

Historiquement, FIDUCIAL Gérance est engagée dans l'Investissement Responsable depuis plus de 40 ans à travers la gestion de 45 forêts regroupées dans 6 Groupements Forestiers (GF) et 2 Groupements Forestiers d'Investissements (GFI), totalisant près de 6 000 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

## I. DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ

### Répartition par classe d'actifs

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

- Des actifs immobiliers (**97%** - **soit 1,940 Milliard €** - des encours totaux de FIDUCIAL Gérance, dont 28% labellisés ISR),
- Des actifs forestiers (**3%** - **soit 60 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 tous nouveaux actifs.

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

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 prévoit également la labellisation ISR progressive de ses autres fonds à capital variable. Les fonds BUROBOUTIC Métropoles et FICOMMERCE Proximité seront en processus de labellisation ISR Immobilier sur le premier semestre 2024.

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).

A ce jour FIDUCIAL Gérance ne prend pas en compte les Principales Incidences Négatives en matière de durabilité (PAI), mais s'emploie à améliorer continuellement sa collecte de données ESG pour pouvoir, à terme, permettre une transparence accrue sur les thématiques couvertes par les PAI.

### Classification des fonds

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




- SCPI CAPIFORCE
- SCPI SOPRORENTE
- GFI FORECIAL

Et sont classés Article 8 :

- SCPI BOROBOUTIC Métropoles
- SCPI FICOMMERCE Proximité
- SELECTIPIERRE 2
- SCPI LOGIPIERRE 3
- SCPI PIERRE EXPANSION SANTE
- GFI FORECIAL 2

### Initiatives de place

Fiducial Gérance est membre de :

Initiative	Date d'adhésion
 <p>ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER</p>	Membre fondateur
 <p>OID Penser l'immobilier responsable</p>	10/2021
 <p>PRI Principles for Responsible Investment</p>	09/2020

A l'échelle des fonds :

Label	Fonds	Date d'adhésion
 <p>Label ISR INVESTISSEMENT • SOCIALÉMENT RESPONSABLE</p>	Pierre Expansion Santé	05/2022
 <p>Label ISR INVESTISSEMENT • SOCIALÉMENT RESPONSABLE</p>	Selectipierre 2	06/2023

## II. INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR L'ENTITÉ

### Structuration de l'équipe

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

■ **L'équipe Investissements et Arbitrages** : composée de 6 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 35 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, syndics 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 mélioratifs 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 et la SCPI SELECTIPIERRE 2, FIDUCIAL Gérance a développé un outil d'évaluation des actifs immobiliers (grilles Excel). Dans sa démarche de labellisation et pour améliorer la fiabilité des données, ces grilles Excel sont en cours d'intégration 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 environ 25% de son temps aux enjeux ESG (récupération de données, évaluations, mises en place de plan d'améliorations, etc.). Cela représente environ 9 ETP. Le taux de féminisation de l'équipe est de 69%. 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, DEEPKI.

Des ressources financières ont également été allouées notamment avec l'accompagnement d'un cabinet de conseil extérieur expert de l'investissement responsable et d'un formateur externe, expert de l'ESG immobilier. 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, une formation de 7h30 a été dispensée auprès de l'ensemble des collaborateurs en CDI sur le thème « ESG dans l'Immobilier ».

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). 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.

### Les moyens d'information des parties prenantes :

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 et SELECTIPIERRE 2 : 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-scp/nos-scp> : 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

### III. INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTITÉ

#### 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, Thierry GAIFFE 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 l'Immobilier.

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. « En tant qu'investisseur majeur, nous avons une responsabilité envers les générations futures. Nous devons apporter à nos clients et nos partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à notre société et au respect de notre environnement » déclare Thierry GAIFFE, Directeur Général de FIDUCIAL Gérance.

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 STRATÉGIE D'ENGAGEMENT AUPRÈS DES ÉMETTEURS AINSI QUE SUR SA MISE EN ŒUVRE

### Politique d'engagement

Dans le cadre des labellisations ISR de PIERRE EXPANSION SANTE et de SELECTIPIERRE 2, 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 PIERRE EXPANSION SANTE et SELECTIPIERRE 2. Le plan d'amélioration mis en place prévoit d'étendre progressivement cette politique à l'ensemble des fonds du groupe, notamment BUROBOUTIC et FICOMMERCE sur le premier semestre 2024.

L'activité de FIDUCIAL Gérance, centrée sur la gestion immobilière, ne s'y prêtant pas, le groupe n'a 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 syndic de copropriétés, sont sensibilisés et sollicités afin de faciliter la remontée de données extra-financières.

## V. INFORMATIONS RELATIVES À LA TAXONOMIE EUROPÉENNE 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.

FIDUCIAL Gérance ne dispose pas pour l'année 2023 de données suffisantes permettant de calculer l'alignement du groupe à l'objectif 1 de la taxonomie européenne. À ce titre, l'alignement est pour le moment à 0%.

La collecte, la consolidation et le calcul de l'alignement font l'objet d'un des points majeurs du plan d'amélioration, qui est en cours de déploiement.

### Part des encours exposés aux combustibles fossiles

Aucun des actifs des fonds gérés par FIDUCIAL Gérance n'est impliqué dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles. La part des encours exposés est donc de 0%.

## VI. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE PRÉVU PAR L'ACCORD DE PARIS

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

À ce jour, FIDUCIAL Gérance n'a pas encore formalisé une stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'accord de Paris. En revanche, 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 33% 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.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance a également une activité de gestion forestière. Les plans de gestion des forêts (100 % certifiés PEFC) prévoient une gestion durable de ces dernières, permettant de conserver des espaces naturels et participer à l'effort de réduction des émissions de GES.

La formalisation d'une stratégie d'alignement aux accords de Paris fait l'objet d'une section du plan d'amélioration (voir section IX).

## VII. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

### 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. 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.

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.

Durant les prochains mois, FIDUCIAL Gérance complètera le dispositif ESG par d'une part la finalisation de sa charte forestière de gestion durable et écoresponsable et, d'autre part la mise en application d'une grille « ESG » de la forêt qu'elle est en train de développer, reposant sur des critères spécifiques portant sur la préservation de la biodiversité, la protection des sols, la prévention des dépérissements, le recours à des prestataires locaux

Il est prévu à un horizon à définir de déployer sur certaines forêts l'Indice de biodiversité potentielle. 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 notre taux de certification PEFC.

Depuis 2016 les forêts sont entretenues sans glyphosate.

De plus amples mesures concernant la protection de la biodiversité sont inscrites au sein du plan d'amélioration (voir Section IX).

## VIII. INFORMATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DE CRITÈRES 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

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de gestion des risques. Celle-ci s'appuie notamment sur un comité des risques, se réunissant trimestriellement et ayant pour but de suivre les principaux indicateurs de risques, de promouvoir la prévention des risques de passer en revue les risques ou anomalies récurrents, proposer le cas échéant des mesures correctives. Les principaux risques ont été identifiés par FIDUCIAL Gérance dans une cartographie des risques.

FIDUCIAL Gérance a intégré les risques ESG dans sa cartographie des risques par deux aspects majeurs :

- L'intégration des risques de durabilité :
  - Risques physiques climatiques
  - Risques de transition climatique
  - Risques de responsabilité
- L'intégration de risques opérationnels, liés au déploiement de la démarche ESG :
  - Évaluation ESG & taux de couverture
  - Politique d'engagement
  - Plan d'amélioration des actifs

La vérification de ces risques ESG et des efforts employés pour les maîtriser sont compris dans le plan de contrôle de FIDUCIAL Gérance.

## **IX. PLAN D'AMÉLIORATION**

### **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 :

- PIERRE EXPANSION SANTE
- SELECTIPIERRE 2

La labellisation des fonds BUROBOUTIC et FICOMMERCE est prévue sur le premier semestre 2024.

#### **Objectif :**

- Mise à niveau de l'ensemble des fonds gérés par FIDUCIAL Gérance, par l'obtention progressive du label ISR Immobilier :
  - FICOMMERCE et BUROBOUTIC : premier semestre 2024.
- 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 :**

- Extension des évaluations ESG basée sur une grille adaptée au référentiel ISR Immobilier
- 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
- Labellisation progressive des fonds
- Déploiement des actions listées dans le plan d'amélioration article 29 LEC
- Convergence des grilles ESG en phase d'acquisitions vers la grille ISR Immobilier de labellisation.

**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.

**Horizon :** Déploiement de ces démarches répondant aux exigences du label ISR d'ici 2025 pour l'ensemble des SCPI à capital variable.

### **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 :**

- 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.

#### **Actions à mener :**

- Mise en place de formations et ateliers de sensibilisation (SFDR, Article 29, Label ISR, etc.).
- Nombre de formations visés par an :
  - A minima, une formation entre deux et quatre heures sera dispensée aux collaborateurs obligatoirement afin d'expliciter les obligations légales et enjeux.
  - Des formations plus spécifiques seront dispensées dans le cadre de l'obtention du label ISR Immobilier
  - Une structuration des processus pour l'obtention des labellisations de BUROBOUTIC et FICOMMERCE sera mise en place pour accompagner toute personne collaborant sur le processus.



- Mise en place d'une veille réglementaire régulière. Veille réglementaire réalisée et diffusée au fur et à mesure. Une bibliothèque réglementaire et actualisée serait à mettre en place.
- Organisation de réunions trimestrielles réunissant les ambassadeurs ESG de chaque équipe.
- Pérennité du Comité ESG qui se réunit trimestriellement.
- Le kit d'intégration FIDUCIAL Gérance s'est vu étoffé d'éléments relatifs à la démarche ESG. La charte ESG sera 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 tous les trimestres.
  - 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 :** 2024

### 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.

#### **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 :** 2024

### 4. Stratégie d'engagement

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

Cependant, pour toutes les autres SCPI, cet engagement sera formalisé dans l'ordre chronologique des labellisations. L'équipe de gestion de FIDUCIAL par ailleurs collabore étroitement depuis plusieurs années avec ses principales parties prenantes (locataires, prestataires, syndic de copropriété). L'objectif de FIDUCIAL Gérance est à terme d'étendre et formaliser la politique d'engagement à l'ensemble des fonds de la société.

#### **Objectif :**

- Formalisation de la politique d'engagement pour l'ensemble des fonds FIDUCIAL Gérance
  - Politique d'engagement ESG de la SCPI BUROBOUTIC (mise en application prévue pour le premier semestre 2024)
  - Politique d'engagement ESG de la SCPI FICOMMERCE (mise en application prévue pour le premier semestre 2024)
  - Code de transparence de la SCPI BUROBOUTIC (mise en application prévue pour 2024)
  - Code de transparence de la SCPI FICOMMERCE (mise en application prévue pour 2024)

#### **Actions à mener :**

- Mise à jour de la Charte ESG de FIDUCIAL Gérance
- Elaboration de la politique d'engagement lors de la démarche de labellisation ISR des fonds

**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 :** Déploiement de la politique d'engagement entre 2024 et 2025 pour l'ensemble des fonds à capital fixe.

## 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 au niveau de la société FIDUCIAL Gérance et du fonds FICOMMERCE

### Actions à mener :

- Calcul de l'alignement

**Impact :** Mobilisation des équipes pour améliorer la collecte de données

**Horizon :** 2025

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

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 entend déployer prochainement une analyse plus fine de l'impact de son patrimoine.

### Objectifs :

- Formaliser au niveau entité le déploiement de démarches permettant à FIDUCIAL Gérance d'orienter son patrimoine vers les objectifs de limitations du réchauffement climatique.

### Actions à mener :

- Réaliser une cartographie des DPE du patrimoine, afin d'identifier notamment les actifs les plus faibles (DPE F et G)
- Mener un état des lieux, calculer une trajectoire climatique pour chacun des fonds de FIDUCIAL Gérance à l'aide de l'outil « trajectoire carbone de DEEPI READY ».
- Formalisation d'une stratégie pour les fonds ou les actifs qui ne permettraient pas de respecter les limites fixées par les accords de Paris.
- Définition d'objectifs de réduction sur les émissions pilotables
- Création de plans d'améliorations individuelles pour atteindre cette trajectoire de réduction

**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.)

**Horizon :** 2025

## 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 :

- Formalisation d'une démarche de protection de la biodiversité pour les fonds forestiers de FIDUCIAL Gérance
- Les encours forestiers représentent 60M€.

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.
- Calcul du coefficient de biotope pour l'ensemble du patrimoine
- FIDUCIAL Gérance s'engage 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.

#### 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 :** 2024

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