



Charte d'investissement ISR



Mise à jour : mars 2022.

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 souhaite à présent que sa SCPI Vendôme Régions intègre dans sa gestion les bonnes pratiques proposées par le label ISR immobilier au sein de sa Charte d'investissement et donc pour l'acquisition et la gestion de chacun de ses actifs.

La présente Charte précise ainsi les engagements que Norma Capital et la SCPI Vendôme Régions 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 et de carbone par l'amélioration des immeubles et la modification des comportements des locataires,
- la prise en compte des enjeux liés au changement climatique,
- le maintien de la valeur vénale des actifs en cohérence avec le marché par la prise en compte de critères ESG.

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 et 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. Sous un aspect plus immobilier, Vendôme Régions veillera à l'accessibilité des immeubles par les transports en commun et à l'accessibilité de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite. Vendôme Régions veillera aussi au confort de ses locataires.

3.2. La Société de Gestion souhaite mettre en place pour la SCPI Vendôme Régions une stratégie visant à exclure du champs patrimonial et d'investissement certaines activités ayant des impacts négatifs pour l'environnement et à l'inverse favoriser celles qui ont un impact positif sur l'environnement.

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 Vendôme Régions.

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. À 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 :

- évolution 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'approvisionnement, les fournisseurs et prestataires devront être exemplaires et disposer d'une politique RSE au sein de leur organisation.

À 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 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 Charte ISR à composante ESG de la SCPI, sous la responsabilité de son Président.

Cette Charte 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 Charte 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 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.

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 2 000 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.

5.6. Norma Capital publie annuellement un rapport ISR (Investissement Socialement Responsable) pour la SCPI Vendôme Régions 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 Charte 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 : 105, boulevard Haussmann - 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 Vendôme Régions

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 811 849 231

Visa AMF SCPI n°18-04 en date du 29 mars 2018