vendôme régions

Code de transparence

Mise à jour : novembre 2023.

I. Liste des fonds concernés par le Code de transparence

La SCPI Vendôme Régions est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 811 849 231 et agréée par l'AMF le 29 mars 2018 (visa n°18-04).
La SCPI Vendôme Régions adopte une stratégie *best in progress*.

II. Données générales sur la Société de Gestion

a. Norma Capital, Société de Gestion de Vendôme Régions

La Société de Gestion de la SCPI Vendôme Régions est Norma Capital, SAS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 238 879 dont le siège est basé au 18/20, place de la Madeleine, 75 008 Paris.
Le site internet de la Société de Gestion est http://www.normacapital.fr, sur lequel l'ensemble des informations de la SCPI Vendôme Régions est disponible.

b. Historique et principes de la démarche ISR de Norma Capital

La Société de Gestion a suivi les travaux de l'ASPIM sur le label ISR Immobilier et a intégré les principes fondamentaux de ce label dans son ADN, tout en lui permettant de s'exprimer sur son utilité. Le résultat de ce travail a été récompensé par la labellisation de la SCPI Fair Invest au regard du label ISR Immobilier en 2020, faisant partie des premiers fonds labellisés.

Fort de son ambition ISR et de la réussite de cette première labélisation, Norma Capital souhaite proposer à ses associés une gamme de SCPI qui puisse respecte les ambitions portées par le Label ISR. En 2021, Norma Capital a également fait labelliser la SCPI Vendôme Régions, au regard du label ISR.

En 2022, à la suite de la création de la SCPI NCap Continent, Norma Capital maintient son ambition avec pour objectif de faire coïncider volonté d'investir en immobilier européen et donner du sens à l'investissement hors du territoire national. En mars 2023, Norma Capital a fait labelliser la SCPI Ncap Continent, au regard du label ISR.

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

La Société de Gestion a très tôt pris en compte la thématique de l'investissement responsable, notamment par la création d'un fonds créé à l'origine pour obtenir le label ISR Immobilier. Fort de ce retour d'expérience, la SCPI Vendôme Régions profite de l'expertise acquise par les équipes pour développer une stratégie ISR qui lui est propre.

Pour les acquisitions, la Société de Gestion se fait principalement accompagner par le cabinet BTP Consulting pour la réalisation d'audits techniques pré-acquisition. L'intervention de cette société vise à l'analyse technique des actifs immobiliers afin de valider une démarche de valorisation ESG et de notation des immeubles.

Sur le site internet de la Société de Gestion seront disponibles :

- le présent Code de transparence de la SCPI Vendôme Régions,
- la Charte d'investissement ISR du fonds,
- la Politique d'engagement de Norma Capital vis-à-vis des parties prenantes.

d. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la Société de Gestion ?

Pour Norma Capital, les questions d'environnement et d'impact sur la société sont majeures. Tous les collaborateurs sont sensibilisés aux enjeux de demain : construire un monde plus équilibré pour la planète. Cela est une nécessité et constitue un engagement fort pour la Société de Gestion et ses salariés. La Société de Gestion estime important d'agir pour une société plus inclusive et économe. Ainsi, la Société de Gestion prend plusieurs partis pour la SCPI Vendôme Régions.

- *Sur l'Environnement*

La Société de Gestion estime sur ce point spécifique que les actifs immobiliers nécessitent l'application d'une démarche d'amélioration continue. Que l'actif immobilier soit neuf ou ancien, en cœur de ville ou en périphérie, il devra toujours chercher à correspondre aux standards de marché et nécessitera donc toujours d'un plan d'amélioration continue. La connaissance du risque climatique sur les actifs immobiliers et la recherche de solutions permettant d'y répondre, la prise en compte de la mobilité douce et la production locale d'énergie renouvelable sont également intégrées aux thématiques traitées par le fonds.

La SCPI Vendôme Régions s'intéresse particulièrement à des actifs qui ont une marge de progression importante, d'autant plus favorisée par leur localisation permettant un amortissement du capital investi en travaux d'amélioration.

Le volet E (Environnement) est pondéré à **50 %** dans la note ESG de Vendôme Régions.

- *Sur le Social*

La Société de Gestion a souhaité, pour la SCPI Vendôme Régions, que l'enjeu Social puisse prendre toute sa place par rapport à la typologie d'actifs ciblée pour le fonds. Souhaitant que ce fonds puisse permettre d'accueillir une activité économique pérenne, qui garantisse de l'emploi et une croissance économique pour le territoire d'implantation, la Société de Gestion veillera à prendre en compte la proximité des services, des transports en commun, la connectivité du bâtiment…

Le volet S (Social) est pondéré à **25 %** dans la note ESG de Vendôme Régions.

- *Sur la Gouvernance*

Aujourd'hui, la réglementation impose une transparence sur de nombreuses informations aux Sociétés de Gestion. L'information reste toutefois perfectible. La SCPI Vendôme Régions souhaite s'inscrire dans une démarche la plus ouverte possible pour l'investisseur, sans que cette ouverture puisse nuire à ses intérêts. En effet, certaines informations sont à conserver pour préserver le patrimoine détenu d'une compétition de marché. Cependant, de nombreuses informations, liées notamment aux consommations et à l'impact des investissements, sont aujourd'hui nécessaires afin de permettre une réelle appréhension de son produit d'investissement.

Au-delà, les investisseurs, financiers ou immobiliers, ont, pour la Société de Gestion, la nécessité de participer à la démocratisation de bonnes pratiques. Ainsi, la SCPI Vendôme Régions fait le choix d'accompagner et sensibiliser ses locataires afin d'améliorer l'empreinte écologique de leur utilisation immobilière.

Enfin, en tant qu'acteur économique local, l'investisseur immobilier se doit d'agir pour l'amélioration des conditions de travail, et l'intégration de démarches éco responsables. L'objectif est qu'à terme, les trajets, les matières premières, le savoir-faire, se développent à des échelles de proximité.

Le volet G (Gouvernance) est pondéré à **25 %** dans la note ESG de Vendôme Régions.

e. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'Investissement Responsable de la Société de Gestion ?

La responsabilité des engagements ISR de la Société de Gestion est donnée au Président de la Société de Gestion (diplômé en gestion thermique et énergie), qui est accompagné, depuis 2021, d'un Responsable ISR à temps plein directement rattaché au Président.

De manière générale, l'ensemble des équipes de Norma Capital sont engagées pour la réussite de la stratégie ISR/ESG des fonds sous gestion.

De manière plus opérationnelle, les équipes immobilières (Investissement, Asset Management, Gestion Locative) sont impliquées dans la prise en compte des critères ESG sur les immeubles des fonds tant à l'acquisition qu'à la gestion.

Des formations et des sensibilisations ont été réalisées sur la thématique de l'ISR/ESG auprès des collaborateurs. Plus particulièrement, la Société de Gestion a pris la décision d'engager des formations spécifiques à destination de la gestion locative, de l'asset management et de l'investissement immobilier. Un plan de formation sera déterminé au cas par cas en fonction des besoins.

f. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la Société de Gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Norma Capital, s'appuie en interne sur son Responsable ISR et sur des collaborateurs formés aux enjeux de l'ISR.

Dans le cadre des acquisitions, les équipes d'investissement peuvent appuyer leur analyse avec l'aide d'auditeurs techniques en phase de Due Diligence pour compléter leur notation ESG de l'actif immobilier. Ces critères sont ceux de la grille ESG spécifique à la SCPI.

Norma Capital, se laisse la possibilité de déléguer tout ou partie de la notation ESG des actifs à un ou plusieurs partenaires en fonctions des zones géographiques ou sont implantés les actifs et réalise un contrôle des évaluations dans le cadre de sa politique de contrôle et de conformité de 1er et 2ème niveau.

Norma Capital est membre de plusieurs associations de place et peut notamment s'appuyer sur l'expertise de l'ASPIM et de l'OID (via des outils comme Taloen, Bat-Adapt et Biodi-Bat) sur les sujets en lien avec l'ESG.

g. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la Société de Gestion est-elle partie prenante ?

La Société de Gestion souscrit à l'association de promotion du label ISR Immobilier mené par l'ASPIM et est également membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et participe aux différents benchmarks comme le « Baromètre de la performance énergétique ou environnementale » ou encore le « Baromètre de l'immobilier Responsable ».

h. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la Société de Gestion gérés selon une démarche ISR ?

Le montant des encours ISR de la Société de Gestion est de 737M€ au 31.12.2022.

i. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la Société de Gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Les encours grand public de la Société de Gestion géré selon une démarche labelisé ISR est de 100% au 31.12.2022.

j. Quels sont les fonds ISR ouverts au public, gérés par la Société de Gestion ?

La Société de Gestion gère en tout trois SCPI : la SCPI Fair Invest, la SCPI Vendôme Régions et la SCPI NCap Continent.
Les troisSCPI sont labellisées ISR Immobilier depuis le 30 novembre 2020 pour la SCPI Fair Invest, le 17 novembre 2021 pour la SCPI Vendôme Régions et le 17 mars 2023 pour la SCPI Ncap Continent.

III. Données générales sur la SCPI Vendôme Régions

a. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

Vendôme Régions souhaite proposer aux épargnants un fonds qui respecte les principes de l'ISR appliqué aux territoires. Cette logique se retrouve dans une grille de notation ISR, une Politique d'engagement des parties prenantes et des engagements d'amélioration du véhicule et des actifs qui le composent par la Société de Gestion.

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

En fin d'année 2018, la Société de Gestion a réalisé un sondage auprès d'investisseurs, de locataires et du personnel de la Société de Gestion afin de donner une orientation à sa démarche ISR.
Ainsi, la société SINTEO a accompagné la Société de Gestion afin de d'établir une matrice de matérialité. En février 2019, la conclusion des travaux a permis de constituer les bases de l'orientation des indicateurs ESG pour la Société de Gestion.
Sur base de ce travail, la SCPI Vendôme Régions a déterminé une grille d'évaluation ISR composée de plusieurs indicateurs spécifiquement déterminés par la Société de Gestion.

Les moyens internes se dénombrent de la manière suivante :

- 0,1 ETP : Président de la Société de Gestion,
- 1 ETP : Responsable de l'Investissement Socialement Responsable (ISR),
- 1 ETP : Responsable Investissement,
- 1 ETP : Analyste,
- 1 ETP : Responsable de gestion,
- 0,2 ETP : Chargée de Marketing et Communication.

Les moyens externes sont composés au jour de la rédaction de ce Code de :

- deux cabinets d'audits techniques, BTP Consulting et Sinteo, responsable d'évaluer la qualité technique et environnementale des actifs et de déterminer les plans pluriannuels de travaux en vue d'améliorer la qualité des immeubles, mais aussi de fiabiliser les grilles ESG du fonds ;
- un cabinet d'audit ESG spécialisé en ISR, la société Ethiket, accompagnant la Société de Gestion dans sa démarche ISR.

Les moyens externes sont au besoin composés de sociétés d'audit spécialisées sur les enjeux technique et/ou environnementaux pour les actifs en France et/ou sur le continent européen.

La Société de Gestion a en sus sensibilisé son réseau d'apporteurs d'affaires à sa démarche ESG afin de permettre un meilleur sourcing d'opérations d'investissements correspondant à ses critères.

Enfin, la Société de Gestion a adapté sa procédure d'investissement avec une démarche d'analyse spécifique aux critères de la grille ESG de Vendôme Régions. Chaque projet d'investissement fait l'objet d'une estimation de notation ESG afin de déterminer si le seuil de note est respecté et si la Note ESG Minimale est atteignable. Ces évaluations sont présentées ensuite en comité d'investissement qui, pour Vendôme Régions, intègre une évaluation de la note ESG.

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

Les critères retenus par Vendôme Régions sont au nombre de 29, composés de la manière suivante.

- *Environnement*

Performance énergétique	Référence sectorielle : Résultat de l'OID.
Performance carbone	Référence sectorielle : Résultat de l'OID.
Tri des déchets	Référence réglementaire : La réglementation française impose de respecter le tri de 5 flux de déchets pour les immeubles produisant plus de 1 100 L/semaine. Les actifs détenus par Vendôme Régions se situent en-dessous de ses seuils, donc ne sont pas soumis à ce texte.
Certifications	Référence sectorielle : Les certifications sont des démarches volontaires non obligatoires.
Consommation d'eau	Référence sectorielle : Résultat de l'OID.
Biodiversité	Référence règlementaire : Les dispositifs listés dans ce critère ne font pas l'objet d'obligation règlementaire, ils sont volontaires.
Photovoltaïque	Référence sectorielle : L'implantation de panneaux photovoltaïque est une démarche volontaire non obligatoire.
Energies renouvelables	Référence sectorielle : L'usage d'électricité renouvelable est une démarche volontaire non obligatoire.
Système de gestion du bâtiment	Référence réglementaire : La règlementation française impose la mise en place de systèmes BACS pour les immeubles possédant certaines installations techniques de grande puissance. Les actifs détenus par Vendôme Régions se situent en-dessous de ces seuils, donc ne sont pas soumis à ce texte.
Qualité de l'air intérieur	Référence sectorielle : L'étude de la qualité de l'air d'un bâtiment est une démarche volontaire non obligatoire.

- *Social*

Restauration	Référence sectorielle : L'attractivité d'un bâtiment est améliorée en cas de proximité avec des commerces de bouche.
Services	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest | Bureaux : 86 % mettent en place des actions pour que les occupants puissent avoir accès à des services de santé et de sport.
Espace détente	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest | Bureaux : 71 % mettent

	en place des actions pour augmenter l'interaction sociale entre les occupants.
Proximité des transports en commun	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest | Bureaux : La localisation et le transport ne sont que des thématiques phares de la stratégie de construction de seulement 29 % des répondants.
Facilité d'accès aux cyclistes	Référence sectorielle : Le référentiel HQE, démarche volontaire, valorise ses actions de facilités offertes aux mobilités douces.
Bornes de recharges pour véhicules électriques	Référence sectorielle : Le référentiel HQE, démarche volontaire, valorise ses actions de facilités offertes aux mobilités électriques.
Connectivité numérique du bâtiment	Référence sectorielle : Le référentiel R2S, démarche volontaire, valorise la connectivité des bâtiments.
Pôle de compétence ou d'excellence	Référence sectorielle : L'attractivité d'un bâtiment est améliorée en cas de proximité avec des pôle de compétences ou d'excellence.
Accès à un espace vert	Référence sectorielle : L'attractivité d'un bâtiment est améliorée en cas de proximité avec des espaces verts.
Accessibilité handicapés	Référence règlementaire : Seuls les ERP[1] doivent disposer d'une accessibilité PMR[2].

- *Gouvernance*

Guide de bonnes pratiques	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest | Bureaux : 38 % des répondants n'ont pas de guide utilisateurs et seulement 25 % en ont.
Sensibilisation	Référence règlementaire : Aucune obligation règlementaire. Action de gouvernance volontaire.
Engagement des sous-traitants	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest | Bureaux : 100 % des répondants ont des critères ESG dans leurs contrats d'exploitation.
Chantier responsable	Référence sectorielle : Référentiel HQE exigeant une charte de chantier responsable.
Résilience au changement climatique	Référence sectorielle : Référentiel Bat Adapt de l'OID, démarche volontaire.
Satisfaction client	Référence règlementaire : Démarche cadrée par la norme volontaire ISO 9001.
Plateforme d'échange	Référence interne : Satisfaction client maximisée.
Transparence ESG	Référence sectorielle : Label ISR : la publication des notes ESG d'une partie des actifs est imposée.
Annexes environnementales	Référence règlementaire : Obligation de réaliser une annexe environnementale pour les baux de plus de 2 000m².

La notation globale de ces critères fait ressortir une note sur 100.
L'objectif du fonds est d'acquérir des actifs immobiliers détenant une valeur minimale de 15 et disposant d'**une note cible[3] à minima 20 points au-dessus de la note d'acquisition ou d'atteindre une note ESG minimale de 50/100**.

[1]ERP : Établissement Recevant du Public.
[2]PMR : Personne à Mobilité Réduite.
[3]Note cible : Objectif de notation sous 3 ans.

Les pondérations de ces critères sont les suivantes :

	Global	Par pilier
Performance énergétique	**7 %**	**14 %**
Performance carbone	**9 %**	**18 %**
Tri des déchets	3 %	6 %
Certifications	5 %	10 %
Consommation d'eau	5 %	10 %
Biodiversité	7 %	14 %
Photovoltaïque	6 %	12 %
Énergies renouvelables	4 %	8 %
Système de gestion du bâtiment	2 %	4 %
Qualité de l'air intérieur	2 %	4 %
Restauration	3 %	12 %
Services	4 %	16 %
Espace détente	2 %	8 %
Proximité des transports en commun	**3 %**	**12 %**
Facilité d'accès aux cyclistes	2 %	8 %
Bornes de recharges pour véhicules électriques	4 %	16 %
Connectivité numérique du bâtiment	2 %	8 %
Pôle de compétence ou d'excellence	2 %	8 %
Accès à un espace vert	1 %	4 %
Accessibilité handicapés	2 %	8 %
Guide de bonnes pratiques	2 %	8 %
Sensibilisation	5 %	20 %
Engagement des sous-traitants	**3 %**	**12 %**
Chantier responsable	2 %	8 %
Résilience au changement climatique	5 %	20 %
Satisfaction client	3 %	12 %
Plateforme d'échange	1 %	4 %
Transparence ESG	2 %	8 %
Annexes environnementales	2 %	8 %

Sont indiqués en gras les critères « obligatoires » au sens du référentiel du label qui disposent donc d'un poids relatif situé entre 10 et 30 % de chaque pilier ; chaque autre critère devant peser à maxima 30 % du pilier.

Le graphique et tableau ci-dessous positionnent les domaines E, S et G.

	Label	Vendôme Régions
Environnement	30 à 60 %	**50 %**
Social	20 à 50 %	**25 %**
Gouvernance	20 à 30 %	**25 %**

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

La Société de Gestion n'a pas la prétention de pouvoir anticiper les risques de changements climatiques. Elle intègre pour autant une logique, celle que les bouleversements climatiques sont au cœur de nombreuses menaces pour ses actifs immobiliers. Mais aussi que ses actifs immobiliers

doivent nécessairement agir pour minimiser les risques qu'intrinsèquement ils induisent sur le climat.

La Société de Gestion intègre donc plusieurs démarches.

- Une estimation des risques immédiats et extérieurs.

Via le concours des notaires et auditeurs techniques, la Société de Gestion estime si l'actif immobilier est géographiquement situé sur un secteur à risques liés aux changements climatiques.

- Une démarche d'amélioration des consommations et donc de l'empreinte énergétique des actifs.

Le fonds souhaite également instruire les locataires afin de minimiser les consommations par l'adoption de gestes éco-responsables. La Société de Gestion privilégie la prévention à l'investissement massif dans des technologies matérielles coûteuses et inefficaces si mal utilisées.

e. Quelles est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

La notation des actifs du fonds constitue le cœur de la démarche ISR. La notation de chaque actif aboutit à la notation du portefeuille d'immeubles détenus par le fonds, c'est-à-dire à la notation du fonds. Celle-ci s'effectue dans le cadre d'une grille intégrant les trois composantes ESG.

Chacune des composantes s'apprécient à partir de critères et d'indicateurs prédéfinis.

Les critères

Les critères identifient les différents aspects de la valeur ajoutée extra-financière liés à un actif immobilier. Ils doivent être :

- mesurables,
- objectifs,
- relatifs à l'immeuble,
- plus exigeants que la réglementation (possibilité de malus dans le cas contraire),
- rattachés à l'un des piliers E, S ou G,
- justifiables et documentés dans le sens du Développement Durable.

Ils peuvent donc être qualitatifs ou quantitatifs.

Chacun de ces critères fait l'objet d'une évaluation. Compilés, ces critères constituent la notation ISR de l'actif. Cette notation est principalement destinée à apprécier l'usage des immeubles ainsi que ses qualités intrinsèques.

La SCPI Vendôme Régions retient 29 critères de notation évoqués au point c) ci-dessus.

Les indicateurs

Les indicateurs sont les éléments qui, tirés ou non des critères de notation, permettent de constituer le reporting de l'activité ISR du fonds à destination des investisseurs et du labellisateur. Leur nombre est laissé libre par le label, étant précisé que 4 d'entre eux sont néanmoins imposés car considérés comme des fondamentaux du sous-jacent immobilier :

- la performance énergétique réelle (kWhEF/m^2),
- la performance carbone des actifs (kgCO2eq/m^2),
- l'accessibilité aux transports en commun (moins de 500 m),
- l'engagement ESG des sous-traitants.

La SCPI Vendôme Régions retient 8 indicateurs pour son reporting. Ces indicateurs peuvent être ou non corrélés à certains critères comme cela est précisé au point IV – b) ci-dessous.

La grille de notation

Ainsi et dans la mesure où chaque Société de Gestion peut pondérer les critères et les indicateurs, chaque fonds dispose de sa propre grille de notation. Toutefois, cette pondération est encadrée par le label et certains critères et indicateurs sont obligatoires avec une prise en compte en-deçà de laquelle il n'est pas possible de descendre. Par ailleurs, la Société de Gestion a l'obligation de justifier la pertinence et la significativité de ses choix au regard des standards, pratiques et réglementations applicables.

La grille ESG du fonds est donc l'outil fondamental dont la Société de Gestion s'est dotée.

La Société de Gestion met par ailleurs en place les outils nécessaires à l'amélioration des notes des critères et indicateurs contenus dans la grille de chaque actif ; la qualité ISR du fonds se jugeant dans sa capacité à s'améliorer sur le long terme.

C'est ainsi que chaque actif du fonds disposera, dans une approche *best in progress*, dans la durée, d'une note ESG d'origine (au moment de l'acquisition de l'actif ou pour les actifs acquis avant la mise en place de la démarche de notation ESG, la note de première évaluation), d'un plan d'amélioration ESG, d'une note ESG « à date » et d'une note ESG cible.

Chaque actif contribuera à la performance ESG du fonds, qui sera elle-même appréciée par un audit de contrôle externe par un labellisateur.

f. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

Les actifs immobiliers de Vendôme Régions sont réévalués tous les ans. Un organisme tiers indépendant (OTI) sera mandaté tous les trois ans pour confirmer l'avancement de la stratégie du fonds au regard des engagements pris.
La méthodologie de notation ESG déployée sur le fonds fera l'objet d'une révision annuelle dans le cadre d'un comité ISR ou d'une réunion dédiée à l'ISR.

IV. Processus de gestion

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

Les actifs à intégrer au portefeuille nécessitent l'atteinte d'une Note ESG Seuil de 15/100 et d'une capacité à atteindre une note cible de 20 points supérieure à la note d'acquisition au bout de 3 ans ou d'atteindre une note seuil de 50/100.
Si les actifs ne permettent pas cette marge d'amélioration estimée au moment de leur acquisition, ils ne peuvent être intégrés au portefeuille.

Pour les actifs déjà acquis en amont de la mise en place de cette démarche de notation et d'évaluation ESG, l'objectif est également d'atteindre une amélioration de 20 points de la note ESG entre la première évaluation et la note au bout de 3 ans ou d'atteindre une note seuil de 50/100.

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

Les équipes d'investissement et de gestion de la Société de Gestion adaptent leurs évaluations des actifs immobiliers au regard de leur impact environnemental et de la capacité des immeubles à se prémunir des risques liés aux changements climatiques (inondations, sècheresses, fortes chaleurs…).

c. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

L'ensemble des actifs du fonds font l'objet d'une analyse ESG. Les résultats des analyses ESG des actifs immobiliers sont présentés en comité d'investissement et de gestion.

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

Le process d'évaluation et/ou de gestion ESG du fonds n'a pas été modifié au cours de ces douze derniers mois.

e. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L3332-17-1 du Code du Travail.

f. Le fonds investit-il dans des OPC ?

Le fonds ne fait pas recours à d'autres placements que l'acquisition d'actifs immobiliers et le placement de sa trésorerie en comptes bancaires.

V. Contrôle ESG

La Société de Gestion a missionné un organisme labellisateur ISR en charge du suivi sur une période de 3 ans de la démarche ISR et du contrôle de cette dernière.
La Société de Gestion s'est aussi entourée de professionnels de l'évaluation ISR avec un cabinet d'audit technique spécialisé et amené à apprécier la concrétisation des efforts de la Société de Gestion sur son parc immobilier.
Enfin, la Société de Gestion s'engage dans une démarche de formation continue de ses équipes afin de pouvoir pratiquer un contrôle interne sur ses démarches.

VI. Mesure d'impact et reporting ESG

a. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

Le fonds est évalué au moyen d'une grille de critères permettant une notation.
En fonction de cette note, une consolidation sur la base des valeurs vénales des actifs est arrêtée. Ainsi, cette consolidation constitue la note du fonds.

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

Le label ISR Immobilier impose la publication d'au minimum 4 indicateurs tendant à la standardisation du marché ; chaque fonds détenant des actifs spécifiques à sa stratégie et par conséquent 2 typologies ne peuvent se comparer entre elles. Ces indicateurs imposés sont signalés ci-dessous en gras.

Domaine	Indicateur	Associé à un critère de notation
E	**Performance énergétique réelle (kWhEF/m²)**	*Oui*
E	**Performance carbone des actifs (kgCO_2eq/m²)**	*Oui*
E	Consommation d'eau (m³/m²)	*Oui*

E	Coefficient de biotope surfacique	*Oui*
S	**Actifs facilement accessibles en transports en commun**	*Oui*
S	Immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	*Oui*
G	**Sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG**	*Oui*
G	Locataires sensibilisés aux écogestes	*Oui*

Parmi ces indicateurs, 100 %, sont directement corrélés à un critère et illustrent donc une analyse quantitative des grilles de notation. C'est le cas, par exemple, du taux de sensibilisation des locataires aux écogestes : ce critère est valorisé dans la grille ESG et fait l'objet d'une comptabilisation globale agrégée au niveau du fonds pour constituer un indicateur de performance.

c. Quels sont les supports média qui permettent d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ?

La Société de Gestion tient à jour sur son site internet la documentation relative à la stratégie ISR du fonds et les notes ESG des actifs.
Une annexe ESG au rapport annuel est réalisée avec pour objectif d'effectuer un reporting complet à l'investisseur de la situation du fonds au regard de ses engagements ISR.

Le site internet permet ainsi la lecture :

- De la documentation pré-contractuelle (DICI, Note d'information),
- du Rapport Annuel,
- du Rapport ISR,
- de la Politique d'engagement des parties prenantes,
- du Code de transparence,
- de la Charte d'investissement.

d. La Société de Gestion publie-t-elle les résultats de sa Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Norma Capital intègre sur le site internet de la Société de Gestion une page dédiée à sa démarche ESG nommée « Nos Engagements ». Les parties prenantes de Norma Capital peuvent y retrouver en accès libre la « Politique d'Engagement des Parties Prenantes clés ».