

# RAPPORT ARTICLE 29 LEC – ANNEE 2024

[Rapport établi en application de l'article 29 de la Loi sur la transition Energétique et la Croissance verte]

## Table des matières

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>2</b> |
| 1.1. Présentation de la démarche générale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2        |
| 1.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3        |
| 1.3. Adhésion de l'entité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4        |
| <b>2. Moyens internes déployés par l'entité</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>5</b> |
| <b>3. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>5</b> |
| 3.1. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5        |
| 3.2. Politique de rémunération                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6        |
| 3.3. Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6        |
| <b>4. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>6</b> |
| <b>5. Taxonomie européenne et combustibles fossiles</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>6</b> |
| <b>6. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement</b> | <b>7</b> |
| <b>7. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité. L'entité fournit une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, en précisant le périmètre de la chaîne de valeur retenue, qui comprend des objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans</b>                                                                                     | <b>7</b> |
| <b>8. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité</b>                                                                                                                                                        | <b>7</b> |
| <b>9. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>9</b> |

Conformément aux dispositions de l'article D.533-16-1 du code monétaire et financier, modifié par l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, Norma Capital a établi le présent rapport ESG et sur les facteurs de durabilité, portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, Norma Capital gère un actif net s'élevant à 988 500 K€.

La part des encours grand public 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. Par ailleurs, Norma Capital déclare les indicateurs PAI Immobilier.

En parallèle, Norma Capital gère également plusieurs OPPCI réservés à une clientèle de professionnels restreinte et ne prenant pas à ce jour compte de critères spécifiques de durabilité, mais pour lesquels elle reste consciente des risques relatifs notamment à l'environnement.

## **1. DEMARCHE GENERALE DE L'ENTITE SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE**

### **1.1. Présentation de la démarche générale**

Au 31 décembre 2024, Norma Capital est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, qui gère trois Sociétés Civiles de Placement Immobilier « grand public » (Vendôme Régions (devenue NCap Régions en 2025), NCap Education Santé (anciennement Fair Invest) et NCap Continent) (ci-après les « SCPI ») et de deux Organismes Professionnels de Placement Collectif Immobilier (ci-après les « OPPCI »).

Norma Capital assure la gestion de ces différents fonds (ci-après les « Fonds ») avec pour ambition que ceux-ci soient utiles et aient un impact local. Norma Capital considère en effet que son rôle ne se réduit pas au fait d'investir l'épargne qui lui est confiée, mais qu'il va bien au-delà et doit également concourir à impacter positivement l'environnement.

Forte de sa volonté de gérer des Fonds utiles ayant un impact local, Norma Capital déploie une approche positive et pragmatique des enjeux ESG appliqués à l'immobilier tertiaire.

Norma Capital a ainsi créé en 2018 la première SCPI nativement compatible avec l'ISR : la SCPI NCap Education Santé (anciennement Fair Invest), deux ans même avant la création du label d'état ISR Immobilier, dans l'objectif de faire coïncider pour ses investisseurs volonté d'investir en immobilier et donner du sens et de l'utilité à leur investissement.

La SCPI NCap Education Santé (anciennement Fair Invest) a d'ailleurs obtenu le label ISR dès sa création en novembre 2020, la deuxième SCPI gérée par Norma Capital. La SCPI Vendôme Régions (devenue NCap Régions en 2025) a obtenu celui-ci en novembre 2021. Enfin la SCPI NCap Continent a été labellisée en mars 2023. Au cours de l'exercice 2024, la SCPI Vendôme Régions (devenue NCap Régions en 2025) s'est vue renouvelée sa certification ISR pour une nouvelle période de 3 ans.

Norma Capital s'est dotée de stratégies ISR pour chacune des SCPI gérées. Ces stratégies ISR sont animées par le service ESG dédié, au moyen d'une méthodologie de travail adaptée à la structure de Norma Capital et à ses activités, impliquant ainsi tous les contributeurs de sa chaîne de valeur immobilière.

A ce titre, tous les actifs immobiliers des SCPI gérées par Norma Capital font l'objet d'une analyse ESG, à l'acquisition et en gestion, selon des critères définis pour chaque SCPI.

### **Due Diligence (pré-investissement) et formalisation des engagements (décisions d'investissement)**

Les critères d'investissement des SCPI se matérialisent à travers des « Grilles ESG » de notation pré-investissement basées sur : 30 critères pour Vendôme Régions (devenue NCap Régions en 2025); 27 critères pour NCap Education Santé ; et 26 critères pour NCap Continent., Pour passer en comité

d'investissement, chaque opportunité doit valider une note initiale minimale et doit être dotée d'objectifs d'amélioration ESG. La notation initiale est réalisée par les équipes d'investissement ou délégataires, puis elle est contrôlée par la Responsable ESG.

### **Suivi (post-investissement)**

Dans le cadre de la gestion du patrimoine, Norma Capital travaille ensuite à travers des plans d'actions, et avec la contribution de ses parties prenantes, pour améliorer au quotidien les performances ESG des actifs et pour atteindre les objectifs fixés dans une démarche de type « Best in Progress ».

## **1.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés**

Les sources d'informations relatives aux objectifs ESG pris en compte par Norma Capital aux souscripteurs sur les fonds gérés sont multiples :

### **1.2.1. Documentation précontractuelle**

Chaque SCPI gérée par Norma Capital dispose d'une politique d'investissement et de gestion qui lui est propre, intégrant des critères ESG.

Ces politiques sont détaillées, pour chaque SCPI, dans leur Note d'Information qui fait l'objet de mises à jour régulières, est déposée dans l'espace ROSA de l'AMF, et est en permanence accessible sur le site internet de Norma Capital dans sa version mise à jour.

Concernant les OPPCI, la manière dont les risques de durabilité ne sont pas intégrés dans les décisions d'investissement, ainsi que l'explication des raisons de cette estimation figurent dans le Prospectus de chaque OPPCI, qui est mis à jour régulièrement, déposé dans l'espace ROSA de l'AMF et communiqué aux associés des OPPCI concernés, ces OPPCI n'étant pas des fonds grand-public.

### **1.2.2. Les Rapports périodiques**

#### **i. Les Rapports Annuels**

Les fonds gérés par Norma Capital disposent chacun d'un Rapport Annuel présentant notamment l'activité et les résultats financiers de l'exercice écoulé.

L'importance des sujets liés à la Finance Responsable et leurs prises en compte par les équipes de Norma Capital dans la gestion quotidienne des Fonds fait également l'objet d'une publication dans une partie extra-financière des Rapports Annuels des fonds grand public (SCPI). Cette partie s'attache à présenter aux associés la démarche ESG de chaque SCPI et les résultats obtenus au cours de l'exercice.

Les Rapports de gestion des OPPCI gérés par Norma Capital intègrent quant à eux chacun un paragraphe de synthèse sur la politique ESG mise en place par la Société de Gestion.

#### **ii. Les Rapports ISR**

Pour ses SCPI labellisés ISR Immobilier, Norma Capital communique également de façon plus détaillée, conformément aux exigences du label, dans le cadre d'un Rapport ISR dédié à chacune d'elle, sur la prise en compte des enjeux ESG et l'atteinte des objectifs en fonction des plans d'actions prévus.

Ces Rapports ISR sont mis à jour annuellement et mis à disposition de tous sur le site internet de Norma Capital au plus tard six mois après la clôture de l'exercice. Les associés des SCPI sont individuellement informés de la mise à disposition du Rapport ISR sur le site au travers de leurs convocations à l'assemblée générale.

#### **iii. Les Bulletins trimestriels d'information**

Un paragraphe dénommé « Informations Finance Responsable » est également intégré au bulletin trimestriel d'information, pour informer les souscripteurs des éventuels points clés ou évolutions réglementaires survenus au cours du trimestre. La note ESG de la SCPI, calculée sur l'exercice précédent, est affichée dans ce bulletin.

### 1.2.3. Autres communications

En complément de l'information spécifique fournie dans la documentation précontractuelle des SCPI, les souscripteurs peuvent également trouver sur le site internet de Norma Capital, dans la page dédiée à la SCPI concernée, l'ensemble de la documentation complémentaire liées à la démarche ISR de leur SCPI régulièrement mise à jour en fonction des évolutions réglementaires ou spécifiques à la SCPI : Charte éthique et/ou d'investissement, Politique d'engagement des Parties Prenantes clés et Code de Transparence de chaque SCPI.

Norma Capital s'est également engagée dans une démarche de transparence envers les organes de gouvernance des SCPI : Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, qui sont régulièrement informées à l'occasion de leurs réunions respectives de l'évolution de la prise en compte des enjeux ESG dans la gestion des fonds et des actions menées pour améliorer les différents critères ESG retenus.

Enfin, les associés des SCPI bénéficient d'une communication, sur les différents réseaux sociaux de Norma Capital, pouvant notamment les renseigner sur les critères relatifs aux objectifs environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement des fonds. Cette communication étant complétée par ailleurs sur le site internet de la Société de Gestion dans le cadre d'une page internet dédiée « Nos Engagements ». Cette page a pour vocation de rassembler l'ensemble des documents ayant attrait à la stratégie ESG des fonds sous gestion.

### 1.3. Adhésion de l'entité

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.



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. Depuis juin 2024, Norma Capital siège au Conseil d'administration de l'ASPIM.



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 cette adhésion, Norma Capital participe en communiquant des données sur les fonds gérés et sur ses stratégies à l'enrichissement des réflexions portées par l'IEIF et les acteurs du secteur.



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, comme développé ci-avant, les trois SCPI gérées par Norma Capital ont obtenu la labellisation ISR Immobilier délivrée par l'AFNOR, ce qui confirme l'engagement de la Société de Gestion dans l'investissement socialement responsable dans le secteur de l'immobilier.

## 2. MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR L'ENTITE

Norma Capital s'est dotée d'une équipe de gestion qui se renforce année après année au regard de la croissance de l'activité. Les enjeux ISR sont très importants pour la société et sont également intégrés au sein des missions des différents collaborateurs. Depuis 2021, la société de gestion s'est dotée d'une fonction de Responsable ISR en charge de la démarche sous la supervision directe du Président de la Société de Gestion.

En 2024, la société comprenait 29,1 ETP au total. La société intégrait les thématiques ISR de manière opérationnelle, et plus particulièrement en y dédiant des ressources internes.

Les moyens internes dédiés à l'ISR se dénombrent de la manière suivante :

- 0,1 ETP : Président de la Société de Gestion,
- 1 ETP : Responsable de l'Investissement Socialement Responsable (ISR),
- 1 ETP : Responsable Investissement,
- 1 ETP : Analyste,
- 1 ETP : Responsable de gestion,
- 0,2 ETP : Chargée de Marketing et Communication.

Pour un total de 4,3 ETP soit 14,8 % des effectifs dédiés à la prise en compte des enjeux ESG.

Les équipes en charge de l'ISR se renforcent selon les besoins internes pour accompagner le déploiement de la stratégie ESG dans la gestion des fonds.

Norma Capital s'est également fait accompagner d'experts externes sur les thématiques ISR au cours de l'exercice 2024 en renforcement des équipes internes.

Pour maintenir la connaissance des équipes sur les sujets liés aux thématiques ISR, EGS, SFDR et taxonomie, il est organisé auprès de tous les collaborateurs des sessions de formations tous les deux ans afin que chacun puisse rester à jour des évolutions de marché et réglementaire. Par ailleurs, la société de gestion souhaite maintenir ces compétences en inscrivant une partie de ses équipes, pertinente et intéressée, à la certification AMF Finance Durable.

## 3. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTITE

### 3.1. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

Le Président de la Société de Gestion, Norma Capital, a obtenu un Diplôme Universitaire Technologique en Environnement et Energie.

Par ailleurs l'ensemble des instances de gouvernance de la société a été formé sur les enjeux ISR, notamment en suivant les modules de formation de la certification de l'AMF Finance Durable.

La RCCI non dirigeante en poste en 2024 avait obtenu la Certification de l'AMF Finance Durable au cours du premier trimestre 2023.

Au regard de la politique d'investissement interne, lors de chaque réunion du Comité d'investissement la prise de décision s'effectue au regard des grilles ISR des actifs présentés en Comité.

### **3.2. Politique de rémunération**

Norma Capital dispose d'une politique de rémunération conformément à la Directive AIFM n°2011/61/UE, qui précise, qu'à ce la politique de rémunération de Norma Capital n'intègre pas les risques en matière de durabilité. Cependant, une réflexion est en cours sur la nature des critères qui pourraient être pris en compte pour intégrer ces risques. Au terme de cette réflexion, Norma Capital se réserve la possibilité de modifier sa politique de rémunération et d'intégrer certains de ces critères à la politique de rémunération des collaborateurs, lors de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.

### **3.3. Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité**

Norma Capital est une société constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée dirigée par un Président et à ce titre ne dispose pas de conseil d'administration ni de conseil de surveillance.

## **4. STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS OU VIS-A-VIS DES SOCIETES DE GESTION AINSI QUE SUR SA MISE EN ŒUVRE**

Le périmètre d'investissement actuel de Norma Capital ne comportant que des actifs immobiliers non cotés, les obligations réglementaires liées à la mise en place d'une politique de vote et des diligences associées sont non applicables.

Norma Capital est dotée d'une politique d'engagement des Parties Prenantes clés, à savoir : locataires, fournisseurs et prestataires de services, syndicats de copropriété et collaborateurs. Ce document est publié sur le site internet de Norma Capital.

## **5. TAXONOMIE EUROPEENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES**

Les activités de la Société de Gestion s'inscrivent dans la catégorie 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments, selon l'Annexe II de l'acte délégué du Règlement (UE) 2020/852, dit taxonomie européenne. Ainsi, 100% de l'actif net de Norma Capital y sont éligibles.

Pourtant, dans le cadre de la gestion de ses fonds, Norma Capital n'intègre pas la recherche d'alignement avec la taxonomie européenne, définissant quelles sont les activités dites « vertes » et celles qui ne le sont pas. La taxonomie ne vise pas non plus à intégrer dans la logique les actifs dit « en amélioration » et encourage l'acquisition d'actifs « vertueux » uniquement. Norma Capital reste convaincue que son rôle est d'accompagner le marché de l'immobilier en transformant ses actifs, pour une meilleure performance ESG, une meilleure résilience face au changement climatique, et une meilleure prise en compte de la biodiversité. Cette stratégie « Best in progress », adoptée par Norma Capital, ne permet pas de s'inscrire dans le cadre de la taxonomie européenne.

C'est pourquoi à ce jour, Norma Capital déclare ne pas être alignée à la taxonomie européenne, telle que mentionné dans la documentation précontractuelle et périodique des SCPI. Ainsi, 0% des encours n'est aligné à la taxonomie européenne.

Par ailleurs, Norma Capital reporte son exposition aux combustibles fossiles, au sens des principales incidences négatives du Règlement (UE) 2019/2088. Parmi les actifs immobiliers gérés par Norma Capital, deux sites sont exposés aux combustibles fossiles par la vente de carburant d'une part et le transport de matières dangereuses, potentiellement de combustibles fossiles, d'autre part. Ces deux actifs immobiliers représentent respectivement 0,16% et 0,82%, soit un total de 0,98% de l'actif brut géré par Norma Capital.

#### **6. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DES ARTICLES 2 ET 4 DE L'ACCORD DE PARIS RELATIFS A L'ATTENUATION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET, LE CAS ECHEANT, POUR LES PRODUITS FINANCIERS DONT LES INVESTISSEMENTS SOUS-JACENTS SONT ENTIEREMENT REALISES SUR LE TERRITOIRE FRANÇAIS, STRATEGIE NATIONALE BAS-CARBONE MENTIONNEE A L'ARTICLE L. 222-1 B DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

A ce jour Norma Capital, n'a pas déployé de stratégie en lien avec les accords de Paris. Une réflexion est en cours sur l'opportunité de rendre en compte une méthodologie visant à définir des indicateurs fiables et vérifiables sur ce sujet. Au terme de cette réflexion, Norma Capital se réserve la possibilité de modifier sa politique en matière de réductions des émissions de gaz à effet de serre pour les immeubles gérés.

Il est toutefois à noter qu'en 2023 Norma Capital a fait réaliser par la société CITAE (sur base des données collectées pour 2022) un bilan carbone pour ses activités propres et qu'elle s'engage à étudier puis réduire dès que cela est possible l'empreinte carbone générée par son activité. Ce bilan carbone pourra être mis à jour à une fréquence restant à définir, selon la pertinence.

#### **7. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE. L'ENTITE FOURNIT UNE STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE, EN PRECISANT LE PERIMETRE DE LA CHAINE DE VALEUR RETENUE, QUI COMPREND DES OBJECTIFS FIXES A HORIZON 2030, PUIS TOUS LES CINQ ANS**

A ce jour Norma Capital, n'a pas déployé de stratégie en lien avec des objectifs de long terme pour la préservation et le développement de la biodiversité. Toutefois, les plans d'amélioration de la performance ESG prévoient l'étude de la biodiversité à travers l'approche dite du CBS (Coefficient du Biotope Surfacing). Cet outil de mesure permet d'avoir une vision simplifiée de la capacité d'un site à accueillir de la biodiversité. Une partie des actifs de la SCPI Vendôme Régions (devenue NCap Régions en 2025) et de la SCPI NCap Education Santé a déjà fait l'objet de ce calcul.

Au 31 décembre 2024, cette étude est réalisée sur 61% des encours de la SCPI NCAP EDUCATION SANTE et 31 % des encours de la SCPI VENDOME REGIONS (devenue NCap Régions en 2025), soit 360 548 k€ au total, représentant 30% de l'actif brut géré par Norma Capital.

Une gestion vertueuse des espaces verts est pratiquée lorsque l'opportunité se présente. Celle-ci implique des pratiques d'entretien sans pesticide et sans engrais chimiques.

En complément, des ruches ou des hôtels à insectes sont installés à l'occasion, pour favoriser toujours plus la présence d'habitats favorable à la biodiversité. Ces dispositifs présentent également de formidables outils pédagogiques pour les occupants des sites.

#### **8. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES, NOTAMMENT LES RISQUES PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITE LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET A LA BIODIVERSITE**

A ce jour, il existe trois grands types de risques liés aux activités de Norma Capital, en qualité de société de gestion de patrimoine immobilier :

1. Les risques physiques, définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux, tels que le changement climatique ou la perte de biodiversité ;
2. Les risques de transition, définis comme l'exposition aux évolutions induites par la transition écologique, notamment les objectifs environnementaux ;
3. Les risques de responsabilité liés aux facteurs environnementaux.

La Société de Gestion a mis en place une politique de gestion des risques visant à identifier et suivre leur survenance. Cette politique et les procédures qui en découlent sont revues régulièrement pour toujours s'assurer de la pertinence de celles-ci face aux événements pouvant survenir pendant les activités de la Société de Gestion.

Norma Capital a établi une cartographie des risques de gestion pour tous ses fonds sous gestion. Les risques environnementaux sont intégrés aux cartographies des OPPCI. Quant aux cartographies des SCPI, les risques énumérés ci-dessus sont pris en compte, à savoir : risques physiques liés au changement climatique, risques liés à la perte de la biodiversité, risques de transition aux évolutions par la transition écologique et les risques de contentieux et de responsabilité liés aux facteurs environnementaux.

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/ESG propre à Norma Capital.

A ce jour, il n'est pas calculé d'estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance identifiés et de la proportion des actifs exposés, ainsi que l'horizon de temps associé à ces impacts, au niveau de l'entité et des actifs concernés, comprenant notamment l'impact sur la valorisation du portefeuille. L'absence de données est essentiellement due à la complexité à obtenir des données précises sur l'impact que chaque risque pourrait provoquer sur un immeuble et le coût des actions à entreprendre pour le limiter.

La Société de Gestion intègre 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.

En complément, les équipes d'investissement et de gestion de la Société de Gestion 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, sécheresses, fortes chaleurs...). Norma Capital prévoit dans ses plans d'actions ESG d'étudier les risques physiques climatiques suivant la méthodologie Bat-Adapt, issue de la plateforme R4RE développée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

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

Cette démarche vise à 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.

- Une sélection des activités des preneurs.

Cela vise pour certains fonds à exclure des activités qui en dehors de l'impact de l'immeuble lui-même agissent négativement sur le changement climatique.

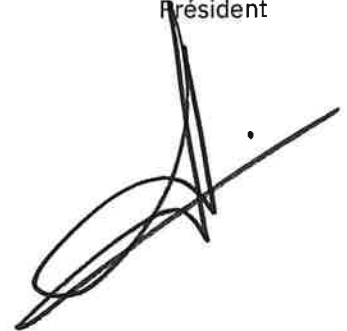
## 9. LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNES EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT DISCLOSURE (SFDR)

Au 31 décembre 2024, les SCPI Vendôme Régions (devenue NCap Régions en 2025), NCap Education Santé (anciennement Fair Invest) et NCap Continent, au vu de la classification du Règlement (UE) 2019/2088 (dit « Disclosure »), étaient classées dans la définition de l'Article 8 dudit règlement comme faisant la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques.

Les autres fonds gérés par la Société de Gestion Norma Capital ne faisaient pas la promotion de caractéristiques environnementales sociales et/ou réalisant des investissements durables.

Au 31 décembre 2024, les SCPI Vendôme Régions (devenue NCap Régions en 2025), NCap Education Santé (anciennement Fair Invest) et NCap Continent représentent 964 956 K€ d'actif net sous gestion soit 97,6 % de l'actif net géré par Norma Capital.

Faïz Hebbadj  
Président

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' and 'H' intertwined, with a long horizontal stroke extending to the right.