

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 de **gestion** de **portefeuille** [SGP]



Norma Capital - Cesson-Sévigné.

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

Norma Capital

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris
sous le numéro 814 238 879

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

Agréée par l'Autorité des marchés financiers ("AMF") sous le numéro GP-16000017 en date du 9 juin 2016
(ci-après la « Société de gestion » ou « Norma Capital »)

SOMMAIRE

Introduction	4
Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat	5
a) Démarche ESG de Norma Capital	5
b) Moyens internes de Norma Capital	9
c) Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de Norma Capital	10
d) Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre	11
e) Taxonomie européenne et combustibles fossiles	13
f) Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris	13
g) Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.	14
h) Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques	14
i) Liste des produits financiers	17

Introduction

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 établit annuellement un rapport extra-financier de ses activités de société de gestion de portefeuille. Les sections a) à i) 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 social clos au 31 décembre 2025 de la Société de gestion.

Norma Capital crée, depuis 2015, des produits d'épargne Grand Public avec pour ambition que ceux-ci soient utiles et avec un impact local. Nous considérons que notre rôle d'investisseur ne se réduit pas au fait d'investir l'épargne confiée, il est aussi notre devoir de concourir à rendre notre environnement meilleur et plus responsable.

La Société de gestion est majoritairement détenue et administrée par ses dirigeants. Partageant le même constat et la nécessité d'engager une action en faveur des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), les dirigeants et les équipes de Norma Capital ont très rapidement décidé d'agir.

Fort de cette volonté, nous déployons une approche positive et pragmatique des enjeux ESG appliqués à l'immobilier d'entreprise. Grâce à l'existence d'un véritable sous-jacent immobilier, nous pouvons rendre nos actions concrètes et impactantes pour notre environnement.

L'histoire de Norma Capital et de ses SCPI s'inscrit dans un temps long, tout comme l'Investissement socialement responsable (ISR). Cette compatibilité temporelle est un véritable atout pour construire des solutions d'investissement tournées vers l'avenir, intégrant une performance financière corrélée à une performance extra-financière.

Norma Capital met également à disposition de l'ensemble de ses parties prenantes sur son site internet une page dédiée à sa démarche ESG, « Nos engagements ». Cet espace, qui s'enrichit avec le temps, est un lieu où vous pourrez retrouver la documentation actualisée et les supports en lien avec nos actions.

L'ISR, et plus généralement le Développement durable, 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 notre engagement auprès d'organismes de place, nous souhaitons porter nos convictions sur l'ISR auprès de nos confrères de l'immobilier, tant au niveau national qu'international.

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

a) Démarche ESG de Norma Capital

Présentation de la démarche

Au 31 décembre 2025, Norma Capital est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers, qui gère trois sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) autorisées à la commercialisation auprès du public : la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), la SCPI NCap Éducation Santé et la SCPI NCap Continent (ci-après désignées par les « SCPI »).

Les trois SCPI gérées par Norma Capital sont catégorisées « article 8 » conformément au Règlement SFDR (EU) 2019/2088.

Norma Capital assure la gestion de ces différents fonds avec pour ambition que ceux-ci soient utiles et aient un impact local positif. 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 et les territoires.

Fort 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 la première SCPI nativement compatible avec l'ISR : NCap Éducation Santé, en 2018 soit deux ans avant la déclinaison du label d'état ISR au secteur de l'immobilier. Au travers de cet exemple d'anticipation, Norma Capital a toujours souhaité faire coïncider la volonté des épargnants d'investir en immobilier avec le sens et l'utilité donnés à leur investissement. NCap Éducation Santé a donc obtenu le label ISR dès 2020 pour un cycle de trois ans.

Par la suite, Norma Capital a inscrit les autres SCPI dans la même trajectoire ESG en obtenant le label ISR pour la SCPI historique NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) en 2021. Par la suite, la SCPI NCap Continent a été labellisée à sa création en 2023. Les SCPI poursuivent leurs ambitions avec, en date de rédaction du présent rapport, le renouvellement des labels ISR des trois SCPI gérées, pour de nouveaux cycles de trois ans.

Norma Capital a établi des stratégies d'investissement socialement responsable (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.

À ce titre, tous les actifs immobiliers des SCPI gérées par Norma Capital font l'objet d'une analyse ESG, à l'acquisition puis annuellement tout au long de leur détention, selon des critères définis pour chaque SCPI et encadrés par le Label ISR.

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

Les critères d'investissement des SCPI se matérialisent à travers des grilles de notation ESG en phase de pré-investissement basées sur : 30 critères pour NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) ; 27 critères pour NCap Éducation Santé ; et 26 critères pour NCap Continent (au premier cycle ISR). Pour passer en comité d'investissement, chaque opportunité doit valider une note initiale minimale et doit être dotée d'objectifs d'amélioration ESG selon la charte d'investissement de la SCPI concernée. Ce process est contrôlé au niveau opérationnel puis par un audit interne.

Suivi et gestion des investissements

Chaque investissement est géré par les équipes de Norma Capital et suit un plan d'amélioration ESG. La réalisation des actions implique la contribution des parties prenantes des investissements (gestionnaires, locataires, etc.) et permet d'inscrire à la fois les actifs et les fonds dans une démarche dite « Best-in-progress » visant à améliorer le patrimoine existant. La performance ESG de chaque actif, et de chaque SCPI est ré-évaluée annuellement. Le détail de ces performances ESG sont disponibles sur les rapports extra-financiers dits « ISR » des SCPI, sur le site internet de Norma Capital.

Informations aux clients : 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. Leur contenu, fréquence de diffusion et moyens utilisés pour informer les clients sont présentés ci-dessous.

Informations	NCap Régions	NCap Éducation Santé	NCap Continent	Fréquence	Canal de communication
Note d'information – Annexe SFDR II Documentation précontractuelle – politique d'investissement et prise en compte des critères ESG	Oui	Oui	Oui	Continu	Site internet de Norma Capital – Documentation de chaque SCPI
Documentation précontractuelle – Informations relatives aux caractéristiques ESG du produit financier	Oui	Oui	Oui	Continu	Site internet de Norma Capital – Documentation de chaque SCPI
Charte d'investissement ISR ou Charte éthique et d'investissement Documentation structurante de la stratégie ISR des SCPI : objectifs et stratégie	Oui	Oui	Oui	Continu	Site internet de Norma Capital – Documentation de chaque SCPI
Code de transparence Documentation structurante de la stratégie ISR des SCPI : méthodologie et indicateurs	Oui	Oui	Oui	Continu	Site internet de Norma Capital – Documentation de chaque SCPI
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes Documentation structurante de la stratégie ISR des SCPI et de la Société de gestion vis-à-vis des parties prenantes	Oui	Oui	Oui	Continu	Site internet de Norma Capital – Documentation commune pour les produits de Norma Capital
Déclaration sur les incidences négatives en matière de durabilité issues de la réglementation SFDR Documentation structurante de la stratégie ISR des SCPI et de la Société de gestion vis-à-vis de la prise en compte des PAI	Oui	Oui	Oui	Continu	Site internet de Norma Capital – Documentation de chaque SCPI
Rapport annuel – Annexe SFDR IV Documentation périodique	Oui	Oui	Oui	Annuel	Site internet de Norma Capital et envoyé aux associés – Documentation de chaque SCPI
Rapport ISR Documentation périodique	Oui	Oui	Oui	Annuel	Site internet de Norma Capital – Documentation de chaque SCPI
Bulletin trimestriel Documentation périodique	Oui	Oui	Oui	Trimestriel	Site internet de Norma Capital – Documentation de chaque SCPI

Source : Norma Capital.

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. L'annexe SFDR II des notes d'information détaille les caractéristiques environnementales et/ou sociales des produits d'épargne, en complément des informations relatives aux caractéristiques ESG présentées dans le document « SFDR Article 10 » de chaque SCPI, conformément à l'article 10 du Règlement (UE) 2019/2088.

L'ensemble de cette documentation précontractuelle est en permanence accessible sur le site internet de Norma Capital.

Rapports périodiques

- Les rapports annuels

Chacune des SCPI gérées par Norma Capital disposent chacune d'un rapport annuel sur l'exercice social clos au 31 décembre de chaque année présentant notamment l'activité et les résultats financiers de l'exercice écoulé.

L'importance des sujets liés à la finance responsable et leur prise en compte par les équipes de Norma Capital dans la gestion quotidienne des fonds fait également l'objet d'une section dédiée dans ces rapports annuels. Cette partie s'attache à présenter aux associés, les actualités en matière de finance durable, la démarche ESG de chaque SCPI et les résultats obtenus au cours de l'exercice.

De plus, l'annexe SFDR IV présente les résultats annuels liés aux caractéristiques environnementales et/ou sociales considérées par chaque SCPI. Cette annexe périodique apparaît à la fin des rapports annuels.

- Les rapports ISR

Pour les SCPI gérées, Norma Capital communique également de façon plus détaillée la performance extra-financière dans un rapport dédié, conformément aux exigences du Label ISR et de la démarche ESG de Norma Capital. Ces rapports ISR expliquent pour chaque SCPI : la prise en compte des enjeux ESG, les résultats extra-financier de l'exercice qui précède et l'atteinte des objectifs en fonction des plans d'actions prévus.

Ces rapports ISR sont publiés annuellement et disponibles sur le site internet de Norma Capital au plus tard six mois après la clôture de l'exercice, soit le 30 juin N+1. Les associés des SCPI sont individuellement informés de la mise à disposition du rapport ISR sur le site notamment au travers des convocations aux assemblées générales qui leurs sont adressées pour chacune des SCPI.

- Les bulletins trimestriels d'information

Depuis 2025, une page des bulletins trimestriels d'information des SCPI est dédiée aux « Valeurs & Valeurs », mettant en avant notamment : les actualités en matière de finance durable, les avancements de la stratégie ISR de la SCPI et la note ESG du fonds.

Autres communications

En complément de l'information spécifique fournie dans la documentation précontractuelle des SCPI, les investisseurs peuvent également trouver sur le site internet de Norma Capital, dans la page dédiée à la SCPI concernée, l'ensemble de la documentation structurante de la stratégie ISR de leur SCPI. Cette documentation est mise à jour annuellement en fonction des évolutions réglementaires ou spécifiques à la SCPI : la Charte éthique et/ou d'investissement ISR et le Code de transparence, sont disponibles dans la documentation de chaque SCPI. La Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés et la Déclaration sur les incidences négatives en matière de durabilité issues de la réglementation SFDR, sont disponibles dans la documentation de la page « Nos engagements » du site internet de Norma Capital dans le lien suivant : <https://www.normacapital.fr/nos-engagements/>.

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 informés 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 Norma Capital dans le cadre d'une page internet dédiée « Nos Engagements ». Cette page a pour vocation de rassembler l'ensemble des documents ayant trait à la stratégie ESG des fonds sous gestion.

Adhésions de Norma Capital

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 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 siège au Conseil d'administration depuis 2024 et contribue avec les autorités de place à l'évolution de la réglementation des fonds immobiliers gérés par ses adhérents. Au titre de notre adhésion, nous faisons notamment partie de plusieurs commissions dont la Commission ISR, des groupes de travail et de réflexions.



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.



Norma Capital est membre de l'Observatoire de l'immobilier durable (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-financières pour la parution de deux baromètres : le « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments » et le « Baromètre de l'immobilier responsable ».

Au cours de l'année 2025, Norma Capital participe au groupe de travail « Immobilier à impact » à l'initiative de l'Impact Tank, think tank européen dédié à l'innovation sociale et à l'impact positif, aux côtés d'autres acteurs majeurs de l'immobilier. Ce groupe de travail prévu pour un an environ aboutira à une publication sur les enjeux et les indicateurs qui permettraient de mesurer des actions à impact positif dans le secteur de l'immobilier.

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.

Le Label ISR (Investissement Socialement Responsable) délivré par l'État français après un audit rigoureux et pour une durée de 3 ans renouvelable, certifie les fonds intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur stratégie de gestion. Depuis 2020, le référentiel du label est adapté aux fonds immobiliers (SCPI et OPCI).

Fonds gérés	Actif net 31/12/2025 (en M€)	Part actif net 31/12/2025 (en %)	Label ISR
NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)	907	86 %	100 %
NCap Éducation Santé	98	9 %	100 %
NCap Continent	53	5 %	100 %
Total	1058	100 %	100 %

Source : Norma Capital.

b) Moyens internes de Norma Capital

Ressources financières, humaines et techniques

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 ESG sont très importants pour la Société de gestion et sont également intégrés au sein des missions des différents collaborateurs. Depuis 2021, la Société de gestion s'est dotée d'une fonction dédiée de Responsable ISR en charge de la démarche sous la supervision directe du Président de Norma Capital.

Equivalent Temps Plein

En 2025, la Société de gestion comprenait 30,2 ETP en moyenne sur l'année. La Société de gestion intégrait les thématiques ESG de manière opérationnelle, et plus particulièrement en y dédiant des ressources internes.

Les moyens internes dédiés au déploiement et au pilotage de la stratégie 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 14,2 % des effectifs dédiés à la prise en compte des enjeux ESG.

Les équipes en charge du pilotage de la stratégie ISR se renforcent selon les besoins internes pour accompagner le déploiement de la stratégie ISR dans la gestion des fonds. Au 31 décembre 2025, l'équipe ISR de Norma Capital est constituée d'une Responsable et d'un Analyste.

À ce jour, la Société de gestion ne prévoit pas de budget spécifique au pilotage de la démarche ISR, hormis les ressources humaines, les coûts liés à l'ISR étant ancrés dans les activités de chaque service, en particulier d'investissements et de gestion du patrimoine.

Courant 2025, Norma Capital a démarré l'analyse de double matérialité au niveau de la Société de gestion et des SCPI, en participant à la Chaire d'étude menée par la Grande école d'ingénieur de la construction (ESTP) et la société Socotec. Les prochaines étapes seront d'identifier les axes prioritaires et la feuille de route pour améliorer l'impact sur les deux matérialités. En dehors de cette étude, aucun investissement dans la recherche n'a été réalisé.

Recours à des prestataires externes et fournisseurs de données

Norma Capital s'est également fait accompagner d'experts externes sur les thématiques ISR au cours de l'exercice 2025, avec le prestataire Greenta. Les données présentées sont partiellement issues du fournisseur de données Enedis, et elles peuvent être comparées aux données issues des études publiques de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) et du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes

Pour maintenir la connaissance des équipes sur les sujets liés aux thématiques ESG, ISR, finance durable ou encore SFDR et taxonomie européenne, il est organisé auprès de tous les collaborateurs des sessions de formation afin que chacun puisse rester à jour des évolutions de marché et de la réglementation. Ces temps de formation font partie d'un plan annuel de formations et d'animations piloté par l'équipe ISR. Par ailleurs, Norma Capital souhaite maintenir ses compétences en inscrivant une partie de ses équipes, pertinente et intéressée, à la certification AMF Finance durable.

c) Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de Norma Capital

Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

Faisant partie intégrante de l'ADN de 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 conséquent, les équipes de Norma Capital sont au centre des moyens humains mobilisés pour le pilotage, le suivi et le contrôle de la politique ISR.

Au 31 décembre 2025, la stratégie ISR de Norma Capital est pilotée par le Comité ISR composé de :

- Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital diplômé d'un DUT en Environnement et Energie. Il définit la stratégie et les objectifs ISR de la Société de gestion et des fonds gérés et il garantit le suivi et l'atteinte des objectifs. Par ailleurs, il met à disposition les moyens humains et matériels pour piloter la stratégie ISR ;
- Chloé BOUVERAT-BERNIER, Responsable ISR de Norma Capital, rattachée directement au Président, ingénieur bâtiment de formation, certifiée AMF Finance durable, et dotée de plusieurs années d'expérience en construction et immobilier durable. Elle pilote la stratégie ISR de Norma Capital et des fonds gérés. Elle est membre du Comité d'investissement et du Comité de direction de Norma Capital.

En complément, la Direction juridique et conformité, la Direction des investissements, la Direction de l'immobilier et la Direction marketing sont conviés à joindre le Comité ISR selon l'ordre du jour.

Un plan de formation est réalisé et actualisé chaque année pour former et sensibiliser les équipes de Norma Capital et faire monter en compétences les ressources humaines en lien direct avec le pilotage opérationnel de la stratégie ISR des fonds. Tout manquement au plan de formation fait l'objet d'actions de sensibilisation ou de formation équivalentes sur l'exercice suivant.

À ce titre, au 31 décembre 2025, tous les collaborateurs de la Société de gestion ont été formés aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance et aux stratégies d'investissement durable des fonds et de la Société de gestion, au travers de deux plénières sur l'ISR et sur l'adaptation au changement climatique, ainsi que de la Fresque de biodiversité. Une formation métier sur l'audit énergétique a été dispensée aux équipes ISR, investissement et immobilier. Enfin, des ateliers d'échanges et de sensibilisation avec ces mêmes équipes ont été tenus deux à trois fois au cours de l'exercice 2025.

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 jour 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.

Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil de surveillance

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.

d) Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

Périmètre concerné par la stratégie d'engagement

Norma Capital est dotée d'une Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés, à savoir par exemple : locataires, fournisseurs et prestataires de services, syndicats de copropriété et collaborateurs. Ce document est publié sur le site internet de Norma Capital sur la page « Nos engagements ».

Fonds gérés	Actif net 31/12/2025 (en M€)	Part actif net 31/12/2025 (en %)	Présence d'engagements vis-à-vis des parties prenantes
NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)	907	86 %	100 %
NCap Éducation Santé	98	9 %	100 %
NCap Continent	53	5 %	100 %
Total	1058	100 %	100 %

Source : données des SCPI, sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par Norma Capital.

100 % des actifs immobiliers sont concernés par au moins une action de la cartographie établie.

Épargnants	Distributeurs	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'épargnants • Nombre de distributeurs • Publication du rapport ISR (OUI/NON) • Encart ISR dans les bulletins trimestriels (OUI/NON) 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de locataires • Nombre de syndicats de copropriété • Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques (%) • Part des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction (%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 syndicats de copropriété sensibilisés (%)
Prestataires de services	Prestataires de travaux	<ul style="list-style-type: none"> • 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 (%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 inscrits à la certification AMF Finance durable 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 secteurs	AMF	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

Politique de vote

Le périmètre d'investissement actuel des SCPI gérées par 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.

Néanmoins, les performances ESG et la stratégie ISR sont présentées en Assemblée générale.

Bilan de la stratégie d'engagement

Les initiatives et engagements pris en 2025 vis-à-vis des parties prenantes sont recensés dans le rapport ISR de chaque SCPI, disponible sur le site internet de Norma Capital.

Bilan de la politique de vote

La politique de vote est non applicable pour Norma Capital.

Décisions prises en matière de stratégie d'investissement

Norma Capital a défini sa politique d'investissement socialement responsable (ISR), disponible sur le site internet dans la section « Nos engagements ».

Par ailleurs, les chartes d'investissement ISR et charte éthique d'investissement des produits financiers précisent les décisions prises en matière de stratégie d'investissement, dont notamment les champs d'activités hébergées par les actifs immobiliers des portefeuilles des SCPI.

En particulier, pour NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) et pour NCap Continent, Norma Capital suit une stratégie visant à exclure du champs patrimonial et d'investissement certaines activités ayant des impacts négatifs pour l'environnement et à l'inverse favoriser celles qui ont un impact positif sur l'environnement.

Pour NCap Éducation Santé, Norma Capital favorise les locataires dont les activités relèvent de la liste suivante :

- activités en lien avec le réseau associatif à but de promotion de la cohésion sociale ;
- activités en lien avec l'insertion à l'emploi ;
- activités en lien avec la promotion d'énergies renouvelables ;
- activités d'entraide sociale ;
- activités liées à la santé, au bien-être et à la petite enfance ;
- activités liées à l'éducation.

De plus, NCap Éducation Santé exclut de son champ patrimonial les activités suivantes :

- activités qui participent à la fabrication ou à la vente d'armes controversées ;
- activités directement liées à la pétrochimie ;
- activités directement liées à l'exploitation de matières fossiles (l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication) ;
- activités liées au commerce du tabac et de l'alcool ;
- activités liées à la spéculation financière et aux services financiers conventionnels (banque, assurance, etc.) ;
- activités liées aux jeux de hasard ;
- activités en lien avec un impact direct sur la dégradation des forêts et espaces verts ;
- activités en lien direct avec l'exploitation animale pour leurs matières premières.

e) Taxonomie européenne et combustibles fossiles

Taxonomie européenne

Les activités de Norma Capital 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 géré par 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 « durables » 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 à date.

C'est pourquoi à ce jour, Norma Capital déclare que ses activités de gestion et que les produits d'épargne gérés ne sont pas alignés 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.

Combustibles fossiles

Norma Capital déclare annuellement l'exposition aux combustibles fossiles des actifs immobiliers des SCPI gérées, au sens des principales incidences négatives du Règlement (UE) 2019/2088.

Seule la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) parmi les fonds gérés par Norma Capital reporte une part d'actifs immobiliers exposée aux combustibles fossiles, par la vente de carburant. Cet actif immobilier représente 0,18 % de la valeur vénale de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) et 0,15 % de l'actif brut total géré par Norma Capital.

Par ailleurs, une grande part des actifs immobiliers sont caractérisés comme inefficaces sur le plan énergétique par la classe énergétique présentée sur leur diagnostic de performance énergétique ou équivalent (hors classe A ou B). Cette part représente 78 % des actifs gérés, soit 827 929 K€ d'encours sous gestion, qui doit progresser en termes de performance énergétique.

Fonds gérés	Actif net 31/12/2025 (en M€)	Éligibilité taxonomie	Alignement taxonomie	Exposition combustibles fossiles	Exposition actifs immobiliers inefficaces
NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)	907	100 %	0 %	0,18 %	81 %
NCap Éducation Santé	98	100 %	0 %	0 %	73 %
NCap Continent	53	100 %	0 %	0 %	35 %

Source : données des SCPI, sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par Norma Capital.

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

À ce jour, Norma Capital n'a pas déployé de stratégie 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 sa politique 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 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) et de la SCPI NCap Éducation Santé a déjà fait l'objet de calculs du CBS. Au 31 décembre 2025, 28 % des encours de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) et 58 % des encours de NCap Éducation Santé sont concernés, soit 308 826 K€ d'actif net au total, représentant 29 % de l'actif brut géré par Norma Capital.

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 928 102 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	Trajectoire biodiversité : 88 % CBS : 28 %
NCap Éducation Santé	98	Trajectoire biodiversité : 88 % CBS : 58 %
NCap Continent	53	Trajectoire biodiversité : 81% CBS : 0 %

Source : données des SCPI, sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées 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. Un guide de gestion durable des espaces verts est diffusé à tous les locataires, 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 Norma Capital, en qualité de société de gestion de patrimoine immobilier :

- 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 pendant les activités de la Société de gestion.

Norma Capital a établi une cartographie interne dédiée aux risques ESG pour tous ses fonds sous gestion, 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 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.

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
Développement durable - ISR - ESG de la société de gestion Norma Capital											
Risques de transition	Risque de dépréciation lié à l'évolution du marché	Désalignement de la stratégie ISR par rapport au secteur	Emergent	Endogène	Continu	Faible	Société de gestion	Société de gestion	Long terme	1	Veille réglementaire, groupes de travail du secteur <u>Périodicité</u> : continu
Risques de responsabilité	Labellisation ISR Risque de perte du label ISR	Non-respect des engagements ISR	Actuel	Endogène	Ponctuel	Moyenne	Société de gestion	Société de gestion	Moyen terme	2	Veille réglementaire, groupes de travail du secteur <u>Périodicité</u> : annuel
	Réglementation développement durable Risque lié au non-respect des réglementations liées aux enjeux de développement durable	Non-respect des réglementations en vigueur	Actuel	Endogène	Continu	Forte	Toutes les typologies	Les immeubles concernés	Long terme	3	Veille réglementaire. Suivi des portefeuilles assujettis <u>Périodicité</u> : continu
	Reporting extra-financier Risque lié à la non-communication d'information ou trompeuse concernant les indicateurs ESG reportés.	Non-communication des informations ESG	Actuel	Endogène	Ponctuel	Forte	Société de gestion	Société de gestion	Court terme	2	Contrôle qualité des reportings extra-financiers <u>Périodicité</u> : annuel
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, groupes de travail du secteur <u>Périodicité</u> : continu

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

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
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	Suivi annuel des émissions de GES et comparaison au benchmark de place <u>Périodicité</u> : continu
Risques de responsabilité	Réglementation environnementale 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	3	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	Les immeubles exposés aux risques définis	Long terme	1	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	Tous les immeubles	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 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	Moyenne - Forte	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 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	1	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.

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 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'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, 86 % des actifs immobiliers, représentant 914 027 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 %
NCap Éducation Santé	98	Analyse Bat-Adapt : 84 %
NCap Continent	53	Analyse Bat-Adapt : 79 %

Source : données des SCPI, sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par Norma Capital.

i) Liste des produits financiers

Au 31 décembre 2025, les SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), NCap Éducation Santé et NCap Continent, au vu de la classification du Règlement (UE) 2019/2088 (Sustainable Finance Disclosure Regulation dit « SFDR » ou « Disclosure »), étaient classées en vertu de l'article 8 dudit Règlement comme faisant la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques.

Au 31 décembre 2025, les SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), NCap Éducation Santé et NCap Continent représentaient 1 058 921 K€ d'actif net sous gestion soit 100 % de l'actif net géré par Norma Capital.

Les encours sous gestion prenant en compte des critères environnement, sociaux et de qualité de gouvernance représente 100 % du montant total des encours gérés par Norma Capital.

Fonds gérés	Actif net 31/12/2025 (en M€)	Part actif net 31/12/2025 (en %)	Catégorie SFDR	Prise en compte des critères ESG
NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)	907	86 %	Article 8	100 %
NCap Éducation Santé	98	9 %	Article 8	100 %
NCap Continent	53	5 %	Article 8	100 %
Total	1058	100 %		100 %

Source : Norma Capital.



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