CHARTE D'INVESTISSEMENT ISR

Date de l'édition
Septembre 2026

Ce document concerne le pilotage de la stratégie ISR de la SCPI NCap Régions gérée par la société de gestion de portefeuille Norma Capital :

SCPI NCap Régions (anciennement 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.

Indice	Date de rédaction	Rédaction	Date de validation	Validation	Modifications
V1	Novembre 2021	R. GODET	19/11/2021	COMITE ISR	
V2	Décembre 2024	C. BOUVERAT-BERNIER	13/12/2024	COMITE ISE	Mise à jour suite arrivée Responsable ISR et suite à l'audit ISR.
V3	Septembre 2025	C. BOUVERAT-BERNIER	08/10/2025	COMITE ISR	Changement de nom. Mise en forme. Détails sur les procédures.
V4	Septembre 2026	C. BOUVERAT-BERNIER	23/09/2026	COMITE ISR	Mention produits dérivés.

Selon l'Autorité des marchés financiers, « les placements ISR (investissement socialement responsable) cherchent à concilier la performance financière et le développement durable. L'investissement socialement responsable (ISR) [...] permet d'investir dans des valeurs, à travers un fonds ou en direct, qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (Environnementaux, Sociaux, et de Gouvernance). »

L'investissement socialement responsable (ISR) fait l'objet d'un label d'Etat française attribué par trois organismes d'audit externes : AFNOR Certification, EY France et Deloitte. Depuis son origine en 2016, il s'applique principalement à des fonds d'actions ou d'obligations. Puis depuis fin 2020, les particularités de l'investissement immobilier ont été prises en compte pour décliner le label ISR aux fonds immobiliers, avec le concours de l'AMF, l'ASPIM et le Trésor Public.

Depuis 2021, la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) est labellisée ISR, prenant pleinement les enjeux environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance dans les investissements du fonds et leur gestion.

La présente Charte d'investissement ISR précise ainsi les engagements pris par la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) et la société de gestion Norma Capital, alignés avec les principes d'investissement socialement responsable et des enjeux de durabilité que le secteur immobilier doit considérer.

ARTICLE 1 : OBJECTIFS GENERAUX

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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.** L'analyse de l'amélioration tous les trois ans par une société extérieure à Norma Capital est réalisée par l'auditeur ISR dans le cadre du Label ISR.

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, NCap Régions (anciennement 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. NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) veillera aussi au confort de ses locataires.

3.2. La société de gestion Norma Capital souhaite mettre en place pour la SCPI NCap Régions (anciennement 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 NCap Régions (anciennement 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 vis-à-vis 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.
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 et les prospects sur simple demande des objectifs ISR les éléments suivants :

- les objectifs généraux de la SCPI tels qu'ils figurent à l'article 4.1 ci-dessus,
- les objectifs environnementaux figurant à l'article 4.2 ci-dessus,
- la politique locative définie à l'article 4.3 ci-dessus.

ARTICLE 5 : MOYENS MIS EN OEUVRE PAR NORMA CAPITAL

5.1. La responsable de l'Investissement socialement responsable de Norma Capital pilote et anime la Charte d'investissement ISR à composante ESG de la SCPI.
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 le cadre de la stratégie de financement de la SCPI NCap Régions, la Société de gestion pourra détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier en vue de la couverture du risque de change et de taux.

A date, le référentiel du Label ISR ne mentionne pas d'encadrement des produits dérivés pour les fonds immobiliers labellisés.

5.3. 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.

5.4. 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 ESG par Norma Capital.
D'une part, la performance extra-financière est évaluée selon la grille de cotation interne de Norma Capital. D'autre part, des plans d'actions adaptés à chaque immeuble sont définis afin de réduire les émissions de CO_2 et les consommations d'énergie, tout en améliorant le confort, la santé et le bien-être des utilisateurs.

5.5. 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 d'acquisition et s'inscrire dans le plan d'actions défini pour améliorer sa note ESG.
Une charte de chantier récapitule les recommandations clés en faveur de l'amélioration des critères ESG lors d'opérations de restructuration ou de rénovation d'un bâtiment.

5.6. 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 nouveaux contrats de gestion technique disposent d'un engagement formalisé sur la prise en considération effective de critères ESG dans leurs prestations sur les immeubles.

5.7. Norma Capital publie annuellement un rapport ISR (Investissement Socialement Responsable) pour la SCPI NCap Régions (anciennement 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 en matière d'ESG, des 5 actifs les moins performants en matière d'ESG et des 5 actifs les plus importants en valeur vénale, en précisant les éventuels plans d'amélioration mis en œuvre.
La SCPI n'a pas d'objectifs extra-financiers quantifiés et ne reporte donc pas de dépassement de ratios extra-financiers.

5.8. 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 leur espace client.