

# RAPPORT ISR 2024

Date de l'édition  
juin 2025

Société Civile de Placement Immobilier  
à Capital Variable



FR RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



 NCap  
Education  
Santé

Source photo : Libre de droit.

Rapport établi pour l'année 2024  
Siège social : 18-20, place de la Madeleine– 75008 Paris  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 841 434 640  
Visa AMF 18-29 en date du 6 novembre 2018 (la « Société »)

 NCap  
Education  
Santé

Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à des fins d'information et n'ont aucun caractère contractuel

# SOMMAIRE

<b>Edito</b>	4	<b>Indicateurs de performance</b>	18
		Indicateurs environnementaux	18
		Indicateurs sociaux	23
		Indicateurs de gouvernance	24
<b>SCPI NCap Education Santé en bref</b>	5	<b>Focus engagement des parties prenantes</b>	25
Patrimoine de la SCPI NCap Education Santé	5		
Evaluation ESG du patrimoine	6	<b>Focus patrimoine</b>	26
Evolution de la notation ESG de la SCPI NCap Education Santé	6	5 actifs les plus performants en note ESG	26
Récompenses & Distinctions	7	5 actifs les moins performants en note ESG	26
		5 actifs les plus importants en valeur vénale	26
<b>Actualités Finance Responsable</b>	7	<b>Détail des indicateurs de performance par actif</b>	28
Contexte réglementaire	7		
Label ISR Immobilier	8	<b>Norma Capital, acteur engagé pour améliorer la performance ESG</b>	30
<b>Epargne dynamique et européenne</b>	8	<b>Annexe : Grille ESG de votre SCPI</b>	31
Suivi de la stratégie ESG	8		
Perspectives 2025	9	<b>Lexique</b>	31
<b>Evaluation ESG 2024</b>	9		
Indicateurs de performance	9		
Mesure et analyse des données ESG	10		
Principales incidences négatives	11		
Synthèse des indicateurs de performance ESG	12		
Comparaison au benchmark de place	17		

Chers associés,

Depuis 2020, l'Investissement Socialement Responsable (ISR) dans le milieu des SCPI connaît un véritable engouement de la part des Sociétés de Gestion et des investisseurs. Cette évolution s'inscrit bien souvent dans les lignes directrices du Label ISR porté par l'Etat Français. Cette démarche exigeante, co-construite par l'Etat et les acteurs de l'investissement, donne une première orientation de ce que doit être la transparence de nos actions envers les associés investissant dans des fonds immobiliers.

L'implication de Norma Capital, pionnier de l'investissement immobilier durable, s'est manifestée par son avant-garde sur le sujet et par l'anticipation de la labellisation ISR. Dès novembre 2020, soit un mois après la publication du référentiel décliné aux fonds immobiliers, la SCPI NCap Education Santé (anciennement Fair Invest) a été labellisée ISR. Soucieux d'intégrer les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) au cœur de notre modèle, nous avons fait le choix de développer une gamme de SCPI 100% labellisées ISR.

NCap Education Santé a renouvelé sa labellisation ISR en 2023 pour un nouveau cycle de trois ans.

Norma Capital continue de poursuivre et de renforcer sa stratégie pour améliorer de manière continue la performance ESG du portefeuille NCap Education Santé. Ces orientations s'incarnent notamment via des plans d'actions ambitieux, visant l'amélioration de l'efficacité énergétique et celle du bien-être des occupants. À forte composante sociale, la SCPI NCap Education Santé poursuit sa politique d'investissement dirigée vers les secteurs de la Santé, de l'Éducation et, de manière générale, vers les activités utiles à tous. En complément, nous maintenons notre décision de ne pas accueillir des activités jugées controversées et préjudiciables sur l'environnement.

Le rapport ISR 2024 que nous avons le plaisir de vous partager s'attache à présenter le résultat des actions entreprises par les équipes de Norma Capital et ses partenaires sur les immeubles compris dans le portefeuille NCap Education Santé au 31 décembre 2024, ainsi que les perspectives d'amélioration de notre approche.

Bonne lecture,

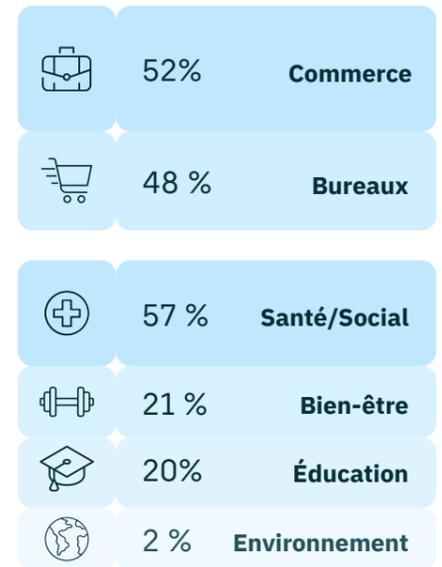
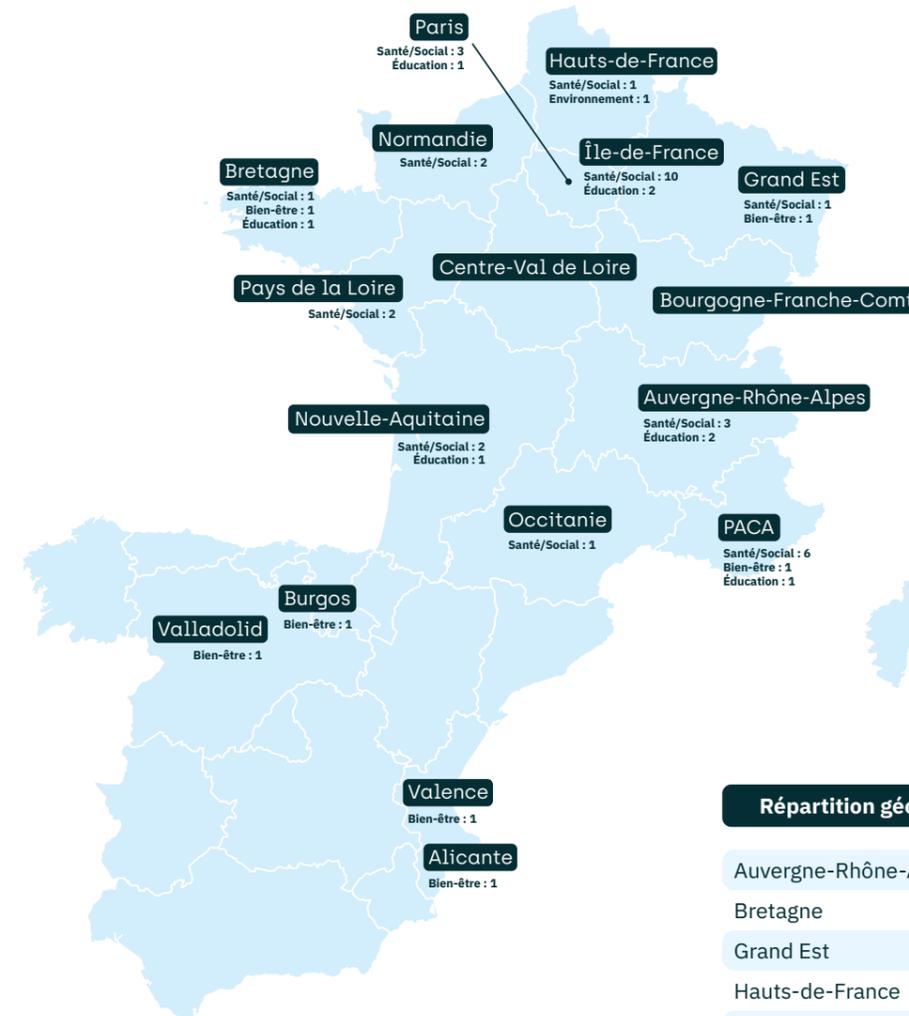
*Faiz Hebbadj*

## SCPI NCap Education Santé en bref<sup>1</sup>



### Patrimoine de la SCPI NCap Education Santé

#### Répartition typologique et géographique du patrimoine



La SCPI NCap Education Santé a une stratégie d'investissement diversifiée, c'est-à-dire qu'elle investit dans de l'immobilier d'entreprise diversifié : actifs de bureaux et locaux commerciaux, au sein des métropoles françaises et européennes

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Auvergne-Rhône-Alpes	11 %	13 %
Bretagne	10 %	11 %
Grand Est	5 %	5 %
Hauts-de-France	3 %	3 %
Île-de-France	30 %	20 %
Normandie	5 %	7 %
Nouvelle-Aquitaine	6 %	5 %
Occitanie	2 %	3 %
PACA	13 %	12 %
Pays de la Loire	4 %	3 %
Europe	11 %	18 %

<sup>1</sup>Source : Norma Capital au 31/12/2024

<sup>2</sup>Locataires : nombre de baux en cours au 31/12/2024.

## Evaluation ESG du patrimoine



Taux de couverture

100% ont une évaluation ESG<sup>3</sup>

Note ESG 2024<sup>4</sup>

59/100

## Evolution de la notation ESG de la SCPI NCap Education Santé

La performance ESG s'évalue grâce à une notation selon les critères E, S et G qui est déterminée pour chaque fonds, selon sa stratégie ISR avec une méthodologie et un barème qui lui sont propres.

### Information à l'attention des investisseurs sur le Rapport ISR 2023

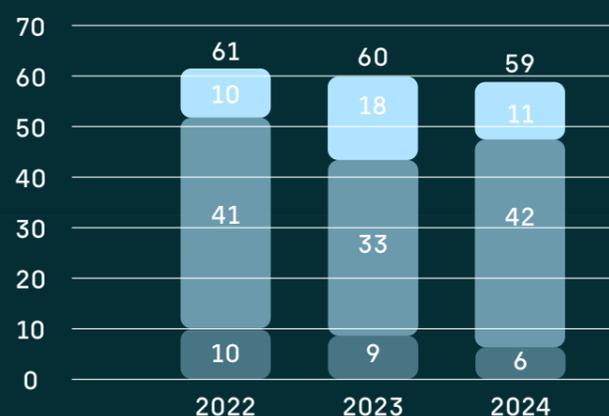
Sur le Rapport ISR 2023, l'évolution de la note ESG entre 2022 et 2023 n'a pas pris en compte le changement de méthodologie lié au changement de cycle ISR du fonds labellisé. Dans un souci de cohérence et pour apporter des données plus fiables, la méthodologie interne a été corrigée et actualisée avec la stratégie du second cycle ISR. Cette méthodologie a été retenue pour recalculer les notes ESG des actifs depuis le début du second cycle ISR. Les résultats de 2022, 2023 et 2024 du présent rapport sont donc en cohérence les uns par rapport aux autres.

De plus, suite au recalcul des notes ESG de tous les actifs, seule la stratégie Best in progress est adoptée pour l'ensemble du fonds lors de ce second cycle ISR. En effet, la fiabilisation des données a donné lieu à un reclassement de la poche Best in class annoncée dans le précédent rapport, en stratégie Best in progress.

### Cycle ISR 2

#### Répartition des notes ESG de NCap Education Santé sur le Cycle ISR 2

- Environnement
- Social
- Gouvernance



<sup>3</sup>Seules les VEFA sont exclues de l'évaluation ESG.

<sup>4</sup>Note globale 2024 des actifs de la SCPI NCap Education Santé, établie au prorata de leurs valeurs vénale, avec les données récupérées jusqu'au 14 mars 2025.

## Récompenses & Distinctions



Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.

## Actualités Finance Responsable

La Finance Responsable<sup>5</sup> a cette année encore été au cœur des discussions internationales notamment lors de la COP 29 à Bakou, en Azerbaïdjan. Les accords ont convergé vers l'intensification des actions climatiques, pour lesquelles le financement est reconnu comme un levier clé, tant à l'échelle mondiale entre pays qu'à l'échelle nationale. De plus, la COP 16 sur la biodiversité a été un événement marquant avec la création du Fonds Cali, visant à partager les richesses issues de la recherche sur le vivant.

Ces actions globales reflètent les préoccupations de la société et des dirigeants face aux problématiques de durabilité. En particulier, à l'échelle européenne et française, le cadre réglementaire se renforce en précisant et régulant les actions qui sont considérées comme responsables et durables. Ainsi la prise en compte des éléments extra-financiers (ESG) tels que le respect de l'environnement, la prise en compte d'enjeux sociaux et la bonne gouvernance au sein des produits d'épargne et d'investissement reste donc plus que jamais un enjeu majeur de nos activités économiques.

Rappelons que l'immobilier est un secteur clé de l'économie française : il héberge les activités de nos entreprises, abrite nos emplois et est vecteur de lien social. Néanmoins, l'usage des bâtiments et activités résidentielles et tertiaires représente actuellement 16% des émissions de gaz à effet de serre en France<sup>6</sup>. Par ailleurs, en matière de biodiversité, les sols bâtis ou revêtus par des infrastructures routières représentent 44% des espaces artificialisés sur le territoire français<sup>7</sup>. Pour cela, en tant qu'acteur de l'immobilier, Norma Capital affirme et renouvelle son engagement dans la gestion de vos investissements pour faire progresser le parc immobilier de NCap Education Santé et améliorer son impact.

Votre Société de Gestion souhaite maintenir sa contribution à un effort de transparence en intégrant dans le Rapport Annuel de votre SCPI cette partie introductive dédiée à la Finance Responsable. Retrouvez le Rapport Annuel de NCap Education Santé sur le site internet de Norma Capital.

## Contexte réglementaire

### Directive CSRD

L'année 2024 a été marquée par l'entrée en vigueur de la directive Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) pour les grandes entreprises cotées. La directive requiert la publication obligatoire d'informations de durabilité par les sociétés concernées.

Ces informations ont pour objectif de décrire les impacts de l'entreprise sur l'environnement et la société, ainsi que la manière dont les enjeux de durabilité (environnementaux, sociaux et de gouvernance) affectent l'entreprise.

Suivant les conditions d'application de cette directive, votre SCPI n'est pas soumise à un rapport de durabilité. Néanmoins, à partir de 2025 et pour anticiper ces risques, **Norma Capital étudie les enjeux de durabilité selon le cadre défini par la Commission européenne.**

### Règlement Disclosure

**Norma Capital est un acteur engagé de l'Investissement Socialement Responsable** et continue d'agir auprès des acteurs de la place et des instances représentatives pour que l'immobilier puisse prendre en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Nos SCPI appliquent une méthodologie ESG, évaluée dans le cadre du label ISR, et adoptent une démarche « best in progress » qui vise à améliorer dans le temps l'immobilier sous gestion. Cette démarche est vertueuse d'un point de vue environnemental mais aussi économique car elle tend à favoriser l'installation et à pérenniser le maintien des locataires sur les immeubles. Norma Capital a ainsi catégorisé votre SCPI en « **Article 8** » au sens du règlement (UE) 2019/2088.

<sup>5</sup>La Finance Responsable recouvre l'ensemble des initiatives et réglementations visant à favoriser le financement de projets ou d'investissements dits socialement responsables (ISR). <sup>6</sup>Source : Format Secten – Citepa, 2023. <sup>7</sup>Source : Chiffres clés du logement – DataLab, 2022

La déclaration sur les incidences négatives en matière de durabilité issues de la réglementation SFDR est disponible sur le site internet de Norma Capital. Les principales incidences négatives appliquées à l'immobilier sont indiquées dans l'Annexe IV du Rapport Annuel, et dans le paragraphe dédié du présent rapport.

### Loi Énergie Climat – Article 29

Chaque année, Norma Capital publie son rapport « Article 29 LEC » disponible sur la page internet de votre société de gestion qui intègre des éléments spécifiques à la SCPI NCap Education Santé.

## Label ISR Immobilier

### Politique ISR de Norma Capital

La politique ISR de Norma Capital est disponible sur la page « Nos engagements » de notre site internet. Elle s'inscrit dans une démarche de transparence où vous pourrez retrouver en détail les éléments constitutifs de notre démarche, et sa mise en œuvre sur votre SCPI.

### Point marché

Le label ISR (valeurs mobilières comprises) occupe de loin la première place en Europe en nombre de fonds labellisés, et d'autant plus concernant les fonds immobiliers, parmi la dizaine de labels créés<sup>8</sup>.

A la fin 2024, 95 fonds sont labellisés ISR immobilier, dont 60 sont des SCPI. 48 sociétés de gestion ont fait labelliser au moins un de leurs fonds. Chez Norma Capital, 100% de nos SCPI sont labellisées ISR.

Ces résultats témoignent de l'engouement des épargnants en faveur d'un immobilier plus responsable et l'effort réalisé par les Sociétés de Gestion pour intégrer les enjeux ESG dans leur gestion.

L'année 2024 a été un tournant majeur pour les fonds immobiliers labellisés car, pour beaucoup, il s'agissait de démontrer la validation des objectifs ESG pour poursuivre et renouveler leur labellisation.

Votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis 2020, et a confirmé son renouvellement suite au contrôle de l'AFNOR fin 2023. Un nouveau cycle ISR de 3 ans est en cours avec des ambitions orientées vers la résilience du patrimoine face au changement climatique, ainsi que la protection et l'amélioration de la biodiversité. L'audit ISR de suivi réalisé en 2024 a confirmé la poursuite de ces ambitions et la trajectoire adoptée par Norma Capital.

## Épargne dynamique et régionale



**Utile et responsable : conviction qui a conduit Norma Capital à créer la SCPI NCap Education Santé (anciennement Fair Invest) en 2018.**

La SCPI NCap Education Santé investit principalement dans trois secteurs à forte valeur ajoutée et qui sont liés à un véritable besoin sociétal : **la santé, l'éducation et l'environnement.**

Dans le cadre de la labellisation ISR Immobilier, la SCPI a fait le choix d'adopter une stratégie « best in progress » pour améliorer les performances ESG des immeubles dans le temps. Cette stratégie est toujours adoptée pour le second cycle ISR en cours.

La SCPI NCap Education Santé se fixe ainsi trois objectifs généraux :

- la réduction des consommations de fluides et de carbone par l'amélioration des immeubles et la sensibilisation des locataires,
- la favorisation des activités socialement utiles,
- la non-aggravation des inégalités par l'absence de recours à la dette.

## Suivi de la stratégie ESG

Pour suivre les objectifs de la stratégie ESG de la SCPI NCap Education Santé, les trois piliers E, S et G ont été déclinés en plusieurs critères d'analyse composant la grille ESG du fonds. Chaque critère est pondéré d'un nombre de points permettant d'évaluer sur un barème de 100 chaque actif et d'obtenir une valeur moyenne annuelle sur l'ensemble du fonds, pondérée en valeur vénale. Cette grille ESG est appliquée pour chacun des actifs lors de leur acquisition et mise à jour annuelle, tout au long de la période de détention de l'actif.

<sup>8</sup>Source : OID et ASPIM, « Pratiques ESG et labellisation ISR des fonds immobiliers grand public – seconde édition », 2024

Lors de la constitution de votre SCPI, Norma Capital a proposé une réponse à des problématiques sociales et sociétales.



**Ainsi comme au premier cycle ISR, le pilier S lié à ces thématiques est prépondérant dans la décomposition de la note ESG et de ses 27 critères, avec une pondération de 50%.**

Les piliers E et G représentent quant à eux respectivement 30% et 20%.

Environnement 30 %

Social 50 %

Gouvernance 20 %

Pour suivre et piloter la stratégie ESG, le département ISR vérifie régulièrement que les évaluations ESG, globalement et par actif, sont alignées avec les plans d'actions définis et la méthodologie adoptée. Les plans d'actions permettent d'assurer l'obtention de la note cible de 70/100, définie pour ce second cycle ISR, ou d'une progression de 20 points par rapport à la note initiale du début du cycle.

Dans la continuité de ce suivi, les investissements sont toujours évalués avant acquisition, et doivent répondre d'une note minimale d'entrée de 40/100.

## Perspectives 2025

Pour cette nouvelle année, NCap Education Santé souhaite renforcer ses actions auprès de ses parties prenantes clés. Les priorités sont d'accentuer les échanges avec les locataires, et de sensibiliser ses équipes sur les enjeux de l'ESG et du Développement Durable au sens large.

Les autres axes d'actions concernent l'amélioration en continu du parc, vis-à-vis des performances énergie-carbone-eau, et avec des composantes plus marquées sur les enjeux de résilience et de biodiversité. A ce titre, Norma Capital entreprendra des études d'identification des risques climatiques et d'impact sur la biodiversité pour tous les actifs.

## Evaluation ESG 2024

### Indicateurs de performance

Afin d'évaluer les performances énergétique et carbone des actifs sur la base de critères pertinents et objectifs, Norma Capital mobilise des benchmarks de place de référence récents. Ces derniers sont corrélés aux résultats du Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des bâtiments, publiés tous les ans par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

Par ailleurs, le label ISR Immobilier demande aux fonds qui s'inscrivent dans cette démarche volontaire de retenir certains indicateurs, obligatoires et optionnels, permettant un rapport annuel des performances atteintes.

La SCPI NCap Education Santé retient donc 13 indicateurs ESG pour son reporting annuel, dont 4 sont imposés par la démarche de label ISR, à savoir :

Pilier	Environnemental	Social	Gouvernance
<b>Obligatoire</b>	<p>2 indicateurs pour les thématiques « <b>Énergie</b> » et « <b>Emissions GES</b> » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Performance énergétique réelle (Énergie)</li> <li>• Performance carbone des actifs (Emissions GES)</li> </ul>	<p>1 indicateur pour les thématiques « <b>Mobilité</b> » ou « <b>Santé/confort des occupants</b> » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibilité aux transports en commun à moins de 500 m (Mobilité)</li> </ul>	<p>1 indicateur pour la thématique « <b>Gestion de la chaîne d'approvisionnement</b> » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Engagement ESG des sous-traitants (Approvisionnement)</li> </ul>
<b>Optionnel choisi pour NCap Education Santé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation en eau (Eau)</li> <li>• Coefficient de biotope surfacique (Biodiversité)</li> <li>• Connaissance des synoptiques de fluides (Pollution)</li> <li>• Déperdition de fluides frigorigènes (Pollution)</li> <li>• Tri des déchets (Déchets)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibilité aux PMR, au moins partiellement (Santé/confort des occupants)</li> <li>• Acquisitions sans recours à la dette (Social)</li> <li>• Hébergement d'activité socialement utile (Social)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibilisation des locataires aux écogestes (Sensibilisation)</li> </ul>

## Mesure et analyse des données ESG

Les données présentées dans ce Rapport ISR de votre SCPI Ncap Education Santé proviennent des deux sources principales suivantes : les données ESG traitées par Norma Capital, la Société de Gestion de la SCPI; et les informations demandées aux locataires de la SCPI.

La méthodologie de mesure et d'analyse des indicateurs de performance a été actualisée, notamment avec la mise à jour de l'outil interne de Norma Capital « Guide méthodologique ISR/ESG ». Cette méthodologie a été appliquée à l'ensemble des évaluations ESG des actifs et leur antériorité sur le second cycle ISR. Ainsi, chaque indicateur est reporté et analysé suivant les unités permettant de positionner les actifs, les sections d'actifs et le fonds par rapport aux benchmarks de référence.

Les indicateurs énergie, carbone et eau sont mesurés et reportés au prorata de la surface utile concernée, ce sont des indicateurs surfaciques. Alors que les autres indicateurs sont mesurés et reportés au prorata de la valeur vénale des actifs concernés.

Afin de vous communiquer une information précise et transparente, la comparaison est effectuée pour chacune des typologies d'actifs que comprend le portefeuille de la SCPI Ncap Education Santé. Ceci permet d'adapter la granularité de l'analyse des performances du fonds, suivant les typologies prises en compte dans les études de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, référence de place. Néanmoins, il est à noter que les établissements d'éducation ne font pas l'objet d'une catégorie dans ce baromètre. A ce jour, les valeurs de la section Education de votre SCPI sont comparées aux références de la section Bureaux, ayant un usage de bâtiment assimilable aux centres de formations et aux crèches.

### Information à l'attention des investisseurs

En comparaison du Rapport 2023, les valeurs ESG antérieures de 2022 et 2023 ont été recalculées suivant la méthodologie corrigée, avec les données disponibles au 31 décembre de chaque année étudiée, au prorata des valeurs vénales les plus récentes, établies au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, les indicateurs transmis dans le présent rapport ISR sont basés sur les données pour l'exercice clos au 31/12/2024 de la SCPI Ncap Education Santé récupérées auprès des parties prenantes de Norma Capital jusqu'au 14 mars 2025. Des différences de valeur peuvent être observées avec les indicateurs publiés dans le Rapport annuel 2024 du fonds, qui sont basés sur les données récupérées jusqu'au 28 février 2025. Norma Capital s'efforce d'anticiper au plus tôt la compilation des données auprès de ses parties prenantes, pour vous apporter des données fiables et les plus exhaustives possibles.



Source photo : Libre de droit.

## Principales incidences négatives

Le Règlement (EU) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Disclosure » ou « SFD » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation) définit les Principales Incidences Négatives (appelées « PAI » pour Principal Adverse Impact) comme des effets négatifs, importants ou susceptibles d'être importants sur les facteurs de durabilité qui sont causés, aggravés par ou directement liés aux décisions d'investissement et aux conseils fournis par l'entité juridique. Les PAI sont donc les conséquences négatives des décisions d'investissement sur l'Environnement, le Social ou la Gouvernance (« ESG »).

Ncap Education Santé a décidé de s'efforcer de limiter les effets négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Pour cela, Ncap Education Santé met en place et suit les indicateurs correspondant aux PAI identifiés, dans la perspective de mettre en œuvre des dispositifs efficaces permettant de limiter voire réduire ceux-ci.

	Incidence négative sur la durabilité	Élément de mesure	2024	Taux de couverture <sup>9</sup>	Mesures prises, prévues et cibles	
PAI obligatoires Actifs immobiliers	<b>Combustibles fossiles</b>	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	100 %	Ncap Education Santé limitera les investissements dans des actifs hébergeant des activités liées à des combustibles fossiles.
	<b>Efficacité énergétique</b>	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (performance inférieure à RE2020 ou RT2012 -10%)	80,42 %	100 %	Ncap Education Santé entend réduire la consommation d'énergie des actifs dépassant les DPE D par la mise en place de plan d'actions.
PAI optionnels	<b>Emissions GES</b>	Empreinte carbone liée à l'énergie finale – Scope 2	Intensité d'émissions GES en tCO <sub>2</sub> éq par millions d'euros	2,26 tCO <sub>2</sub> éq/M€ investis	26 %	Ncap Education Santé déploie dans ses objectifs de travaux, le remplacement des appareils de production utilisant des combustibles fossiles à faible rendement.
	<b>Armes controversées</b>	Exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques)	Part des actifs exposés à des armes controversées	0 %	100 %	Ncap Education Santé exclut tout investissement dans des actifs exposés à des armes controversées.
	<b>Utilité sociale</b>	Activité d'utilité sociale	Part d'investissement dans des actifs immobiliers dont l'activité est d'utilité sociale	100 %	100 %	Ncap Education Santé exclut tout investissement qui ne contribue pas à une activité relative à la promotion de la cohésion sociale, l'insertion à l'emploi, promotion d'énergies renouvelables, entraide sociale, santé, bien-être et petite enfance, à l'éducation

Source : Données de la SCPI Ncap Education Santé sur l'exercice clos au 31/12/2024, traitées par Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI.

<sup>9</sup>Le périmètre considéré comporte tous les actifs hors VEFA.

# Synthèse des indicateurs de performance ESG

## Reporting du fonds 2024

Pilier	Cycle ISR n°2						
	Indicateur	2024	Taux de couverture 2024	2023	Taux de couverture 2023	2022	Taux de couverture 2022
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	91	26 %	104	53 %	112	52 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO2/m².an)	6	26 %	7	53 %	8	52 %
	Consommation eau (m3/m²)	NC <sup>10</sup>	0 %	1,53	40 %	1,00	62 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	21	61 %	21	76 %	21	88 %
	Connaissance des synoptiques de fluides (%)	NC	0 %	NC	0 %	NC	0 %
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	NC	0 %	NC	0 %	NC	0 %
	Tri des déchets (%)	14	100 %	17	100 %	23	100 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR (au moins partiellement) (%)	82	100 %	56	100 %	82	100 %
	Part des actifs acquis sans recours à la dette (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
G	Part des actifs avec au moins un sous-traitant disposant d'un engagement ESG (%)	0	100 %	0	100 %	0	100 %
	Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
<b>Note ESG</b>	<b>59</b>	<b>100 %</b>	<b>60</b>	<b>100 %</b>	<b>61</b>	<b>100 %</b>	

Source : Données de la SCPI NCap Education Santé sur l'exercice clos au 31/12/2024, traitées par Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI.

En 2024, les données permettant d'établir les indicateurs de consommation d'eau, de connaissance des synoptiques de fluides et de déperdition de fluides frigorigènes n'ont pas été récupérées en date de rédaction du présent document. Pour anticiper la collecte de données et fiabiliser les indicateurs de performance ESG, Norma Capital s'efforce d'être proactif dans les échanges avec toutes ses parties prenantes. Notamment, les communications sur les enjeux ESG auprès des syndicats de copropriété seront plus régulières à partir de 2025.

<sup>9</sup>Le périmètre considéré comporte tous les actifs hors VEFA.

## Reporting bureaux 2024

Pilier	Cycle ISR n°2						
	Indicateur	2024	Taux de couverture 2024	2023	Taux de couverture 2023	2022	Taux de couverture 2022
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	70 [OID 2024 : 130]	37 %	73 [OID 2023 : 134]	56 %	73 [OID 2022 : 146]	47 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO2/m².an)	4 [OID 2024 : 11]	37 %	5 [OID 2023 : 11]	56 %	5 [OID 2022 : 12]	47 %
	Consommation eau (m3/m²)	NC [OID 2024 : 0,34]	0 %	0,11 [OID 2023 : 0,32]	36 %	0,22 [OID 2022 : 0,35]	63 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	19	81 %	19	81 %	19	83 %
	Connaissance des synoptiques de fluides (%)	NC <sup>10</sup>	0 %	NC	0 %	NC	0 %
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	NC	0 %	NC	0 %	NC	0 %
	Tri des déchets (%)	29	100 %	29	100 %	34	100 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR (au moins partiellement) (%)	90	100 %	55	100 %	100	100 %
	Part des actifs acquis sans recours à la dette (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
G	Part des actifs avec au moins un sous-traitant disposant d'un engagement ESG (%)	0	100 %	0	100 %	0	100 %
	Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
<b>Note ESG</b>	<b>59</b>	<b>100 %</b>	<b>61</b>	<b>100 %</b>	<b>62</b>	<b>100 %</b>	

Source : Données de la SCPI NCap Education Santé sur l'exercice clos au 31/12/2024, traitées par Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI.

<sup>10</sup>NC : Non connu. <sup>11</sup>Partiellement accessible aux PMR signifie que l'immeuble dispose d'au moins un dispositif d'accueil des Personnes à Mobilité Réduite.

## Reporting commerce 2024

Pilier	Cycle ISR n°2						
	Indicateur	2024	Taux de couverture 2024	2023	Taux de couverture 2023	2022	Taux de couverture 2022
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	113 [OID 2024 : 160]	10 %	138 [OID 2023 : 140]	33 %	126 [OID 2022 : 131]	55 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO2/m².an)	7 [OID 2024 : 18]	10 %	13 [OID 2023 : 13]	33 %	11 [OID 2022 : 12]	55 %
	Consommation eau (m3/m²)	NC [OID 2024 : 0,59]	0 %	1,09 [OID 2023 : 0,52]	30 %	0,94	56 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	21	45 %	21	77 %	23	93 %
	Connaissance des synoptiques de fluides (%)	NC	0 %	NC <sup>10</sup>	0 %	NC	0 %
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	NC	0 %	NC	0 %	NC	0 %
	Tri des déchets (%)	0	100 %	0	100 %	0	100 %
	S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100	100 %	100	100 %	100
Part des immeubles accessibles aux PMR (au moins partiellement) (%)		70	100 %	44	100 %	34	100 %
S	Part des actifs acquis sans recours à la dette (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
G	Part des actifs avec au moins un sous-traitant disposant d'un engagement ESG (%)	0	100 %	0	100 %	0	100 %
	Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	99	100 %	100	100 %	100	100 %
Note ESG		58	100 %	57	100 %	56	100 %

Source : Données de la SCPI NCap Education Santé sur l'exercice clos au 31/12/2024, traitées par Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI.

## Reporting santé 2024

Pilier	Cycle ISR n°2						
	Indicateur	2024	Taux de couverture 2024	2023	Taux de couverture 2023	2022	Taux de couverture 2022
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	272 [OID 2024 : 170]	64 %	254 [OID 2023 : 195]	100 %	244 [OID 2022 : 197]	100 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO2/m².an)	17 [OID 2024 : 24]	64%	16 [OID 2023 : 36]	100 %	16 [OID 2022 : 38]	100 %
	Consommation eau (m3/m²)	NC [OID 2024 : 1,35]	0 %	16,08	40 %	15,52	62 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	23	100 %	23	100 %	23	100 %
	Connaissance des synoptiques de fluides (%)	NC	0 %	NC	0 %	NC	0 %
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	NC	0 %	NC	0 %	NC	0 %
	Tri des déchets (%)	0	100 %	0	100 %	0	100 %
	S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100	100 %	100	100 %	100
Part des immeubles accessibles aux PMR (au moins partiellement) (%)		100	100 %	100	100 %	100	100 %
S	Part des actifs acquis sans recours à la dette (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
G	Part des actifs avec au moins un sous-traitant disposant d'un engagement ESG (%)	0	100 %	0	100 %	0	100 %
	Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
Note ESG		62	100 %	64	100 %	64	100 %

Source : Données de la SCPI NCap Education Santé sur l'exercice clos au 31/12/2024, traitées par Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI.

Pilier	Cycle ISR n°2						
	Indicateur	2024	Taux de couverture 2024	2023	Taux de couverture 2023	2022	Taux de couverture 2022
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	89 [OID 2024 Bureaux : 130]	78 %	147 [OID 2023 Bureaux : 134]	100 %	444 [OID 2022 Bureaux : 146]	100 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO2/m².an)	6 [OID 2024 Bureaux : 11]	78%	9 [OID 2023 Bureaux : 11]	100 %	25 [OID 2022 Bureaux : 12]	100 %
	Consommation eau (m3/m²)	NC [OID 2024 Bureaux : 0,34]	0 %	0,19 [OID 2023 Bureaux : 0,32]	100 %	0,24 [OID 2024 Bureaux : 0,35]	100 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	27	24 %	27	24 %	27	100 %
E	Connaissance des synoptiques de fluides (%)	NC	0 %	NC	0 %	NC	0 %
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	NC	0 %	NC	0 %	NC	0 %
	Tri des déchets (%)	24	100 %	24	100 %	100	100 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR (au moins partiellement) (%)	100	100 %	76	100 %	100	100 %
	Part des actifs acquis sans recours à la dette (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
G	Part des actifs avec au moins un sous-traitant disposant d'un engagement ESG (%)	0	100 %	0	100 %	0	100 %
	Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	100	100 %	100	100 %	100	100 %
<b>Note ESG</b>	<b>64</b>	<b>100 %</b>	<b>63</b>	<b>100 %</b>	<b>60</b>	<b>100 %</b>	

Source : Données de la SCPI NCap Education Santé sur l'exercice clos au 31/12/2024, traitées par Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI.

## Comparaison au benchmark de place

Les valeurs de référence ci-dessous sont issues du benchmark du Baromètre de l'OID, édition 2024, pour chaque typologie d'usage. Celles-ci sont exprimées dans les mêmes unités que les indicateurs de performance ESG.

Ainsi, les valeurs de comparaison sont les suivantes :

Typologie d'usage	Performance Energie (kWhEF/m².an)	Energie BPE OID 2024 (kWhEF/m².an)	Performance carbone (kgéqCO2/m².an)	Carbone BPE OID 2024 (kgéqCO2/m².an)
Bureaux	70	130	4	11
Commerces	113	160	7	18
Santé	272	170	17	24
Éducation	89	130	6	11
<b>TOTAL estimé au prorata de la répartition en valeur vénale de chaque typologie</b>	<b>91</b>	<b>146</b>	<b>6</b>	<b>15</b>

Par ces comparaisons, il est constaté une surperformance sur les indicateurs de performance énergétique et de performance carbone, avec les données récupérées. Ces surperformances peuvent être expliquées par la qualité des dernières acquisitions réalisées, le type d'énergie utilisé et la vigilance des parties prenantes sensibilisées à la démarche ESG de NCap Education Santé et à leur propre politique RSE.

Par ailleurs, ces deux indicateurs se sont améliorés entre 2023 et 2024. Ainsi, deux indicateurs ESG suivent une progression. Cependant, le taux de couverture doit être amélioré pour assurer la complétude des données. NCap Education Santé s'efforce d'améliorer les autres indicateurs ESG, en ligne avec la charte d'investissement ISR de la SCPI.

Source : Données de la SCPI NCap Education Santé sur l'exercice clos au 31/12/2024, traitées par Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI.



Source photo : Libre de droit.

# Indicateurs de performance

Depuis 2020, l'ensemble des actifs composant votre SCPI fait l'objet d'un suivi des performances extra-financières. Ce suivi permet également de mieux appréhender la bonne mise en œuvre de la stratégie ou de définir les axes d'amélioration prioritaires pour l'année à venir.

## Indicateurs environnementaux

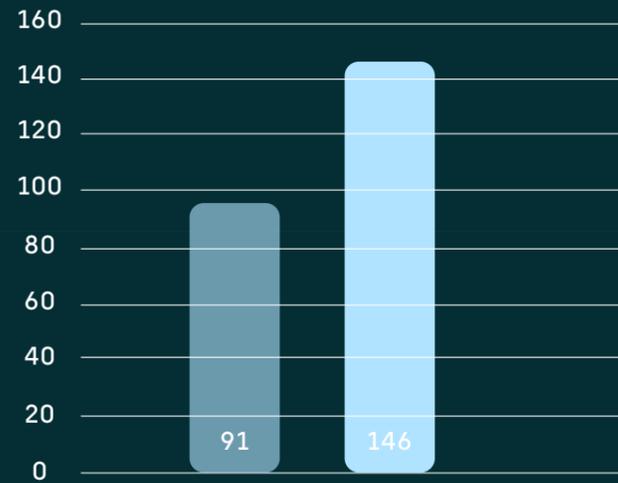
### Performance énergétique

En 2024, prenant en compte les typologies d'actifs de la SCPI – Bureaux, Commerce et les catégories Santé et Environnement – la consommation énergétique moyenne globale (exprimée en kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an) est en-deçà du benchmark calculé suivant les résultats issus du baromètre annuel de l'OID : **la performance énergétique moyenne du portefeuille est évaluée à 91 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an en 2024**. Cette donnée correspondant à un reporting sur 26% de couverture en surface. Cette baisse de données est majoritairement due à l'achèvement de mandat de récupération des données de consommation des partis privatives courant 2024. Le délai de renouvellement de ces mandats auprès des parties prenantes impacte directement la disponibilité de la donnée et donc du taux de couverture. Norma Capital a intégré dans ses process la demande systématique d'un mandat de récupération des données de consommations à chaque nouveau bail et/ou acquisition.



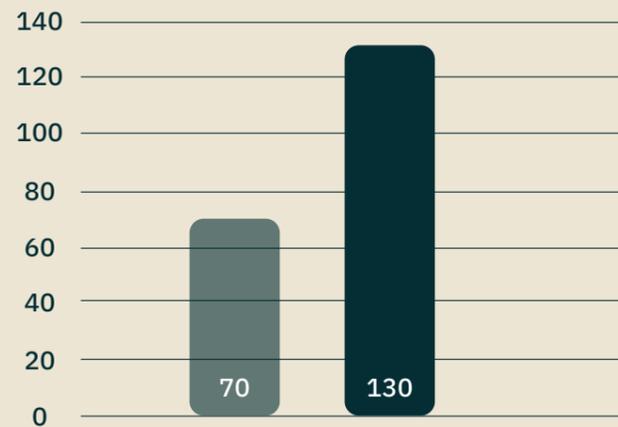
### Performance énergétique réelle 2024 (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

■ SCPI NCap Education Santé  
■ Baromètre OID 2024



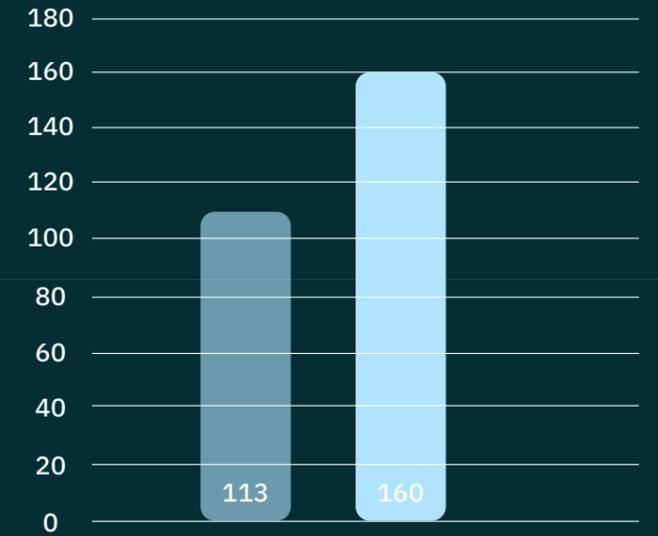
### Performance énergétique réelle 2024 Bureaux (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

■ SCPI NCap Education Santé  
■ Baromètre OID 2024



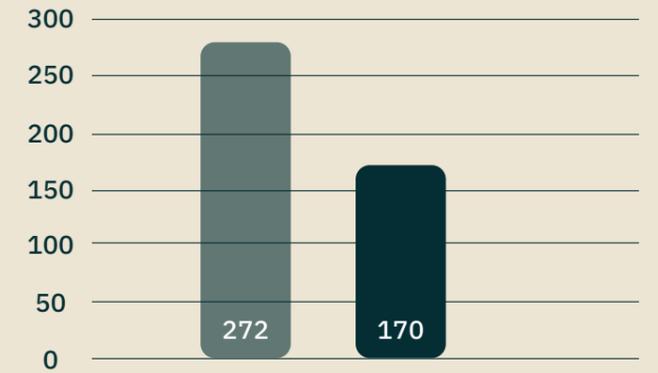
### Performance énergétique réelle 2024 Commerce (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

■ SCPI NCap Education Santé  
■ Baromètre OID 2024



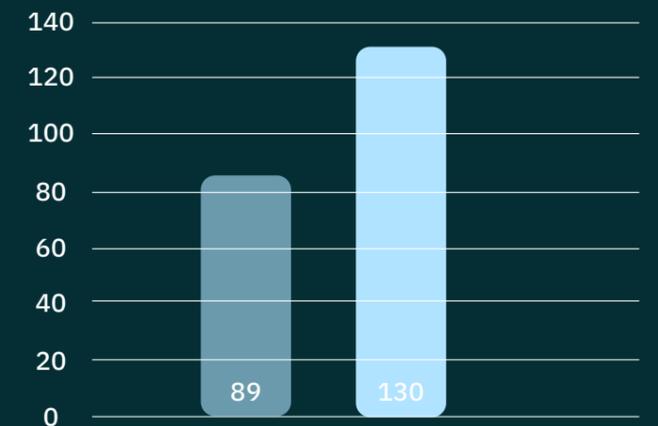
### Performance énergétique réelle 2024 Santé (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

■ SCPI NCap Education Santé  
■ Baromètre OID 2024



### Performance énergétique réelle 2024 Education (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

■ SCPI NCap Education Santé  
■ Baromètre OID 2024 - Bureaux



Source : Données de la SCPI NCap Education Santé sur l'exercice clos au 31/12/2024, traitées par Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI

Ncap Education Santé réalise annuellement des campagnes de collecte d'information, en proposant aux locataires de partager par mandat leurs données de consommations au niveau de leurs compteurs énergétiques. Cette solution permet d'assurer une fiabilité sur la donnée reportée directement auprès des fournisseurs d'énergie. Sans mandat, les consommations énergétiques sont demandées aux syndicats de copropriété pour compléter la collecte des données énergétiques, bases de données essentielles pour réaliser des actions d'économie d'énergie par la suite.

### Emissions carbone

La performance environnementale (émission équivalent CO2) moyenne du fonds s'établit à 6 kgCO2eq/m² en 2024 pour un suivi réalisé sur 26% de la surface du patrimoine. Ainsi, les émissions de gaz à effet de serre du parc suivi sont équivalentes aux résultats 2023 (moyenne surfacique de 7 kgCO2/m².an).

Cette valeur prend en compte le SCOPE 2 (consommations disponibles d'électricité et de gaz parties communes et privatives des immeubles) hors déperdition des fluides frigorigènes des installations de climatisation. L'objectif pour cet indicateur est de maintenir un mix énergétique faiblement émissif en équivalent CO2 et des réflexions sont menées sur des sujets d'autoconsommation photovoltaïque ou d'achat d'énergies d'origine renouvelables. Parallèlement, Norma Capital continue de renforcer son action auprès des occupants afin de collecter les données relatives aux pertes de fluides frigorigènes qui sont encore difficiles à obtenir

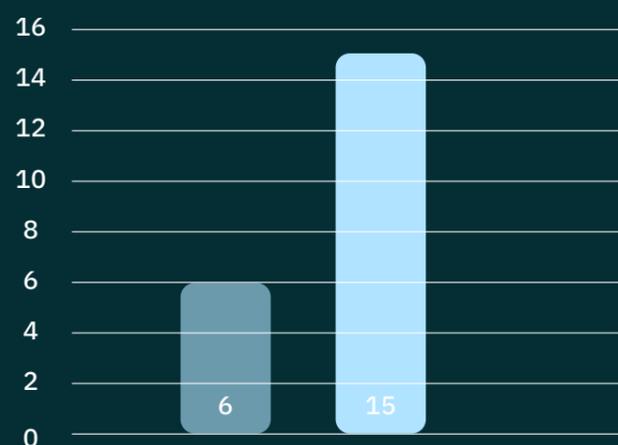


### Performance carbone des actifs 2024 Bureaux (kgéqCO2/m².an)



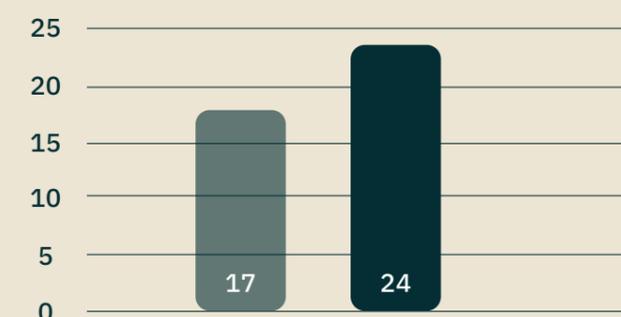
■ SCPI NCap Education Santé  
■ Baromètre OID 2024

### Performance carbone des actifs 2024 (kgéqCO2/m².an)



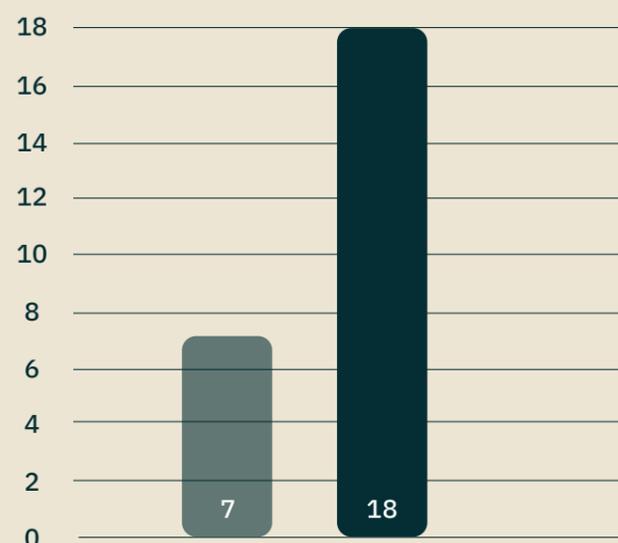
■ SCPI NCap Education Santé  
■ Baromètre OID 2024

### Performance carbone des actifs 2024 Santé (kgéqCO2/m².an)



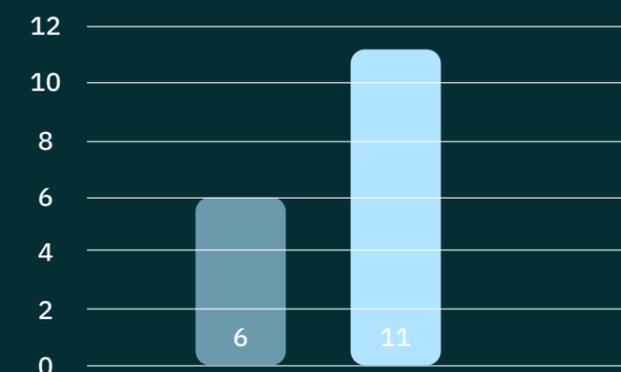
■ SCPI NCap Education Santé  
■ Baromètre OID 2024

### Performance carbone des actifs 2024 Commerce (kgéqCO2/m².an)



■ SCPI NCap Education Santé  
■ Baromètre OID 2024

### Performance carbone des actifs 2024 Education (kgéqCO2/m².an)



■ SCPI NCap Education Santé  
■ Baromètre OID 2024

Source : Données de la SCPI NCap Education Santé sur l'exercice clos au 31/12/2024, traitées par Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI.

En 2024, pour les typologies Bureaux, Commerce, Santé et Education, les émissions de gaz à effet de serre moyennes sont respectivement de 4 ; 7 ; 17 et 6 kgCO2eq/m². Toutes sont en-deçà des benchmarks de place de référence retenus par Norma Capital (Baromètres annuels de l'OID).

Les actions réalisées par NCap Education Santé sur la performance énergétique impactent directement la performance carbone, liées à l'énergie. Les actions de sensibilisation et de communication auprès de toutes ses parties prenantes permettent à NCap Education Santé d'améliorer la complétude des données.

## Consommations en eau

Les consommations d'eau des bâtiments sont en cours de récupération en date de rédaction du présent rapport. En 2025, la consolidation des données au travers du partage d'informations avec les locataires et les syndicats de copropriété permettra d'établir une analyse plus complète des consommations d'eau.

Par ailleurs, Norma Capital poursuit comme chaque année la sensibilisation des occupants sur les bonnes pratiques. Au cas par cas, Norma Capital incite à remplacer les équipements sanitaires par des dispositifs hydroéconomes. Des solutions de récupération des eaux pluviales pourront être étudiées.



## Biodiversité

La prise en compte de la biodiversité est un enjeu important pour cette SCPI. Les immeubles font, actuellement, l'objet d'une étude dite de Coefficient de Biotope Surfaique (CBS). Le résultat indique le pourcentage de la parcelle cadastrale qui est favorable à la biodiversité et le pourcentage qui est peu favorable. Cet outil permet de comparer l'imperméabilisation du milieu et sa capacité à héberger de la biodiversité. Au 31/12/2024, le CBS moyen calculé sur certains actifs de votre SCPI est de 21 %, avec un taux de couverture de 61% (en valeur vénale). Aujourd'hui, il n'existe pas de benchmark de comparaison mais Norma Capital participe aux groupes de travail, notamment de l'OID pour renforcer les moyens de valoriser et évaluer la biodiversité en milieu urbain.

Norma Capital prévoit de continuer à réaliser les études de coefficient de biotope surfaique pour améliorer la maîtrise du potentiel écologique du patrimoine. Des actions de protection et de renforcement de la biodiversité seront alors étudiées suivant le potentiel analysé.



## Connaissance des synoptiques de fluides

La connaissance détaillée des types de fluides et de leur répartition dans les bâtiments est un enjeu primordial pour la maîtrise des données et pour identifier des actions pertinentes sur le parc immobilier. Néanmoins, à ce jour, il reste difficile de récupérer cette information sur les immeubles. En 2024, aucun synoptique n'a été récupéré sur les immeubles en gestion. A partir de 2025, Norma Capital compte sensibiliser davantage les syndicats de copropriété à ce sujet pour pouvoir être plus proactif dans les choix et sélection de solutions énergétiques.



## Déperdition de fluides frigorigènes

Les équipements dotés de fluides frigorigènes sont suivis par une maintenance appropriée. Néanmoins, la remontée de données sur les volumes et poids de déperdition éventuelle de ces fluides n'a pas été effective en 2024. Dans le cadre de ses préoccupations environnementales, à partir de 2025, Norma Capital compte sensibiliser davantage les syndicats de copropriété à ce sujet pour réduire les risques de pollution, les risques sanitaires et l'impact du parc sous gestion sur l'environnement.



## Tri des déchets

La gestion des déchets est un axe primordial des enjeux environnementaux. Au-delà des bénéfices que cela apporte sur les plans écologique et financier, il s'agit également d'un dispositif à portée citoyenne. Le tri est une pratique et une habitude que chaque personne peut étendre à sa vie quotidienne. Sur la base des preuves récupérées sur l'ensemble des immeubles, il a été observé que 14% présentent un local avec tri des déchets. A partir de 2025, Norma Capital va investiguer davantage sur les immeubles pour connaître les usages des locataires, et les prestations de traitement des déchets d'activités dont ils pourraient bénéficier.



## Indicateurs sociaux

### Proximité des transports en commun

La majorité des immeubles du fonds est située au sein de grandes agglomérations françaises principalement en centre-ville européens. En 2024, 100% des immeubles en valeur sont situés à moins de 500 mètres d'un moyen de transports en communs. Cette valeur est amenée à évoluer dans le temps en fonction de la densification du maillage en transports en commun des agglomérations françaises.

Sont répertoriés sur chaque actif les dispositifs facilitant l'accès en transports en commun, mais aussi en vélo. Les locaux vélos, douches, vestiaires et autres dispositifs de rack à vélos sur site ou à proximité permettent de valoriser la performance du pilier S du fonds.



### Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

L'accès pour tous aux immeubles est un axe de travail de la SCPI NCap Education Santé dans le cadre de sa démarche ESG. En 2024, sur base des données disponibles, 82% des bâtiments présentent au moins un dispositif permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Depuis la labellisation ISR de la SCPI, la Société de Gestion s'efforce de porter une importance grandissante à cette question en phase acquisition et identifie, au fur et à mesure de la gestion, les actions qui peuvent être entreprises avec les locataires ou les syndicats de copropriété pour améliorer l'accès des bâtiments au plus grand nombre. Des réflexions avec des associations sont en cours pour améliorer cet axe.



### Acquisitions sans recours à la dette

Inscrit dans sa charte éthique et d'investissement, ainsi que dans la Note d'information, le principe de recours à l'endettement dans le cadre de ses investissements est exclu par la SCPI NCap Education Santé. Ainsi, 100% des actifs acquis n'ont pas eu recours à la dette. Autrement dit, les investissements sont réalisés sans avoir recours à un prêt.



### Hébergement d'activités socialement utiles

L'acquisition de bâtiments favorisant les activités à utilité sociale ou promouvant celle-ci, telles que la santé, l'éducation, l'emploi, l'environnement, l'énergie, le bien-être, la petite enfance, est intrinsèque à la création et à la gestion de cette SCPI. Ainsi 100% des actifs hébergent une activité socialement utile, telle que décrite dans la charte éthique et d'investissement et la Note d'information



## Indicateurs de gouvernance

### Engagement ESG des sous-traitants

L'ensemble des actifs étant gérés majoritairement par des syndics de copropriété, peu d'occasions se sont présentées pour engager des sous-traitants dans la démarche ESG de NCap Education Santé. En 2024, aucune clause ESG n'a été recensée lors des évaluations ESG. Néanmoins, Norma Capital souhaite mener une sensibilisation auprès de ses acteurs partenaires.



### Sensibilisation des locataires aux écogestes

Comme chaque année, en décembre 2024, une campagne de communication est transmise aux locataires de Norma Capital pour leur représenter le Guide de bonnes pratiques développé, et leur demander de partager les données extra-financières qui sont à leur main. Le Guide de bonnes pratiques, créé en 2021, comporte les éco-gestes du quotidien, ainsi que les recommandations d'utilisation du bâtiment.



Le Guide est disponible en libre accès sur le site internet de Norma Capital.

Pour 2025, Norma Capital souhaite développer cet axe de sensibilisation des locataires pour embarquer toutes les parties prenantes au cœur des actions d'amélioration et de valorisation du patrimoine.

## Focus Engagement des parties prenantes

Les parties prenantes clés de la SCPI NCap Education Santé sont les acteurs qui permettent au fonds d'atteindre ses objectifs ESG. La mobilisation de tous les acteurs, qu'ils soient locataires, prestataires ou collaborateurs, est un gage de confiance et de partenariat dans la poursuite commune d'amélioration de la performance ESG.

### Les locataires

Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques (en %)	92 %
Part des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction (en %)	92 %
Part des locataires ayant reçu un annuaire d'entreprises, associations ou partenaires locaux agissant dans l'Economie Sociale et Solidaire (en %)	62 %
Part des baux avec une annexe environnementale (en %)	6 %
Part des locataires disposant d'une politique RSE (en %)	35 %

### Les fournisseurs et prestataires de services

Part des contrats des fournisseurs et prestataires de rang 1 avec une clause ESG	100 %
Part des prestataires de rang 1 disposant d'une politique RSE	67 %

Concernant les fournisseurs et prestataires de services, Norma Capital souhaite avancer rapidement sur la contractualisation ESG généralisée.

### Les collaborateurs de Norma Capital

Part des collaborateurs inscrits à la certification AMF Finance Durable	5 / 29 ETP <sup>12</sup>
---	--------------------------

Source : Données de la SCPI NCap Education Santé sur l'exercice clos au 31/12/2024, traitées par Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI

# Focus patrimoine

Convaincue que la transparence est la clé d'une démarche ISR aboutie et qui génère la confiance de tous, Norma Capital s'engage, encore cette année, à publier les notes ESG de l'ensemble de ses immeubles sous gestion.

Cette année, Norma Capital publie également les notes ESG des actifs les plus importants en valeur vénale, les 5 actifs les plus performants (note ESG la plus élevée), les 5 actifs les moins performants (note ESG la plus faible).

Ce rapport présentera donc 45 actifs immobiliers (hors VEFA). La part des VEFA représente 9% de la valeur vénale totale, soit inférieure au seuil de tolérance de 10% dédiée aux actifs acquis récemment.

## 5 actifs les plus performants en note ESG

5 actifs avec la note ESG la plus élevée	Valeur vénale	Note 2024	Note cible
CROIX	1 500 000 €	70	80
NICE	2 660 000 €	67	80
RENNES VIAUD	3 600 000 €	66	78
RENNES LONGCHAMPS	1 940 000 €	65	74
LYON 2 <sup>ème</sup>	665 000 €	65	76

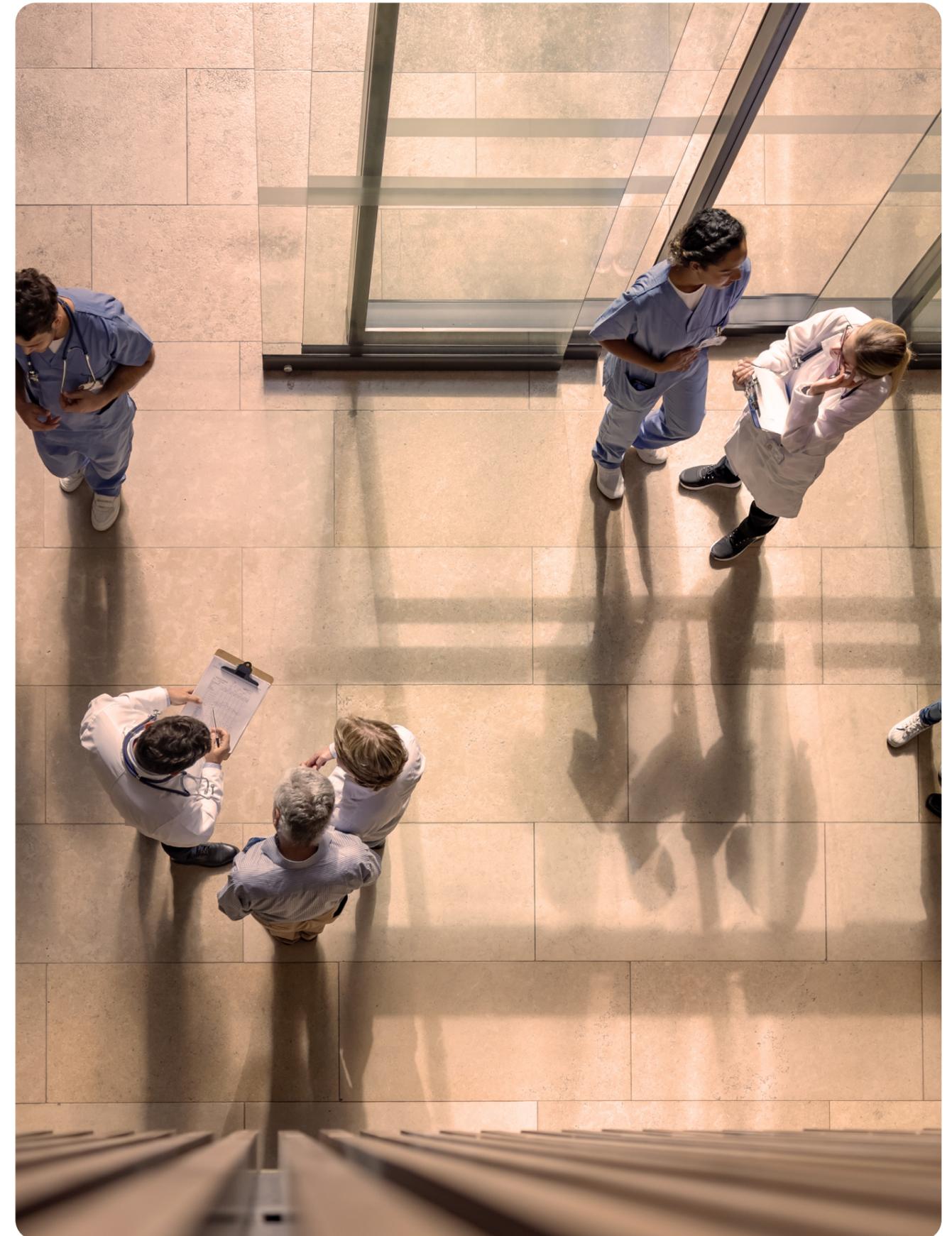
## 5 actifs les moins performants en note ESG

5 actifs avec la note ESG la moins élevée	Valeur vénale	Note 2024	Note cible
REIMS LAON	300 000 €	44	69
RUEIL-MALMAISON	2 550 000 €	48	67
AUBAGNE	780 000 €	50	70
LE BOURGET	865 000 €	50	72
LILLE BALZAC	700 000 €	51	70

## 5 actifs les plus importants en valeur vénale

5 actifs les plus importants	Valeur vénale	Note 2024	Note cible
VILLENEUVE-LA-GARENNE	3 730 000 €	56	75
REIMS	3 675 000 €	57	77
RENNES VIAUD	3 600 000 €	66	78
NICE	2 660 000 €	67	80
LIMONEST	2 600 000 €	54	70

Source : Données de la SCPI NCap Education Santé sur l'exercice clos au 31/12/2024, traitées par Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI



Source photo : Libre de droit.

# Détail des indicateurs de performance par actif

Dénomination de l'actif			Note ESG			Indicateurs Environnement				Indicateurs Social						Indicateurs Gouvernance					
Code	Dénomination	Typologie	Note initiale	Note actuelle	Note cible	E	S	G	Consommations kWhEF/m² 2024	Emissions kgéqCO2/m² 2024	Consommation Eau m3/m² 2024	CBS (%)	Connaissance des synoptiques de fluides (%)	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	Tri des déchets (%)	Transports à moins de 500m	Accessibilité d'au moins un dispositif PMR <sup>13</sup>	Part des actifs acquis sans recours à la dette (%)	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile (%)	Sous-traitant avec clause ESG	Sensibilisation des locataires
02001	SURESNES	Santé	65	64	78	8	45	11	272	17		23 %			NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02002	NANTES	Bureaux	64	54	74	2	41	11				17 %			OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02003	NOISY LE GRAND	Bureaux	62	52	74	1	40	11				12 %			NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02004	TOULOUSE ASTEN	Bureaux	62	60	70	9	38	13				57 %			NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02005	PARIS 19	Commerce	63	63	76	8	42	13				39 %			NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02006	BORDEAUX	Education	60	56	74	2	41	13				27 %			OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02007	CROIX	Bureaux	70	70	80	14	43	13	38	2		21 %			OUI	OUI	NON	OUI	OUI	NON	OUI
02008	PARIS 05	Santé	63	60	77	2	45	13				23 %			NON	OUI	NON	OUI	OUI	NON	OUI
02009	LYON 8 <sup>ème</sup>	Commerce	60	52	76	2	41	9				33 %			NON	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI
02010	REIMS	Bureaux	67	57	77	2	41	14				14 %			OUI	OUI	NON	OUI	OUI	NON	OUI
02011	CHOISY-LE-ROY	Bureaux	59	54	72	1	42	11				25 %			NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02012	MONTBONNOT	Bureaux	64	63	74	13	39	11	61	4		34 %			OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02013	PARIS MAGENTA	Commerce	61	61	75	12	40	9				29 %			NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02014	REIMS LAON	Commerce	58	44	69	2	40	2				26 %			NON	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
02015	ANTONY	Bureaux	62	64	72	9	44	11				19 %			NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
02016	BORDEAUX LAC	Bureaux	60	59	75	10	40	9	53	3					NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02017	NICE	Bureaux	67	67	80	10	45	12	88	6		12 %			NON	OUI	NON	OUI	OUI	NON	OUI
02018	RUEIL MALMAISON	Commerce	46	48	67	1	38	9				17 %			NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02019	PARIS VISTULE	Bureaux	63	61	76	9	43	9				2 %			NON	OUI	NON	OUI	OUI	NON	OUI
02020	SAINT DENIS	Commerce	62	62	76	8	43	11				1 %			NON	NON	NON	OUI	OUI	NON	OUI
02021	LIMONEST	Bureaux	51	54	70	1	41	12				3 %			NON	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI
02022	AUBAGNE	Commerce	48	50	70	1	38	11				0 %			NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02023	RENNES LONGCHAMPS	Commerce	60	65	74	9	42	14	128	13		12 %			NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02024	LIMONEST PLUG&PLAY	Bureaux	59	52	75	1	42	9							NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02025	VILLENAVE-D'ORNON	Bureaux	62	59	74	9	14	9	97	6					NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02026	AVON	Bureaux	42	53	74	0	44	9							NON	NON	NON	OUI	OUI	NON	OUI
02027	LYON 2 <sup>ème</sup>	Commerce	54	65	76	10	42	13				19 %			NON	OUI	NON	OUI	OUI	NON	OUI
02028	CHERBOURG	Bureaux	40	61	71	11	39	11				2 %			NON	NON	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02029	BRY SUR MARNE	Commerce	43	53	67	5	39	9							NON	NON	NON	OUI	OUI	NON	OUI
02030	LILLE BALZAC	Commerce	38	51	70	0	40	11							NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
02031	MARSEILLE ST PIERRE	Commerce	44	57	72	6	40	11							NON	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
02032	MARSEILLE SAKAKINI	Commerce	45	58	72	7	40	11				6 %			NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
02033	MARSEILLE PARADIS	Bureaux	40	53	74	1	41	11				2 %			NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02034	MARSEILLE 4 SEPTEMBRE	Commerce	49	61	75	7	43	11				15 %			NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
02035	AVIGNON	Commerce	51	62	77	9	42	11				17 %			NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
02036	TOULON	Commerce	46	59	74	9	39	11							NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
02037	BAGNOLET	Commerce	47	60	77	7	42	11				2 %			NON	OUI	NON	OUI	OUI	NON	OUI
02038	RENNES VIAUD	Education	52	66	78	11	42	13	89	6		0 %			NON	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
02042	VILLENEUVE LA GARENNE	Commerce	45	56	75	0	74	9							NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
02043	AUBERVILLIERS	Commerce	48	63	76	8	42	13							NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
02044	LE BOURGET	Commerce	37	50	72	0	39	11							NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
4001	BURGOS (ESP)	Commerce	52	62	75	7	44	11							NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
4002	VALENCIA (ESP)	Commerce	51	60	73	5	44	11							NON	OUI	NON	OUI	OUI	NON	OUI
4003	ALICANTE (ESP)	Commerce	53	62	74	7	44	11							NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
4004	VALLADOLID (ESP)	Commerce	51	60	73	7	42	11							NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI

Source : Données de la SCPI NCap Continent sur l'exercice clos au 31/12/2024, traitées par Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI

# Votre Société de Gestion Norma Capital, un acteur engagé pour améliorer la performance ESG

Norma Capital créée, 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 de l'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 alors dans un temps long, tout comme l'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 (Environnementale, Sociale et de Gouvernance).

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 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.

## Adhérent des organismes de place



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 la Commission Juridique et la Commission ISR, deux 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.

# Annexe : Grille ESG de votre SCPI

La notation ESG de la SCPI Ncap Education Santé est déclinée en 27 critères, pondérés selon les enjeux et les priorités données aux actions d'amélioration. Le pilier E représente 30%, le pilier S, 50%, et le pilier G, 20%.

		Nombre de points Max.	Pondération totale	Pondération par pilier
<b>ENVIRONNEMENT</b>		<b>30</b>	<b>30 %</b>	<b>100 %</b>
E1	Performance énergétique	7	7 %	23 %
E2	Performance carbone	7	7 %	23 %
E3	Eau	3	3 %	10 %
E4	Tri des déchets	1	1 %	3 %
E5	Certification	0	0 %	0 %
E6	Biodiversité	7	7 %	23 %
E7	Photovoltaïque	0	0 %	0 %
E8	Énergie renouvelable	3	3 %	10 %
E9	Système de gestion du bâtiment	2	2 %	8 %
<b>SOCIAL/SOCIÉTAL</b>		<b>50</b>	<b>50 %</b>	<b>100 %</b>
S1	Restauration	3	3 %	6 %
S2	Services	4	4 %	8 %
S3	Utilité sociale	15	15 %	30 %
S4	Espace détente	2	2 %	4 %
S5	Proximité des transports en commun	5	5 %	10 %
S6	Facilité d'accès aux cyclistes	4	4 %	8 %
S5	Borne de recharge pour véhicules électriques	0	0 %	0 %
S8	Connectivité numérique du bâtiment	0	0 %	0 %
S9	Pôle de compétence ou d'excellence	0	0 %	0 %
S10	Insertion par l'emploi	4	4 %	8 %
S11	Accès à un espace vert	2	2 %	4 %
S12	Accessibilité PMR	3	3 %	6 %
S13	Effet de levier	8	8 %	16 %
<b>GOVERNANCE</b>		<b>20</b>	<b>20 %</b>	<b>100 %</b>
G1	Guide de bonnes pratiques	2	2 %	10 %
G2	Sensibilisation	3	3 %	15 %
G3	Engagement des sous-traitants	3	3 %	15 %
G4	Chantier responsable	2	2 %	10 %
G5	Résilience au changement climatique	2	2 %	10 %
G6	Engagement des locataires	2	2 %	10 %
G7	Satisfaction client	2	2 %	10 %
G8	Plateforme d'échange	0	0 %	0 %
G9	Emploi local	1	1 %	5 %
G10	Transparence ESG	2	2 %	10 %
G11	Annexes environnementales	1	1 %	5 %

Source : Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI Ncap Education Santé

## Lexique

**ISR** : Investissement Socialement Responsable.

**ESG** : Environnement, Social et Gouvernance.

**Note initiale** : Note attribuée à l'actif au début du cycle ISR, si l'actif est acquis depuis plus de 3 ans, ou lors de son acquisition.

**Note actuelle** : Note atteinte lors de l'évaluation au 31 décembre de l'année concernée.

**Note cible** : Note à atteindre grâce au plan d'actions ESG de l'actif.

**Note maximum** : Note maximum du barème de la grille ESG.



### 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

normacapital-isr@normacapital.fr

www.normacapital.fr