



# Charte éthique et d'investissement



L'Investissement Socialement Responsable fait l'objet d'un label attribué par des organismes de labellisation. Il s'applique principalement à des fonds d'actions ou d'obligations. Il repose sur trois aspects : l'environnement, le social/sociétal et la gouvernance. Jusqu'à fin 2020, les particularités de l'investissement immobilier rendaient en l'état l'attribution de ce label impossible à un fonds immobilier.

C'est la raison pour laquelle l'ASPIM, en collaboration avec l'AMF et le Trésor Public, ont travaillé sur la mise en place d'un label ISR spécifique à l'investissement immobilier.

En suivant ces travaux, Norma Capital a ainsi créé dès 2018 une SCPI destinée à prétendre audit label. La SCPI Fair Invest a ainsi obtenu, dès novembre 2020, le label ISR Immobilier nouvellement créé.

La présente Charte précise ainsi les engagements que Norma Capital et la SCPI Fair Invest prennent dans l'esprit d'un Investissement Socialement Responsable.

### **Article 1: Objectifs généraux**

La SCPI se fixe trois objectifs généraux :

- la réduction des consommations de fluides par l'amélioration des immeubles et la modification des comportements des locataires,
- la non-aggravation des inégalités par l'absence de recours à la dette,
- la favorisation des activités socialement utiles.

### **Article 2: Objectifs environnementaux**

**2.1.** La SCPI n'investira pas nécessairement dans des immeubles répondant à des normes environnementales identifiées. La SCPI investira notamment dans des immeubles ne répondant à aucune certification ou label environnementaux mais s'engagera à améliorer les performances environnementales de cet immeuble sur au moins trois des cinq points suivants :

- énergie,
- émissions de GES,
- gestion de l'eau,
- gestion des déchets,
- biodiversité, espaces verts.

**2.2.** L'amélioration sera mesurée tous les trois ans par une société extérieure à Norma Capital.

**2.3.** La SCPI pourra investir dans des immeubles répondant à des certifications ou labels environnementaux.

### **Article 3: Objectifs sociaux et sociétaux**

**3.1.** Fair Invest favorisera les locataires dont les activités relèvent de la liste suivante :

- activités en lien avec le réseau associatif à but de promotion de la cohésion sociale,
- activités en lien avec l'insertion à l'emploi,
- activités en lien avec la promotion d'énergies renouvelables,
- activités d'entraide sociale,
- activités liées à la santé, au bien-être et à la petite enfance,
- activités liées à l'éducation.

**3.2.** Fair Invest exclura de son champ patrimonial les activités suivantes :

- activités directement liées à la pétrochimie,
- activités directement liées à l'exploitation de matières fossiles,
- activités liées au commerce du tabac et de l'alcool,
- activités liées à la spéculation financière et aux services financiers conventionnels (banque, assurance, etc.),
- activités liées aux jeux de hasard,
- activités en lien avec un impact direct sur la dégradation des forêts et espaces verts,
- activités en lien direct avec l'exploitation animale pour leurs matières premières.

**3.3.** Fair Invest n'aura pas recours à la dette, les investissements seront exclusivement réalisés en fonds propres.

Toutes les activités n'entrant pas dans le champ d'exclusion ou ne relevant pas des activités prioritaires pourront aussi être intégrées au patrimoine de Fair Invest avec un double objectif :

- relever d'une performance énergétique minimale définie selon des critères arrêtés par le bureau d'études, avec un programme d'amélioration à court et moyen terme,
- relever d'une capacité d'amélioration du bien-être au travail.

**3.4.** Sous un aspect plus immobilier, Fair Invest veillera à l'accessibilité des immeubles par les transports en commun et à l'accessibilité de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite. Fair Invest veillera aussi au confort des locataires.

### Article 4: Objectifs de gouvernance

**4.1.** L'information et la pédagogie des parties prenantes, investisseurs, chaîne d'approvisionnement (fournisseurs et prestataires de services) et locataires, sont deux éléments essentiels à la réussite de Fair Invest.

Dès lors, les engagements de Norma Capital et de la SCPI à l'égard des parties prenantes clés, investisseurs, prestataires et locataires, seront formalisés sous la forme d'une Politique d'engagement des parties prenantes clés, disponible sur le site internet de Norma Capital.

**4.2.** A l'égard des investisseurs, Norma Capital s'engage à communiquer, pour chaque Assemblée Générale chargée de statuer sur les comptes d'un exercice, un rapport spécifique sur les aspects ESG de la SCPI. Ce rapport contiendra les éléments suivants :

- évolution de la réglementation,
- mise en place de procédures,
- objectifs,
- moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs,
- résultats,
- perspectives.

**4.3.** Concernant la chaîne d'approvisionnement, les fournisseurs et prestataires devront être exemplaires et disposer d'une politique RSE au sein de leur organisation.

A chaque début d'exercice, une lettre de cadrage sera adressée aux fournisseurs et prestataires de services afin de rappeler les objectifs poursuivis, les moyens à mettre en œuvre et les points de vigilance.

Norma Capital apportera une attention particulière à l'encadrement de la chaîne d'approvisionnement afin qu'elle participe activement à l'atteinte des objectifs environnementaux poursuivis.

**4.4.** Norma Capital informera les locataires de manière annuelle et les prospectus avant toute concrétisation d'un bail. Cette information portera sur les éléments suivants :

- les objectifs généraux de la SCPI tels qu'ils figurent à l'article 1 ci-dessus,
- les objectifs environnementaux figurant à l'article 2 ci-dessus,
- la politique locative définie à l'article 3 ci-dessus.

Lors de la conclusion d'un contrat de bail, ces éléments figureront dans le préambule dudit contrat.

### Article 5: Moyens mis en œuvre par Norma Capital

**5.1.** Le responsable de l'Investissement Socialement Responsable de Norma Capital pilote et anime la politique ISR à composante ESG de la SCPI, sous la responsabilité de son Président.

Cette politique s'inscrivant pleinement dans le projet de Norma Capital, tous les collaborateurs sont initiés à cette Charte et participent, au sein de leurs métiers respectifs, à sa mise en œuvre.

**5.2.** Dans une démarche co-constructive, Norma Capital a consulté ses parties prenantes clés afin de déterminer les principaux enjeux extra-financiers susceptibles d'influer sur les décisions d'investissement. Ce principe dit de matérialité a permis d'établir une grille de cotation interne désormais déployée sur au moins 90 % des actifs de la SCPI. Ce dispositif permet d'identifier puis réduire les risques ESG sur le fonds et de communiquer avec les investisseurs.

**5.3.** La mise en œuvre de cette politique s'applique en premier lieu dès l'étape d'investissement. En effet, les acquisitions font l'objet d'un audit spécifique réalisé par une société externe.

D'une part, la performance extra-financière est évaluée selon la grille de cotation interne de Norma Capital. D'autre part, des plans de travaux adaptés à chaque immeuble sont définis afin de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> et les consommations d'énergie, tout en améliorant le confort, la santé et le bien-être des utilisateurs.

La note ESG obtenue ne peut être inférieure à 40/100. Si elle est inférieure à 60/100, les plans de travaux viseront à atteindre ce minimum dans un délai de 3 ans.

**5.4.** Elle se décline ensuite dans la gestion des actifs. Des outils et procédures sont ainsi spécifiquement mis en place pour la SCPI.

Les actifs sous gestion font l'objet d'un suivi extra-financier triennal réalisé par une société externe selon la grille de cotation interne de Norma Capital. Chaque immeuble doit maintenir à minima sa note ESG ultérieure et dans le cas contraire, un plan d'amélioration est défini puis mis en œuvre pour l'atteindre.

Une charte travaux récapitule les recommandations clés en faveur de l'amélioration des critères ESG lors d'opérations de restructuration ou de rénovation d'un bâtiment. Ce document liste des préconisations quant au choix de matériels et performances à atteindre, ainsi qu'à la réalisation des travaux.

**5.5.** La SCPI a mis en place une contractualisation vertueuse avec ses parties prenantes.

Les baux commerciaux et de bureaux ayant une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> bénéficient d'une annexe environnementale. Cette annexe liste les obligations contractuelles entre bailleur et preneur sur les sujets extra-financiers des locaux loués, notamment la transmission des données annuelles de consommations énergétiques. Un « comité vert » est organisé annuellement avec les principaux locataires (en surface locative).

Les fournisseurs et prestataires de services sont choisis notamment au regard de la présence d'une politique RSE dans leur organisation.

L'ensemble des contrats de *facility management* disposent d'un engagement formalisé sur la prise en considération effective de critères ESG dans leurs prestations sur les immeubles.

**5.6.** Norma Capital publie annuellement un rapport ISR (Investissement Socialement Responsable) pour la SCPI Fair Invest à destination de ses investisseurs afin de les tenir informés des progrès réalisés et freins rencontrés. Dans ce rapport, Norma Capital met en avant l'évaluation ESG des 5 actifs les plus performants, des 5 actifs les moins performants et des 5 actifs les plus importants (en valeur), en précisant les éventuels plans d'amélioration mis en œuvre.

**5.7.** La satisfaction de ses clients étant au cœur des préoccupations, Norma Capital s'assure de la bonne adéquation de la stratégie de la SCPI avec leurs attentes. Les échanges avec les investisseurs sont directement traités sur internet à travers une rubrique dédiée dans leur espace client. De plus, représentés par le Conseil de Surveillance, ils sont consultés tous les trois ans sur la politique à composante ESG grâce à des enquêtes de satisfaction.

--

### **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 : 105, boulevard Haussmann - 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](http://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



**Code de transparence**



## 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 105, boulevard Haussmann, 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

Norma Capital a créé la SCPI Fair Invest en 2018 dans l'objectif de faire coïncider volonté d'investir en immobilier et donner du sens et de l'utilité à l'investissement.

Dès sa conception, 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.

Dans l'attente du déploiement du label ISR Immobilier, la Société de Gestion a intégré une approche dictée par la Charte éthique et d'investissement de Fair Invest lui donnant la thématique « socialement utile ».

A travers la SCPI Fair Invest, Norma Capital recherche depuis sa création à correspondre à l'aspiration de nombreux investisseurs en recherche de sens à donner à leur épargne. Elle a créé sa stratégie d'investissement par favorisation et par exclusion. Le tout dans la droite ligne des convictions de la Société de Gestion.

Ainsi, Fair Invest privilégie des activités socialement utiles à la société et se refuse d'investir (ou gérer/louer) dans des locaux loués à des activités pénalisantes pour la société (pétrole, déforestation, alcool...). La Charte éthique et d'investissement de Fair Invest disponible sur le site internet de la Société de Gestion énumère de manière exhaustive cette stratégie.

Fair Invest s'interdit d'avoir recours à l'effet de levier. En effet, la Société de Gestion estime qu'être socialement responsable c'est aussi réduire ou éviter l'endettement afin d'évincer cet outil d'optimisation des rendements immédiats à la défaveur des rendements futurs. L'effet de levier peut contribuer ainsi à déséquilibrer les intérêts des différents investisseurs dans le temps.

Depuis le 30 novembre 2020, la SCPI Fair Invest a obtenu le label ISR Immobilier.

### 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. Depuis le 10 septembre 2018, un accord cadre est signé entre la Société de Gestion et Sinteo. Cet accord vise 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 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 Société de Gestion a organisé plusieurs sensibilisations aux enjeux ESG au sein de ses équipes depuis 2018. Ainsi, de nombreuses actualités sont suivies par les équipes commerciales, marketing, de gestion et d'investissement. Une formation a été dispensée en juin 2020 par la société Ethiket auprès de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion.

Plus particulièrement, la Société de Gestion a pris la décision d'engager des formations spécifiques à destination de la gestion et de l'investissement immobilier. Un plan de formation sera déterminé au cas par cas en fonction des besoins.

Le responsable de la gestion locative est sensibilisé et formé aux enjeux ESG et poursuivra sa formation par l'intermédiaire de la société Ethiket dans un premier temps et d'autres organismes si nécessaire. Cela est aussi le cas pour les équipes d'investissement.

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 (diplômé en stratégie de Développement Durable et ISR).

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

Il existe au sein de la Société de Gestion en plus du Président, un Responsable ISR dédié directement rattaché à celui-ci.

Il existe deux gestionnaires sensibilisés et dédiés à la gestion ISR de Fair Invest. L'équipe d'investissement est composée de trois personnes, toutes formées et sensibilisées aux enjeux ISR, ainsi qu'à l'application de la démarche spécifique de Fair Invest.

La Société de Gestion dispose aussi d'un support technique auprès de la société d'audit Sinteo spécialisée sur l'évaluation des biens immobiliers. La Société de Gestion a mis en place un contrat cadre avec cette société dans le cadre de l'évaluation ESG des biens immobiliers de Fair Invest.

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

La Société de Gestion envisage à terme de rejoindre la démarche PRI de l'ONU. La Société de Gestion agit aussi à des échelles plus locales : constituer de réseaux locaux d'approvisionnement et de prestations.

Enfin, la Société de Gestion souscrit à l'association de promotion du label ISR Immobilier mené par l'ASPIM.

**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 16 366 200 € au 31.12.2020.

**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 ISR de la Société de Gestion correspondent à date à environ 7 % des encours grand public de la Société de Gestion. Cela s'explique par une démarche récente, et un fonds récemment créé sur cette thématique.

Il n'est pas exclu d'intégrer une démarche ISR pour les autres encours de la Société de Gestion.

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

La SCPI Fair Invest est la seule SCPI labellisée ISR Immobilier de la Société de Gestion et disponible au grand public.

La Société de Gestion gère en tout deux SCPI. A terme, il est possible que le deuxième fonds ouvert au public puisse intégrer une démarche ISR, notamment suite à la mise en place de cette démarche spécifique pour Fair Invest.

### **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 :

- 0,2 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.

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

- un cabinet d'audit technique, 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.

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 cible de 60 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*

<b>Performance énergétique</b>	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb.
<b>Performance carbone</b>	Référence sectorielle : Résultat 2019 de l'OID.
<b>Tri des déchets</b>	Référence réglementaire : La réglementation française impose de respecter le tri de 5 flux de déchets pour les immeubles produisant plus de 1100 L/semaine. Les actifs détenus par Fair Invest se situent en-dessous de ses seuils, donc ne sont pas soumis à ce texte.
<b>Certifications</b>	Référence sectorielle : Les certifications sont des démarches volontaires non obligatoires.
<b>Consommation d'eau</b>	Référence sectorielle : Résultat 2019 de l'OID.
<b>Biodiversité</b>	Référence réglementaire : Les dispositifs listés dans ce critère ne font pas l'objet d'obligation réglementaire, 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.
<b>Proximité des transports en commun</b>	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 réglementaire : 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 réglementaire : Seuls les ERP <sup>1</sup> doivent disposer d'une accessibilité PMR <sup>2</sup> .
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 réglementaire : Aucune obligation réglementaire. Action de gouvernance volontaire.
<b>Engagement des sous-traitants</b>	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 réglementaire : Politiques RSE non obligatoires.
Satisfaction client	Référence réglementaire : Démarche cadrée par la norme volontaire ISO 9001.
Plateforme d'échange	Référence interne : Satisfaction client maximisée.
Emploi local	Référence réglementaire : 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.

<sup>1</sup>ERP : Etablissement Recevant du Public.

<sup>2</sup>PMR : Personne à Mobilité Réduite.

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 40 et disposant d'**un potentiel de notation de 60 a minima**.

Les pondérations de ces critères sont les suivantes :

	Global	Par pilier
<b>Performance énergétique</b>	<b>6 %</b>	<b>20 %</b>
<b>Performance carbone</b>	<b>9 %</b>	<b>30 %</b>
Tri des déchets	3 %	10 %
Certifications	2 %	7 %
Consommation d'eau	4 %	13 %
Biodiversité	6 %	20 %
Restauration	3 %	6 %
Services	4 %	8 %
Utilité sociale	15 %	30 %
Espace détente	2 %	4 %
<b>Proximité des transports en commun</b>	<b>5 %</b>	<b>10 %</b>
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 %
<b>Engagement des sous-traitants</b>	<b>3 %</b>	<b>15 %</b>
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
<b>Environnement</b>	30 à 60 %	<b>30 %</b>
<b>Social</b>	20 à 50 %	<b>50 %</b>
<b>Gouvernance</b>	20 à 30 %	<b>20 %</b>

#### 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'apprécie 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<sup>2</sup>),
- la performance carbone des actifs (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>),
- 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.

### **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'un **score minimum de 40/100** et d'une capacité à atteindre **une note de 60 au bout de 3 ans**. En deçà, les actifs ne peuvent pas intégrer le portefeuille.

Si les actifs ne permettent pas cette marge d'amélioration estimée au moment de leur acquisition, ils ne peuvent être intégrés au portefeuille.

Enfin, le portefeuille doit atteindre une note supérieure à 50 pondérée en valeur d'actif et une note de 60 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, sécheresses, 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 processus 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 ?**

N/A.

**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	<b>Performance énergétique réelle (kWhEF/m<sup>2</sup>)</b>	Oui
E	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	Non
E	<b>Performance carbone des actifs (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>)</b>	Oui
E	Consommation d'eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Oui
S	<b>Actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m)</b>	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	<b>Sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG</b>	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 ?**

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, un reporting ISR a été adressé à l'ensemble des investisseurs de Fair Invest afin de leur exposer la méthodologie d'évaluation ISR de leur fonds.

La Société de Gestion s'est ainsi engagée auprès de ses investisseurs à leur reporter régulièrement des avancées ISR de leur fonds, cela sur une base annuelle.

Sur le site internet de la Société de Gestion, et plus particulièrement sur le compte particulier de chaque investisseur, il sera mis à disposition une information consolidée et détaillée de la performance ISR des actifs les plus représentatifs du portefeuille.

La Société de Gestion tient à jour sur son site internet les notations du fonds.

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 :

- des notes des actifs immobiliers,
- du Code de transparence,
- de la Politique d'engagement des parties prenantes,
- du Reporting ISR,
- 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 ?**

Non.

--  
**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 : 105, boulevard Haussmann - 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](http://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



# Politique d'engagement des parties prenantes clés



## Politique d'engagement des parties prenantes clés | SCPI Fair Invest

Dans le cadre de sa politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR) et de sa labellisation ISR Immobilier, la SCPI Fair Invest s'est engagée dans une démarche d'évaluation ESG de son fonds et des actifs le composant. Cette démarche s'accompagne également d'engagements d'amélioration de la performance ESG de ses actifs.

Pour cela, la SCPI a décidé de la mise en place d'une politique d'engagement avec ses parties prenantes visant notamment à favoriser l'amélioration de la performance ESG et l'atteinte des objectifs ESG pris par la SCPI. En effet, la SCPI porte une attention particulière à l'interaction avec ses parties prenantes clés nécessaires à l'atteinte de ses objectifs ESG.

Les engagements ci-après s'appliquent à l'ensemble des investissements réalisés par la SCPI Fair Invest.

### Quels sont les moyens humains dédiés à cette Politique d'engagement ?

- Le Président de la Société de Gestion qui a la responsabilité de la politique ISR de la SCPI.
- Le Responsable ISR de la Société de Gestion, rattaché directement au Président, qui pilote et anime la politique ISR et son application à la SCPI.
- Le Responsable de la Gestion Locative, sensibilisé et formé aux enjeux ESG, qui pilote la mise en place de la stratégie ESG au cours de la gestion des actifs.
- L'équipe d'investissement, composée de trois personnes, toutes formées et sensibilisées aux enjeux ISR, ainsi qu'à l'application de la démarche spécifique de Fair Invest.
- Les membres du Comité d'investissement qui émettent un avis lors de la décision d'investissement.
- Le support technique de la société d'audit Sinteo, spécialisée dans l'évaluation des biens immobiliers.

### Quels sont les engagements pris de la part de Norma Capital ?

Norma Capital s'engage auprès des **locataires** de la SCPI, à travers les actions suivantes :

- établir et leur remettre un guide de bonnes pratiques environnementales destiné à l'utilisation des locaux qu'ils occupent ;
- tenir à leur disposition l'expertise de Norma Capital et de ses partenaires pour les accompagner dans l'amélioration énergétique de leurs locaux ;
- appliquer les exigences du décret éco-énergie tertiaire à l'ensemble des immeubles du fonds, au-delà des exigences réglementaires, au travers notamment des plans de travaux déployés sur les actifs ;
- systématiser la rédaction d'une annexe environnementale à tous les baux et favoriser ainsi la tenue d'un comité annuel permettant d'échanger sur l'amélioration environnementale des locaux loués ;
- réaliser annuellement une enquête de satisfaction permettant de faire progresser la gestion et renforcer les liens entre la SCPI et ses locataires ;
- mettre à disposition un annuaire d'entreprises, associations ou partenaires locaux contribuant à la création d'emplois ou agissant dans l'Economie Sociale et Solidaire.

Norma Capital s'engage également auprès de la **chaîne d'approvisionnement**, des **fournisseurs** et des **prestataires de services**, à travers les actions suivantes :

- intégrer une démarche responsable sur le plan social et/ou environnemental dans le cadre des prestations, notamment par la formalisation dans les contrats :
  - de clauses contractuelles ESG spécifiques aux missions de gestion technique et administrative des immeubles,

## Politique d'engagement des parties prenantes clés | SCPI Fair Invest

- d'une Charte de chantier responsable, encadrant les sociétés de travaux et visant à réduire leur impact environnemental, ainsi que les nuisances éventuelles liées à leurs interventions ;
- privilégier les partenaires disposant d'une politique RSE forte au sein de leur organisation ;
- échanger a minima annuellement avec eux sur les objectifs, leviers et moyens à mettre à disposition pour la bonne réalisation des engagements ESG pris.

Cette Politique d'engagement des parties prenantes clés permet de répondre à la stratégie ESG mise en œuvre, notamment pour atteindre les objectifs d'améliorations des critères Environnementaux (performances énergétiques et carbone, tri des déchets, consommation d'eau...), Sociaux (services, espaces détente, emploi, accessibilité...) et de Gouvernance (guide de bonnes pratiques, sensibilisations et engagements...), pour lesquels le dialogue et les engagements pris auprès de nos parties prenantes sont indispensables.

La présente Politique est mise à disposition publiquement sur le site internet de Norma Capital et fait l'objet d'un reporting annuel sur son application.

--

### **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 : 105, boulevard Haussmann - 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](http://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



# Certificat

## Certificate

N° 2020/89184.2

AFNOR Certification certifie que les fonds d'investissement :  
*AFNOR Certification certifies that the investment fund:*

### SCPI FAIR INVEST

gérés par :  
*managed by:*

### NORMA CAPITAL

18-20 PLACE DE LA MADELEINE  
FR-75008 PARIS

ont été évalués et jugés conformes aux exigences requises par :  
*have been assessed and found to conform to the requirements of:*

### Label ISR V2020

**(arrêté du 8 juillet 2020 modifiant l'arrêté du 8 janvier 2016)**

Le présent certificat, délivré dans les conditions fixées par AFNOR Certification, est valable à dater du :  
*This certificate, issued under AFNOR Certification rules, is valid as from:*

**2022-11-24**

(année-mois-jour)  
(year-month-day)

Jusqu'au / Until

**2023-11-29**

Ce document est signé électroniquement. Il constitue un original électronique à valeur probatoire.  
*This document is electronically signed. It stands for an electronic original with probatory value.*

**Julien NIZRI**  
**Directeur Général d'AFNOR Certification**  
*Managing Director of AFNOR Certification*



Flashez ce QR Code  
pour vérifier la validité  
du certificat

Seul le certificat électronique, consultable sur [www.afnor.org](http://www.afnor.org), fait foi en temps réel de la certification de l'organisme.  
The electronic certificate only, available at [www.afnor.org](http://www.afnor.org), attests in real-time that the company is certified.  
Accréditation n°5-0030 Certification de produits et de services. Portée disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr). COFRAC accreditation n° 5-0030 Products and services certification. Scope available on [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)  
CERTIF 1630.5 10/2020