



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 105 boulevard Hausmann, 75 008 Paris
841 434 640 RCS PARIS

(ci-après la « Société »)

CHARTRE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION POUR UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER A COMPOSANTE ESG

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 et le sociétal, la gouvernance.

Les particularités de l'investissement immobilier rendent l'attribution de ce label en l'état impossible à un fonds immobilier.

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

En attendant l'éventuelle sortie de ce label, Norma Capital, a créé une SCPI destinée le jour venu à prétendre audit label. Si un tel label venait à voir le jour, la présente charte pourrait faire l'objet d'un amendement afin de répondre le mieux possible aux exigences de ce label.

En attendant, la présente charte précise les engagements que Norma Capital et la SCPI prennent dans l'esprit d'un investissement à composante ESG.

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 :

- > Energie,
- > Emissions de GES,
- > Gestion de l'eau,
- > Gestion des déchets,
- > Biodiversité, espaces verts.

2.2 L'amélioration sera mesurée tous les trois ans par une société extérieure à 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 ou ne relevant pas 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 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'approvisionnements (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.

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 spécifique sur les aspects ESG de la SCPI. Ce rapport contiendra les éléments suivants :

- > Evolution de la réglementation,
- > Mise en place de procédures,
- > Objectifs,
- > Moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs,
- > Résultats,
- > Perspectives.

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

A chaque début d'exercice, une lettre de cadrage sera adressée aux fournisseurs et prestataires de services afin de rappeler les objectifs poursuivis, les moyens à mettre en œuvre et les points de vigilance.

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

4.4 Norma Capital informera les locataires de manière annuelle et les prospects 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 directeur immobilier de Norma Capital mène la politique à composante ESG de la SCPI sous la responsabilité de son président. 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'investissements. 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.

5.2 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 de l'actif 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.

La note ESG obtenue peut être inférieure au seuil fixé sur le fonds (à définir), auquel cas les plans travaux viseront à minima l'atteinte de ce seuil.

5.3 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 triennal réalisé par une société externe selon la grille de cotation interne de Norma Capital. Chaque immeuble doit maintenir à minima sa note ESG ultérieure 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.

- 5.4 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 bénéficient d'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* disposent d'un engagement formalisé sur la prise en considération effective de critères ESG dans leurs prestations sur les immeubles.

5.5 Norma Capital publie périodiquement un rapport ESG pour la SCPI Fair Invest à destination de ses investisseurs afin de les tenir informé 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.

5.6 La satisfaction de ses clients étant au cœur de ses 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 3 ans sur la politique à composante ESG grâce à des enquêtes de satisfaction.