CODE DE TRANSPARENCE

Date de l'édition
Septembre 2025

Ce document concerne le pilotage de la stratégie ISR de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme 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	Mai 2024	Cabinet Mazars	21/05/2024	COMITE ISR	Mise à jour suite à l'audit ISR
V3	Octobre 2024	C. BOUVERAT-BERNIER	29/10/2024	COMITE ISR	Renouvellement ISR. Mise à jour suite arrivée Responsable ISR
V4	Septembre 2025	C. BOUVERAT-BERNIER	08/10/2025	COMITE ISR	Changement de nom. Mise en forme. Détails sur les procédures.

SOMMAIRE

1 Introduction 3

2 Fonds concerné par le Code de transparence 4

3 Données générales sur la société de gestion Norma Capital 4

3.1 Norma Capital, société de gestion de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 4

3.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ? 4

3.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable 5

3.4 Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ? 5

3.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? 7

3.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ? 7

3.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ? 8

3.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ? 8

3.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ? 8

3.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ? 8

4 Données générales sur NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 9

4.1 Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ? 9

4.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ? 9

4.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ? 9

4.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ? 12

4.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation…) ? 13

4.5.1 Les indicateurs 13

4.5.2 La grille de notation ESG 14

4.6 A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ? 14

5 Processus de gestion 14

5.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 14

5.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 15

5.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? 15

5.4 Le process d'évaluation ESG et/ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? Si oui, quelle est la nature des principaux changements ? 15

5.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. art. L.3332-17-1 du Code du travail) ? 15

5.6 Le fonds investit-il dans des OPC ? 15

6 Contrôles ESG 16

6.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ? 16

7 Mesures d'impact et reporting ESG 16

7.1 Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ? 16

7.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ? 16

7.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ? 17

7.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? 17

1 INTRODUCTION

Dans le cadre de la charte d'investissement socialement responsable (ISR) pilotée par la société de gestion Norma Capital, la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) est engagée dans une démarche d'évaluation et de progression de la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) de son patrimoine et des actifs la composant.

Les informations portant sur la démarche ISR et les indicateurs extra-financiers, qu'elles soient obligatoires ou volontaires, doivent répondre aux mêmes exigences qui s'appliquent aux informations sur les performances financières, c'est-à-dire qu'elles doivent être exactes, claires et non trompeuses pour assurer un maximum de transparence vis-à-vis des épargnants.
Ainsi, la stratégie ISR est définie et traduite dans des documents constitutifs des SCPI. Elle fait l'objet d'un système de management spécifique dans le fonctionnement de la société de gestion. Et elle adopte une méthodologie propre et cadrée, selon les exigences règlementaires, les recommandations de l'ESMA et de l'AMF, et les bonnes pratiques du marché financier.

La conduite de la stratégies ISR de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) est décrite dans les documents publics suivants, disponibles sur le site internet de Norma Capital :

- La Charte d'investissement ISR ;
- Le présent Code de transparence ;
- La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés ;
- La Déclaration sur les incidences négatives en matière de durabilité issues de la réglementation SFDR.

Les informations en matière de durabilité de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sont également inscrites dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la Note d'Information (avec l'annexe SFDR II), et les reportings extra-financiers annuels (avec l'annexe SFDR IV).

Le Code de transparence a pour vocation d'améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR du fonds vis-à-vis des épargnants. Il répond aux questions principales concernant les fonds ISR immobiliers sur différentes préoccupations :

- Données générales sur la société de gestion ;
- Données générales sur le fonds ISR immobilier ;
- Processus de gestion ;
- Contrôles ESG ;
- Mesures d'impact et reporting ESG.

Dans ce document :
La « société de gestion » désigne Norma Capital, et le « fonds » ou la « SCPI » ou « NCR », si non précisé, désigne la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) (anciennement Vendôme Régions).
La valeur vénale correspond à la valeur expertisée de chaque actif au 31 décembre de l'exercice étudié.

De plus, un chapitre Glossaire est disponible en fin de document.

2 FONDS CONCERNE PAR LE CODE DE TRANSPARENCE

Nom du fonds : **NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)**

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Liens vers les documents relatifs au fonds
☐ Best in class ☒Best in progress	☒ Bureau ☒ Commerce ☐ Logement ☒ Logistique ☐ Santé ☐ Education ☐ Autre	☒ France ☐ Europe ☐ International	☒ Label ISR ☐ Label Greenfin ☐ Autre (préciser)	☒ DIC ☒ Prospectus ou règlement OPCI ; note d'information (SCPI) ☒ Rapport de gestion ☒ Reporting financier et extra-financier ☒ Support commercial ☐ Autres (préciser)

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 811 849 231 et agréée par l'AMF le 29 mars 2018 (visa n°18-04).

Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle est-elle ?
NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) ne pratique pas de politique d'exclusion.

3 DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION NORMA CAPITAL

3.1 Norma Capital, société de gestion de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)

La société de gestion de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) est Norma Capital, SAS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 238 879 dont le siège est basé au 18/20, place de la Madeleine, 75 008 Paris.

Elle répond aux exigences du marché immobilier actuel à travers ses différentes activités de gestion de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) avec la gestion de :

- fonds grand public, tels que les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), et de
- solutions d'investissement pour les professionnels et institutionnels, tels que des Organismes Professionnels de Placement Collectif en Immobilier (OPPCI), Family offices ou Club deals.

Le site internet de la société de gestion est http://www.normacapital.fr, sur lequel l'ensemble des informations de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) est disponible.

3.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

Norma Capital crée des produits d'épargne grand public, depuis 2015, avec pour ambition que ceux-ci soient utiles et avec un impact local. Norma Capital considère que le rôle d'investisseur ne se réduit pas au fait d'investir l'épargne confiée, mais qu'il va bien au-delà et doit également concourir à rendre notre environnement meilleur.

La société de gestion est dirigée par ses fondateurs et reste indépendante garantissant à ses épargnants une transparence dans les prises de décisions et l'absence de conflits d'intérêts. Cette indépendance permet également de mettre en œuvre une méthodologie de travail ISR, intégrée aux activités d'investissements et de gestion du patrimoine, qui lui est propre et qui peut être appliquée sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière.

Forts de cette volonté, Norma Capital déploie une approche positive et pragmatique des enjeux ESG appliqués à l'immobilier tertiaire. Grâce à l'existence d'un véritable sous-jacent immobilier, la société de gestion souhaite rendre concrètes et impactantes ses actions durables et responsables.

La société de gestion a suivi les travaux de l'ASPIM sur le Label ISR Immobilier et a intégré les principes fondamentaux de ce label dans son ADN, tout en lui permettant de s'exprimer sur son utilité. Le résultat de ce travail a été récompensé par la labellisation de la labellisation de la SCPI NCap Education Santé (anciennement Fair Invest) au regard du Label ISR en 2020, faisant partie des premiers fonds immobiliers labellisés.

Fort de son ambition ISR et de la réussite de cette première labellisation, Norma Capital souhaite proposer à ses associés une gamme de SCPI qui puisse respecter les ambitions portées par le Label ISR. C'est ainsi qu'en 2021, Norma Capital a également fait labelliser ISR la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions). Puis en 2022, à la suite de la création de la SCPI NCap Continent, Norma Capital maintient son ambition avec pour objectif de faire coïncider volonté d'investir en immobilier européen et donner du sens à l'investissement hors du territoire national. En mars 2023, Norma Capital a fait labelliser ISR la SCPI NCap Continent, et dès lors offre aux épargnants une gamme SCPI 100% ISR.

Norma Capital continue d'être actif et d'anticiper les enjeux de durabilité en participant aux groupes de travail sectoriels sur la finance durable avec l'Observatoire de l'Immobilier durable (OID) et avec l'ASPIM.

➔ Plus d'informations sur les engagements responsables de Norma Capital sur le site internet

3.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable

Norma Capital, acteur pionnier dans l'univers de l'ISR au sein de la pierre papier, a formulé ses ambitions et les enjeux de sa démarche d'investisseur responsable dans sa politique ISR.
Cette politique instaure les principes de gouvernance, de transparence et de gestion des risques, ainsi que les engagements vis-à-vis des enjeux de durabilité que vise Norma Capital.

➔ Retrouvez la Politique ISR de Norma Capital sur le site internet

La société de gestion établit une politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés pour expliciter les engagements ESG appliqués auprès des parties prenantes clés de l'ensemble des investissements réalisés par les SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), NCap Education Santé et NCap Continent.

Norma Capital s'engage à suivre et reporter annuellement de manière consolidée, les indicateurs vis-à-vis des engagements ESG pris auprès des parties prenantes clés.
Les moyens humains dédiés à la gestion de la politique ISR interagissent avec les parties prenantes clés de Norma Capital et des SCPI dans l'ensemble de leurs activités. Afin d'aligner ses interactions avec la stratégie ISR des SCPI, Norma Capital établit ses engagements vis-à-vis de chaque partie prenante. La cartographie des parties prenantes clés et les engagements de Norma Capital vis-à-vis d'eux sont présentés dans cette politique.

➔ Retrouvez la Politique d'engagement vis-à-vis des Parties prenantes Clés sur le site internet de Norma Capital

3.4 Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Pour Norma Capital, les questions d'environnement et d'impact sur la société sont majeures. Tous les collaborateurs sont sensibilisés aux enjeux de demain : construire un monde plus équilibré pour la

planète. Cela est une nécessité et constitue un engagement fort pour la société de gestion et ses équipes, au même titre qu'il est un devoir d'agir pour une société plus inclusive et économe.
Ainsi, Norma Capital décline son approche selon les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance (ESG).

- **Environnement**

Norma Capital estime sur ce point spécifique que les actifs immobiliers nécessitent l'application d'une démarche d'amélioration continue. Que l'actif immobilier soit neuf ou ancien, en cœur de ville ou en périphérie, il devra toujours chercher à correspondre aux standards de marché et nécessitera donc toujours d'un plan d'amélioration continue. La connaissance du risque climatique sur les actifs immobiliers et la recherche de solutions permettant d'y répondre, la prise en compte de la mobilité douce et la production locale d'énergie renouvelable sont également intégrées aux thématiques traitées par Norma Capital.

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) s'intéresse particulièrement à des actifs qui ont une marge de progression importante, d'autant plus favorisée par leur localisation permettant un amortissement du capital investi en travaux d'amélioration.

Le volet E (Environnement) est pondéré à 50 % dans la notation ESG de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions).

- **Social**

La société de gestion a souhaité, pour la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), que l'enjeu social puisse prendre toute sa place par rapport à la typologie d'actifs ciblée pour le fonds. Souhaitant que ce fonds puisse permettre d'accueillir une activité économique pérenne, qui garantisse de l'emploi et une croissance économique pour le territoire d'implantation, la société de gestion veillera à prendre en compte la proximité des services, des transports en commun, la connectivité du bâtiment et d'autres critères à fort impact positif pour les occupants comme la qualité de l'air et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Le volet S (Social) est pondéré à 25 % dans la notation ESG de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions).

- **Gouvernance**

Aujourd'hui, la réglementation impose une transparence sur de nombreuses informations aux sociétés de gestion. L'information reste toutefois perfectible. Norma Capital souhaite s'inscrire dans une démarche la plus ouverte possible pour l'épargnant, sans que cette ouverture puisse nuire à ses intérêts. En effet, certaines informations sont à conserver pour préserver le patrimoine détenu d'une compétition de marché. Cependant, de nombreuses informations, liées notamment aux consommations et à l'impact des investissements, sont aujourd'hui nécessaires afin de permettre une réelle appréhension de son produit d'investissement.

Au-delà, les investisseurs, financiers ou immobiliers, ont la nécessité de participer à la démocratisation de bonnes pratiques. Ainsi, Norma Capital fait le choix d'accompagner et sensibiliser les locataires de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) afin d'améliorer l'empreinte écologique de leur utilisation immobilière.

Enfin, en tant qu'acteur économique local, l'investisseur immobilier se doit d'agir pour l'amélioration des conditions de travail, et l'intégration de démarches éco responsables. L'objectif est qu'à terme, les trajets, les matières premières, le savoir-faire, se développent à des échelles de proximité.

Le volet G (Gouvernance) est pondéré à 25 % dans la notation ESG de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions).

3.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La responsabilité des engagements ISR de la Norma Capital est donnée au Président de la société de gestion, qui est accompagné par une Responsable ISR à temps plein directement rattaché au Président.

De manière générale, l'ensemble des équipes de Norma Capital sont engagées et formées pour la réussite de la stratégie ISR/ESG des fonds sous gestion.

Et de manière plus opérationnelle, le service ISR, équipe interne à Norma Capital, assure le pilotage de la stratégie ISR de Norma Capital et des fonds sous gestion. Les équipes immobilières (Investissements, Asset Management, Gestion Locative) sont impliquées dans la prise en compte des critères ESG sur les immeubles des fonds tant à l'acquisition que dans le cadre de la gestion des actifs.

L'ensemble des décisions sur la stratégie ISR et son déploiement est pris par le Comité ISR, composé du Président, de la Responsable ISR, de la Directrice Juridique et RCCI et le cas échéant, des directeurs de service concernés par les décisions. Et les activités liées à la stratégie ISR sont contrôlées annuellement par la Direction Juridique (audit interne) et par la RCCI (contrôle permanent).

Des formations et des sensibilisations sont réalisées régulièrement, à minima annuellement, sur la thématique de l'ISR/ESG auprès des collaborateurs. Un plan de formation dédié aux enjeux ESG est déterminé annuellement au cas par cas en fonction des besoins.

3.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Faisant partie intégrante de l'ADN de la société de gestion Norma Capital, sa politique ISR se déploie dans toutes les activités d'investissement et de gestion de patrimoine, alignée avec les stratégies ISR de chaque SCPI. Par conséquence, les équipes de Norma Capital sont au centre des moyens humains mobilisés pour le pilotage, le suivi et le contrôle de la politique ISR.

Pour mettre en œuvre et gérer la politique ISR dans ses activités, Norma Capital dédie les moyens humains suivants :

- **Le Président de la société de gestion**, qui a la responsabilité de la politique ISR de chaque SCPI;
- **La Responsable ISR de la société de gestion**, qui pilote et anime la politique ISR et son application pour chaque SCPI. Notamment, l'analyste ESG réalise l'évaluation ESG à chaque nouvelle acquisition et périodiquement. Tandis que la Responsable ISR contrôle ces évaluations ESG et les analyses de la performance ESG.
- **La Direction du patrimoine immobilier des SCPI**, sensibilisée et formée aux enjeux ESG, qui pilote la mise en place de la stratégie ISR au cours de la gestion des actifs immobiliers;
- **La Direction des investissements**, sensibilisée et formée aux enjeux ESG, qui applique la stratégie ISR au cours de l'acquisition d'actifs immobiliers;
- **La Direction Marketing et Communication**, sensibilisée et formée aux enjeux ESG, qui participe à la communication ESG avec les parties prenantes clés et à la diffusion publique de la performance ESG et des reportings extra-financiers;
- **Les membres du Comité d'investissements**, qui émettent un avis lors de la décision d'investissement;
- **Les consultants externes**, missionnés ponctuellement, pour appuyer les équipes internes dans : la stratégie ISR et/ou le traitement et analyse des données ESG et/ou le support technique spécialisé notamment en Due Diligence. Dernièrement, Norma Capital a missionné plusieurs consultants externes pour ces types de missions, par exemple : le cabinet de conseil Forvis Mazars, le bureau d'étude Greenta, la société d'audit technique Socotec.

Par ailleurs, Norma Capital est membre de plusieurs associations de place et peut notamment s'appuyer sur l'expertise de l'ASPIM et de l'OID (via des outils comme Taloen, plateforme R4RE, Bat-Adapt et Biodi-Bat) sur les sujets en lien avec l'ESG. L'utilisation des données externes est systématiquement référencée et adaptée aux thématiques ESG abordées.

3.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Norma Capital souscrit à l'association de promotion du label ISR Immobilier mené par l'ASPIM et est également membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).
Elle participe annuellement aux différents benchmarks comme le « Baromètre de la performance énergétique ou environnementale » ou encore le « Baromètre de l'immobilier Responsable ».

A partir de 2025, Norma Capital participe au groupe de travail Immobilier à impact, mené par Impact Tank en partenariat avec le Groupe SOS.

3.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

La totalité des SCPI gérées par Norma Capital est labellisée ISR.
Au 31 décembre 2024, la part des encours grand public (SCPI) représente un actif net de **964 956 K€** soit 97,6 % des encours sous gestion.

3.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Au 31 décembre 2024, Norma Capital gère un actif net total s'élevant à 988 500 K€.
Au 31 décembre 2024, la part des encours grand public (SCPI) représente un actif net de 964 956 K€ soit **97,6 %** des encours sous gestion. La totalité des SCPI gérées par Norma Capital est labellisée ISR.

3.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

Norma Capital gère trois SCPI : NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), NCap Education Santé (anciennement Fair Invest) et NCap Continent ; et une OPPCI : CEPF plus.
Les trois SCPI sont labellisées ISR Immobilier :

- NCap Education Santé, depuis le 30 novembre 2020;
- NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), depuis le 17 novembre 2021;
- NCap Continent, depuis le 17 mars 2023.

4 DONNEES GENERALES SUR NCAP REGIONS (ANCIENNEMENT VENDOME REGIONS)

4.1 Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) souhaite proposer aux épargnants un fonds qui respecte les principes de l'ISR tout en poursuivant une stratégie d'investissement tournée vers les territoires et l'amélioration de leur attractivité. Cette logique se retrouve dans une grille de notation ESG, une Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes et des engagements d'amélioration du véhicule et des actifs qui le composent dans la Charte d'investissement ISR.

4.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?

Initialement et à des étapes clés de son avancement, la stratégie ISR de Norma Capital et des fonds sous gestion a été définie et challengée grâce au concours de consultants externes, spécialisés dans les thématiques ESG et immobilier durable.

En effet, en fin d'année 2018, Norma Capital a réalisé un sondage auprès d'investisseurs, de locataires et du personnel de la société de gestion afin de donner une orientation à sa démarche ISR.
Accompagné de la société Sinteo, Norma Capital a établi une matrice de matérialité pour aboutir en février 2019 avec la conclusion des études qui a permis de constituer les bases de l'orientation des indicateurs ESG de la société de gestion.
En 2024, la stratégie ISR et la grille de notation ont été revues par Norma Capital pour le deuxième cycle de la labellisation ISR, accompagnée des cabinets de conseil Mazars et Greenta.

Dès 2021, Norma Capital a créé un service ISR en interne pour piloter la stratégie ISR et maintenir et renouveler ses engagements en matière de durabilité. Les moyens humains internes dédiés à la stratégie ISR de Norma Capital et des fonds sous gestion, se sont alors renforcés et se dénombrent aujourd'hui de la manière suivante :

- Président de la société de gestion Norma Capital : 0,1 ETP,
- Responsable ISR : 1 ETP,
- Analyste ISR : 1 ETP,
- Direction des investissements : 1 ETP,
- Direction immobilière : 1 ETP,
- Direction juridique et conformité : 0,2 ETP,
- Direction marketing et communication : 0,2 ETP,

soit un total de 4,5 ETP impliqués dans la gestion de la politique ISR de Norma Capital et des fonds sous gestion.

Norma Capital continue d'employer des moyens externes, pour répondre à des besoins spécifiques et ponctuels, notamment avec des sociétés d'audit spécialisées sur les enjeux techniques et/ou environnementaux pour les actifs en France et/ou sur le continent européen.

4.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Les critères retenus par NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sont au nombre de 30 dans la grille d'évaluation actuelle.
Ils sont issus de références réglementaire ou sectorielle. Les critères sont répartis suivant les trois piliers : environnement, social et gouvernance. Les critères en gras sont les indicateurs ESG obligatoires retenus pour le suivi de la performance ESG du fonds.

- **Environnement**

Performance énergétique	Référence sectorielle : Résultat de l'OID.
Performance carbone	Référence sectorielle : Résultat de l'OID.
Consommation d'eau	Référence sectorielle : Résultat de l'OID.
Tri des déchets	Référence réglementaire : La réglementation française impose de respecter le tri de 5 flux de déchets pour les immeubles produisant plus de 1 100 L/semaine. Les actifs détenus par NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) se situent en-dessous de ses seuils, donc ne sont pas soumis à ce texte.
Certifications	Référence sectorielle : Les certifications sont des démarches volontaires non obligatoires.
Biodiversité	Référence règlementaire : Les dispositifs listés dans ce critère ne font pas l'objet d'obligation règlementaire, ils sont volontaires.
Photovoltaïque	Référence réglementaire : L'implantation de panneaux photovoltaïque en toiture est une démarche volontaire non obligatoire. La règlementation française impose la mise en place de dispositifs d'ombrage pour les actifs possédant une surface de parking supérieure à 1 500 m². Les actifs détenus par NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) se situent en-dessous de ces seuils, donc ne sont pas soumis à ce texte.
Energies renouvelables	Référence sectorielle : L'usage d'électricité renouvelable est une démarche volontaire non obligatoire.
Système de gestion du bâtiment	Référence réglementaire : La règlementation française impose la mise en place de systèmes BACS par les propriétaires d'installations techniques de grande puissance. La propriété de ces équipements est hétérogène à l'échelle du fonds, les actifs ne prévoient pas de déploiement systématique.
Audit énergétique	Référence sectorielle : La réalisation d'audits énergétiques est une démarche volontaire non obligatoire.

- **Social**

Restauration	Référence sectorielle : L'attractivité d'un bâtiment est améliorée en cas de proximité avec des commerces de bouche.
Services	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest | Bureaux : 86 % mettent en place des actions pour que les occupants puissent avoir accès à des services de santé et de sport.
Espace détente	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest | Bureaux : 71 % mettent en place des actions pour augmenter l'interaction sociale entre les occupants.
Proximité des transports en commun	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest | Bureaux : La localisation et le transport ne sont que des thématiques phares de la stratégie de construction de seulement 29 % des répondants.
Facilité d'accès aux cyclistes	Référence sectorielle : Le référentiel HQE, démarche volontaire, valorise ses actions de facilités offertes aux mobilités douces.
Bornes de recharges pour véhicules électriques	Référence règlementaire : La règlementation française impose la mise en place d'une borne d'IRVE par tranche de 20 places de parkings. Les actifs détenus par NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) se situent en-dessous de ces seuils, donc ne sont pas soumis à ce texte.
Connectivité numérique du bâtiment	Référence sectorielle : Le référentiel R2S, démarche volontaire, valorise la connectivité des bâtiments.

Pôle de compétence ou d'excellence	Référence sectorielle : L'attractivité d'un bâtiment est améliorée en cas de proximité avec des pôles de compétences ou d'excellence.
Accès à un espace vert	Référence sectorielle : L'attractivité d'un bâtiment est améliorée en cas de proximité avec des espaces verts.
Accessibilité handicapés	Référence règlementaire : Seuls les ERP[1] doivent disposer d'une accessibilité PMR[2].
Qualité de l'air intérieur	Référence sectorielle : L'étude de la qualité de l'air d'un bâtiment est une démarche volontaire non obligatoire.

- **Gouvernance**

Guide de bonnes pratiques	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest | Bureaux : 38 % des répondants n'ont pas de guide utilisateurs et seulement 25 % en ont.
Sensibilisation	Référence règlementaire : Aucune obligation règlementaire. Action de gouvernance volontaire.
Engagement des sous-traitants	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest | Bureaux : 100 % des répondants ont des critères ESG dans leurs contrats d'exploitation.
Chantier responsable	Référence sectorielle : Référentiel HQE exigeant une charte de chantier responsable.
Résilience au changement climatique	Référence sectorielle : Référentiel Bat Adapt de l'OID, démarche volontaire.
Satisfaction client	Référence règlementaire : Démarche cadrée par la norme volontaire ISO 9001.
Implication dans la sauvegarde de la biodiversité	Référence règlementaire : La publication de chartre dans ce critère ne fait pas l'objet d'obligation règlementaire, elle est volontaire.
Transparence ESG	Référence sectorielle : Label ISR : la publication des notes ESG d'une partie des actifs est imposée.
Annexes environnementales	Référence règlementaire : Obligation de réaliser une annexe environnementale pour les baux de plus de 2 000m², démarche volontaire pour les baux de plus petite surface

Chaque critère a sa propre pondération (voir tableau ci-dessous) et la notation globale de l'ensemble de ces critères aboutit à une note sur 100.
L'objectif du fonds est d'acquérir des actifs immobiliers détenant une **valeur minimale de 15/100** et disposant d'**une note cible[3] à minima 20 points au-dessus de la note d'acquisition ou d'atteindre une note ESG cible de minimum 62/100**.

Le tableau ci-dessous démontre la conformité aux exigences du Label ISR de la pondération de chaque pilier environnement, social, gouvernance, calculée selon l'ensemble des critères ESG choisis et leur pondération respective.

	Label ISR	NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)
Environnement	30 à 60 %	**50 %**
Social	20 à 50 %	**25 %**
Gouvernance	20 à 30 %	**25 %**

[1]ERP : Établissement Recevant du Public.
[2]PMR : Personne à Mobilité Réduite.
[3]Note cible : Objectif de notation sous 3 ans.

Les pondérations des critères ESG sont détaillées dans le tableau suivant.
Pour information, sont indiqués en gras les critères ESG obligatoires au sens du référentiel du label qui disposent donc d'un poids relatif situé entre 10 et 30 % de chaque pilier ; chaque autre critère devant peser à maxima 30 % du pilier.

Critères (nouvelle pondération)		Point ESG	% par rapport au pilier	% par rapport au TOTAL
Environnement				**50%**
Performance énergétique	**E1**	**9**	**18%**	**9%**
Performance carbone	**E2**	**10**	**20%**	**10%**
Eau	E3	3	6%	3%
Tri des déchets	E4	3	6%	3%
Certifications	E5	2	4%	2%
Biodiversité	E6	7	14%	7%
Photovoltaïque	E7	6	12%	6%
Energie renouvelable	E8	3	6%	3%
Système de gestion du bâtiment	E9	2	4%	2%
Audit énergétique	E10	5	10%	5%
Social				**25%**
Restauration	S1	3	12%	3%
Services	S2	4	16%	4%
Utilité sociale	S3	0	0%	0%
Espace détente	S4	2	8%	2%
Proximité des transports en commun	**S5**	**3**	**12%**	**3%**
Facilité d'accès aux cyclistes	S6	2	8%	2%
Borne de recharge pour véhicules électriques	S7	4	16%	4%
Connectivité numérique du bâtiment	S8	1	4%	1%
Pôle de compétence ou d'excellence	S9	2	8%	2%
Insertion par l'emploi	S10	0	0%	0%
Accès à un espace vert	S11	1	4%	1%
Accessibilité handicapés	S12	2	8%	2%
Qualité de l'air intérieur	S13	1	4%	1%
Gouvernance				**25%**
Guide de bonnes pratiques	G1	3	12%	3%
Sensibilisation	G2	4	16%	4%
Engagement des sous-traitants	**G3**	**3**	**12%**	**3%**
Chantier responsable	G4	1	4%	1%
Résilience au changement climatique	G5	5	20%	5%
Engagement des locataires	G6	0	0%	0%
Satisfaction client	G7	3	12%	3%
Implication biodiversité	G8	2	8%	2%
Emploi local	G9	0	0%	0%
Transparence ESG	G10	2	8%	2%
Annexes environnementales	G11	2	8%	2%

4.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

Jusqu'ici, la société de gestion n'a pas la prétention de pouvoir anticiper les risques de changements climatiques. Elle intègre pour autant une logique, celle prenant en compte que les bouleversements climatiques sont au cœur de nombreuses menaces pour ses actifs immobiliers. Par ailleurs, les actifs immobiliers détenus par la société de gestion ont vocation à faire l'objet d'actions tangibles afin de limiter leurs externalités négatives.

La société de gestion intègre donc plusieurs démarches :

- **Une estimation des risques immédiats et extérieurs.**

Via le concours des notaires et auditeurs techniques, la société de gestion estime si l'actif immobilier est géographiquement situé sur un secteur à risques liés aux changements climatiques.

- **Une démarche d'amélioration des consommations et donc de l'empreinte énergétique des actifs.**

Le fonds souhaite également instruire les locataires afin de minimiser les consommations par l'adoption de gestes éco-responsables. La Société de gestion privilégie la prévention à l'investissement massif dans des technologies matérielles coûteuses et inefficaces si mal utilisées.

4.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation…) ?

La notation des actifs du fonds constitue le cœur de la démarche ISR. La notation de chaque actif aboutit à la notation du portefeuille d'immeubles détenus par le fonds, c'est-à-dire à la notation du fonds. Celle-ci s'effectue dans le cadre d'une grille intégrant les trois composantes ESG.
Chacune des composantes s'apprécient à partir de critères et d'indicateurs prédéfinis.
Les critères
Les critères identifient les différents aspects de la valeur ajoutée extra-financière liés à un actif immobilier. Ils doivent être :

- mesurables,
- objectifs,
- relatifs à l'immeuble,
- plus exigeants que la réglementation (possibilité de malus dans le cas contraire),
- rattachés à l'un des piliers E, S ou G,
- justifiables et documentés dans le sens du Développement Durable.

Ils peuvent donc être qualitatifs ou quantitatifs.
Chacun de ces critères fait l'objet d'une évaluation. Compilés, ces critères constituent la notation ESG de l'actif. Cette notation est principalement destinée à apprécier l'usage des immeubles ainsi que ses qualités intrinsèques.
La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) retient 30 critères de notation indiqués au paragraphe Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

4.5.1 Les indicateurs

Les indicateurs sont les éléments qui, tirés ou non des critères de notation, permettent de constituer le reporting de l'activité ISR du fonds à destination des investisseurs et des organismes certificateurs et de contrôle. Leur nombre est laissé libre par le label ISR, étant précisé que quatre d'entre eux sont néanmoins imposés car considérés comme des fondamentaux du sous-jacent immobilier :

- la performance énergétique réelle (kWhEF/m²),
- la performance carbone des actifs (kgCO2eq/m²),
- l'accessibilité aux transports en commun (moins de 500 m),
- l'engagement ESG des sous-traitants.

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) retient 8 indicateurs pour son reporting (dont les 4 indicateurs obligatoires). Ces indicateurs peuvent être ou non corrélés à certains critères comme cela est précisé au paragraphe Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Par ailleurs, en conformité avec le Règlement SFDR, la société de gestion prend en considération les principales incidences négatives (appelées « PAI », pour Principal Adverse Impact) dans les investissements et la gestion. A ce propos, la Déclaration sur les incidences négatives en matière de durabilité issues de la réglementation SFDR de Norma Capital est disponible sur son site internet.

4.5.2 La grille de notation ESG

Dans la mesure où chaque société de gestion peut choisir et pondérer les critères et les indicateurs ESG librement, chaque fonds dispose de sa propre grille de notation ESG. Toutefois, les critères choisis, leur pondération et la méthode de notation sont encadrés par les règles nationales et européennes et ils sont instruits dans le référentiel du Label ISR. Ainsi, la société de gestion a l'obligation de justifier la pertinence et la significativité de ses choix et d'intégrer les éléments obligatoires au regard des standards, pratiques et réglementations applicables.

La grille ESG du fonds est donc l'outil fondamental dont la société de gestion s'est dotée.
La société de gestion met par ailleurs en place les outils nécessaires à l'amélioration des notes des critères et indicateurs contenus dans la grille de chaque actif ; la qualité ISR du fonds se jugeant dans sa capacité à s'améliorer sur le long terme.

Ainsi, à l'acquisition, chaque actif s'inscrit, pour une durée de 3 ans, dans une démarche Best in Progress. Cette démarche d'amélioration continue sur une période triennale vise à assurer la progression de la performance ESG de l'actif depuis la note d'acquisition vers une note cible. La note ESG est réévaluée annuellement.
Les actifs acquis ou intégrés au portefeuille NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) depuis plus de 3 ans peuvent être concernés par une stratégie Best in Class. Sur cette poche d'actifs, l'objectif consiste à garantir, à minima, le maintien de la performance par des plans d'actions appropriés.

Il est à noter que les terrains nus et les acquisitions en VEFA sont exclus de l'évaluation ESG jusqu'à leur livraison. Une notation ESG est tout de même étudiée à l'acquisition avec les modes de preuve projetés ou disponibles en date de la notation pour valider l'investissement.

Chaque actif contribue à la performance ESG du fonds, par sa note ESG pondérée par sa valeur vénale. La performance ESG du fonds est appréciée par un contrôle externe annuel dans le cadre du Label ISR, par un auditeur tiers indépendant missionné par l'organisme certificateur du Label ISR.

4.6 A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

Les actifs immobiliers de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sont réévalués au moins une fois par an, en date de l'exercice clos, au 31 décembre de chaque année.
Ainsi, la note ESG de chaque actif et la performance ESG du fonds sont actualisées chaque année.

Par ailleurs, la méthodologie de notation ESG déployée sur le fonds fait l'objet d'une révision annuelle dans le cadre d'un comité ISR ou d'une réunion dédiée à l'ISR.

5 PROCESSUS DE GESTION

5.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Les actifs pouvant intégrer le portefeuille NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) doivent nécessairement afficher une note ESG minimale de 15/100. Cette note correspond à la note minimale d'acquisition. Les actifs qui l'atteignent peuvent intégrer la poche Best in progress du fonds.
A l'issue du cycle ISR en cours, la poche d'actifs sous gestion depuis le début du cycle ISR est tenue soit : d'atteindre une note ESG cible fixée à 62/100 ; ou bien d'enregistrer une progression moyenne significative, précisément de 20 points au minimum, par rapport à la note ESG moyenne, déterminée en début de cycle. Si les actifs ne permettent pas cette marge d'amélioration estimée au moment de leur acquisition, ils ne peuvent être intégrés au portefeuille.

Pour les actifs déjà acquis en amont de la mise en place de cette démarche de notation et d'évaluation ESG, l'objectif est le même et la méthodologie s'applique de manière rétroactive.

5.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Les équipes d'investissement et de gestion de Norma Capital adaptent leurs évaluations des actifs immobiliers au regard de leur impact environnemental et de la capacité des immeubles à se prémunir des risques liés aux changements climatiques (inondations, sècheresses, fortes chaleurs...).

5.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

100% des actifs du fonds, hors VEFA, font l'objet d'une analyse ESG. Les résultats des analyses ESG des actifs immobiliers sont présentés en comité d'investissement et de gestion.

Une poche d'exclusion est tolérée jusqu'à 10% du fonds en valeur vénale par le Label ISR. Sur NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) cette poche est représentée uniquement par les éventuels terrains nus et les acquisitions en VEFA (Vente en Etat de Futur Achèvement) qui, par nature, ne sont pas des actifs auxquels l'évaluation ESG peut s'appliquer. Les analyses ESG sont néanmoins réalisées sur les VEFA dès leur acquisition sur la base de la programmation travaux et des documents à disposition à date. Puis, ces évaluations ESG sont ensuite mises à jour à la livraison des bâtiments, à l'achèvement des travaux de construction, pour débuter le cycle ISR avec une note ESG dite initiale.

5.4 Le process d'évaluation ESG et/ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?

En date de rédaction de cette version du Code de transparence, Norma Capital a renforcé dans les douze derniers mois les outils internes, dont le Guide méthodologique ISR/ESG, rendant plus rigoureuse et stricte la considération des données ESG afin d'améliorer la fiabilité et la qualité d'analyse de la performance ESG des actifs immobiliers.

Par ailleurs, le process d'évaluation et/ou de gestion ESG du fonds a été révisé pour le second cycle de labellisation ISR, validé en novembre 2024. Le Code de transparence, la Politique d'engagement des parties prenantes et la grille ESG intègrent les orientations de ce nouveau cycle de labellisation inscrites dans la stratégie ISR.

5.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. art. L.3332-17-1 du Code du travail) ?

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) ne contribue pas substantiellement au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L3332-17-1 du Code du Travail.

5.6 Le fonds investit-il dans des OPC ?

Le fonds ne fait pas recours à d'autres placements que l'acquisition d'actifs immobiliers et le placement de sa trésorerie en comptes bancaires.

6 CONTROLES ESG

6.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

Le plan de contrôle de la politique ISR fait partie intégrante de la politique de gestion des risques de Norma Capital. Le dispositif de contrôle mis en œuvre au sein de Norma Capital sur la stratégie ISR est décrit dans la procédure interne « Politique de contrôle interne et de conformité ».

Ce plan de contrôle comprend deux niveaux :

1) Le contrôle de 1er niveau, dit "opérationnel"
Les contrôles de 1er niveau sont effectués par la Responsable ISR. Ils interviennent notamment à l'issue de la réalisation des grilles de notation ESG, à l'acquisition et pendant la gestion des actifs.

2) Le contrôle de 2ème niveau, dit "audit interne"
Le contrôle de 2ème niveau de la politique ISR consiste à réaliser un audit annuel par la direction juridique de Norma Capital ou délégataire. L'audit en question vise à contrôler la bonne application des règles qui régissent la stratégie ISR et la labellisation ISR. À titre d'exemple, c'est notamment dans ce cadre que le remplissage des grilles de notation ESG est contrôlé. Sur un échantillon d'actifs, il s'agit de vérifier la justesse des données reportées dans les grilles, leur traçabilité, ainsi que les éléments de preuve associés. Le rapport d'audit interne est présenté à la Responsable ISR et les actions à mener suivant les recommandations sont soumises au Comité ISR de Norma Capital.

Les deux niveaux de contrôle permettent d'améliorer en continu les process internes et la fiabilité de la démarche ESG et des informations exposées aux épargnants.
Un contrôle permanent, qui vient en complément des deux niveaux de contrôle, est réalisé annuellement par la RCCI.

Des plans d'amélioration sont pris en compte par chaque service et autorité, dont l'équipe ISR, suivant les conclusions des contrôles.

La société de gestion a missionné un organisme certificateur en charge du suivi sur une période de 3 ans de la démarche ISR et du contrôle de cette dernière par un tiers indépendant accrédité.
Norma Capital s'est aussi entourée de professionnels de l'évaluation ISR avec un cabinet d'audit technique spécialisé et amené à apprécier la concrétisation des efforts de la Société de gestion sur son parc immobilier.
Enfin, la société de gestion s'engage dans une démarche de formation continue de ses équipes afin de pouvoir pratiquer un contrôle interne sur ses démarches.

7 MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

7.1 Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

Le fonds est évalué au moyen d'une grille de critères ESG permettant une notation.
En fonction de cette note, une consolidation sur la base des valeurs vénales des actifs est arrêtée. Ainsi, cette consolidation constitue la note ESG du fonds et représente sa performance ESG.

7.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Le label ISR Immobilier impose la publication d'au minimum 4 indicateurs tendant à la standardisation du marché ; chaque fonds détenant des actifs spécifiques à sa stratégie et par conséquent 2 typologies ne peuvent se comparer entre elles. Ces indicateurs imposés sont signalés ci-dessous en gras.

Domaine	Indicateur	Associé à un critère de notation
E	**Performance énergétique réelle (kWhEF/m²)**	*Oui*
E	**Performance carbone des actifs (kgCO_2eq/m²)**	*Oui*
E	Consommation d'eau (m^3/m^2)	*Oui*
E	Coefficient de biotope surfacique	*Oui*
S	**Part des actifs situés à moins de 500m des transports en commun**	*Oui*
S	Part des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	*Oui*
G	**Part des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG**	*Oui*
G	Part des locataires sensibilisés aux écogestes	*Oui*

Parmi ces indicateurs, 100 %, sont directement corrélés à un critère et illustrent donc une analyse quantitative des grilles de notation. C'est le cas, par exemple, du taux de sensibilisation des locataires aux écogestes : ce critère est valorisé dans la grille ESG et fait l'objet d'une comptabilisation globale agrégée au niveau du fonds pour constituer un indicateur de performance.

7.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ?

La société de gestion tient à jour sur son **site internet** la documentation relative à la stratégie ISR du fonds et les notes ESG des actifs.
Une annexe SFDR au rapport annuel est réalisée avec pour objectif d'effectuer un reporting complet à l'investisseur de la situation du fonds au regard de ses engagements ISR. Et une annexe SFDR est également présente dans la Note d'information de la SCPI pour informer chaque épargnant et potentiel épargnant.

Le site internet conserve la documentation dédiée à la stratégie ISR de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) :

- Documentation pré-contractuelle (DICI, Note d'information),
- Charte d'investissement ISR,
- Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés,
- Déclaration sur les incidences négatives en matière de durabilité issues de la réglementation SFDR,
- Code de transparence,
- Rapport Annuel,
- Rapport ISR.

7.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Norma Capital intègre sur son site internet une page dédiée à sa démarche ESG nommée « Nos Engagements ». Les parties prenantes de Norma Capital peuvent y retrouver en accès libre la « Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés ».

Les résultats du suivi de cette politique sont publiés chaque année dans le Rapport ISR de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) avec une rubrique dédiée.