Code de transparence

Mise à jour : novembre 2023.

I. Liste des fonds concernés par le Code de transparence

La SCPI Fair Invest est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 841 434 640 et agréée par l'AMF le 6 novembre 2018 (visa n°18-29).
La SCPI Fair Invest adopte une stratégie *best in progress*.

II. Données générales sur la Société de Gestion

a. Norma Capital, Société de Gestion de Fair Invest

La Société de Gestion de la SCPI Fair Invest 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 Fair Invest sont disponibles.

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 démarré une démarche spécifique pour la SCPI Fair Invest. Ainsi, dès fin 2018, la Société de Gestion a conclu un accord cadre avec le conseil en audit technique Sinteo. Sinteo partage de nombreuses convictions avec la Société de Gestion et a participé aux travaux sur le label ISR Immobilier animé par l'ASPIM et PWC.
La Société de Gestion a jugé pertinent de se faire accompagner par cette société afin de faciliter le développement de Fair Invest. Le 10 septembre 2018, un accord cadre a été signé entre la Société de Gestion et Sinteo. Cet accord visait l'analyse technique des actifs immobiliers afin de valider une démarche de valorisation ESG et de notation des immeubles.

Enfin, la Société de Gestion s'est fait accompagner par les services de la société Ethiket afin de construire sa stratégie ISR, ses grilles et ses procédures vers une matérialisation ISR.

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

- la Charte éthique et d'investissement de Fair Invest,
- 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 SCPI Fair Invest a été conçue et créée sur la base des convictions des équipes, du marché et des attentes des épargnants.

La Société de Gestion estime important d'agir pour une société plus inclusive et économe. Ainsi, la Société de Gestion prend plusieurs partis en créant la SCPI Fair Invest.

- *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, il nécessitera toujours une amélioration afin de correspondre à des standards de performance qui évoluent.

Ainsi, la SCPI Fair Invest favorisera l'acquisition et la détention d'actifs positionnés au cœur d'agglomérations plutôt que d'acquérir des biens neufs en périphérie. En effet, la Société de Gestion estime que participer à l'artificialisation des sols n'est pas la réponse nécessaire aux enjeux environnementaux qui se présentent. Elle se positionne plus en faveur d'une démarche de « recyclage » plutôt que de participer à l'obsolescence accélérée des actifs immobiliers. La recherche de la centralité des actifs est aussi une logique qui impacte l'environnement en dehors de l'actif en lui-même (moins de trajet en voiture, plus de proximité avec des zones de services…).
Fair Invest 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 **30 %** dans la note ESG de Fair Invest.

- *Sur le Social*

Ce pilier constitue la marque de fabrique de la SCPI Fair Invest et est aussi la transcription des aspirations de la Société de Gestion.
La Société de Gestion a souhaité créer un véhicule d'investissement correspondant à ses convictions et à celles d'épargnants exigeants sur la qualité de leurs placements. Les crises économiques récentes et encore actuelles ont démontré les limites d'un système uniquement orienté sur la croissance du capital et les rendements financiers.

Ainsi, Fair Invest a initialement rédigé sa Charte d'utilité : sa Charte éthique et d'investissement. Fair Invest privilégie alors certaines activités (santé, éducation, cohésion sociale, développement durable…), et en exclut certaines qu'elle juge controversées pour la société (pétrochimie, tabac et alcool, déforestation, maltraitance animale…).
Plus de détails sont disponibles sur la Charte éthique et d'investissement de la SCPI, accessible sur le site internet de la Société de Gestion.
Le volet S (Social) est pondéré à **50 %** dans la note ESG de Fair Invest.

- *Sur la Gouvernance*

Aujourd'hui, la réglementation impose une transparence sur de nombreuses informations aux Sociétés de Gestion. L'information reste toutefois perfectible.

Fair Invest 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 sur l'utilité, les consommations, l'impact de ses 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, Fair Invest 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 **20 %** dans la note ESG de Fair Invest.

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 labellisée 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 Fair Invest

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

Fair Invest souhaite inclure de nouveaux épargnants dans le monde des SCPI : des épargnants plus attentifs au sens donné à leur épargne. Ce sens se concentre à travers une Charte éthique et d'investissement, 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 ?

Fair Invest a déterminé une Charte éthique et d'investissement et une grille d'évaluation ISR composée de plusieurs indicateurs spécifiquement déterminés par la Société de Gestion avec le soutien des sociétés Sinteo et Ethiket.
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 de la SCPI Fair Invest.

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 & Communication.

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 Fair Invest. 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 Fair Invest, intègre une évaluation de la note ESG.

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

Les critères retenus par Fair Invest sont au nombre de 25, 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 Fair Invest 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.

- *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.
Utilité sociale	Référence interne : Les activités de santé et associatives sont essentielles à l'Homme et sont peu favorisées par les stratégies de finance immobilière.
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.
Insertion par l'emploi	Référence règlementaire : Les démarches d'insertion sont contractuellement exigées uniquement dans les marchés publics.
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].
Effet de levier	Référence sectorielle : AMF 2017 : 28 % de l'actif moyen des SCPI est constitué de dette.

- *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.
Engagement des locataires	Référence règlementaire : Politiques RSE non obligatoires.
Satisfaction client	Référence règlementaire : Démarche cadrée par la norme volontaire ISO 9001.
Plateforme d'échange	Référence interne : Satisfaction client maximisée.
Emploi local	Référence règlementaire : Les démarches d'engagement local sont contractuellement exigées uniquement dans certaines commandes publiques.
Transparence ESG	Référence sectorielle : Label ISR : la publication des notes ESG d'une partie des actifs est imposée.

La notation globale de ces critères fait ressortir une note sur 100.
L'objectif du fonds est d'acquérir des actifs immobiliers détenant une **Note ESG Seuil de 40/100 et une Note ESG Minimale de 70/100**. Pour les actifs faisant l'objet d'une acquisition avec une note comprise entre 40/100 et 70/100 ils devront faire l'objet d'un plan d'amélioration permettant l'évolution de la note ESG de manière significative.

Les pondérations de ces critères sont les suivantes :

	Global	Par pilier
Performance énergétique	**6 %**	***20 %***
Performance carbone	**9 %**	***30 %***
Tri des déchets	3 %	*10 %*
Certifications	2 %	*7 %*

[1]ERP : Etablissement Recevant du Public.
[2]PMR : Personne à Mobilité Réduite.

Consommation d'eau	4 %	*13 %*
Biodiversité	6 %	*20 %*
Restauration	3 %	*6 %*
Services	4 %	*8 %*
Utilité sociale	15 %	*30 %*
Espace détente	2 %	*4 %*
Proximité des transports en commun	**5 %**	***10 %***
Facilité d'accès aux cyclistes	4 %	*8 %*
Insertion par l'emploi	4 %	*8 %*
Accès à un espace vert	2 %	*4 %*
Accessibilité handicapés	3 %	*6 %*
Effet de levier	8 %	*16 %*
Guide de bonnes pratiques	2 %	*10 %*
Sensibilisation	3 %	*15 %*
Engagement des sous-traitants	**3 %**	***15 %***
Chantier responsable	2 %	*10 %*
Engagement des locataires	2 %	*10 %*
Satisfaction client	3 %	*15 %*
Plateforme d'échange	1 %	*5 %*
Emploi local	2 %	*10 %*
Transparence ESG	2 %	*10 %*

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	Fair Invest
Environnement	30 à 60 %	**30 %**
Social	20 à 50 %	**50 %**
Gouvernance	20 à 30 %	**20 %**

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 est récent mais vise à 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.

- Une sélection des activités des preneurs.

Cela vise à exclure des activités qui en dehors de l'impact de l'immeuble lui-même agissent négativement sur le changement climatique.

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 Fair Invest retient 25 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 Fair Invest retient 11 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), 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. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

Les actifs immobiliers de Fair Invest 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 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 40/100. En deçà, les actifs ne peuvent pas intégrer le portefeuille.
Si les actifs ne permettent pas la mise en place d'un plan d'action visant à atteindre la Note ESG Minimale du fonds, ils ne peuvent être intégrés au portefeuille.
Enfin, le portefeuille doit atteindre une note ESG de 70 (pondérée en valeur vénale des actifs) au bout des 3 ans.

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 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 non rémunérés.

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	Connaissance des synoptiques de fluides	*Non*
E	**Performance énergétique réelle (kWhEF/m²)**	*Oui*
E	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	*Non*
E	**Performance carbone des actifs (kgCO2eq/m²)**	*Oui*
E	Consommation d'eau (m3/m2)	*Oui*
S	**Actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m)**	*Oui*
S	Actifs acquis sans recours à la dette	*Oui*
S	Actifs hébergeant une activité socialement utile	*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, 9 sur 11, soit 82 %, 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 éthique et 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 ».

--

Norma Capital | Société de Gestion de Portefeuille

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 238 879
Siège social : 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris - France | Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77
Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille - N° GP-16000017 du 09/06/2016
www.normacapital.fr

--

SCPI Fair Invest

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 841 434 640
Visa AMF SCPI n°18-29 en date du 6 novembre 2018