



Rapport ISR 2020



Immeuble acquis en décembre 2020.

Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à des fins d'information et n'ont aucun caractère contractuel.



Édito

Cher.e.s associé.e.s,

Norma Capital est heureuse de vous annoncer qu'après de longs efforts et une réelle volonté de rendre votre épargne utile et responsable, votre SCPI Fair Invest a été labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) Immobilier, le 30 novembre 2020. Elle fait ainsi partie des trois premiers fonds labellisés ISR Immobilier en France, montrant l'implication forte de votre Société de Gestion pour l'aboutissement de ce label auprès des instances administratives, depuis la création de Fair Invest, en 2018.

Le label ISR Immobilier définit un cadre et des objectifs sur lesquels la Société de Gestion s'engage afin de donner au labellisateur la possibilité de vérifier, dans la durée, si ces engagements sont tenus et, dans la négative, de retirer le label. Cette possibilité de perdre le label distingue le label ISR Immobilier d'autres certifications extra-financières et le rend donc encore plus engageant.

Cette labellisation nous invite à considérer de manière plus importante encore l'ensemble de nos parties prenantes et des critères de notation extra-financière : les critères ESG, utiles à la notation des actifs et leur amélioration constante au fil du temps.

Notre volonté d'intégrer l'ISR au cœur de la stratégie de gestion de votre SCPI n'a de sens que si elle est concrètement traduite au niveau opérationnel, et qu'elle s'accompagne d'une transparence totale. Les résultats de votre SCPI ne s'apprécient donc plus uniquement d'un point de vue financier mais également d'un point de vue ESG. Ces résultats encourageants et alignés sur nos ambitions nous invitent à mener toujours plus d'actions avec toutes nos parties prenantes, pour former un tout indissociable et transparent qui fera la réussite de votre SCPI.

Voici donc la publication de notre rapport ISR qui, nous l'espérons, vous permettra d'apprécier la stratégie menée par les équipes de Norma Capital tout au long de l'année 2020.

Bonne lecture,

Faïz HEBBADJ * Président



Lexique

ISR : Investissement Socialement Responsable.

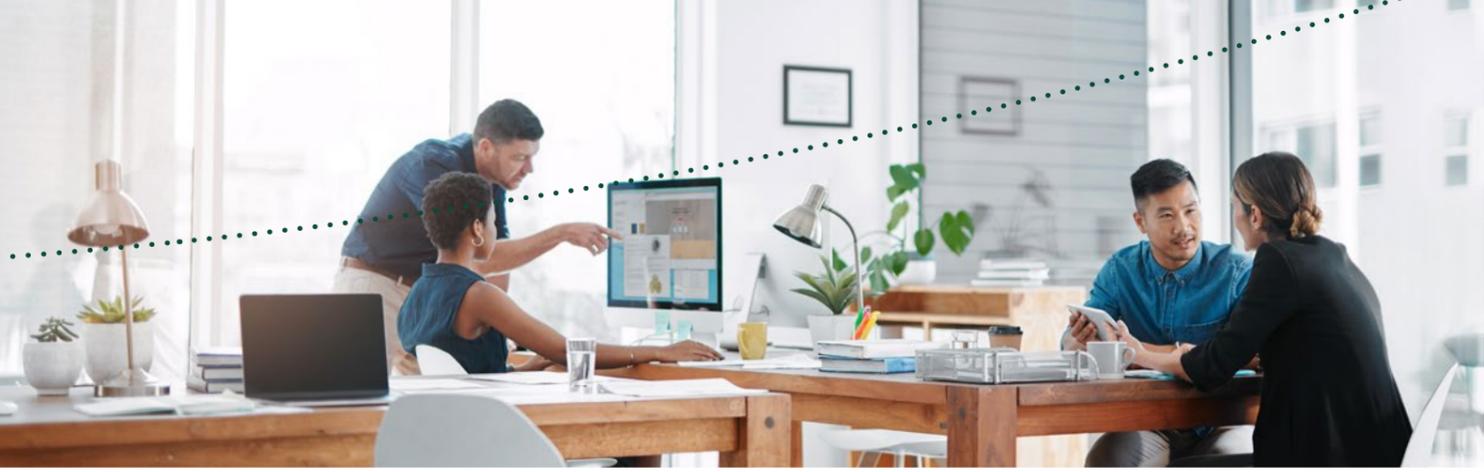
ESG : Environnement, Social et Gouvernance.

Note actuelle : note atteinte lors de l'évaluation à l'acquisition, puis mise à jour annuellement. Au sein de ce rapport, la note actuelle est la note obtenue pour l'année 2020.

Note cible : note visée à atteindre par le plan d'action d'amélioration de l'actif, à obtenir sous trois ans.

Note potentielle : note raisonnablement atteignable à maxima au regard des spécificités de l'actif et du périmètre d'action possible de Norma Capital.

Note maximum : note maximum du barème de la grille ESG.



Fair Invest en bref¹



7
immeubles



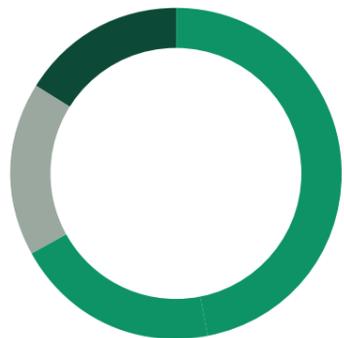
3 378 m²
au total



7
locataires

Patrimoine de la SCPI Fair Invest

Répartitions thématique
et géographique du patrimoine



Répartition thématique²

- Éducation 20%
- Environnement 14%
- Santé/Social 64%



Répartition géographique³

- Hauts-de-France 16%
- Île-de-France 47%
- Nouvelle-Aquitaine 14%
- Occitanie 15%
- Pays de la Loire 8%

Évaluation ESG



100%
des actifs ayant fait l'objet
d'une évaluation ESG



55/100
Note ESG 2020⁴
E : 12,7 S : 39,7 G : 2,7

Répartition des piliers ESG de la SCPI Fair Invest en fonction
de la notion de note actuelle à note maximale



¹Source : Norma Capital. Données au 31/12/2020.

²Répartition thématique établie selon le montant des loyers.

³Répartition géographique établie par rapport à la valeur vénale des actifs.

⁴Note globale des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.



Label ISR Immobilier



Le label ISR a été créé en 2016 par le **Ministère de l'Économie et des Finances**. L'objectif du label est de permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'ISR, aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Ce label, dans un premier temps réservé aux **actifs mobiliers** (actions cotées, titres obligataires, etc.), s'est ouvert aux fonds immobiliers en 2020 sous l'impulsion d'un groupe de travail incluant l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), l'Association Française de la Gestion financière (AFG) et PwC. Ce groupe travaillait sur la déclinaison du label ISR à l'immobilier pour en définir des critères communs permettant d'**encadrer les pratiques** sur ce marché. Le label ISR Immobilier est donc une déclinaison du label ISR adaptée aux spécificités des fonds immobiliers.

Le label ISR Immobilier permet de **distinguer les fonds** qui investissent dans les actifs les plus performants en matières ESG (stratégie dite « *best in class* ») ou ceux qui mettent en œuvre des pratiques de gestion vertueuses permettant d'améliorer la performance ESG des actifs dans le temps (stratégie dite « *best in progress* »).

Les Sociétés de Gestion souhaitant labelliser un de leurs fonds au regard de ce label doivent se fixer des objectifs, mettre en place une méthodologie et des moyens d'analyse suffisants et prendre effectivement en compte les résultats de ces analyses dans la construction et la gestion du portefeuille. Enfin, elles doivent rendre compte de l'atteinte des objectifs fixés auprès des investisseurs notamment par le calcul d'indicateurs mesurables.

Pour fiabiliser et légitimer sa valeur, le label ISR Immobilier n'est pas acquis à vie. En effet, il doit être **renouvelé tous les trois ans** et des audits de suivi sont réalisés tous les ans par un auditeur externe et par le labellisateur. Cette

démarche de contrôle régulière permet de **garantir aux épargnants la qualité de la gestion des fonds**.

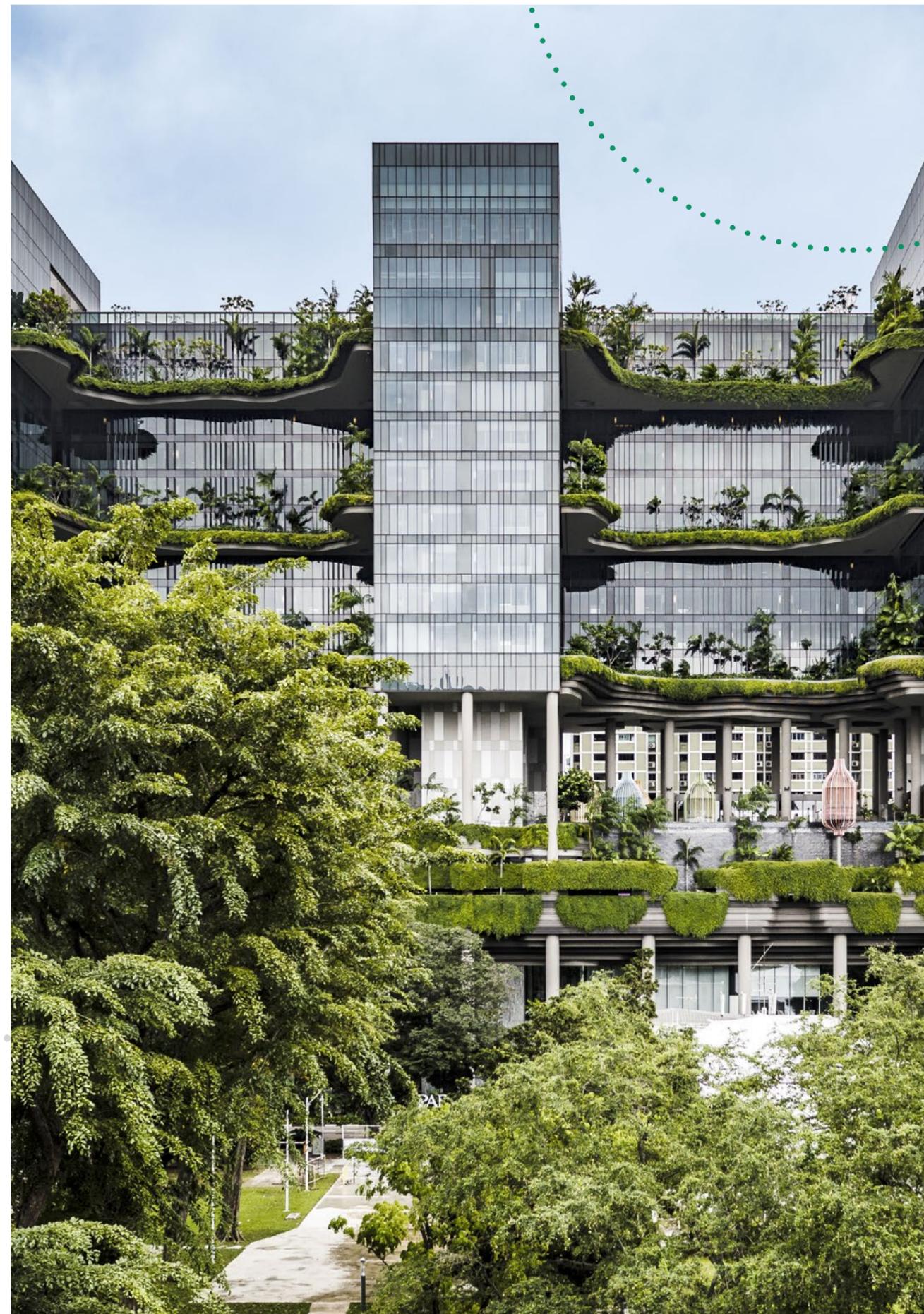
Norma Capital, acteur engagé dans l'ISR, se félicite de la parution de ce label et de la reconnaissance du labellisateur, qui a décerné à votre SCPI Fair Invest le label ISR Immobilier le 30 novembre 2020, et ce, pour une durée de 3 ans. En complément, notre organisation souhaitant pérenniser notre savoir-faire et déployer plus rapidement le plan d'action sur votre patrimoine a procédé au recrutement d'un responsable ISR dédié.

Dans les années à venir, nous continuerons d'orienter votre SCPI sur la notion d'utilité pour faire en sorte que l'investissement puisse rentrer dans cette troisième dimension, l'utilité, allant ainsi au-delà des dimensions classiques de rendement et de risque.

En anticipation des futures évolutions du label ISR Immobilier et de la réglementation européenne sur les secteurs d'activités dits vertueux (Taxonomie Verte Européenne), votre SCPI procède d'ores et déjà à de l'exclusion sectorielle. En effet, certains secteurs d'activités des locataires sont statutairement interdits (déforestation, pétrochimie, armement, jeux de hasard, ...) et ce depuis la création du fonds.

Chez Norma Capital, nous mettons à votre disposition et à celle de l'ensemble de nos parties prenantes une série de documents en lien avec la labellisation ISR Immobilier de Fair Invest. Vous pouvez ainsi retrouver en accès libre sur notre site internet (www.normacapital.fr) :

- le Code de transparence,
- la Charte éthique et d'investissement,
- la Politique d'engagement des parties prenantes clés.



Épargne utile et responsable

Utile et Responsable : voici la conviction qui a conduit votre Société de Gestion à créer la SCPI Fair Invest en 2018.

Au-delà des mots, nous avons souhaité vous proposer, à vous, épargnants, une **SCPI unique** qui réponde à vos attentes en s'intéressant aux enjeux **Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)**. Ces enjeux, préoccupation principale de notre temps, ont été intégrés dans la **politique d'investissement et la stratégie de**

gestion spécialement développées par Norma Capital. L'ensemble des équipes de votre Société de Gestion est sensibilisée à ces thématiques ESG et souhaite construire **un monde plus équilibré et durable pour l'Homme et la planète**. C'est une nécessité et constitue un engagement fort au sein de Norma Capital.

Fort de ces valeurs et convictions, votre SCPI Fair Invest prend plusieurs partis-pris en favorisant les acquisitions immobilières dont les activités sont socialement utiles :



cohésion sociale



insertion à l'emploi



santé, entraide sociale



petite enfance, bien-être



éducation



énergies renouvelables

En parallèle, la SCPI Fair Invest exclut de son champ d'investissement les activités jugées controversées, telles que celles liées :

- à la pétrochimie,
- à la spéculation financière,
- à l'exploitation des matières fossiles,
- aux jeux de hasard,
- au tabac,
- à l'exploitation des forêts et des animaux,
- à l'alcool,
- et à l'armement.

Enfin, la SCPI Fair Invest n'a aucun recours à l'endettement bancaire pour constituer son parc immobilier.



Une démarche transparente

La SCPI Fair Invest a fait partie des trois premiers fonds immobilier labellisés ISR Immobilier en France, le 30 novembre 2020. Dans le cadre de cette labellisation, votre 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 favorisation des activités socialement utiles,
- la non-aggravation des inégalités par l'absence de recours à la dette.

Le label ISR¹ demande aux fonds qui s'inscrivent dans la démarche de retenir certains indicateurs, obligatoires et optionnels, permettant un rapport annuel des performances atteintes.

Le fonds doit reporter tous les ans sur au moins **8 indicateurs ESG** :

E	S	G
2 indicateurs obligatoires pour les thématiques « Énergie » et « Émission de GES »	1 indicateur obligatoire pour les thématiques « Mobilité » ou « Santé/confort des occupants »	1 indicateur obligatoire pour la thématique « Gestion de la chaîne d'approvisionnement »

4 indicateurs, optionnels supplémentaires au choix, couvrant les 3 domaines E, S et G.

Pour votre SCPI Fair Invest, Norma Capital a fait le choix de prendre en compte, au total, 11 indicateurs, dont 3 indicateurs supplémentaires par rapport aux directives du label ISR Immobilier.

Domaine	Indicateur	2020 ²
Environnement	Connaissance des synoptiques de fluides	OUI
	Performance énergétique réelle (kWhEF/m²)	104
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	NON
	Performance carbone des actifs (kgCO₂eq/m²) Consommation d'eau (m³/m²)	8,7 2,8
Social	Actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m)	77%
	Actifs acquis sans recours à la dette	100%
	Actifs hébergeant une activité socialement utile	100%
	Immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	94%
Gouvernance	Sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG	0%
	Locataires sensibilisés aux écogestes	0%

¹Pour plus d'informations : www.lelabelisr.fr

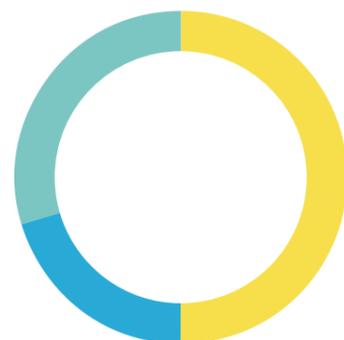
²Pondération en valeur vénale des actifs de la SCPI Fair Invest.

Une évaluation ESG annuelle des actifs, déclinée en 25 critères d'analyse

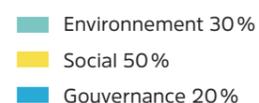
La SCPI Fair Invest s'est dotée d'une grille de notation ESG, composée de **25 critères d'analyse** (ci-dessous), réparties en fonction des **3 piliers ESG**, représentant une échelle de **100 points**. Elle est utilisée pour chacun des actifs lors de l'acquisition et mise à jour tout au long de la période de détention de l'actif par le fonds.

Lors de la constitution de votre SCPI, Norma Capital a fait le choix de proposer une SCPI qui soit naturellement orientée sur la réponse à des **problématiques sociales**. C'est pourquoi, dans la note globale du fonds, la note des critères liés au pilier S est pondérée à **50 %** (maximum autorisé par le label ISR Immobilier), à **30 %** pour les critères du pilier E et **20 %** pour les critères du pilier G.

Le fonds Fair Invest a fixé comme seuil de notation minimal 40/100 : les actifs ayant une note inférieure à ce seuil seront exclus du champ des acquisitions. Si la note ESG de l'actif est comprise entre 40/100 et 60/100, il peut rejoindre le parc immobilier de la SCPI si et seulement si, il peut, sous un délai de trois ans à travers l'application d'un plan d'amélioration technique et organisationnel atteindre ou dépasser la note de 60/100.



Répartition des critères au sein de la grille ESG



Pour l'année 2020, les 25 indicateurs de la grille de notation ESG ont été mis à jour sur les **7 actifs du parc immobilier de Fair Invest**, soit une évaluation basée en 2020 sur **175 critères ESG**.

Domaine	Critère ESG	Note maximale	Note cible	Note 2019	Note 2020
Environnement	Biodiversité	6	2,29	2,00	1,14
	Certifications	2	0,57	0,00	0,14
	Consommation d'eau	4	2,29	0,67	0,29
	Performance carbone	9	7,71	3,00	6,71
	Performance énergétique	6	4,14	2,00	3,43
	Tri des déchets	3	1,29	1,00	1,00
Social	Accès à un espace vert	2	2,00	2,00	2,00
	Accessibilité handicapés	3	2,86	2,67	2,71
	Effet de levier	8	8,00	8,00	8,00
	Espace détente	2	0,86	0,67	0,57
	Facilité d'accès aux cyclistes	4	2,00	1,33	1,86
	Insertion par l'emploi	4	1,43	0,00	0,00
	Proximité des transports en commun	5	3,71	3,33	3,71
	Restauration	3	2,14	2,00	2,14
	Services	4	3,29	2,33	3,29
	Utilité sociale	15	15,00	15,00	15,00
Gouvernance	Chantier responsable	2	1,43	0,00	0,00
	Emploi local	2	1,71	1,33	1,71
	Engagement des locataires	2	2,00	1,33	0,86
	Engagement des sous-traitants	3	2,71	0,00	0,00
	Guide de bonnes pratiques	2	2,00	0,00	0,00
	Plateforme d'échange	1	1,00	0,00	0,00
	Satisfaction client	3	3,00	0,00	0,00
	Sensibilisation	3	3,00	0,00	0,00
	Transparence ESG	2	2,00	0,00	0,00
	TOTAL		100	78	49

Focus patrimoine

Dans le cadre du Rapport ISR, et afin de garantir une **transparence des données** communiquées aux investisseurs, le label ISR Immobilier invite à communiquer sur le détail ESG des cinq actifs ayant la plus forte valorisation, des cinq actifs ayant la meilleure note

ESG et des cinq actifs ayant la plus mauvaise note ESG. La SCPI Fair Invest ayant **sept actifs immobiliers** au 31/12/2020, ils seront tous présentés dans le Rapport ISR 2020.



Suresnes (92)

Typologie : **Commerce**

Surface : **360 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Note acquisition : **50** Note actuelle : **54** Note cible : **70**

Détail Note actuelle : **E : 9 S : 42 G : 3**

Domaine	Indicateur	2020
Environnement	Connaissance des synoptiques	OUI
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	226
	Rechargement de fluides frigorigènes (kg)	NON
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	19
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	6,44
Social	Proximité des transports en commun	À moins de 100m
	Acquisition sans effet de levier	OUI
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité handicapés	100 %
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	NON
	Sensibilisation aux écogestes	NON

Plan d'amélioration :

Environnement

- Accompagner le locataire pour une consommation plus réduite malgré une activité sensible.

Gouvernance

- Réaliser et diffuser un guide des bonnes pratiques.



Nantes (44) 

Typologie : **Bureaux** Surface : **347 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Note acquisition : **42** Note actuelle : **46** Note cible : **65**

Détail Note actuelle : E : **7** S : **38** G : **1**

Domaine	Indicateur	2020
Environnement	Connaissance des synoptiques	OUI
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	13*
	Rechargement de fluides frigorigènes (kg)	NON
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	1*
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	NA
Social	Proximité des transports en commun	Entre 500m et 1km
	Acquisition sans effet de levier	OUI
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité handicapés	67 %
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	NON
	Sensibilisation aux écogestes	NON

*Ces données ne concernent que les parties privatives.

Plan d'amélioration :

- Environnement**
 - Fiabiliser les consommations énergétiques.
 - Réduire l'emprunte des émissions de GES.
- Gouvernance**
 - Réaliser et diffuser un guide des bonnes pratiques.
 - Déployer des locaux à vélos communs.



Noisy-le-Grand (93) 

Typologie : **Bureaux** Surface : **410 m²**

Thématique : **Éducation**

Note acquisition : **56** Note actuelle : **56** Note cible : **81**

Détail Note actuelle : E : **15** S : **39** G : **2**

Domaine	Indicateur	2020
Environnement	Connaissance des synoptiques	OUI
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	NA*
	Rechargement de fluides frigorigènes (kg)	NON
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	NA*
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	NA*
Social	Proximité des transports en commun	Entre 100m et 500m
	Acquisition sans effet de levier	OUI
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité handicapés	67 %
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	NON
	Sensibilisation aux écogestes	NON

*Les données n'ont pas été obtenues de la part du locataire pour 2020.

Plan d'amélioration :

- Environnement**
 - Améliorer la biodiversité du site.
- Gouvernance**
 - Réaliser et diffuser un guide des bonnes pratiques.
 - Réaliser un annuaire d'insertion par l'emploi.



Toulouse (31) 

Typologie : **Bureaux** Surface : **760 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Note acquisition : **54** Note actuelle : **54** Note cible : **78**

Détail Note actuelle : E : **18** S : **32** G : **4**

Domaine	Indicateur	2020
Environnement	Connaissance des synoptiques	OUI
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	48
	Rechargement de fluides frigorigènes (kg)	NON
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	4
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	NA*
Social	Proximité des transports en commun	au-delà des 1km
	Acquisition sans effet de levier	OUI
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité handicapés	100 %
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	NON
	Sensibilisation aux écogestes	NON

*Les données n'ont pas été obtenues de la part du locataire pour 2020.

Plan d'amélioration :

- Environnement**
 - Améliorer les consommations énergétiques.
 - Améliorer la biodiversité du site.
- Gouvernance**
 - Améliorer l'engagement des parties prenantes du locataire.
 - Réaliser et diffuser un guide des bonnes pratiques.
 - Réaliser un annuaire d'insertion par l'emploi.



Paris 19^e (75) 

Typologie : **Commerce** Surface : **621 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Note acquisition : **53** Note actuelle : **53** Note cible : **78**

Détail Note actuelle : E : **11** S : **40** G : **2**

Domaine	Indicateur	2020
Environnement	Connaissance des synoptiques	OUI
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	NA*
	Rechargement de fluides frigorigènes (kg)	NON
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	NA*
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	1,69
Social	Proximité des transports en commun	Entre 100m et 500m
	Acquisition sans effet de levier	OUI
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité handicapés	100 %
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	NON
	Sensibilisation aux écogestes	NON

*Les données n'ont pas été obtenues de la part du locataire pour 2020.

Plan d'amélioration :

- Environnement**
 - Prévoir une rénovation énergétique de l'actif en concertation avec le locataire.
 - Améliorer la biodiversité du site, grâce au jardin disponible dans un environnement urbain dense.
- Gouvernance**
 - Réaliser et diffuser un guide des bonnes pratiques.
 - Étendre le tri sélectif.



Bordeaux (33) 

Typologie : **Commerce** Surface : **246 m²**

Thématique : **Éducation**

Note acquisition : **56** Note actuelle : **56** Note cible : **88**

Détail Note actuelle : E : **12** S : **40** G : **4**

Domaine	Indicateur	2020
Environnement	Connaissance des synoptiques	OUI
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	227
	Rechargement de fluides frigorigènes (kg)	NON
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	19
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	0,20
Social	Proximité des transports en commun	Entre 100m et 500m
	Acquisition sans effet de levier	OUI
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité handicapés	100 %
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	NON
	Sensibilisation aux écogestes	NON

- Plan d'amélioration :
- Environnement**
- Agir sur la biodiversité du site.
 - Améliorer les flux de tri des déchets.
- Gouvernance**
- Réaliser et diffuser un guide des bonnes pratiques.
 - Réaliser un annuaire d'insertion par l'emploi.

Croix (59) 

Typologie : **Bureaux** Surface : **637 m²**

Thématique : **Environnement**

Note acquisition : **63** Note actuelle : **63** Note cible : **87**

Détail Note actuelle : E : **17** S : **44** G : **2**

Domaine	Indicateur	2020
Environnement	Connaissance des synoptiques	OUI
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	NA*
	Rechargement de fluides frigorigènes (kg)	NON
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	NA*
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	NA*
Social	Proximité des transports en commun	Entre 100m et 500m
	Acquisition sans effet de levier	OUI
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité handicapés	100 %
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	NON
	Sensibilisation aux écogestes	NON

*Le locataire étant arrivé en milieu d'année 2020, les données obtenues n'ont pas pu être utilisées pour refléter la performance réelle de l'actif pour 2020.

- Plan d'amélioration :
- Environnement**
- Évaluer une transition du type d'énergie.
 - Améliorer la biodiversité du site.
- Gouvernance**
- Réaliser et diffuser un guide des bonnes pratiques.
 - Étendre le tri sélectif.

Aller plus loin

Robin GODET
Responsable ISR
robin.godet@normacapital.fr

Page LinkedIn Norma Capital
<https://www.linkedin.com/company/norma-capital/>

Site Internet Norma Capital
<https://www.normacapital.fr/>
Retrouvez toutes les informations relatives à votre SCPI Fair Invest, ainsi que les documents relatifs à la stratégie ISR du fonds : Code de transparence, Charte éthique et d'investissement, Politique d'engagement des parties prenantes clés...



Fair Invest
Société Civile de Placement Immobilier.
Immatriculée au Registre du Commerce
et des Sociétés de Paris sous le n° 841 434 640.
Visa SCPI n°18-29 en date du 6 novembre 2018
délivré par l'AMF.

NORMA CAPITAL
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 1 000 000 EUROS.
SIÈGE SOCIAL : 105, BOULEVARD HAUSSMANN - 75008 PARIS, FRANCE. TÉLÉPHONE : +33 (0)1 42 93 00 77.
IMMATRICULÉE AU RCS DE PARIS SOUS LE NUMÉRO 814 238 879.
AGRÉMENT AMF N° GP-16000017 EN DATE DU 9 JUIN 2016, EN QUALITÉ DE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE.
WWW.NORMACAPITAL.FR