



Déclaration sur les incidences négatives en matière de durabilité issues de la réglementation SFDR

Le Règlement (EU) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Disclosure » ou « SFDR ») définit les Principales Incidences Négatives (« 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 »).

En application de l'Article 4 du Règlement « SFDR », les Sociétés de gestion ont la faculté de prendre ou de ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. De plus, conformément à la politique du « Comply or Explain » applicable aux acteurs de moins de 500 salariés, si la Société de Gestion ne souhaite pas prendre en compte les PAI, elle doit néanmoins en exposer les motifs.

1. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Norma Capital prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de Norma Capital.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives couvre une période de référence allant du 1er janvier au 31 décembre 2024.

Norma capital a décidé dans le cadre de ses investissements immobiliers de s'engager à limiter les effets négatifs des ses investissements, également appelé « principales incidences négatives », et pour cela a principalement décidé de prendre en compte et suivre notamment certains indicateurs en la matière présenté dans le présent rapport.

Les principales incidences négatives présentées dans ce rapport se réfèrent aux 2 indicateurs obligatoires et à 1 indicateur optionnel pour les actifs immobiliers présentés dans l'annexe 1 du règlement délégué 2022/1288 dans le cadre du règlement SFDR de niveau II 2019/2088, à savoir :

Pour les indicateurs obligatoires :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, soit la part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, soit la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Pour l'indicateur optionnel supplémentaire :
- L'artificialisation des sols, soit la part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.



2. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique

Norma Capital a décidé de s'efforcer de limiter les effets négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Ces effets négatifs les plus importants sont également appelés les principaux impacts négatifs (PAI). Pour cela Norma Capital a décidé de mettre en place et de suivre les indicateurs correspondant aux PAI listées ci-avant dans la perspective de mettre en place des dispositifs efficaces permettant de limiter, voir réduire ceux-ci.

Le tableau ci-après synthétise ce suivi.

Il est à noter que Norma Capital a décidé de mettre en place ce suivi au cours de l'année 2024, et publiera chaque année un rapport sur l'impact de ses investissements sur ces critères et leur évolution.

Le premier exercice portera sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024 et le premier rapport incluant le reporting complet sur ces incidences et leurs explications sera disponible au plus tard le 30 juin 2025 sur le site internet du groupe.

Incidence négative sur la durabilité		Élément de mesure	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période suivante
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	Norma Capital exclura tout investissement dans des actifs immobiliers exposés et/ou produisant des combustibles fossiles
Efficacité Energétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Norma Capital entend réduire la consommation d'énergie de ses actifs dépassant les DPE D par le biais de la mise en place de plans d'actions adapté aux actifs concernés et à leurs parties prenantes. Ainsi Norma Capital déploiera dans ses objectifs de travaux le remplacement des appareils de production utilisant des combustibles fossiles.
Biodiversité	Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	Norma Capital organisera l'amélioration des espaces végétalisés dans les immeubles en pleine propriété.



3. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Norma Capital identifie et hiérarchise les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la stratégie SFDR qu'elle applique à ses fonds et l'application du règlement SFDR dans la Société de Gestion.

Elle a pour cela déployé tout un corpus procédural visant notamment à intégrer les critères ESG dans sa politique d'investissement, dans sa gestion et dans le suivi des contraintes de ses véhicules début 2022. Pour cela Norma Capital a fait le choix d'intégrer l'ESG/ISR à ses procédures préalablement existantes afin que l'ESG/ISR fasse partie intégrante de l'activité de la Société de Gestion. Les politiques et les procédures qui en découlent sont revues annuellement pour toujours s'assurer de la pertinence de celle-ci face aux événements pouvant survenir durant l'année écoulée.

La Société de Gestion n'a pas la prétention de pouvoir anticiper les risques de changements climatiques. Elle intègre pour autant une logique : celle que les bouleversements climatiques sont au cœur de nombreuses menaces pour ses actifs immobiliers. Mais aussi que ses actifs immobiliers doivent nécessairement agir pour minimiser les risques qu'intrinsèquement ils induisent sur le climat.

La Société de Gestion intègre notamment plusieurs démarches sous la responsabilité du Président, permettant d'identifier et hiérarchiser les PAI dans sa politique d'investissement :

- Une estimation des risques immédiats et extérieurs via le concours des notaires et auditeurs techniques, dans le cadre du processus d'acquisition réalisé par la Direction des Investissement.
- Une notation ESG effectuée pour chaque actif par la Direction des Investissement au moment de l'acquisition par le remplissage de grilles ESG.
- Une sélection des activités des preneurs visant pour certains Fonds à exclure des activités qui en dehors de l'impact de l'immeuble lui-même agissent négativement sur le changement climatique.
- Une démarche d'amélioration des consommations et donc de l'empreinte énergétique des actifs dans laquelle l'équipe de la Gestion Immobilière est pleinement impliquée
- Le suivi de la performance extra-financière et des différents indicateurs mis en place notamment dans le cadre des reportings annuels émis par Norma Capital (reportings SFDR, annuels, ISR...) impliquant de nombreux collaborateurs (Gestion Immobilière, Responsable ISR, contrôle interne, communication...)

La société de gestion a par ailleurs mis en place une politique de gestion des risques visant à identifier et suivre la survenance des risques de durabilité.

Pour les éventuels risques présents sur les actifs ceux-ci dès lors qu'ils ont pu être identifiés sont intégrés aux plans de travaux de la grille ISR de l'immeuble et font l'objet d'un plan d'actions revu selon les conditions du guide méthodologique ISR propre à Norma Capital.

Norma Capital a également mis en place un guide de méthodologie ESG/ISR & Energy Management à destination des collaborateurs à destination de ses collaborateurs dans le cadre de la gestion ESG



des fonds détaillant notamment les rôles des équipes, les périmètres, les critères et les sources de données utilisées pour chaque critère et les méthodologies de calcul.

4. Politique d'engagement

Norma Capital a défini et mis en place une « Politique d'engagement des parties prenantes clés ».

Cette politique disponible sur le site internet de Norma Capital (www.normacapital.fr) dans la section « Nos Engagements » définit notamment :

- Les moyens humains dédiés à cette politique
- Les principaux engagements pris de la part de Norma Capital auprès des locataires des SCPI qu'elle gère (guide de bonne pratique, accompagnement des locataires, application du décret éco-énergie tertiaire au-delà des exigences réglementaires, annexes environnementales, enquêtes de satisfaction, mises à dispositions d'annuaires)
- Les engagements pris auprès de la chaîne d'approvisionnement, des fournisseurs et des prestataires de services (clauses contractuelles ESG, chartes de chantier responsable, échanges...)
- Les engagements pris auprès des syndicats de copropriété (clauses contractuelles, privilégier les partenaires disposant d'une politique RSE)
- Les engagements pris auprès de collaborateurs de Norma Capital (sensibilisation et formation)

Cette politique d'engagement des parties prenantes clés permet de répondre à la stratégie ESG mise en œuvre, notamment pour atteindre les objectifs d'amélioration des critères Environnementaux (performance énergétiques et carbone, tri des déchets, consommation d'eau...), Sociaux (services, espaces détente, emploi, accessibilité...) et de Gouvernance (guide de bonnes pratiques, sensibilisation et engagements...) pour lesquels le dialogue et les engagements pris auprès des parties prenantes sont indispensables.

5. Référence aux normes internationales

Norma Capital intègre sa démarche dans des initiatives locales, nationales et mondiales.

L'ISR, et plus généralement le Développement Durable dans son ensemble, sont des domaines en constante évolution, du fait de la prise en compte individuelle et collective des acteurs sur ces thématiques. Pour Norma Capital, il est essentiel de s'inscrire au sein de lieux d'échanges sur les meilleures pratiques de marché.

Par son engagement auprès d'organismes de place, Norma Capital souhaite porter ses convictions sur l'ISR auprès de ses confrères de l'immobilier, tant au niveau national qu'international.

Groupe de Travail ISR de l'ASPIM

Norma Capital est membre au niveau national de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) depuis juin 2016. L'ASPIM est l'un des interlocuteurs auprès des pouvoirs publics et des autres associations immobilières françaises, européennes et internationales et contribue avec les autorités de place à l'évolution de la réglementation des fonds immobiliers gérés par ses adhérents.



Au titre de cette adhésion, Norma Capital participe notamment à un groupe de travail et de réflexions dédiés aux sujets environnementaux et sociaux, à savoir la Commission ISR.

IEIF

Norma Capital est adhérente de l'Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière (IEIF) depuis octobre 2020. Centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier depuis 1986, l'IEIF accompagne les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique. Par notre adhésion, nous participons en communiquant des données sur nos fonds et sur nos stratégies à l'enrichissement des réflexions portées par l'IEIF et les acteurs du secteur.

OID

Norma Capital est membre de l'OID (OID) depuis mars 2021. Espace d'échanges indépendant du secteur immobilier sur le Développement Durable, l'OID participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international. Norma Capital participe ainsi aux différents comités et groupes de travail sur les thématiques de l'ESG et à la publication de données extra-financière pour la parution de deux baromètres : le Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des bâtiments et le Baromètre de l'Immobilier Responsable.

Par ailleurs, les trois SCPI gérées par Norma Capital ont obtenu la labellisation ISR Immobilier délivrée par l'AFNOR, ce qui est un gage de notre engagement dans l'investissement socialement responsable dans le secteur de l'immobilier.

