

RAPPORT ARTICLE 29 LEC EXERCICE 2025

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

Société Civile de **Placement Immobilier**
à **Capital Variable** (SCPI)



Norma
Capital
Bien placé pour investir



Source : Norma Capital - Dalkia - Saint-André-lez-Lille.

Rapport établi pour l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Siège social : 18-20, place de la Madeleine – 75008 Paris

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 811 849 231

Visa AMF n°18-04 en date du 29 mars 2018 (la « Société » ou « NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) »)

NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) est gérée par Norma Capital, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 238 879, et agréée par l'AMF GP-16000017 en date du 9 juin 2016 (ci-après la « Société de gestion » ou « Norma Capital »).

SOMMAIRE

<u>Introduction</u>	4
<u>Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat</u>	5
f) Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris	5
g) Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	5
h) Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques	6

Introduction

Conformément aux dispositions 6°, 7°, 8°, 8° bis et 9° 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 établit annuellement un rapport extra-financier de ses activités de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable (SCPI), de plus de 500 millions d'euros d'encours. Ainsi, seules les sections f), g) et h) de l'annexe F du modèle 29LEC pour les sociétés de gestion de portefeuille recommandé par l'Autorité des marchés financiers sont présentées dans ce rapport.

Le présent rapport porte sur l'exercice clos au 31 décembre 2025 de la Société.

Au 31 décembre 2025, NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) représente 907 017 K€ d'actif net.

La Société est labellisée Investissement Socialement Responsable (« ISR ») depuis le 17 novembre 2021. Elle déclare les principales incidences négatives (ou Principal Adverse Impact « PAI ») définies pour le secteur de l'immobilier. Les résultats annuels de ces indicateurs sont disponibles dans le rapport ISR de la Société, sur le site internet de Norma Capital dans le lien suivant : <https://www.normacapital.fr/nos-offres-grand-public/scpi-vendome-regions/>.

NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), au vu de la classification du Règlement (UE) 2019/2088 (dit « SFDR » ou « Disclosure »), est classée en vertu de l'article 8 dudit Règlement comme faisant la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques.

Les encours sous gestion prenant en compte des critères environnement, sociaux et de qualité de gouvernance représente 100 % du montant total des encours de la Société.

Fonds gérés	Actif net 31/12/2025 (en M€)	Catégorie SFDR	Prise en compte des critères ESG
NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)	907	Article 8	100 %

Source : Norma Capital.

Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat

f) Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris

À ce jour, Norma Capital n'a pas déployé de stratégie pour NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) en lien avec les articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Une réflexion reste en cours pour élaborer à terme une méthodologie intégrant des indicateurs fiables et vérifiables sur ce sujet. Norma Capital se réserve la possibilité de modifier la politique de la Société en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour les immeubles gérés.

g) Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

À ce jour, Norma Capital n'a pas déployé de stratégie pour NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) en lien avec des objectifs à horizon 2030 pour la préservation et le développement de la biodiversité. Toutefois, les plans d'amélioration de la performance ESG prévoient une étude liée à la biodiversité au travers du calcul du coefficient du biotope surfacique (CBS) ou bien de l'évaluation du potentiel d'accueil de la biodiversité. Ces outils de mesure permettent d'avoir une vision simplifiée de la capacité d'un site à accueillir de la biodiversité.

Une partie des actifs de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) a déjà fait l'objet de calculs du CBS. Au 31 décembre 2025, 28 % des encours de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sont concernés, soit 251 896 K€ d'actif net au total.

En 2025, les actifs gérés ont fait l'objet d'une analyse de potentiel d'accueil de la biodiversité au travers de l'outil R4RE mis à disposition par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID). Cette étude a permis à 88 % des actifs gérés, soit 798 105 K€ d'encours sous gestion, de s'inscrire dans une trajectoire d'amélioration de la biodiversité en milieu urbain ou semi-urbain.

Fonds gérés	Actif net 31/12/2025 (en M€)	Part des investissements dans des actifs immobiliers avec :
NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)	907	Trajection biodiversité : 88 % CBS : 28 %

Source : 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. Un guide de gestion durable des espaces verts est diffusé à tous les locataires de la Société et ses filiales sous-jacentes, et disponible sur le site internet de Norma Capital.

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

h) Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

La stratégie ISR intègre également la définition et la gestion des risques ESG notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité.

À ce jour, il existe trois grands types de risques liés aux activités de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), en tant que produit financier :

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

Norma Capital a mis en place une politique de gestion des risques ESG visant à identifier et suivre leur survenance. Cette politique et les procédures qui en découlent sont revues annuellement par le Comité ISR pour toujours s'assurer de la pertinence de celles-ci face aux événements pouvant survenir sur la Société.

Norma Capital a établi une cartographie interne dédiée aux risques ESG pour tous ses fonds sous gestion inclus NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), dont les axes essentiels sont présentés ci-dessous.

Pour les éventuels risques présents sur les actifs ceux-ci dès lors qu'ils ont pu être identifiés sont intégrés au plan d'action de l'immeuble et fait l'objet d'un suivi particulier des mesures préventives selon la politique de gestion des risques et des procédures de Norma Capital.

À 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 la Société 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.

Norma Capital cherchera dans les prochaines mises à jour à aligner sa politique de gestion des risques avec les recommandations de l'ESMA ainsi que par rapport à la méthodologie de la Taxonomie européenne.

À ce stade, aucune méthodologie n'a été utilisée pour répondre aux exigences concernant la qualité des données utilisées, les risques liés au changement climatique selon des scénarios, les risques liés à la biodiversité. Néanmoins, les mesures préventives indiquées dans la cartographie des risques ESG forment un plan d'action et de suivi pour limiter les risques ESG identifiés.

Chaque mesure préventive suit une périodicité qui permet d'établir un calendrier de mise en œuvre des actions.

Cartographie des risques ESG¹

Nature du risque ESG	Description	Facteur de risque	Caractère	Origine	Occurrence	Intensité	Secteurs économiques	Zones géographiques	Horizon de temps	Pondération	Mesures préventives
Acquisitions d'actifs immobiliers des véhicules gérés											
Risques de transition	Empreinte carbone Les émissions de GES représentent l'unité de mesure inconditionnelle de la durabilité dans l'économie.	Actifs très émissifs en GES	Emergent	Endogène	Continu	Moyenne	Toutes les typologies	Tous les immeubles	Long terme	1	Le critère "Emissions de GES" est intégré aux grilles de notation ESG <u>Périodicité</u> : continu
Risques physiques	Evolution réglementaire liée aux risques environnementaux Dans le cas où le cadre réglementaire pour l'exposition aux risques environnementaux, tels que la pollution des sols, les inondations, les ICPE, etc est amené à évoluer.	Evolution réglementaire	Emergent	Endogène	Continu	Faible	Toutes les typologies	Tous les immeubles	Long terme	1	Veille réglementaire <u>Périodicité</u> : continu
Risques de responsabilité	Contrainte réglementaire Non-conformité aux cadres réglementaires liés à la Finance durable et aux réglementations sur l'immobilier.	Non-conformité des actifs aux échéances	Actuel	Endogène	Continu	Forte	Toutes les typologies	Les immeubles en VEFA	Moyen terme	2	Revue du programme et analyse Suivi des travaux Provision de Capex et Opex <u>Périodicité</u> : continu
Gestion d'actifs immobiliers des véhicules gérés											
Risques de transition	Empreinte carbone Les émissions de GES représentent l'unité de mesure inconditionnelle de la durabilité dans l'économie.	Actifs très émissifs en GES	Emergent	Endogène	Continu	Moyenne	Toutes les typologies	Tous les immeubles	Long terme	2	Suivi annuel des émissions de GES et comparaison au benchmark de place <u>Périodicité</u> : continu
Risques de responsabilité	Contrainte réglementaire Non-conformité aux cadres réglementaires liés à la Finance durable et aux réglementations sur l'immobilier.	Non-conformité des actifs aux échéances	Actuel	Endogène	Continu	Forte	Toutes les typologies	Tous les immeubles	Moyen terme	2	Provision de Capex et Opex Suivi des actions <u>Périodicité</u> : continu
Risques physiques	Réglementation environnementale et controverses Risque de pollutions et intégrité structurale des bâtiments.	Maîtrise des risques environnementaux	Actuel	Endogène	Continu	Forte	Toutes les typologies	Tous les immeubles	Long terme	3	Suivi documentaire <u>Périodicité</u> : continu
	Aléas climatiques Risques vis-à-vis des aléas climatiques (par exemple : inondations, températures extrêmes, vagues de chaleur, catastrophes naturelles, sécheresse et RGA (retrait gonflement des argiles), glissements de terrain, incendie, perte de biodiversité, retrait du trait de côte).	Adaptation au changement climatique	Emergent	Exogène	Continu	Moyenne - Forte	Toutes les typologies	Les immeubles en VEFA	Long terme	3	Identification des risques principaux et prioritaires pour le parc immobilier sous gestion <u>Périodicité</u> : continu
Risques de transition	Appauvrissement des ressources Risque de pollutions Risques liés à l'approvisionnement en énergie, à la mobilité, risques technologiques, exposition aux actifs inefficaces sur le plan énergétique, exposition aux combustibles fossiles.	Atténuation du changement climatique	Emergent	Endogène	Continu	Faible-Moyenne	Toutes les typologies	Tous les immeubles	Long terme	3	Identification des critères importants et actifs prioritaires à analyser Réalisation d'audits lorsque nécessaire <u>Périodicité</u> : continu
	Perte de la biodiversité Perte de la biodiversité Risques liés à la dégradation ou perte de la biodiversité et des services écosystémiques pour la société et l'environnement.	Potentiel d'accueil de la biodiversité	Emergent	Exogène	Continu	Faible-Moyenne	Toutes les typologies	Les immeubles avec un potentiel d'accueil	Long terme	2	Identification des critères importants et actifs prioritaires à analyser Réalisation d'audits lorsque nécessaire <u>Périodicité</u> : continu
Risques de responsabilité	Exposition aux armes controversées Risques liés à l'exposition des activités hébergées aux armes controversées.	Exposition aux armes controversées	Emergent	Endogène	Ponctuel	Moyenne	Toutes les typologies	Tous les immeubles	Moyen terme	2	Suivi des actifs exposés <u>Périodicité</u> : continu

Source : Norma Capital.

¹Cette cartographie des risques ESG est non-exhaustive puisqu'elle relève des procédures internes de la Société de gestion.

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 Norma Capital adaptent leurs évaluations des actifs immobiliers de la Société 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 les plans d'action 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). Au 31 décembre 2025, 87 % des actifs immobiliers du portefeuille de la Société, représentant 789 105 K€ d'encours sous gestion, ont été analysés suivant cette méthodologie.

Fonds gérés	Actif net 31/12/2025 (en M€)	Part des investissements dans des actifs immobiliers avec :
NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)	907	Analyse Bat-Adapt : 87 %

Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par Norma Capital.

SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable (SCPI)

Siège social : 18-20 place de la Madeleine – 75008 Paris.

RCS de Paris n° 811 849 231. Visa SCPI n° 18-04 en date du 29 mars 2018.

Les statuts, la note d'information, sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet www.normacapital.fr. La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 116 en date du 28 septembre 2015 et modifiée le 30 mai 2018 sous le bulletin n°65.

Le droit de rétractation prévu par l'article L. 341-16 du Code monétaire et financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI. La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



**NCap
Régions**

Anciennement Vendôme Régions

Norma Capital, Société de gestion de portefeuille
18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris
RCS de Paris n°814 238 879

Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille

N° GP-16000017 du 09/06/2016

Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807

isr@normacapital.fr - www.normacapital.fr



**Norma
Capital**

Bien placé pour investir