



Rapport ISR 2021



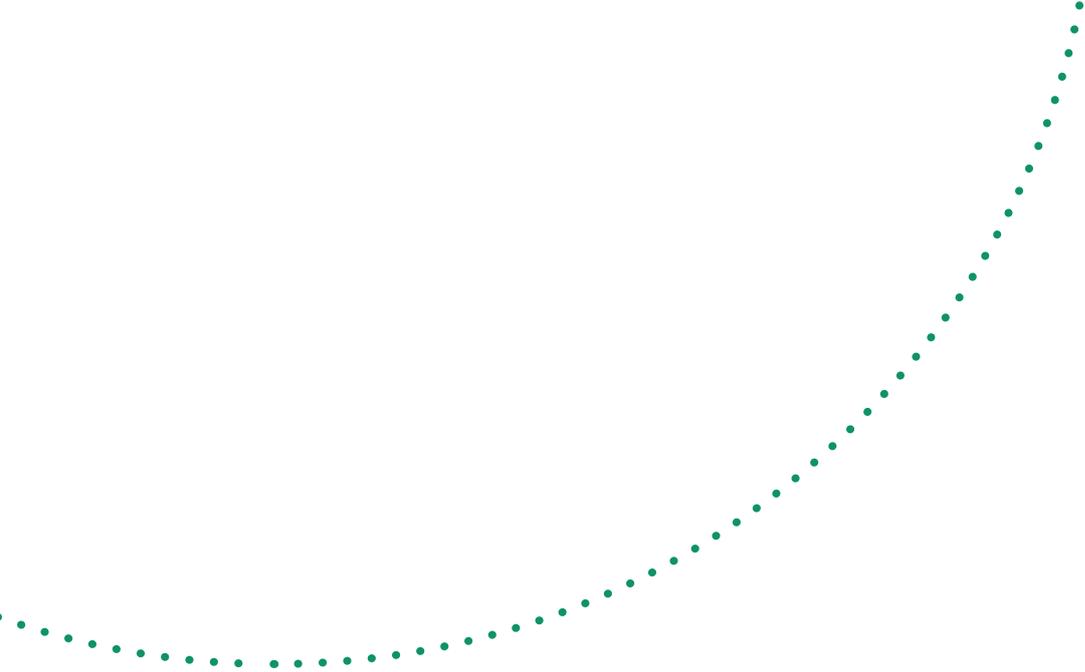
■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Immeuble acquis en août 2021.

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

Date de l'édition : mai 2022.



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 2021.

Note cible : note à atteindre par le plan d'action d'amélioration de l'actif.

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



Édito

Cher.e.s associé.e.s,

Norma Capital s'est engagée depuis 2017 pour l'émergence d'un immobilier plus vertueux et plus transparent envers ses différentes parties prenantes. En exemple de notre implication, nous avons fait labelliser la SCPI Fair Invest un mois à peine après la parution du label ISR Immobilier en novembre 2020. Notre impulsion et l'élan que nous avons su générer sur la place ont permis l'émergence d'un mouvement auprès d'acteurs historiques de l'immobilier qui se sont à leur tour lancés dans la démarche. À fin 2021, ce sont en effet 20 SCPI qui sont labellisées ISR Immobilier dont les deux SCPI de Norma Capital, qui est aujourd'hui la première Société de Gestion à distribuer une gamme SCPI 100 % ISR.

Pour compléter notre action et nous engager davantage pour votre SCPI, nous avons souhaité adhérer en mars 2021 à l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui regroupe plus de 80 acteurs du marché et qui, ensemble, cherchent et partagent les meilleures pratiques pour faire avancer la prise en compte des critères extra financiers (critères ESG) dans l'immobilier.

Vous le savez, votre SCPI adopte une gestion ESG de votre patrimoine, mais c'est avant tout une stratégie d'investissement fortement tournée vers les secteurs de la santé et de l'éducation et, de manière générale, vers toutes les activités utiles à tous. En complément, nous maintenons notre choix fort de ne pas accueillir d'activités jugées controversées ou qui auraient une nuisance importante sur l'environnement.

Nous sommes heureux que votre conviction ait fait évoluer le monde de la SCPI et que, la gestion des fonds immobiliers ne puisse plus se faire sans regarder les performances extra-financières des immeubles. En effet, la prise en compte des enjeux ESG dans la gestion immobilière est un élément déterminant pour une meilleure connaissance du patrimoine et pour anticiper au mieux les effets du changement climatique visibles dès aujourd'hui et anticiper au mieux ceux de demain.

Le rapport ISR de 2021 s'attachera à présenter le résultat des actions entreprises par les équipes de Norma Capital et ses partenaires sur les immeubles détenus au 31 décembre 2021 par Fair Invest et les perspectives d'amélioration de notre démarche sur votre SCPI.

Bonne lecture,

Robin GODET * Responsable ISR





Fair Invest en bref¹



18
immeubles

(VEFA incluses)



10 498 m²
au total



19
locataires

Patrimoine de la SCPI Fair Invest

Répartitions thématique
et géographique du patrimoine



Répartition thématique²

- Éducation 9 %
- Environnement 7 %
- Santé/Social 84 %



Répartition géographique³

- Auvergne Rhône-Alpes 15 %
- Bretagne 14 %
- Centre-Val de Loire 4 %
- Grand Est 12 %
- Hauts-de-France 5 %
- Ile-de-France 27 %
- Normandie 5 %
- Nouvelle-Aquitaine 11 %
- Occitanie 5 %
- Pays de la Loire 2 %

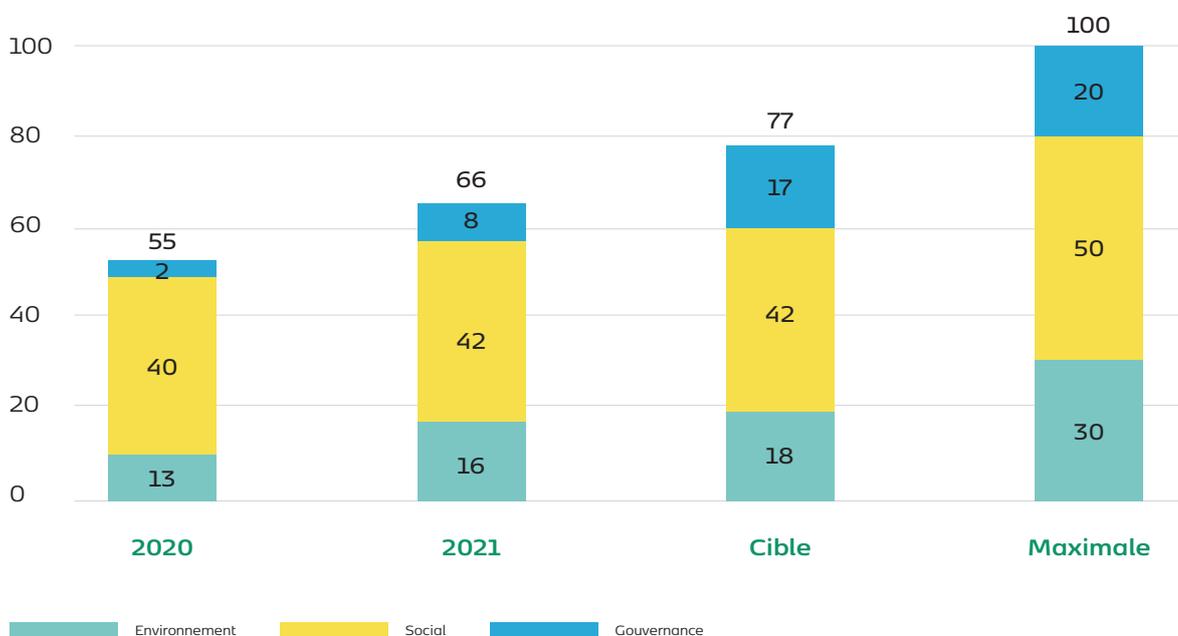


100%
des actifs ayant fait l'objet
d'une évaluation ESG



66/100
Note ESG 2021⁴

Évolution de la notation ESG de la SCPI Fair Invest



Récompenses & Distinctions



Meilleure SCPI labellisée ISR
(actifs inférieurs à 500 M€)



Top d'Or SCPI Eco Responsable

¹Source : Norma Capital. Données au 31/12/2021.

²Répartition thématique établie selon le montant des loyers.

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

⁴Note globale 2021 des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

Engagement pour une démarche ESG à impact

Démarche ESG à impact

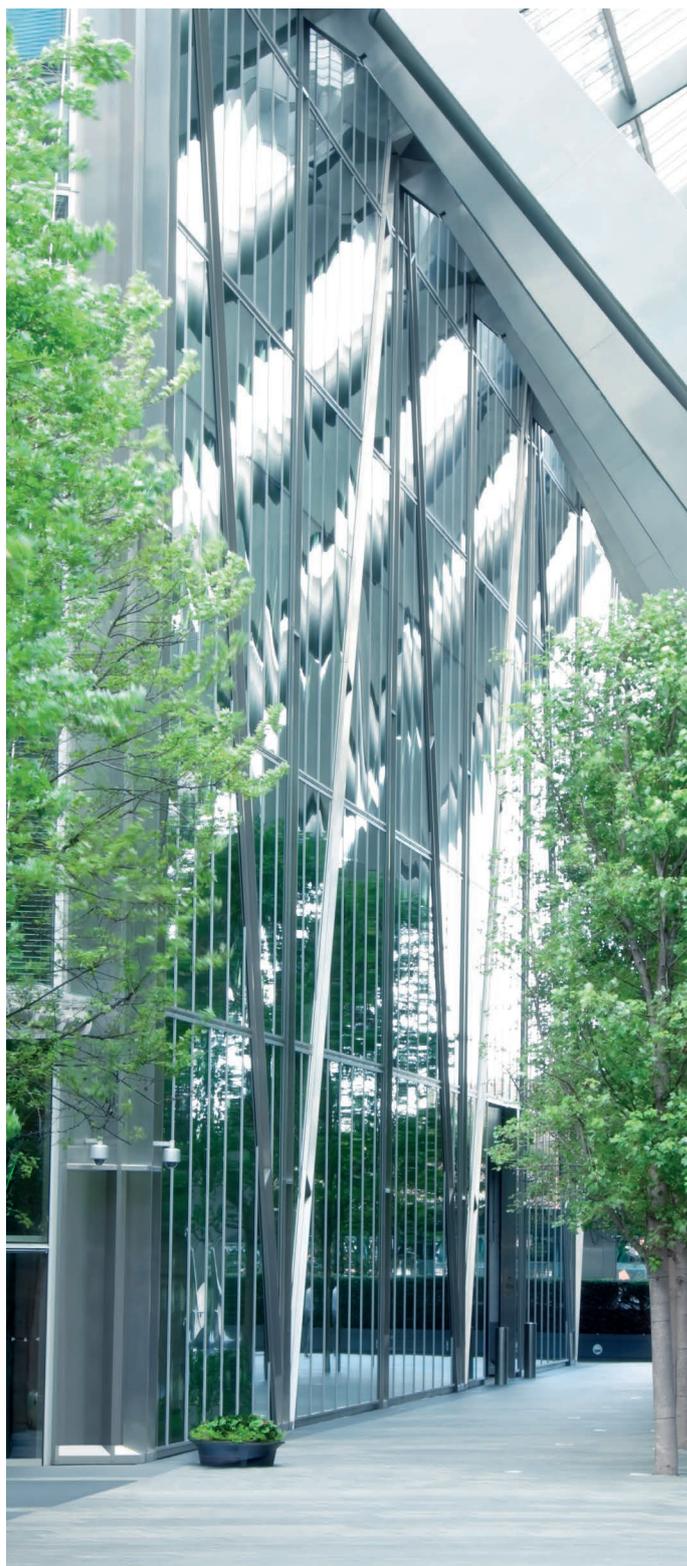
Norma Capital crée, depuis 2015, des produits d'épargne Grand Public avec pour ambition que ceux-ci soient utiles et avec un impact local. Nous considérons que notre rôle d'investisseur ne se réduit pas au fait d'investir l'épargne confiée : investir doit aussi concourir à rendre notre environnement meilleur.

La Société de Gestion est majoritairement détenue et administrée par ses dirigeants. Partageant le même constat et la nécessité d'engager une action en faveur de l'ESG, les dirigeants et les équipes de Norma Capital ont très rapidement décidé d'agir.

Fort de cette volonté, nous déployons une approche positive et pragmatique des enjeux ESG appliqués à l'immobilier d'entreprise. Grâce à l'existence d'un véritable sous-jacent immobilier, nous pouvons rendre nos actions concrètes et impactantes pour notre environnement. En créant la première SCPI nativement compatible avec l'ISR, deux ans avant la parution du label ISR Immobilier, Norma Capital démontre également que l'innovation inscrite dans son ADN est l'une de ses forces.

L'histoire de Norma Capital et de ses SCPI s'inscrit alors dans un temps long, tout comme l'ISR. Cette compatibilité temporelle est un véritable atout pour construire des solutions d'investissement tournées vers l'avenir, intégrant une performance financière corrélée à une performance extra-financière (Environnementale, Sociale et de Gouvernance).

Norma Capital met également à disposition de l'ensemble de ses parties prenantes sur son site internet une page internet dédiée à sa démarche ESG, «Nos engagements». Cet espace, qui s'enrichira avec le temps, sera un lieu où vous pourrez retrouver de la documentation et des supports en lien avec nos actions.



Adhésion à des organismes

L'ISR, et plus généralement le Développement Durable dans son ensemble, sont des domaines en constante évolution, du fait de la prise en compte individuelle et collective des acteurs sur ces thématiques.

Pour Norma Capital, il est essentiel de s'inscrire au sein de lieux d'échanges sur les meilleures pratiques de marché. Par notre engagement auprès d'organismes de place, nous souhaitons porter nos convictions sur l'ISR auprès de nos confrères de l'immobilier, tant au niveau national qu'international.

—ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

Norma Capital est membre de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) depuis juin 2016. L'ASPIM est l'un des interlocuteurs auprès des pouvoirs publics et des autres associations immobilières françaises, européennes et internationales et contribue avec les autorités de place à l'évolution de la réglementation des fonds immobiliers gérés par ses adhérents. **Au titre de notre adhésion, nous faisons notamment partie de la Commission Juridique et la Commission ISR, deux groupes de travail et de réflexions.**



Norma Capital est adhérente de l'Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière (IEIF) depuis octobre 2020. Centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier depuis 1986, l'IEIF accompagne les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique. **Par notre adhésion, nous participons, en communiquant des données sur nos fonds et sur nos stratégies, à l'enrichissement des réflexions portées par l'IEIF et les acteurs du secteur.**



ŒUVRER POUR L'IMMOBILIER DURABLE

Norma Capital est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) depuis mars 2021. Espace d'échanges indépendant du secteur immobilier sur le Développement Durable, l'OID participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international. **Norma Capital participe ainsi aux différents comités et groupes de travail sur les thématiques de l'ESG et à la publication de données extra-financières pour la parution de deux baromètres: le Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des bâtiments et le Baromètre de l'Immobilier Responsable.**



Finance for Tomorrow réunit l'ensemble des acteurs privés, publics et institutionnels de la Place de Paris désireux de s'engager pour une finance qui mise sur un avenir durable et conjugue investissement de long terme et prise en compte des défis environnementaux et sociaux. **Norma Capital n'est pas membre de l'initiative Finance for Tomorrow mais participe régulièrement à des groupes de travail et de réflexion portés par cet organisme, comme par exemple sur des questions liées au label ISR Immobilier ou de la finance à impact**

Actualités Finance Responsable

La Finance Responsable¹ se développe depuis plusieurs décennies et souvent sous l'essor de certaines crises économiques, financières ou plus récemment sanitaires. Il en découle une volonté pour les épargnants et les acteurs institutionnels de donner du sens à leur épargne et de la rendre plus utile. Des éléments extra-financiers (ESG) comme le respect de l'Environnement, la prise en compte d'enjeux Sociaux et la bonne Gouvernance sont aujourd'hui considérés comme des éléments aussi importants que la simple notion de rendement-risque.

L'immobilier d'entreprise est un secteur clé de l'économie française : il héberge les activités de nos entreprises et abrite nos emplois. Ces lieux toujours plus modernes et agréables à vivre pour leurs usagers favorisent leurs activités et leur développement. Cependant, il ne peut pas être ignoré que ce secteur est également un grand consommateur d'énergie et un fort contributeur au niveau national des émissions de gaz à effet de serre. Dans un contexte où la prise en compte du changement climatique par de nombreux acteurs et par la société civile se renforce, Norma Capital souhaite contribuer à un effort de transparence en intégrant dans les Rapports Annuel et ISR de votre SCPI une nouvelle partie dédiée à la Finance Responsable.

Contexte réglementaire

L'année 2021 a été marquée par l'arrivée de nombreux textes Européens et Français qui impactent la communication employée par les Sociétés de Gestion vis-à-vis des associés des fonds et le niveau de détail d'éléments extra-financiers à communiquer ou à prendre en compte.

Règlement « Disclosure »

Le règlement (UE) 2019/2088 « Disclosure » ou SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers a eu ses premiers effets le 10 mars 2021. L'un des premiers changements que les investisseurs et associés ont pu observer est l'apparition d'une classification selon une notion d'« Articles » des fonds commercialisés en Europe.

- **Article 6** : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales, qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9 suivants ;
- **Article 8** : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements réalisés appliquent

des pratiques de bonne gouvernance ;

- **Article 9** : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable.

Il est cependant rendu très compliqué pour une SCPI d'obtenir une classification en Article 9 car elle impliquerait par exemple d'investir uniquement dans des immeubles ayant une performance énergétique proche ou meilleure que celle d'immeubles neufs. Cette stratégie proche d'une stratégie « *best in class* » consistant à ne sélectionner que des immeubles neufs ou ultra performants ne permettrait pas la création de valeur que nous souhaitons pour votre SCPI et n'a donc pas été retenue.

Norma Capital est un acteur engagé de l'Investissement Socialement Responsable et agit auprès des acteurs de la place et des instances représentatives pour que l'immobilier puisse prendre en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Nos SCPI appliquent d'ailleurs une méthodologie ESG et ont adopté une démarche « *best in progress* » qui vise à améliorer dans le temps l'immobilier sous gestion. Cette démarche est vertueuse d'un point de vue environnemental mais aussi économique car elle tend à favoriser l'installation et à pérenniser le maintien des locataires sur les immeubles. Norma Capital a ainsi catégorisé votre SCPI en « **Article 8** » au sens du règlement (UE) 2019/2088.

¹La Finance Responsable recouvre l'ensemble des initiatives et réglementations visant à favoriser le financement de projets ou d'investissements dits socialement responsables (ISR).

Règlement Taxonomie

Pour favoriser et flécher les investissements durables, le Règlement Taxonomie (règlement (UE) 2020/852) établit un système de classification commun à l'Union Européenne permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables. Votre SCPI ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie Européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propre à la SCPI. Norma Capital se laisse l'opportunité en fonction de l'intérêt des critères de reporting de la Taxonomie de publier de façon volontaire **tout indicateur qui pourrait lui sembler pertinent pour accroître la transparence des données extra-financières** communiquées aux associés de ses fonds.

Loi Énergie Climat - Article 29

La France s'était, dès 2015, dotée d'un cadre réglementaire en matière de transparence extra-financière des investisseurs avec notamment l'article 173-VI de la Loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte (non applicable aux SCPI). L'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 (Loi Énergie-Climat) vient renforcer ce dernier dispositif en y intégrant les dernières obligations européennes comme le dispositif *Disclosure* ou encore la Taxonomie. Cet article complète également le droit européen dans trois domaines clés complémentaires : le climat, la biodiversité et l'intégration pleine et entière des facteurs ESG dans les dispositifs de gestion des risques, de gouvernance et d'accompagnement de la transition des acteurs de marché.

La SCPI n'est, au 31 décembre 2021, pas concernée par ce dispositif législatif du fait qu'elle ne dépasse pas les seuils règlementaires définis. Norma Capital vous invite toutefois à consulter sur la page « **Nos Engagements** » de son site internet les informations qui ont attiré à ce texte dans le courant de l'été 2022.

Décret Éco-Énergie Tertiaire

La loi ELAN portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique a créé une obligation de réduction de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires. Elle est précisée par le décret du 23 juillet 2019 et l'arrêté du 10 avril 2020 et suivants. Elle impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire (bureaux, commerces, activité, logistique, ...) de plus de 1 000m² afin de lutter contre le changement climatique. L'obligation qui porte sur les Entités Fonctionnelles Assujetties (celles qui payent et consomment l'énergie

notamment) vise à une réduction des consommations d'énergie finale de l'ensemble du parc tertiaire français d'au moins 40 % en 2030 ; 50 % en 2040 et 60 % en 2050. L'objectif est à atteindre soit en valeur relative (ex : - 40 % de consommation d'énergie), soit par un seuil fixé par arrêté entre les valeurs seuils (ex : bureaux standards entre 100 et 115 kWh/m² en fonction des aménagements et de la zone géographique du bien).

En ce qui concerne les obligations de votre SCPI, Norma Capital a informé vos locataires de l'existence de ce texte et des contraintes de suivi et d'amélioration des performances énergétiques pour eux dans le temps. En complément, l'État a mis en place et déploie une plateforme nommée OPERAT visant à collecter des données énergétiques et assurer la vérification de la bonne mise en place du texte.

Norma Capital a d'ores et déjà saisi le patrimoine de votre SCPI permettant ainsi à tous les locataires concernés par le texte de saisir leurs données de consommations énergétiques et de répondre à leurs obligations d'amélioration de la performance environnementale des locaux loués.



Croix (59), immeuble acquis en décembre 2020.

Label d'État

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.

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.

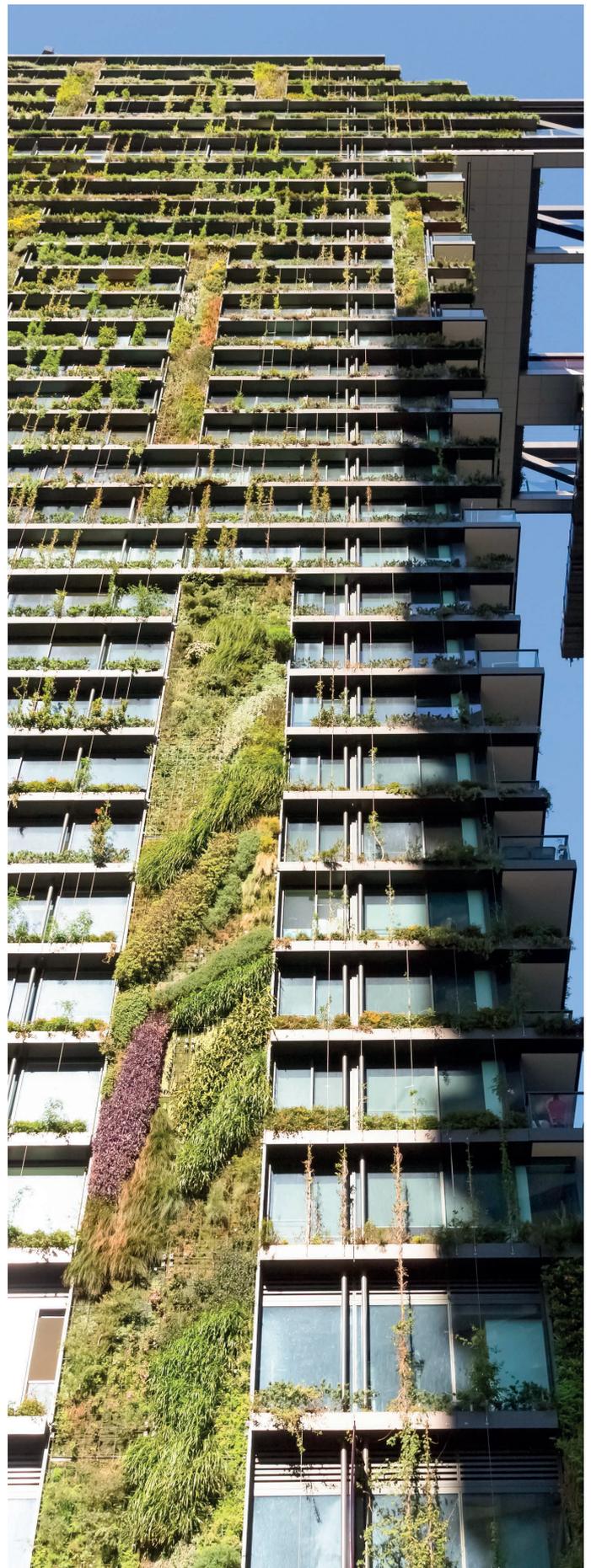
Pour fiabiliser et légitimer sa valeur, le label ISR Immobilier n'est pas acquis à vie. En effet, il doit être renouvelé tous les trois ans et des audits de suivi sont réalisés tous les ans par un auditeur externe et par le labellisateur. Cette démarche de contrôle régulière permet de garantir aux épargnants la qualité de la gestion des fonds.

Point marché

Au 31 décembre 2021, 37 fonds immobiliers (dont 20 SCPI) sont labellisés ISR Immobiliers, ce qui représente 42,2 milliards d'euros de capitalisation¹ (35,9 % du marché). Ces résultats confirment l'engouement des épargnants en faveur d'un immobilier plus responsable et l'effort réalisé par les Sociétés de Gestion pour intégrer l'ESG dans leur gestion.

Votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis le 30/11/2020. Cette labellisation est le résultat de l'engagement des équipes de Norma Capital depuis 2017 et du travail mené avec ses parties prenantes sur les immeubles sous gestion.

Preuve du caractère pionnier de la démarche de Norma Capital, votre Société de Gestion est devenue, en 2021, la première à proposer **une gamme SCPI 100 % labellisée ISR Immobilier**.



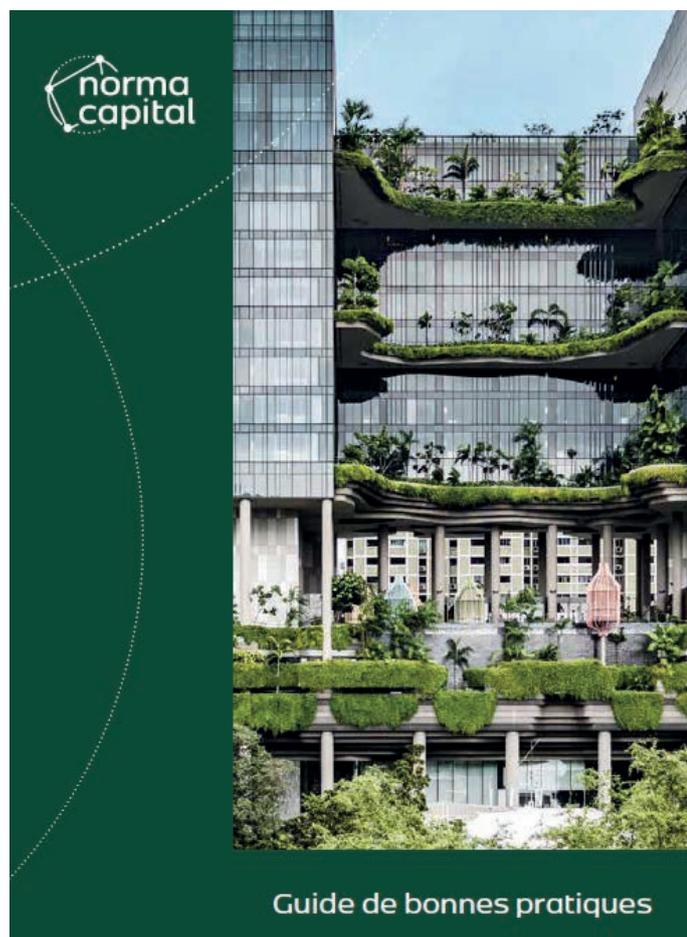
¹Source : ASPIM, «Les fonds immobiliers grand public 2021».

2021, axée sur les enjeux de Gouvernance

L'année qui vient de s'écouler reste marquée par la crise de la Covid-19. Dans ce contexte particulier, Norma Capital a eu le souhait de travailler avec les parties prenantes des immeubles sur des enjeux plus en lien avec la Gouvernance et le maintien du lien entre les locataires et la Société de Gestion.

Norma Capital a réalisé un **Guide de bonnes pratiques destiné aux locataires des immeubles pour une utilisation de leurs locaux respectueuse de l'environnement**. Le Guide est axé autour de 5 grandes parties :

- l'immeuble au quotidien,
- la sauvegarde de la biodiversité,
- l'adaptation au changement climatique,
- les mobilité douces,
- les travaux.



Chaque partie propose une série d'actions concrètes et le temps de retour sur investissement pour les locataires. Les actions peuvent facilement être déployées au bureau mais également dans la vie de tous les jours. Afin qu'il soit utile

au plus grand nombre, il est disponible en téléchargement libre sur le site internet de Norma Capital.

Une des actions présente dans le Guide est la mise en place d'une **Charte de chantier responsable** qui recense 10 grands engagements que nous invitons les locataires à suivre dans le cadre de leurs travaux d'aménagement et des travaux ultérieurs. La démarche lancée courant de l'été 2021 a déjà accueilli l'**adhésion de 53 % des locataires** de la SCPI au 31/12/2021.

Norma Capital a également organisé pour l'ensemble de ses locataires une session de formation sous format de webinaire intitulé « **RDV Norma Capital - Session Développement Durable N°1** » pour échanger avec eux sur les écogestes et les sujets d'actualité en lien avec le Développement Durable. Fort de la réussite de cet évènement, Norma Capital souhaite maintenir annuellement ce canal de communication direct avec les locataires.

Entre autres actions déployées sur le patrimoine, Norma Capital a souhaité mettre à disposition des locataires un annuaire d'entreprises, d'associations ou de partenaires locaux contribuant à la création d'emplois ou agissant dans l'Économie Sociale et Solidaire.

Enfin, la Gouvernance se traite également au niveau de la Société de Gestion et de ses équipes. Comme depuis quelques années, une nouvelle session de formation dispensée par une société experte de l'ISR a été menée auprès des collaborateurs pour actualiser leurs connaissances et identifier les nouveaux enjeux pour le secteur.

Perspectives 2022

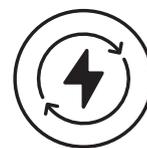
Norma Capital est soucieuse, de par les fonds distribués et par son action, d'avoir un **impact positif sur la société qui l'entoure**. Nous poursuivrons lors de cette nouvelle année toutes les actions entreprises depuis l'origine du fonds et veillerons à travailler sur de nouveaux axes en faveur des convictions ESG portées par le fonds et la Société de Gestion.

Nous avons pour cela souhaité nouer un partenariat avec la jeune société française LifeAz qui fabrique en France et distribue des défibrillateurs connectés et utilisables facilement par tous. Notre souhait est de pouvoir aider à la prise en charge rapide des arrêts cardiaques pouvant intervenir sur le lieu de travail en équipant au fur et à mesure le plus grand nombre de vos immeubles et ainsi sauver des vies.

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.

La SCPI Fair Invest investit principalement dans trois secteurs à forte valeur ajoutée et qui sont liés à un véritable besoin sociétal : la **santé**, l'**éducation**, l'**environnement**.

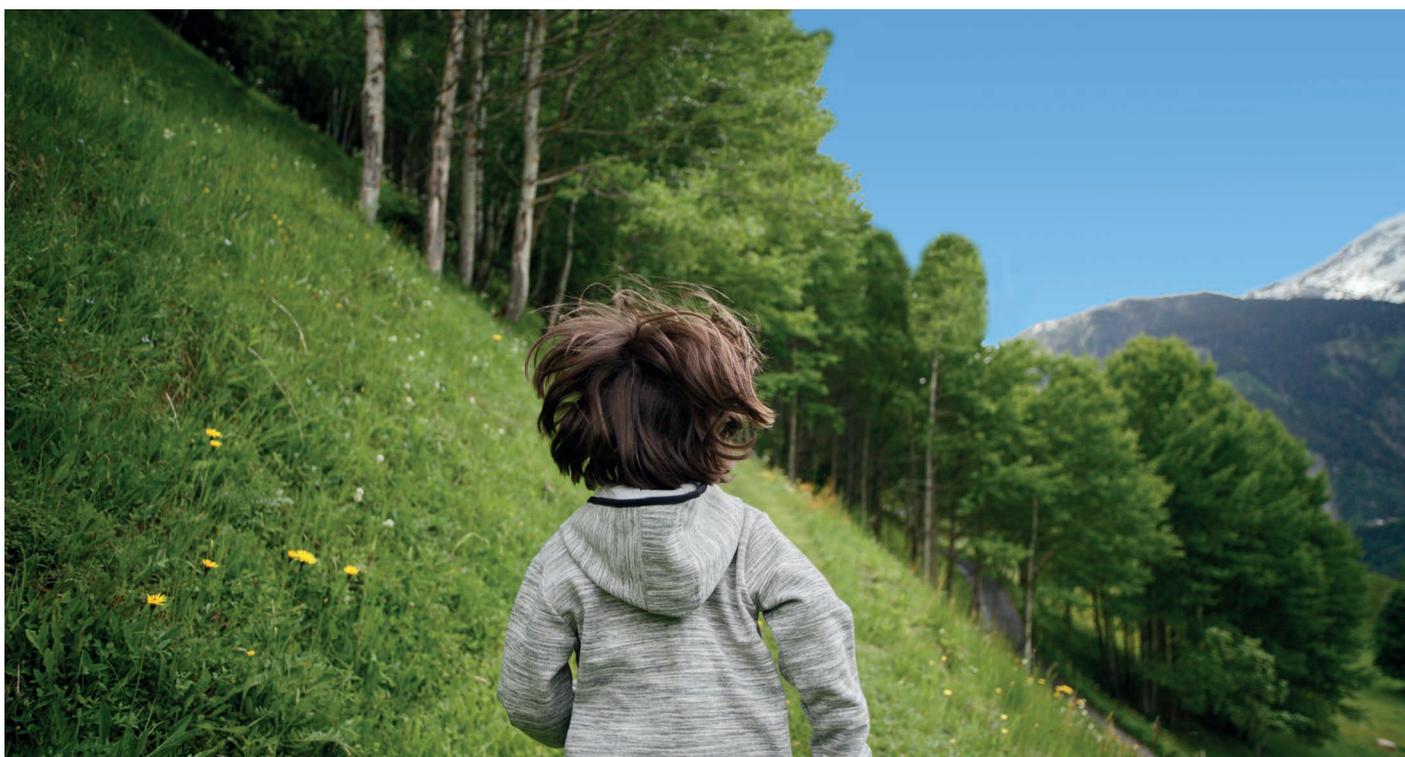


En complément, cette stratégie d'investissement s'accompagne d'une démarche statutaire qui vise à exclure certains domaines d'activité jugés controversés (pétrochimie, exploitation de matières fossiles, dégradation des forêts et espaces verts, exploitation animale...) et le recours à l'endettement.

Dans l'objectif d'obtenir le label ISR Immobilier, la SCPI a fait le choix d'adopter une stratégie « **best in progress** » pour améliorer les performances ESG des immeubles dans le temps.

La SCPI Fair Invest se fixe ainsi 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.**



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, répartis 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.

Pour l'année 2021, les 25 critères de la grille de notation ESG ont été mis à jour sur les 15 actifs (hors VEFA) du parc immobilier de Fair Invest, **soit une évaluation annuelle basée sur 375 critères ESG.**



Répartition des critères au sein de la grille ESG

- Environnement 30 %
- Social 50 %
- Gouvernance 20 %

Évolution de la note ESG minimale de Fair Invest

La note ESG minimale a été fixée en amont de la labellisation de la SCPI à 60/100. Cette note reflétait la connaissance ESG du patrimoine à la création de la SCPI et la capacité d'amélioration anticipée pour chaque immeuble.

Votre patrimoine s'est depuis étoffé avec l'acquisition de plusieurs immeubles sur le territoire national, permettant d'appliquer la stratégie de la SCPI sur un parc immobilier encore plus diversifié.

Norma Capital a développé une expertise ISR en interne, ainsi que des outils destinés aux locataires des immeubles qui lui permettent aujourd'hui d'augmenter l'ambition ESG du fonds à un niveau plus élevé. C'est pourquoi la note ESG minimale a été relevée à hauteur de **70/100**.

Les notes cibles individuelles des immeubles qui seraient en-dessous de cette nouvelle valeur feront, en 2022, l'objet d'une nouvelle notation pour se mettre en conformité avec la nouvelle note ESG minimale.

Il n'y a donc aucun impact pour la démarche engagée sur le fonds ; si ce n'est un niveau d'exigence qui se renforce et améliore encore plus l'impact de votre SCPI sur son environnement.



Évaluation annuelle des notes ESG

Le label ISR Immobilier 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

2 indicateurs obligatoires pour les thématiques « Énergie » et « Émission de GES »

S

1 indicateur obligatoire pour les thématiques « Mobilité » ou « Santé/confort des occupants »

G

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 ¹	2021 ¹	Taux de couverture 2021 ²
Environnement	Connaissance des synoptiques de fluides	100 %	95 %	100 %
	Performance énergétique réelle (kWhEF/m ²)	104 [OID ³ :168]	77 [OID ⁴ :160]	71 %
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	0	8,1	82 %
	Performance carbone des actifs (kgCO ₂ eq/m ²)	8,7 [OID ³ :16]	7,6 [OID ⁴ :14]	71 %
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	2,8 [OID ³ :0,4]	1,6 [OID ⁴ :0,4]	58 %
Social	Actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 550m)	77 %	91 %	100 %
	Actifs acquis sans recours à la dette	100 %	100 %	100 %
	Actifs hébergeant une activité socialement utile	100 %	100 %	100 %
	Immeubles accessibles aux PMR ⁵	94 % (partiellement) 6 % (totallement)	43 % (partiellement) 57 % (totallement)	100 %
Gouvernance	Sous-traitants disposant d'un engagement ESG	0 %	0 %	100 %
	Locataires sensibilisés aux écogestes	0 %	87 %	100 %

¹Pondération en valeur vénale des actifs de la SCPI Fair Invest.

²Taux de couverture de l'indicateur pour l'année 2021, en valeur vénale des actifs de la SCPI Fair Invest.

³Source : OID, Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments, 2020.

⁴Source : OID, Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments, 2021.

⁵PMR : Personne à Mobilité Réduite.

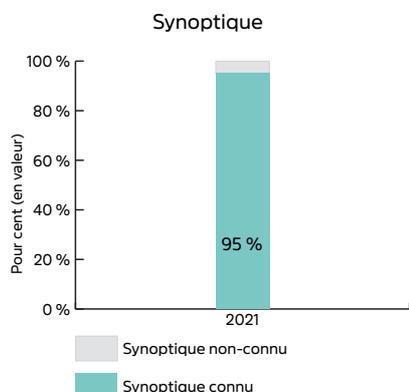


Nantes (44), immeuble acquis en juin 2019.

Indicateurs d'impact

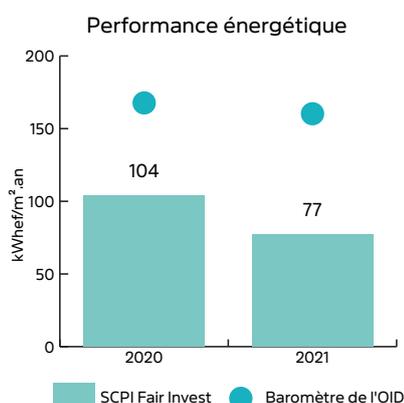
Depuis 2019, l'ensemble des actifs composant la SCPI font l'objet d'un suivi des performances extra-financières. Ce suivi permet également de suivre la bonne mise en œuvre de la stratégie ou de définir les axes d'amélioration prioritaires pour l'année à venir.

Indicateurs environnementaux



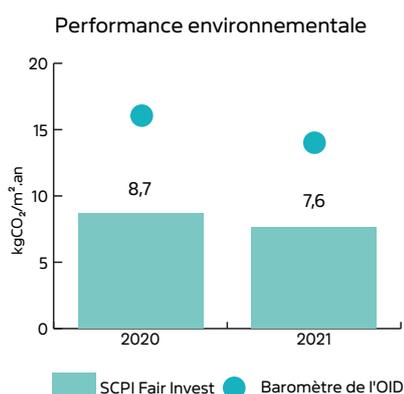
Le synoptique est un terme désignant une représentation schématique des fluides (énergie, eau, ...) entrants et sortants d'un immeuble. Pour suivre et piloter les performances notamment énergétiques du patrimoine, cet indicateur est clé.

Le synoptique connu est de **95 %** pour l'année. La valeur n'atteint pas 100 % pour 2021, ce qui est dû à une rénovation totale de l'immeuble situé sur la commune d'Antony pour lequel le schéma électrique définitif n'était pas connu au 31/12/2021.



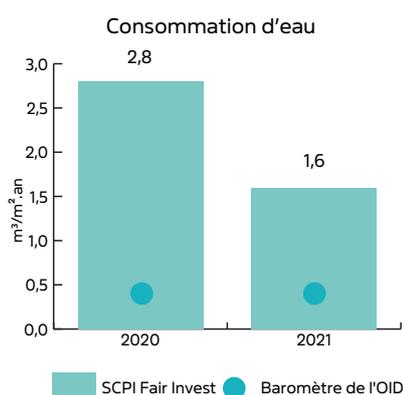
La performance énergétique moyenne du fonds est de **77 kWhEF/m².an** pour un suivi réalisé sur 71 % des surfaces du patrimoine.

Cette valeur est en-dessous du benchmark de l'OID du fait de la méthodologie de calcul de l'OID qui est basée sur une moyenne triennale (2018-2019-2020). L'impact de la crise Covid n'est donc pas totalement pris en compte. Aussi, le patrimoine acquis est relativement récent et donc plutôt performant. Enfin, la typologie d'actifs est composée essentiellement de bâtiments sans gros équipements énergivores expliquant également cette bonne performance en comparaison de l'OID.



La performance environnementale moyenne du fonds est de **7,6 KgCO₂eq/m².an** pour un suivi réalisé sur 71 % des surfaces du patrimoine. Cette valeur prend en compte le SCOPE 1 et 2 (consommations d'électricité et de gaz parties communes et privatives des immeubles) dont la déperdition des fluides frigorigènes des installations de climatisation.

La déperdition de 8,1 kg de fluide R410a a eu lieu sur l'immeuble en copropriété de Reims. Ces fuites de gaz frigorigène peuvent malheureusement arriver sur des installations de climatisation, et ont un fort Pouvoir de Réchauffement Global (PRG). Nous demandons donc à nos locataires la plus grande vigilance sur ce sujet.



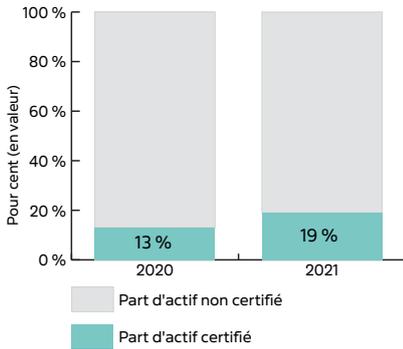
La consommation moyenne du fonds est de **1,6 m³/m².an** pour un suivi réalisé sur 75 % des surface du patrimoine. Cette valeur est au-dessus du benchmark de l'OID du fait de la typologie d'actifs de votre SCPI axés sur la santé et l'éducation.

Pour 2021, deux actifs de santé ont particulièrement poussé à la hausse cette valeur, la clinique dentaire de Paris Mouxins et le centre de dialyse de Suresnes.

On note toutefois une amélioration entre 2020 et 2021 dû à trois facteurs : l'augmentation du nombre de m² suivis, l'augmentation du patrimoine sous gestion et la sensibilisation menée auprès des locataires.



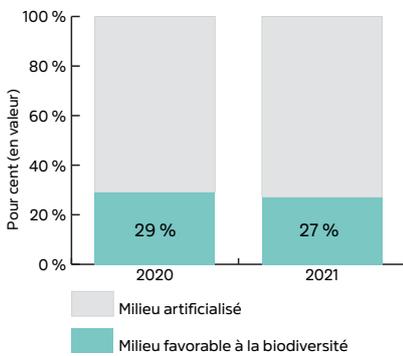
Certification



La certification des immeubles qu'elle soit réalisée avant ou après l'acquisition, n'est pas un objectif recherché par la SCPI. En effet, un immeuble certifié ne signifie pas automatiquement un immeuble plus performant d'un point de vue environnemental.

Cependant, pour compléter l'information que nous transmettons à nos associés, nous vous informons que la SCPI possède des actifs labellisés ou certifiés à hauteur de **19 %** de son patrimoine en valeur vénale (au 31/12/2021).

Biodiversité

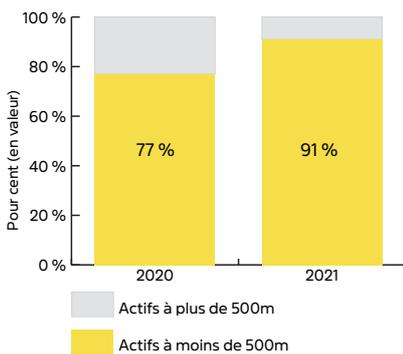


La prise en compte de la biodiversité est un enjeu important pour cette SCPI. Les immeubles font tous l'objet d'une étude dite de Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS). Le résultat indique le pourcentage de la parcelle cadastrale qui est favorable à la biodiversité et le pourcentage qui est peu favorable. Cet outil est améliorable mais il est le seul aujourd'hui permettant de comparer l'imperméabilisation du milieu et sa capacité à héberger de la biodiversité.

Au 31/12/2021, le taux pour Fair Invest est de **27 %**. Les immeubles de la SCPI sont situés en hyper centre-ville réduisant le pourcentage d'espaces favorables au développement de la biodiversité mais certaines actions sont tout de même déployées. Il n'existe pas aujourd'hui de benchmark de comparaison mais nous travaillons avec le CSTB pour renforcer et déployer massivement ce type d'étude sur le patrimoine bâti ou à bâtir.

Indicateurs sociaux

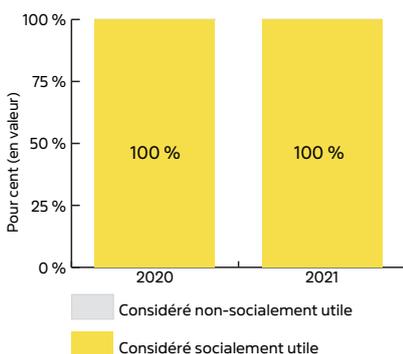
Transports en communs



La majorité des immeubles du fonds sont situés en centre-ville et proche de la population à laquelle ils peuvent rendre service. En 2021, c'est **91 %** des immeubles en valeur qui sont situés à moins de 500m d'un moyen de transports en communs.

Cette valeur est en augmentation entre 2020 et 2021 dû à l'acquisition d'un patrimoine encore plus implanté dans des agglomérations avec un fort maillage du réseau de transports en commun. C'est par exemple le cas de l'immeuble de Choisy-Le-Roi (Ile-de-France) située au pied du RER C.

Activité des locataires

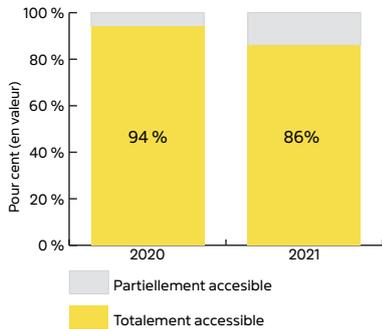


La SCPI Fair Invest adopte une démarche vertueuse dans la sélection de ses actifs et dans le choix de ses locataires. Elle s'appuie sur sa Charte éthique et d'investissement, disponible en accès libre sur le site internet de la Société de Gestion.

Cette sélection est scrupuleusement respectée en 2021 permettant de respecter un taux de **100 %** de locataires considérés comme ayant une activité socialement utile.



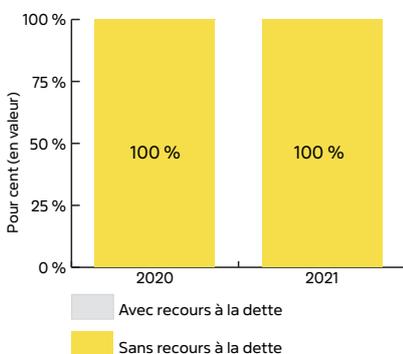
Accessibilité aux personnes à mobilité réduite



L'accès de tous à nos immeubles est un axe de travail de la SCPI Fair Invest dans le cadre de sa démarche ESG. En effet, dès la phase d'acquisition, nous regardons si l'immeuble permet un accès aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Cette analyse, basée sur les plans ou des audits d'accessibilité, permet d'identifier des sites pour lesquels des axes de progrès sont identifiés.

En 2021, le taux d'immeuble totalement accessible a baissé, pour atterrir à **86 %**, essentiellement dû à un manque d'informations sur l'accessibilité réelle des nouvelles acquisitions.

Actifs acquis sans recours à la dette

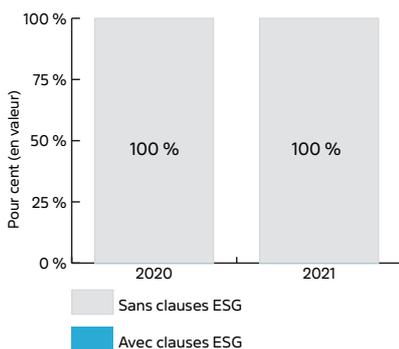


La SCPI Fair Invest fait le choix statutairement de ne pas recourir à la dette pour réaliser ses acquisitions.

Cette stratégie étant maintenue en 2021, **100 %** des actifs dans le fonds ont été acquis sans recourir à la dette.

Indicateurs de gouvernance

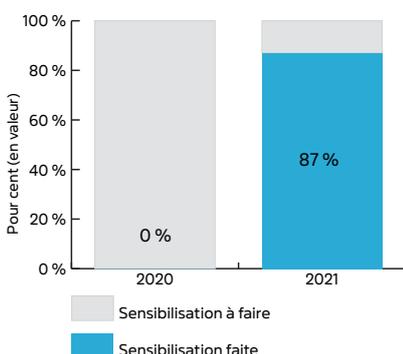
Contrats d'exploitation avec clause ESG



La SCPI Fair Invest a historiquement investi dans des immeubles pour lesquels il n'y a pas de Property Manager ou d'autres sous-traitants directs. La SCPI souhaite donc étudier la capacité à intégrer dans les missions des Syndics des copropriétés où les immeubles ont été acquis des clauses ESG dans les Assemblées Générales à venir.

En 2021, comme en 2020, l'indicateur est laissé à **zéro**, même si la SCPI n'est à ce jour pas compatible avec la mise en place de telles clauses.

Eco-gestes



Norma Capital a initié, en 2021, la création d'un Guide de bonnes pratiques envoyés par mail à l'ensemble de nos locataires courant de l'été. En septembre 2021, un webinar sur la sensibilisation aux éco-gestes a été réalisé en partenariat avec la société SINTEO (acteur spécialiste de l'immobilier durable) et proposé à l'ensemble des locataires.

Entre le webinar et le 31/12/21, de nouvelles acquisitions ont été menées nous permettant d'accueillir de nouveaux locataires. Ainsi, le pourcentage de locataires non-sensibilisés (13 %) aux éco-gestes est dû aux nouvelles acquisitions.

Focus patrimoine

Convaincue que la transparence est la clé d'une démarche ISR aboutie et qui génère la confiance de tous, Norma Capital s'engage, encore cette année, à publier les notes ESG de l'ensemble de ses immeubles sous gestion.

Cette année, Norma Capital publie également les notes ESG des actifs les plus importants en valeur vénale, les 5 actifs les mieux notés (note ESG la plus élevée), les 5 actifs les moins bien notés (note ESG la plus faible).

Les actifs acquis en VEFA (3 au cours de l'année 2021) font l'objet d'une évaluation ESG, dont les résultats seront actualisés et communiqués à la livraison. Ce rapport présentera donc 15 actifs immobiliers.

Nota : La situation sanitaire en France des années 2020 et 2021 et la massification du télétravail dans certains secteurs modifient les consommations associées aux locaux loués. La comparaison des données entre ces périodes et les données historiques de benchmark, comme celui de l'OID, ne permettent qu'une interprétation restreinte des résultats.

5 actifs les plus importants en valeur vénale

Actif	Valeur vénale	Note 2021	Note cible
10 - REIMS	3,68 M€	67	75
12 - MONTBONNOT	2,44 M€	72	74
09 - LYON	2,30 M€	70	82
01 - SURESNES	2,03 M€	66	70
08 - PARIS 5E	1,80 M€	68	81

5 actifs avec la note ESG la plus élevée

Actif	Valeur vénale	Note 2021	Note cible
07 - CROIX	1,45 M€	78	87
05 - PARIS 19E	1,29 M€	73	78
12 - MONTBONNOT	2,44 M€	72	74
02 - NANTES	0,71 M€	70	65
08 - PARIS 5E	1,80 M€	68	81

5 actifs avec la note ESG la plus faible

Actif	Valeur vénale	Note 2021	Note cible
04 - TOULOUSE	1,37 M€	64	78
13 - PARIS 10E	1,60 M€	61	78
14 - REIMS	0,32 M€	58	77
11 - CHOISY	0,90 M€	56	72
15 - ANTONY	1,10 M€	45	71





Suresnes (92)



Typologie : **Commerce** Surface : **360 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Parmi les 5 actifs les plus importants en valeur vénale

Note acquisition : **50** Note actuelle : **66** Note cible : **70**

Détail Note actuelle : E : **11** S : **45** G : **10**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	100 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	321*
	Fluides frigorigènes (kg)	NC
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	19*
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	14,40
Social	Proximité des transports en commun	à moins de 100m
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Totale
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	100 %

*Ces données ne concernent que les parties privées.

Plan d'amélioration :

Environnement

- Accompagner le locataire pour réduire sa consommation malgré une activité sensible.

Gouvernance

- Améliorer l'engagement des parties prenantes du locataire.

Nantes (45)



Typologie : **Bureaux** Surface : **350 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Parmi les 5 actifs avec la note ESG la plus élevée

Note acquisition : **42** Note actuelle : **70** Note cible : **65**

Détail Note actuelle : E : **21** S : **40** G : **9**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	100 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	14*
	Fluides frigorigènes (kg)	0
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	1*
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	NC
Social	Proximité des transports en commun	500m - 1km
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Partielle
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	100 %

*Ces données ne concernent que les parties privées.

Plan d'amélioration :

Environnement

- Fiabiliser les consommations énergétiques.
- Améliorer la biodiversité du site.

Gouvernance

- Déployer des locaux à vélos communs.



Noisy-le-Grand (93)



Typologie : **Bureaux**

Surface : **410 m²**

Thématique : **Éducation**

Note acquisition : **56** Note actuelle : **68** Note cible : **81**

Détail Note actuelle : **E : 16** **S : 43** **G : 9**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	100 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	NC
	Fluides frigorigènes (kg)	NC
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	NC
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	NC
Social	Proximité des transports en commun	100m - 500m
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Partielle
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	100 %

Plan d'amélioration :

Environnement

- Améliorer la biodiversité du site.
- Fiabiliser les consommations énergétiques.
- Réduire l'empreinte des émissions de GES.

Gouvernance

- Améliorer l'engagement des parties prenantes du locataire



Toulouse (31)



Typologie : **Bureaux**

Surface : **758 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Parmi les 5 actifs avec la note ESG la plus faible

Note acquisition : **54** Note actuelle : **64** Note cible : **78**

Détail Note actuelle : **E : 19** **S : 34** **G : 11**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	100 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	47
	Fluides frigorigènes (kg)	0
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	3
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	NC
Social	Proximité des transports en commun	au-delà des 1km
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Totale
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	100 %

Plan d'amélioration :

Environnement

- Améliorer la biodiversité du site.
- Améliorer les performances énergétiques.

Gouvernance

- Améliorer l'engagement des parties prenantes du locataire.



Paris 19ème (75)



Typologie : **Commerce**

Surface : **621 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Parmi les 5 actifs avec la note ESG la plus élevée

Note acquisition : **53** Note actuelle : **73** Note cible : **78**

Détail Note actuelle : E : **17** S : **45** G : **11**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	100 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	NC
	Fluides frigorigènes (kg)	0
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	NC
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	2,23
Social	Proximité des transports en commun	100m - 500m
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Totale
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	100 %

Plan d'amélioration :

Environnement

- Accompagner le locataire pour réduire sa consommation malgré une activité sensible.
- Étendre le tri sélectif.



Bordeaux (33)



Typologie : **Commerce**

Surface : **246 m²**

Thématique : **Éducation**

Note acquisition : **56** Note actuelle : **65** Note cible : **88**

Détail Note actuelle : E : **12** S : **42** G : **11**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	100 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	212
	Fluides frigorigènes (kg)	NC
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	13
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	NC
Social	Proximité des transports en commun	100m - 500m
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Totale
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	100 %

Plan d'amélioration :

Environnement

- Améliorer la biodiversité du site.
- Étendre le tri sélectif.
- Améliorer les performances énergétiques.

Gouvernance

- Réaliser un annuaire d'insertion par l'emploi.



Croix (59)



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

Thématique : **Environnement**

Parmi les 5 actifs avec la note ESG la plus élevée

Note acquisition : **63** Note actuelle : **78** Note cible : **87**

Détail Note actuelle : E : **19** S : **46** G : **13**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	100 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	36*
	Fluides frigorigènes (kg)	0
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	2*
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	NC
Social	Proximité des transports en commun	100m - 500m
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Totale
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	100 %

*Ces données ne concernent que les parties privées.

Plan d'amélioration :

Environnement

- Évaluer une transition du type d'énergie.
- Améliorer la biodiversité du site.
- Étendre le tri sélectif.



Paris 5ème (75)



Typologie : **Commerce** Surface : **205 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Parmi les 5 actifs les plus importants en valeur vénale et avec la note ESG la plus élevée

Note acquisition : **53** Note actuelle : **68** Note cible : **81**

Détail Note actuelle : E : **16** S : **43** G : **9**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	100 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	144
	Fluides frigorigènes (kg)	0
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	9
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	NC
Social	Proximité des transports en commun	à moins de 100m
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Partielle
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	100 %

Plan d'amélioration :

Environnement

- Accompagner le locataire pour une consommation plus réduite malgré une activité sensible.
- Fiabiliser les consommations énergétiques.

Gouvernance

- Améliorer l'engagement des parties prenantes du locataire



Lyon (69)



Typologie : **Commerce**

Surface : **733 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Parmi les 5 actifs les plus importants en valeur vénale

Note acquisition : **56** Note actuelle : **70** Note cible : **82**

Détail Note actuelle : E : **17** S : **44** G : **9**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	100 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	77
	Fluides frigorigènes (kg)	0
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	5
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	0,04
Social	Proximité des transports en commun	à moins de 100m
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Totale
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	100 %

Plan d'amélioration :

Environnement

- Maintenir les performances énergétiques.
- Étendre le tri sélectif.

Gouvernance

- Améliorer l'engagement des parties prenantes du locataire



Reims (51)



Typologie : **Bureaux**

Surface : **1 440 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Parmi les 5 actifs les plus importants en valeur vénale

Note acquisition : **53** Note actuelle : **67** Note cible : **75**

Détail Note actuelle : E : **20** S : **40** G : **7**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	100 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	46*
	Fluides frigorigènes (kg)	8,1
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	14*
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	0,08
Social	Proximité des transports en commun	100m - 500m
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Partielle
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	100 %

*Ces données ne concernent que les parties privées.

Plan d'amélioration :

Environnement

- Fiabiliser les consommations énergétiques.
- Améliorer la biodiversité du site.

Gouvernance

- Améliorer l'engagement des parties prenantes du locataire.



Choisy-le-Roi (94)



Typologie : **Bureaux** Surface : **330 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Parmi les 5 actifs avec la note ESG la plus faible

Note acquisition : **41** Note actuelle : **56** Note cible : **72**

Détail Note actuelle : E : **9** S : **42** G : **5**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	100 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	NC
	Fluides frigorigènes (kg)	0
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	NC
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	0,14
Social	Proximité des transports en commun	à moins de 100m
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Totale
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	100 %

Plan d'amélioration :

Environnement

- Fiabiliser les consommations énergétiques.
- Réduire l'empreinte des émissions de GES.
- Étendre le tri sélectif.

Gouvernance

- Améliorer l'engagement des parties prenantes du locataire



Montbonnot-St-Martin (38)



Typologie : **Bureaux** Surface : **1 060 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Parmi les 5 actifs les plus importants en valeur vénale et avec la note ESG la plus élevée

Note acquisition : **58** Note actuelle : **72** Note cible : **74**

Détail Note actuelle : E : **22** S : **41** G : **9**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	100 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	41*
	Fluides frigorigènes (kg)	0
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	2*
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	0,37
Social	Proximité des transports en commun	100m - 500m
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Totale
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	100 %

*Ces données ne concernent que les parties privatives.

Plan d'amélioration :

Environnement

- Fiabiliser les consommations énergétiques.
- Améliorer la biodiversité du site.
- Étendre le tri sélectif.

Gouvernance

- Améliorer l'engagement des parties prenantes du locataire



Paris 10ème (75)



Typologie : **Commerce** Surface : **161 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Parmi les 5 actifs avec la note ESG la plus faible

Note acquisition : **58** Note actuelle : **61** Note cible : **78**

Détail Note actuelle : E : **14** S : **43** G : **4**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	100 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	NC
	Fluides frigorigènes (kg)	NC
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	NC
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	NC
Social	Proximité des transports en commun	100m - 500m
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Partielle
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	0 %

Plan d'amélioration :

Environnement

- Fiabiliser les consommations énergétiques et d'eau.
- Accompagner le locataire pour réduire sa consommation malgré une activité sensible.

Gouvernance

- Diffuser le Guide de bonnes pratiques.



Reims (51)



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

Thématique : **Santé/Social**

Parmi les 5 actifs avec la note ESG la plus faible

Note acquisition : **55** Note actuelle : **58** Note cible : **77**

Détail Note actuelle : E : **16** S : **40** G : **2**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	100 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	NC
	Fluides frigorigènes (kg)	0
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	NC
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	NC
Social	Proximité des transports en commun	100m - 500m
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Partielle
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	0 %

Plan d'amélioration :

Environnement

- Fiabiliser les consommations énergétiques et d'eau.
- Réduire l'emprunte des émissions de GES.

Gouvernance

- Diffuser le Guide de bonnes pratiques.
- Améliorer l'engagement des parties prenantes du locataire



Récapitulatif 2021



Antony (92)



Typologie : **Commerce**

Surface : **340 m²**

Thématique : **Santé/Social**

Parmi les 5 actifs avec la note ESG la plus faible

Note acquisition : **41** Note actuelle : **45** Note cible : **71**

Détail Note actuelle : **E : 3** **S : 40** **G : 2**

Domaine	Indicateur	2021
Environnement	Connaissance des synoptiques	0 %
	Performance énergétique (kWhEF/m ²)	NC
	Fluides frigorigènes (kg)	0
	Performance carbone (kgCO ₂ eq/m ²)	NC
	Consommation d'eau (m ³ /m ²)	NC
Social	Proximité des transports en commun	à moins de 100m
	Acquisition sans effet de levier	100 %
	Activité socialement utile	100 %
	Accessibilité PMR	Partielle
Gouvernance	Engagement des sous-traitants	0 %
	Sensibilisation aux écogestes	100 %

Actif	Note 2021	Note cible
01 - SURESNES	66	70
02 - NANTES	70	65
03 - NOISY	68	81
04 - TOULOUSE	64	78
05 - PARIS 19E	73	78
06 - BORDEAUX	65	88
07 - CROIX	78	87
08 - PARIS 5E	68	81
09 - LYON	70	82
10 - REIMS	67	75
11 - CHOISY	56	72
12 - MONTBONNOT	72	74
13 - PARIS 10E	61	78
14 - REIMS	58	77
15 - ANTONY	45	71
TOTAL	66	77

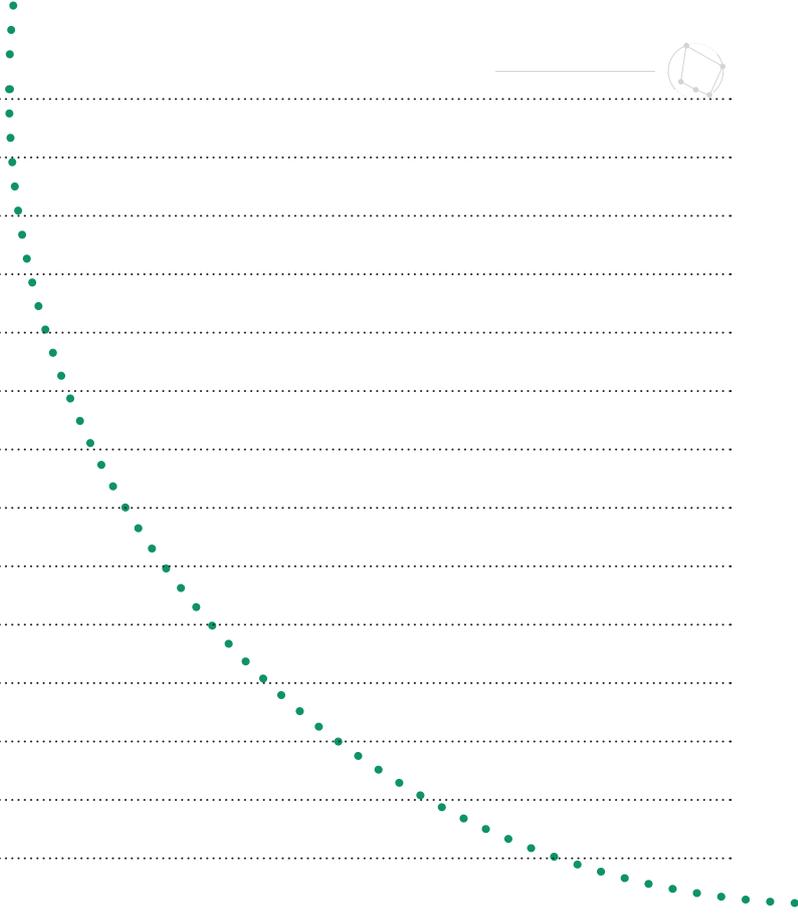
Plan d'amélioration :

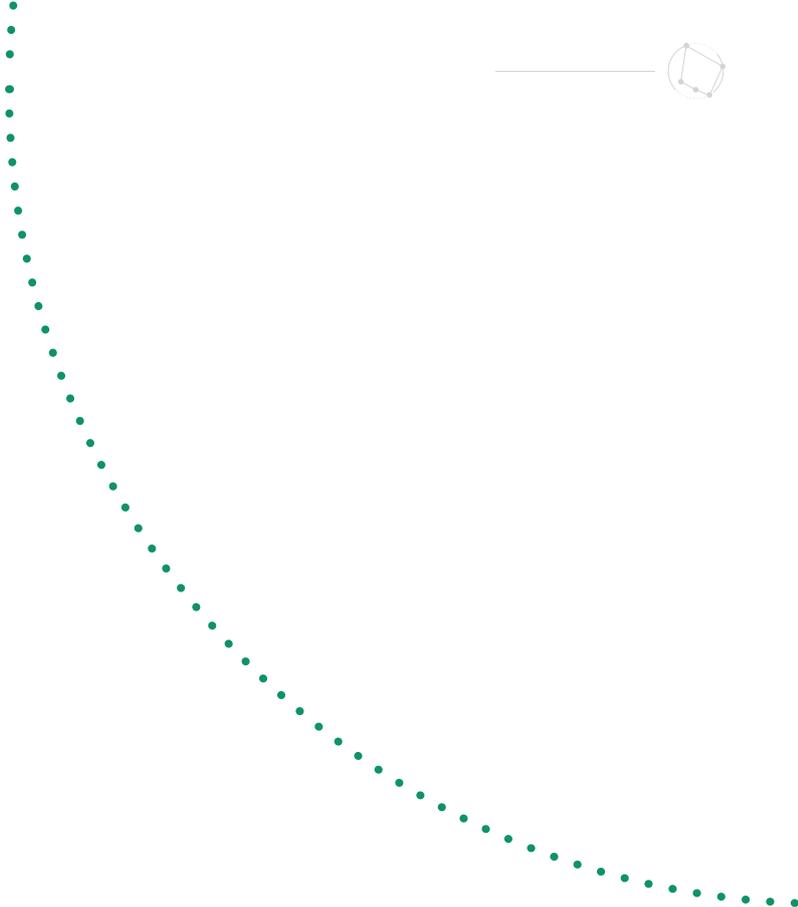
Environnement

- Suivre la performance lors de la prise en main de l'actif par les locataires.

Gouvernance

- Diffuser le Guide de bonnes pratiques.
- Améliorer l'engagement des parties prenantes du locataire





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