



Dénomination du produit : **SELECTIPIERRE 2**

Identifiant d'entité juridique : 969500JFWTWZJJ3ECY68

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 SELECTIPIERRE 2 promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité (Améliorer les consommations énergétiques et émissions de CO2 du portefeuille, limiter la consommation d'eau, maîtriser les ressources, et réduire les déchets, favoriser la biodiversité, préservations d'espaces végétalisés, etc..)
- Accompagner les locataires et les prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

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 ?

Chaque actif immobilier fait l'objet d'une part, d'une évaluation de ses performances ESG en phase de préinvestissement afin d'identifier les principaux risques et opportunités de de l'actif au regard des critères de durabilité et d'autre part, 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.

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales dont elle fait la promotion, la SCPI SELECTIPIERRE 2 retient les indicateurs 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 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 au 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 minutes à pied
 - Part des actifs ayant au moins un service de santé à moins de 10 minutes à pied

GOUVERNANCE :

- Part des actifs ayant une majorité de prestataires d'immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG
- 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 ESG

La SCPI SELECTIPIERRE 2 investira exclusivement dans des actifs immobiliers ayant obtenues 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".

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.

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 :

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.

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.

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.

Non applicable.

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 SELECTIPIERRE 2 est une SCPI d'immobilier d'entreprise investi majoritairement en bureaux prime situés à Paris – Quartier Central des Affaires (Q.C.A.), et accessoirement en commerces prime situés essentiellement à Paris.

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 SELECTIPIERRE 2 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 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 SELECTIPIERRE 2 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 28 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,
 - Mise en place de contrat d'électricité verte
- GES
 - Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO₂eq/m²/an)
- Gestion de l'eau
 - Consommation d'eau m³/m²/an,
 - Mise en place d'initiatives visant à réduire les consommations d'eau sur plus de 50% de l'actif
- Gestion des déchets
 - Mise en place de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets des occupants,
 - Locaux adaptés pour le tri et le stockage des déchets
 - Borne d'apport volontaire à moins de 500m

SOCIAL :

- Mobilité
 - Nombre de moyens de transports à moins de 500m (métro, bus, tram, RER,...)
 - Disponibilité stationnement vélo
 - Disponibilité de piste cyclable à proximité
 - Proximité de bornes de recharges pour véhicules électriques à moins de 500 m

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

- Santé et confort des occupants
 - Accessibilité aux personnes handicapés
 - Déploiement d'un questionnaire de satisfaction pour l'ensemble des locataires de l'actif
- Santé et confort des occupants
 - Accessibilité aux personnes handicapés
 - Déploiement d'un questionnaire de satisfaction pour l'ensemble des locataires de l'actif
 - Mise en place de dispositifs de sécurité sur l'actif
- Services rendus aux occupants
 - Proximité de services de restauration/alimentation (moins de 10 minutes à pied)
 - Proximité de services de loisirs (moins de 10 minutes à pied)
 - Proximité de services d'éducation (moins de 10 minutes à pied)
 - Proximité de services de santé (moins de 10 minutes à pied)
 - Connectivité (ADSL/Fibre)

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)
 - Recours à des prestataires locaux sur site
- Relations locataires, usagers et riverains
 - Sensibilisation des locataires aux thématiques ESG
 - Taux de réponse du questionnaire ESG
 - Mise en place de clauses ESG ou d'annexes vertes dans les baux
 - Politique ESG formalisée des locataires mise en place
- Résilience
 - Réalisation d'une cartographie des risques climatiques de l'actif

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.

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.

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.

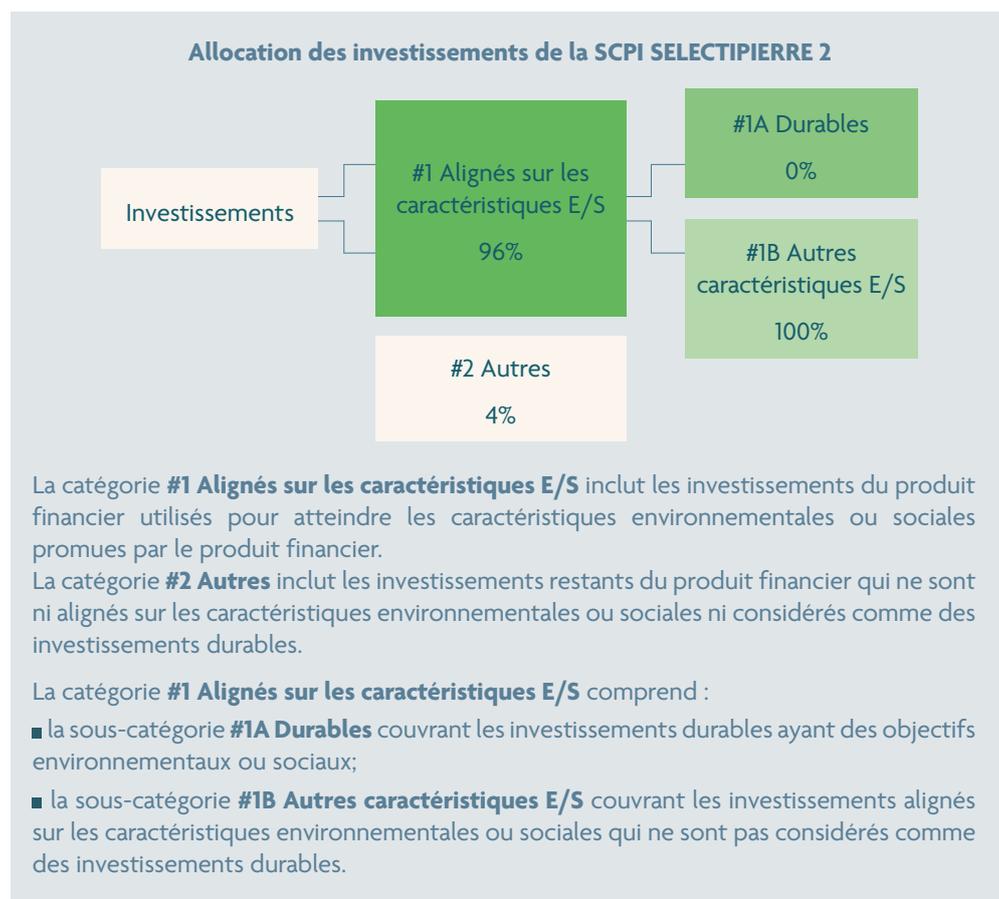
Enfin, la Charte Fournisseur définie par FIDUCIAL Gérance est signée par l'ensemble des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier.

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 SELECTIPIERRE 2.



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

La SCPI SELECTIPIERRE 2 n'utilise pas de produits dérivés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu'elle promeut.

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

La SCPI SELECTIPIERRE 2 ne s'engage pas à réaliser des investissements durables.

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.

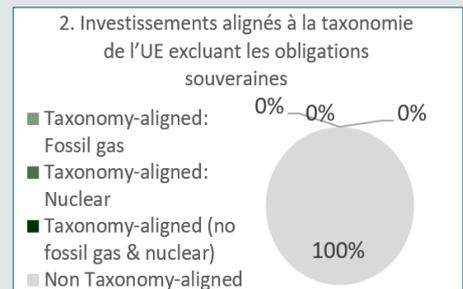
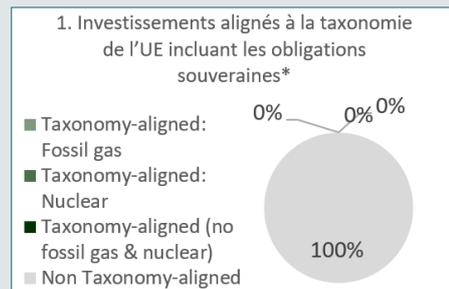
Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ? 5 ⁽¹⁾

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

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.



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 SELECTIPIERRE 2 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 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 ?

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Autres » correspondent aux investissements dans des véhicules éligibles réglementairement pour les SCPI. Des informations sont demandées quant à la prise en compte des critères extra-financiers par ces produits.

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 SELECTIPIERRE 2 ne désigne pas d'indices de référence pour déterminer l'alignement sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'elle promeut.

⁽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.

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 SELECTIPIERRE 2 sont disponibles sur le site internet de Fiducial Gérance : <https://www.fiducial-gerance.fr/>