



Rapport ISR 2022

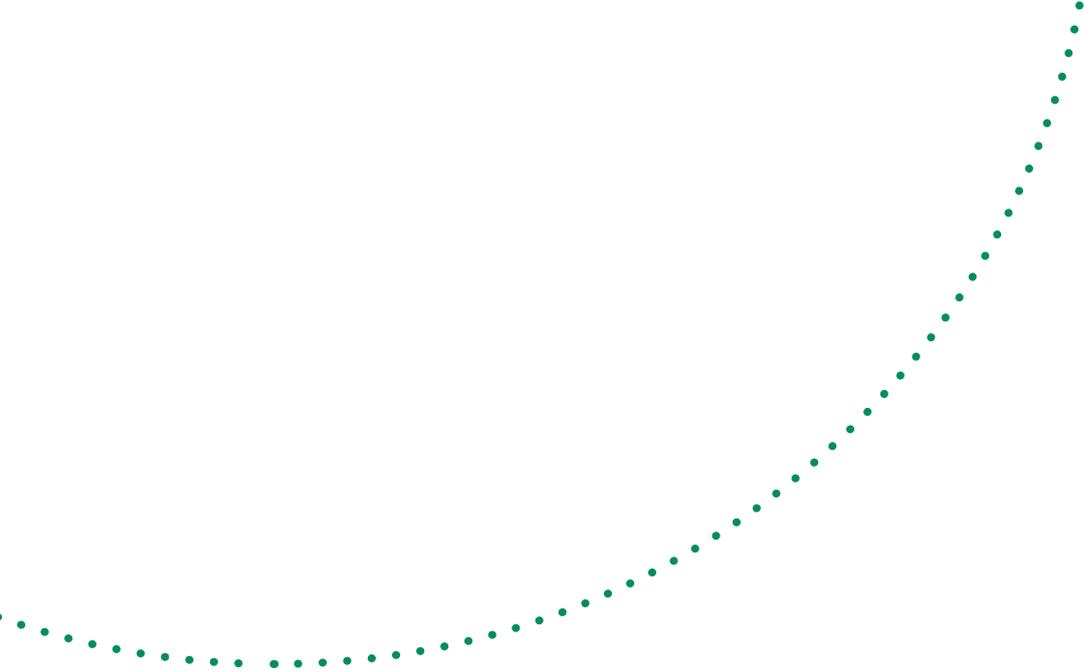


Rapport établi pour l'année 2022

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 2023.

Immeuble acquis en mars 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 2022.

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,

L'investissement Socialement Responsable dans le milieu des SCPI connaît, depuis 2 ans, un véritable engouement de la part des Sociétés de Gestion et des investisseurs. Cette évolution s'inscrit bien souvent dans les lignes directrices du Label ISR porté par l'Etat Français.

Cette démarche exigeante, coconstruite par l'Etat et les acteurs de l'investissement, donne une première orientation de ce que doit être la transparence de nos actions envers les associés investissant dans des fonds immobiliers.

Norma Capital s'est engagée depuis 2017 pour l'émergence d'un immobilier plus vertueux et plus transparent envers ses différentes parties prenantes, en participant notamment à différents groupes de travail qui ont créé ce Label. Cette implication nous a permis de labelliser la SCPI Fair Invest un mois à peine après la parution du label ISR Immobilier en novembre 2020 et de labelliser seulement 1 an après la SCPI Vendôme Régions. Convaincus de l'intérêt de rendre l'investissement immobilier plus concret pour nos investisseurs, nous avons fait le choix dès lors d'adopter une gamme de SCPI 100 % labellisée ISR. En ce début d'année 2023, nous renouvelons notre engagement en obtenant le label ISR pour notre nouvelle SCPI NCap Continent.

Vous le savez, votre SCPI Fair Invest adopte une gestion ESG de votre patrimoine. En effet, c'est une stratégie d'investissement fortement orientée 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 décision de ne pas accueillir d'activités jugées controversées et préjudiciable sur l'environnement.

Le rapport ISR de 2022 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 2022 par la SCPI Fair Invest ainsi que les perspectives d'amélioration de notre démarche sur votre SCPI.

Bonne lecture,

Robin GODET * Responsable ISR





Fair Invest en bref¹



27
immeubles

(VEFA incluses)



16 498 m²
au total



29
locataires

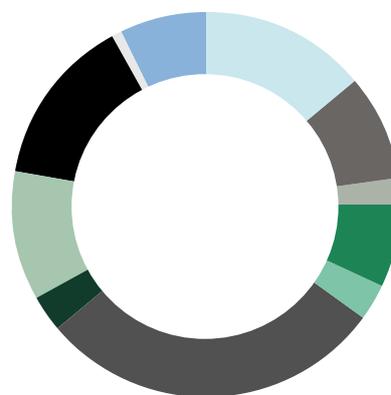
Patrimoine de la SCPI Fair Invest

Répartitions thématique
et géographique du patrimoine



Répartition thématique²

- Santé/Social 64 %
- Bien-être 13 %
- Éducation 19 %
- Environnement 4 %



Répartition géographique³

- Auvergne Rhône-Alpes 14 %
- Bretagne 9 %
- Centre-Val de Loire 2 %
- Grand Est 7 %
- Hauts-de-France 3 %
- Ile-de-France 29 %
- Normandie 3 %
- Nouvelle-Aquitaine 11 %
- Occitanie 14 %
- Pays de la Loire 1 %
- Provence-Alpes-Côte-d'Azur 7 %

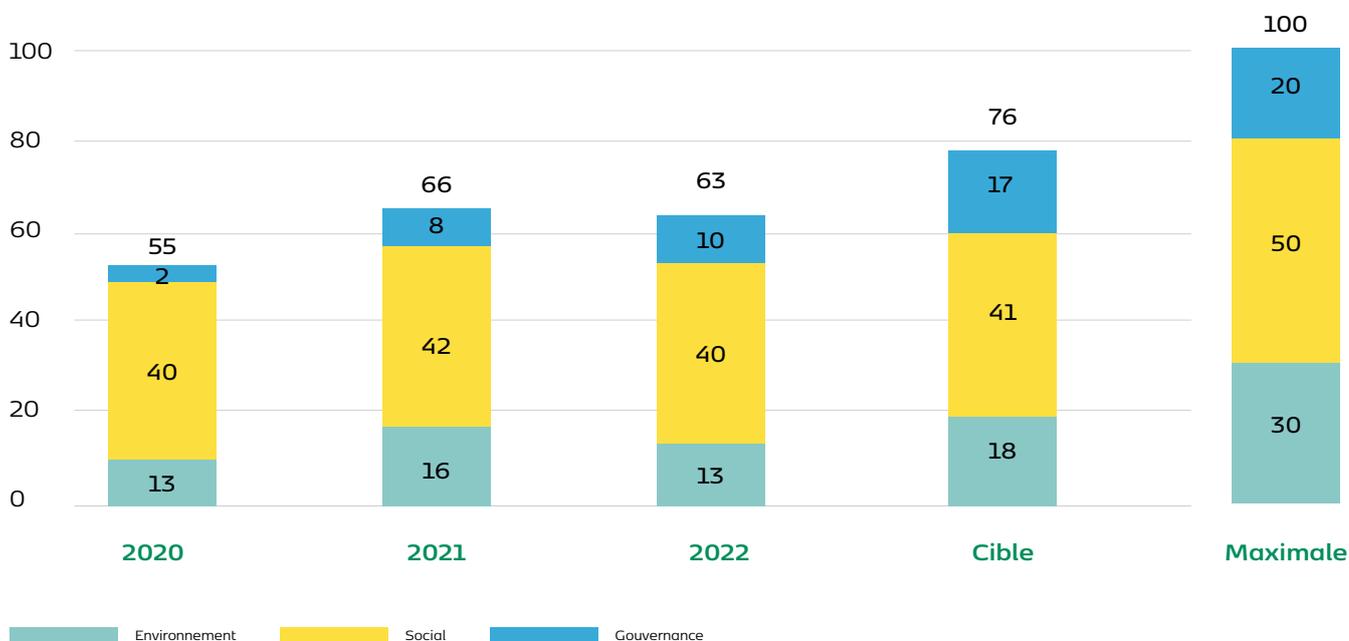


100%
des actifs ayant fait l'objet
d'une évaluation ESG



63/100
Note ESG 2022⁴

Évolution de la notation ESG de la SCPI Fair Invest



Récompenses & Distinctions



Le Top d'Or SCPI Ecoresponsable SCPI Spécialisées



Le Grand Prix du Jury SCPI Spécialisées



Le Top d'Or Meilleure relation associée SCPI Spécialisées.



Le Grand Prix de la Durabilité

¹Source : Norma Capital. Données au 31/12/2022.

²Répartition thématique établie selon le montant des loyers.

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

⁴Note globale 2022 des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

Actualités Finance Responsable

La Finance Responsable¹ démontre cette année encore un véritable intérêt au niveau international notamment avec les COP 27 à Charm El-Cheikh, en Égypte et la COP 15 biodiversité à Montréal au Canada. Ces deux conférences menées sous l'égide de l'ONU ont confirmé que le climat et la biodiversité devaient être notre priorité pour les décennies à venir.

Au niveau national, la réglementation semble aussi vouloir prendre en compte ces enjeux. Celle-ci retranscrit la réglementation européenne en droit Français et durcit les exigences applicables aux fonds d'investissements notamment aux SCPI.

Cette vision permet de renforcer la prise en compte des éléments extra-financiers (ESG) comme le respect de l'Environnement, la prise en compte d'enjeux Sociaux et la bonne Gouvernance au sein des produits d'épargne et d'investissement. Ils sont aujourd'hui considérés comme des éléments aussi importants que la simple notion de rendement-risque.

Norma Capital, après avoir invité les acteurs de l'immobilier à mieux prendre en compte l'ESG en proposant aux investisseurs les premières SCPI labellisées ISR, se réjouit de cette évolution positive. Rappelons que l'immobilier est un secteur clé de l'économie française : il héberge les activités de nos entreprises et abrite nos emplois. Leur développement génère mécaniquement de la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, sans oublier les effets sur la biodiversité par exemple.

Contexte réglementaire

L'année 2022 a été marquée par un renforcement et des précisions sur de nombreux textes Européens et Français. Ils 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 »

Norma Capital est un acteur engagé de l'Investissement Socialement Responsable. 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.

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 volontariste **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

Norma Capital a publié en 2022 son premier rapport « Article 29 LEC » disponible sur la page internet de votre société de gestion. La SCPI n'est pas, au 31 décembre 2022, concernée par ce dispositif législatif du fait qu'elle ne dépasse pas les seuils réglementaires définis par la Loi.

Décret Éco-Énergie Tertiaire

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

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 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. 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 associées. En complément, l'État a mis en place et déploie une plateforme nommée

OPERAT visant à collecter des données énergétiques et à assurer la vérification de la bonne mise en place du texte.

Norma Capital a d'ores et déjà renseigné 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.

Label ISR Immobilier

Politique ISR de Norma Capital

Norma Capital a publié sur la page "Nos engagements" de son site internet sa Politique ISR qui s'inscrit dans une démarche de transparence où vous pourrez retrouver en détail les éléments constitutifs de notre démarche, et sa mise en œuvre sur votre SCPI.

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 2022, 64 fonds immobiliers² (dont 38 SCPI) sont labellisés ISR Immobilier, ce qui représente 64,8 milliards d'euros de capitalisation (48,1 % du marché). Ces résultats témoignent de l'engouement des épargnants en faveur d'un immobilier plus responsable et de l'effort réalisé par les Sociétés de Gestion pour intégrer l'ESG dans leur gestion.

Pour rappel, votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis le 30/11/2020. Elle a, en 2022, passé avec succès son deuxième audit de suivi qui a salué la qualité de la prise en compte de l'ESG par l'ensemble des équipes de Norma Capital.

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



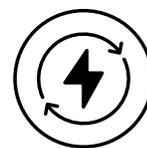
Croix (59), immeuble acquis en décembre 2020.

²Source : ASPIM, «Les fonds immobiliers grand public 2022 ».

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**.

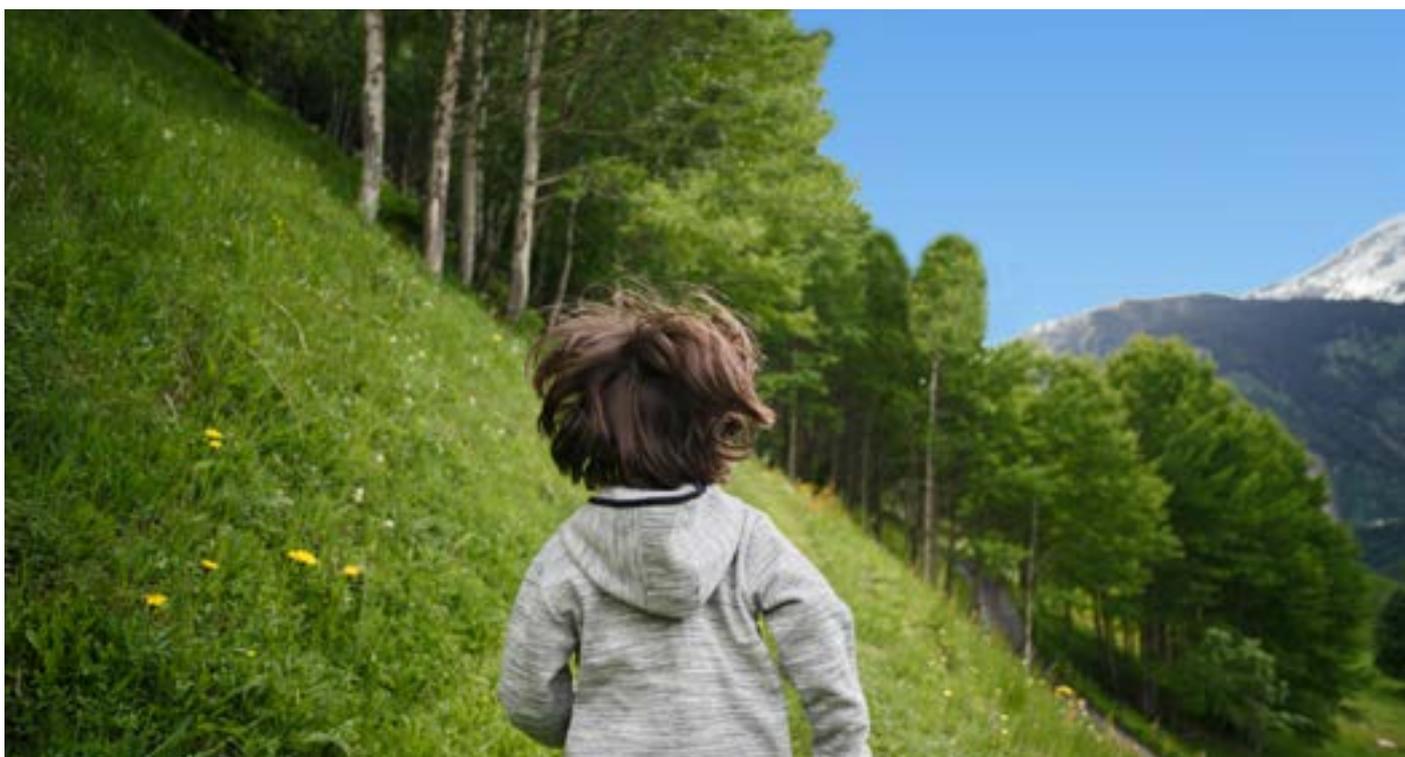


En complément, cette stratégie d'investissement s'accompagne d'une démarche statutaire qui vise à exclure certains domaines d'activité jugés controversés (pétrochimie, exploitation de matières fossiles, dégradation des forêts et espaces verts, exploitation animale...) et le recours à l'endettement.

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.**

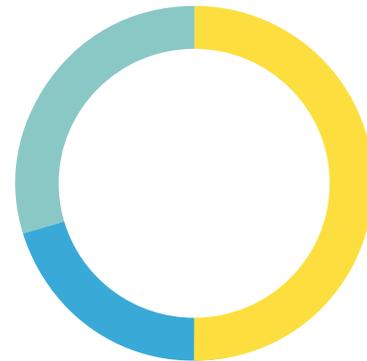


Évaluation ESG annuelle des actifs, déclinée en 25 critères d'analyse

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 2022, les 25 critères de la grille de notation ESG ont été mis à jour sur les 25 actifs (hors VEFA) du parc immobilier de Fair Invest, **soit une évaluation annuelle basée sur 625 critères ESG.**



Répartition des critères au sein de la grille ESG

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

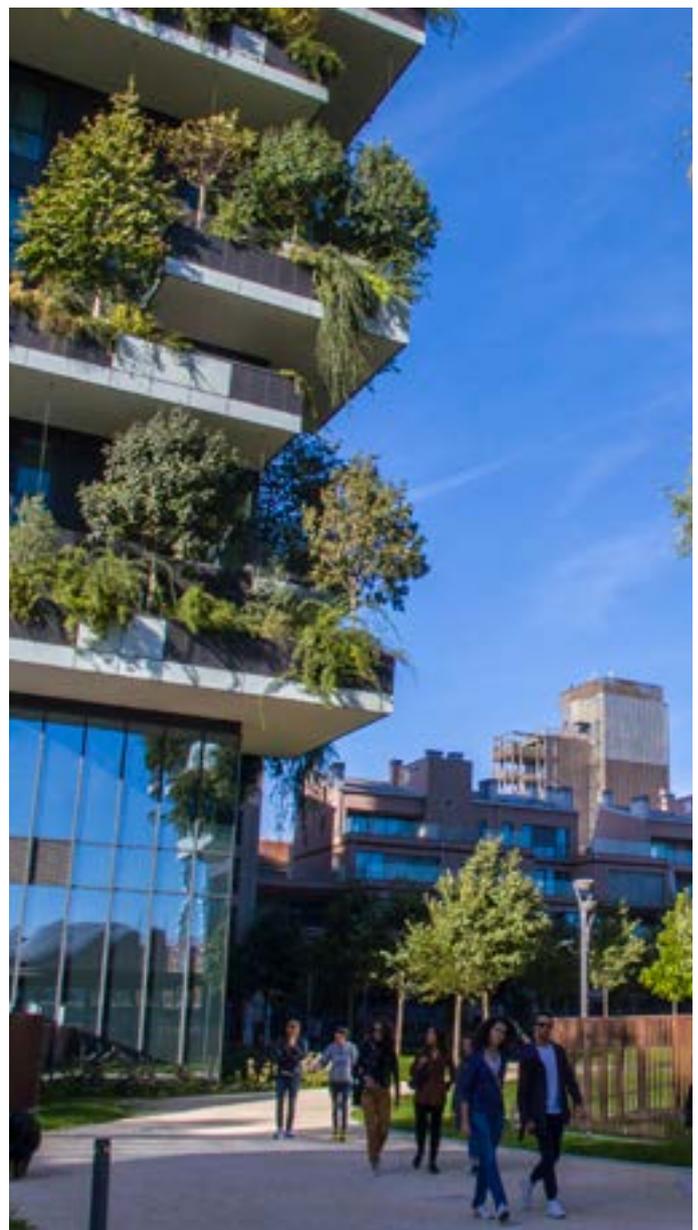
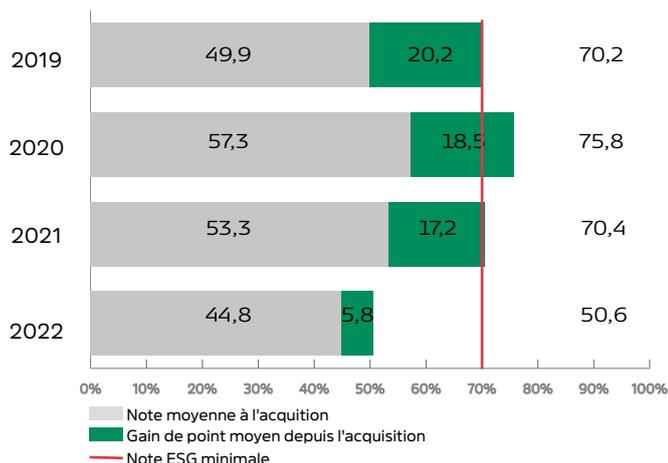
Évolution de la note ESG de Fair Invest

La note ESG de la SCPI Fair Invest est passée de 66/100 en 2021 à 63/100 en 2022. Cette baisse apparente cache en réalité deux phénomènes positifs pour votre SCPI.

Le premier est l'augmentation constante de votre patrimoine en terme de nombre d'actifs. En effet, ceux-ci n'ont pas encore fait l'objet d'une amélioration significative de leur note ESG du fait de leur acquisition trop récente. Ils viennent donc mécaniquement baisser la note moyenne du fonds calculée sur la moyenne des valeurs vénale des immeubles retenue par les experts au 31/12/2022.

Le second est l'amélioration significative au regard des notes ESG entre l'acquisition et la Note ESG minimale. Le graphique ci-dessous présente l'avancement de la démarche ISR de votre SCPI en fonction de l'année d'acquisition des immeubles et de l'évolution de leur note ESG.

Avancement de la démarche ISR par année d'acquisition



Evaluation ESG 2022

L'année qui vient de s'écouler reste particulière car elle est celle de l'audit de suivi n°2 du Label ISR. Comme les années précédentes l'AFNOR Certifications a procédé à l'évaluation de la démarche ESG de la SCPI Fair Invest. Une nouvelles fois, les équipes de Norma Capital ont pu démontrer leur expertise et leur savoir-faire au regard des exigences du Label ISR, et ont pu le maintenir avec succès.

Reporting d'engagement des parties prenantes

Les parties prenantes clés de la SCPI Fair invest sont les acteurs qui permettent d'atteindre les objectifs ESG fixés pour le fonds.

Les locataires :

| Actions | Taux d'avancement |
|--|--|
| Distribution d'un guide de bonnes pratiques aux locataires | 100% |
| Plans de travaux et actions ESG déployés sur chaque immeubles | 100% |
| Annexes environnementales réglementaires signées | Aucun bail de plus de 2 000 m ² |
| Enquête de satisfaction annuelle | Réalisée |
| Annuaire d'entreprises, associations ou partenaires locaux agissant dans l'Economie Sociale et Solidaire | 100% |

Les fournisseurs et prestataires de services :

| Actions | Taux d'avancement |
|---|-------------------|
| Clauses ESG dans les contrats des fournisseurs et prestataires de rang 1 | En cours |
| Privilégier les partenaires disposant d'une politique RSE | En cours |
| Echanger annuellement avec eux sur les clauses ESG et les engagements contractuels pris | En cours |

Les syndic de copropriétés :

| Actions | Taux d'avancement |
|--|-------------------|
| Intégrer, dès que possibl, dans les contrats des clauses ESG | En cours |
| Privilégier les syndic disposant d'une politique RSE | En cours |

Concernant les fournisseurs et prestataires de services et les Syndics, ils sont peu nombreux sur vortre SCPI, du fait de sa composition principalement orientée vers des lots de copropriétés gérés par des syndic ou encore des immeubles monolocataires assurant eux-même toute la gestion technique des locaux. Une reflexions est en cours du côté de Norma Capital, pour affiner dans le temps ce point et intégrer de manière plus complète ces acteurs

à notre démarche.

Les collaborateurs de Norma Capital :

| Actions | Taux d'avancement |
|--|-------------------|
| Sensibilisation régulière sur les enjeux du développement durable et/ou de l'ISR | En continu |

Indicateur de surperformance

Le Label ISR invite les acteurs labélisés à démontrer en quoi leur patrimoine permet une surperformance par rapport à un benchmark du marché de l'immobilier.

Depuis 2020 (cf. tableau page suivante), votre SCPI présente une surperformance dans le domaine de la consommation énergétique (appelé "Performance énergétique réelle") et les émissions de gaz à effet de serre (appelé "Performance carbone des actifs").

Deux éléments tendent à expliquer cette surperformance. Le premier est la qualité des acquisitions réalisées par votre Société de Gestion, qui intègre la recherche de la performance énergétique et carbone dès la phase d'étude d'un bien. Le second est sans doute encore lié au contexte sanitaire qui a vu une partie de l'activité française se réduire et qui a pour conséquence de reporter la consommation d'énergie des bureaux et espaces de santé vers les domiciles.

Perspectives 2023

Norma Capital est soucieuse, au travers de ses fonds distribués et de ses actions, 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 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 se produire sur le lieu de travail.

Nous avons également établi un partenariat fort et exclusif avec la société Swish for Good, qui nous accompagne sur l'installation de bornes de recharges électriques et de panneaux photovoltaïques dès que cela est possible sur votre patrimoine.

Mise à jour 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 | 2022 ¹ | Taux de couverture 2022 ² |
|---------------|---|--|---|---|--------------------------------------|
| Environnement | Connaissance des synoptiques de fluides | 100 % | 95 % | 76 % | 100 % |
| | Performance énergétique réelle (kWhEF/m ²) | 104 [OID ³ :168] | 77 [OID ³ :160] | 82 [OID ³ :146] | 71 % |
| | Déperdition de fluides frigorigènes (kg) | 0 | 8,1 | 0 | 24 % |
| | Performance carbone des actifs (kgCO ₂ eq/m ²) | 8,7 [OID ⁴ :16] | 7,6 [OID ⁴ :14] | 4,8 [OID ⁵ :12] | 67 % |
| | Consommation d'eau (m ³ /m ²) | 2,8 [OID ⁵ :0,4] | 1,6 [OID ⁵ :0,4] | 1,4 [OID ⁵ :0,35] | 53 % |
| Social | Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) | 77 % | 91 % | 84 % | 100 % |
| | Part des actifs acquis sans recours à la dette | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| | Part des actifs hébergeant une activité socialement utile | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| | Part des immeubles accessibles aux PMR ⁶ | 94 % (partiellement) 6 % (totalément) | 43 % (partiellement) 57 % (totalément) | 38 % (partiellement) 62 % (totalément) | 100 % |
| Gouvernance | Part des sous-traitants disposant d'un engagement ESG | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| | Part des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes | 0 % | 87 % | 100 % | 100 % |

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

²Taux de couverture de l'indicateur pour l'année 2022, en valeur vénale des actifs de la SCPI Vendôme Régions.

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

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

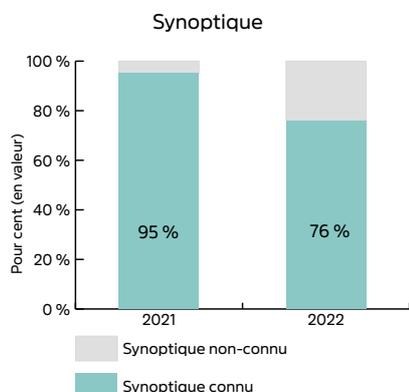
⁵Source : OID, Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments, 2021.

⁶PMR : Personne à Mobilité Réduite.

Indicateurs d'impact

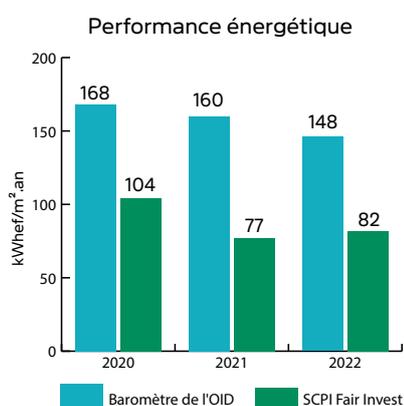
Depuis 2019, l'ensemble des actifs composant la SCPI font l'objet d'un suivi des performances extra-financières. Ce suivi permet également de mieux appréhender la bonne mise en œuvre de la stratégie ou de définir les axes d'amélioration prioritaires pour l'année à venir.

Indicateurs environnementaux



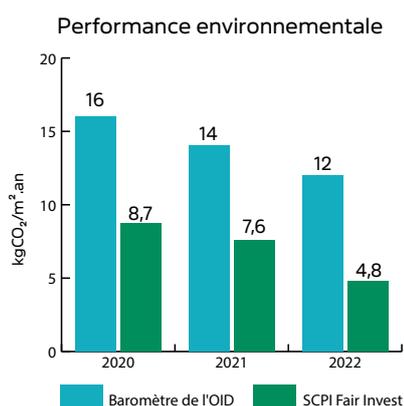
Le synoptique est un terme désignant une représentation schématique des fluides (énergie, eau, ...) entrants et sortants d'un immeuble. Pour suivre et piloter les performances notamment énergétiques du patrimoine, cet indicateur est clé.

Le synoptique connu est de **76 %** pour l'année. La valeur n'atteint pas 100 % pour 2022, ce qui est dû aux nouvelles acquisitions de fin d'année n'ayant pas permis de connaître avec précision le schéma électrique définitif de ces actifs.



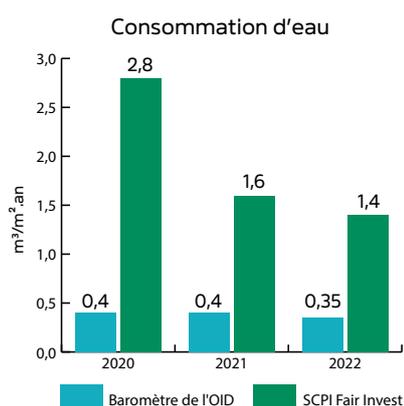
La performance énergétique moyenne du fonds est de **82 kWhEF/m².an** pour un suivi réalisé sur 67 % des surfaces du patrimoine soit plus de 9 000m².

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 (2019-2020-2021). Il est à noter que 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 **4,8 KgCO₂eq/m².an** pour un suivi réalisé sur 67 % 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.

Aucune déperdition de fluide frigorigène, pour l'année 2022, n'a été signalée ce qui explique en partie l'amélioration de la performance carbone de votre SCPI. Nous maintenons nos demandes à nos locataires pour qu'il fasse preuve de la plus grande vigilance sur ce sujet.

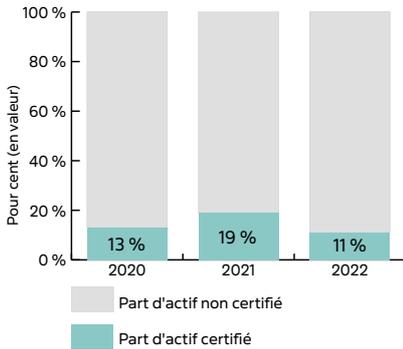


La consommation moyenne du fonds est de **1,4 m³/m².an** pour un suivi réalisé sur 53 % des surface du patrimoine. Cette valeur est au-dessus du benchmark de l'OID du fait de la typologie d'actifs de votre SCPI axés sur la santé et l'éducation.

On note toutefois une amélioration entre 2021 et 2022 dû à trois facteurs : l'augmentation du nombre de m² suivi, l'augmentation du patrimoine sous gestion et la sensibilisation menée auprès des locataires.



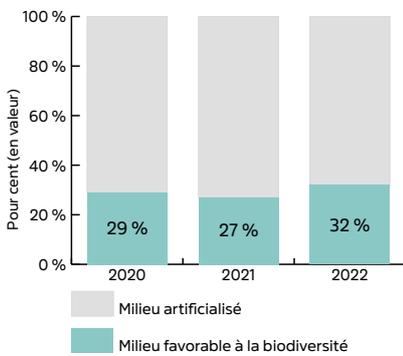
Certification



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 qu'il est 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 **11 %** de son patrimoine en valeur vénale (au 31/12/2022).

Biodiversité

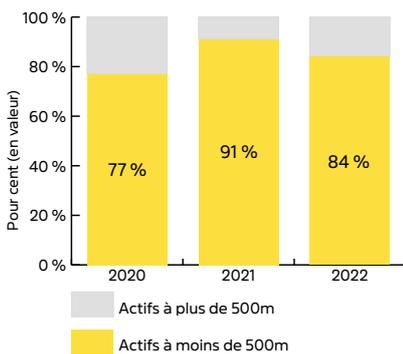


La prise en compte de la biodiversité est un enjeu important pour cette SCPI. Les immeubles font l'objet d'une étude dite de Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS). Le résultat indique le pourcentage de la parcelle cadastrale qui est favorable à la biodiversité et le pourcentage qui est peu favorable. 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 31/12/2022, le taux pour Fair Invest est de **32 %**. 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

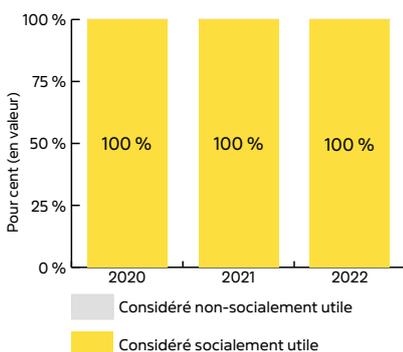
Transports en communs



La majorité des immeubles du fonds sont situés en centre-ville et proches. En 2022, c'est **84 %** des immeubles en valeur qui sont situés à moins de 500m d'un moyen de transports en communs.

Cette valeur est relativement stable entre 2021 et 2022.

Activité des locataires

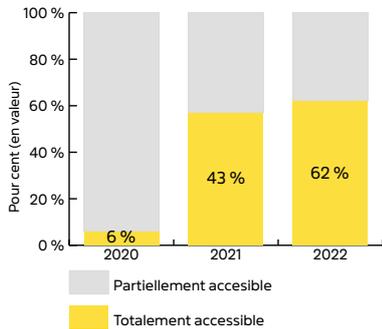


La SCPI Fair Invest adopte une démarche vertueuse dans la sélection de ses actifs et dans le choix de ses locataires. Elle s'appuie sur sa Charte éthique et d'investissement, disponible en accès libre sur le site internet de la Société de Gestion.

Cette sélection est scrupuleusement respectée en 2022 permettant de maintenir un taux de **100 %** de locataires considérés comme ayant une activité socialement utile.



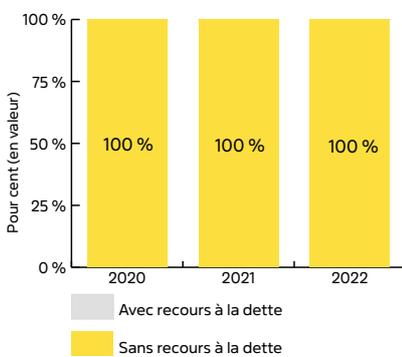
Accessibilité aux personnes à mobilité réduite



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 de mettre en évidence des sites pour lesquels des axes de progrès sont identifiés.

En 2022, le taux d'immeuble totalement accessible a augmenté, pour atterrir à **62 %**, essentiellement dû à nos efforts de selections des immeubles lors des acquisitions.

Actifs acquis sans recours à la dette

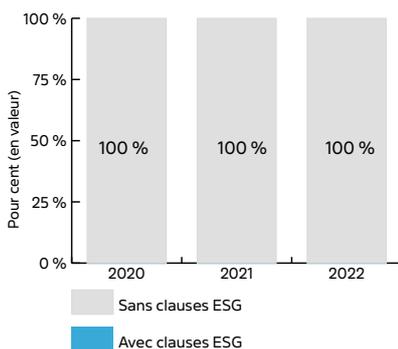


La SCPI Fair Invest fait le choix statutairement de ne pas recourir à la dette pour réaliser ses acquisitions.

Cette stratégie étant maintenue en 2022, **100 %** des actifs dans le fonds ont été acquis sans recourir à la dette.

Indicateurs de gouvernance

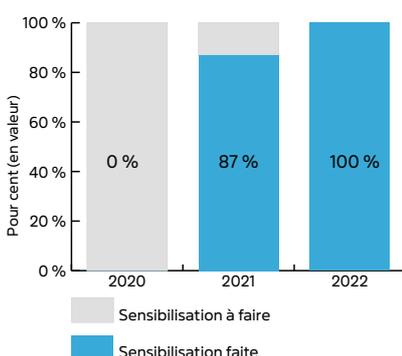
Contrats d'exploitation avec clause ESG



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 2022, comme les années précédentes, 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 envoyé par mail à l'ensemble de nos locataires courant de l'été. En Décembre 2022, un mail a de nouveau été envoyé à nos locataires pour leur représenter le webinar réalisé l'année précédente et le Guide de bonne pratiques développé par nos équipes.

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.

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).

Ce rapport présentera donc 25 actifs immobiliers.

Nota : La situation sanitaire en France des années 2020 et 2021 et la massification du télétravail dans certains secteurs ont modifié 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 2022 | Note cible |
|----------------------|---------------|-----------|------------|
| 10 - REIMS | 3,68 M€ | 70 | 75 |
| 19 - PARIS 13 | 2,68 M€ | 56 | 75 |
| 17 - NICE | 2,66 M€ | 48 | 75 |
| 18 - RUEIL-MALMAISON | 2,65 M€ | 47 | 72 |
| 21 - LIMONEST | 2,50 M€ | 45 | 73 |

5 actifs avec la note ESG la plus élevée

| Actif | Valeur vénale | Note 2022 | Note cible |
|-----------------|---------------|-----------|------------|
| 07 - CROIX | 1,45 M€ | 81 | 87 |
| 05 - PARIS 19 | 1,33 M€ | 77 | 78 |
| 11 - CHOISY | 0,93 M€ | 75 | 72 |
| 02 - NANTES | 0,72 M€ | 75 | 65 |
| 12 - MONTBONNOT | 2,40 M€ | 74 | 74 |

5 actifs avec la note ESG la plus faible

| Actif | Valeur vénale | Note 2022 | Note cible |
|------------------------|---------------|-----------|------------|
| 17 - NICE | 2,66M€ | 48 | 75 |
| 18 - RUEIL-MALMAISON | 2,65M€ | 47 | 72 |
| 25 - VILLENAVE D'ORNON | 1,87M€ | 74 | 47 |
| 21 - LIMONEST | 2,50M€ | 45 | 73 |
| 22 - AUBAGNE | 0,78M€ | 45 | 76 |





| Actif | Typologie | Thématique | Note acquisition | Note Cible | Note Actuelle | Détail de la Note actuelle | | | Connaissance des synoptiques |
|-----------------------|-----------|----------------|------------------|------------|---------------|----------------------------|----|----|------------------------------|
| | | | | | | E | S | G | |
| 01-SURESNES | Commerce | Santé / Social | 50 | 70 | 69 | 11 | 45 | 13 | 100% |
| 02-NANTES | Bureaux | Santé / Social | 42 | 65 | 75 | 23 | 40 | 12 | 100% |
| 03-NOISY-LE-GRAND | Bureaux | Enseignement | 56 | 81 | 69 | 12 | 43 | 14 | 100% |
| 04-TOULOUSE | Bureaux | Santé / Social | 54 | 78 | 70 | 22 | 34 | 14 | 100% |
| 05-PARIS 19 | Commerce | Santé / Social | 53 | 78 | 77 | 18 | 45 | 14 | 100% |
| 06-BORDEAUX | Commerce | Enseignement | 56 | 88 | 73 | 17 | 42 | 14 | 100% |
| 07-CROIX | Bureaux | Environnement | 63 | 87 | 81 | 19 | 46 | 16 | 100% |
| 08-PARIS 05 | Commerce | Santé / Social | 53 | 81 | 70 | 15 | 43 | 12 | 100% |
| 09-LYON | Commerce | Santé / Social | 56 | 82 | 73 | 17 | 44 | 12 | 100% |
| 10-REIMS | Bureaux | Santé / Social | 53 | 75 | 70 | 20 | 40 | 10 | 100% |
| 11-CHOISY | Bureaux | Santé / Social | 41 | 72 | 75 | 23 | 42 | 10 | 100% |
| 12-MONTBONNOT | Bureaux | Santé / Social | 58 | 74 | 74 | 21 | 41 | 12 | 100% |
| 13-PARIS MAGENTA | Commerce | Santé / Social | 58 | 78 | 67 | 14 | 43 | 10 | 100% |
| 14-REIMS LAON | Commerce | Santé / Social | 55 | 77 | 61 | 13 | 40 | 8 | 100% |
| 15-ANTONY | Bureaux | Santé / Social | 41 | 71 | 63 | 16 | 40 | 7 | 100% |
| 16-BORDEAUX LAC | Bureaux | Santé / Social | 50 | 71 | 57 | 12 | 38 | 7 | 100% |
| 17-NICE | Commerce | Santé / Social | 43 | 75 | 48 | 0 | 43 | 5 | 100% |
| 18-RUEIL-MALMAISON | Commerce | Santé / Social | 42 | 72 | 47 | 3 | 39 | 5 | 0% |
| 19-PARIS 13 | Bureaux | Enseignement | 51 | 75 | 56 | 10 | 41 | 5 | 0% |
| 20-SAINT DENIS | Commerce | Santé / Social | 41 | 72 | 60 | 14 | 41 | 5 | 100% |
| 21-LIMONEST | Bureaux | Enseignement | 40 | 73 | 45 | 0 | 40 | 5 | 0% |
| 22-AUBAGNE | Commerce | Santé / Social | 40 | 76 | 45 | 0 | 37 | 8 | 0% |
| 23-RENNES LONGCHAMPS | Commerce | Santé / Social | 49 | 70 | 54 | 10 | 39 | 5 | 100% |
| 24-LIMONEST PLUG&PLAY | Bureaux | Santé / Social | 47 | 70 | 52 | 14 | 33 | 5 | 0% |
| 25-VILLENAVE D'ORNON | Bureaux | Santé / Social | 42 | 74 | 47 | 0 | 42 | 5 | 0% |



| Environnement | | | | Social | | | | Gouvernance | |
|------------------------------------|----------------------|---|----------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Performance énergétique (kWhEF/m²) | Fluides frigorigènes | Performance carbone (kgCO ₂ eq/m²) | Consommation d'eau (m³/m²) | Proximité des transports en commun | Acquisition sans effet de levier | Activité socialement utile | Accessibilité PMR | Engagement des sous-traitants | Sensibilisation aux écogestes |
| 275 | NC | 16 | 15,53 | - 100m | Oui | 100% | Totale | Non | Oui |
| 40 | 0 | 2 | NC | 500 m à 1 km | Oui | 100% | Partielle | Non | Oui |
| NC | NC | NC | NC | 100 à 500m | Oui | 100% | Partielle | Non | Oui |
| 7 | 0 | NC | 2 | + de 1km | Oui | 100% | Totale | Non | Oui |
| NC | 0 | NC | 1,48 | 100 à 500m | Oui | 100% | Totale | Non | Oui |
| 283 | NC | 13 | NC | 100 à 500m | Oui | 100% | Totale | Non | Oui |
| 37 | 0 | 2 | NC | 100 à 500m | Oui | 100% | Totale | Non | Oui |
| 169 | 0 | 10 | 1 | - 100m | Oui | 100% | Partielle | Non | Oui |
| 86 | 0 | 5 | 0,06 | - 100m | Oui | 100% | Totale | Non | Oui |
| 79 | NC | 5 | 0,09 | 100 à 500m | Oui | 100% | Partielle | Non | Oui |
| NC | 0 | NC | NC | - 100m | Oui | 100% | Totale | Non | Oui |
| 79 | 0 | 5 | 0,47 | 100 à 500m | Oui | 100% | Totale | Non | Oui |
| NC | NC | NC | NC | 100 à 500m | Oui | 100% | Partielle | Non | Oui |
| 190 | 8,1 | 11 | NC | 100 à 500m | Oui | 100% | Partielle | Non | Oui |
| 39 | 0 | 2 | NC | - 100m | Oui | 100% | Partielle | Non | Oui |
| NC | 0 | NC | NC | 100 à 500m | Oui | 100% | Partielle | Non | Oui |
| 50 | 0 | 3 | NC | - 100m | Oui | 100% | Totale | Non | Oui |
| NC | 0 | NC | NC | - 100m | Oui | 100% | Totale | Non | Oui |
| NC | 0 | NC | NC | 100 à 500m | Oui | 100% | Partielle | Non | Oui |
| 19 | 0 | 1 | NC | - 100m | Oui | 100% | Totale | Non | Oui |
| NC | 0 | NC | NC | 100 à 500m | Oui | 100% | Partielle | Non | Oui |
| NC | 0 | NC | NC | 100 à 500m | Oui | 100% | Totale | Non | Oui |
| 95 | 0 | 6 | 0,87 | 100 à 500m | Oui | 100% | Totale | Non | Oui |
| NC | 0 | NC | NC | 100 à 500m | Oui | 100% | Partielle | Non | Oui |
| NC | 0 | NC | NC | 100 à 500m | Oui | 100% | Totale | Non | Oui |

Engagement pour une démarche ESG à impact

Démarche ESG à impact

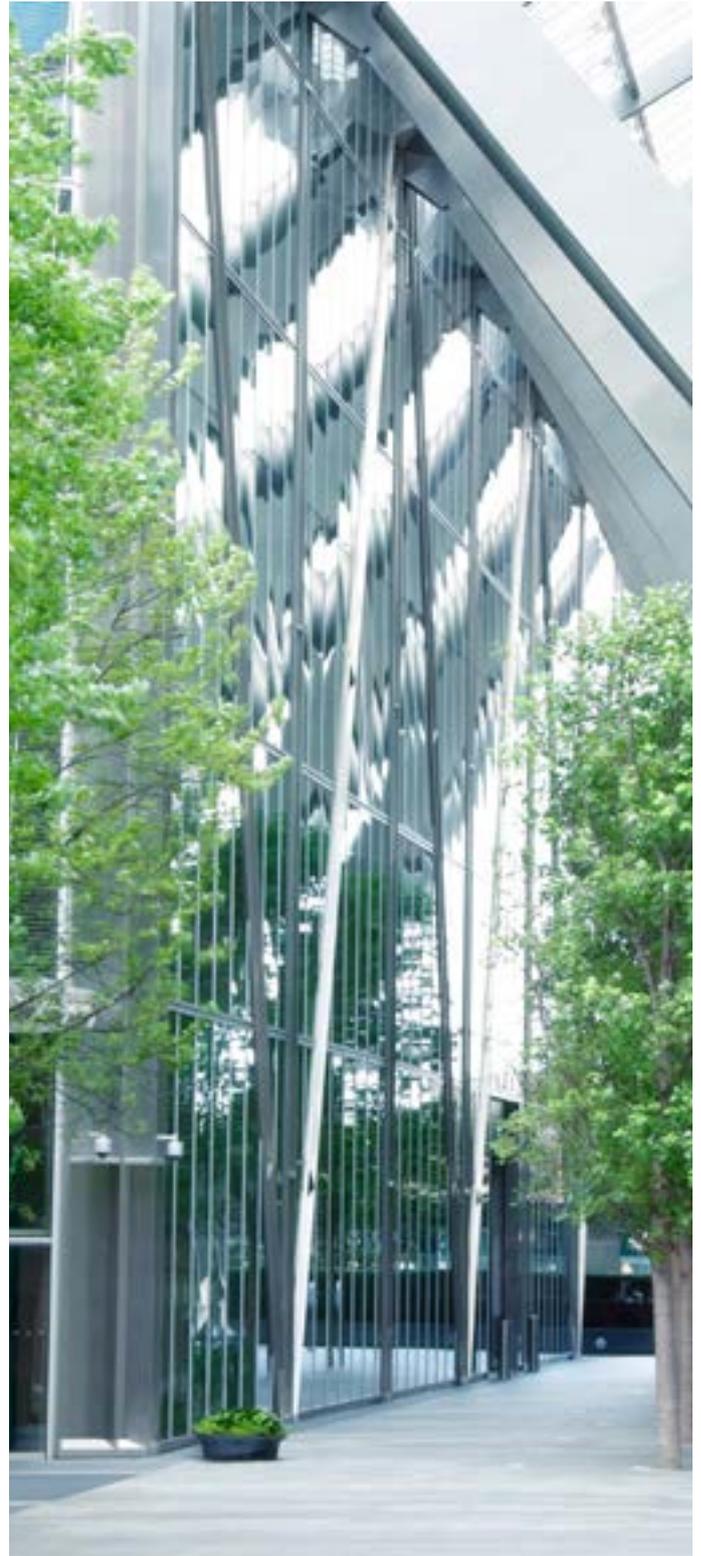
Norma Capital crée, depuis 2015, des produits d'épargne Grand Public avec pour ambition que ceux-ci soient utiles et avec un impact local. Nous considérons que notre rôle d'investisseur ne se réduit pas au fait d'investir l'épargne confiée, il est aussi notre devoir de concourir à rendre notre environnement 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 dédiée à sa démarche ESG, «Nos engagements». Cet espace, qui s'enrichira avec le temps, sera un lieu où vous pourrez retrouver la documentation et les 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.



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.**



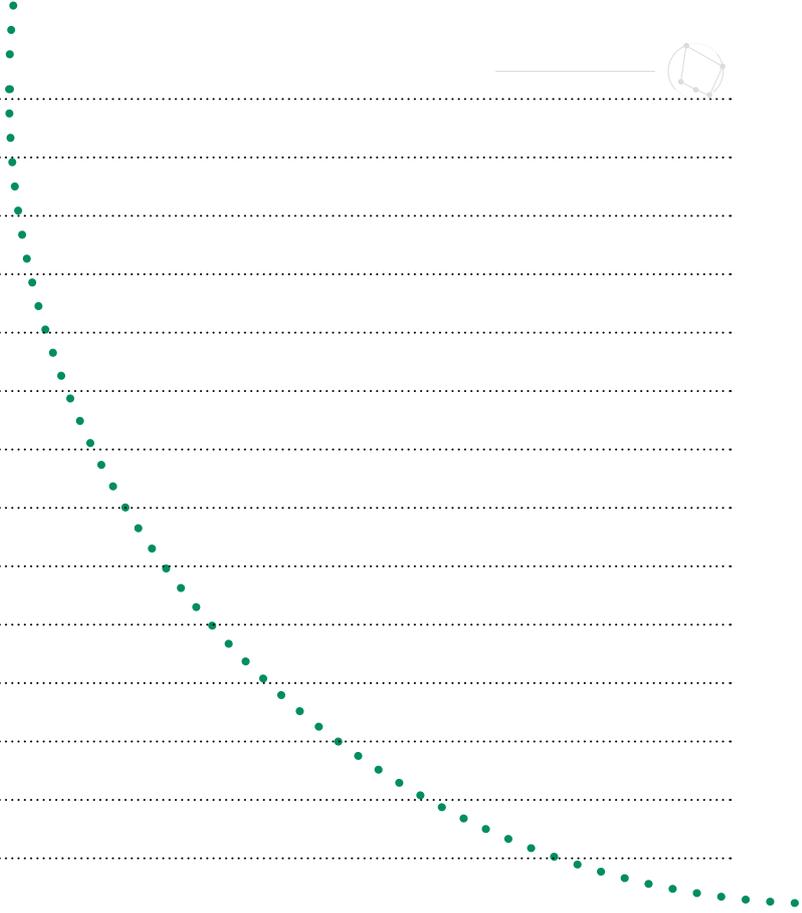
Norma Capital est adhérente de l'Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière (IEIF) depuis octobre 2020. Centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier depuis 1986, l'IEIF accompagne les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion 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.**

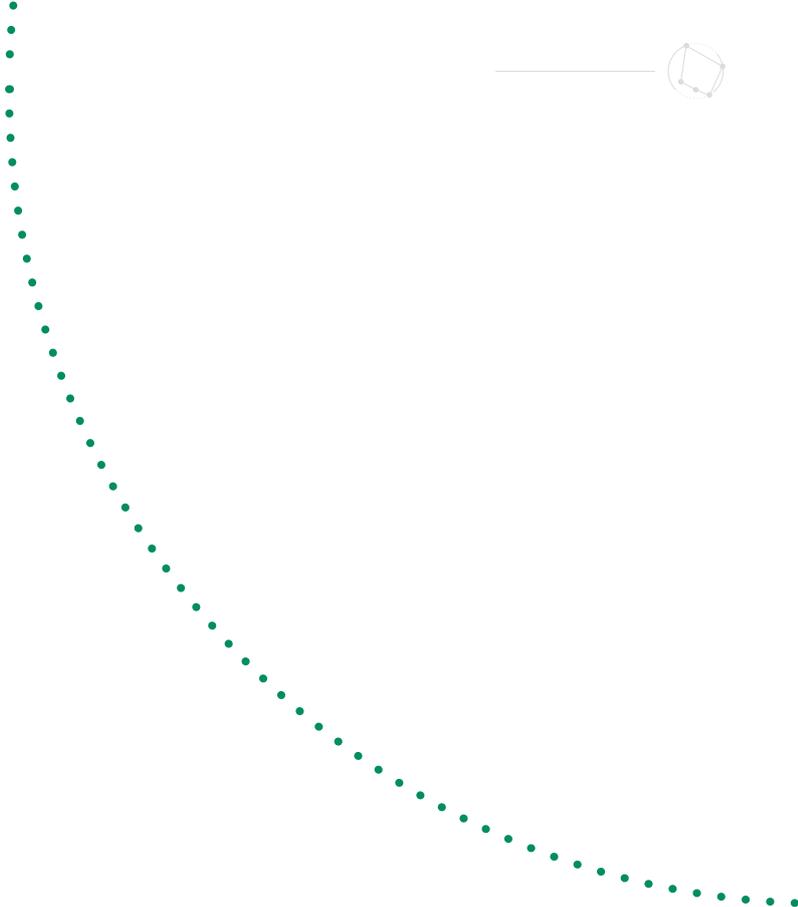


Norma Capital est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) depuis mars 2021. Espace d'échanges indépendant du secteur immobilier sur le Développement Durable, l'OID participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international. **Norma Capital participe 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.**



L'institut de la Finance Durable par Paris Europlace 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 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**





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 : 18-20 PLACE DE LA MADELEINE - 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