fair invest

Rapport ISR 2023

Immeuble acquis en mars 2022.

Label ISR – Investissement Socialement Responsable – République Française

norma capital

Rapport établi pour l'année 2023
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 2024.

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 2023.

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 connait, depuis près de 4 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.

Cette implication de Norma Capital sur l'investissement immobilier durable s'est matérialisée par la labélisation de la SCPI Fair Invest dès novembre 2020, soit 1 mois après la publication du référentiel décliné aux fonds immobiliers. Soucieux d'intégrer les enjeux ESG au cœur de notre modèle, nous avons fait le choix de développer une gamme de SCPI 100% labelisées ISR. Vendôme Régions, labelisée en 2021 propose un portefeuille diversifié, avec des actifs inscrits au cœur des territoires en proie à d'importantes dynamiques de transformation urbaine et de développement. Également, NCap Continent, labelisée depuis sa création en mars 2023, incarne les ambitions de Norma Capital sur l'investissement durable à l'international.

Après 3 ans d'engagement en faveur de l'investissement et la gestion ESG, la SCPI Fair Invest célèbre le renouvellement de son label ISR. Et pour cause, durant cette première période triennale, les équipes dédiées à l'ISR ont déployé des efforts à la hauteur des ambitions de la société de gestion. La réalisation effective des plans d'amélioration a permis à l'intégralité des actifs compris dans la poche *Best in Class* d'atteindre la note cible de 70/100, définie lors du processus de labélisation.

Dès lors et pour l'ensemble de la 2ème période triennale, Norma Capital s'engage à poursuivre et à renforcer sa stratégie pour améliorer de manière continue la performance ESG du portefeuille Fair Invest. Ces orientations s'incarnent notamment via des plans d'actions ambitieux, visant l'amélioration de la l'efficacité énergétique et celle du bien-être des occupants. À forte composante sociale, la SCPI Fair Invest poursuit sa politique d'investissement dirigée vers les secteurs de la Santé, de l'Éducation et, de manière générale, vers les activités utiles à tous. En complément, nous maintenons notre décision de ne pas accueillir d'activités jugées controversées et préjudiciables sur l'environnement.

Le rapport ISR de 2023 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 2023 par la SCPI Fair Invest ainsi que les perspectives d'amélioration de notre démarche sur votre SCPI.

Bonne lecture,

Faiz HEBBADJ ⊛ Président

norma capital

Fair Invest en bref[1]

41
immeubles
(VEFA incluses)

22 310 m²
au total

40
locataires

Patrimoine de la SCPI Fair Invest

Répartitions thématique et géographique du patrimoine

Répartition thématique[2]
- Santé/Social 64 %
- Bien-être 10 %
- Éducation 23 %
- Environnement 3 %

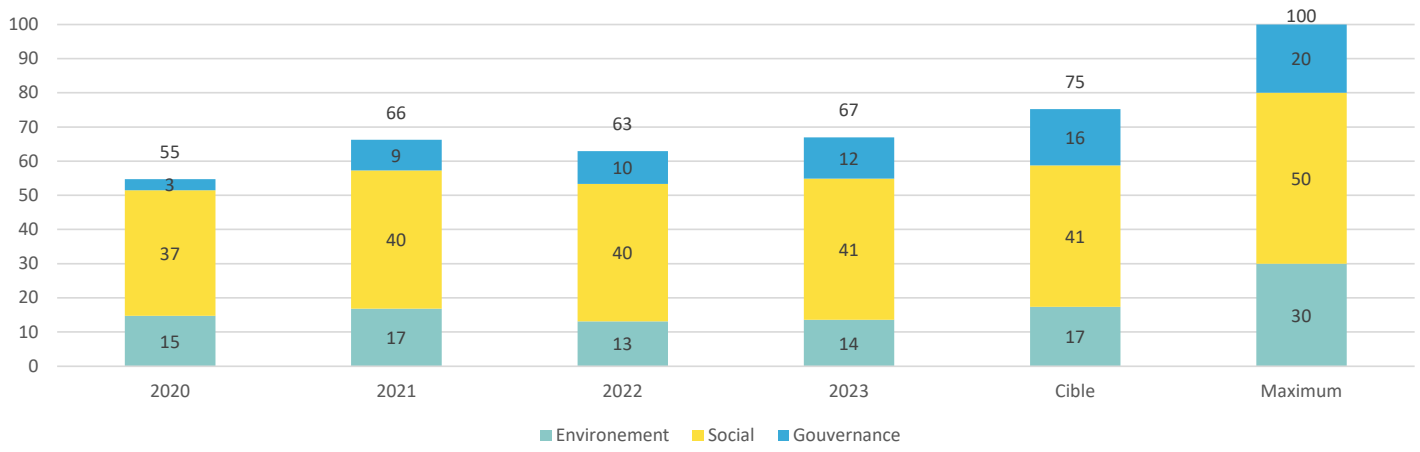
Répartition géographique[3]
- Auvergne Rhône-Alpes 14 %
- Bretagne 12 %
- Grand Est 7 %
- Hauts-de-France 4 %
- Île-de-France 30 %
- Normandie 4 %
- Nouvelle-Aquitaine 8 %
- Occitanie 2 %
- Pays de la Loire 3 %
- Provence-Alpes-Côte d'Azur 17 %

Évaluation ESG

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

67/100
Note ESG 2023[4]

Évolution de la notation ESG de la SCPI Fair Invest



Récompenses & Distinctions

Le Top d'Or 2023
Communication
Relation associés

1er prix
Trophée de la Finance
Responsablel

[1]Source : Norma Capital. Données au 31/12/2023.
[2]Répartition thématique établie selon le montant des loyers.
[3]Répartition géographique établie par rapport à la valeur vénale des actifs.
[4]Note globale 2022 des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

Actualités Finance Responsable

Les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance s'intègrent de manière croissante dans les stratégies d'investissement et de gestion des fonds immobiliers. Les dernières évolutions tentent à confirmer le rôle déterminant des véhicules d'investissement immobiliers dans la transition écologique et sociétale. Dans cette optique, l'année 2023 aura marqué un tournant à double-titre. L'application de l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat et celle du second niveau du Règlement SFDR sont synonymes d'exigences de transparence renforcées dans le cadre de la publication des performances extra-financières. Malgré une conjoncture sectorielle relativement morose, les acteurs de l'investissement immobilier continuent de miser sur une stratégie ESG. Pour preuve, en 2023, 87% des fonds étudiés par l'ASPIM dans le cadre de son étude annuelle sur les « Pratiques ESG et la labellisation ISR des fonds immobiliers » présentent une stratégie ESG. Le chiffre enregistre une progression par rapport à l'année précédente. Si les thématiques « réduction des émissions de gaz à effet de serre », « engagement des parties prenante sur toute la chaine d'approvisionnement », « performance énergétique » et plus récemment « biodiversité » s'imposent comme les axes principaux des stratégies adoptées, de plus en plus d'acteurs considèrent la dimension sociale comme fondamentale. Ils définissent, à cet effet, des indicateurs pertinents pour mesurer l'incidence de leurs actifs sur les territoires. Norma Capital, après avoir invité les acteurs de l'immobilier à mieux prendre en compte l'ESG en proposant aux investisseurs les premières SCPI labelisées ISR, se félicite de cette évolution. L'immobilier est un secteur clé de la transition écologique : 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.

Contexte règlementaire

L'année 2023 a été marquée par l'entrée en vigueur d'exigences additionnelles dites de niveau 2 du Règlement SFDR s'appliquant tant pour les entités que pour les produits. A ce titre depuis le 30 juin 2023, les sociétés de gestion notamment ont pour obligation de publier un reporting quantitatif sur la prise en compte des principales incidences négatives.

Règlement « Disclosure »

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 dans les immeubles. Norma Capital a ainsi catégorisé votre SCPI en « Article 8 » au sens du règlement (UE) 2019/2088.

Règlement Taxonomie

Le Règlement (UE) 2020/852 dit Taxonomie Européenne vient établir une classification des activités économiques durables sur le plan environnemental en définissant des seuils communs. Plus de 70 activités économiques font l'objet de définitions, dont 7 recouvrant le secteur immobilier. En 2023, les critères techniques d'alignements aux 4 objectifs environnementaux (ressources aquatiques et marines, prévention et contrôle de la pollution, biodiversité, économie circulaire) ont été publiés via l'acte délégué (UE) 2023/2486. À l'heure actuelle, votre SCPI ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie Européenne. Les investissements liés à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères mobilisés par l'Union Européenne pour qualifier les activités économiques dites durables. Ici, l'intégration des enjeux de durabilité dans la stratégie d'investissement et de gestion adoptée émane de la politique ESG.

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

Compte tenu des impératifs inhérents au Label ISR, celle-ci fait l'objet de contrôles renforcés et implique un surcroit d'exigence en matière de transparence. 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 accroitre la transparence des données extra-financières communiquées aux associés de ses fonds.

Loi Energie Climat

Norma Capital a publié en 2023 son deuxième rapport « Article 29 LEC » disponible sur la page internet de votre société de gestion.

Décret BACS – révision des seuils

Publié le 20 juillet 2020, le Décret BACS (building automatic & control system) est une transposition de la directive européenne EPBD relative à la gestion de l'énergie des bâtiments. Dans sa version d'origine le décret impose aux bâtiments tertiaires équipés de systèmes techniques ayant une puissance nominale utile totale supérieure à 290kW, l'installation d'un système de contrôle et de régulation automatique avant le 1er janvier 2025. À l'issue de la révision du décret le 7 avril 2023, le seuil initial a été revu à la baisse, impactant de surcroit le périmètre des bâtiments concernés. Dans ce cadre, un seuil intermédiaire fixé à 70 kW a été ajouté. Pour les bâtiments nouvellement concernés, l'obligation entrera en vigueur à compter du 1er janvier 2027.

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.

Point marché

A fin 2023, dans le secteur immobilier 134 fonds sont labelisés ISR immobilier, ce qui représente 80 milliards d'euros de capitalisation[1]. 58 sociétés de gestion ont fait labeliser au moins un de leurs fonds. Le label ISR (valeurs mobilières comprises) occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables. Les fonds labelisés ISR représentaient 36% de l'actif net total du marché au 3ème trimestre 2023[2]. Ces résultats témoignent de 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 politique de 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 de SCPI 100 % labellisée ISR Immobilier.
Pour rappel, votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis le 30/11/2020. Elle a, en 2023, passé avec succès son audit de renouvellement qui a récompensé la qualité de la prise en compte de l'ESG par les équipes de Norma Capital.

Actualité du Label ISR

Après un processus de concertation de 18 mois entre le ministère de l'Économie et le Comité ISR, le nouveau référentiel est entré en vigueur le 1er mars 2024, uniquement pour les valeurs mobilières. Si les produits financiers lancés depuis sont soumis aux nouvelles exigences, ceux existant auront jusqu'à fin 2024 pour s'y conformer. Cette révision s'inscrit en cohérence vis-à-vis des évolutions du cadre réglementaire européen pour la Finance Durable et de leur transposition en droit français. Elle s'articule autour de 3 axes majeurs : La réaffirmation du caractère généraliste du label assortie d'une sélectivité renforcée avec notamment l'instauration de critères d'exclusion à prendre en compte dans le cadre de la due diligence. La consécration de la double-matérialité imposant aux sociétés de gestion d'anticiper et de mesurer les risques environnementaux et climatiques susceptibles de fragiliser la performance financière des actifs. L'intégration systématique d'une politique climat dans la gestion des fonds labelisés visant un alignement avec l'Accord de Paris. Si aucune échéance n'est fixée pour l'instant, la nouvelle mouture du Label ISR s'étendra à l'ensemble des classes d'actifs, y compris immobiliers.

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

Croix (59), immeuble acquis en décembre 2020.

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**.

Lors du processus de labellisation en novembre 2020, la SCPI a fait le choix d'adopter une stratégie « best in progress » pour améliorer les performance ESG des immeubles dans le temps. Pour la SCPI Fair Invest, l'année 2023 a été la première du second cycle ISR.
Pour cette seconde période triennale, le portefeuille Fair Invest se subdivise en deux poches : une Best in progress et une Best in class. En conséquence, les équipes ISR de Norma Capital ont opté pour une stratégie mixte. Elle consiste dans le déploiement de plans d'actions adaptés. Sur la poche Best in progress ces derniers ont vocation à garantir l'amélioration des performances ESG. Concernant les actifs Best in class, l'enjeu consiste à maintenir la note ESG.

La SCPI Fair Invest se fixe ainsi trois objectifs généraux :

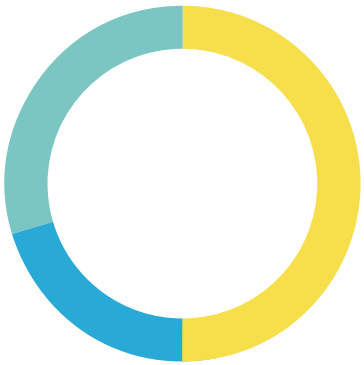
- **la réduction des consommations de fluides par l'amélioration des immeubles et la modification des comportements des locataires,**
- **la favorisation des activités socialement utiles,**
- **la non-aggravation des inégalités par l'absence de recours à la dette.**

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 2023, les 25 critères de la grille de notation ESG ont été mis à jour sur les 38 actifs (hors VEFA) du parc immobilier de Fair Invest, soit une évaluation annuelle **basée sur 950 critères ESG**.



Répartition des critères au sein de la grille ESG

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

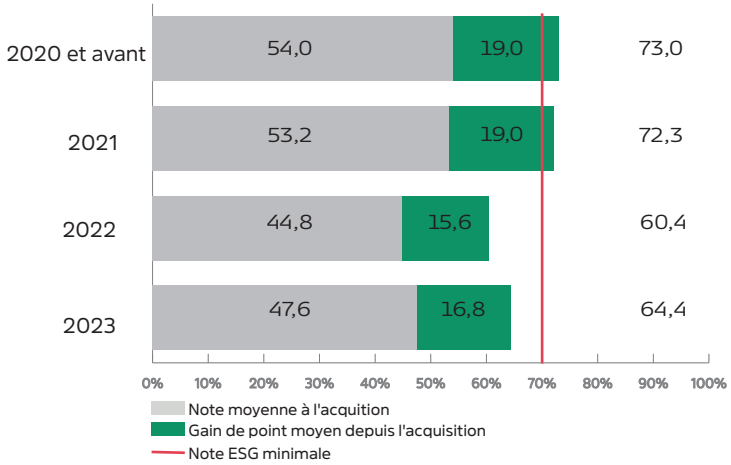
Évolution de la note ESG de Fair Invest

La note ESG de la SCPI Fair Invest est passée de 63/100 en 2022 à 67/100 en 2023.
Cette hausse s'explique par deux phénomènes positifs pour vote SCPI :

Le premier réside dans une plus ample prise des paramètres extra-financiers dans la stratégie d'investissement en 2023. En effet, la comparaison des années 2023 et 2022 met en exergue une progression de la note ESG moyenne à l'acquisition.

Outre une réorientation des investissements vers des actifs plus performants, la progression des évaluations ESG révèle l'efficacité des plans d'actions mis en œuvre par le fonds (cf. graphique ci-dessous).

Avancement de la démarche ISR par année d'acquisition



Evaluation ESG 2023

L'année qui vient de s'écouler reste particulière car elle est celle de l'audit de renouvellement du label ISR de la SCPI Fair Invest. Comme pour l'année précédente, l'AFNOR a procédé à l'évaluation de la démarche ESG du fonds. L'atteinte des objectifs fixés (notes seuils) a également été validée. 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%
Enquête de satisfaction annuelle	Réalisée
Annuaire d'entreprises, associations ou partenaires locaux agissant dans l'Economie Sociale et Solidaire	86%

- Les fournisseurs et prestataires de services :

Actions	Taux d'avancement
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 syndics 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 syndics 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 performance

Le Label ISR invite les acteurs labelisés 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 des émissions de gaz à effet de serre (appelé "Performance carbone des actifs") sur la catégorie bureaux .

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 2024

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.

Pour cela, nous avons élaboré de nouveaux plans d'actions ayant vocation à améliorer sensiblement la performance environnementale des actifs du portefeuille Fair Invest.

La préservation de la biodiversité se positionne parmi les enjeux fondamentaux de notre stratégie ESG sur le 2ème cycle. En ce sens nos nouveaux plans d'actions s'articulent autour de mesures phares, telles que la publication de Chartes de gestion durable des espaces, l'installation de dispositifs favorisant l'épanouissement de la faune locale, ou encore le déploiement d'études préalables à la végétalisation des façades et des toitures.

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 chaine 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	2021	2022	Taux de couverture 2022	2023	Taux de couverture 2023
Environnement	Connaissance des synoptiques de fluides	100%	95%	76%	100%	50%	100%
	Performance énergétique réelle (kWhEF/m^2)	104	77	110,2	31%	194,5	23%
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	0	8,1	0	40%	-	0%
	Performance carbone des actifs (kgCO2eq/m^2)	8,7	7,6	6,8	31%	6,3	23%
	Consommation d'eau (m3/m2)	2,8	1,6	1,21	48%	1,56	35%
Social	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m)	77%	91%	100%	100%	100%	100%
	Part des actifs acquis sans recours à la dette	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Part des immeubles accessibles aux PMR	94% (partiellement) 6% (totalement)	43% (partiellement) 57% (totalement)	38% (partiellement) 62% (totalement)	100%V	36% (partiellement) 39% (totalement)	100%
Gouvernance	Part des sous-traitants disposant d'un engagement ESG	0%	0%	0%	100%	0%	100%
	Part des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes	0%	87%	100%	100%	100%	100%

Erratum année 2022

Le précédent reporting comprend l'année 2022 corrigée. En effet, l'équipe ISR Norma Capital a révisé et fiabilisé sa méthodologie de calcul à l'issue de l'audit de renouvellement de la SCPI Fair Invest. Les nouveaux procédés ont été validés lors d'un contre-audit, tenu en février 2024. Également afin d'être en mesure de présenter une comparaison cohérente des actifs du portefeuille avec un benchmark de place de référence (OID, Baromètre annuel de la performance énergétique et environnementale des bâtiment), nous exposons un reporting dissocié, par typologie d'actif. Ces typologies – Bureaux, Commerce, Santé – correspondent à celles de l'Observatoire de l'Immobilier durable.

Source benshmark : OID, Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments,

Reporting bureaux 2023

Domaine	Indicateur	2022	Taux de couverture 2022	2023	Taux de couverture 2023
Environnement	Connaissance des synoptiques de fluides	86%	71%	45%	100%
	Performance énergétique réelle (kWhEF/m²)	55,8 [OID : 146]	45%	51,0 [OID : 134]	54%
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	0	43%	-	0%
	Performance carbone des actifs (kgCO2eq/m²)	3,3 [OID : 12]	45%	3,1 [OID : 13]	54%
	Consommation d'eau (m3/m2)	0,21 [OID : 0,35]	59%	0,34 [OID : 0,32]	54%
Social	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m)	100%	100%	100%	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	34% (partiellement) 66% (totalement)	100%	26% (partiellement) 67% (totalement)	100%
Gouvernance	Part des sous-traitants disposant d'un engagement ESG	0%	100%	0%	100%
	Part des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes	100%	100%	100%	100%

Reporting commerces 2023

Domaine	Indicateur	2022	Taux de couverture 2022	2023	Taux de couverture 2023
Environnement	Connaissance des synoptiques de fluides	100%	100%	36%	100%
	Performance énergétique réelle (kWhEF/m²)	123,5 [OID : 131]	34%	- [OID : 140]	0%
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	0	40%	-	0%
	Performance carbone des actifs (kgCO2eq/m²)	11,6 [OID : 12]	34%	- [OID : 13]	0%
	Consommation d'eau (m3/m2)	0,62 [OID : 0,35]	49%	0,81 [OID : 0,52]	49%

Reporting commerces 2023 - suite

Domaine	Indicateur	2022	Taux de couverture 2022	2023	Taux de couverture 2023
Social	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m)	100%	100%	100%	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	96% (partiellement) 4% (totalement)	100%	46% (partiellement) 9% (totalement)	100%
Gouvernance	Part des sous-traitants disposant d'un engagement ESG	0%	100%	0%	100%
	Part des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes	100%	100%	100%	100%

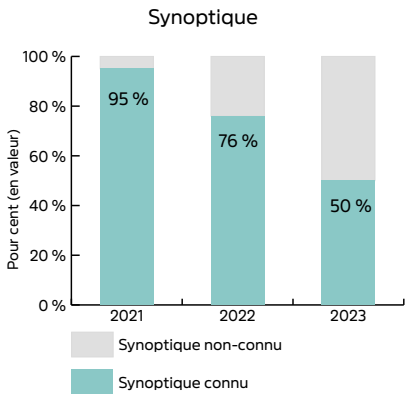
Reporting santé 2023

Domaine	Indicateur	2022	Taux de couverture 2022	2023	Taux de couverture 2023
Environnement	Connaissance des synoptiques de fluides	53%	69%	69%	100%
	Performance énergétique réelle (kWhEF/m^2)	147,7 [OID : 197]	10%	481,6 [OID : 195]	5%
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	0	38%	NC	0%
	Performance carbone des actifs (kgCO2eq/m^2)	8,2 [OID : 38]	10%	13,0 [OID : 36]	5%
	Consommation d'eau (m3/m2)	3,2 [OID : 0,35]	37%	4,28 [OID : 0,32]	19%
Social	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m)	100%	100%	100%	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	56% (partiellement) 44% (totalement)	100%	42% (partiellement) 27% (totalement)	100%
Gouvernance	Part des sous-traitants disposant d'un engagement ESG	0%	100%	0%	100%
	Part des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes	100%	100%	100%	100%

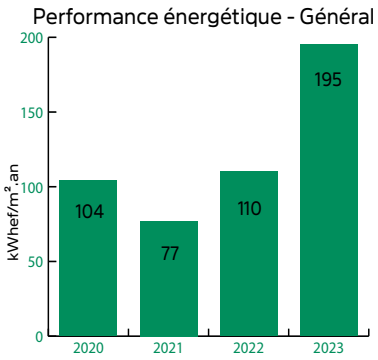
Indicateurs d'impact

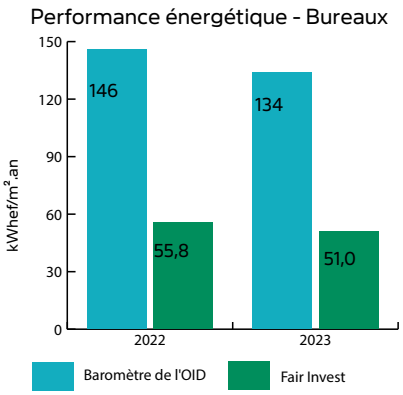
Depuis 2019, l'ensemble des actifs composant la SCPI font l'objet d'un suivi des performances extra-financières. Ce suivi permet également de mieux appréhender la bonne mise en œuvre de la stratégie ou de définir les axes d'amélioration prioritaires pour l'année à venir.

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 **50 %** pour l'année.
La valeur n'atteint pas 100 % pour 2023, ce qui est dû aux nouvelles acquisitions de fin d'année n'ayant pas permis de connaitre avec précision le schéma électrique définitif de ces actifs.

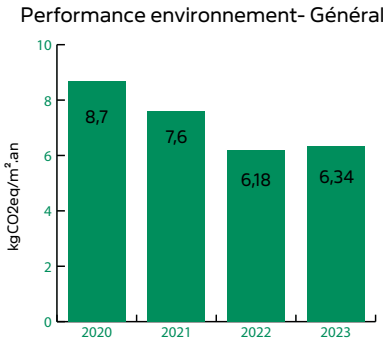




La performance énergétique moyenne du fonds est de **195 kWhEF/m².an** pour un suivi réalisé sur 23 % des surfaces du patrimoine soit près de 4 500 m².

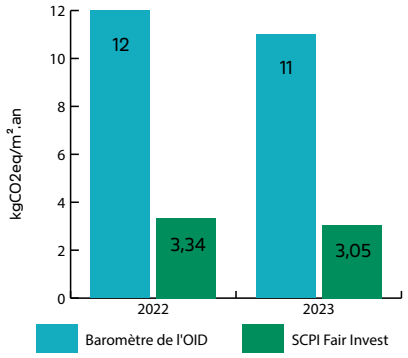
Sur les actifs de bureaux, la performance moyenne est en-dessous du benchmark de l'OID. Il est à noter que le patrimoine acquis est relativement récent et donc plutôt performant. Enfin, la typologie d'actifs est composée essentiellement de bâtiments sans gros équipements énergivores expliquant également cette bonne performance en comparaison de l'OID.

L'absence de graphiques détaillés pour les typologies Commerce et Santé se justifie par les niveaux de couverture. En effet, la surface suivie est trop faible pour que les données disponibles soient représentatives.



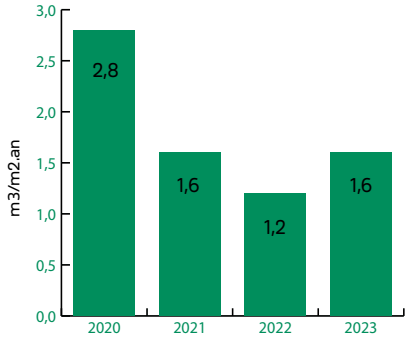
La performance environnementale moyenne du fonds est de **6,34 KgCO2eq/m².an** pour un suivi réalisé sur 23 % des surfaces du patrimoine. Cette valeur prend en compte le SCOPE 1 et 2 (consommations d'électricité et de gaz parties communes et privatives des immeubles) dont la déperdition des fluides frigorigènes des installations de climatisation.

Performance énergétique - Bureaux

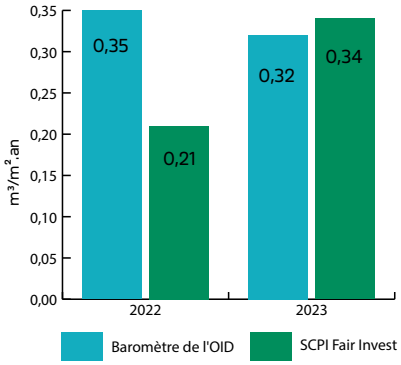


Sur les bureaux, les émissions moyennes de gaz à effets de serre ont diminué par rapport à 2022, passant de **3,34 kgCO2eq/m² à 3,05 kgCO2eq/m²**. Dans les deux cas de figure, les émissions sont en-deçà du benchmark de l'OID. Par mesure de précaution et faute de justification suffisamment probante de la part des occupant, nous ne déclarons pas donnée sur les fuites de fluides frigorigènes.

Performance consommation d'eau - Général



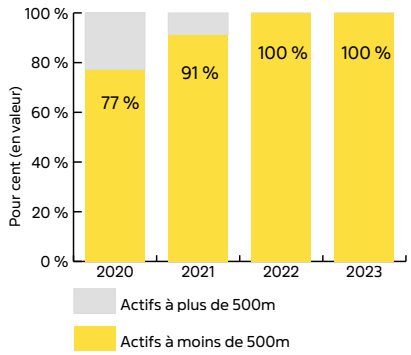
Consommation d'eau- Bureaux



La consommation moyenne du fonds est de **1,6 m³/m²**.an pour un suivi réalisé sur 54 % des surface du patrimoine. Sur les actifs de catégorie Bureaux, la valeur (**0,34 m3/m2/an)**, la valeur est en-deçà du benchmark de l'OID. Sur l'ensemble du portefeuille, des efforts significatifs sont déployés pour améliorer le niveau de couverture et assurer une adhésion aux écogestes de la part des locataires. Ces actions devraient se solder pour une amélioration significative de la consommation d'eau.

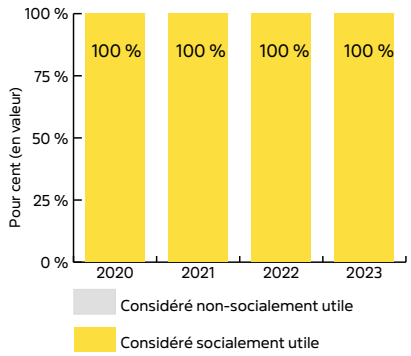
Indicateurs sociaux

Transports en communs



La majorité des immeubles du fonds sont situés en centre-ville et proches. En 2023, la totalité des immeubles en valeur qui est situés à moins de 500m d'un moyen de transports en communs.

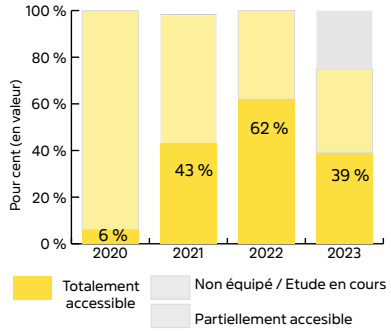
Activité des locataires



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.

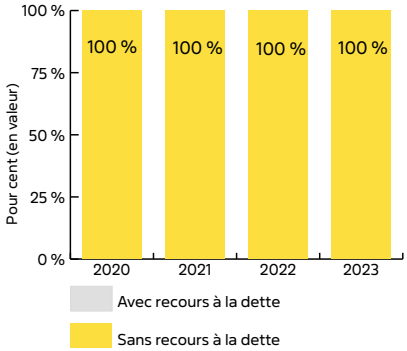
Cette sélection est scrupuleusement respectée en 2023 permettant de maintenir un taux de **100 %** de locataires considérés comme ayant une activité socialement utile.

Accesibilité 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.
Compte-tenu du nombre d'actifs acquis au cours de l'année 2023, tous les éléments nécessaires pour conclure quant à l'accessibilité PMR n'ont pu être réunis et analysés à temps. À défaut, nous avons temporairement considérer 25% des actifs comme inaccessibles.

Actifs acquis sans recours à la dette

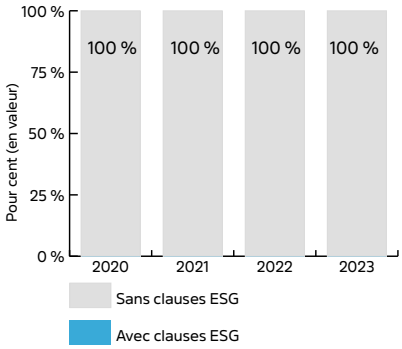


La SCPI Fair Invest fait le choix statutairement de ne pas recourir à la dette pour réaliser ses acquisitions.

Cette stratégie étant maintenue en 2023, **100 %** des actifs dans le fonds ont été acquis sans recourir à la dette.

Indicateurs de gouvernance

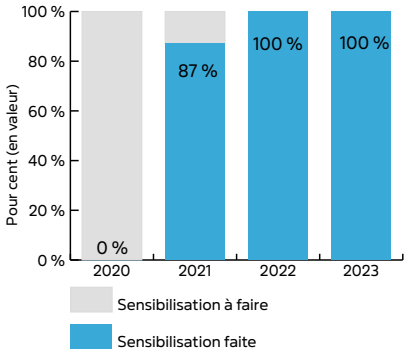
Contrats d'exploitation avec clause ESG



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 2023, 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 2023, un mail a de nouveau été envoyé à nos locataires pour leur représenter le webinaire réalisé l'année précédente et le Guide de bonne pratiques dévelopé 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).

5 actifs les plus importants en valeur vénale

Actif	Valeur vénale	Note 2023	Note cible
FI004 TOULOUSE	6,85 M€	76	78
FI010 REIMS	3,68 M€	81	75
FI038 RENNES VIAUD	3,60 M€	74	79
FI019 PARIS VISTULE	2,68 M€	67	75
FI017 NICE	2,66 M€	56	75

5 actifs avec la note ESG la plus élevée

Actif	Valeur vénale	Note 2023	Note cible
FI010 REIMS	3,68 M€	81	75
FI012 MONTBONNOT	2,40 M€	81	74
FI004 TOULOUSE	6,85 M€	76	78
FI008 PARIS 05	1,79 M€	76	81
FI038 RENNES VIAUD	3,60 M€	74	79

5 actifs avec la note ESG la plus faible

Actif	Valeur vénale	Note 2023	Note cible
FI021 LIMONEST LA LIMNÉE	2,5 M€	49	73
FI026 Avon	1,10 M€	52	73
FI018 Reuil Malmaison	2,65 M€	53	72
FI030 Lille	0,69 M€	54	70
FI017 Nice	2,66 M€	56	75

Actif	Typologie	Note acquisition	Note Cible	Note Actuelle	Détail de la Note actuelle			En	
					E	S	G	Connaissance des synoptiques	Performance énergétique *(kWhEF/m²)*
FI001 SURENES	Santé	50	70	71	13	45	13	100%	DM
FI002 NANTES	Santé	42	65	70	19	39	12	100%	766,61
FI003 NOISY LE GRAND	Santé	56	81	63	6	43	14	100%	DM
FI004 TOULOUSE	Bureaux	54	78	76	22	40	14	100%	35,39
FI005 PARIS 19 MAUXINS	Santé	53	78	74	15	45	14	100%	DM
FI006 BORDEAUX	Santé	56	88	68	12	42	14	100%	DM
FI007 CROIX	Bureaux	63	87	72	10	46	16	100%	DM
FI008 PARIS 05	Santé	53	81	76	18	44	14	100%	196,76
FI009 LYON	Commerce	56	82	64	6	44	14	100%	DM
FI010 REIMS	Bureaux	53	75	81	26	41	14	100%	92,16
FI011 CHOISY-LE-ROI	Santé	41	72	62	8	40	14	100%	DM
FI012 MONTBONNOT	Bureaux	58	74	81	24	43	14	100%	72,42
FI013 PARIS MAGENTA	Santé	58	78	58	6	42	10	100%	DM
FI014 REIMS	Commerce	55	77	66	16	38	12	100%	DM
FI015 ANTONY	Santé	41	71	66	12	42	12	100%	DM
FI016 BORDEAUX LAC	Bureaux	50	71	63	14	39	10	100%	58,35
FI017 NICE	Commerce	43	75	56	6	40	10	100%	DM
FI018 RUEIL MALMAISON	Santé	42	72	53	6	37	10	0%	DM
FI019 PARIS VISTULE	Santé	51	75	67	16	41	10	0%	DM
FI020 SAINT DENIS	Commerce	41	72	65	14	39	12	100%	DM
FI021 LIMONEST LA LIMNEE	Santé	40	73	57	6	42	9	0%	DM

nvironnement			Social				Gouvernance	
Fluides frigorigènes	Performance carbone *($kgCO_2eq/m^2$)*	Consommation d'eau *(m^3/m^2)*	Proximité des transports en commun	Acquisition sans effet de levier	Activité socialement utile	Accessibilité PMR	Engagement des sous-traitants	Sensibilisation aux écogestes
-	DM	24,27	moins de 500 mètres	Totalement acccessible	Non	Oui	Non	Oui
-	14,15	0,34	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui
-	2,12	0,81	moins de 500 mètres	Totalement acccessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Totalement acccessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	0,24	moins de 500 mètres	Totalement acccessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	0,04	moins de 500 mètres	Totalement acccessible	Non	Oui	Non	Oui
-	11,79	1,00	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui
-	5,52	0,12	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui	Non	Oui
-	4,34	0,47	moins de 500 mètres	Totalement acccessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui
-	3,50	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui

Actif	Typologie	Note acquisition	Note Cible	Note Actuelle	Détail de la Note actuelle			En	
					E	S	G	Connaissance des synoptiques	Performance énergétique *(kWhEF/m²)*
FI022 AUBAGNE	Santé	40	76	57	6	39	12	0%	DM
FI023 RENNES LONGCHAMPS	Commerce	49	70	72	17	41	14	100%	DM
FI024 LIMONEST PLUG-PLAY	Bureaux	47	70	60	17	33	10	0%	DM
FI025 VILLENAVE-D'ORNON	Bureaux	42	74	57	3	44	10	0%	DM
FI026 AVON	Bureaux	41	73	52	3	40	9	0%	DM
FI027 LYON 2ème	Commerce	41	74	70	16	42	12	0%	DM
FI028 CHERBOURG-EN-COTENTIN	Bureaux	41	73	60	6	42	12	0%	DM
FI029 BRY SUR MARNE	Commerce	44	70	58	13	38	7	0%	DM
FI030 LILLE	Commerce	40	70	54	3	39	12	0%	DM
FI031 MARSEILLE ST PIERRE	Commerce	48	71	62	13	39	10	0%	DM
FI032 MARSEILLE SAKAKINI	Commerce	46	70	63	13	40	10	0%	DM
FI033 MARSEILLE PARADIS	Bureaux	43	73	59	6	43	10	0%	DM
FI034 MARSEILLE 4 SEPTEMBRE	Commerce	48	70	67	17	40	10	0%	DM
FI035 AVIGNON	Commerce	48	75	65	15	40	10	0%	DM
FI036 TOULON	Commerce	49	73	64	13	41	10	0%	DM
FI037 BAGNOLET	Commerce	46	71	66	13	43	10	0%	DM
FI038 RENNES VIAUD	Bureaux	57	79	74	17	43	14	0%	DM

nvironnement			Social				Gouvernance	
Fluides frigorigènes	Performance carbone *($kgCO_2eq/m^2$)*	Consommation d'eau *(m^3/m^2)*	Proximité des transports en commun	Acquisition sans effet de levier	Activité socialement utile	Accessibilité PMR	Engagement des sous-traitants	Sensibilisation aux écogestes
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Totalement acccessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	1,17	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Totalement acccessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Totalement acccessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Totalement acccessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	3,16	moins de 500 mètres	Totalement acccessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui	Non	Oui
-	DM	DM	moins de 500 mètres	Totalement acccessible	Non	Oui	Non	Oui

Engagement pour une démarche ESG à impact

Démarche ESG à impact

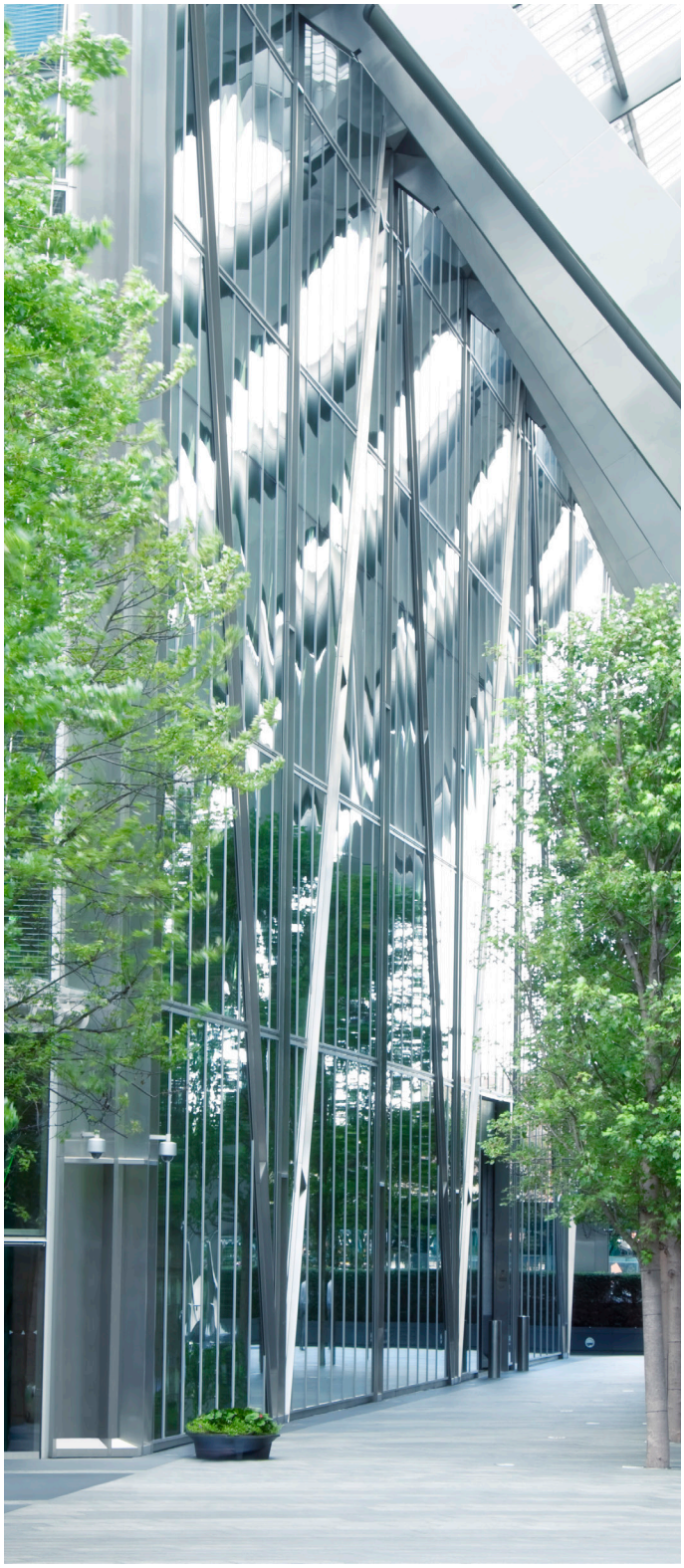
Norma Capital crée, depuis 2015, des produits d'épargne Grand Public avec pour ambition que ceux-ci soient utiles et avec un impact local. Nous considérons que notre rôle d'investisseur ne se réduit pas au fait d'investir l'épargne confiée, il est aussi notre devoir de concourir à rendre notre environnement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

Annexe liste des critéres ESG

Critères	Pondération totale	Pondération pilier
Performance énergétique	6%	20%
Performance carbone	9%	30%
Consommation d'eau	4%	13%
Tri des déchets	3%	10%
Certifications	2%	7%
Biodiversité	6%	20%
Restauration	3%	6%
Services	4%	8%
Utilité sociale	15%	30%
Espace détente	2%	4%
Proximité des transports en commun	5%	10%
Facilité d'accès aux cyclistes	4%	8%
Insertion par l'emploi	4%	8%
Accès à un espace vert	2%	4%
Accessibilité handicapés	3%	6%
Effet de levier	8%	16%
Guide de bonnes pratiques	2%	10%
Sensibilisation	3%	15%
Engagement des sous-traitants	3%	15%
Chantier responsable	2%	10%
Engagement des locataires	2%	10%
Satisfaction client	3%	15%
Plateforme d'échange	1%	5%
Emploi local	2%	10%
Transparence ESG	2%	10%

Notes

Aller plus loin

Faïz HEBBADJ
Président
fair.invest@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

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