RAPPORT ISR 2024

Date de l'édition
juin 2025

Société Civile de Placement Immobilier
à Capital Variable

Label ISR
INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

NCap Régions
Anciennement
Vendôme Régions



Source photo : Saint-André-lez-Lille - Dalkia - Photo propriété de Norma Capital.

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° 811 849 231
Visa AMF n°18-04 en date du 29 mars 2018 (la « Société »)

NCap Régions
Anciennement Vendôme Régions

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

SOMMAIRE

Edito 4

SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) en bref 5

Patrimoine de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 5
Evaluation ESG du patrimoine 6
Evolution de la notation ESG de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 6
Récompenses & Distinctions 7

Actualités Finance Responsable 7

Contexte réglementaire 7
Label ISR Immobilier 8

Epargne dynamique et régionale 8

Suivi de la stratégie ESG 8
Perspectives 2025 9

Evaluation ESG 2024 10

Indicateurs de performance 10
Mesure et analyse des données ESG 10
Principales incidences négatives 11
Synthèse des indicateurs de performance ESG 12
Comparaison au benchmark de place 16

Indicateurs de performance 17

Indicateurs environnementaux 17
Indicateurs sociaux 22
Indicateurs de gouvernance 23

Exemples d'actions 24

Focus Engagement des parties prenantes 25

Focus patrimoine 26

5 actifs les plus performants en note ESG 26
5 actifs les moins performants en note ESG 26
5 actifs les plus importants en valeur vénale 26

Détail des indicateurs de performance par actif 28

Norma Capital, acteur engagé pour améliorer la performance ESG 34

Annexe : Grille ESG de votre SCPI 36

Lexique 36

Edito

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 dans 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) ayant changé de dénomination en mai 2025 pour renforcer la cohérence de la gamme SCPI gérée par Norma Capital, et labellisée ISR depuis 2021, propose un portefeuille diversifié, avec des actifs inscrits au cœur de territoires animés par d'importantes dynamiques de transformation urbaine et de développement.

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) se caractérise par une gestion ESG de votre patrimoine.
En effet, en adoptant une stratégie d'investissement « Best in Progress », NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) œuvre pour l'amélioration continue des performances énergétiques et environnementales, la préservation de la biodiversité et l'adaptation des immeubles aux risques induits par le changement climatique. 2024 a été une année charnière dans la stratégie ISR de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), qui a renouvelé sa labellisation ISR NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) et qui entame un nouveau cycle de trois ans.

Le rapport ISR 2024 que nous avons le plaisir de vous présenter le résultat des actions entreprises par les équipes de Norma Capital et ses partenaires sur les immeubles compris dans le portefeuille NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) au 31 décembre 2024, ainsi que les perspectives d'amélioration de notre approche.

Bonne lecture,

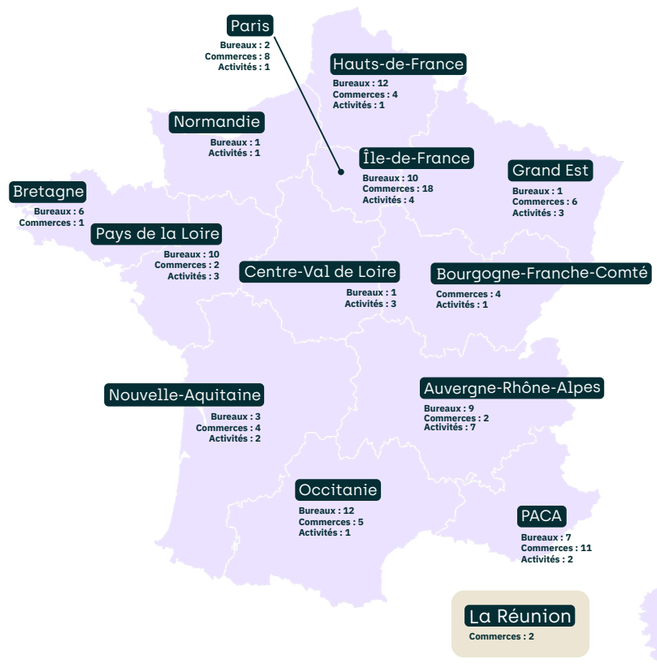
Faïz Hebbadj

SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) en bref[1]

161	433	431 656 m²
Nombre d'immeubles (hors VEFA)	Nombre de locataires[2]	Surface utile totale

Patrimoine de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)

Répartition typologique et géographique du patrimoine[3]



55 %	**Bureaux**
32 %	**Commerce**
13 %	**Activités**

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) a une stratégie d'investissement diversifiée, c'est-à-dire qu'elle investit dans de l'immobilier d'entreprise diversifié : actifs de bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et d'activités, au sein des métropoles régionales françaises afin de participer au dynamisme économique national.

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Auvergne-Rhône-Alpes	11 %	11 %
Bourgogne-Franche-Comté	3 %	2 %
Bretagne	3 %	4 %
Centre-Val de Loire	1 %	3 %
Grand Est	4 %	6 %
Hauts-de-France	10 %	10 %
Île-de-France	27 %	19 %
La Réunion	2 %	1 %
Normandie	1 %	2 %
Nouvelle-Aquitaine	3 %	5 %
Occitanie	11 %	12 %
PACA	16 %	13 %
Pays de la Loire	8 %	12 %

[1]Source : Norma Capital au 31/12/2024. [2]Locataires : nombre de baux en cours au 31/12/2024. [3]VEFA incluses.

Evaluation ESG du patrimoine

Note ESG 2024[5]

41/100

Taux de couverture

100% ont une évaluation ESG[4]

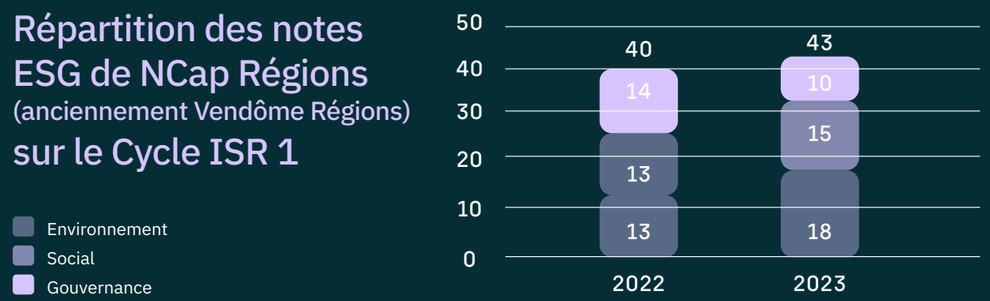
Evaluation de la notation ESG de la SCPI NCap Régions
(anciennement Vendôme Régions)

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.

Les notes ESG de la SCPI peuvent être comparées dans chaque cycle. De ce fait, le second cycle ISR démarrant en 2024 sur les données de 2023, seules les notes 2023 et 2024 peuvent être comparées dans le présent rapport. Pour information, les notes ESG du cycle ISR précédent pour les années 2022 et 2023 ont été reportées.

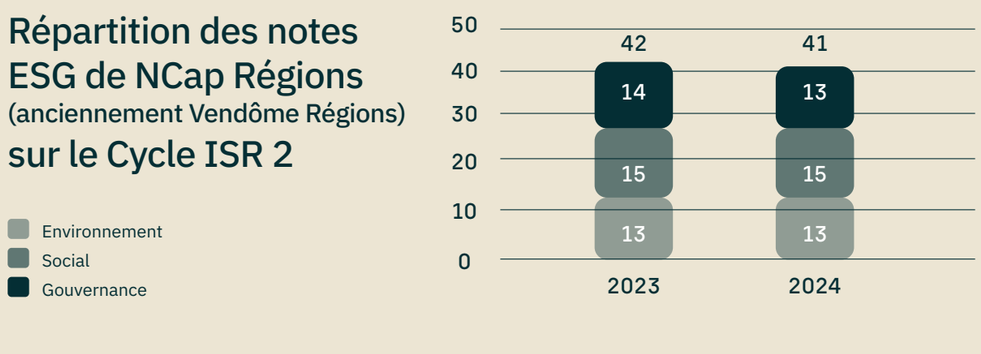
Cycle ISR 1

Répartition des notes ESG de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur le Cycle ISR 1



Cycle ISR 2

Répartition des notes ESG de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur le Cycle ISR 2



[4]Note globale 2024 des actifs de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), établie au prorata de leurs valeurs vénales, avec les données récupérées jusqu'au 14 mars 2025. [5]Seules les VEFA sont exclues de l'évaluation ESG.

Récompenses & Distinctions

VP 2023 :
Meilleure SCPI à capital variable - Diversifiée
(actifs supérieur à 500 M€)

Top d'OR 2023 :
Relation associés

Top d'OR 2023 :
Grand Prix du Jury

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[6] 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[7]. Par ailleurs, en matière de biodiversité, les sols bâtis ou revêtus par des infrastructures routières représentent 44% des espaces artificialisés sur le territoire français[8]. 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) sur le site internet de Norma Capital.

Contexte règlementaire

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.

[6]La Finance Responsable recouvre l'ensemble des initiatives et réglementations visant à favoriser le financement de projets ou d'investissements dits socialement responsables (ISR). [7]Source : Format Secten – Citepa, 2023. [8]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 Régions (anciennement Vendôme Régions).

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[9].

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 NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), labellisée depuis 2021, a fait partie de ces fonds dont le label ISR a été renouvelé. Les nouvelles ambitions de la stratégie ISR s'orientent vers la résilience du patrimoine face au changement climatique, ainsi que la protection et l'amélioration de la biodiversité.

Epargne dynamique et régionale

Locale et diversifiée : voici la conviction qui a conduit votre Société de Gestion à créer la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) **en 2015.**

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) investit dans de l'immobilier diversifié en bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts logistiques, dans les grandes régions de France. La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) souhaite ainsi proposer aux épargnants un fonds qui respecte les principes de l'ISR appliqués aux territoires, et notamment sur les points spécifiques liés à l'énergie, au carbone, à la résilience et à la biodiversité.

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.

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 prise en compte des enjeux liés au changement climatique,
- le maintien de la valeur vénale des actifs en cohérence avec le marché par la prise en compte de critères ESG.

Suivi de la stratégie ESG

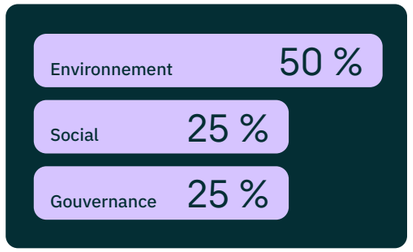
Pour suivre les objectifs de la stratégie ESG de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), les trois piliers E, S et G ont été déclinés en plusieurs critères d'analyse composant la grille ESG du fonds. Chaque critère est pondéré d'un nombre de points permettant d'évaluer sur un barème de 100 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 annuellement, tout au long de la période de détention de l'actif.

[9]Source : OID et ASPIM, « Pratiques ESG et labélisation ISR des fonds immobiliers grand public – seconde édition », 2024

En 2024, la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) a renouvelé sa labellisation ISR pour un nouveau cycle de 3 ans. Pour cela, les objectifs principaux du fonds restent inchangés, mais les moyens d'évaluation et de mesurer la performance ESG ont évolué pour plus de cohérence avec le parc. Le barème et critères ESG sont propres à chaque fonds selon sa stratégie d'investissement et sa stratégie ISR, et ne sont pas comparables d'un fonds à l'autre, ni d'une société de gestion à l'autre.

Avec le nouveau cycle ISR, la grille ESG compte à présent 30 critères, avec la même répartition des points à attribuer que sur le premier cycle :

50% des points pour le pilier E, 25% des points pour le pilier S et 25% des points pour le pilier G.



Fort de cette grille d'évaluation actualisée, et la SCPI ayant validé une progression de la note ESG de 20 points sur l'ensemble du fonds pendant le premier cycle ISR, il a été défini une nouvelle note cible à atteindre à la fin du second cycle ISR, au bout de trois ans. Celle-ci a été définie avec les benchmarks de place (tels que le Baromètre de la Performance Energétique et Environnementale de l'OID) et les volontés d'actions de la Société de Gestion. Le département ISR vérifie donc régulièrement que les évaluations ESG, globalement et par actif, sont alignées avec les plans d'actions définis, pour assurer l'obtention de la note cible de 62/100 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 15/100.

Perspectives 2025

Pour cette nouvelle année, NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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.



Source photo : Marseille - Photo propriété de Norma Capital.

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 Energétique 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) retient donc 8 indicateurs ESG pour son reporting annuel, dont 4 sont imposés par la démarche de label ISR, à savoir :

Pilier	Environnemental	Social	Gouvernance
Obligatoire	2 indicateurs pour les thématiques **« Energie »** et **« Emissions GES »** : • Performance énergétique réelle (Energie) • Performance carbone des actifs (Emissions GES)	1 indicateur pour les thématiques **« Mobilité »** ou **« Santé/confort des occupants »** : • Accessibilité aux transports en commun à moins de 500 m (Mobilité)	1 indicateur pour la thématique **« Gestion de la chaîne d'approvisionnement »** : • Engagement ESG des sous-traitants (Approvisionnement)
Optionnel choisi pour NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)	• Consommation en eau (Eau) • Coefficient de biotope surfacique (Biodiversité)	• Accessibilité aux PMR, au moins partiellement (Santé/confort des occupants)	• Sensibilisation des locataires aux écogestes (Sensibilisation)

Mesure et analyse des données ESG

Les données présentées dans ce Rapport ISR de votre SCPI Ncap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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.

Information aux investisseurs

Les indicateurs de performances métriques du Rapport ISR 2023 de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) étaient calculés au prorata des valeurs vénales (énergie, carbone, eau). Néanmoins, pour maintenir la cohérence et la comparabilité de ces données, les indicateurs doivent être calculés sur la base des surfaces concernées par le reporting.

Au démarrage du nouveau cycle ISR de votre 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 ». 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.

Ainsi, 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 Régions (anciennement Vendôme Régions). 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.

Les indicateurs transmis dans le présent rapport ISR sont basés sur les données de 2024 récupérées auprès des parties prenantes de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 des parties prenantes, pour vous apporter des données fiables et les plus exhaustives possibles.

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 « SFDR » 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) a décidé de s'efforcer de limiter les effets négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Pour cela, NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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		Elément de mesure	2024	Taux de couverture[10]	Mesures prises, prévues et cibles
PAI obligatoires Actifs immobiliers	**Combustibles fossiles**	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	**1,23 %**	100 %	NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) limitera les investissements dans des actifs hébergeant des activités liées à des combustibles fossiles.
	Efficacité énergétique	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%)	**92,06 %**	100 %	NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) entend réduire la consommation d'énergie des actifs dépassant les DPE D par la mise en place de plan d'actions.
	Emissions GES	Empreinte carbone liée à l'énergie finale – Scope 2	Intensité d'émissions GES en tCO2éq par millions d'euros	**2,33** tCO2éq/M€ investis	17 %[11]	NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) déploie dans ses objectifs de travaux, le remplacement des appareils de production utilisant des combustibles fossiles à faible rendement.
PAI optionnels	**Armes controversées**	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 Régions (anciennement Vendôme Régions) exclut tout investissement dans des actifs exposés à des armes controversées.

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

[10]Le périmètre considéré comporte tous les actifs hors VEFA. [11]Amélioration du taux de couverture en cours

Synthèse des indicateurs de performance ESG

Reporting du fonds 2024

Pilier	Indicateur	Cycle ISR n°2 2024	Taux de couverture 2024	2023	Taux de couverture 2023
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	**87**	**15 %**	90	17 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO2/m².an)	**6**	**15 %**	7	17 %
	Consommation eau (m3/m²)	**0,22**	**2 %**	0,28	22 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	**32**	**31 %**	32	40 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	**88**	**100 %**	86	100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR (au moins 1 disposition) (%)	**77**	**100 %**	84	100 %
G	Part des actifs avec au moins un sous-traitant disposant d'un engagement ESG (%)	**45**	**100 %**	54	100 %
	Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	**87**	**100 %**	100	100 %
Note ESG		**41**	**100 %**	**42**	**100 %**

Pilier	Indicateur	Cycle ISR n°1[12] 2023	Taux de couverture 2023	2022	Taux de couverture 2022
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	97	30 %	113	30 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO2/m².an)	6	30 %	7,4	30 %
	Consommation eau (m3/m²)	0,26	36 %	0,62	9 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	31	64 %	31	76 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	85	100 %	71	100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR (au moins 1 disposition) (%)	64	100 %	69	100 %
G	Part des actifs avec au moins un sous-traitant disposant d'un engagement ESG (%)	0	100 %	0	100 %
	Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	98	100 %	99	100 %
Note ESG		**43**	**100 %**	**40**	**100 %**

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

[12]Suivant les résultats du Rapport ISR 2023.

Reporting bureaux 2024

Pilier	Indicateur	Cycle ISR n°2 2024	Taux de couverture 2024	2023	Taux de couverture 2023
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	**83 [OID : 130]**	**20 %**	83 [OID : 134]	22 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO2/m².an)	**6 [OID : 11]**	**20 %**	5 [OID : 11]	22 %
	Consommation eau (m3/m²)	**0,20 [OID : 0,34]**	**2 %**	0,27 [OID : 0,32]	31 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	**37**	**27 %**	37	42 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	**93**	**100 %**	89	100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR (au moins 1 disposition) (%)	**73**	**100 %**	85	100 %
G	Part des actifs avec au moins un sous-traitant disposant d'un engagement ESG (%)	**53**	**100 %**	70	100 %
	Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	**78**	**100 %**	100	100 %
Note ESG		**44**	**100 %**	**46**	**100 %**

Pilier	Indicateur	Cycle ISR n°1 2023	Taux de couverture 2023	2022	Taux de couverture 2022
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	91	28 %	109	25 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO2/m².an)	6	28 %	7	25 %
	Consommation eau (m3/m²)	0,29	45 %	0,72	19 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	30	65 %	32	80 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	87	100 %	77	100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR (au moins 1 disposition) (%)	70	100 %	71	100 %
G	Part des actifs avec au moins un sous-traitant disposant d'un engagement ESG (%)	0	100 %	0	100 %
	Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	Non reporté dans le Rapport ISR 2023			
Note ESG		Non reporté dans le Rapport ISR 2023			

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

Reporting commerce 2024

Pilier	Indicateur	Cycle ISR n°2 2024	Taux de couverture 2024	2023	Taux de couverture 2023
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	**81 [OID : 160]**	**9 %**	80 [OID : 140]	9 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO2/m².an)	**6 [OID : 18]**	**9 %**	5 [OID : 13]	9 %
	Consommation eau (m3/m²)	**0,26 [OID : 0,59]**	**3 %**	0,60 [OID : 0,52]	10 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	**28**	**34 %**	28	35 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	**89**	**100 %**	88	100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR (au moins 1 disposition) (%)	**88**	**100 %**	89	100 %
G	Part des actifs avec au moins un sous-traitant disposant d'un engagement ESG (%)	**34**	**100 %**	37	100 %
	Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	**99**	**100 %**	100	100 %
Note ESG		**37**	**100 %**	37	100 %

Pilier	Indicateur	Cycle ISR n°1 2023	Taux de couverture 2023	2022	Taux de couverture 2022
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	105	20 %	163	5 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO2/m².an)	6	20 %	10	5 %
	Consommation eau (m3/m²)	0,61	18 %	17,4	1 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	29	67 %	28	80 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	89	100 %	78	100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR (au moins 1 disposition) (%)	65	100 %	64	100 %
G	Part des actifs avec au moins un sous-traitant disposant d'un engagement ESG (%)	0	100 %	0	100 %
	Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	Non reporté dans le Rapport ISR 2023			
Note ESG		Non reporté dans le Rapport ISR 2023			

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

Reporting activités 2024

Pilier	Indicateur	Cycle ISR n°2 2024	Taux de couverture 2024	2023	Taux de couverture 2023
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	**106 [OID : 72]**	**14 %**	101	17 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO2/m².an)	**7 [OID : 7]**	**14 %**	11	17 %
	Consommation eau (m3/m²)	**Non connu [OID : 0,11]**	**0 %**	0,12	24 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	**25**	**45 %**	25	48 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	**60**	**100 %**	68	100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR (au moins 1 disposition) (%)	**63**	**100 %**	72	100 %
G	Part des actifs avec au moins un sous-traitant disposant d'un engagement ESG (%)	**35**	**100 %**	47	100 %
	Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	**98**	**100 %**	98	100 %
Note ESG		**38**	**100 %**	39	100 %

Pilier	Indicateur	Cycle ISR n°1 2023	Taux de couverture 2023	2022	Taux de couverture 2022
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	99	44 %	63	39 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO2/m².an)	7	44 %	6	39 %
	Consommation eau (m3/m²)	0,09	39 %	0,43	3 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	34	54 %	33	68 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	66	100 %	38	100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR (au moins 1 disposition) (%)	45	100 %	71	100 %
G	Part des actifs avec au moins un sous-traitant disposant d'un engagement ESG (%)	0	100 %	0	100 %
	Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	98	100 %	100	100 %
Note ESG		Non reporté dans le Rapport ISR 2023			

Source : Données de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 prises sont issues du benchmark du Baromètre de la Performance Energétique et Environnementale (BPE) de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (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)	Consommation d'eau (m³/m².an)	Eau BPE OID 2024 (m³/m².an)
Bureaux	83	130	6	11	0,20	0,34
Commerces	81	160	6	18	0,26	0,59
Activités	87	72	6	7	NC	0,11
TOTAL estimé au prorata de la répartition en valeur vénale de chaque typologie	87	**133**	**6**	**13**	**0,22**	**0,39**

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

Par ces comparaisons, il est constaté une surperformance sur les indicateurs de performance énergétique, de performance carbone et de consommation en eau, avec les données récupérées. Ces surperformances peuvent être expliquées par la qualité des dernières acquisitions réalisées et la vigilance des parties prenantes sensibilisées à la démarche ESG de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) et à leur propre politique RSE.

Par ailleurs, ces trois indicateurs se sont également améliorés entre 2023 et 2024. Ainsi, trois indicateurs ESG suivent une progression. Cependant, les taux de couverture doivent être améliorés pour assurer la complétude des données. NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) s'efforce d'améliorer les autres indicateurs ESG, en ligne avec la charte d'investissement ISR de la SCPI.



Source photo : Lille - Photo propriété de Norma Capital.

Indicateurs de performance

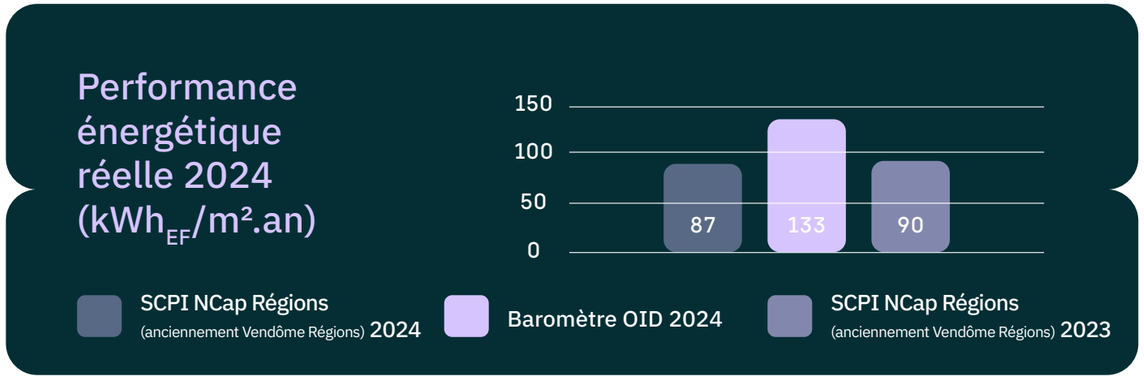
Depuis 2021, l'ensemble des actifs composant votre SCPI fait l'objet d'un suivi des performances extra-financières. Ce suivi permet également de mieux appréhender la bonne mise en œuvre de la stratégie ou de définir les axes d'amélioration prioritaires pour l'année à venir.

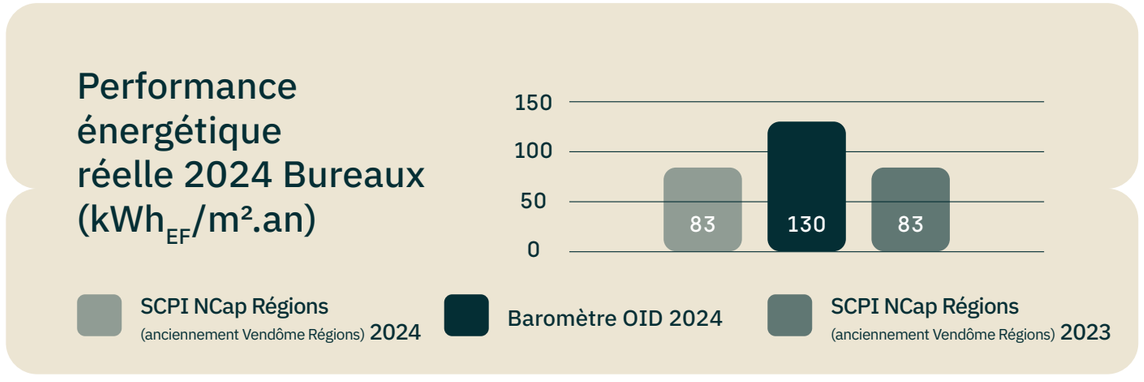
Pour maintenir la cohérence de comparabilité, les indicateurs sont présentés pour l'année 2024 et avec leur historique sur 2023, année de début du second cycle ISR de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions).

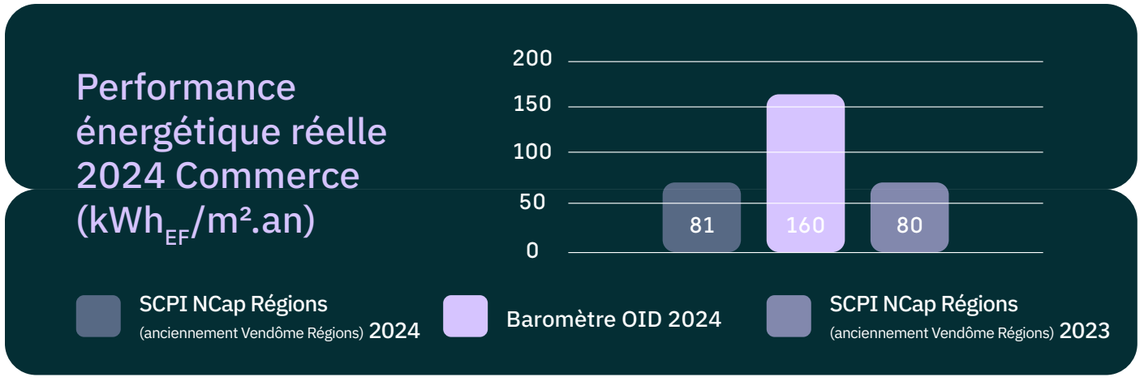
Indicateurs environnementaux

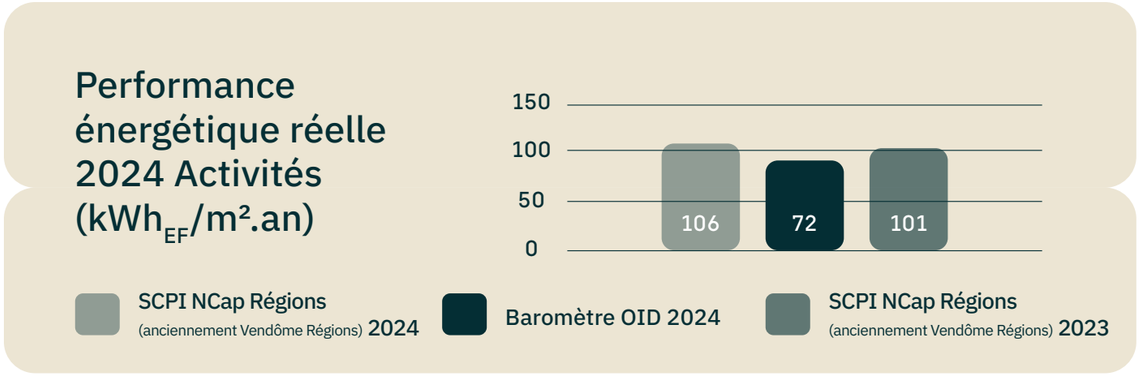
Performance énergétique

En 2024, prenant en compte les typologies d'actifs de la SCPI – Bureaux, Commerces, Activités – la consommation énergétique moyenne globale (exprimée en kWhEF/m².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 87 kWhEF/m².an en 2024,** avec un taux de couverture surfacique de 15%. Cette baisse de données est majoritairement due à l'achèvement de mandat de récupération des données de consommation des parties 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.







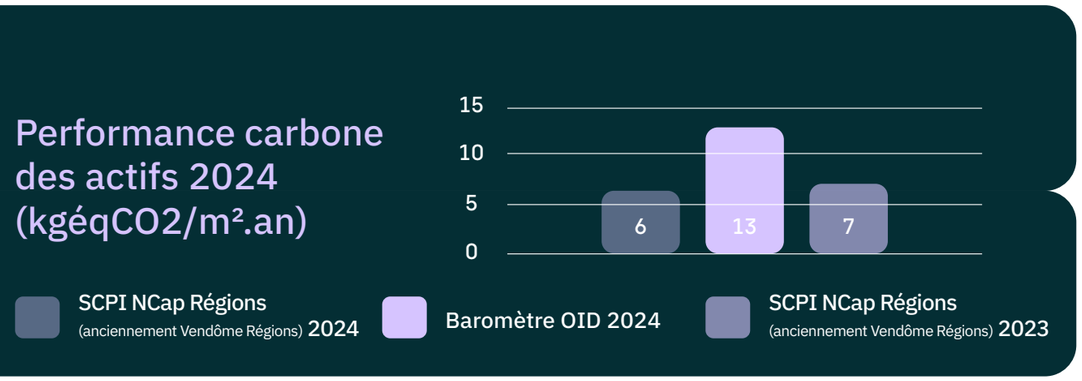


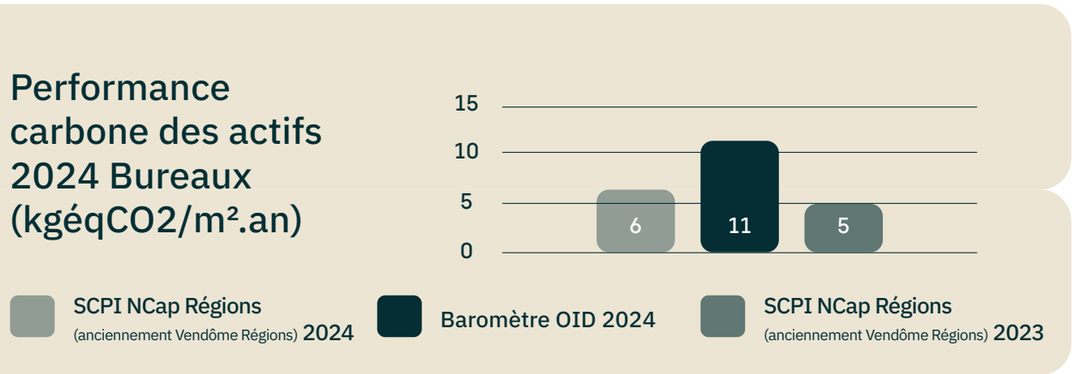
Norma Capital réalise annuellement des campagnes de collecte d'information, en proposant aux locataires de partager par mandat leurs données de consommations au niveau de leurs compteurs énergétiques. Cette solution permet d'assurer une fiabilité sur la donnée reportée directement auprès des fournisseurs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

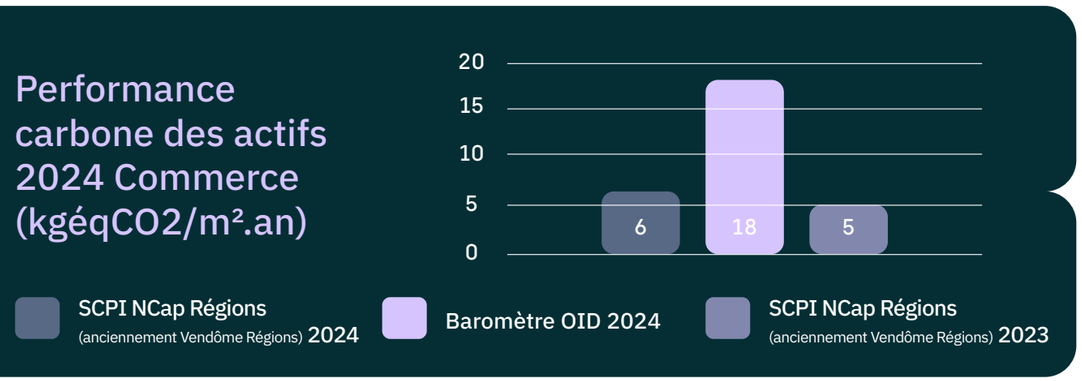
Emissions carbone

La performance environnementale (émission équivalent CO2) moyenne du fonds s'établie à 6 kgCO2eq/m² en 2024 pour un suivi réalisé sur 15% 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 Activités (kgéqCO2/m².an)



SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 2024 — Baromètre OID 2024 — SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 2023

Source : Données de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 et Activités, les émissions de gaz à effet de serre moyennes sont toutes inférieures à 7 kgCO2eq/m². Toutes sont en-deçà des benchmarks de place de référence retenus par Norma Capital (Baromètres annuels de l'OID). Cette performance peut s'expliquer en partie par le fait que les données récupérées proviennent en majorité des sites exploitant l'énergie électrique, avec des émissions de gaz à effet de serre plus faibles que le gaz, qui lui est souvent exploité par les sites en copropriété, dont les données sont plus difficiles à collecter.

Les actions réalisées par NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 la Société de Gestion d'améliorer la complétude des données.

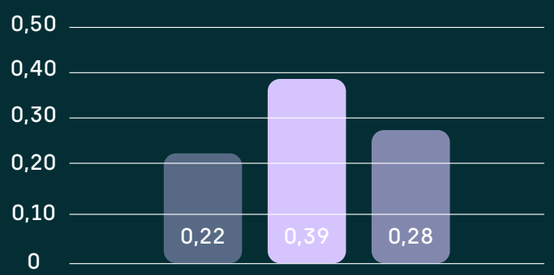
Consommation en eau

En 2023, la consommation moyenne du fonds est de 0,22 m³/m² .an pour un suivi réalisé sur 2% des surfaces du patrimoine.

Seuls des actifs de bureaux et de commerces ont été couverts par la collecte de données de consommations d'eau. A ce jour, la consommation en eau reste inférieure à la valeur de benchmark de référence pour ce segment.

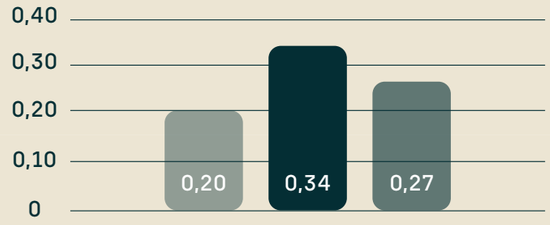
6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT

Consommation en eau des actifs (m³/m2.an)



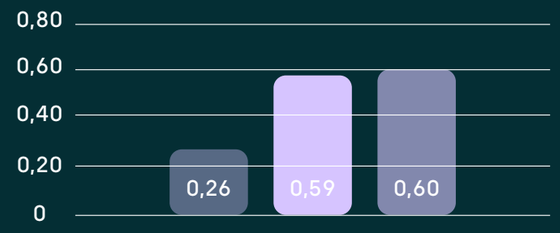
SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 2024 — Baromètre OID 2024 — SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 2023

Consommation en eau des actifs 2024 Bureaux (m³/m².an)



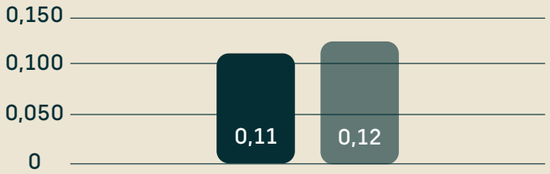
SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 2024 — Baromètre OID 2024 — SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 2023

Consommation en eau des actifs 2024 Commerce (m³/m².an)



SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 2024 — Baromètre OID 2024 — SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 2023

Consommation en eau des actifs 2024 Activités (m³/m².an)



Data NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 2024 : non reporté — Baromètre OID 2024 — SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 2023

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

La consolidation des données au travers du partage d'informations avec les locataires et les syndics 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, dès que possible, l'objet d'une étude dite de Coefficient de Biotope Surfacique (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 32 %, avec un taux de couverture de 31% (en valeur vénale). Il n'existe pas aujourd'hui 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 des études de coefficient de biotope surfacique 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.



Indicateurs sociaux

Proximité des transports en commun

La majorité des immeubles du fonds est située dans de grandes agglomérations françaises ou en centre-ville. En 2024, c'est 88% des immeubles en valeur qui sont situés à moins de 500 mètres d'un moyen de transports en commun. 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) dans le cadre de sa démarche ESG. En 2024, sur base des données disponibles, 77% 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 syndics de copropriété pour améliorer l'accès des bâtiments au plus grand nombre. Des réflexions avec des associations sont en cours pour améliorer cet axe.



Indicateurs de gouvernance

Engagement ESG des sous-traitants

Les bonnes pratiques de la labellisation ISR de votre SCPI ont mené Norma Capital à intégrer systématiquement dès lors, et ce pour chaque contrat de sous-traitance et/ou de mandat de gestion, une clause ESG imposant à la fois la prise en compte de la stratégie de la SCPI mais également visant à soutenir la collecte les données extra-financières.

Ainsi, en 2024, 100% des contrats de sous-traitants disposaient d'un contrat ou d'un avenant comportant une clause ESG, couvrant alors une part de 45% de la valeur vénale totale. Le reste des actifs n'étant pas géré par des sous-traitants directs, Norma Capital souhaite mener une sensibilisation auprès des acteurs partenaires, et tout particulièrement auprès des syndics de copropriété.



Sensibilisation des locataires aux écogestes

Comme chaque année, en décembre 2024, un mail a été envoyé à nos locataires pour leur présenter le Guide de bonnes pratiques développé par Norma Capital, et leur demander de partager les données extra-financières qui sont à leur main. Le Guide de bonnes pratiques 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.



Exemples d'actions



Toulouse Couzinet : En cours de labellisation BiodiverCity Life

Sur le site de Toulouse Couzinet, la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) est co-porteur de la labellisation BiodiverCity Life, créée par le CIBI (Conseil International Biodiversité & Immobilier), avec son locataire et cabinet de conseil spécialisé en environnement, Soler IDE du groupe Vertical Sea.

15 VIE TERRESTRE

Cette démarche responsable implique d'évaluer le potentiel d'accueil de la biodiversité sur le site, ainsi que de protéger et améliorer la faune et la flore qui y existent déjà. Le label présente également l'objectif d'intégrer l'ensemble des parties prenantes du site à la préservation de la biodiversité au travers d'actions pédagogiques et de sensibilisations.

La société Soler IDE a réalisé une analyse environnementale qui recense les dispositifs écologiques existants et les actions à mener dans les années à venir. Ce dossier sera audité par le CIBI courant 2025, pour ensuite nous délivrer le label sur une durée de 3 ans.

Leurs équipes sur place ont déjà installé plusieurs dispositifs pour la faune, par exemple : un hôtel à insectes réalisé à partir de matériaux upcyclés ; un nichoir connecté, pour observer les jeunes oisillons au printemps sans les déranger ; et un écuroduc : un viaduc entre deux arbres de la parcelle pour reconstituer un corridor écologique pour les écureuils !

Source photo : Soler IDE - Groupe Vertical Sea, locataire de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)



L'énergie solaire s'invite dans un de vos actifs !

Fin 2024, nous installions des panneaux photovoltaïques sur un actif à Blagnac. L'occasion de mettre à disposition future de l'électricité 100% renouvelable dans ces espaces de travail haut de gamme.

7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE

L'énergie solaire produite sera utilisée avec une stratégie d'autoconsommation par nos locataires. Et le surplus non utilisé ? Il sera revendu selon le cadre conventionnel à EDF OA et réinjecté sur le réseau d'électricité. Avec une puissance de 100 kWc, ces panneaux photovoltaïques permettront de couvrir une majeure partie des besoins énergétiques de l'immeuble.

Source photo : Axis Gestion, gestionnaire mandataire de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)

Focus Engagement des parties prenantes

Les parties prenantes clés de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 %)	91 %
Part des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction (en %)	91 %
Part des baux avec une annexe environnementale (en %)	15 %
Part des locataires disposant d'une politique RSE (en %)	39 %

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	55 %

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

Les syndics de copropriétés :

Part des syndics de copropriété sensibilisés par Norma Capital (en %)	0 %
Part des syndics disposant d'une politique RSE (%)	26 %

Une réflexion est en cours du côté de Norma Capital, pour affiner dans le temps ce point et intégrer de manière plus complète ces acteurs à notre démarche.

Les collaborateurs de Norma Capital

Part des collaborateurs inscrits à la certification AMF Finance Durable	5 / 29 ETP[13]

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

[13]ETP : Equivalent Temps Plein

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 présente 161 actifs immobiliers (hors VEFA), dont 14 actif acquis en 2024. La part des VEFA représente 0,33% de la valeur vénale totale, soit bien 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
SEYSSINET-PARISET PERRIN	10 100 000 €	64	82
TOULOUSE LAURENCIN	10 600 000 €	58	77
LAMBERSART	6 050 000 €	57	73
RENNES E PARK	3 100 000 €	57	73
BLAGNAC	12 660 000 €	56	75

5 actifs les moins performants en note ESG

5 actifs avec la note ESG la moins élevée	Valeur vénale	Note 2024	Note cible
SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	6 000 000 €	25	60
CRECHES-SUR-SAONE	760 000 €	25	60
IVRY-SUR-SEINE	1 800 000 €	24	66
BAILLY-ROMAINVILLIERS	2 200 000 €	21	61
QUETIGNY	1 965 000 €	18	63

5 actifs les plus importants en valeur vénale

5 actifs les plus importants	Valeur vénale	Note 2024	Note cible
MASSY YELLOW	34 800 000 €	47	72
MARSEILLE ADRIANA	33 500 000 €	40	71
LILLE CARNOT	32 990 000 €	51	71
SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS PETITS CHAMPS	31 850 000 €	41	62
LEVALLOIS-PERRET CARNOT	31 600 000 €	52	71

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



Source photo : Nice - Photo propriété de Norma Capital.

Détail des indicateurs de performance par actif

Dénomination de l'actif			Note ESG						Indicateurs Environnement				Indicateurs Social		Indicateurs Gouvernance	
Code	Nom	Typologie	Note initiale	Note actuelle	Note cible	E	S	G	Consommations kWhEF/m² 2024	Emissions kgéqCO2/m² 2024	Consommation Eau m3/m² 2024	CBS (%)	Transports à moins de 500m	Accessibilité d'au moins un dispositif PMR[12]	Sous- traitant avec clause ESG	Sensibilisation des locataires
01001	PAU	Commerce	41	41	67	12	17	12				26 %	OUI	OUI	NON	OUI
01002	ORLEANS	Bureaux	45	45	65	18	14	13				41 %	OUI	OUI	NON	OUI
01003	MIGNE-AUXANCES	Activités	32	32	63	4	14	14				29 %	OUI	OUI	NON	OUI
01004	WISSEMBOURG	Commerce	48	48	66	20	14	14				23 %	OUI	OUI	NON	OUI
01005	PERTUIS	Commerce	42	42	63	15	14	13				15 %	OUI	OUI	NON	OUI
01006	RENNES E PARK	Bureaux	57	57	73	25	17	15				54 %	OUI	OUI	NON	OUI
01007	LIBOURNE	Commerce	42	42	63	14	13	15				2 %	OUI	NON	NON	OUI
01008	PARIS ST PERES	Commerce	35	35	61	6	16	13				3 %	OUI	NON	NON	OUI
01009	SALON-DE-PROVENCE	Bureaux	53	53	68	21	14	18	61	4		18 %	OUI	NON	OUI	OUI
01010	SAINT-HERBLAIN ASTURIA	Bureaux	55	54	67	25	17	12	43	3		38 %	OUI	NON	NON	OUI
01011	RENNES	Bureaux	48	35	67	6	17	12				33 %	OUI	OUI	NON	OUI
01012	DIJON	Commerce	39	36	63	7	16	13				21 %	OUI	OUI	NON	OUI
01013	LE MANS	Commerce	42	42	61	15	15	12	94	6		17 %	OUI	OUI	NON	OUI
01014	VALENCIENNES	Bureaux	32	32	64	6	10	16				12 %	NON	OUI	OUI	OUI
01016	VILLERS-LES-NANCY	Bureaux	52	40	70	6	17	17				52 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01018	BRIE-COMTE-ROBERT	Activités	36	36	65	10	14	12				18 %	OUI	OUI	NON	OUI
01019	PARIS	Bureaux	34	34	63	6	16	12				12 %	OUI	NON	NON	OUI
01020	AVIGNON	Bureaux	56	56	74	31	10	15				61 %	OUI	OUI	NON	OUI
01021	CARCASSONNE	Commerce	45	42	61	19	10	13				22 %	OUI	NON	NON	OUI
01022	CRECHES-SUR-SAONE	Commerce	25	25	60	7	9	9				23 %	NON	NON	NON	OUI
01023	FORBACH	Commerce	30	30	66	4	10	16				28 %	OUI	NON	OUI	OUI
01024	METZ	Commerce	33	33	57	4	16	13				2 %	OUI	OUI	NON	OUI
01025	SAINT AVOLD	Commerce	30	30	59	6	12	12				29 %	OUI	OUI	NON	OUI
01029	COLMAR	Commerce	40	38	58	13	13	12				2 %	OUI	OUI	NON	OUI
01030	RENNES METROPOLIS	Bureaux	46	37	64	8	17	12				6 %	OUI	OUI	NON	OUI
01031	LE CREUSOT	Activités	42	26	61	6	6	14				26 %	NON	NON	NON	OUI
01032	CERGY	Commerce	29	29	58	4	13	12				17 %	OUI	NON	NON	OUI
01033	TRETS	Commerce	30	30	60	6	12	12				28 %	NON	OUI	NON	OUI
01034	JONAGE	Bureaux	48	34	64	12	9	13				68 %	NON	NON	NON	OUI
01035	MARCQ-EN-BAROEUL	Bureaux	44	42	66	14	13	15	133	18		34 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01036	SAINGHIN-EN-MELANTOIS	Bureaux	43	43	64	19	9	15	72	5		59 %	NON	OUI	OUI	OUI
01037	RAMONVILLE-SAINT-AGNE	Bureaux	39	38	67	8	14	16				44 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01038	NANTES	Bureaux	43	31	64	8	14	9				47 %	OUI	OUI	NON	OUI
01039	TOULOUSE COUZINET	Bureaux	56	56	80	25	16	15				38 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01040	NOGENT-SUR-MARNE	Commerce	36	36	64	6	16	14				43 %	OUI	OUI	NON	OUI
01041	LAMBERSART	Bureaux	57	57	73	21	20	16				26 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01042	SAINT-HERBLAIN EXAPOLE	Bureaux	53	53	70	22	13	18				35 %	OUI	NON	OUI	OUI
01043	PESSAC	Bureaux	38	47	66	17	12	18	122	7		55 %	NON	OUI	OUI	OUI
01044	BRETIGNY-SUR-ORGE	Commerce	40	40	62	15	13	12				08 %	OUI	OUI	NON	OUI
01045	BLAGNAC	Bureaux	54	56	75	22	17	17	130	8		33 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01046	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Bureaux	44	31	60	8	10	13				66 %	OUI	NON	NON	OUI
01047	MONTPELLIER ARCHIMEDE	Bureaux	43	41	73	6	17	18				47 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01048	TOULOUSE ASTEN	Bureaux	52	50	71	18	15	17				45 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01049	LE MANS GPDIS	Activités	34	34	58	14	8	12				19 %	OUI	OUI	NON	OUI
01050	MONTLHERY	Commerce	32	32	60	6	13	13				8 %	OUI	OUI	NON	OUI
01051	PARIS CLICHY	Commerce	49	49	65	20	16	13	48	3		18 %	OUI	NON	NON	OUI
01052	CHASSENEUIL-DU-POITOU	Bureaux	37	36	64	6	14	16				11 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01053	NANTES SAPHIR	Bureaux	41	39	69	6	17	16				2 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01054	VILLENEUVE D'ASCQ	Bureaux	39	39	68	6	17	16				44 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01055	LE MANS MGEN	Bureaux	47	43	65	17	13	13	65	4		43 %	OUI	OUI	NON	OUI
01056	SAINT-LEU	Commerce	28	28	60	4	12	12				44 %	NON	OUI	NON	OUI

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

[12]Personne à Mobilité Réduite

Détail des indicateurs de performance par actif

Dénomination de l'actif			Note ESG						Indicateurs Environnement				Indicateurs Social		Indicateurs Gouvernance	
Code	Nom	Typologie	Note initiale	Note actuelle	Note cible	E	S	G	Consommations kWhEF/m² 2024	Emissions kgéqCO2/m² 2024	Consommation Eau m3/m² 2024	CBS (%)	Transports à moins de 500m	Accessibilité d'au moins un dispositif PMR[12]	Sous- traitant avec clause ESG	Sensibilisation des locataires
01057	POITIERS	Activités	42	29	61	6	9	14				41 %	NON	OUI	NON	OUI
01058	LILLE VEROSE	Bureaux	42	42	75	12	18	12				32 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01059	IVRY-SUR-SEINE	Activités	24	24	66	6	16	2				14 %	OUI	NON	NON	NON
01060	ENGLOS	Bureaux	43	34	65	6	15	13				7 %	OUI	NON	NON	OUI
01061	LESQUIN	Bureaux	33	31	65	4	15	12				4 %	OUI	NON	NON	NON
01062	ROMAINVILLE	Commerce	35	34	62	5	17	12			0,45	49 %	OUI	OUI	NON	OUI
01063	LABEGE	Bureaux	49	47	69	15	16	16	120	8		46 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01064	BORDEAUX	Commerce	37	37	66	8	17	12				27 %	OUI	OUI	NON	OUI
01065	SAINT HERBLAIN LOUIS RENAUD	Activités	30	30	53	10	8	12				27 %	OUI	NON	NON	OUI
01066	JOUE-LES-TOURS	Activités	44	44	63	19	12	13	146	9		43 %	OUI	NON	NON	OUI
01067	LYON MERMOZ	Commerce	45	45	68	14	18	13				33 %	OUI	OUI	NON	OUI
01068	VOISIN LE BRETONNEUX	Bureaux	19	48	67	17	20	13				58 %	OUI	OUI	NON	OUI
01069	GUYANCOURT ARIANE	Bureaux	50	50	70	17	15	18				21 %	OUI	OUI	NON	OUI
01070	CHOISY-LE-ROI	Bureaux	32	32	61	6	14	12				25 %	OUI	NON	NON	OUI
01071	TOULOUSE NEMESIS	Bureaux	52	52	69	22	12	18				53 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01072	VILLEURBANNE	Bureaux	37	37	65	6	18	13				38 %	OUI	OUI	NON	OUI
01073	RONCQ	Commerce	49	49	67	21	15	13				29 %	OUI	OUI	NON	OUI
01074	IVRY-SUR_SEINE 2	Commerce	42	43	61	16	15	12	158	10		47 %	OUI	NON	NON	OUI
01075	NANTES PEROUSE	Bureaux	50	48	65	20	16	12				2 %	OUI	NON	NON	OUI
01076	MASSY	Bureaux	50	50	68	19	16	15				17 %	OUI	OUI	NON	OUI
01077	CHAMPS-SUR-MARNE	Bureaux	34	32	63	6	14	12				31 %	OUI	NON	NON	OUI
01078	LE MANS LEFAUCHEUX	Activités	37	37	58	17	7	13				14 %	OUI	NON	NON	OUI
01079	SAINT-PRIEST	Bureaux	34	34	61	6	16	12				3 %	OUI	OUI	NON	OUI
01080	BAILLY ROMAINVILLIERS	Bureaux	28	21	61	4	11	6				18 %	OUI	NON	NON	NON
01081	SAINTE-MARIE	Commerce	30	30	61	4	10	16				41 %	NON	OUI	OUI	OUI
01082	RENNES FREVILLE	Bureaux	53	52	67	21	19	12	51	3	0,09	47 %	OUI	OUI	NON	OUI
01083	TOULOUSE ATLANTA	Commerce	40	39	63	4	19	16				23 %	OUI	OUI	OUI	OUI
01084	MARSEILLE CHARMASSON	Activités	45	45	58	20	11	14				32 %	OUI	OUI	NON	OUI
01085	ESCALQUENS	Activités	48	46	65	21	8	17				3 %	OUI	NON	OUI	OUI
01086	COURBEVOIE	Commerce	35	34	63	6	16	12				19 %	OUI	NON	NON	OUI
01087	COULOMMIERS	Commerce	32	32	57	6	13	13				2 %	OUI	OUI	NON	OUI
01088	RUEIL-MALMAISON	Commerce	33	32	62	6	13	13				24 %	OUI	NON	NON	OUI
01089	SENLIS	Commerce	33	33	61	6	15	12				16 %	OUI	OUI	NON	OUI
01090	PARIS DIDEROT	Commerce	42	42	63	13	17	12				44 %	OUI	OUI	NON	OUI
01091	PARIS WATTIGNIES	Commerce	33	33	62	4	16	13				16 %	OUI	OUI	NON	OUI
01092	PARIS CLAUDE BERNARD	Commerce	34	33	63	4	16	13				22 %	OUI	NON	NON	OUI
01093	CHAMBRAY-LES-TOURS	Activités	43	43	60	19	11	13	144	9		28 %	NON	NON	NON	OUI
01094	FLEURY-MEROGIS	Commerce	41	44	60	20	9	12	51	3	0,05	25 %	NON	NON	NON	OUI
01095	SAINT-MITRE-LES-REMPARTS	Commerce	33	33	62	2	13	18					OUI	OUI	OUI	OUI
01096	MARMANDE	Commerce	28	28	59	2	14	12					OUI	OUI	NON	OUI
01097	SAINT-PRIEST ZAY	Activité	50	49	70	17	15	17	60	4			OUI	OUI	OUI	OUI
01098	MARSEILLE CRIMEE	Commerce	32	32	65	2	18	12					OUI	OUI	NON	OUI
01099	LYON ESPACE DOCKS	Bureaux	37	37	67	2	19	16					OUI	OUI	OUI	OUI
01100	TOULOUSE COMPANS	Bureaux	32	32	65	2	17	13					OUI	NON	NON	OUI
01101	REICHSTETT	Activités	32	29	62	0	15	14					NON	OUI	NON	OUI
01102	DARDILLY CAMPUS	Bureaux	51	51	69	17	21	13					OUI	OUI	NON	OUI
01103	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	Commerce	31	31	64	2	14	15					OUI	OUI	OUI	OUI
01104	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	Commerce	38	25	60	2	11	12					OUI	OUI	NON	OUI
01105	TOULOUSE ALLENDE	Commerce	45	45	68	16	12	17	50	3			OUI	OUI	OUI	OUI
01106	AUCAMVILLE	Commerce	39	39	61	14	10	15	67	4			OUI	OUI	OUI	OUI

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

Détail des indicateurs de performance par actif

Dénomination de l'actif			Note ESG						Indicateurs Environnement				Indicateurs Social		Indicateurs Gouvernance	
Code	Nom	Typologie	Note initiale	Note actuelle	Note cible	E	S	G	Consommations kWhEF/m² 2024	Emissions kgéqCO2/m² 2024	Consommation Eau m3/m² 2024	CBS (%)	Transports à moins de 500m	Accessibilité d'au moins un dispositif PMR[12]	Sous- traitant avec clause ESG	Sensibilisation des locataires
01107	PARIS ARAGO	Commerce	36	36	63	8	16	14					OUI	NON	NON	OUI
01108	PARIS FAUBOURG SAINT MARTIN	Commerce	30	30	62	2	16	12					OUI	NON	NON	OUI
01109	PARIS MONTAGNE STE GENEVIEVE	Commerce	30	30	62	2	16	12					OUI	NON	NON	OUI
01110	PARIS RUE BALLU	Commerce	29	29	62	2	15	12					OUI	NON	NON	OUI
01111	BOULOGNE-BILLANCOURT SEVRES	Commerce	30	30	62	2	16	12					OUI	OUI	NON	OUI
01112	SAINT-DENIS	Commerce	42	40	65	11	17	12					OUI	OUI	NON	OUI
01113	LA WANTZENAU	Activités	38	38	61	13	10	15					NON	OUI	OUI	OUI
01114	STRASBOURG	Commerce	42	42	69	8	19	15					OUI	OUI	OUI	OUI
01115	MARIGNANE	Bureaux	47	47	67	18	13	16					OUI	OUI	OUI	OUI
01116	LILLE BAYARD	Bureaux	49	49	69	15	19	15					OUI	NON	NON	OUI
01117	MONDEVILLE	Commerce	46	46	67	18	12	16					NON	NON	OUI	OUI
01118	PLAISANCE-DU-TOUCH	Commerce	36	38	64	11	12	15	215	17	0,32		NON	OUI	OUI	OUI
01119	MASSY YELLOW	Bureaux	49	47	72	11	18	18					OUI	OUI	OUI	OUI
01120	VENISSIEUX	Activités	50	50	70	19	15	16					OUI	OUI	OUI	OUI
01121	CRETEIL	Bureaux	44	43	66	14	19	10	90	6			OUI	OUI	NON	OUI
01122	ECULLY	Activités	44	42	67	15	11	16					NON	OUI	OUI	OUI
01123	FLEURY-LES-AUBRAIS	Activités	35	35	60	11	11	13					OUI	OUI	NON	OUI
01124	NICE COMMUNICA	Bureaux	50	48	70	17	14	17					OUI	OUI	OUI	OUI
01125	LATTES	Bureaux	48	48	70	18	15	15	41	3			NON	NON	OUI	OUI
01126	MERIGNAC	Bureaux	45	45	67	19	10	16					NON	NON	OUI	OUI
01127	PARIS PELLEPORT	Activités	47	45	66	17	15	13					OUI	NON	NON	OUI
01128	MONTPELLIER CONCEPT 5	Bureaux	45	45	69	15	15	15	124	8			OUI	NON	OUI	OUI
01129	SEYSSINET-PARISET GRENOBLE	Commerce	52	52	73	14	22	16					OUI	OUI	OUI	OUI
01130	SEYSSINET-PARISET PERRIN	Bureaux	64	64	82	28	21	15					NON	OUI	OUI	OUI
01131	NOYAREY	Activités	41	41	62	17	9	15					OUI	OUI	OUI	OUI
01132	VAULX-MILIEU	Activités	35	35	59	14	6	15					NON	OUI	OUI	OUI
01133	CAVAILLON	Activités	39	39	62	16	8	15					NON	OUI	OUI	OUI
01134	BRON	Bureaux	48	48	68	18	14	16					NON	OUI	OUI	OUI
01135	MONTPELLIER CENTURIES	Bureaux	49	49	70	15	16	18					OUI	NON	OUI	OUI
01136	VENISSIEUX WINDOW	Commerce	40	40	74	6	18	16					OUI	OUI	OUI	OUI
01137	ST-PRIEST LOMBARDIE	Bureaux	45	43	64	15	16	12	108	7			OUI	OUI	NON	OUI
01138	DIJON GASTRONOMIQUE	Commerce	34	34	65	4	17	13					OUI	OUI	NON	OUI
01139	CORMEILLES-EN-PARISIS	Bureaux	38	38	70	4	18	16					OUI	OUI	OUI	OUI
01140	ROISSY-EN-FRANCE	Activités	48	49	67	17	19	13	77	5			OUI	OUI	NON	OUI
01141	CESSON-SEVIGNE	Bureaux	36	49	72	15	17	17	66	4			OUI	OUI	OUI	OUI
01142	LEVALLOIS-PERRET CARNOT	Bureaux	52	52	71	15	21	16					OUI	OUI	OUI	OUI
01143	STE-GENEVIEVE-DES-BOIS RESISTANCE	Commerce	27	27	62	2	13	12					OUI	OUI	NON	OUI
01144	PUSIGNAN	Activités	42	43	62	19	11	13					OUI	OUI	NON	NON
01145	REZE	Bureaux	45	45	65	17	13	15	54	3			NON	NON	NON	OUI
01146	LE HAVRE	Bureaux	45	30	64	4	13	13					OUI	NON	NON	OUI
01147	LIMONEST NOISETIERS	Bureaux	42	42	76	8	16	18					OUI	OUI	OUI	OUI
01148	LILLE GARE	Bureaux	36	42	66	10	17	15					OUI	NON	OUI	OUI
01149	JAUX	Commerce	17	28	62	6	11	11					OUI	OUI	NON	OUI
01150	NANTES AUSTRAL	Bureaux	16	29	66	2	14	13					OUI	NON	OUI	OUI
01151	TOULOUSE LAURENCIN	Bureaux	28	58	77	26	16	16	43	3	0,20		OUI	OUI	OUI	OUI
01152	CORMONTREUIL	Activités	15	27	64	8	7	12					NON	NON	NON	OUI
01154	RENNES JACQUET	Commerce	30	42	64	13	17	12					OUI	OUI	NON	OUI
01155	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	Bureaux	26	39	63	11	12	16					OUI	NON	OUI	OUI

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

Détail des indicateurs de performance par actif

Dénomination de l'actif			Note ESG						Indicateurs Environnement				Indicateurs Social		Indicateurs Gouvernance	
Code	Nom	Typologie	Note initiale	Note actuelle	Note cible	E	S	G	Consommations kWhEF/m² 2024	Emissions kgéqCO2/m² 2024	Consommation Eau m3/m² 2024	CBS (%)	Transports à moins de 500m	Accessibilité d'au moins un dispositif PMR[12]	Sous- traitant avec clause ESG	Sensibilisation des locataires
01157	SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE	Bureaux	29	40	65	17	11	12	112	7			OUI	NON	NON	OUI
01158	NANTES LE RHUYS	Bureaux	32	35	67	16	16	3					OUI	NON	OUI	NON
01159	QUETIGNY	Commerce	18	18	63	3	15	0					OUI	NON	NON	NON
01160	SAINT-HERBLAIN WALLIS	Bureaux	41	41	77	20	20	1					OUI	NON	NON	NON
01161	SAINT-HERBLAIN FOOD	Bureaux	27	27	64	12	15	0					OUI	NON	NON	NON
01301	PLAN DE CAMPAGNE	Commerces	30	30	64	2	16	12					OUI	OUI	NON	OUI
01302	STE-GENEVIEVE PETITS CHAMPS	Commerces	37	41	62	15	13	13	115	7			OUI	OUI	NON	OUI
01303	STE-GENEVIEVE MARES	Commerces	41	43	64	15	13	15					OUI	OUI	OUI	OUI
01401	LILLE CARNOT	Bureaux	39	51	71	17	22	12					OUI	OUI	NON	OUI
01402	MARSEILLE CASTEL	Bureaux	38	38	73	20	17	1					OUI	OUI	NON	NON
01403	NICE NOTRE DAME	Bureaux	25	25	61	12	13	0					OUI	NON	NON	NON
01404	MARSEILLE ADRIANA	Bureaux	40	40	71	20	19	1					OUI	OUI	NON	NON

Source : Données de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 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 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

ASPIM

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 règlementation 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.

IEIF

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.

OID

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 Régions (anciennement Vendôme Régions) est déclinée en 30 critères, pondérés selon les enjeux et les priorités données aux actions d'amélioration. Le pilier E représente 50%, le pilier S, 25%, et le pilier G, 25%.

		Nombre de points Max.	Pondération totale	Pondération par pilier
ENVIRONNEMENT		**50**	**50 %**	**100 %**
E1	Performance énergétique	9	9 %	18 %
E2	Performance carbone	10	10 %	20 %
E3	Eau	3	3 %	6 %
E4	Tri des déchets	3	3 %	6 %
E5	Certification	2	2 %	4 %
E6	Biodiversité	7	7 %	14 %
E7	Photovoltaïque	6	6 %	12 %
E8	Énergie renouvelable	3	3 %	6 %
E9	Système de gestion du bâtiment	2	2 %	4 %
E10	Audit énergétique	5	5 %	10 %
SOCIAL/SOCIETAL		**25**	**25 %**	**100 %**
S1	Restauration	3	3 %	12 %
S2	Services	4	4 %	16 %
S3	Utilité sociale	0	0 %	0 %
S4	Espace détente	2	2 %	8 %
S5	Proximité des transports en commun	3	3 %	12 %
S6	Facilité d'accès aux cyclistes	2	2 %	8 %
S5	Borne de recharge pour véhicules électriques	4	4 %	16 %
S8	Connectivité numérique du bâtiment	1	1 %	4 %
S9	Pôle de compétence ou d'excellence	2	2 %	8 %
S10	Insertion par l'emploi	0	0 %	0 %
S11	Accès à un espace vert	1	1 %	4 %
S12	Accessibilité PMR	2	2 %	8 %
S13	Qualité de l'air	1	1 %	4 %
GOUVERNANCE		**25**	**25 %**	**100 %**
G1	Guide de bonnes pratiques	3	3 %	12 %
G2	Sensibilisation	4	4 %	16 %
G3	Engagement des sous-traitants	3	3 %	12 %
G4	Chantier responsable	1	1 %	4 %
G5	Résilience au changement climatique	5	5 %	20 %
G6	Engagement des locataires	0	0 %	0 %
G7	Satisfaction client	3	3 %	12 %
G8	Implication biodiversité	2	2 %	8 %
G9	Emploi local	0	0 %	0 %
G10	Transparence ESG	2	2 %	8 %
G11	Annexes environnementales	2	2 %	8 %

Source : Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)

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.

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

normacapital-isr@normacapital.fr
www.normacapital.fr