

# SCPI FAIR INVEST

L'engagement de Norma Capital  
dans la labellisation ISR

Rapport ISR 2019



NORMA CAPITAL

# PRÉSENTATION

Lorsque la SCPI Fair Invest a été constituée, en juillet 2018, une de ses priorités était l'obtention du label immobilier ISR (« Investissement Socialement Responsable »), dont nous avons de bonnes raisons de penser que sa promulgation était inéluctable.

Lors de l'instruction du dossier par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »), il a toutefois fallu se rendre à l'évidence : l'accord entre les associations professionnelles et les pouvoirs publics n'était pas encore acquis et la référence au label ISR immobilier en devenir était refusée par l'AMF, notre autorité de tutelle.

Dans ces conditions, nous avons volontairement fait évoluer notre communication vers l'« utilité », l'utilité comme troisième dimension de l'investissement avec le rendement et le risque. Nous avons ainsi insisté sur l'utilité sociale, qui correspond parfaitement à la catégorie de locataires que nous souhaitons privilégier.

Deux ans ont bientôt passé et le label ISR immobilier a enfin rassemblé l'accord de toutes les parties prenantes, associations professionnelles, AMF et Trésor notamment. L'arrêté vient d'être publié au journal officiel le 22 juillet 2020.

Ce long délai a été nécessaire pour assurer à ce label ISR immobilier une véritable valeur, une véritable signification et un véritable partage entre les parties prenantes. La référence au départ était le label ISR des valeurs mobilières, avec toutefois une différence fondamentale, un gestionnaire de fonds de valeurs mobilières dispose d'une capacité d'influence mesurée sur la politique ISR des sociétés dont il détient une participation. Cela a bien évidemment pesé sur la portée du label ISR. Il fallait éviter cet écueil pour le label ISR immobilier.

Cela a été à la fois simple et compliqué.

Simple, parce qu'à la différence d'une société de gestion de fonds de valeurs mobilières, la société de gestion d'un fonds immobilier peut agir directement sur la gestion des immeubles, ils sont directement placés sous sa responsabilité.

Compliqué pour plusieurs raisons :

- parce qu'il fallait, dans chacun des domaines constitutifs du label - l'Environnement, le Social/sociétal et la Gouvernance (« ESG ») - concevoir des critères mesurables,
- parce qu'il fallait définir, pour ces critères, la sensibilité des mesures, étalonner les mesures, de façon à apprécier dans le temps de manière concrète, mesurable, l'amélioration de ces critères, et à pouvoir permettre aux gérants de fonds de prendre des engagements d'amélioration atteignables,
- parce qu'il a fallu définir les sanctions liées au non-respect des engagements d'amélioration pris par la société de gestion pour le compte du fonds et soumis à l'entité chargée de délivrer le label.

Le label sera ainsi délivré dans un premier temps sur le fondement d'un dossier présentant :

- le fonds,
- les nombreux critères sur lesquels la société de gestion aura choisi de porter les efforts destinés à améliorer les performances et les objectifs sur lequel elle s'engage sur trois ans,
- les moyens de la société de gestion pour satisfaire les engagements pris.

À l'issue d'un délai de trois ans, le labellisateur constatera si les objectifs sont atteints et les engagements tenus. Il prendra sa décision sur la foi de mesures objectives. Dans la négative, il pourra retirer le label.

Le label étant un argument de commercialisation pour la société de gestion et un élément de choix pour certains investisseurs, la perte du label sera une sanction lourde, réputationnelle d'une part, financière d'autre part, dans la mesure où elle pourra engendrer un départ d'investisseurs du fonds avec toutes les conséquences que cela peut emporter.

Ainsi, la conception même de ce label ISR Immobilier ne lui permettra pas d'être un élément publicitaire vide de sens.

Au contraire, le label correspond à un élément riche de sens et structurant qui repose, d'une part, sur un engagement de la société de gestion à améliorer les performances ISR du fonds, au regard de critères et d'objectifs précis préalablement définis, d'autre part, sur le risque de perdre le label en cas d'échec à atteindre les objectifs.

Norma Capital est pleinement consciente de son engagement et de ce que cela signifie comme efforts et comme travail, ainsi que le lecteur pourra le comprendre à la lecture des développements qui suivent, tant sur le détail du label ISR immobilier que sur les critères choisis pour Fair Invest.





# LE LABEL ISR IMMOBILIER

Le label ISR immobilier définit un cadre d'objectifs sur lesquels la société de gestion s'engage afin de donner au labellisateur la possibilité de vérifier, dans la durée, si ces engagements sont tenus et, dans la négative, de retirer le label.

Cette possibilité de perdre le label distingue le label ISR immobilier d'autres certifications extra-financières.

Le référentiel du label repose sur 6 piliers cadrant objectifs, méthodologie d'analyse ESG, vie du portefeuille, engagement auprès des parties prenantes, transparence et mesures d'impact.

OBJECTIFS DU FONDS

MÉTHODOLOGIE  
D'ANALYSE ESG

VIE DU PORTEFEUILLE

ENGAGEMENT AUPRÈS  
DES PARTIES PRENANTES

TRANSPARENCE

MESURES D'IMPACT

## 1. OBJECTIFS DU FONDS

Depuis des décennies, les fonds d'investissement s'évaluent à l'aune de deux critères : le rendement et le risque, le rendement financier pour l'investisseur et le risque pour l'investisseur de ne pas atteindre le rendement prévu ou de perdre une partie de son capital. Personne, ni le gestionnaire ni l'investisseur, ne s'intéressait à l'alignement entre les rendements recherchés par l'investisseur et l'intérêt général, que ce soit dans ces aspects sociaux ou environnementaux.

Les conséquences sociales et environnementales de cette vision de l'investissement montrent la limite de cette vision en deux dimensions. Progressivement, une troisième dimension est donc apparue - l'utilité - c'est-à-dire la prise en considération dans la stratégie et dans la commercialisation du fonds de critères extra-financiers liés à l'intérêt général.

L'utilité peut être appréciée sous de nombreux angles. Pour certains, il s'agit de ne pas dégrader l'environnement plus qu'il ne l'est actuellement. Il s'agit par exemple de fonds qui s'attachent à réduire les émissions de carbone. Ainsi, des labels ont vu le jour, qui font référence à des données mesurables.

Le label ISR immobilier offre ainsi une vision plus globale avec ses composantes, environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG »).

Dans la mesure où cette vision globale est difficilement compatible avec la prise en considération d'éléments uniquement quantitatifs ou mesurables et que ce label ISR Immobilier est une première, il n'existe pas pour le secteur de l'asset management immobilier d'agences de notation, dont les données feraient référence pour définir et mettre en œuvre une stratégie ISR.

La démarche ISR (au sens du label) est donc une démarche propre à chaque gérant, qui doit en respectant bien sûr le cadre du label, constituer sa propre grille de notation ESG, qui sera évaluée par le labellisateur. Cela induit donc une non-comparabilité des grilles et donc des notations ESG d'une société de gestion à l'autre, voire même d'un fonds à l'autre.

De là, découlera sans doute la difficulté de comparer sur des critères extra-financiers les fonds labellisés ISR Immobilier.

## 2. MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ESG

La notation des actifs du fonds constitue le « cœur du réacteur » de la démarche ISR. La notation de chaque actif aboutit à la notation du portefeuille d'immeubles détenus par le fonds, c'est-à-dire à la notation du fonds. Celle-ci s'effectue dans le cadre d'une grille intégrant les trois composantes, environnementale, sociale et de gouvernance.

Ces composantes s'apprécient elles-mêmes à partir de critères et d'indicateurs prédéfinis.

### 2.1. Les critères

Les critères identifient les différents aspects de la valeur ajoutée extra-financière liés à un actif immobilier. Ils doivent être :

- mesurables,
- objectifs,
- relatifs à l'immeuble,
- plus exigeants que la réglementation (possibilité de malus dans le cas contraire),
- rattachés à l'un des piliers E, S ou G,
- justifiables et documentés dans le sens du développement durable.

Ils peuvent donc être qualitatifs ou quantitatifs. À titre d'exemple, un critère qualitatif peut s'apprécier par rapport au nombre de services proposés aux locataires de l'immeuble, à la présence ou à l'absence d'espaces verts. Pour éviter trop de subjectivité, ces critères qualitatifs se réfèrent à des référentiels de place ou encore à des études de marché. La consommation d'eau d'un bâtiment quant à elle est un exemple de critère quantitatif.

Chacun de ces critères fait l'objet d'une évaluation et, compilés, ils constituent la notation ISR de l'actif (c'est-à-dire, le portefeuille de biens immobiliers détenus par le fonds). Cette notation est principalement destinée à apprécier l'usage des immeubles ainsi que ses qualités intrinsèques.

**La SCPI Fair Invest retient 25 critères de notation évoqués au point « Les critères ESG » en page 8.**

## 2.2. Les indicateurs

Les indicateurs sont les éléments qui, tirés ou non des critères de notation, permettent de constituer le reporting de l'activité ISR du fonds à destination des investisseurs et du labellisateur. Leur nombre est laissé libre par le label, étant précisé que 4 d'entre eux sont néanmoins imposés car considérés comme des fondamentaux du sous-jacent immobilier :

- la performance énergétique réelle (kWhEF/m<sup>2</sup>),
- la performance carbone des actifs (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>),
- l'accessibilité aux transports en commun (moins de 500 m),
- l'engagement ESG des sous-traitants.

**La SCPI Fair Invest retient 11 indicateurs pour son reporting.**

Ces indicateurs peuvent être ou non corrélés à certains critères comme cela est précisé au point « Les indicateurs ESG » en page 9.

## 2.3. La grille de notation

Ainsi et dans la mesure où chaque société de gestion peut pondérer les critères et les indicateurs, chaque fonds dispose de sa propre grille de notation. Toutefois, cette pondération est donc encadrée par le label et certains critères et indicateurs sont obligatoires avec une prise en compte en-deçà de laquelle il n'est pas possible de descendre. Par ailleurs, la société de gestion a l'obligation de justifier au labellisateur la pertinence et la significativité de ses choix au regard des standards, pratiques et réglementations applicables.

La grille ESG du fonds est donc l'outil fondamental dont la société de gestion doit se doter pour obtenir le label. La société de gestion doit mettre en place les outils nécessaires à l'amélioration des notes des critères et indicateurs contenus dans la grille de chaque fonds labellisé, la qualité ISR de chaque fonds devant alors se juger, par rapport à lui-même, dans sa capacité à s'améliorer dans le temps.

C'est ainsi que chaque actif du fonds disposera, dans la durée, d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG, d'une note ESG « à date » et d'une note ESG cible jugée pour sa significativité.

Chaque actif sera ainsi contributeur à la performance ESG du fonds, qui sera elle-même appréciée par un audit de contrôle externe par un labellisateur.

Tous les trois ans, ce labellisateur auditera les performances ESG du fonds et en tirera les conséquences, soit en maintenant le label soit en le retirant. Au regard de l'importance du label dans la commercialisation, cette dernière solution est une sanction redoutable que la société de gestion fera tout pour éviter. Ceci dit, des retraits nombreux ont été observés sur des sociétés de gestion qui, à travers le monde, s'étaient engagés sans doute à la légère dans les UN PRI (Principles for Responsible Investment soutenu par les Nations Unies) sans pouvoir les satisfaire à terme.

## 3. VIE DU PORTEFEUILLE

Sous l'aspect ISR, le portefeuille ne vit, n'évolue que grâce aux moyens mis en place. A cet égard, la note ISR ne diffère en rien des aspects financiers, le rendement et le risque, qui dépendent également des efforts et de la compétence de la société de gestion.

Concrètement, pour ce qui concerne la SCPI Fair Invest, la structure ISR comme les moyens de départ ont été bien sûr et déjà déployés par la société de gestion. Pour mettre en place sa démarche ISR et l'appliquer à la SCPI Fair Invest, sa société de gestion s'est appuyée notamment sur deux conseils externes, la société Ethiket et la société Sinteo, qui comptent parmi les rares spécialistes de ce tout nouveau sujet.

Ethiket est une société de conseil fondée par des co-rédacteurs du projet de référentiel immobilier du label ISR. Elle agrège une expérience acquise dans ce domaine précis, tant au sein que pour le compte de sociétés de gestion immobilière.

Sinteo est un bureau d'étude expert dans l'audit et dans l'amélioration environnementale des bâtiments, qui a travaillé lui aussi sur la mise en place du label ISR immobilier.

C'est avec ces deux spécialistes que la société de gestion a défini la grille de notation du fonds et mis en place un plan d'actions comme les moyens pour faire évoluer cette notation. Ainsi, préalablement à chaque décision d'investissement, Sinteo réalise un audit ISR de l'immeuble et préconise des mesures propres à améliorer dans le temps la note ISR initiale de l'immeuble, ceci de façon concrète et mesurable montrant également la pertinence des 25 critères retenus.

En effet, une démarche d'investissement socialement responsable n'a de sens que par sa mise en œuvre quotidienne dans l'acte de gestion comme dans l'esprit et dans l'implication de la société de gestion et de ses équipes. Cela implique pour la société de gestion de se doter des moyens internes et externes nécessaires, de procédures, de modes opératoires, d'instruments de suivi et de prestataires spécialisés notamment.

À ce titre, la société de gestion doit adapter sa politique de gestion des risques, pour y intégrer les risques dits ESG et est contrôlée par son Responsable de la conformité et du contrôle interne.

## 4. ENGAGEMENT AUPRÈS DES PARTIES PRENANTES

---

Par nature, un actif immobilier a un rôle social fort et sa vie mobilise un nombre important d'acteurs, les locataires, les collaborateurs des locataires, les gestionnaires, les entreprises de travaux voire l'administration. Ce sont des parties prenantes avec lesquelles il est primordial que le fonds interagisse selon une politique et des méthodes définies sous la forme, par exemple, d'une politique d'engagement et du suivi de celle-ci.

Ces parties prenantes clefs sont donc essentiellement les locataires des actifs ainsi que les prestataires (notamment de travaux) intervenant sur les actifs. Elles constituent mécaniquement des partenaires, dont l'implication est indispensable à l'atteinte des objectifs extra-financiers visés par la société de gestion.

## 5. TRANSPARENCE

---

Tout ce qui précède n'aurait de sens sans la transparence des comptes rendus de la société de gestion aux souscripteurs du fonds. Ce sujet est donc particulièrement encadré.

Annuellement, le fonds transmet un rapport de gestion ESG décrivant sa performance extra-financière, ses indicateurs de reporting, ses actions et les résultats atteints.

L'objectif est de trouver le bon rapport entre exhaustivité et simplicité pour éviter que trop d'informations ne tue l'information comme cela pourrait être le cas d'un rapport contenant l'intégralité des informations, ligne par ligne. Celles-ci ont vocation à être accessibles sur le site de la société de gestion.

## 6. MESURES D'IMPACT

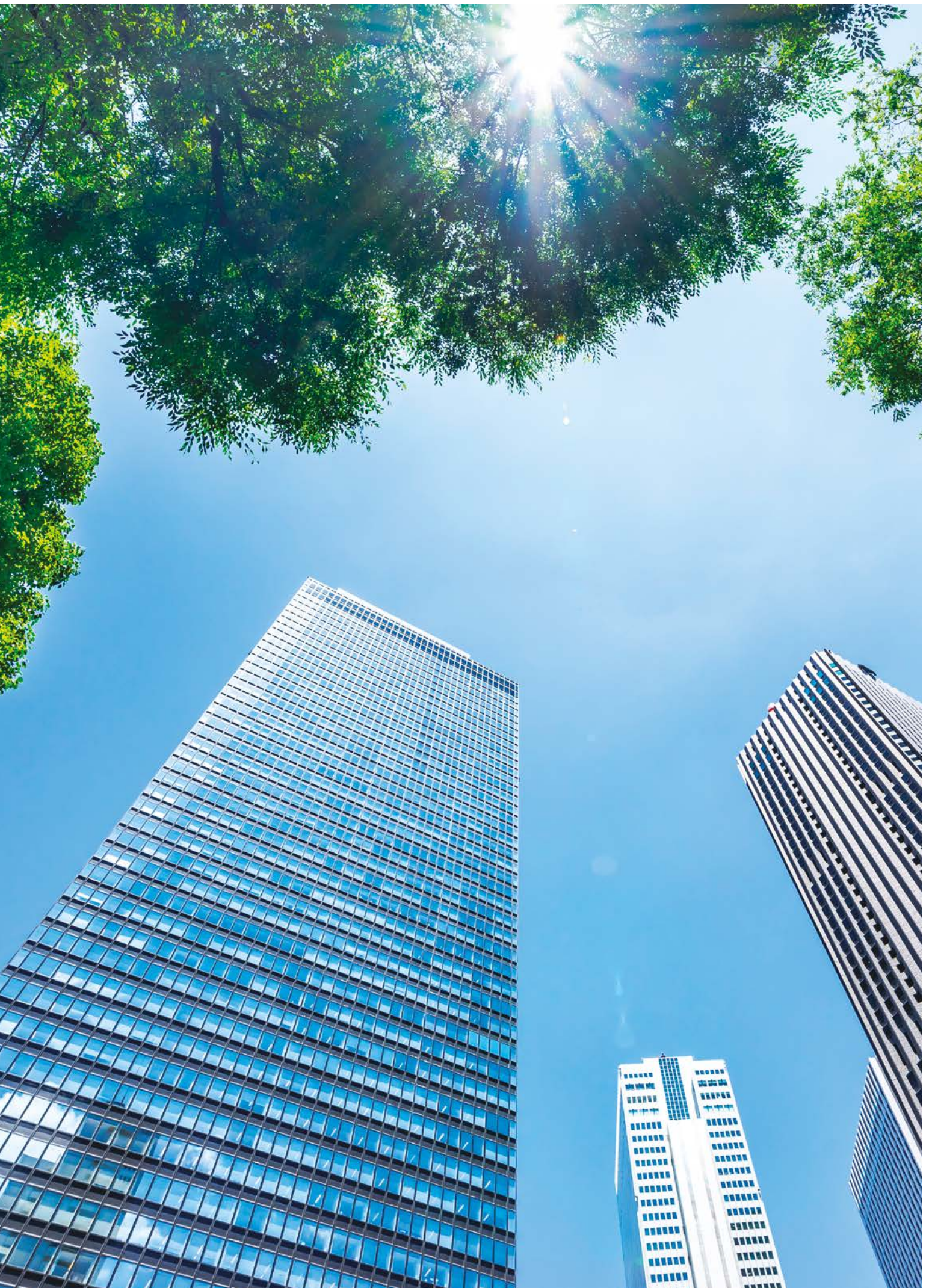
---

Le dernier pilier du référentiel ISR, non des moindres, relève de la mesure de l'évolution des critères et indicateurs.

En effet, outre les engagements de mobilisation de moyens et d'organisation détaillés précédemment, le fonds doit justifier de l'impact de ses actions sur les critères définis dans sa grille ESG.

En fonction de la stratégie menée, il peut donc s'agir d'impacts environnementaux (tels que la performance carbone), sociaux (via la création d'emplois par exemple) ou de gouvernance (par l'engagement de la chaîne de sous-traitance).





# L'ÉVALUATION ESG DE FAIR INVEST

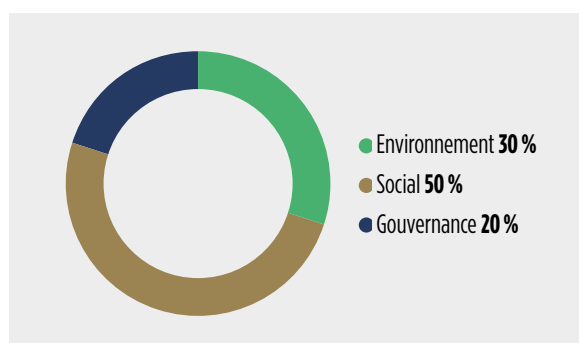
## 1. LA GRILLE DE NOTATION D'UN IMMEUBLE

### 1.1. Les critères ESG

La grille d'évaluation ESG de Fair Invest est constituée de 25 critères ESG représentant une échelle de 100 points. La note fixée par la stratégie est de 60. Ainsi, sauf exception, ne seront acquis que les actifs atteignant d'ores et déjà cette note ou les immeubles en capacité de l'atteindre sous trois ans via l'application d'un plan d'amélioration technique et organisationnel.

		Moyenne Fair Invest 2019	Moyenne Fair Invest cible	Amélioration	Taux d'effort	Maximal grille
1	Performance énergétique	2,00	3,33	1,33	67%	6
2	Performance carbone	3,00	5,67	2,67	89%	9
3	Tri des déchets	1,00	1,00	0,00		3
4	Certifications	0,00	0,33	0,33	+	2
5	Consommation d'eau	0,67	2,00	1,33	200%	4
6	Biodiversité	2,00	2,67	0,67	33%	6
7	Restauration	2,00	2,00	0,00		3
8	Services	2,33	2,33	0,00		4
9	Utilité sociale	15,00	15,00	0,00		15
10	Espace détente	0,67	0,67	0,00		2
11	Proximité des transports en commun	3,33	3,33	0,00		5
12	Facilité d'accès aux cyclistes	1,33	1,67	0,33	25%	4
13	Insertion par l'emploi	0,00	0,67	0,67	+	4
14	Accès à un espace vert	2,00	2,00	0,00		2
15	Accessibilité handicapés	2,67	2,67	0,00		3
16	Effet de levier	8,00	8,00	0,00		8
17	Guide de bonnes pratiques	0,00	2,00	2,00	+	2
18	Sensibilisation	0,00	3,00	3,00	+	3
19	Engagement des sous-traitants	0,00	2,33	2,33	+	3
20	Chantier responsable	0,00	0,67	0,67	+	2
21	Engagement des locataires	1,33	1,33	0,00		2
22	Satisfaction client	0,00	3,00	3,00	+	3
23	Plateforme d'échange	0,00	1,00	1,00	+	1
24	Emploi local	1,33	1,33	0,00		2
25	Transparence ESG	0,00	2,00	2,00	+	2

### POIDS RELATIF DES PILIERS ESG DANS LA NOTATION



Le schéma met bien en évidence la surpondération des critères sociaux portée par la stratégie d'utilité sociale de la SCPI.



## 1.2. Les indicateurs ESG

Pour l'exercice de reporting 2019, nous avons fait le choix de retenir les indicateurs détaillés dans le tableau ci-dessous. Ceux-ci pourront évoluer en fonction des années reflétant l'amélioration de la connaissance précise de la vie des immeubles ainsi que les évolutions des standards du marché.

Le Label ISR Immobilier impose la publication d'au minimum 4 indicateurs tendant à la standardisation du marché, cela à des fins de transparence plus que de comparabilité ; chaque fonds détenant des actifs spécifiques à sa stratégie et par conséquent 2 typologies ou 2 générations d'investissements ne peuvent se comparer entre elles. Par exemple : comparer la consommation d'énergie d'un immeuble de logement à un commerce. Ces indicateurs imposés sont signalés ci-dessous en gras.



Domaine	Indicateur	Associé à un critère de notation
E	Connaissance des synoptiques de fluides	Non
<b>E</b>	<b>Performance énergétique réelle (kWhEF/m²)</b>	<b>Oui</b>
E	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	Non
<b>E</b>	<b>Performance carbone des actifs (kgCO<sub>2</sub>eq/m²)</b>	<b>Oui</b>
E	Consommation d'eau (m³/m²)	Oui
<b>S</b>	<b>Actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500 m)</b>	<b>Oui</b>
S	Actifs acquis sans recours à la dette	Oui
S	Actifs hébergeant une activité socialement utile	Oui
S	Immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	Oui
<b>G</b>	<b>Sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG</b>	<b>Oui</b>
G	Locataires sensibilisés aux écogestes	Oui

Parmi ces indicateurs, 9 sur 11, soit 82 %, sont directement corrélés à un critère et illustrent donc une analyse quantitative des grilles de notation. C'est le cas, par exemple, du taux de sensibilisation des locataires aux écogestes : ce critère est valorisé dans la grille ESG et fait l'objet d'une comptabilisation globale agrégée au niveau du fonds pour constituer un indicateur de performance.

- D'un point de vue environnemental, la société de gestion considère qu'il est essentiel de suivre et d'améliorer dans le temps les performances énergétiques et carbone de nos actifs. La performance énergétique se définit comme la consommation d'énergie ramenée au m². La performance carbone se calcule en additionnant la consommation d'énergie finale et les déperditions de fluide frigorigènes contenus dans les systèmes de climatisation. Nous suivons ainsi les recommandations internationales de comptabilité carbone.

L'amélioration de ces critères implique (i) la mesure précise des différents éléments de consommation des fluides, les « synoptiques des fluides », (ii) la prise de mesures propres à réduire ces consommations et (iii) la vérification par la lecture des synoptiques fluides de l'efficacité des mesures mises en œuvre.

- Sur l'axe social, nous reportons notamment sur les aspects fondamentaux que sont la facilité d'accès des bâtiments, qu'il s'agisse de leur distance aux transports en commun ou encore d'accessibilité aisées pour les personnes à mobilité réduite.

Reflets de la stratégie d'engagement sociétal de Fair Invest, l'acquisition sans recours au levier bancaire ainsi que l'utilité sociale des locataires constituent les deux indicateurs centraux du fonds.

- Concernant la gouvernance enfin, nous axons nos indicateurs vers nos parties prenantes clefs : les locataires et notre engagement à les accompagner ainsi que notre chaîne de sous-traitance. La société de gestion est en effet convaincue que l'implication des locataires dans la réduction de la consommation des fluides et de l'empreinte carbone est indispensable pour atteindre, les réductions attendues.

## 1.3. Un exemple : Suresnes



L'immeuble de Suresnes est un volume de propriété offrant une surface brute de 359 m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute deux parkings situés dans une copropriété. Le locataire de ce bien y développe un centre de dialyse.

Cet actif a fait l'objet d'une analyse ESG conforme à la stratégie du fonds. Lors de son acquisition en 2019, l'actif a été évalué à 50/100. Le plan d'actions en cours de déploiement par les équipes de Norma Capital permet d'envisager l'atteinte d'une note de 65/100 en 2022, conforme aux engagements du fonds.

*NB : Lors des due diligences une « note potentielle » est déterminée qui constitue le niveau raisonnablement atteignable sur l'immeuble. La grille étant générale, certains actifs plafonnent par nature à une note inférieure. Ce plafonnement peut résulter par exemple des limites physiques du bâtiment ou à un mode de détention limitant l'action sur certains aspects.*

## 2.SYNTHESE ESG DU FONDS

### 2.1. Les indicateurs ESG du fonds

Concernant la performance énergétique, le fonds atteint une moyenne de 293 kWh d'énergie finale par m<sup>2</sup>. Cette moyenne est relativement élevée compte tenu des spécificités des activités hébergées. Les activités de santé déployées dans l'immeuble de Suresnes sont très énergivores, non seulement en tant que telles mais aussi parce qu'elles sont déployées sur de longues plages horaires. La performance carbone, portant sur l'intégralité des scopes 1 et 2\*, est impactée pour la même raison.

Ces indicateurs énergie/carbone couvrent 87 % de la valeur du portefeuille, les données concernant l'actif de Nantes n'étant pas encore consolidées. 100 % des immeubles ont néanmoins fait l'objet d'un audit énergétique à leur acquisition, permettant d'en dresser des synoptiques précis et d'identifier des plans d'action d'amélioration.

L'année 2020 permettra d'engager les premières améliorations sur les indicateurs de gouvernance. Les locataires de la SCPI seront formés par Norma Capital ou ses conseils. Aussi, le fonds n'ayant à ce jour, pas mobilisé de sous-traitants, l'indicateur d'engagement demeure à 0.

L'acquisition sans recours au levier bancaire ainsi que l'utilité sociale des locataires du fonds constituent les deux indicateurs essentiels du fonds. À ce titre, ils surperforment le benchmark réalisé par Norma Capital. Plus spécifiquement, l'AMF indiquait à fin 2017 que le taux d'endettement moyen des SCPI s'élevait à 28 %, contre 0% pour Fair Invest. À titre de comparaison également, sur la SCPI Vendôme Régions, gérée par Norma Capital, le taux d'utilité sociale des locataires s'élève à 14,82 % contre 100 % pour Fair Invest.

Domaine	Indicateur	2019
E	Connaissance des synoptiques de fluides	100 %
<b>E</b>	<b>Performance énergétique réelle (kWhEF/m<sup>2</sup>)</b>	293
E	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	0,585
<b>E</b>	<b>Performance carbone des actifs (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>)</b>	29,06
E	Consommation d'eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0,61
<b>S</b>	<b>Actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500 m)</b>	33 %
S	Actifs acquis sans recours à la dette	100 %
S	Actifs hébergeant une activité socialement utile	100 %
S	Immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	67 %
<b>G</b>	<b>Sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG</b>	0 %
G	Locataires sensibilisés aux écogestes	0%

\* Consommation d'énergie parties communes et privées + émissions fugitives de gaz frigorigènes (systèmes de climatisation).

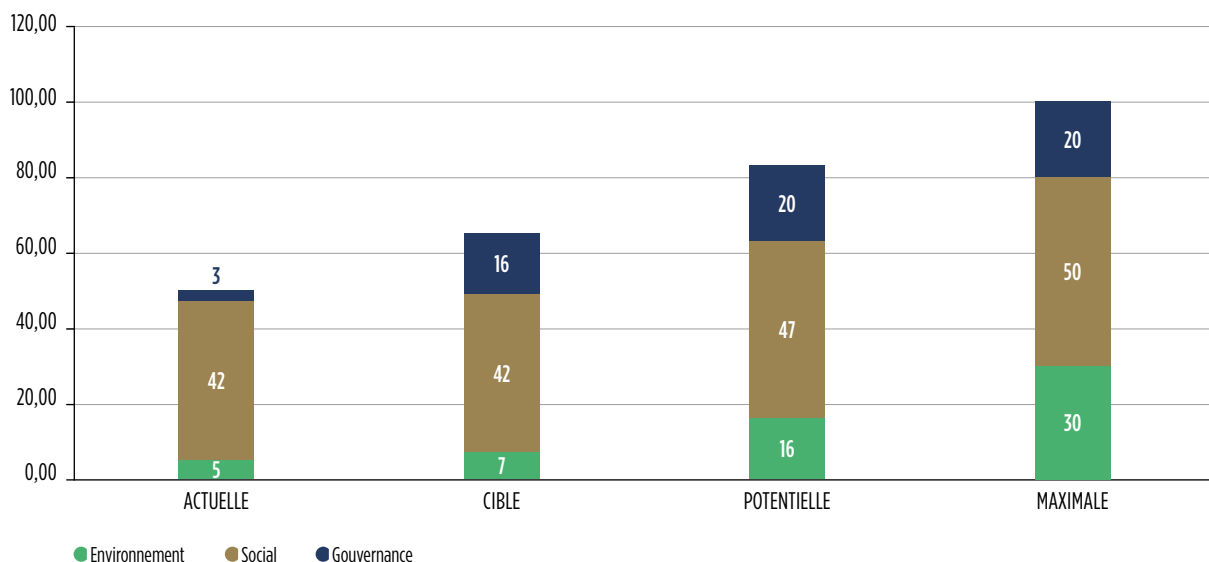
## 2.2 Note ESG de la SCPI Fair Invest

Pour chacun des actifs détenus par la SCPI, la note ESG brute est constituée comme suit :

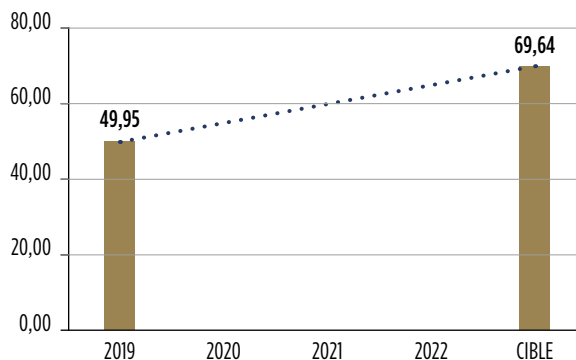
	TOTAL E	TOTAL S	TOTAL G	TOTAL ESG
Suresnes	5	42	3	50
Toulouse	18	32	4	54
Nantes	3	38	1	42

Ces notes sont pondérées en fonction de la valeur des immeubles en clôture d'exercice pour donner la note ESG moyenne de la SCPI Fair Invest. Au 31 décembre 2019, cette note s'établit à 49,95/100 pour une cible triennale à 69,94, soit une augmentation ciblée de 40 %.

Le graphique suivant met en évidence la répartition des piliers E, S et G au niveau du fonds :



## MOYENNE PONDÉRÉE PAR LA VALEUR



## CONCLUSION

Pour votre société de gestion, l'homme n'est pas dissociable de son environnement. Il s'agit d'un tout dont la cohérence est lourdement menacée par des fractures sociales et des destructions de la nature sans précédent qui s'aggravent chaque jour.

Dans ces conditions, deux éléments sont essentiels, les investissements et les comportements individuels quotidiens.

Les investissements doivent entrer dans la troisième dimension, au-delà du rendement et du risque, l'utilité doit être considérée comme un nouveau paramètre indispensable, sinon primordial, pour l'appréciation d'un investissement. En ce sens, Norma Capital avec la SCPI Fair Invest offre à sa modeste mesure une possibilité d'investir utilement.

De la même manière, les comportements individuels quotidiens doivent évoluer dans la même direction. C'est dans cette logique qu'au-delà des investisseurs auxquels nous proposons de souscrire au capital de Fair Invest, nous allons engager avec les parties prenantes de cette SCPI des actions de sensibilisation. En effet, une incitation des locataires et des prestataires de services de la SCPI est pour l'amélioration de ses notes ESG un élément de réussite clé.

Dans ces conditions, investisseurs, locataires, prestataires de services forment avec votre société de gestion un tout indissociable pour la réussite de Fair Invest.



Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 238 879.  
**Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, depuis le 9 juin 2016 sous le numéro GP-16000017.**

**NORMA**CAPITAL

**Société de Gestion de Portefeuille**

105, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Téléphone : +33 (0) 1 42 93 00 77

[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)



**NORMA**CAPITAL