

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

Oui

Non

Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___%

- dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social** : ___%

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)

et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables

- ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- avec un objectif social
- Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**.

QUELLES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES SONT PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE promeut trois caractéristiques environnementales et sociales, qui sont les suivantes :

- 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.).
- 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 ;
- Contribuer au développement d'une société vertueuse en tenant compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance

Aucun indice de référence n'a été désigné.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

S'agissant la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, les indicateurs de suivi de la performance ESG des actifs sont les suivants :

ENVIRONNEMENT :

- Consommations énergétiques moyennes (kWhEF/m²/an)
- Émissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO₂eq/m²/an)
- Consommations en eau (m³/m².an)

SOCIAL :

- Indicateur composite sur la Mobilité
 - Part des actifs ayant 5 ou plus de lignes de transports à moins de 500m
 - Part des actifs possédant un dispositif de local vélo
 - Part des actifs ayant une piste cyclable à proximité
- Indicateur composite sur les Services Rendus aux Occupants de l'immeuble
 - Part des actifs ayant au moins un service de santé à proximité
 - Part des actifs ayant 4 services ou plus (ex : alimentation, loisirs) à moins de 10 minutes à pied
 - Part des actifs hébergeant une activité socialement utile

GOVERNANCE :

- Part des actifs ayant une majorité de prestataires d'immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG ou disposant d'une politique ESG formalisée
- Part des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales que promeut la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel des caractéristiques et de la notation ESG permettant notamment de faire état de l'évolution de la performance ESG au regard des objectifs fixés et d'adapter les plans d'amélioration si nécessaire.

Les actifs sous gestion sont réévalués une fois par an au cours du quatrième trimestre :

- Pour les actifs ne faisant pas l'objet d'un plan d'amélioration : 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 plan afin de retrouver sa note initiale.
- Les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration 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 plan d'amélioration, 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 plan d'amélioration, et selon la bonne justification de cette différence, l'actif fera l'objet d'un nouveau plan d'amélioration ou sera arbitré.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Non applicable.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si les produits financiers sont conformes aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?
Description détaillée :

Non applicable.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

CE PRODUIT FINANCIER PREND-IL EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

- Oui, _____
 Non

QUELLE EST LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUIVIE PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE est une SCPI investie en France et en Europe, principalement, à hauteur de 70% minimum, dans la classe d'actifs dédiés à la santé et au bien-être tels que les résidences-services seniors, établissements de soins, cabinets médicaux, pharmacies, laboratoires ainsi que tous lieux dédiés au bien-être, aux soins à la personne, au sport, à la nutrition, etc. et, accessoirement, dans la limite de 30%, en locaux de bureaux et de commerce ainsi que dans d'autres secteurs d'activité en fonction des opportunités d'investissement qui se présentent.

La SCPI intègre les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa prise de décision d'investissement en adoptant une approche en « amélioration de note » (best-in-progress). En effet, la stratégie développée pour la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE consiste à investir dans des actifs immobiliers possédant un potentiel d'amélioration de la performance ESG avec l'engagement de maintenir ou d'améliorer cette performance en l'amenant, grâce à un plan d'amélioration prédéfini, au-dessus de la note seuil fixée à 64/100 ou vers une amélioration significative (+20pts a minima).

Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

La SCPI PIERRE EXPANSION a mis en place une grille d'analyse préinvestissement des risques et opportunités ESG des actifs immobiliers. Cet outil est systématiquement appliqué lors de la sélection d'actifs immobiliers et fait l'objet d'un suivi en gestion afin de s'assurer du maintien ou de l'amélioration de la performance ESG sur ces thématiques.

Cette grille s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance et comprend 21 indicateurs :

ENVIRONNEMENT :

- Energie
 - Consommations énergétiques (kWhEF/m²/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 (kgCO₂eq/m²/an)
- Gestion de l'eau
 - Consommation d'eau m³/m²/an,

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

- 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,

SOCIAL :

- Mobilité
 - Nombre de moyens de transports à moins de 500m (métro, 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 pieds (moins de 10 minutes à pieds) de commodités pour le locataire
 - Proximité de services de santé (moins de 10 minutes à pied)
- Services rendus à la communauté
 - Présence d'activités socialement utiles au voisinage

GOUVERNANCE :

- Certification
 - L'immeuble a-t-il un label environnemental ou social ? (Breem 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)
 - 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

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE investira exclusivement dans des actifs immobiliers ayant obtenus a minima de 30/100.

Par ailleurs, La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE s'engage à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852 dit "Taxonomie européenne".

Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Il n'existe pas de taux d'engagement minimal pour réduire la portée des investissements engagés avant l'application de cette stratégie d'investissement.

Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de vigilance accrue visant à se prémunir contre toute exposition à des risques potentiels (financiers, réputationnels, opérationnels et climatiques). Ce faisant, la Société de Gestion reste attentive à tout type de mauvaises pressions sur ses locataires potentiels ou existants. FIDUCIAL Gérance s'appuie sur deux listes :

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

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

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

Au niveau de la SCPI, un guide de bonnes pratiques est envoyé à l'ensemble des locataires afin de leur permettre d'améliorer leur performance environnementale. Par son biais, les locataires peuvent identifier les gestes responsables à adopter et relatifs aux consommations énergétiques, en eau, à la gestion des déchets, du chauffage et de la climatisation. Ce guide suggère également le recours à des contrats d'électricité verte, permettant de soutenir la production d'énergies renouvelables et de limiter l'impact sur le réchauffement climatique par le recours aux énergies fossiles.

De plus, la SCPI intègre dans ses nouveaux baux commerciaux deux types de clauses ESG :

- Celles qui visent à inciter les locataires à respecter les enjeux ESG liées aux thématiques environnementales ;
- Celles dont l'objectif est d'inviter les locataires à communiquer leurs informations relatives aux consommations énergétiques, aux émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'au volume et au recyclage des déchets générés.

De cette manière, Fiducial Gérance bénéficie des données nécessaires et indispensables au calcul des performances ESG de son parc immobilier.

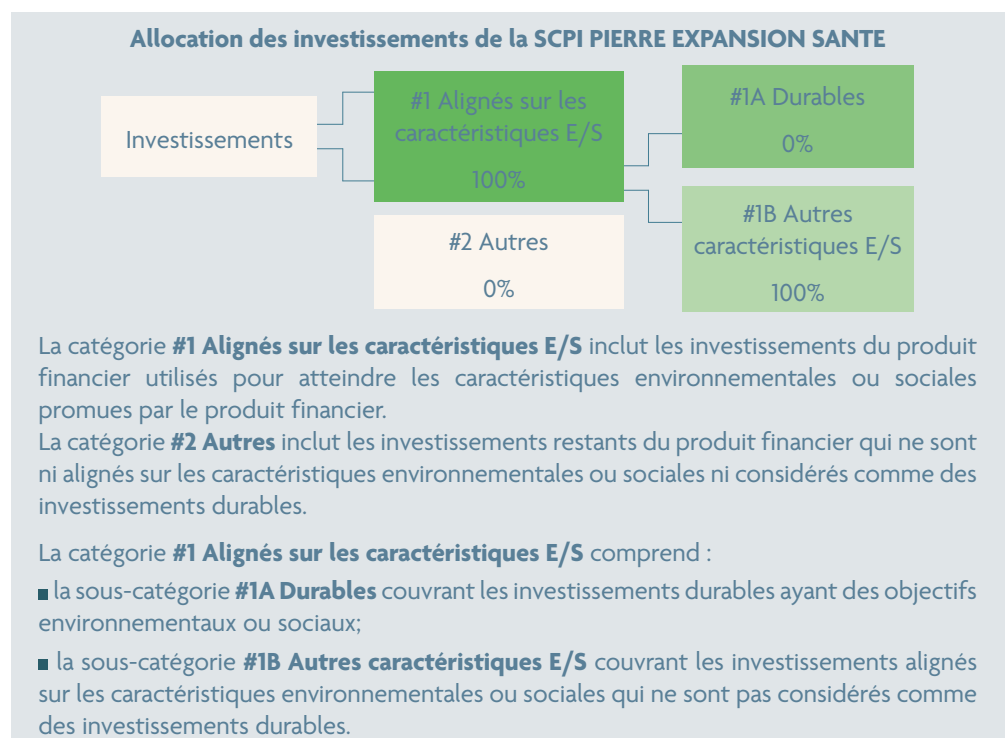
Enfin, la Charte Fournisseur définie par FIDUCIAL Gérance est signée par l'ensemble des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier.

La Charte Fournisseur recense 5 engagements fondamentaux :

1. Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
2. Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,
3. Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
4. Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre,
5. Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

QUELLE EST L'ALLOCATION DES ACTIFS PRÉVUE POUR CE PRODUIT FINANCIER ?

Fiducial Gérance s'engage à suivre les caractéristiques E/S définies ci-dessus pour 100% du portefeuille de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE.



L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035.

En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE n'utilise pas de produits dérivés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu'elle promet.

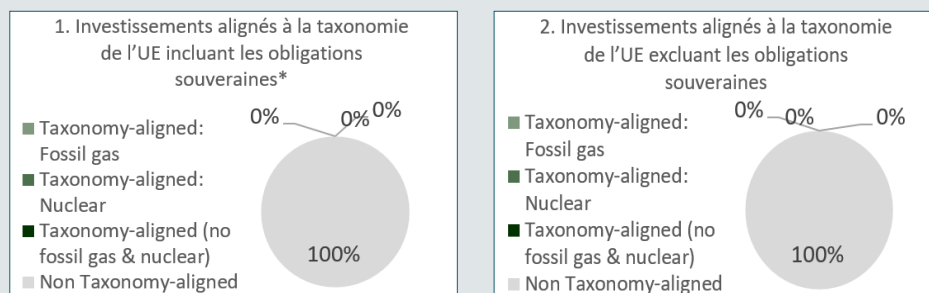
DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL SONT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE ne s'engage pas à réaliser des investissements durables.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ? 5⁽¹⁾

- Oui :
- Dans le gaz fossile
 - Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI NE SONT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9.

L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés est ainsi de 0%.

Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI NE SONT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les

⁽¹⁾ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9. L'alignement minimum sur la taxonomie des investissements réalisés est ainsi de 0%.

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Non applicable.

QUELS SONT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « #2 AUTRES », QUELLE EST LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUENT-ELLES À EUX ?

La SCPI ne réalise pas d'investissements qui ne seraient pas alignés aux caractéristiques environnementales et sociales promues.

UN INDICE SPÉCIFIQUE A-T-IL ÉTÉ DÉSIGNÉ COMME INDICE DE RÉFÉRENCE POUR DÉTERMINER SI CE PRODUIT FINANCIER EST ALIGNÉ SUR LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES QU'IL PROMeut ?

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE ne désigne pas d'indices de référence pour déterminer l'alignement sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'elle promeut.

Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Non applicable.

Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti?

Non applicable.

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?

Non applicable.

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

Non applicable.

OÙ PUIS-JE TROUVER EN LIGNE DAVANTAGE D'INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AU PRODUIT ?

Des informations complémentaires concernant la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE sont disponibles sur le site internet de Fiducial Gérance : <https://www.fiducial-gerance.fr/>

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.