



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Charte éthique et d'investissement



Mise à jour : mai 2024

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

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

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

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

Article 1: Objectifs généraux

La SCPI se fixe trois objectifs généraux :

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

Article 2: Objectifs environnementaux

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

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

2.2. L'amélioration sera mesurée tous les ans par Norma Capital.

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

Article 3: Objectifs sociaux et sociétaux

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

- activités en lien avec le réseau associatif à but de promotion de la cohésion sociale,

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

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

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

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

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

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

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

Article 4 : Objectifs de gouvernance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 5 : Moyens mis en œuvre par Norma Capital

5.1. Le responsable de l'Investissement Socialement Responsable de Norma Capital pilote et anime la politique ISR à composante ESG de la SCPI.

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

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

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

D'une part, la performance extra-financière est évaluée selon la grille de cotation interne de Norma Capital. D'autre part, des plans de travaux adaptés à chaque immeuble sont définis afin de réduire les émissions de CO₂ et les consommations d'énergie, tout en améliorant le confort, la santé et le bien-être des utilisateurs.

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

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

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

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

Les baux commerciaux et de bureaux ayant une surface supérieure à 1 000 m² se voient proposer une annexe environnementale. Cette annexe liste les obligations contractuelles entre bailleur et preneur sur les sujets extra-financiers des locaux loués, notamment la transmission des données annuelles de consommations énergétiques. Un « comité vert » est organisé annuellement avec les principaux locataires (en surface locative).

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

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

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

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

--

Norma Capital | Société de Gestion de Portefeuille

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 238 879
Siège social : 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris - France | Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77
Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille - N° GP-16000017 du 09/06/2016
www.normacapital.fr

--

SCPI Fair Invest

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 841 434 640
Visa AMF SCPI n°18-29 en date du 6 novembre 2018