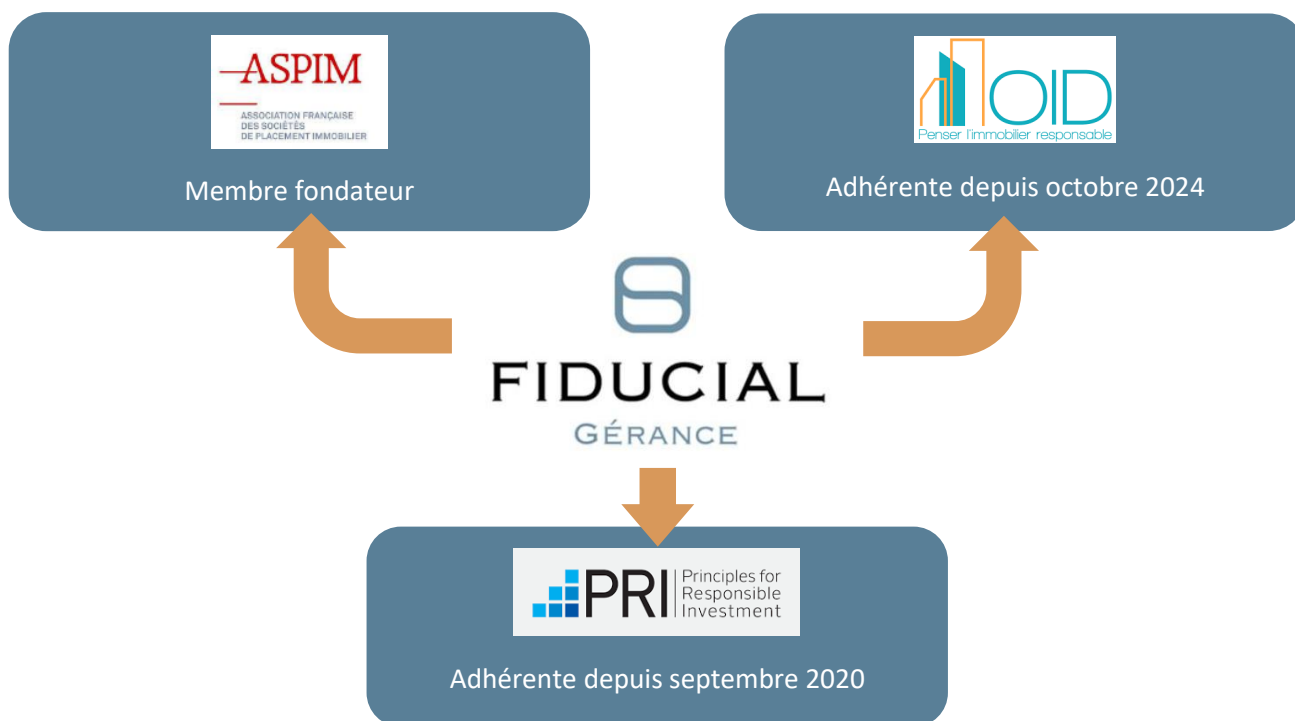
- SCPI CAPIFORCE (105 000 000 € d'actifs sous gestion)
- SCPI SOPRORENTE (65 000 000 €)
- GFI FORECIAL (10 500 000 €)

Et sont classés Article 8 :

- SCPI BUROBOUTIC Métropoles (261 000 000 €)
- SCPI FICOMMERCE Proximité (535 000 000 €)
- SCPI SELECTIPIERRE 2 (425 000 000 €)
- SCPI LOGIPIERRE 3 (65 000 000 €)
- SCPI PIERRE EXPANSION SANTE (62 300 000 €)
- GFI FORECIAL 2 (6 500 000 €)
- GFI FORECIAL 3 (0 € au 31/12/2025)
- SLP Delta Education

Initiatives de place

FIDUCIAL Gérance est membre de :



A l'échelle des fonds :



Les moyens d'information des parties prenantes :

Le secteur de l'immobilier a un rôle important à jouer afin de soutenir la transition vers une économie à faible émission carbone. Par ailleurs, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments est un enjeu clé et de nombreuses réglementations et lois viennent aujourd'hui encadrer la démarche.

FIDUCIAL Gérance communique sur sa démarche ESG régulièrement auprès de ses parties prenantes en mettant à leur disposition un espace totalement dédié sur le site internet : FIDUCIAL Gérance « Notre politique d'Investissement Durable ».

- Via la section <https://www.fiducial-gerance.fr/fiducial-gerance/notre-politique-investissement-durable>: la démarche RSE, la politique ESG,
- Pour les SCPI labellisées PIERRE EXPANSION SANTE, SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE : les politiques d'engagement, les codes de transparence, les informations requises par le règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (Disclosure).
- Via la section <https://www.fiducial-gerance.fr/actualites>: l'actualité de la société de gestion et des fonds ;
- Via la section <https://www.fiducial-gerance.fr/investir-en-sdpi/nos-sdpi> : la documentation pour des SCPI sous gestion
- Via <https://votre-espace.fiducial-gerance.fr/>: espace dédié aux investisseurs via lequel FIDUCIAL Gérance met à disposition de ses investisseurs l'ensemble de la documentation en lien avec leurs investissements.
- Via la section <https://www.fiducial-gerance.fr/Contactez-nous> ou par téléphone afin d'échanger avec le reste des parties prenantes souhaitant entrer en contact avec la société de gestion.

Support	Partie prenante cible	Canal de communication	Fréquence de mise à jour
Démarche RSE	Tout tiers	Site Internet	Dès que nécessaire
Politique ESG	Tout tiers	Site Internet	Dès que nécessaire
Politique d'Engagement	Tout tiers	Site Internet	A chaque labellisation d'un fonds
Code de Transparence	Tout tiers	Site Internet	Un code de transparence est rédigé par fonds labellisé
Rapports annuels	Tout tiers	Site internet / édition	Annuellement
Rapports article 29 LEC	Tout tiers	Site internet	Annuellement
Documents réglementaires SFDR (annexe II et IV pour les fonds classés article 8)	Tout tiers	Site internet	Annuellement

II. INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR L'ENTITE

Structuration de l'équipe

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

- **L'équipe Investissements et Arbitrages** : composée de 5 collaborateurs, se charge de collecter, en phase de préacquisition, 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.
- **L'équipe de Gestion Immobilière** : composée d'environ 38 collaborateurs, est chargée des actions ci-après:
 - ✓ 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. À 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, prestataires et fournisseurs) permettant ainsi de bénéficier d'une analyse ESG exhaustive de l'actif ;
 - ✓ Calculer les notes ISR, définir les éventuels plans d'amélioration (dans le cas où la note ESG de l'actif acquis est inférieure à la note ISR minimale) et calculer la note cible à N+3. Ces éléments seront validés lors des réunions « Évaluation initiale » qui réuniront l'équipe de Gestion Immobilière et leur ambassadeur ESG ;
 - ✓ Effectuer les revues annuelles des performances ESG des actifs en portefeuille ;
 - ✓ Etablir les plans d'action amélioratifs des actifs le cas échéant ;
 - ✓ Développer et gérer les outils ESG : dans le cadre de la mise en place de sa démarche de labellisation ISR immobilier pour la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ, la SCPI SELECTIPIERRE 2, la SCPI BUROBOUTIC et la SCPI FICOMMERCE, FIDUCIAL Gérance a développé un outil d'évaluation des actifs immobiliers (grilles Excel) Cette grille est actualisée pour chaque nouvelle labellisation ou renouvellement de cycle d'évaluation. Chaque grille prend en compte la typologie de l'actif mais également les cas de pluri-typologie. Dans sa démarche de labellisation et pour améliorer la fiabilité des données, ces grilles Excel ont toutes été intégrées sur la plateforme numérique en ligne DEEPKI Ready afin d'en faciliter l'accès et la manipulation, et de suivre le bon avancement du plan d'amélioration des actifs le cas échéant.

Moyens accordés à l'ESG

Afin de consolider son équipe et assurer un suivi et une coordination transverse du déploiement de sa démarche ESG, FIDUCIAL Gérance a recruté en 2023 un responsable ESG qui est en charge de piloter sur le plan opérationnel la démarche.

L'équipe Gestion Immobilière de FIDUCIAL gérance consacre entre 15 et 20 % de son temps aux enjeux ESG (récupération de données, évaluations, mises en place de plan d'améliorations, etc.). Cela représente

environ 6 ETP. Le taux de féminisation de l'équipe est de 68%. Objectif de féminisation : Pas d'objectif nécessaire.

L'équipe Investissements et Arbitrages de FIDUCIAL Gérance consacre environ 1,5% de son temps aux enjeux ESG. Cela représente environ 0,30 ETP. Le taux de féminisation de l'équipe est de 40%. Objectif de féminisation : pas d'objectif nécessaire.

Budget accordé aux données

FIDUCIAL Gérance, afin de collecter les données, fait appel à un prestataire externe, DEEPMI.

Budget accordé pour la récolte de ces données ESG : donnée confidentielle.

Actions menées en vue d'un renforcement des capacités

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 par un prestataire externe expert ESG et est dispensée pour l'ensemble des collaborateurs.

En 2023 et 2024, une formation de 7h30 a été dispensée auprès de l'ensemble des collaborateurs en CDI sur le thème « ESG dans l'Immobilier ».

En 2025, une formation de 2h a été réalisée en interne à la totalité des collaborateurs (CDI / CDD/ alternants / stagiaires / intérimaires).

En outre, un système interne de sensibilisation continue a été mis en place. En effet, FIDUCIAL Gérance a nommé, dans chacune de ses équipes, un « ambassadeur ESG », afin d'aider à sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et porter et déployer les enjeux extra-financiers opérationnellement au sein des activités du groupe. 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, Associés, Fund Management). Ces derniers permettent de travailler de manière conjointe et collégiale sur les thématiques les plus importantes en matière de finance durable : la réglementation française et européenne, la bonne application du Label ISR, et la veille sur les thématiques émergentes.

Chaque nouveau collaborateur reçoit une formation de présentation sur la politique ESG. Cette présentation a été mise en place en 2023 et est maintenue depuis.

III. INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTITE

Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance, notamment des organes d'administration, de surveillance et de direction, en matière de prise de décision relative à l'intégration des critères ESG

La démarche ESG de FIDUCIAL Gérance est portée par la Direction. En effet, le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, Jean-Philippe MARTIN est le responsable et garant de la démarche ESG du Groupe. À ce titre, il a participé à l'ensemble des travaux portant sur les enjeux extra-financiers de FIDUCIAL Gérance et de ses fonds. Il a également bénéficié, à l'instar de tous les salariés, de formation annuelle spécifique à l'ESG.

L'ensemble des membres du comité d'investissement a également été sensibilisé aux enjeux ESG. C'est notamment le cas du Directeur des Investissements et du Directeur de la Gestion Immobilière.

A ce stade, le Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance n'a pas reçu de sensibilisation particulière. En revanche les sujets stratégiques liés à la démarche ESG du Groupe sont abordés lors des Conseils d'Administration.

Taux et objectifs de féminisation

40% de femmes sont présentes au Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance. 42% de femmes sont présentes au Comité d'Investissement. FIDUCIAL Gérance entend favoriser la diversité des équipes et de ses instances d'investissement en visant, dans la mesure du possible, une représentation équilibrée des femmes et des hommes chargés de prendre les décisions d'investissement.

Inclusion des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération et dans le règlement intérieur du Conseil d'Administration.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. Elaborée sur la base d'une évaluation de son organisation interne et en se conformant à la fois à sa stratégie économique et à ses objectifs à long terme, cette politique de rémunération encourage une gestion saine et effective des risques qu'ils soient de nature financière ou non. Dans cette optique, l'appréciation de la performance financière et extra-financière des collaborateurs se fonde sur la réalisation d'objectifs qualitatifs et quantitatifs mesurés. Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, s'assure que les politiques et pratiques de rémunération viennent limiter les incitations créées pour la gestion des risques.

L'intégration de critères ESG fait l'objet d'une entrée dans le plan d'amélioration mis en place par FIDUCIAL Gérance (voir section IX du rapport).

IV. INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS AINSI QUE SUR SA MISE EN ŒUVRE

Politique d'engagement

Dans le cadre des labellisations ISR de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, la SCPI SELECTIPIERRE 2, la SCPI BUROBOUTIC et la SCPI FICOMMERCE, FIDUCIAL Gérance a formalisé pour chacun des fonds, une politique d'engagement auprès de ses parties prenantes. Celle-ci s'adresse notamment aux locataires, aux gestionnaires d'actifs et à tous les prestataires ou fournisseurs intervenant dans la gestion, la maintenance ou les travaux menés sur les actifs.

La politique d'engagement de FIDUCIAL Gérance est accessible sur le site web, à cette adresse : <https://www.fiducial-gerance.fr/fiducial-gerance/notre-politique-investissement-durable>

Aujourd'hui, cette politique d'engagement s'applique aux fonds labellisés de FIDUCIAL Gérance : la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, la SCPI SELECTIPIERRE 2, la SCPI BUROBOUTIC et la SCPI FICOMMERCE.

L'activité de FIDUCIAL Gérance, centrée sur la gestion immobilière, ne s'y prêtant pas, le groupe n'a pas de politique d'engagement actionnariale.

Bilan de la politique d'engagement

L'ensemble des parties prenantes ont fait l'objet d'actions d'engagement par FIDUCIAL Gérance :

- Tous les locataires sont sensibilisés aux enjeux ESG et sont interrogés afin de participer à la remontée de données extra-financières,
- L'ensemble des prestataires et fournisseurs (y compris les Property Managers) de FIDUCIAL Gérance ont signé la charte de FIDUCIAL Gérance. De même pour chaque tiers.
- Les syndicats de copropriétés, sont sensibilisés et sollicités afin de faciliter la remontée de données extra-financières.

V. INFORMATIONS RELATIVES A LA TAXONOMIE EUROPEENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES

Part des encours alignés à la taxonomie européenne

FIDUCIAL Gérance investissant uniquement dans des actifs immobiliers, les encours du groupe sont 100% éligibles à la taxonomie.

FIDUCIAL Gérance, dans le cadre de son activité de gestion immobilière, déploie depuis plusieurs années des ressources afin de collecter de manière la plus précise possible des données extra-financières. Le point spécifique des consommations énergétiques, dépendant en partie des locataires, est un des chantiers majeurs de FIDUCIAL Gérance. Afin de pouvoir calculer précisément l'alignement à la taxonomie du groupe, ces données font l'objet d'une collecte et d'une consolidation. Ces travaux rentrent dans le cadre énoncé à l'activité 7.7 de la Taxonomie Européenne. Ceux-ci se concentrent sur l'objectif environnemental : atténuation du changement climatique, objectif faisant partie des six objectifs environnementaux suivants : Pour être alignée sur la Taxonomie, l'activité doit respecter trois conditions cumulatives :

- Contribuer significativement, avoir un impact positif significatif à l'un des six objectifs environnementaux suivants :
 - Atténuation du changement climatique
 - Adaptation au changement climatique
 - Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines
 - Transition vers une économie circulaire
 - Prévention et réduction de la pollution
 - Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes
- Ne pas avoir d'impact significatif sur les cinq autres objectifs environnementaux ;
- Respecter des garanties minimales sociales (droits humains, etc...)

FIDUCIAL Gérance examine l'alignement du portefeuille immobilier des fonds qu'elle gère en évaluant sa conformité aux critères techniques de contribution substantielle (CCS) et d'absence de préjudice (DNSH) en rapport avec son domaine d'activité et l'objectif principal poursuivi. Les hypothèses considérées s'appuient sur les critères publiés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

- Dispose d'un DPE classé A
- Ou
- Présente une performance énergétique meilleure que le top 15% des bâtiments les plus performants sur le marché, selon les benchmarks de l'OID (Top 15% du baromètre de la performance énergétique publié le 15 novembre 2024).

Concernant les DNSH, l'évaluation repose sur l'analyse de la vulnérabilité et de l'exposition aux risques climatiques. Cette analyse fait l'objet d'un renforcement plus prégnant depuis septembre 2024 avec une analyse renforcée sur les risques climatiques. Ainsi FIDUCIAL Gérance s'appuie sur le calcul intégré directement sur la plateforme DEEPKI :

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.

Cette analyse renforcée est développée sur les SCPI PIERRE EXPANSION SANTE et SELECTIPIERRE 2 et sera déployée sur les SCPI BUROBOUTIC et FICOMMERCE en 2026.

Pour les bâtiments dont le permis a été déposé après le 31 décembre 2020, ils doivent :

- respecter la norme NZEB -10 % (équivalent en France au seuil RT2012 -10%, ou au seuil RE2020)
- les bâtiments de plus de 5 000 m², doivent faire l'objet d'analyses complémentaires (tests d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique, Analyse de Cycle de Vie).

FIDUCIAL Gérance a dans son portefeuille 3 actifs (représentant 0,70% de la valeur des actifs sous gestion) dont le permis a été déposé après le 31 décembre 2020 mais ne respectent pas la norme NZEB -10% et ne sont donc pas alignés à la Taxonomie.

Part des encours exposés aux combustibles fossiles

Conformément à la charte ESG établie en décembre 2021, FIDUCIAL Gérance s'est engagée à ne pas investir ou détenir d'actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

FIDUCIAL Gérance va au-delà du simple investissement ou détention d'actifs exposés aux combustibles fossiles. En effet, aucun locataire n'est lié à cette activité.

La part des encours exposés est donc de 0%.

En synthèse :

	Part des encours alignés avec la	Part des encours exposés au secteur des combustibles
FIDUCIAL GERANCE	8 %	0 %
PIERRE EXPANSION	6 %	0 %
SELECTIPIERRE 2	15 %	0 %
BUROBOUTIC	8 %	0 %
FICOMMERCE	4 %	0 %

VI. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE PREVU PAR L'ACCORD DE PARIS

Objectif quantitatif à horizon 2030, revu tous les ans jusqu'à l'horizon 2050

Afin d'approfondir et formaliser les actions de FIDUCIAL Gérance œuvrant pour limiter le réchauffement climatique dans les conditions prévues par l'Accord de Paris, la société a commencé à déployer une analyse plus fine de l'impact de son patrimoine. La formalisation au niveau entité du déploiement des démarches permettant à FIDUCIAL Gérance d'orienter son patrimoine vers les objectifs de limitations du réchauffement climatique est en cours :

- Plusieurs actions sont déjà menées, notamment : La réalisation d'une cartographie des DPE du patrimoine, afin d'identifier notamment les actifs les plus faibles (DPE F et G) : les PAI (Principal Adverse Impacts, appelées principales incidences négative) ont notamment été calculées sur les fonds labellisés représentant 81% des actifs sous gestion.
- La complétude des données énergétiques permet une analyse des fluides et notamment leur comparaison d'une année sur l'autre.
- Les plans d'améliorations individuels ont été intégrés pour atteindre cette trajectoire de réduction.
- Les Plans d'Investissements ont également été créés pour associer les plans de travaux et gains estimés sur les consommations énergétiques. Ceci contribue à l'élaboration de la trajectoire énergétique prévisionnelle.

Impact : La réalisation de ces actions est conditionnée à la disponibilité de la donnée sur les actifs et la remontée des informations de consommations par les locataires. Ces actions demandent ainsi la mobilisation des équipes afin de collecter les données nécessaires et effectuer les mesures, définir les objectifs d'améliorations. Impact financier à prévoir (mise en place de travaux, arbitrages, etc.)

FIDUCIAL Gérance a formalisé une stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris.

Pour chacune ses SCPI, plusieurs trajectoires de consommations sont calculées et estimées :

- ✓ Trajectoire réelle
- ✓ Objectif Relatif 2030 (-40%)
- ✓ Objectif Absolu 2030
- ✓ Objectif 2030

Ces trajectoires sont effectives pour les consommations mais également par actif qui pourrait être désaligné.

Le Groupe met en application plusieurs réglementations qui participent à ce même objectif de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC). FIDUCIAL Gérance est notamment soumis, pour 34 % de son patrimoine au décret tertiaire, visant à réduire progressivement entre 2030 et 2050 les émissions de GES liés aux consommations énergétiques de ses bâtiments. Le groupe est également attentif à la loi ELAN, visant à améliorer la performance énergétique des logements.

Pour chacune ses SCPI, plusieurs trajectoires d'émissions sont calculées et estimées :

- ✓ Trajectoire réelle
- ✓ Projection
- ✓ CRREM v2 scénario 1,5 co2
- ✓ CRREM v2 scénario 1,5 ghg

Ces trajectoires sont effectives pour les émissions mais également par actif qui pourrait être désaligné.

Une analyse sur deux indicateurs est réalisée sur l'ensemble des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance :

- ✓ Emission de gaz à effet de serre (scope 1/ scope 2/ scope 3)
- ✓ Consommation d'énergie (consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par m²)

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers		2025	2024
Emissions de gaz à effet de serre	Emissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2	632	677
	Emissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2	1324	1492
	Emissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2	712	762
	Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2	2667	2932
Consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en kWh par mètre carré	631	628

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance a également une activité de gestion forestière. 100% des massifs forestiers ont un Plan Simple de Gestion (PSG) ou en cours de renouvellement de PSG.

De plus, 100% des massifs sont certifiés PEFC (dans les 6 mois de leur acquisition), prévoyant une gestion durable de ces dernières, permettant de conserver des espaces naturels et participer à l'effort de réduction des émissions de GES.

La fréquence de l'évaluation est mise à jour annuellement.

VII. INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE

Mesures du respect des objectifs dans la convention sur la diversité biologique

FIDUCIAL Gérance prend en compte les enjeux liés à la biodiversité via la grille d'évaluation ISR mise en place, en premier lieu dans le fonds labellisés ISR Immobilier SELECTIPIERRE 2, puis dans les fonds BUROBOUTIC et FICOMMERCE et dans la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE. FIDUCIAL Gérance investissant majoritairement dans de grandes zones urbaines, un des enjeux majeurs identifiés afin de préserver la biodiversité est le non-recours à des produits toxiques ou polluants. Cela s'applique, en premier lieu, dans la gestion des espaces verts des actifs en portefeuille. Le non-recours à des produits phytosanitaires fait partie des exigences de FIDUCIAL envers ses prestataires. Plus généralement, le non-recours à des produits corrosifs ou toxiques dans l'entretien ou la rénovation d'immeubles est requis.

L'analyse sur la biodiversité est réalisée annuellement.

FIDUCIAL Gérance n'investissant pas en VEFA, ne réduit pas la biodiversité en augmentant le taux d'artificialisation.

Par ailleurs FIDUCIAL Gérance investit dans des actifs forestiers. Les plans de gestion des forêts sous gestion garantissent une préservation de ces espaces naturels et une sauvegarde de la biodiversité sur place.

La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

- développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture irrégulier,
- favoriser la protection des sols.
- anticiper le réchauffement climatique.

Cela se traduit par :

- **Des Plans Simples de Gestion,**

La réglementation impose à chaque propriétaire forestier possédant plus de 25 hectares, la mise en place d'un document de gestion durable appelé « Plan Simple de Gestion » agréé par les services de l'Etat, contenant ;

Les grandes orientations de gestion du propriétaire et ses objectifs,

Une analyse détaillée du milieu (relief, zonage environnemental, pression de la faune sauvage, climat, étude de sol, hydrographie, contexte économique, habitats et espèces remarquables...)

- ✓ Une description des parcelles forestières (essence, diamètre, hauteur, maturité...),
- ✓ Un programme des coupes et travaux à réaliser durant la période de validité du PSG (10 à 20 ans) avec une tolérance de plus ou moins quatre années dans leur exécution. Les opérations programmées doivent être conformes aux préconisations contenues dans le Schéma Régional de Gestion Sylvicole, aux règlements d'urbanisme, aux recommandations des parcs nationaux et régionaux, aux textes relatifs aux périmètres de captage des eaux, à la réglementation des zonages environnementaux

(ZNIEFF, NATURA 2000, etc..) et à l'avis de l'architecte des bâtiments de France si la forêt entre dans le périmètre d'un monument historique ou dans un site inscrit ou classé.

➤ **Une sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC),**

FIDUCIAL Gérance inscrit sa gestion durable et écoresponsable depuis plus de 40 ans.

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une **sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC)**, méthode qui exclut les coupes à blanc d'une parcelle entière. Notre pratique vers une gestion plus douce de nos forêts **favorise le maintien de la biodiversité**. Concernant la lutte contre le réchauffement climatique, nous appliquons les principes essentiels suivants :

- **Diversité des essences** : sélection de plusieurs essences sur une même parcelle,
- **Habitats et biodiversité** : maintien sur les parcelles d'éléments servant d'habitats à la faune et flore locales,
- **Préservation du CO2 des sols** : méthodes sylvicoles évitant au maximum le relargage du CO2 des sols. Ce dispositif est complété par les principes exposés ci-dessous, qui sont appliqués dans la mesure du possible :
- **Mélange d'essences** : sauf exception, disposition de différentes essences en bandes alternées ou par poches,
- **Diversité et provenances** : sélection prudente pour chaque essence d'une faible part de provenances listées comme utilisables dans les fiches-espèces, en complément des provenances locales conseillées,
- **Résistance associative** : choix d'essence présentant la meilleure combinaison de résistance aux aléas et au réchauffement climatique.

La sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC) est toujours menée dans le respect de la réglementation forestière et des zonages environnementaux protégeant les habitats et les espèces (période de nidification, respect des sols, maintien d'arbres morts et des lisières, etc..).

➤ **Une anticipation du réchauffement climatique,**

La sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC) pratiquée depuis quelques années est la traduction de la prise de conscience des forestiers du réchauffement climatique. Les études récentes nous permettent de mieux connaître et comparer la réaction des peuplements forestiers soumis à différentes conditions de croissance et, par conséquent, modifier les orientations de gestion en favorisant l'essence la plus adaptée ou en transformant les peuplements. Les axes importants de la gestion forestière pour minimiser les conséquences du réchauffement climatique :

- Diversifier les essences lors des reboisements
- Diversifier les localisations
- Maintenir le microclimat au sein des forêts (ambiance forestière) en évitant la création de trouées dans le couvert
- Préserver/Protéger les sols.

➤ **Une meilleure protection des sols**

Le sol, les arbres et les champignons sont au cœur d'un réseau très complexe, qu'il faut préserver au maximum. Conscients de la fragilité de cet équilibre, nous favorisons les opérations les moins invasives :

- pas d'exploitation des forêts lors du dégel ou après de fortes précipitations,
- limitation des coupes blanches qui favorisent la mise à nu des sols et, donc l'érosion. Celle-ci étant synonyme de perte de matière organique.
- contraindre les engins d'exploitation à circuler seulement sur les chemins créés à l'intérieur des parcelles pour éviter les phénomènes de tassement irrémédiable.

Lors des coupes, les acheteurs de bois et les exploitants forestiers sont régulièrement contrôlés par nos gestionnaires qui peuvent, à tout moment, suspendre le chantier.

De plus, Les sols forestiers sont très importants pour la filtration des eaux de pluies, notamment autour des villes pour le captage de l'eau potable.

Il est prévu à un horizon à définir de déployer sur certaines forêts des placettes permanentes. Celles-ci permettront de recueillir des données supplémentaires sur les essences des arbres, leur croissance, le taux de bois mort, etc... De plus, une réflexion est menée sur la durabilité de nos investissements forestiers, notamment sur la quantification du stockage de carbone dans nos forêts et sur le maintien de notre taux de certification PEFC.

Depuis 2016, les forêts sont entretenues sans glyphosate.

VIII. INFORMATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DE CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG

Par ailleurs, pour coordonner les actions ESG de l'ensemble des parties prenante, FIDUCIAL Gérance s'est dotée d'une cartographie des risques globale applicable à la société de gestion.

Cette cartographie a pour fonction d'identifier, d'évaluer et de gérer les risques ESG pesant sur les portefeuilles. En particulier, cette cartographie permet un suivi des risques ESG, lesquels se répartissent entre les risques physiques, de transition et de responsabilité.

Cette cartographie permet, par exemple, de prendre en compte et de suivre les risques en matière de pollution, de biodiversité, de changement climatique ou encore en matière de labellisation.

Elle permet donc le pilotage global des risques ESG et constitue un des piliers de la stratégie de gestion des risques.

Cette cartographie est renseignée au fil de l'eau dans le cadre d'une comitologie dédiée. Par ailleurs, un Comité ESG se réunit tous les mois pour suivre la mise en œuvre du plan d'action afin d'améliorer la note ESG des actifs (« Best in progress », note inférieure à 30/100).

IX. PLAN D'AMELIORATION

1. Démarche générale de l'entité

Depuis 2020, FIDUCIAL Gérance a progressivement construit sa démarche d'intégration ESG au sein de ses activités. Celle-ci fait en revanche l'objet de discussion et de révision annuelle.

L'objectif principal de FIDUCIAL Gérance concernant sa démarche ESG porte sur l'extension à l'ensemble des fonds des exigences, de la méthodologie et du processus mis en place pour les fonds labellisés ISR Immobilier à ce jour :

- SCPI PIERRE EXPANSION SANTE
- SCPI SELECTIPIERRE 2
- SCPI BUROBOUTIC
- SCPI FICOMMERCE

Objectifs :

- Maintien de la labellisation pour les 4 fonds déjà labellisés
- Mise à jour de la Charte ESG de FIDUCIAL Gérance à horizon 2026
- Mise à jour de la démarche ESG de FIDUCIAL Gérance par la définition et la complétion du plan d'amélioration selon l'article 29 LEC

Actions à mener :

- Mise à jour des évaluations ESG basée sur une grille adaptée au référentiel ISR Immobilier au fur et à mesure des nouveaux cycles de labellisation
- Mise en place d'une note minimale et d'une note cible à N+3 pour l'ensemble des actifs à améliorer
- Construction de plans d'améliorations
- Suivi annuel de l'évaluation ESG
- Déploiement des actions listées dans le plan d'amélioration article 29 LEC

Impact : Implication des équipes de FIDUCIAL Gérance, notamment des équipes Investissements et Gestion Immobilière afin de déployer un processus similaire aux fonds déjà labellisés à l'ensemble des SCPI.

2. Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité

FIDUCIAL Gérance est engagée dans une sensibilisation et une prise en main des enjeux ESG par ses équipes depuis plusieurs années. Plusieurs objectifs sont visés afin de prolonger cet effort.

Objectifs :

- Poursuite du renforcement des compétences de chaque équipe par la mise en place d'un plan de formation
- Montée en compétence progressive des ambassadeurs de chaque équipe.
- Dans chaque équipe de la Gestion Immobilière concernée, un(e) référent(e) ISR Immobilier a été nommé depuis 2023.

Actions à mener :

- Poursuite des formations et ateliers de sensibilisation (SFDR, Article 29, Label ISR, etc.).
- Pérennisation du nombre de formations visés par an :

- ✓ A minima, une formation entre deux et quatre heures continuera d'être dispensée aux collaborateurs obligatoirement, afin d'expliciter les obligations légales et les enjeux.
- ✓ Des formations plus spécifiques seront une nouvelle fois dispensées dans le cadre de nouveaux cycles du label ISR Immobilier aux équipes concernées
- Poursuite d'une veille réglementaire régulière. Veille réglementaire réalisée et diffusée au fur et à mesure.
- Organisation de réunions trimestrielles réunissant les ambassadeurs ESG de chaque équipe.
- Pérennité du Comité ESG qui se réunit 2 fois par an.
- Le kit d'intégration FIDUCIAL Gérance s'est vu étoffé d'éléments relatifs à la démarche ESG. La charte ESG mise à jour devra être ajoutée au kit d'intégration.
- Formation à l'utilisation de nouveaux outils :
 - ✓ Le comité ESG est le moteur de la démarche ESG. Il a vocation à se réunir deux fois par an.
 - ✓ Le premier relais de la démarche ESG de FIDUCIAL Gérance se fait via le Comité Ambassadeurs ESG au sein duquel sont réunis les ambassadeurs ESG (un ambassadeur par service) qui est chargé de la sensibilisation générale à l'ESG et à sa traçabilité.
 - ✓ Par la suite, selon les besoins et spécificités des postes des nouveaux arrivants, les formations sur les outils informatiques (Excel et/ou DEEPI READY) seront assurées.

Impact : Prolongement des initiatives et actions menées dans l'ensemble des équipes de FIDUCIAL Gérance

Horizon : Annuellement

3. Intégration de l'ESG au niveau de la gouvernance de l'entité

À ce jour, FIDUCIAL Gérance n'a pas inclus de critères ESG dans sa politique de rémunération. Le règlement interne du conseil d'administration n'a également pas intégré les enjeux ESG, mais une réflexion est actuellement menée.

Objectifs :

- Mise à jour de la politique de rémunération
- Mise à jour du règlement interne

Actions à mener :

- Concertation interne sur les règles à adopter dans le cadre de la politique de rémunération et du règlement interne
- Approbation par le conseil d'administration

Impact : Enjeu majeur pour la gouvernance de FIDUCIAL Gérance

Horizon : 2027

4. Stratégie d'engagement

FIDUCIAL Gérance a déjà mis en place une politique d'engagement pour quatre de ses fonds : SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, SCPI SELECTIPIERRE 2, SCPI BUROBOUTIC et SCPI FICOMMERCE.

Cependant, pour tout nouveau cycle, la Politique d'Engagement et le Code de Transparence devront être mis à jour pour inclure les nouveaux indicateurs de la Grille ISR.

Objectif :

- Mise à jour de la Politique d'Engagement de la SCPI SELECTIPIERRE 2 dans le cadre d'un nouveau cycle de labellisation
- Mise à jour du Code de Transparence de la SCPI SELECTIPIERRE 2 dans le cadre d'un nouveau cycle de labellisation

Actions à mener : Mise à jour de la Charte ESG de FIDUCIAL Gérance

Impact : Consolidation des actions d'engagement pour les parties prenantes de tous les actifs sous gestion.

Mise en place d'un reporting sur les actions menées pour l'ensemble des fonds.

Horizon : Réflexion à mener sur le déploiement de la politique d'engagement pour l'ensemble des fonds à capital fixe à horizon 2026 / 2027.

5. Information relative à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

Pour répondre au premier objectif de la taxonomie, le suivi des données de consommations énergétiques est déjà en cours pour l'ensemble des SCPI de FIDUCIAL Gérance. Bien que cette collecte soit complexifiée par la typologie des actifs, FIDUCIAL Gérance œuvre à consolider sa récolte de données afin d'être en mesure de calculer plus précisément son alignement à la taxonomie européenne.

Objectif :

- Calcul de l'alignement à la taxonomie pour les fonds article 6 SFDR. L'alignement restant à calculer se porte sur 19% des actifs sous gestion.

Actions à mener :

- Calcul de l'alignement

Impact : Mobilisation des équipes pour améliorer la collecte de données

Horizon : 2027

6. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévu par l'Accord de Paris

Plusieurs actions sont déjà menées, notamment : La réalisation d'une cartographie des DPE du patrimoine, afin d'identifier notamment les actifs les plus faibles (DPE F et G) : les PAI (Principal Adverse Impacts, appelées principales incidences négative) ont notamment été calculées sur les fonds labellisés représentant 81% des actifs sous gestion. La cartographie de tous les DPE du patrimoine est en cours.

Objectifs :

- Cartographier 100% des actifs du patrimoine
- Affiner le taux d'alignement à la Taxonomie
- Affiner les taux de PAI

Actions à mener :

- Améliorer la collecte des données de consommation

- S'assurer de la complétude des DPE sous la plateforme DEEPKI
- Déploiement de la possibilité d'intégrer les DPE diagnostiqueurs

Horizon : 2027

7. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

La préservation des ressources naturelles étant un des grands axes ESG structurant la démarche de FIDUCIAL Gérance, la société souhaite prolonger ses actions et son activité pour la préservation de la biodiversité.

Objectifs :

- Évaluer plus finement l'impact sur la biodiversité du patrimoine et déployer des actions favorisant la préservation des ressources naturelles

Actions à mener :

- Analyse des résultats suite à l'installation de placettes permanentes sur la Forêt de la Haute Pommeraie en mai 2025.
- Formalisation d'une démarche de protection de la biodiversité pour les fonds forestiers de FIDUCIAL Gérance
- Mise à niveau du nouveau référentiel PEFC
- Poursuite du calcul de stockage carbone dans nos GFI (Réalisé sur 86% des forêts de FORECIAL et 100% de FORECIAL 2).
- Etendre ce calcul aux autres massifs forestiers détenus par FIDUCIAL Gérance
- Les encours forestiers représentent 70M€.
Chaque forêt dispose d'un certificat PEFC et d'un PSG ou en cours de demande.
- Renforcement de la politique d'engagement auprès de l'ensemble des parties prenantes clés concernant l'utilisation de produits nocifs pour l'environnement et à la biodiversité
- Cartographie des impacts principaux du patrimoine immobilier sur l'environnement (Utilisation des sols, émissions de GES, Pollution Air, Sol, Eau, Gestion des déchets), afin de réduire ces impacts.
- Engagement à effectuer une analyse écologique pour tout actif disposant d'espaces verts significatifs.

Impacts : renforcement des actions d'engagement, sensibilisation des équipes sur le sujet spécifique de la biodiversité, coûts de l'analyse, et du déploiement de nouveaux outils.

Horizon : 2027

8. Informations sur la prise en compte de critères ESG dans la gestion des risques

Avec le développement de sa démarche ESG depuis 3 ans, FIDUCIAL Gérance a mis à jour sa gestion des risques pour y intégrer progressivement les critères ESG. Cette démarche doit dans les années à venir se prolonger.

Objectifs :

- Mise en place d'une analyse plus précise des risques de durabilité mentionnés dans la politique de gestion des risques

- Quantification par les équipes risques de la perte potentiellement financière associée aux plus importants risques de durabilité identifiés.

Actions à mener :

- Évaluer au sein des risques de durabilités mentionnés les risques les plus matériels pour le patrimoine de FIDUCIAL Gérance.
- Consolider dans le déploiement des critères ESG la vérification et la qualité des données collectées
- Formaliser un processus de caractérisation et cotation des risques et opportunités ESG
- Analyser la possibilité de mettre en place un processus de calcul des impacts financiers des risques et opportunités ESG identifiées
- Analyser l'opportunité d'adaptation des produits et services afin de maîtriser les risques financiers et extra-financiers identifiés

Horizon : 2027

L'approche ESG de FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans un cadre pragmatique. Elle est par essence progressive dans un contexte de marché compliqué.