FIDUCIAL GERANCE

CODE DE TRANSPARENCE

SCPI PIERRE EXPANSION SANTE

VERSION AFNOR

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DU CODE DE TRANSPARENCE 2
A. Préambule 2
B. Conformité au Code de Transparence 3
II. LISTE DU FONDS CONCERNE PAR CE CODE DE TRANSPARENCE 3
III. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION 4
A. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code ? 4
B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ? 4
C. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? 5
D. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ? 5
E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? 6
F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ? 6
G. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ? 7
H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ? 7
I. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarché ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ? 7
J. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ? 7
IV. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS AVEC UNE DEMARCHE ISR PRESENTEE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE 7
A. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ? 7
B. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ? 8
C. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ? 9
D. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ? 10
E. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation…) ? 10
F. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ? 11
V. PROCESSUS DE GESTION 11
A. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 11

VERSION AFNOR

B. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 12
C. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir 12
D. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? 12
E. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ? 12
F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? 12
VI. CONTROLE ESG 13
A. Quelles sont les procédures de contrôle internes et / ou externes mise en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ? 13
VII. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG 13
A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ? 13
B. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds 14
C. Quels sont les supports média permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ? 14
D. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? 14

VERSION AFNOR

I. PRESENTATION DU CODE DE TRANSPARENCE

Le présent Code de Transparence est adapté du Code de Transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public géré par des sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIM.

A. Préambule

Le label ISR :

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte des critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Les SCPI et FCPI sont éligibles au label ISR depuis 2020.

Un label d'Etat :

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel), et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

Une certification externe :

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Une référence en Europe :

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Les valeurs ajoutées du label ISR sont :

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR ;
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

Ce code de transparence a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ;
- Contribuer au renforcement d'une autorégulation plus proactive favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Principe directeur :

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

B. Conformité au Code de Transparence

II. LISTE DU FONDS CONCERNE PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

SCPI PIERRE EXPANSION SANTE

III. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION

A. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code ?

FIDUCIAL Gérance est une société de gestion indépendante spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers et Groupements Forestiers depuis plus de 35ans, FIDUCIAL Gérance est une filiale à 100% du Groupe FIDUCIAL.

Pionnière dans les SCPI de bureaux, FIDUCIAL Gérance l'est également depuis les années 80 dans le secteur des commerces et des résidences gérées.

FIDUCIAL Gérance est agréée par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille depuis 2008, et en tant que société de gestion de Fonds d'Investissements Alternatifs, au titre de la Directive AIFM depuis le 30 juin 2014.

B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

En 2020, Fiducial Gérance adhère aux Principes pour l'Investissement Responsable, tels que définis par l'Organisation des Nations Unis (UN-PRI). Cette initiative vient traduire de réelles convictions. En effet, en tant qu'acteur majeur dans la gestion des actifs immobiliers et forestiers, Fiducial Gérance a pleinement conscience de la montée des préoccupations environnementales et sociales et a à cœur d'inscrire sa démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

En outre et pour répondre à sa responsabilité sociétale, la société a développé et formalisé une politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable[1] dans son processus de gestion. Sa politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés par la société, à savoir :

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

La politique ESG de Fiducial Gérance est composée de quatre dimensions :

1. **L'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance** (ESG) dans les décisions d'investissement et de gestion. Cette prise en compte intervient en phase d'acquisition et lors d'un suivi annuel faisant ainsi état de la maturité des actifs immobiliers de Fiducial Gérance ;
2. La mise en place **d'actions d'engagement** afin d'inciter les locataires et prestataires externes à adopter de bonnes pratiques en matière de RSE ;

[1] Le **développement durable** est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs », citation de Mme Gro Harlem Brundtland, Premier Ministre norvégien (1987). En 1992, le Sommet de la Terre à Rio, tenu sous l'égide des Nations unies, officialise la notion de développement durable et celle des trois piliers (économie/écologie/social) : un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.

VERSION AFNOR

3. L'intégration des principaux **risques en matière de durabilité**[2] dans le but de prévenir toute incidence négative[3], réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement ;
4. La mise en place d'une **politique de vigilance** qui vise d'une part à se prémunir contre toute exposition à des risques réputationnels, opérationnels, financiers et climatiques et d'autre part à exclure les dossiers de demande de location qui ne correspondraient pas aux valeurs de la société.

Enfin, Fiducial Gérance a souhaité s'inscrire dans une démarche globale et a ainsi développé une politique ESG alignée avec sa démarche interne. Cette dernière s'articule autour des thématiques suivantes :

- Gouvernance ;
- Relations avec les acteurs de son écosystème ;
- Gestion environnementale ;

Gestion des ressources humaines.

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

Fiducial Gérance a formalisé sa démarche d'investisseur responsable dans une charte ESG, disponible sur le site internet de la société de gestion (*à venir*). Cette dernière s'applique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

Par ailleurs, des actions d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés ont été identifiées et formalisées dans une politique d'engagement disponible elle aussi sur le site internet de Fiducial Gérance (*à venir*).

D. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Fiducial Gérance s'est inscrite dans une démarche Best In Progress forte et engageante, notamment au travers de sa Charte ESG dont les trois axes de développement sont les suivants :

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

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

VERSION AFNOR

[2] Le **risque de durabilité** correspond à un évènement ou une condition environnementale, sociale ou relative à la gouvernance qui, si elle se vérifie, pourrait causer un impact négatif potentiel ou réel sur la valeur de l'investissement.

[3] Une **incidence négative en matière de durabilité** est un impact négatif des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, à savoir les sujets qui concernent l'environnement, la société, la gouvernance, les droits humains, la lutte contre la corruption et la lutte contre le blanchiment d'argent.

E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Toutes les équipes de la société de gestion contribuent à l'application des principes d'investissement responsable à leur niveau.

Par ailleurs, la société de gestion a nommé un « ambassadeur ESG » **par service,** dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer.

Enfin, le service Investissements & Arbitrages et le service Gestion sont particulièrement impliqués en raison de leur gestion quotidienne sur le fonds Pierre Expansion, mais aussi de leur rôle dans le déploiement des grilles ESG à l'ensemble des fonds de la société de gestion.

F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

La société de gestion a recours aussi bien à des moyens internes qu'externes afin de mener à bien l'analyse ESG de son patrimoine.

En premier lieu, la société est accompagnée depuis 2020 par un cabinet de conseil spécialisé afin de (i) définir et instaurer la Charte ESG de l'entreprise, (ii) accompagner la société dans sa démarche de labellisation ISR de sa SCPI PIERRE EXPANSION SANTE et (iii) de challenger et de s'assurer de l'objectivité et de la pertinence des outils développés en interne.

Effectivement, plusieurs outils ont été élaborés en collaboration avec l'ensemble des services afin de s'assurer de la pertinence et de la fiabilité de ces derniers :

- La grille ESG a été le premier outil permettant d'évaluer les actifs à l'acquisition, quelle que soit la SCPI allouée, et de s'assurer de leur adéquation avec notre démarche best-in-progress. Progressivement, l'ensemble des actifs sous gestion seront évalués au travers de cette grille de 75 critères. A ce titre, l'intégration des grilles sur la plateforme numérique en ligne *Deepki Ready* permettra à chaque gestion de mener l'évaluation ESG des actifs de son périmètre, de réaliser les actions améliorative adaptées et d'en suivre les évolutions en temps réel.

- La société de gestion dispose également de la grille ISR propre aux actifs de PIERRE EXPANSION SANTE. L'ensemble des actifs de la SCPI, à l'acquisition mais également sous gestion, font l'objet d'une évaluation au travers de cet outil. La grille ISR fera, à l'instar de la grille ESG, l'objet d'une intégration sur la plateforme numérique en ligne pour en faciliter son accès et d'assurer un suivi efficace des plans d'améliorations formalisés.

Par ailleurs, les équipes d'investissements et de gestion notamment bénéficieront de formations régulières par des organismes spécialisés de manière à appréhender justement les questions ESG et à se tenir informés des dernières évolutions en la matière.

VERSION AFNOR

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

G. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?

En tant que membre actif du conseil d'administration de l'ASPIM, membre de l'OID et signataire des PRI, Fiducial Gérance est fortement impliquée au sein de divers groupes de travail afin de contribuer au développement des problématiques ESG propres à l'immobilier.

H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE avait une capitalisation au 31/12/2021 :

- **64.100.000 €** *(arrondis au K€).*
- Encours faisant l'objet d'une démarche ISR : **63.000.000 €** *(arrondis au K€).*

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

Encours total de FIDUCIAL Gérance au 31/12/2021 : **1.842.500.000 €** *(arrondis au K€).*
Encours total ISR SCPI PIERRE EXPANSION SANTE à Janvier 2022 : **64.100.000 €** *(arrondis au K€).*
Pourcentage des actifs avec une démarché ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion : **3,50%.**

A noter que la capitalisation des groupements forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance n'est pas pris en compte dans les chiffres ci-dessus.

J. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

A ce jour, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE est le seul véhicule géré par FIDUCIAL Gérance avec une démarche ISR ouvert au public. Cependant, nous envisageons d'ores et déjà d'intégrer à nos autres SCPI une démarche ISR.

IV. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS AVEC UNE DEMARCHE ISR PRESENTEE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

A. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

La démarche d'investissement responsable relative à la SCPI Pierre Expansion Santé a été définie à l'aune des engagements pris par Fiducial Gérance dans le cadre de sa politique ESG, à savoir :

- Contribuer au développement des territoires ;

VERSION AFNOR

- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ;
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

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

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

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

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

- **L'équipe acquisition**, composée de 5 collaborateurs, se charge de collecter, en phase de pré acquisition, les indicateurs ESG qui viennent composer les questionnaires ESG et ISR de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs. Cette dernière sera discutée lors des comités d'investissement. En cas de note ESG inférieure à 50/100, l'actif évalué ne sera pas acquis.

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

Dans le cadre de la mise en place de sa démarche ISR pour la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, Fiducial Gérance a développé un outil d'évaluation ESG (xls) des actifs immobiliers. Cet outil a vocation à être intégré 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.

VERSION AFNOR

Enfin, la société a mis en place un partenariat avec Deepki qui se chargera de collecter les données énergétiques auprès des locataires pour l'ensemble des actifs de son parc, qu'ils soient soumis au Décret tertiaire ou non.

C. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

REFERENTIEL GENERIQUE ISR SCPI PIERRE EXPANSION SANTE	Coef. Thèm. Coef. Indic.	Coef. Pilier
ENVIRONNEMENT	**100,00%**	**40,00%**
Energie*	**30,00%**	
Consommations énergétiques (kWhEF/m²/an)*	15,00%	
Mise en place de dispositifs visant à économiser l'énergie sur plus de 50% de l'actif	15,00%	
GES*	**15,00%**	
Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO2eq/m²/an)*	**15,00%**	
Gestion de l'eau	**35,00%**	
Consommation d'eau m3/m²/an	15,00%	
Mise en place d'initiatives visant à réduire les consommations d'eau sur plus de 50% de l'actif Si oui décrire en commentaire les initiatives	20,00%	
Gestion des déchets	**20,00%**	
Mise en place de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets des occupants	**20,00%**	
SOCIAL	**100,00%**	**40,00%**
Mobilité*	**35,00%**	
Nombre de moyens de transports à moins à moins de 500m *(bus, tram, RER, …)*	**20,00%**	
Disponibilité stationnement vélo	5,00%	
Disponibilité de piste cyclable à proximité	10,00%	
Santé et confort des occupants*	**20,00%**	
Accessibilité aux personnes handicapés	10,00%	
Déploiement d'un questionnaire de satisfaction pour l'ensemble des locataires de l'actif	10,00%	
Sécurité des occupants	**10,00%**	
Mise en place de dispositifs de sécurité sur l'actif	10,00%	
Services rendus aux occupants	**25,00%**	
Accessibilité à pied *(moins de 10min à pied)* de commodités pour le locataire ? *(Ex: Restauration, alimentation, activités sportives, espaces verts)*	15,00%	
Proximité de services de santés *(moins de 10min à pieds)* ?	10,00%	
Services rendus à la communauté	**10,00%**	
Présence d'activités socialement utiles au voisinage	10,00%	
GOUVERNANCE	**100,00%**	**20,00%**
Certification	**10,00%**	
L'immeuble a-t-il un label environnemental ou social ? *(Breeam pour le neuf, BBC, HQE, LEED, BREEAM, Well Wiredscore, Osmoz…)*	10,00%	
Gestion de la chaîne d'approvisionnement (Property manager, etc.)*	**30,00%**	
Part de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG ou disposant d'une politique ESG formalisée *(Clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2…)*	**20,00%**	
Travaux couverts par une charte chantier responsable/Basse nuisance ?	**10,00%**	

Relations locataires, usagers et riverains	**35,00%**
Sensibilisation des locataires aux thématiques ESG	20,00%
Mise en place de clauses ESG ou d'annexes vertes dans les baux	15,00%
Résilience	**25,00%**
Réalisation d'une cartographie des risques climatiques de l'actif	25,00%

D. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

Les principaux critères liés aux changements climatiques pris en compte par le fonds sont ceux de la plateforme TALOEN développée par l'OID :

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

Tout actif détenu par le fonds est soumis à analyse sur ladite plateforme afin d'avoir une cartographie précise des expositions aux territoires dont le changement climatique est le plus à risque.

E. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation…) ?

Le référentiel ISR de PIERRE EXPANSION SANTE repose sur un système d'indicateurs dont il résulte une note de 0/100 à 100/100. Chaque indicateur compose une sous-thématique, elle-même pondérée au sein du pilier auquel elle se rattache. *Par exemple : l'indicateur des consommations énergétiques (kWhEF/m²/an) compte pour 15% de la thématique Energie comptant pour 30% du Pilier Environnement comptant pour 40% de la note ESG de l'actif analysé.*

Le squelette du référentiel ISR de PIERRE EXPANSION SANTE figure en question IV.C.

Ainsi, il existe 21 indicateurs regroupés en 13 thématiques formant les trois piliers E S et G.
La note de chaque pilier est pondérée de la manière suivante : E = 40% ; S = 40% et G = 20%.
Le choix de ces coefficients résulte pour :

- Le Pilier Environnement pondéré à 40% : de la volonté de la société de gestion de mettre en avant les qualités intrinsèques du patrimoine de PIERRE EXPANSION SANTE, notamment au travers de ses bonnes performances dans le pilier Social.
- Le Pilier Social pondéré est pondéré à 40% également pour mettre en avant les bonnes performances intrinsèques des actifs de PIERRE EXPANSION SANTE (notamment desserte en transports en commun, présence abondante des commodités pour les locataires/utilisateurs, etc.)
- Le Pilier Gouvernance est pondéré à 20% en raison de la forte dépendance de la politique ESG propre du locataire.

Une note seuil a été identifiée et correspond à la performance ESG moyenne devant être visée par tout actif intégrant le fonds, si son évaluation ESG initiale est inférieure à cette note seuil.

VERSION AFNOR

F. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

La révision de l'évaluation ESG est annuelle. Cependant, en cas de changement majeur (changement d'activité, de locataire, etc.) pouvant affecter la note ESG, une mise à jour spontanée a lieu.

V. PROCESSUS DE GESTION

A. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Pour les actifs à l'acquisition :

Au stade de l'acquisition, l'analyse et l'évaluation ESG des actifs immobiliers reposent sur 3 étapes, jalonnées par la disponibilité des informations :

- **Etape 1** : Au stade de présentation de l'actif immobilier au Comité d'Investissements, une première analyse ESG est réalisée par le service Investissements & Arbitrages. Tout actif dont le potentiel ESG se révèle insuffisant pour atteindre à terme (sous 3 ans) la note minimale est écarté.

- **Etape 2** : En phase de due-diligence, une seconde analyse ESG de l'actif est réalisée. Les informations nouvellement obtenues ne doivent pas remettre en cause le potentiel ESG suffisant de l'actif. Un plan d'actions formalisé (PAF) est réalisé si nécessaire.

- **Etape 3** : Lors de la réunion de passation du dossier d'acquisition entre le service Investissements & Arbitrages et le service Gestion, l'évaluation ESG de l'actif immobilier est vérifiée. Le plan d'amélioration formalisé, le cas échéant, est discuté puis adopté pour une période de 3 ans.

Pour les actifs sous gestion :

De manière générale, les actifs sous gestion sont réévalués une fois par an au cours du quatrième trimestre. Les actifs faisant l'objet d'un PAF doivent être distingués de ceux qui n'en font pas l'objet :

- Les actifs faisant l'objet d'un PAF doivent démontrer une progression de leur note conformément au plan défini l'année N. Dans le cas contraire, la déviation des objectifs doit être justifiée. Au terme des 3 ans, si l'actif voit sa note ESG correspondre à la note cible du PAF, l'objectif est le maintien de la nouvelle note ESG obtenue. Dans le cas contraire, selon l'importance constatée entre la note ESG N+3 et la note cible du PAF, et selon la bonne justification de cette différence, l'actif fera l'objet d'un nouveau PAF ou sera arbitré.

- Les actifs ne faisant pas l'objet d'un PAF sont réévalués chaque année. Leur note doit être égale ou supérieure à leur note de l'année précédente. Dans le cas contraire, l'actif immobilier fera l'objet d'un PAF afin de retrouver sa note initiale.

VERSION AFNOR

Durant cette période, l'équipe de gestion immobilière se charge donc :

- De collecter les informations auprès des différentes parties prenantes ;
- De procéder à la mise à jour des notes ISR afin de constater les évolutions avec les notes des années précédentes comme décrit précédemment
- De s'assurer que les deux indicateurs suivis aient obtenu un meilleur résultat que le benchmark.

En cas de non atteinte de la note ISR cible et dans la mesure où le plan d'amélioration a été élaboré il y a plus de trois ans, Fiducial Gérance se réserve le droit de céder l'actif.

B. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Chaque actif de la SCPI, qu'il soit en phase de pré-investissement ou post-investissement, font l'objet d'une analyse précise grâce à l'outil BatAdapt conçu par l'OID. Concernant les premiers, nous privilégions les territoires où l'évolution climatique ne présente pas de risque excessif.
De plus, et dans la mesure du possible, nous privilégions les acquisitions d'actifs neufs ou récents dont les normes techniques et thermiques permettent une meilleure prévention des évolutions climatiques.

C. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir

Les actifs ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG dans le portefeuille sont exclus du périmètre ESG et ne contribuent pas à la notation du fonds. Ces actifs exclus du périmètre répondent à l'un ou l'autre des cas de figure suivants :

- Les actifs dont l'arbitrage a été décidé (inscription au plan d'arbitrage annuel) ;
- Les actifs nouvellement acquis ou les actifs neufs durant leur première année de détention si les données réunies sont insuffisantes pour une analyse complète ;

Le fonds peut détenir jusqu'à 10% maximum d'actifs exclus du périmètre ESG de son encours total. A date, les actifs exclus de l'analyse ESG représentent 1.75% de l'encours du fonds.

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

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

E. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Non.

F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Non.

VERSION AFNOR

VI. CONTROLE ESG

A. Quelles sont les procédures de contrôle internes et / ou externes mise en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques de FIDUCIAL Gérance répond à une organisation selon deux niveaux de contrôles : les contrôles de premier niveau et les contrôles de second niveau.

Le premier niveau de contrôle est placé sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles sur les opérations relevant de leurs domaines de responsabilités. La description de ces contrôles figure dans le corpus des procédures de la société de gestion actualisées de manière régulière.

Le contrôle permanent de 2e niveau, ainsi que la fonction de conformité, relève de la responsabilité du Responsable Conformité et Contrôle interne. Le rôle de contrôle de second niveau consiste à s'assurer de l'efficacité des contrôles opérés en premier niveau et réaliser ses propres vérifications selon un plan de contrôle annuel, lui-même adossé à une cartographie des risques opérationnels et de non-conformité.

Les contrôles en premier niveau du respect et de la conformité des activités en regard des règles ESG pour la gestion du fonds relèvent de la responsabilité des équipes d'acquisition et de gestion de Fiducial Gérance :

- contrôles en phase de suivi de l'évaluation ESG et du taux de couverture ;
- contrôle du respect des contraintes et des engagements pris dans le cadre du label ISR Immobilier (qualification de l'information, maintien de la performance ESG en regard des attendus et standards définis pour le fonds géré) ;
- contrôle et suivi de la politique d'engagement et du plan d'amélioration.

La description des contrôles de second niveau sont inscrits dans le plan de contrôle annuel, la typologie des risques inhérents à ces activités a été intégrée dans la cartographie des risques de Fiducial Gérance réactualisée.

VII. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La qualité ESG du fonds repose sur une pluralité d'indicateurs s'appliquant à double niveau :

- Au niveau de l'actif immobilier : permettant d'avoir une évaluation instantanée des performances ESG des actifs, mais également de prendre les décisions de gestion les plus efficaces afin de répondre à notre approche Best in Progress.
- Au niveau de la SCPI, la note ESG globale du fonds permet de suivre l'efficacité de nos plans d'actions par actif et de justifier notre politique Best in Progress sur chaque pilier E, S et G.

VERSION AFNOR

B. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds

FIDUCIAL Gérance a sélectionné les 8 indicateurs de performance ci-dessous.

- Consommations énergétiques moyennes (kWhEF/m²/an)
- Emissions de Gaz à Effet de Serre moyennes (kgCO2eq/m²/an)
- Consommations en eau moyennes (m3/m2/an)
- Indicateur composite sur la mobilité
  - Part des actifs ayant 5 lignes de transport ou plus à moins de 500m
  - Part des actifs possédant un dispositif de stockage vélo
  - Part des actifs ayant une piste cyclable à proximité
- Indicateur composite sur les services rendus aux occupants
  - Part des actifs ayant au moins un service de santé à proximité
  - Part des actifs ayant 4 services ou plus (ex : alimentations, loisirs) à moins de 10 min à pied
- Part des actifs hébergeant une activité socialement utile au voisinage
- Part des actifs ayant une majorité de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG ou disposant d'une politique ESG formalisée (Clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2…)
- Part des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG

Ces indicateurs ont pour objectif pour mesurer précisément les résultats de la politique ESG appliquée à PIERRE EXPANSION SANTE. Ils feront l'objet d'un reporting annuel et seront communiqués aux investisseurs et publiés sur les différents canaux mis à leur disposition.

C. Quels sont les supports média permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ?

Les investisseurs peuvent retrouver l'ensemble des informations de gestion extra-financière du fonds sur le site internet de FIDUCIAL Gérance ainsi que sur les rapports annuels de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE.
https://www.fiducial-gerance.fr/Nos-SCPI/SCPI-PIERRE-EXPANSION-Sante

D. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

FIDUCIAL Gérance publie les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds sur son site internet et dans les rapports annuels de la SCPI.
https://www.fiducial-gerance.fr/Nos-SCPI/SCPI-PIERRE-EXPANSION-Sante

VERSION AFNOR