

# CHARTE ETHIQUE ET D'INVESTISSEMENT

Date de l'édition Septembre 2025

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



## **SCPI NCap Education Santé**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 841 434 640. Visa AMF SCPI n°18-29 en date du 6 novembre 2018.

Indice	Date de rédaction	Rédaction	Date de validation	Validation	Modifications
V1	2020	Cabinet Sinteo	2020	Président	Lancement ISR
V2	Novembre 2021	R. GODET	19/11/2021	COMITE ISR	Mise à jour arrive Responsible ISR
V3	Novembre 2024	C. BOUVERAT-	29/11/2024	COMITE ISR	Mise à jour suite arrivée
		BERNIER			Responsable ISR et suite à l'audit
					ISR.
V4	Septembre 2025	C. BOUVERAT-	08/10/2025	COMITE ISR	Changement de nom. Mise en
		BERNIER			forme. Détails sur les procédures.



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 extrafinanciers 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 2020, depuis que le label ISR est adapté au secteur de l'immobilier, la SCPI NCap Education Santé est labellisée ISR, prenant pleinement les enjeux environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance dans les investissements du fonds et leur gestion.

La présente Charte éthique et d'investissement précise ainsi les engagements pris par la SCPI NCap Education Santé 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 Education Santé se fixe trois objectifs généraux :

- 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.

# ARTICLE 2: OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

- 2.1. La SCPI n'investira pas nécessairement dans des immeubles répondant à des normes environnementales identifiées. La SCPI s'efforcera d'améliorer les performances environnementales des immeubles sur les 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 SOCIETAUX

- 3.1. NCap Education Santé 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. NCap Education Santé exclura 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.
- 3.3. Toutes les activités n'entrant pas dans le champ d'exclusion et relevant des activités priorisées pourront aussi être intégrées au patrimoine de NCap Education 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.
- 3.4. NCap Education Santé n'aura pas recours à la dette, les investissements seront exclusivement réalisés en fonds propres.
- 3.5. Sous un aspect plus immobilier, NCap Education Santé veillera 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.

## 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 Education Santé.

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.

## 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 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 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<sub>2</sub> 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 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.

5.5. La SCPI a mis en place une contractualisation vertueuse avec ses parties prenantes.

Les baux commerciaux et de bureaux ayant une surface supérieure à 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 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.

5.6. Norma Capital publie annuellement un rapport ISR (Investissement Socialement Responsable) pour la SCPI NCap Education Santé 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.

5.7. 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 leur espace client.

