

INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ESG

Article 10 du Règlement (UE) 2019/2088

Société Civile de **Placement Immobilier**
à **Capital Variable**



**Norma
Capital**
Bien placé pour investir

Source : photo libre de droit.

Siège social : 18-20, place de la Madeleine– 75008 Paris
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 841 434 640
Visa AMF 18-29 en date du 6 novembre 2018 (la « Société » ou « NCap Éducation Santé »)

a) Résumé

NCap Éducation Santé est une société civile de placement immobilier à capital variable (« SCPI »), dont le siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine – 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 841 434 640, créée le 13 juillet 2018 et agréée par l’Autorité des marchés financiers (« AMF ») sous le numéro de visa AMF n°18-29 en date du 6 novembre 2018 (la « Société » ou « NCap Éducation Santé »).

NCap Éducation Santé est gérée par Norma Capital, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine – 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879, et agréée auprès de l’AMF sous le numéro GP-16000017 en date du 9 juin 2016 (la « Société de gestion » ou « Norma Capital »).

NCap Éducation Santé souhaite proposer aux épargnants un fonds qui respecte les principes d’investissement socialement responsable et des enjeux de durabilité que le secteur immobilier doit considérer.

NCap Éducation Santé est un fonds immobilier classifié « article 8 » au sens du Règlement (EU) 2019/2088 et qui est labellisé ISR Immobilier depuis 2020.

La Société s’inscrit dans une démarche d’investissement socialement responsable en promouvant les objectifs généraux suivants :

- réduire les consommations de fluides et de carbone par l’amélioration des immeubles et la modification des comportements des locataires ;
- ne pas aggraver les inégalités par l’absence de recours à la dette ;
- favoriser les activités socialement utiles.

Déclinés de ces objectifs généraux, la Société porte des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance qui sont décrits dans la charte éthique et d’investissement de la Société.

En particulier, les objectifs ESG sont synthétisés comme suit :

Social : amélioration du service et de confort des occupants dont notamment l’accessibilité aux transports en commun et aux alternatives de mobilité douce tout en facilitant l’accès aux personnes à mobilité réduite.

Environnement : réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) par l’amélioration des immeubles, modification des comportements des locataires et adaptation au changement climatique.

Gouvernance : information et sensibilisation de l’ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière à ces enjeux et adhésion à des organismes de place promouvant les meilleures pratiques du marché.

Pour mesurer la performance extra-financière du portefeuille et des actifs, une grille de critères ESG est constituée par Norma Capital et elle est révisée au moins tous les trois ans, dans le cadre de la labellisation ISR de la Société.

b) Sans objectif d’investissement durable

Le produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n’a pas pour objectif l’investissement durable.

c) Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

NCap Éducation Santé promeut des caractéristiques environnementales et sociales, en ligne avec la démarche de labellisation ISR, et en adoptant une stratégie dite Best-in-progress, visant à améliorer la performance environnementale et sociale de la Société.

À ce titre, la Société s'efforcera d'améliorer les performances environnementales des immeubles sur les points suivants :

- énergie ;
- émissions de gaz à effet de serre ;
- gestion de l'eau ;
- gestion des déchets ;
- biodiversité, espaces verts.

La progression est analysée tous les ans par Norma Capital. L'analyse de l'amélioration est réalisée par un tiers indépendant tous les trois ans dans le cadre du Label ISR.

Vis-à-vis des caractéristiques sociales, NCap Éducation Santé favorise 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.

NCap Éducation Santé exclut de son champ patrimonial les activités suivantes :

- activités qui participent à la fabrication ou à la vente d'armes controversées,
- activités directement liées à la pétrochimie ;
- activités directement liées à l'exploitation de matières fossiles (l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication) ;
- 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.

Toutes les activités n'entrant pas dans le champ d'exclusion et relevant des activités prioritaires pourront aussi être intégrées au patrimoine de NCap Éducation Santé, 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.

De plus, NCap Éducation Santé veille 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. NCap Éducation Santé veille aussi au confort de ses locataires.

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 NCap Éducation Santé.

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

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 Société. 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.

Plus d'informations sont disponibles dans la charte éthique et d'investissement de NCap Éducation Santé, accessible sur le site internet de Norma Capital dans le lien suivant :

<https://www.normacapital.fr/nos-offres-grand-public/scpi-ncap-education-sante/>

d) Stratégie d'investissement

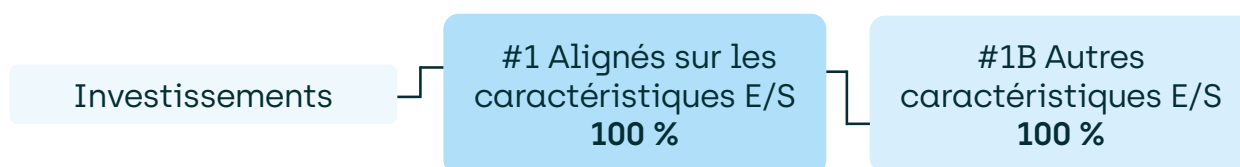
NCap Éducation Santé est une SCPI de type « diversifié ». Les investissements immobiliers seront des actifs immobiliers affectés à des usages diversifiés en France, en zone Euro et hors zone euro.

La Société a pour vocation d'être investie principalement en immobilier tertiaire (bureaux, commerces, locaux d'activité) sans s'interdire une possible diversification dans l'immobilier résidentiel ou de résidences services. Les immeubles seront acquis construits et achevés avec des locataires en place ou non, ou éventuellement en état futur d'achèvement. Les acquisitions d'immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI, sont aussi possibles.

NCap Éducation Santé a pour objectif d'améliorer l'ensemble des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de son portefeuille, en améliorant la performance ESG de chacun de ses actifs au cours de leur gestion. Il s'agit d'une approche Best-in-progress de la démarche d'investissement socialement responsable, décrite dans la charte éthique et d'investissement de la Société.

e) Proportions d'investissements

NCap Éducation Santé promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales sur 100 % des actifs immobiliers sous gestion, hors VEFA. La Société n'a pas d'objectif d'investissements durables. Ainsi, l'allocation des actifs est telle que 100 % des actifs hors VEFA sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S ».



Source : Norma Capital.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

f) Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

NCap Éducation Santé s'appuie sur treize indicateurs de performance ESG qui sont évalués à l'échelle du portefeuille de la Société et de chaque actif, tous les ans.

Parmi ces indicateurs, quatre sont imposés par le référentiel du Label ISR.

Pilier	Environnemental	Social	Gouvernance
Obligatoire	2 indicateurs pour les thématiques « Énergie » et « Emissions GES » : <ul style="list-style-type: none"> • Performance énergétique réelle (Énergie) • Performance carbone des actifs (Emissions GES) 	1 indicateur pour les thématiques « Mobilité » ou « Santé/ confort des occupants » : <ul style="list-style-type: none"> • Accessibilité aux transports en commun à moins de 500 m (Mobilité) 	1 indicateur pour la thématique « Gestion de la chaîne d'approvisionnement » : <ul style="list-style-type: none"> • Engagement ESG des prestataires de service (Approvisionnement)
Optionnel choisi pour NCap Éducation Santé	<ul style="list-style-type: none"> • Consommation en eau (Eau) • Coefficient de biotope surfacique (Biodiversité) • Connaissance des synoptiques de fluides (Pollution) • Déperdition de fluides frigorigènes (Pollution) • Tri des déchets (Déchets) 	<ul style="list-style-type: none"> • Accessibilité aux PMR, au moins partiellement (Santé/ confort des occupants) • Acquisitions sans recours à la dette (Social) • Hébergement d'activité socialement utile (Social) 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibilisation des locataires aux écogestes (Sensibilisation)

Source : Norma Capital.

Le Règlement (EU) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (Sustainable Finance Disclosure Regulation ou « SFDR » ou « Disclosure ») définit les Principales incidences négatives (Principal Adverse Impact ou « PAI ») comme des effets négatifs, importants ou susceptibles d'être importants sur les facteurs de durabilité qui sont causés, aggravés par ou directement liés aux décisions d'investissement et aux conseils fournis par l'entité juridique. Les PAI sont donc les conséquences négatives des décisions d'investissement sur l'environnement, le social ou la gouvernance (ESG).

NCap Éducation Santé a décidé de s'efforcer de limiter les effets négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Pour cela, NCap Éducation Santé met en place et suit les indicateurs correspondant aux PAI identifiés, dans la perspective de mettre en œuvre des dispositifs efficaces permettant de limiter voire réduire ceux-ci.

	Principale incidence négative identifiée	Élément de mesure	2025	2024	Mesures prises, prévues et cibles
PAI obligatoires pour les actifs immobiliers	Combustibles fossiles Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles – % valeur vénale	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	La Société exclut tout investissement dans des actifs hébergeant des activités liées à des combustibles fossiles, conformément à la charte éthique et d'investissement.
	Efficacité énergétique Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (hors classe DPE A ou B) – % valeur vénale	73 % Tx de couv : 100 %	80 % Tx de couv : 100 %	Des plans d'action sur le plan énergétique seront élaborés, notamment dans le cadre des obligations du Dispositif éco-énergie tertiaire. Des réflexions seront à mener avec la collaboration des syndicats de copropriété.

Tx de couv : Taux de couverture

Armes controversées Exposition à des armes controversées via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs qui participent ou vendent des armes controversées - % valeur vénale	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	La Société exclut tout investissement dans des actifs exposés à des armes controversées, conformément à la charte éthique et d'investissement.
Emissions GES Empreinte carbone liée à l'énergie finale – Scopes 1 et 2	Intensité d'émissions de gaz à effet de serre – en tonnes d'équivalents CO ₂ par millions d'euros investis	6,11 Tx de couv : 34 %	2,26 Tx de couv : 26 %	La Société déploiera une sensibilisation dédiée pour les énergies décarbonées. Des plans d'action, sur le plan énergétique et favorisant des sources d'énergies renouvelables, seront élaborés notamment dans le cadre des obligations du Dispositif éco-énergie tertiaire. Des réflexions seront à mener avec la collaboration des syndicats de copropriété.
Utilité sociale Activité d'utilité sociale	Part d'investissement dans des actifs immobiliers hébergeant des activités d'utilité sociale - % valeur vénale	99 %¹ Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	La Société favorise l'hébergement d'activités socialement utiles soit relatives à la promotion de la cohésion sociale, l'insertion à l'emploi, la promotion des énergies renouvelables, l'environnement, l'entraide sociale, la santé, le bien-être, la petite enfance et l'éducation.

Source : Norma Capital.

g) Méthodes

En complément du suivi des indicateurs de performance ESG, la performance extra-financière des actifs est évaluée grâce à une note ESG, calculée selon une grille de 27 critères ESG (pour le deuxième cycle ISR) qui est dédiée à la NCap Éducation Santé, telle que présentée dans le code de transparence de la Société.

L'évaluation ESG a lieu au moment de l'acquisition, puis tous les ans pendant sa gestion.

L'objectif de NCap Éducation Santé est d'acquérir des actifs immobiliers détenant une note ESG minimale de 40/100, selon cette grille de critères ESG et disposant d'une note cible (objectif de notation sous trois ans) à minima 20 points au-dessus de la note d'acquisition ou initiale (au début du cycle ISR) ou bien d'atteindre une note ESG cible de minimum 70/100. Un plan d'actions est associé à la performance ESG permettant d'atteindre la note cible.

Ces évaluations et analyses ESG sont réalisées conjointement par les équipes d'investissement et ISR, et présentés à chaque comité d'investissement. En plus d'un contrôle quotidien (1^{er} niveau : contrôle opérationnel), le pilotage et les méthodes de la stratégie ISR sont contrôlés tous les ans, par le service Juridique (2^e niveau : contrôle interne) et par la Direction Conformité (3^e niveau : contrôle permanent).

h) Sources et traitement des données

Les données utilisées dans le cadre de la stratégie d'investissement socialement responsable proviennent des deux sources principales suivantes : les données ESG traitées par Norma Capital, et les informations demandées aux locataires de la Société et ses filiales sous-jacentes.

Les principes méthodologiques d'évaluation ESG sont recensés dans la méthodologie de mesure et d'analyse des indicateurs de performance, outil interne de Norma Capital appelé « Guide méthodologique ISR/ESG ». Dans ce cadre, chaque indicateur est reporté et analysé suivant les unités permettant de positionner les actifs, les sections d'actifs et le portefeuille de la Société par rapport aux benchmarks de référence.

Les indicateurs métriques, tels que les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'eau, sont évalués et reportés sur la base des surfaces utiles ou d'occupation concernées par les valeurs ou mesures collectées. Ils sont distingués des autres indicateurs de l'évaluation ESG, tels que le tri des déchets, la proximité du site à des services et restaurants ou encore l'engagement des parties prenantes, qui sont eux évalués et reportés sur la base de la valeur vénale des actifs.

Tx de couv : Taux de couverture. ¹Il est considéré que les lots vacants n'hébergent pas d'activité, socialement utile ou non.

À date, concernant la performance énergétique, les valeurs reportées dans le rapport ISR sont les valeurs réelles de consommations couvrant au moins 80 % de la surface de l'actif. Elles peuvent être complétées d'une estimation dans le cas où les informations sont manquantes sur une période maximale de quatre mois. A ce jour, les valeurs estimées telles que celles des diagnostics de performance énergétique ou autres estimations ne sont pas comptabilisées dans l'indicateur de performance énergétique.

i) Limites aux méthodes et aux données

Certaines données peuvent être partielles ou indisponibles (lots vacants, opposition au partage des données, etc.). Pour anticiper la collecte de données et fiabiliser les indicateurs de performance ESG, Norma Capital s'efforce d'être proactif dans les échanges avec toutes ses parties prenantes.

j) Diligence raisonnable

L'ensemble du processus concernant le déploiement de la stratégie ISR au sein de Norma Capital est décrit dans un certain nombre de procédures. Norma Capital a fait le choix d'intégrer ces problématiques ISR/ESG dans les procédures existantes pour qu'elles fassent parties intégrantes des activités de la Société de gestion. De manière générale, le processus suit une dynamique d'amélioration continue où les retours d'expériences permettent d'enrichir le processus ISR/ESG.

Depuis l'acquisition et pendant toute sa gestion, la notation ESG est établie et suivie annuellement. A l'acquisition, une fois que les notes ESG (acquisition et cible) et le plan d'action ESG permettant d'atteindre la note cible et la conformité à la Charte éthique et d'investissement sont validés par la Responsable ISR, l'actif est soumis au Comité d'investissement.

Puis tous les ans, les actifs sont réévalués selon les principes des cycles de labellisation ISR de la Société.

k) Politiques d'engagement

NCap Éducation Santé définit ses engagements dans la charte éthique et d'investissement. Norma Capital a adopté une politique ISR ainsi qu'une politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, appliquée à la gestion de l'ensemble des fonds immobiliers sous gestion.

Ces documents sont disponibles dans la section « Nos engagements » du site de Norma Capital : <https://www.normacapital.fr/nos-engagements/>

l) Indice de référence désigné

Aucun indice de référence n'a été désigné.

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://www.normacapital.fr/nos-offres-grand-public/scpi-ncap-education-sante/>

Retrouvez les engagements de Norma Capital sur le site internet :

<https://www.normacapital.fr/nos-engagements/>



Norma Capital, Société de gestion de portefeuille
18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris

RCS de Paris n°814 238 879

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

Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807

isr@normacapital.fr - www.normacapital.fr

 **Norma
Capital**

Bien placé pour investir