POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS DES PARTIES PRENANTES CLES

Date de l'édition
Septembre 2025

Ce document concerne les trois SCPI gérées 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.

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.

SCPI NCap Continent
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 921 431 854. Visa AMF SCPI n°23-01 en date du 10 janvier 2023.

Indice	Date de rédaction	Rédaction	Date de validation	Validation	Modifications
V1	Novembre 2021	R. GODET	12/11/2021	COMITE SR	Concerne FI et VR
V1	Novembre 2022	R. GODET	20/12/2022	COMITE ISR	Concerne NCC
V2	Mai 2024	Cabinet Mazars	24/10/2024	COMITE ISR	Mise à jour suite à audit ISR concernant FI et VR
V3	Septembre 2025	C. BOUVERAT-BERNIER	08/10/2025	COMITE ISR	Cartographie des parties prenantes clés et engagements Mise en forme

SOMMAIRE

1. Introduction 2
2. Engagements de Norma Capital et des SCPI 2
3. Cartographie des parties prenantes clés 3
4. Moyens humains dédiés à la gestion de la politique ISR 3
5. gestion des demandes ISR 4
6. Engagements vis-à-vis des épargnants et distributeurs 4
7. Engagements vis-à-vis des locataires et syndics de copropriété 5
8. Engagements vis-à-vis des prestataires de services et de travaux 6
   Prestataires de services de rang 1 6
   Prestataires de travaux de rang 1 6
9. Engagements vis-à-vis des collaborateurs 7
10. Engagements vis-à-vis des associations de secteur et AMF 7
11. Synthèse des indicateurs de suivi 8

1. INTRODUCTION

Dans le cadre de la politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR) menée par Norma Capital, et pour chacune des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sous gestion : NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), NCap Education Santé et NCap Continent, ces fonds d'investissement sont engagés dans une démarche d'évaluation et de progression de la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) de leur patrimoine et des actifs les composant.

Norma Capital porte une attention particulière à l'interaction avec toutes les parties prenantes clés, pour partager et s'impliquer collectivement dans la prise en compte des enjeux de développement durable à travers ses activités d'investissement et de gestion immobilière.
Ainsi, parmi les moyens employés, les SCPI suivent une politique d'engagement avec leurs parties prenantes, visant notamment à favoriser l'amélioration de la performance ESG des actifs et l'atteinte des objectifs ISR à l'échelle de chaque fonds.

2. ENGAGEMENTS DE NORMA CAPITAL ET DES SCPI

La politique ISR de Norma Capital se décline sur les trois piliers : environnement, social et gouvernance.

- Environnement (réduction des consommations de fluides, modification des comportements des locataires, adaptation au changement climatique)
- Social (amélioration du service et du 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)
- Gouvernance (information et sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière à ces enjeux, adhésion à des organismes de place promouvant les meilleures pratiques du marché)

Dans le cadre des engagements sur le pilier gouvernance, Norma Capital établit cette 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.

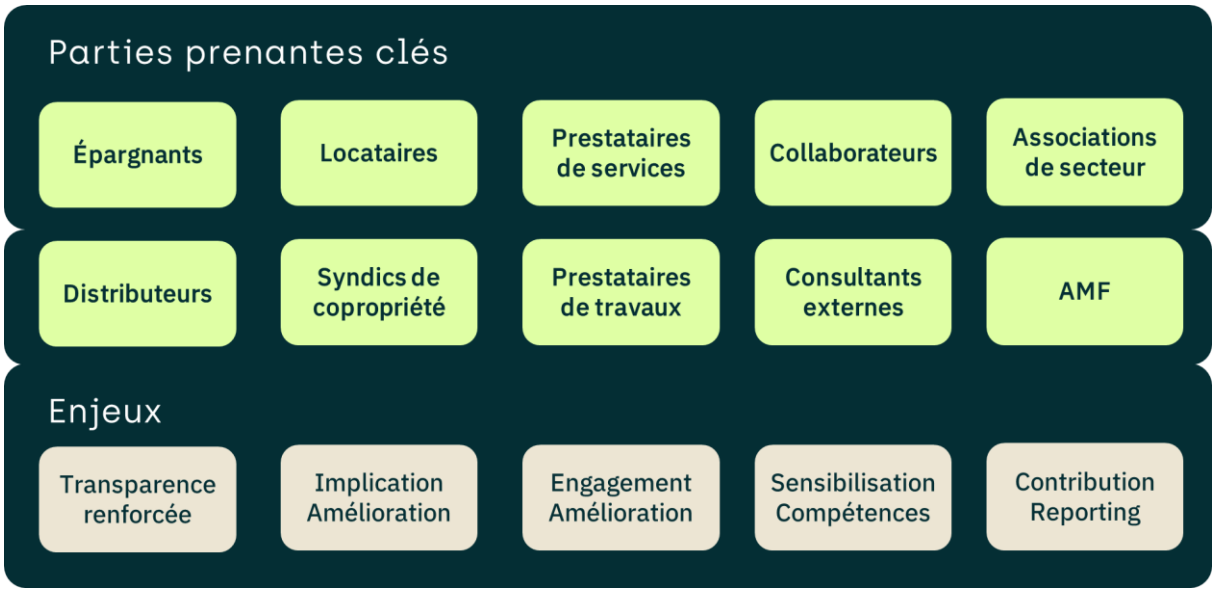
Norma Capital s'engage à suivre et reporter annuellement de manière consolidée, les indicateurs vis-à-vis des engagements ESG pris auprès des parties prenantes clés. Le bilan apparaît dans les rapports extra-financiers « Rapports ISR » de chaque SCPI.

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.

Les démarches ESG désignent l'ensemble des actions réalisées pour un impact positif sur les enjeux environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance. Elles sont décrites dans les encarts dédiés pour chaque partie prenante cartographiée ci-dessous.

3. CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES CLES

Les parties prenantes clés de Norma Capital et les trois SCPI qui sont identifiées ci-dessous couvrent les interactions directes impactées par leur politique ISR.



Source : Norma Capital

4. MOYENS HUMAINS DEDIES A LA GESTION DE LA POLITIQUE ISR

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, réalise de veille et mène des travaux de recherche et développement en matière de durabilité;
- 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 spécialisés notamment en Due Diligence et/ou la recherche et développement. 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.

5. GESTION DES DEMANDES ISR

Tous les tiers peuvent soumettre une question ou une demande par mail à isr@normacapital.fr, ou par courrier postal (18-20 Place de la Madeleine 75008 Paris).

La question ou demande est traitée dans un premier temps par le service ISR de Norma Capital. Puis, en fonction du périmètre de la question ou demande, d'autres services et interlocuteurs peuvent être sollicités.

Les équipes de Norma Capital s'attachent à répondre dans les meilleurs délais aux questions et demandes des parties prenantes. Elles s'engagent à accuser réception de la question ou demande sous quinze jours, et à transmettre un premier élément de réponse sous un mois.

Pour toute autre demande, les modalités de traitement de manière générale font l'objet d'une procédure dédiée.

6. ENGAGEMENTS VIS-A-VIS DES EPARGNANTS ET DISTRIBUTEURS

Dans le cadre de transparence renforcée, Norma Capital s'engage vis-à-vis des épargnants des SCPI à :

- Publier annuellement les reportings extra-financiers à l'échelle des fonds et de chaque actif, dans les "Rapports ISR";
- Informer de l'avancement de la stratégie ISR sur le patrimoine et présenter les limites extra-financières dans les bulletins trimestriels;
- Questionner à chaque souscription le niveau de connaissance en matière d'ISR et ESG;
- Présenter la stratégie ISR et les faits marquants de son déploiement en Conseil de Surveillance et en Assemblée Générale au moins une fois par an.

Auprès des distributeurs, Norma Capital s'engage à transmettre à la demande l'European ESG Template (EET) de chaque SCPI reposant sur les performances ESG de l'année antérieure.

- Nombre d'épargnants
- Nombre de distributeurs
- Publication du rapport ISR (OUI/NON)
- Encart ISR dans les bulletins trimestriels (OUI/NON)
- Présentation ISR au Conseil de Surveillance (OUI/NON)
- Présentation ISR en Assemblée Générale (OUI/NON)
- Mise à disposition de l'EET (OUI/NON)

7. ENGAGEMENTS VIS-A-VIS DES LOCATAIRES ET SYNDICS DE COPROPRIETE

Chaque bien immobilier constituant le patrimoine de chaque SCPI réunit un bailleur (l'une des SCPI) et un ou des locataires(s). Les locataires (ou preneurs), qui occupent et utilisent les biens immobiliers, représentent des parties prenantes clés de la gestion de la politique ISR.

Dans l'application des stratégies ISR de ses SCPI, Norma Capital prend des engagements ESG auprès de leurs locataires, à savoir :

- Diffuser un guide des bonnes pratiques environnementales et sociales, destiné à une utilisation respectueuse de l'environnement des locaux occupés, accompagné d'un guide de gestion durable des espaces verts;
- Tenir à disposition des locataires l'expertise et l'accompagnement de Norma Capital et de ses partenaires, concernant l'amélioration énergétique des locaux;
- Suivre et répondre aux exigences du Dispositif Eco-Energie Tertiaire ("Décret tertiaire") avec les locataires assujettis. A ce titre, pour répondre aux obligations de déclaration sur la plateforme OPERAT, Norma Capital transmet par courrier les consommations annuelles des parties communes dédiées à chaque locataire.

  Au-delà des exigences règlementaires, Norma Capital s'efforcera de mener des actions de réduction des consommations énergétiques sur les actifs. Dans tous les cas, la collecte des données énergétiques et techniques est effective sur l'ensemble des patrimoines;
- Appliquer l'annexe environnementale à tous les baux soumis règlementairement et, dès que possible, à d'autres baux non soumis règlementairement, et favoriser la tenue d'un comité "vert" annuel permettant le partage et échanges autour d'un plan d'amélioration environnementale des locaux loués;
- Réaliser annuellement une enquête de satisfaction permettant de faire progresser la gestion et renforcer les liens entre bailleur et preneurs;
- Pour les locataires de la SCPI NCap Education Santé, mettre à disposition un annuaire d'entreprises, associations ou partenaires locaux, contribuant à la création d'emplois, insertion ou réinsertion, ou agissant dans l'Economie Sociale et Solidaire.

Les SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), NCap Education Santé et NCap Continent sont parfois copropriétaires de biens immobiliers. Les copropriétés représentées par les syndics de copropriété sont alors des parties prenantes déterminantes pour l'évaluation et la progression de la performance ESG sur ces actifs.

La stratégie de Norma Capital concernant le partage de sa stratégie ISR auprès de ses syndics a évolué. Les SCPI ne disposent pas d'un pouvoir décisionnel exclusif auprès des syndic, ce qui rendaient les engagements difficilement atteignables. Aujourd'hui, la stratégie ISR mise sur la sensibilisation à long terme de ces acteurs aux enjeux ESG.

Pour cela Norma Capital s'engage vis-à-vis des syndics de copropriété à :

- Les inciter à intégrer dans les contrats de prestations de la copropriété une démarche responsable sur le plan environnemental et/ou social;
- Les inciter à privilégier des prestataires disposant d'une politique RSE forte au sein de leur organisation.

- Nombre de locataires
- Nombre de syndics de copropriété
- Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques (%)
- Part des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction (%)
- Part des locataires ayant reçu un annuaire ESAT, ESUS, ESS (%) (pour NCES uniquement)
- Part des baux avec une annexe environnementale (%)
- Part de locataires avec une politique RSE (%)
- Part des syndics de copropriété sensibilisés (%)

8. ENGAGEMENTS VIS-A-VIS DES PRESTATAIRES DE SERVICES ET DE TRAVAUX

Dans le cadre de ses activités, Norma Capital fait appel à des prestataires de services et fournisseurs qui ont par exemple pour missions : l'asset management, la gestion technique, la maintenance et entretien technique, le nettoyage et entretien des espaces intérieurs et extérieurs, et également : l'audit technique ou environnemental, le conseil spécialisé, etc., intervenant dans les phases d'acquisition ou de gestion des biens immobiliers.

Les prestataires ou fournisseurs ayant un contrat direct avec Norma Capital, NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), NCap Education Santé ou NCap Continent sont considérés comme prestataires de rang 1.

Les prestataires de rang 2 désignent les prestataires ou sous-traitants des prestataires de rang 1 et des autres des parties prenantes, ainsi que les prestataires dont la mission est ponctuelle et limitée à moins d'un an sans récurrence.

En ce qui concerne les prestataires de rang 2, ils peuvent être informés sur simple demande mais ne font pas l'objet de contrôle ni d'engagement car il n'y a pas de relation directe ni d'engagement réciproque entre eux et la société de gestion.

Prestataires de services de rang 1

Norma Capital et ses SCPI s'engagent à réaliser les actions suivantes auprès des prestataires de services de rang 1 (mandataires de gestion AM et PM, gestionnaires techniques, mainteneurs) :

- Intégrer une démarche responsable sur le plan social et/ou environnemental dans le cadre des prestations de services, notamment par la formalisation dans les contrats de :
  - Clauses contractuelles ESG spécifiques aux missions données,
  - Charte de chantier responsable, encadrant les sociétés de travaux et visant à réduire leur impact environnemental, ainsi que les nuisances éventuelles liées à leurs interventions;
- Privilégier les prestataires disposant d'une politique RSE forte au sein de leur organisation;
- Échanger à minima annuellement avec les prestataires de services sur les objectifs ISR, les leviers et moyens à mettre à disposition pour la bonne réalisation des engagements ESG pris.

Prestataires de travaux de rang 1

Norma Capital et ses SCPI s'engagent à réaliser les actions suivantes auprès des prestataires de travaux de rang 1 (promoteur, maîtrise d'ouvrage déléguée, assistant à la maîtrise d'ouvrage) :

- Intégrer une démarche responsable sur le plan social et/ou environnemental dans le cadre des prestations de travaux, notamment par la formalisation dans les contrats de travaux de :
  - Clauses contractuelles ESG spécifiques aux missions données,

    - Charte de chantier responsable, encadrant les sociétés de travaux et visant à réduire leur impact environnemental, ainsi que les nuisances éventuelles liées à leurs interventions;
- Privilégier les prestataires disposant d'une politique RSE forte au sein de leur organisation;
- Échanger a minima une fois avec les prestataires de travaux sur les objectifs ISR, les leviers et moyens à mettre à disposition pour la bonne réalisation des engagements ESG pris.

Une procédure dédiée aux travaux comprend les engagements ESG et les attentes associées.

- Nombre de prestataires de services
- Nombre de prestataires de travaux
- Part des contrats des prestataires de services de rang 1 avec une clause ESG (%)
- Part des contrats des prestataires de travaux de rang 1 avec une clause ESG (%)
- Part des prestataires de services de rang 1 avec une politique RSE (%)
- Part des prestataires de travaux de rang 1 avec une politique RSE (%)
- Part des prestataires de travaux avec une charte de chantier responsable signée (%)

9. ENGAGEMENTS VIS-A-VIS DES COLLABORATEURS

Norma Capital implique l'ensemble de ses collaborateurs dans l'application de la politique ISR, au-delà des organes mobilisés pour le pilotage et le suivi de la stratégie. En effet, Norma Capital s'engage à sensibiliser annuellement l'ensemble de ses collaborateurs.
Norma Capital s'engage à faire monter en compétences ses collaborateurs en lien direct avec la gestion de la stratégie ISR des SCPI.
Dès lors que les moyens humains internes ne sont pas suffisants, des consultants externes peuvent apporter, par des missions ponctuelles ISR/ESG, expertises et compétences pour venir en appui des équipes internes.

- Nombre de collaborateurs de Norma Capital
- Nombre de consultants externes
- Part des collaborateurs sensibilisés aux enjeux de développement durable et/ou ISR/ESG (%)
- Nombre de collaborateurs incrits à la certification AMF Finance Durable
- Nombre de collaborateurs ayant obtenu la certification AMF Finance Durable
- Nombre de collaborateurs ayant obtenu une formation qualifiante ou non sur l'immobilier durable

10.ENGAGEMENTS VIS-A-VIS DES ASSOCIATIONS DE SECTEUR ET AMF

Par ailleurs, Norma Capital est membre de plusieurs associations du secteur immobilier et investissements, et peut notamment s'appuyer sur les expertises de l'ASPIM et de l'OID sur les sujets en lien avec les thématiques ESG dans l'immobilier. Norma Capital contribue annuellement à des études sectorielles telles que le Baromètre de la Performance Energétique et Environnementale et le Baromètre de l'Immobilier Responsable.
En réponse à l'article 29 de la Loi Energie-Climat, et en tant que société de gestion, Norma Capital publie annuellement ses indicateurs extra-financiers auprès de l'ADEME et de l'AMF.

- Nombre d'adhésions à des associations ou organisations de secteur
- Publication du Rapport 29 LEC (OUI/NON)
- Contribution aux études sectorielles (OUI/NON)

11. SYNTHESE DES INDICATEURS DE SUIVI

La présente politique est mise à disposition publiquement sur le site internet de Norma Capital et fait l'objet d'un reporting annuel sur son application, à travers les indicateurs de suivi ci-après. Les succès et défis concernant les engagements vis-à-vis des parties prenantes clés font l'objet d'une analyse particulière dans les reportings extra-financiers.

Parties prenantes clés		Indicateurs suivis
Épargnants	Distributeurs	• Nombre d'épargnants • Nombre de distributeurs • Publication du rapport ISR (OUI/NON) • Encart ISR dans les bulletins trimestriels (OUI/NON) • Présentation ISR au Conseil de Surveillance • (OUI/NON) • Présentation ISR en Assemblée Générale (OUI/NON) • Mise à disposition de l'EET (OUI/NON)
Locataires	Syndics de copropriété	• Nombre de locataires • Nombre de syndics de copropriété • Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques (%) • Part des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction (%) • Part des locataires ayant reçu un annuaire ESAT, • ESUS, ESS (%) (pour NCES uniquement) • Part des baux avec une annexe environnementale (%) • Part de locataires avec une politique RSE (%) • Part des syndics de copropriété sensibilisés (%)
Prestataires de services	Prestataires de travaux	• Nombre de prestataires de services • Nombre de prestataires de travaux • Part des contrats des prestataires de services de rang 1 avec une clause ESG (%) • Part des contrats des prestataires de travaux de rang 1 avec une clause ESG (%) • Part des prestataires de services de rang 1 avec une politique RSE (%) • Part des prestataires de travaux de rang 1 avec une politique RSE (%) • Part des prestataires de travaux avec une charte de chantier responsable signée (%)
Collaborateurs	Consultants externes	• Nombre de collaborateurs de Norma Capital • Nombre de consultants externes • Part des collaborateurs sensibilisés aux enjeux de développement durable et/ou ISR/ESG (%) • Nombre de collaborateurs incrits à la certification AMF Finance Durable • Nombre de collaborateurs ayant obtenu la certification AMF Finance Durable • Nombre de collaborateurs ayant obtenu une formation qualifiante ou non sur l'immobilier durable
Associations de secteur	AMF	• Nombre d'adhésions à des associations ou organisations de secteur • Publication du Rapport 29 LEC (OUI/NON) • Contribution aux études sectorielles (OUI/NON)

Source : Norma Capital