

RAPPORT ISR 2025

Société Civile de Placement Immobilier
à Capital Variable (SCPI)

 Norma
Capital
Bien placé pour investir

Source : photo libre de droit.

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

Siège social : 18-20, place de la Madeleine – 75008 Paris
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 841 434 640
Visa AMF 18-29 en date du 6 novembre 2018 (la « Société » ou « NCap Éducation Santé »)

SOMMAIRE

01. Édito	4	07. Bilan des engagements vis-à-vis des parties prenantes	33
02. NCap Éducation Santé en bref	5	Épargnants et distributeurs	33
Patrimoine de NCap Éducation Santé	5	Locataires et syndicats de copropriété	34
Évaluation ESG du patrimoine de NCap Éducation Santé	6	Prestataires de services et de travaux	35
Récompenses & distinctions	8	Collaborateurs et consultants externes	36
03. Actualités Finance Responsable et Immobilier durable	9	Associations de secteur et AMF	36
Actualités Finance responsable	9	08. Quelques exemples d'actions	38
Point réglementaire Immobilier durable	10	Réduire le débit : un geste simple pour préserver l'eau	38
Engagements ISR	10	Améliorer l'agrément des espaces	38
04. Épargne dynamique et responsable	12	Biodiversité et résilience	38
Suivi de la stratégie ISR	12	09. Focus patrimoine	40
Perspectives 2026	13	Les 5 actifs les plus performants en note ESG	40
05. Évaluation ESG	14	Les 5 actifs les moins performants en note ESG	41
Indicateurs clés de performance	14	Les 5 actifs les plus importants en valeur vénale	41
Principales incidences négatives	14	10. Norma Capital, acteur engagé pour améliorer la performance ESG	43
Méthode et analyses des données ESG	15	11. Annexes	44
06. Indicateurs de performance ESG	18	Détail des indicateurs de performance par actif	44
Synthèse des indicateurs de performance ESG	18	Grille ESG de NCap Éducation Santé	46
Évolution et comparaison au benchmark	24	Glossaire	47
Indicateurs environnementaux	26		
Indicateurs sociaux	29		
Indicateurs de gouvernance	31		

01. Édito

Chers associés,

Comme chaque année, au même titre que la performance financière, le suivi de la performance environnementale et sociale des trois SCPI gérées est central dans la stratégie de gestion de Norma Capital. Cette stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) reste toujours articulée autour du Label ISR, véritable clé de voûte de notre action au service de votre patrimoine. A ce titre, Norma Capital a renouvelé la labellisation ISR de l'ensemble des SCPI gérées, réaffirmant ainsi la constance de son engagement et la solidité de sa démarche.

Dans un monde en constante évolution, nous veillons à inscrire nos actions d'engagement sur un temps long. L'année 2025 marque les 10 ans d'expérience de Norma Capital et illustre, par des résultats concrets, l'atteinte des objectifs ISR de NCap Éducation Santé. En effet, l'évaluation environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) au travers de la note ESG des actifs immobiliers présents au début du deuxième cycle ISR atteint la valeur cible de 70/100, objectif fixé en 2023.

En concrétisant nos ambitions, nous sommes fiers de maintenir notre engagement en 2025. Nous continuons en 2026 avec une stratégie inchangée dans ses principes, toujours en faveur de l'utilité et l'impact social, mais renforcée de nouvelles orientations.

Cette année, nous avons déjà renforcé et multiplié les échanges avec toute la chaîne de valeur des actifs immobiliers, ce qui constitue l'un des axes de travail clés du nouveau cycle ISR. Cette prise de position nous pousse à être toujours plus proches des bâtiments, de considérer au mieux les spécificités de chaque actif immobilier et d'impliquer tous les acteurs qui gravitent autour. Cette communication de terrain s'appuie également sur une identité visuelle plus claire et plus lisible par l'écosystème, actualisée en 2025.

Toutefois, la majeure partie de nos actions réside aujourd'hui autour de deux thématiques principales : la biodiversité et l'adaptation au changement climatique. L'équipe ISR participe activement à des groupes de travail sur ces enjeux afin d'être moteur dans les réflexions du secteur et afin de réaliser des actions concrètes et résilientes sur le patrimoine paneuropéen.

2025 a été une année de continuation de nos engagements pour NCap Éducation Santé. Un moment pour capitaliser sur notre expérience de 10 ans et construire de nouveaux objectifs de durabilité pour un troisième cycle ISR à venir.

Bonne lecture,



« Alors que l'avenir des enjeux environnementaux au sein de l'économie et la dynamique de la finance durable deviennent incertains, nous sommes fiers de vous présenter une belle évolution de la performance ESG de votre SCPI. Plus que jamais, nos actions donnent du sens à votre patrimoine en conjuguant performance et responsabilité. »

Chloé Bouverat-Bernier, Responsable ISR

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de durabilité, lié au marché immobilier.

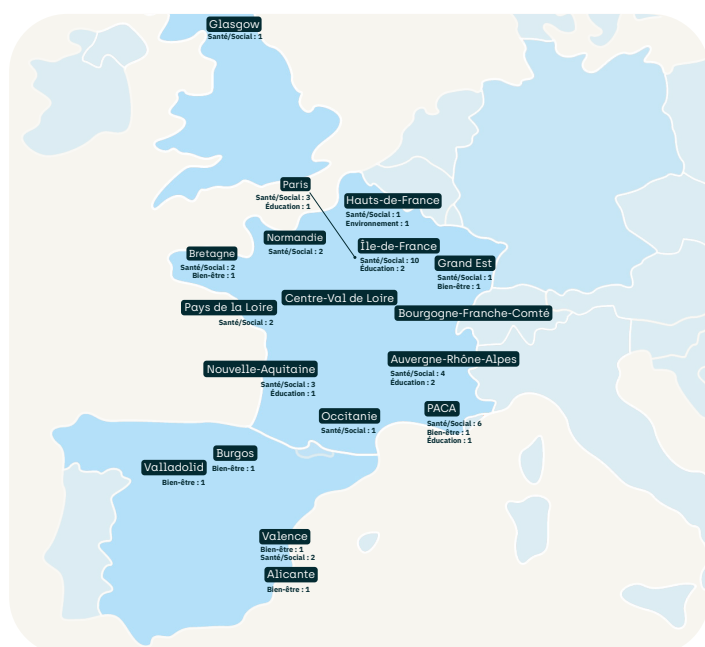
02. NCap Éducation Santé en bref



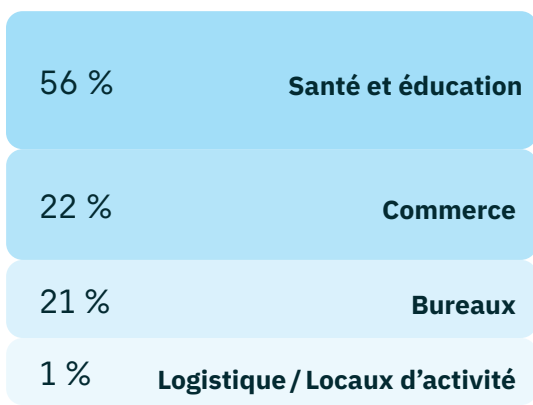
Société de gestion de portefeuille : Norma Capital, 18-20 place de la Madeleine 75008 Paris, RCS Paris n°814 238 879, agrément AMF-GP-16000017 en date du 09/06/2016 (la « Société de gestion » ou « Norma Capital »).

Patrimoine de NCap Éducation Santé

Répartition sectorielle du patrimoine³

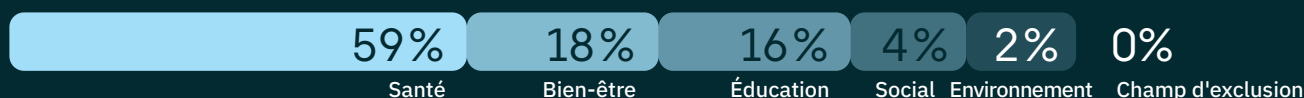


Répartition typologique du patrimoine (hors VEFA)⁴



Source : données de NCap Éducation Santé, traitées et consolidées par Norma Capital.

Répartition sectorielle du patrimoine (hors VEFA)



Source : données de NCap Éducation Santé, traitées et consolidées par Norma Capital.

¹VEFA : Vente en l'Etat Futur d'achèvement. Les immeubles acquis en VEFA sont enregistrés à l'état du patrimoine en tant qu'« immobilisations en cours » pour le montant des versements effectués au fur et à mesure de l'avancement des travaux. À la livraison de l'immeuble, la valeur totale d'acquisition est définitivement constatée en immobilisation. Tant qu'ils ne sont pas livrés, les immeubles acquis en VEFA sont exclus de l'évaluation ESG.

²Locataires : nombre de baux en cours au 31 décembre 2025.

³VEFA incluses.

⁴Répartition typologique du patrimoine hors VEFA suivant la segmentation des typologies retenue par l'ASPIM, différente de la répartition indiquée dans le rapport annuel 2025 et dans le bulletin trimestriel T4 2025 de la Société.

Tableau de répartition géographique en valeur vénale et en surface

France	Espagne	UK
Répartition géographique (en valeur vénale, hors VEFA)		
81 %	15 %	4 %
Répartition géographique (en surface, hors VEFA)		
67 %	27 %	6 %

NCap Éducation Santé 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 françaises et européennes.

Source : données de NCap Éducation Santé, traitées et consolidées par Norma Capital.

Évaluation ESG du patrimoine de NCap Éducation Santé



Taux de couverture
100 % des actifs ont une évaluation ESG

68/100

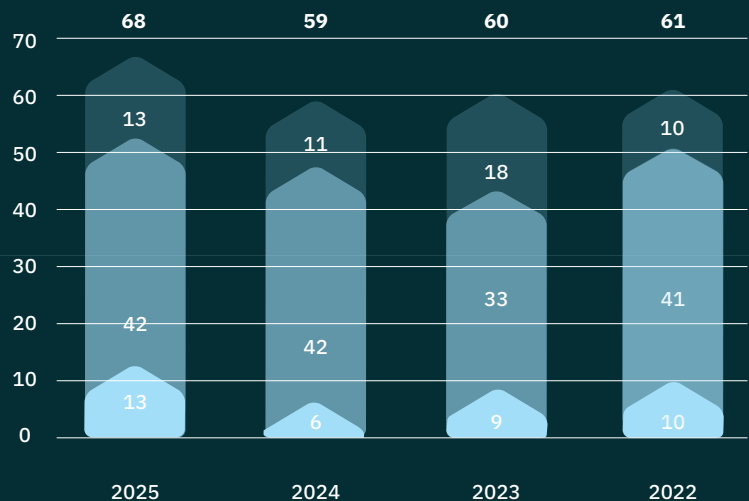
Note ESG 2025⁵

+ 9 points

de progression par rapport à 2024 avec amélioration des notes sur les trois piliers E, S et G.

Aucun dépassement actif ou passif des limites extra-financières n'est observé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.

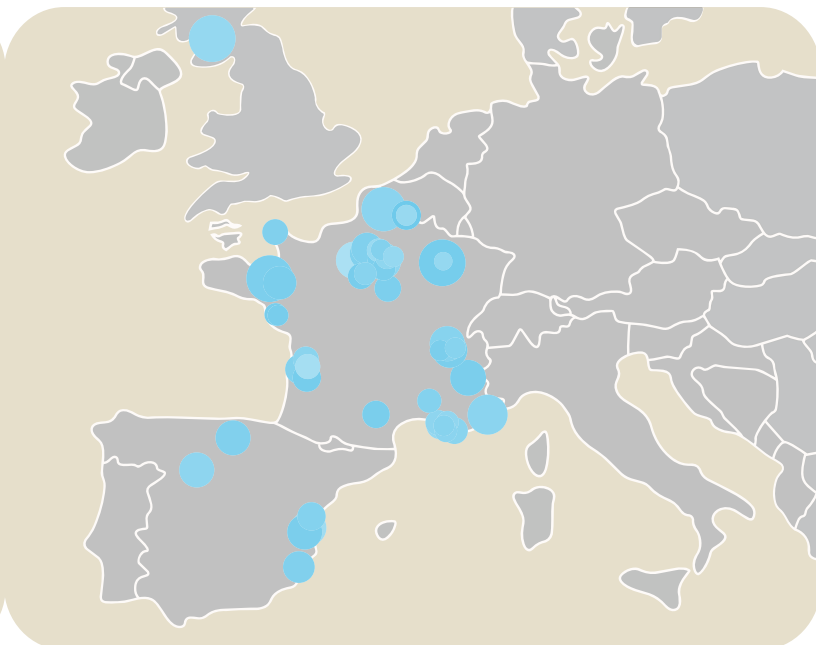
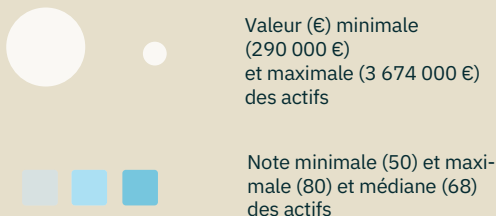
Répartition des notes ESG de NCap Éducation Santé



Source : données de NCap Éducation Santé, traitées et consolidées par Norma Capital.

⁵Note ESG globale 2025 des actifs de NCap Éducation Santé, établie au prorata de leurs valeurs vénales, avec les données récupérées par Norma Capital jusqu'au 20 février 2026.

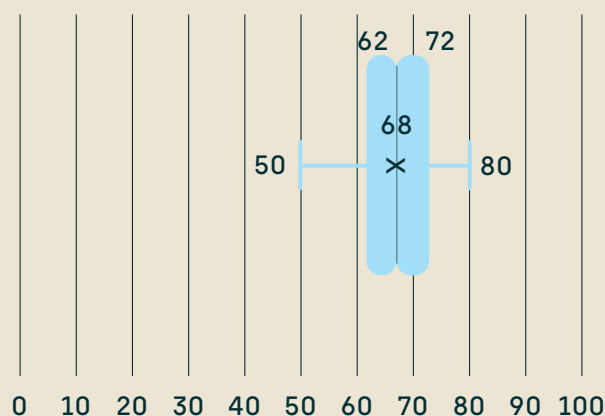
Répartition géographique des notes ESG 2025 pondérées par la valeur vénale des actifs



Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par Norma Capital.

Répartition des notes ESG 2025

Cette année, en plus de la note moyenne du portefeuille de la Société, la médiane, le 1^{er} quartile et le 3^e quartile ainsi que la note minimale et la note maximale sont présentés⁶ :



Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par Norma Capital.

La note cible du portefeuille de la Société pour le deuxième cycle de labellisation ISR est 70/100.

Par rapport à cette valeur cible, le portefeuille est divisé en deux poches :

- la poche Best-in-class (BIC), la poche des actifs qui sont déjà performants ;
- la poche Best-in-progress (BIP), la poche des actifs qui s'inscrivent dans une trajectoire d'amélioration.

Depuis 2020, NCap Éducation Santé adopte une stratégie Best-in-progress pour l'ensemble des actifs.

En 2025, à la fin du deuxième cycle de labellisation ISR, le portefeuille de la Société présente une poche Best-in-progress de 50 % et une poche Best-in-class de 50 %. Avec ces résultats, la Société confirme son positionnement de catalyseur de performance ESG en ayant fait évoluer la poche Best-in-class de 0 % au début du deuxième cycle ISR à 50 % au bout de trois ans.

⁶La note moyenne du portefeuille de la Société est pondérée par la valeur vénale alors que les autres notes statistiques ne le sont pas.

Répartition des notes ESG de la poche initiale par rapport à la note cible du fonds

BIP 100% BIC 0%

Répartition des notes ESG 2025 par rapport à la note cible du fonds

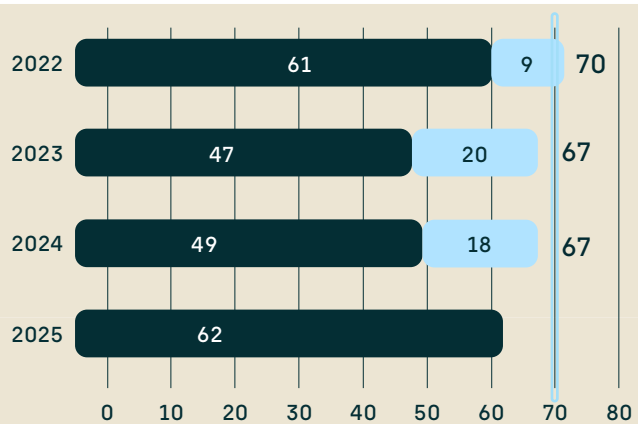
BIP 50% BIC 50%

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par la société de gestion Norma Capital.

La poche sous gestion depuis le 31 décembre 2023 atteint la note ESG 70/100.

Évolution des notes ESG de NCap Éducation Santé par poche d'année d'acquisition

- Initial
- Amélioration entre l'année d'acquisition et 2025
- Cible du fonds concernant la poche 2022



Source : données de NCap Éducation Santé, traitées et consolidées par Norma Capital.

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.

03. Actualités Finance responsable et Immobilier durable

10 ans après les Accords de Paris, où en est la société pour répondre aux défis du changement climatique ? Au lendemain de la COP 30 qui, en 2025, s'est déroulée à Belém au Brésil, lieu fortement touché par les aléas climatiques, le résultat majeur de la conférence porte à 49 les objectifs d'adaptation au changement climatique et un plan de deux ans. Précurseur de ces enjeux, la France a renouvelé en mars 2025 pour la troisième fois le Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC), mis en place depuis 2011.

En 2025, la durabilité continue de s'imposer comme un enjeu majeur pour les nations et pour les acteurs économiques, publics comme privés. Longtemps portée par les grandes entreprises cotées, elle se diffuse désormais à toutes les échelles et se structure progressivement. Alors que la durabilité est de plus en plus perçue comme un levier de performance économique, mais difficile à mesurer, la finance responsable doit harmoniser ses pratiques et ses indicateurs environnementaux et sociaux.

Dans ce contexte exigeant pour les acteurs de la finance, les fonds immobiliers, comme les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), sont confrontés à des défis propres au secteur de la pierre, du bâtiment, soumis à des réglementations environnementales elles aussi toujours plus strictes et vertueuses.

Actualités Finance responsable

En 2024, il était attendu de grandes avancées avec la directive Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), qui avait pour objectif d'intégrer une partie des entreprises non cotées aux obligations de durabilité. Cependant le « paquet Omnibus », incluant la CSRD, publié en février 2025, révisé ces ambitions en reportant les obligations à 2028, sur l'exercice 2027.

Il est cependant indispensable de se mobiliser dès à présent pour anticiper ces obligations et mener les réflexions autour de l'analyse de double matérialité. Cette dernière notion repose sur le principe d'impact double : des activités économiques sur l'environnement (matérialité d'impact) et de l'environnement sur les activités économiques (matérialité financière).

À ce titre, courant 2025, Norma Capital a démarré l'analyse de double matérialité au niveau de la Société de gestion et de la Société, en participant à la Chaire d'étude menée par la Grande école d'ingénieur de la construction (ESTP) et la société Socotec. Les prochaines étapes consisteront à identifier les axes prioritaires et à définir une feuille de route afin d'approfondir notre connaissance de l'approche fondée sur la double matérialité appliquée à Norma Capital.

La finance responsable dans l'Union européenne est également légiférée par le Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) ou Règlement Disclosure. Existant depuis 2019, le Règlement SFDR classe les produits financiers selon leur prise en compte des enjeux de durabilité, en trois catégories :

- Article 6 : placements qui n'ont pas d'objectif d'investissement durable et qui ne déclarent pas de prise en compte des critères ESG ;
- Article 8 : placements qui déclarent prendre en compte des critères sociaux et/ou environnementaux ;
- Article 9 : placements avec un objectif d'investissement durable.

En fin d'année 2025, la Commission européenne propose d'introduire de nouvelles exigences dont une nouvelle classification qui viserait à renforcer la prise en compte des enjeux de durabilité par les acteurs financiers :

- Article 7 : placements avec des objectifs liés à la transition ;
- Article 8 : autres produits financiers intégrant le développement durable dans leur stratégie ;
- Article 9 : placements avec des objectifs liés au développement durable.

À date, et jusqu'à l'entrée en vigueur de la revue du Règlement SFDR, NCap Éducation Santé est classée dans la catégorie « **Article 8** ». Les caractéristiques environnementales et sociales considérées par la Société font l'objet d'une annexe appelée « **Annexe IV SFDR** », disponible à la fin du rapport annuel de NCap Éducation Santé, disponible sur le site internet de Norma Capital.

Enfin, pour renforcer la transparence sur les pratiques extra-financières de la Société de gestion, et en conformité avec le décret n° 2021-663 du 27 mai 2021, pris en application de l'article 29 de la loi dite « Energie Climat », Norma Capital publie chaque année son « **Rapport 29 LEC** », intégrant les données de NCap Éducation Santé. Le rapport sera disponible sur le site internet de Norma Capital avant le 30 juin 2026.

Point réglementaire Immobilier durable

Dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe, l'Union Européenne s'est engagée à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, tous secteurs confondus. Pour le secteur du bâtiment, la Directive (UE) 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments prévoit que chaque État membre établisse un plan national de rénovation des bâtiments pour garantir la rénovation du parc national de bâtiments résidentiels et non résidentiels, tant publics que privés, en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050.

Parmi les thématiques du développement durable dans l'immobilier, la consommation d'énergie reste un indicateur partagé par tous les pays, notamment par ceux où les actifs de NCap Éducation Santé sont implantés. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un outil méthodologique commun, appelé selon les pays : Energy Performance Certificate (EPC), Certificado de Eficiencia Energética (CEE) ou Gebäudeenergiegesetz (GEG). L'impact environnemental est également mesuré dans ce type de diagnostic avec les émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie consommée.

Les réglementations nationales adressent principalement ces diagnostics de performance énergétique pour le secteur résidentiel. Il est néanmoins tout aussi utilisé pour le secteur tertiaire en France et dans les autres pays européens. Il s'agit d'une donnée prioritaire pour Norma Capital pour l'évaluation environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) des actifs.

Dépendant du mix énergétique de chaque territoire, et des sources d'énergie approvisionnant les bâtiments, les valeurs sont tout de même à étalonner d'un site à l'autre pour comparer correctement les actifs de NCap Éducation Santé entre eux. Pour cela, le barème issu de la réglementation thermique française considérant des classes d'énergie de A à G par typologie de bâtiment (bureaux, commerce, etc.) est la référence choisie par Norma Capital pour raisonner et évaluer la performance énergétique à l'échelle de la Société.

Pour engager davantage les propriétaires de bâtiment, l'Union Européenne a vocation à étendre aux pays membres le décret sur les systèmes de régulation et de gestion technique, aujourd'hui bien appliqué par la France : le décret Building Automation and Control Systems (BACS).

Tout comme le décret BACS, les autres réglementations françaises pour les bâtiments en exploitation continuent d'être des défis du quotidien. Le dispositif éco-énergie tertiaire (ou DEET ou décret tertiaire) est de plus en plus compris par l'ensemble des acteurs de la chaîne de valeur, et tous sont en action pour arriver au moins à l'échéance 2030 de manière sereine. L'installation de panneaux photovoltaïques imposée par la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) questionne la production et l'approvisionnement des cellules photovoltaïques par les acteurs français et européens, qui font face à une demande croissante des propriétaires de bâtiment. De même, les dialogues pour l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques se multiplient entre preneurs et bailleurs, conformément à la loi d'orientation des mobilités (LOM).

Cette complexité d'exigences de résultats imposée aux acteurs de l'immobilier, et particulièrement aux propriétaires de bâtiment, doit être alliée en permanence à la valeur et à l'équilibre économique des actifs. C'est pour cela que des plans d'action ajustés et individualisés pour chaque actif sont plus pertinents qu'un plan d'action généralisé pour le déploiement de la stratégie durable du portefeuille.

Engagements ISR

Bien qu'aujourd'hui 55 % des fonds immobiliers grand public sont labellisés ISR⁷, il est important d'observer l'évolution des labellisations et renouvellements par cycles de trois ans, et donc du niveau de maturité et d'expérience des acteurs depuis 2020, année d'adaptation du Label ISR au secteur immobilier. Il est constaté que 28 fonds ont été renouvelés en 2024, parmi les 54 fonds immobiliers grand public labellisés au 31 décembre 2021.

Norma Capital prend des engagements responsables depuis 2018. Depuis, elle n'a cessé de renouveler ses engagements et de renforcer ses objectifs d'investissement socialement responsable. Notamment, depuis 2021, toutes les SCPI gérées par Norma Capital sont labellisées et restent labellisées ISR, pour offrir aux épargnants des produits conscients des enjeux de demain avec un engagement responsable sur le long terme.

Labellisée ISR depuis 2020, NCap Éducation Santé continue à améliorer sa performance extra-financière en souhaitant renouveler sa labellisation courant 2026. Le label est un outil méthodologique reconnu pour assurer l'évaluation des indicateurs environnementaux et sociaux des actifs, et la transparence vis-à-vis des épargnants.

⁷ Source : « Pratiques ESG & labélisation ISR des fonds immobiliers », Etude 2025 – ASPIM, OID.

Les investissements de NCap Éducation Santé répondent aux objectifs généraux suivants :

- réduire les consommations de fluides et de carbone par l'amélioration des immeubles et la modification des comportements des locataires ;
- ne pas aggraver les inégalités par l'absence de recours à la dette ;
- favoriser les activités socialement utiles.

Ces objectifs généraux sont inscrits dans la charte éthique et d'investissement. Par ailleurs, la méthode d'analyse, les moyens et les détails de la stratégie sont exposés dans le code de transparence. Ces deux documents structurants de la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) de NCap Éducation Santé sont disponibles sur le site internet de Norma Capital.

Pour le renouvellement de la labellisation ISR de NCap Éducation Santé, il est prévu de garder les mêmes objectifs inhérents à la Société avec une stratégie d'analyse davantage orientée sur des axes porteurs de la durabilité et des préoccupations du marché immobilier, tout en conservant les thématiques majeures à impact social et sociétal. Ce sont des thématiques qui prennent toute leur place dans les consortiums sectoriels de la finance responsable et de l'immobilier durable, tels que les groupes de travail de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID). Dans cette logique, Norma Capital participe depuis 2025 au groupe de travail « Immobilier à impact » animé par l'Impact Tank (association à portée européenne dédiée à l'innovation sociale), pour mettre en exergue les ambitions de NCap Éducation Santé et partager les meilleures actions en faveur de l'impact positif dans l'immobilier.

Les axes prioritaires des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) qui pourront être inscrits dans la stratégie de renouvellement pour le nouveau cycle de trois ans, sont les suivants :

- la biodiversité : préserver et améliorer le potentiel d'accueil de la biodiversité est un enjeu primordial aujourd'hui quand le milieu urbain tend à se déminéraliser pour offrir des îlots de fraîcheur, la nature en ville et des espaces plus intégrés avec les écosystèmes ;
- la résilience et l'adaptation au changement climatique : les aléas climatiques vont être de plus en plus fréquents et intenses. L'analyse du territoire et les solutions résilientes pour adapter les bâtiments et les usages sont nécessaires pour assurer la pérennité du patrimoine immobilier sur le long terme ;
- l'engagement des parties prenantes : évaluer et agir seul n'est plus suffisant pour maximiser l'impact. Sensibiliser, faire adhérer toutes les parties prenantes, mais aussi écouter et comprendre les problématiques de chacun face aux enjeux de durabilité est un axe fort de la Société de gestion depuis le début, mais qui doit se renforcer.



Source : photo libre de droit.

04. Épargne dynamique et responsable



NCap Éducation Santé : une stratégie d'épargne utile et responsable favorisant l'impact et le sens au cœur des investissements.

NCap Éducation Santé investit en France et en Europe dans l'immobilier tertiaire diversifié (bureaux, locaux commerciaux, établissements de santé, d'éducation, crèches, locaux d'activités et entrepôts logistiques), en ciblant des activités socialement utiles liées à la santé, l'éducation, le bien-être et l'environnement.

La Société exclut de son champ patrimonial les activités liées aux armes controversées, à la pétrochimie, à l'exploitation de matières fossiles, au tabac et à l'alcool, à la spéculation financière et aux services financiers conventionnels, aux jeux de hasard, avec un impact direct sur la dégradation des forêts et espaces verts, en lien direct avec l'exploitation animale pour leurs matières premières.


NCap Éducation Santé souhaite ainsi proposer aux épargnants un fonds qui favorise l'impact social et sociétal et qui respecte les principes de l'investissement socialement responsable (ISR) notamment sur les indicateurs spécifiques liés à l'énergie, aux émissions de gaz à effet de serre, à l'eau et à la biodiversité. Dans le cadre de la labellisation ISR Immobilier, la Société a fait le choix d'adopter une stratégie Best-in-progress pour améliorer les performances ESG des immeubles dans le temps. Cette ambition se matérialise via des plans d'action, fixant les objectifs d'amélioration de la performance ESG pour rendre solidaire NCap Éducation Santé et ses partenaires.


NCap Éducation Santé se fixe ainsi trois objectifs généraux :

- réduire les consommations de fluides et de carbone par l'amélioration des immeubles et la sensibilisation des locataires ;
- ne pas aggraver les inégalités par l'absence de recours à la dette ;
- favoriser les activités socialement utiles.

Retrouvez plus d'informations dans la charte éthique et d'investissement de NCap Éducation Santé, disponible sur le site internet de Norma Capital.

Suivi de la stratégie ISR

 Pour suivre les objectifs de la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) de NCap Éducation Santé, les trois piliers environnement, social et gouvernance (ESG) ont été déclinés en plusieurs critères d'analyse composant la grille d'évaluation ESG de la Société et des actifs immobiliers. Chaque critère correspond à un nombre de points permettant d'évaluer chaque actif en obtenant une note ESG sur un barème de 100. La note moyenne annuelle du portefeuille de la Société est calculée en pondérant les notes ESG des actifs par leur valeur vénale. Le barème et les 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.

 Ainsi, la répartition des points accordés à chaque pilier, E, S et G, est définie pour NCap Éducation Santé selon les objectifs généraux, mettant plus en avant les thématiques sociales devant les environnementales ou celles de gouvernance.



Selon la stratégie de NCap Éducation Santé, le pilier Social est prépondérant par rapport aux autres piliers avec une pondération de 50 %.

Au deuxième cycle ISR, la grille de notation de la Société est composée de 27 critères. Au renouvellement, les critères de la nouvelle stratégie ISR seront répartis selon la même pondération par pilier : E avec 30 %, S avec 50 % et G avec 20 % des points.

Environnement 30 %

Social 50 %

Gouvernance 20 %

Source : données de NCap Éducation Santé, Norma Capital.

Cette grille ESG est appliquée pour chacun des actifs immobiliers lors de leur acquisition et mise à jour annuellement, tout au long de la période de détention de l'actif. Chaque actif doit répondre à une **note minimale d'entrée dans le portefeuille de la Société de 40/100** avant d'être validé et d'être intégré au portefeuille de la Société.

À la fin du cycle de labellisation ISR, la performance ESG attendue est la **note cible de 70/100** pour la poche existante au début du cycle. Cette note cible a été définie suivant la performance ESG moyenne des actifs, les valeurs de référence issues des benchmarks de place (tels que le « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments » de l'Observatoire de l'immobilier durable) et les volontés d'action de Norma Capital pour NCap Éducation Santé. La fin du cycle de labellisation ISR peut aussi être validée si la Société démontre une **progression de la performance ESG de +20 points par rapport au début du cycle**.

Par conséquent, l'équipe ISR vérifie régulièrement que les évaluations ESG, à l'échelle de la Société et des actifs immobiliers, sont alignées avec les plans d'action définis.

Par ailleurs, avec le renouvellement du label ISR de NCap Éducation Santé, de nouveaux critères ESG seront introduits pour redéfinir la stratégie ISR. Aussi, la note cible du portefeuille de la Société et la note minimale d'entrée dans le portefeuille seront ré-évaluées suivant ces nouveaux critères tout en considérant les objectifs de la Société et les valeurs de référence du secteur.

Perspectives 2026

Compte tenu de la durée de détention longue des actifs en SCPI, les considérations environnementales et sociales sont de plus en plus importantes dans la valorisation des actifs. Pour répondre à ces enjeux de durabilité et de pérennité sur le long terme, les activités d'investissement et de gestion de patrimoine sont, aujourd'hui plus que jamais, à coupler avec des réflexions sur les mutations d'usage et l'adaptation aux aléas climatiques.

Pour ce faire, Norma Capital prévoit des axes de travail prioritaires pour NCap Éducation Santé à partir de 2026.

Sans donnée ni mesure, aucune analyse ou action ne peut être réalisée correctement et efficacement. La **collecte des données ESG reste au cœur des priorités**, avec en particulier la maîtrise de la performance énergétique, de la performance carbone, des consommations d'eau potable et de la gestion des déchets. Norma Capital continue de collecter ces données essentielles pour positionner les actifs immobiliers dans une trajectoire responsable, et par la suite pour activer des leviers de performance ESG.

Pour aider à collecter ces données, Norma Capital s'est dotée d'une **politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes renforcée** par rapport aux années précédentes. Elle prévoit de multiplier et de mieux qualifier les communications de sensibilisation auprès des acteurs clés de la stratégie ISR. Ainsi, les locataires, les gestionnaires techniques et les syndicats de copropriété seront davantage sollicités, mobilisés et mis à contribution pour valoriser le patrimoine et mettre en commun des actions à fort impact environnemental et social. Dans la continuité du guide de bonnes pratiques, des échanges spécifiques autour des thématiques ESG seront organisés avec ces différents types d'acteurs.

Par ailleurs, au-delà des thématiques standardisées énergie-carbone-eau-déchets, Norma Capital oriente ses études et réflexions vers des enjeux qui marquent le secteur immobilier depuis peu : la biodiversité et l'adaptation au changement climatique. En effet, malgré une marge de manœuvre limitée, les actifs immobiliers de NCap Éducation Santé peuvent **contribuer favorablement à la biodiversité en milieu urbain**, en améliorant leur **potentiel d'accueil de la biodiversité**. En 2025, des études d'identification du potentiel d'accueil de la biodiversité ont été menées. À partir de 2026, des plans d'action pourront être déployés pour améliorer cet indicateur et mieux intégrer certains actifs de NCap Éducation Santé dans les corridors écologiques.

De même concernant l'**adaptation au changement climatique** et dans une logique d'**analyse de double matérialité**, des premières études d'**identification de l'exposition et de la vulnérabilité des actifs immobiliers face aux aléas climatiques** ont été menées en 2025. Cette première analyse permet de prioriser, à partir de 2026, les actifs les plus à risque pour établir des études plus approfondies, puis d'envisager des actions d'amélioration pour limiter l'impact des risques climatiques.

D'autre part, NCap Éducation Santé s'inscrit à partir de 2026 dans une nouvelle stratégie d'investissement socialement responsable. En plus de refléter les axes de travail prioritaires évoqués précédemment, les évaluations ESG seront réalisées sur un panel de critères plus large qui traiteront de la qualité de vie, du confort et de l'adaptation au changement climatique, enjeux forts liés aux piliers environnement et social.

Les engagements présentés dans le présent rapport sont en lien avec la labellisation ISR et sont détaillés à but informatif, et non contractuel et non garanti.

05. Évaluation ESG

Indicateurs clés de performance

En complément de la notation ESG, qui offre une appréciation globale du positionnement de la Société, les indicateurs clés de performance permettent de mesurer de manière objective et chiffrée la performance extra-financière de la Société. Ils traduisent les engagements ESG en données concrètes, suivies dans le temps et comparables d'un exercice à l'autre. Ils permettent également d'évaluer l'impact réel des actions mises en œuvre et d'identifier les axes de progrès.

Par ailleurs, le Label ISR Immobilier demande aux fonds qui s'inscrivent dans cette démarche volontaire de retenir certains indicateurs, obligatoires et optionnels, à suivre et reporter annuellement.

NCap Éducation Santé a retenu onze indicateurs ESG, comme indiqué dans le code de transparence. De plus, la charte éthique et d'investissement implique de suivre un indicateur lié à la biodiversité et un indicateur lié aux déchets.

NCap Éducation Santé retient donc treize indicateurs ESG pour son reporting annuel, dont quatre sont imposés par la démarche du Label ISR, à savoir :

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

Source : données de NCap Éducation Santé, Norma Capital.

Principales incidences négatives

Le Règlement (EU) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ou Sustainable Finance Disclosure Regulation « SFDR » ou « Disclosure ») définit les **Principales incidences négatives (ou Principal adverse impact « PAI »)** 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 Éducation Santé a décidé de s'efforcer de limiter plusieurs effets négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Pour cela, la Société de gestion met en place un suivi des indicateurs correspondant aux PAI identifiés, dans la perspective de mettre en œuvre des dispositifs efficaces permettant de limiter voire réduire ceux-ci sur le portefeuille de la Société.

Les données sont présentées avec un historique de deux ans, avec les résultats de 2024 et 2025, les PAI actuels ayant été sélectionnés par Norma Capital courant 2025.

	Principale incidence négative identifiée	Élément de mesure	2025	2024	Mesures prises, prévues et cibles
PAI obligatoires pour les actifs immobiliers	Combustibles fossiles Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles – % valeur vénale	0 % Tx de couv* : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	La Société exclut tout investissement dans des actifs hébergeant des activités liées à des combustibles fossiles, conformément à la charte éthique et d'investissement.
	Efficacité énergétique Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (hors classe DPE A ou B) – % valeur vénale	73 % Tx de couv : 100 %	80 % Tx de couv : 100 %	Des plans d'action sur le plan énergétique seront élaborés, notamment dans le cadre des obligations du Dispositif éco-énergie tertiaire. Des réflexions seront à mener avec la collaboration des syndicats de copropriété.
PAI optionnels	Armes controversées Exposition à des armes controversées via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs qui participent ou vendent des armes controversées - % valeur vénale	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	La Société exclut tout investissement dans des actifs exposés à des armes controversées, conformément à la charte éthique et d'investissement.
	Emissions GES Empreinte carbone liée à l'énergie finale – Scopes 1 et 2	Intensité d'émissions de gaz à effet de serre – en tonnes d'équivalents CO ₂ par millions d'euros investis	6,11 tCO₂eq/M€ investis Tx de couv : 34 %	2,26 tCO ₂ eq/M€ investis Tx de couv : 26 %	La Société déploiera une sensibilisation dédiée pour les énergies décarbonées. Des plans d'action, sur le plan énergétique et favorisant des sources d'énergies renouvelables, seront élaborés notamment dans le cadre des obligations du Dispositif éco-énergie tertiaire. Des réflexions seront à mener avec la collaboration des syndicats de copropriété.
	Utilité sociale Activité d'utilité sociale	Part d'investissement dans des actifs immobiliers hébergeant des activités d'utilité sociale - % valeur vénale	99 %⁸ Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	La Société favorise l'hébergement d'activités socialement utiles soit relatives à la promotion de la cohésion sociale, l'insertion à l'emploi, la promotion des énergies renouvelables, l'environnement, l'entraide sociale, la santé, le bien-être, la petite enfance et l'éducation.

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

Méthode et analyse des données ESG

Ce rapport ISR présente les résultats extra-financiers du portefeuille de la Société composé de 53 actifs immobiliers, dont 3 en VEFA et 5 actifs acquis en 2025. La part des VEFA et terrains nus représente 8,6 % de la surface totale et 1,1 % de la valeur vénale, soit une part inférieure au seuil de tolérance de 10 %.

La poche d'actifs correspondants aux VEFA est exclue de l'évaluation de la note ESG et des indicateurs de performance ESG tant que la livraison des bâtiments n'a pas eu lieu.

Ressources et moyens

Les données présentées dans ce rapport ISR de NCap Éducation Santé proviennent des deux sources principales suivantes : les données ESG traitées par Norma Capital, et les informations demandées aux locataires de la Société et de ses filiales sous-jacentes.

Les principes méthodologiques d'évaluation ESG sont recensés dans la méthodologie de mesure et d'analyse des indicateurs de performance, outil interne de Norma Capital appelé « Guide méthodologique ISR/ESG ». Dans ce cadre, chaque indicateur est reporté et analysé suivant les unités permettant de positionner les actifs, les sections d'actifs et le portefeuille de la Société par rapport aux benchmarks de référence.

Les indicateurs métriques, tels que les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'eau, sont évalués et reportés sur la base des surfaces utiles ou d'occupation concernées par les valeurs ou mesures collectées. Ils sont distingués des autres indicateurs de l'évaluation ESG, tels que le tri des déchets, la proximité du site à des services et restaurants ou encore l'engagement des parties prenantes, qui sont eux évalués et reportés sur la base de la valeur vénale des actifs.

*Tx de couv : Taux de couverture. ⁸Il est considéré que les lots vacants n'hébergent pas d'activité, socialement utile ou non.

À date, concernant la performance énergétique, les valeurs reportées dans le présent rapport ISR sont les valeurs réelles de consommations couvrant au moins 80 % de la surface de l'actif. Elles peuvent être complétées d'une estimation dans le cas où les informations sont manquantes sur une période maximale de quatre mois. À ce jour, les valeurs estimées telles que celles des diagnostics de performance énergétique ou autres estimations ne sont pas comptabilisées dans l'indicateur de performance énergétique.

Le coefficient de conversion Énergie finale / Énergie primaire (EF/EP) considéré était à l'origine 2,58 (RT2012), puis a été abaissé à 2,3 en 2021, en alignement avec la RE2020. La valeur par défaut fixée au niveau européen est de 1,9. La France a choisi d'adopter le coefficient de conversion calculé au niveau européen plutôt qu'un coefficient national⁹. Le Gouvernement français a annoncé en juillet 2025 la baisse de ce coefficient pour le porter à 1,9 avec une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2026. Cette dernière valeur sera donc appliquée pour le traitement des données collectées à partir du 1^{er} janvier 2026, soit pour l'exercice 2026. Par conséquent, la précédente valeur 2,3 reste considérée pour le traitement des données de l'exercice clos au 31 décembre 2025, présentées dans ce rapport.

Comparabilité

Afin d'évaluer les performances énergétique et carbone des actifs sur la base de critères pertinents et objectifs, Norma Capital confronte les résultats comparables de NCap Éducation Santé avec des valeurs de référence récentes. Ces dernières sont issues des résultats du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) d'une part et d'autre part du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », publiés tous les ans par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

Afin de vous communiquer une information précise et transparente, la comparaison est effectuée pour chacune des typologies d'actifs que comprend le portefeuille de NCap Éducation Santé. Ces typologies sont définies suivant la segmentation des typologies retenue par l'ASPIM et suivant les sous-typologies prises en compte dans les études de l'OID, références du secteur, et définies dans leur « Guide méthodologique (v2025.4) ».

Table de correspondance des typologies de bâtiments

Catégories ASPIM	Catégories BPE OID 2025	Catégories utilisées par Norma Capital
Bureaux	Bureaux	Bureaux
Commerce	Centre commercial Commerce non-alimentaire Commerce alimentaire	Commerce
Logistique et locaux d'activités	Activités et logistique	Activités
Santé et éducation	Hôpitaux et cliniques EHPAD et EMS Non traité	Santé Éducation (crèche, écoles, enseignement supérieur, etc. représentant la majorité de l'occupation de l'actif)
Hôtels, tourisme, loisirs	Hôtellerie	Non concerné
Résidentiel	Résidentiel	Non concerné
Alternatifs	Non traité	Non concerné

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital.

⁹Source : « FAQ DPE - Modification du facteur de conversion en énergie primaire de l'électricité », [rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr](https://developpement-durable.gouv.fr)

Par ailleurs, selon la charte éthique et d'investissement de NCap Éducation Santé, les activités des locataires sont analysées et les secteurs d'activité suivants sont favorisés lors de l'investissement et la gestion :


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


Ainsi, les secteurs d'activité à utilité sociale ont été catégorisés comme tel :

Secteurs d'activité à utilité sociale	Exemples
Santé	Cliniques, laboratoires, établissements médico-sociaux, pharmacie, cabinets médicaux, hygiène sanitaire, cabinet kinésithérapeute, vétérinaire, santé et hygiène animale, psychologie, etc.
Social	Aide à l'emploi, assistance sociale, entraide, insertion et réinsertion, etc.
Bien-être	Relaxation, activité physique, yoga, méditation, développement personnel, accès à la nature, etc.
Éducation	Crèche, école, université, centre de formation ou d'apprentissage, soutien scolaire, éveil éducatif, etc.
Environnement	Énergies renouvelables, développement durable, bureau d'étude environnemental, transition écologique, gestion des ressources, respect de la nature, entretien et espaces sanitaires, etc.

La présentation des indicateurs de performance ESG dans le présent rapport ISR repose uniquement sur la répartition typologique, et elle ne retient pas la répartition sectorielle.

Période d'évaluation

 Pour information : la performance ESG s'évalue grâce à une notation basée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, qui est adaptée à chaque fonds, selon sa stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) avec une méthodologie et un barème qui lui sont propres, et pour un cycle de trois ans, en cohérence avec les cycles de labellisation ISR. Cela implique qu'il n'est pas pertinent de comparer les fonds financiers suivant leur note ESG, il est plus intéressant d'observer l'évolution de la note ESG de la Société durant un même cycle de labellisation.

 L'analyse et le suivi de la performance ESG de la Société étant pertinents sur un même cycle ISR, le présent rapport extra-financier expose les résultats de la stratégie ISR sur le deuxième cycle de labellisation ISR de NCap Éducation Santé. Ce deuxième cycle ISR a démarré en 2022 et il se clôturera courant 2026, sur les données ESG de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Le présent rapport extra-financier expose les résultats « 2025 » relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2025, conjointement à ceux des exercices 2024, 2023 et 2022.

Information aux investisseurs

Les indicateurs transmis dans le présent rapport ISR sont basés sur les données de l'exercice clos au 31 décembre 2025 récupérées par Norma Capital auprès des parties prenantes de NCap Éducation Santé jusqu'au 20 février 2026. Des différences de valeur peuvent être observées avec les indicateurs publiés dans le rapport annuel 2025 et dans le bulletin trimestriel T4 2025 de la Société, qui sont basés sur les données récupérées jusqu'au 30 janvier 2026. 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.

06. Indicateurs de performance

Depuis le début de labellisation de la Société en 2020, l'ensemble des actifs composant le portefeuille immobilier 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.

Les indicateurs sont présentés pour l'exercice 2025 et avec leur historique sur 2024, 2023 et 2022. L'évolution des indicateurs ESG est ensuite analysée et les valeurs sont comparées à des références du secteur. Enfin, les indicateurs sont détaillés un à un pour vous donner plus de perspectives sur ces enjeux de durabilité.

Synthèse des indicateurs de performance ESG

Reporting du portefeuille 2025

Pilier	Indicateur	2025	2024	2023	2022
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	88 [OID estimé ¹⁰ : 118] Tx de couv* : 34 %	91 Tx de couv : 26 %	104 Tx de couv : 53 %	112 Tx de couv : 52 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO ₂ /m².an)	15 [OID estimé: 10] Tx de couv : 34 %	6 Tx de couv : 26 %	7 Tx de couv : 53 %	8 Tx de couv : 52 %
	Consommation eau (m ³ /m².an)	0,21 [OID estimé: 0,57] Tx de couv : 8 %	NC¹¹ Tx de couv : 0 %	1,53 Tx de couv : 40 %	1,00 Tx de couv : 62 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	20 % Tx de couv : 58 %	21 % Tx de couv : 61 %	21 % Tx de couv : 76 %	21 % Tx de couv : 88 %
	Part des actifs dont les synoptiques de fluides sont connus (%)	0 % Tx de couv : 100 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
	Tri des déchets (%)	31 % Tx de couv : 100 %	14 % Tx de couv : 100 %	17 % Tx de couv : 100 %	23 % Tx de couv : 100 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR au moins partiellement (%)	89 % Tx de couv : 100 %	82 % Tx de couv : 100 %	56 % Tx de couv : 100 %	82 % Tx de couv : 100 %

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

*Tx de couv : Taux de couverture.

¹⁰Concernant les indicateurs « performance énergétique réelle », « performance carbone des actifs » et « Consommation eau » : les valeurs de référence pour l'ensemble de la Société sont calculées suivant les résultats du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), et proportionnellement à la part de chaque typologie de bâtiment du portefeuille de la Société.

¹¹NC : Non connu.

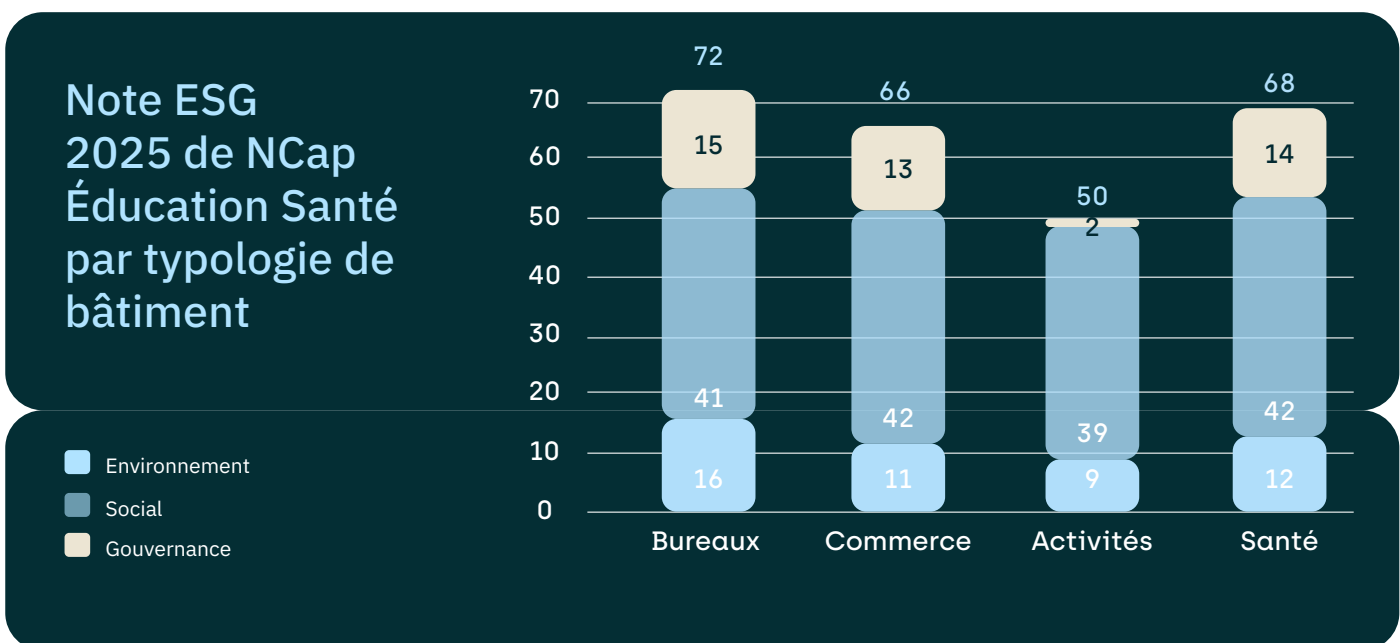
Pilier	Indicateur	2025	2024	2023	2022
S	Part des actifs acquis sans recours à la dette (%)	100 % Tx de couv* : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile (%)	99 % ¹² Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	31 % ¹³ Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques (%)	98 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
Note ESG		68 Tx de couv : 100 %	59 Tx de couv : 100 %	60 Tx de couv : 100 %	61 Tx de couv : 100 %

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

Pour anticiper la collecte de données et fiabiliser les indicateurs de performance ESG, Norma Capital s'efforce d'être proactive dans les échanges avec toutes ses parties prenantes. Notamment, les communications sur les enjeux ESG auprès des mandataires techniques et des syndicats de copropriété seront plus régulières à partir de 2026.

Les typologies de bâtiments qui composent le portefeuille immobilier de NCap Éducation Santé, suivant la segmentation du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), sont les suivantes :

- les bureaux ;
- les locaux commerciaux (pieds d'immeubles, retail park, ou autres commerces non-alimentaires) ;
- les locaux d'activités et entrepôts logistiques ;
- les établissements de santé (cliniques, hôpitaux, établissements médico-sociaux, EHPAD).



Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

*Tx de couv : Taux de couverture.

¹²Il est considéré que les lots vacants n'hébergent pas d'activité, socialement utile ou non.

¹³31% des investissements sont dotés d'un mandat avec un prestataire de services de rang 1 (mandat technique).

Reporting bureaux 2025

Pilier	Indicateur	2025	2024	2023	2022
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	47 [OID : 126] Tx de couv* : 76 %	70 Tx de couv : 37 %	73 Tx de couv : 56 %	73 Tx de couv : 47 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO ₂ /m².an)	3 [OID : 10] Tx de couv : 76 %	4 Tx de couv : 37 %	5 Tx de couv : 56 %	5 Tx de couv : 47 %
	Consommation eau (m³/m².an)	0,23 [OID : 0,39] Tx de couv : 9 %	NC ¹⁴ Tx de couv : 0 %	0,11 Tx de couv : 36 %	0,22 Tx de couv : 63 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	20 % Tx de couv : 79 %	19 % Tx de couv : 81 %	19 % Tx de couv : 81 %	19 % Tx de couv : 81 %
	Part des actifs dont les synoptiques de fluides sont connus (%)	0 % Tx de couv : 100 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
	Tri des déchets (%)	33 % Tx de couv : 100 %	29 % Tx de couv : 100 %	29 % Tx de couv : 100 %	34 % Tx de couv : 100 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR au moins partiellement (%)	91 % Tx de couv : 100 %	90 % Tx de couv : 100 %	55 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs acquis sans recours à la dette (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	12 % ¹⁵ Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
Note ESG		72 Tx de couv : 100 %	59 Tx de couv : 100 %	61 Tx de couv : 100 %	62 Tx de couv : 100 %

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

*Tx de couv : Taux de couverture. ¹⁴NC : Non connu.

¹⁵12% des investissements « Bureaux » sont dotés d'un mandat avec un prestataire de services de rang 1 (gestion technique).

Reporting commerce 2025

Pilier	Indicateur	2025	2024	2023	2022
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m ² .an)	196 [OID : 110] Tx de couv* : 19 %	113 Tx de couv : 10 %	138 Tx de couv : 33 %	126 Tx de couv : 55 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO ₂ /m ² .an)	46 [OID : 8] Tx de couv : 19 %	7 Tx de couv : 10 %	13 Tx de couv : 33 %	11 Tx de couv : 55 %
	Consommation eau (m ³ /m ² .an)	0,13 [OID : 0,63] Tx de couv : 7 %	NC¹⁶ Tx de couv : 0 %	1,09 Tx de couv : 30 %	0,94 Tx de couv : 56 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	20 % Tx de couv : 50 %	21 % Tx de couv : 45 %	21 % Tx de couv : 77 %	23 % Tx de couv : 93 %
	Part des actifs dont les synoptiques de fluides sont connus (%)	0 % Tx de couv : 100 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
	Tri des déchets (%)	25 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR au moins partiellement (%)	86 % Tx de couv : 100 %	70 % Tx de couv : 100 %	44 % Tx de couv : 100 %	34 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs acquis sans recours à la dette (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile (%)	98 %¹⁷ Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	39 %¹⁸ Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques (%)	99 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
Note ESG		66 Tx de couv : 100 %	58 Tx de couv : 100 %	57 Tx de couv : 100 %	56 Tx de couv : 100 %

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

*Tx de couv : Taux de couverture. ¹⁶NC : Non connu.

¹⁷Il est considéré que les lots vacants n'hébergent pas d'activité, socialement utile ou non.

¹⁸39% des investissements « Commerce » sont dotés d'un mandat avec un prestataire de services de rang 1 (gestion technique).

Reporting activités 2025

La catégorie de bâtiments « Activités » est nouvelle depuis décembre 2025 dans le portefeuille immobilier de NCap Éducation Santé.

Pilier	Indicateur	2025
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	NC¹⁹ [OID : 65] Taux de couverture : 0 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO ₂ /m².an)	NC [OID : 6] Taux de couverture : 0 %
	Consommation eau (m³/m².an)	NC [OID : 0,13] Taux de couverture : 0 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	NC Taux de couverture : 0 %
	Part des actifs dont les synoptiques de fluides sont connus (%)	0 % Taux de couverture : 100 %
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	NC Taux de couverture : 0 %
	Tri des déchets (%)	0 % Taux de couverture : 100 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100 % Taux de couverture : 100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR au moins partiellement (%)	100 % Taux de couverture : 100 %
	Part des actifs acquis sans recours à la dette (%)	100 % Taux de couverture : 100 %
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile (%)	100 % Taux de couverture : 100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	0 %²⁰ Taux de couverture : 100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écocestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques (%)	0 % Taux de couverture : 100 %
Note ESG		50 Taux de couverture : 100 %

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

¹⁹NC : Non connu.

²⁰0% des investissements « Activités » sont dotés d'un mandat avec un prestataire de services de rang 1 (gestion technique).

Reporting santé 2025

Pilier	Indicateur	2025	2024	2023	2022
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m ² .an)	NC²¹ [OID ²² : 142] Tx de couv* : 0 %	272 Tx de couv : 64 %	254 Tx de couv : 100 %	244 Tx de couv : 100 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO ₂ /m ² .an)	NC [OID : 19] Tx de couv : 0 %	17 Tx de couv : 64 %	16 Tx de couv : 100 %	16 Tx de couv : 100 %
	Consommation eau (m ³ /m ² .an)	0,33 [OID : 1,26] Tx de couv : 13 %	NC Tx de couv : 0 %	16,08 Tx de couv : 40 %	15,52 Tx de couv : 62 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	39 % Tx de couv : 23 %	23 % Tx de couv : 100 %	23 % Tx de couv : 100 %	23 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs dont les synoptiques de fluides sont connus (%)	0 % Tx de couv : 100 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
	Tri des déchets (%)	77 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR au moins partiellement (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs acquis sans recours à la dette (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	77 %²³ Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
Note ESG		68 Tx de couv : 100 %	62 Tx de couv : 100 %	64 Tx de couv : 100 %	64 Tx de couv : 100 %

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

*Tx de couv : Taux de couverture. ²¹NC : Non connu. Contrairement aux années précédentes, la typologie de bâtiment « Santé » ne comprend plus que les établissements de santé de type cliniques, hôpitaux, établissements médico-sociaux et EHPAD. Les cabinets médicaux sont pris en compte dans la catégorie des locaux commerciaux.

²²Concernant les indicateurs « Performance énergétique réelle », « Performance carbone des actifs » et « Consommation eau » : les valeurs de référence pour l'ensemble de la Société sont issues des résultats du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), pour chaque typologie de bâtiment de la Société.

²³77% des investissements « Santé » sont dotés d'un mandat avec un prestataire de services de rang 1 (gestion technique).

Évolution et comparaison au benchmark

Selon la charte éthique et d'investissement de NCap Éducation Santé, l'amélioration est analysée pour les performances environnementales suivantes: énergie, émissions de gaz à effet de serre, gestion de l'eau, gestion des déchets, biodiversité et espaces verts.

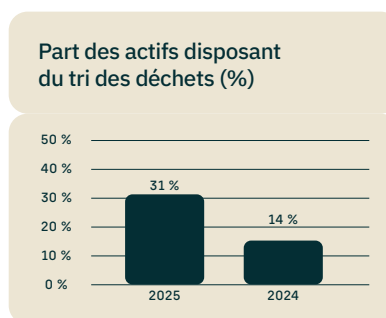
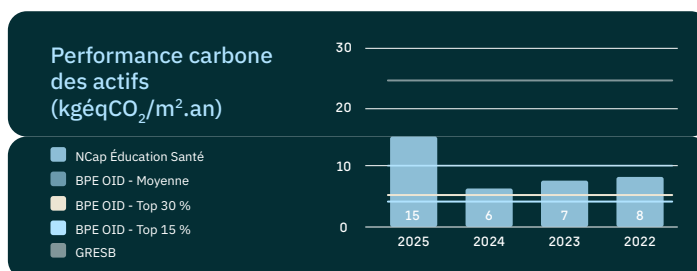
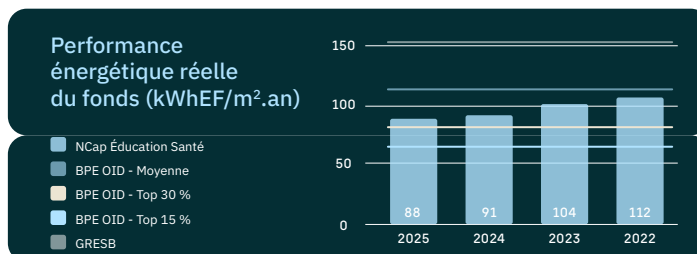
Les résultats de 2025 montrent que les indicateurs suivants ont été améliorés :

- performance énergétique réelle, avec un meilleur taux de couverture ;
- consommation d'eau des actifs ;
- part des actifs disposant du tri des déchets.

Les taux de couverture restent encore à être améliorés pour assurer la complétude des données, afin de présenter une analyse à l'échelle de la Société plus fiable. NCap Éducation Santé s'efforce de faire progresser les performances ESG des actifs immobiliers dans le temps.

Afin de positionner la Société par rapport à son secteur de marché, les résultats ESG de NCap Éducation Santé de l'exercice 2025 sont comparés aux dernières valeurs de référence, communément utilisées par la place.

Les valeurs de référence utilisées sont issues des résultats du GRESB, segment Europe, édition 2025, d'une part et d'autre part du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments » (BPE), édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), benchmark détaillé pour chaque typologie d'usage de la Société. Les valeurs de référence sont exprimées dans les mêmes unités que les indicateurs de performance ESG. Les résultats de NCap Éducation Santé par typologie sont présentés ci-dessous joutant les valeurs moyennes, Top 15 % et Top 30 % le cas échéant, issues du BPE OID 2025. Selon cette étude, « le Top 15 % (Top 30 %) d'une typologie ou sous-typologie de bâtiment donnée correspond au seuil de consommation ou d'émissions en-deçà duquel 15 % (30 %) des bâtiments de l'échantillon considéré se situent. Par exemple, 15 % des bâtiments de bureaux ont une consommation en énergie finale inférieure ou égale à 69 kWh/m²/an ».



Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par la société de gestion Norma Capital. Données issues du GRESB Europe 2025 et du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable.

Typologie d'usage	Performance énergétique kWhEF/m ² .an	GRESB 2025 EUROPE	Energie BPE OID 2025 – moyenne/Top 30% / Top 15%	Performance carbone (kgéqCO ₂ /m ² .an)	GRESB 2025 EUROPE	Carbone BPE OID 2025 – moyenne / Top 30% / Top 15%	Consommation d'eau (m ³ /m ² .an)	EEau BPE OID 2025 – moyenne
Bureaux	47	147	126 / 89 / 69	3	20	11 / 6 / 5	0,23	0,39
Commerces	196	158	110 / 69 / 58 (non alimentaire)	46	27	8 / 5 / 4 (non alimentaire)	0,13	0,63
Activités	NC ²⁴	75	65 / 25 / 15	NC	17	6 / 2 / 1	NC	0,13
Santé	NC	147	126 / 89 / 69	NC	20	19 / 10 / 5	0,33	1,26
Total Estimé au prorata de la répartition en valeur vénale de chaque typologie	88	152	118 / 80 / 63	15	23	10 / 5 / 4	0,21	0,57

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital. Données issues du GRESB 2025 Europe et du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable.

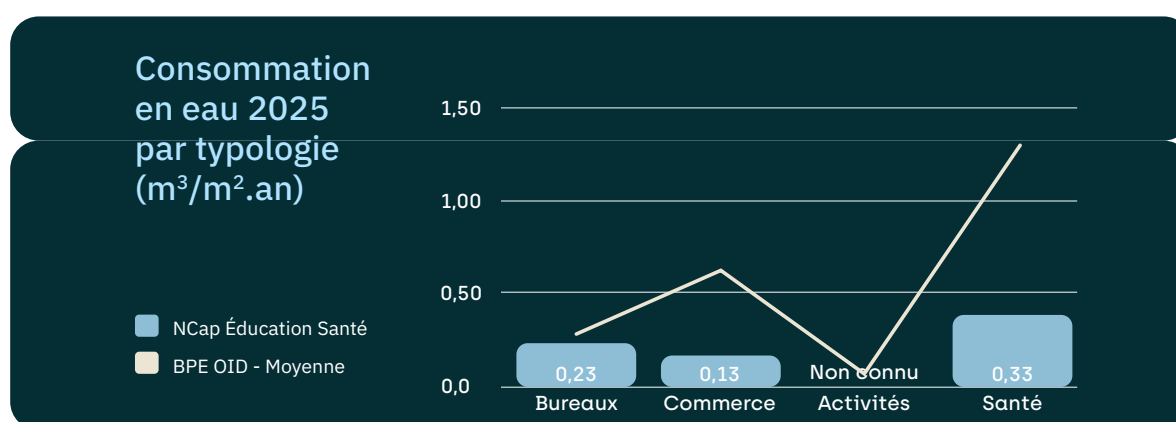
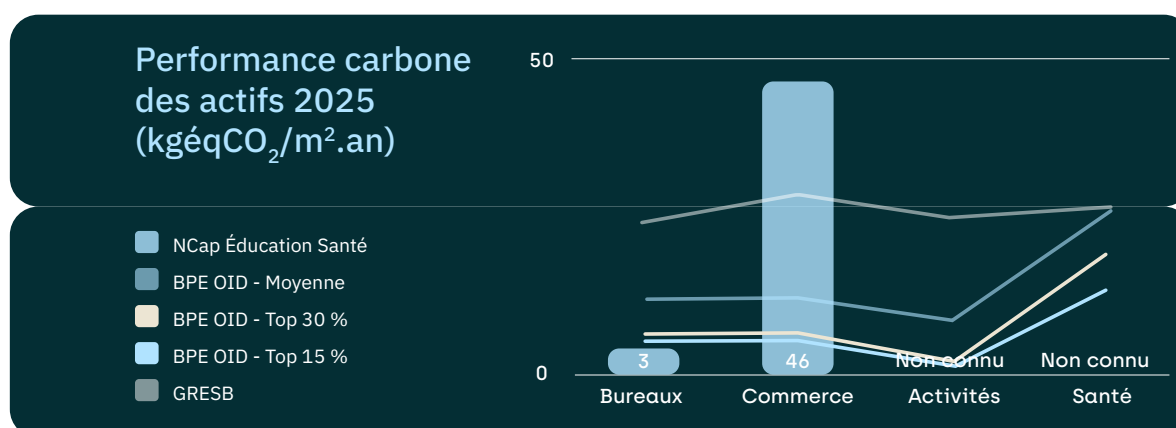
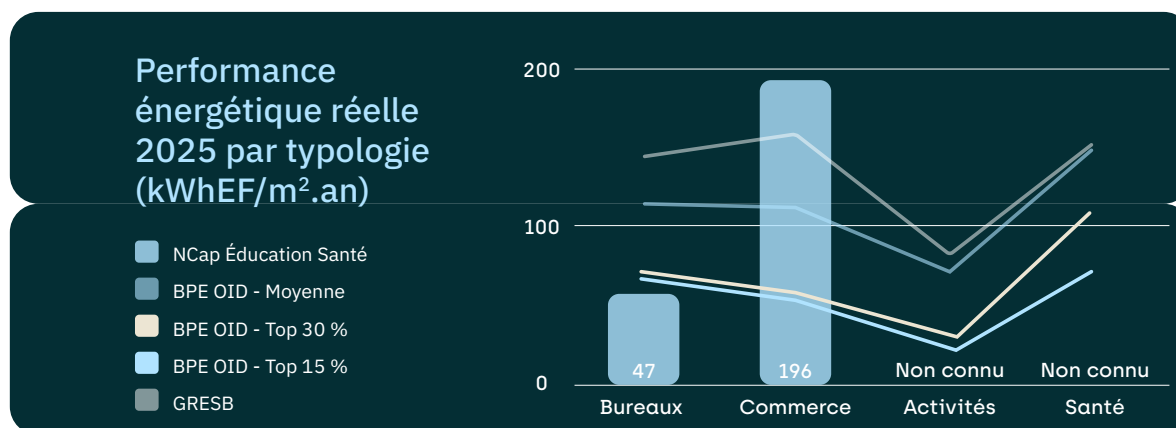
²⁴NC : Non connu.

En comparant les résultats ESG de NCap Éducation Santé et ceux de l'étude de référence GRESB représentative du scope européen, il est constaté une surperformance sur les deux indicateurs suivants par rapport aux valeurs moyennes du benchmark :

- performance énergétique réelle;
- consommation d'eau.

Ces surperformances peuvent être expliquées d'une part, par des activités hébergées qui nécessitent moins de consommations d'énergie que la moyenne, d'autre part, par des bonnes pratiques éco-responsables de la part des locataires.

Néanmoins, l'approvisionnement en énergie des bâtiments doit être challengé dans les années à venir pour optimiser la performance carbone, directement liée aux sources d'énergie qui doivent être de plus en plus durables et non polluantes et, au mieux, avec une part significative d'énergies renouvelables.



Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par la société de gestion Norma Capital. Données issues du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable.

Performance énergétique

En 2025, prenant en compte les typologies d'actifs constituant le portefeuille de la Société, la consommation énergétique moyenne globale est en-dessous du benchmark estimé suivant les résultats issus du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), en moyenne des résultats de 2025. **La performance énergétique moyenne du portefeuille, évaluée à 88 kWhEF/m².an en 2025, présente un taux de couverture surfacique de 34 %.**

Bien que la surperformance soit notable par rapport aux benchmarks OID et GRESB, elle doit tendre à représenter de manière plus exhaustive la performance énergétique de la Société. Pour cela, des actions régulières continuent d'être réalisées auprès des gestionnaires techniques, des syndicats de copropriété et des locataires pour maîtriser les consommations d'énergie réelles sur une base mensuelle. La connaissance des équipements techniques fait partie des éléments clés demandés à nos partenaires sur le terrain pour assurer une gestion et une maintenance raisonnées des bâtiments.

Plus des trois-quarts des actifs de typologie bureaux et près de 20 % des commerces ont permis de recenser les consommations d'énergie réelles pour atteindre un meilleur taux de couverture qu'en 2024.

Actions d'engagement :

Afin de mobiliser davantage les locataires de toutes les typologies de bâtiments, des actions plus individualisées et personnalisées ainsi que des actions de pédagogie pour les sensibiliser aux enjeux collectifs seront menées courant 2026.

Idéalement, le partage de données via mandat, bien utilisé en France, serait un principe à étendre pour les parties communes des copropriétés et à répliquer dans les autres pays d'implantation de la Société. Néanmoins, la complexité des moyens et reportings des fournisseurs de données associée aux biais administratifs de chaque immeuble et des pratiques des pays européens reste vecteur de contraintes à ce jour. Norma Capital continue de recenser les solutions permettant d'activer tous les leviers pour faire accroître le taux de couverture des données énergétiques.

Par ailleurs, des audits énergétiques seront réalisés pour les immeubles prioritaires. Ceux-ci permettront d'établir un plan d'amélioration visant à générer des économies d'énergie.

Emissions de gaz à effet serre ou performance carbone

La performance carbone est évaluée ici grâce aux émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie réelles. Cette valeur prend en compte le scope 1 et le scope 2 (consommations disponibles d'électricité et de gaz des parties communes et privatives des immeubles) hors déperdition des fluides frigorigènes des installations de climatisation. **Cette métrique atteint la valeur de 15 kgéqCO₂/m².an en 2025 avec un suivi réalisé sur 34 % de la surface du patrimoine en gestion.**

Directement lié à la consommation d'énergie, cet indicateur peut également être optimisé en approvisionnant les bâtiments avec un mix énergétique faiblement émissif ou neutre en carbone. Les projets d'installation de panneaux photovoltaïques pour l'autoconsommation, et la souscription à des contrats d'« énergie verte » à moindre mesure, permettent d'améliorer la performance carbone des actifs.

Actions d'engagement :

À ce jour, Norma Capital concentre ses efforts dans la consolidation et la réduction des consommations d'énergie. De plus, le choix de sources d'énergie plus vertueuses pourra faire l'objet d'études pour certains actifs sélectionnés et dont la Société est seule propriétaire.

Consommation en eau

En 2025, la consommation moyenne de la Société est de 0,21 m³/m².an pour un suivi réalisé sur 8 % des surfaces du patrimoine.

Augmenter le taux de couverture reste l'axe de travail primordial pour maîtriser les consommations et mener par la suite des actions de réduction. Cette année encore, Norma Capital a continué de consolider la connaissance du comptage eau et des équipements sanitaires grâce à la mobilisation des gestionnaires techniques, des syndicats de copropriété et des locataires, en complément des actions de sensibilisation aux écogestes et économes en eau.

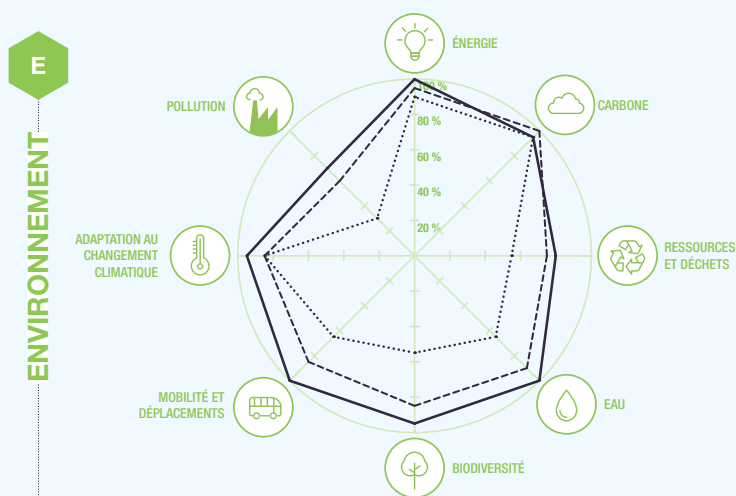
En 2025, près de vingt actifs du portefeuille immobilier ont fait l'objet d'une installation de réducteurs de débit d'eau sur les robinets des sanitaires. Cette action permet de limiter la consommation d'eau aux points d'usage courant.

Actions d'engagement :

En 2026, Norma Capital continuera de collecter les consommations auprès des locataires pour leurs parties privatives, et auprès des syndicats de copropriété pour les parties communes qui ne sont pas à la charge de la Société.

D'autres actions, comme l'installation de limiteurs de débit ou autres équipements hydro-économes, pourront être réalisées pour améliorer la maîtrise et la gestion de l'eau sur les immeubles.

Biodiversité



Part de SGP ayant au moins un indicateur, un plan d'action ou un objectif pour chaque enjeu ESG

- au moins un indicateur
- au moins un objectif
- - - au moins une action

Source : « Baromètre de l'immobilier responsable des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable.

La biodiversité fait partie des enjeux principaux pour lesquels les sociétés de gestion de portefeuille ont déterminé au moins un indicateur dans leur stratégie ESG, selon le « Baromètre de l'immobilier durable ». NCap Éducation Santé porte cette thématique depuis la mise en place de sa stratégie ISR, avec un indicateur quantifié : le calcul du coefficient de biotope surfacique (CBS).

À ce jour, le CBS a été calculé sur une partie du patrimoine. Et depuis 2025, une nouvelle méthode d'analyse écologique des actifs a été introduite, avec l'analyse de potentiel d'accueil de la biodiversité. Ce type d'analyse permet de comprendre l'intérêt écologique du site et d'évaluer la marge de manœuvre pour améliorer la biodiversité en milieu urbain, en agissant sur les actifs immobiliers. Les plans d'action biodiversité, qui seront détaillés et affinés en 2026, prendront en compte leur localisation et leurs caractéristiques bâtementaires.

Aujourd'hui, il n'existe pas encore 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.

Actions d'engagement :

Pour 2026, Norma Capital a prévu de sélectionner des actifs pour mener des projets d'amélioration de la biodiversité: préservation de la biodiversité existante et amélioration du potentiel d'accueil de la biodiversité sur le site. Ces actions pourront être de l'ordre de la gouvernance : contracter avec un prestataire d'entretien pratiquant une gestion durable des espaces verts, avec tonte et élagage en-dehors des périodes de nidification des oiseaux, zéro produits phytosanitaires, et le remplacement des plantes par des espèces locales et adaptées au terrain. Et elles pourront également, en fonction des actifs, faire l'objet d'installations promouvant la faune locale, habituée à traverser ou se loger sur site, comme : nichoirs, gîtes à insectes, projet paysager, etc.

Pour plus d'informations sur l'entretien des espaces verts, Norma Capital met à disposition le guide de gestion durable des espaces verts adressé à tous les locataires de NCap Éducation Santé, sur simple demande à l'adresse de contact : isr@normacapital.fr.

Gestion des déchets

Les déchets continuent d'être un enjeu majeur du développement durable dans l'immobilier. A l'échelle d'un patrimoine en gestion, il s'agit surtout de s'interroger sur la réduction des déchets à la source, la prolongation de la durée de vie des matériaux et matériels et de bien maîtriser le tri, le recyclage voire la réutilisation de certains déchets. En tant que bailleur, NCap Éducation Santé peut être acteur et favoriser une meilleure maîtrise des déchets en sensibilisant les parties prenantes concernées au tri des déchets. Dans ce sens, Norma Capital recense les immeubles qui disposent du tri des déchets (locaux, poubelles de tri ou contrat dédié). Aujourd'hui encore, il ne s'agit pas de pratiques standardisées car seuls 36 % des actifs ont été recensés disposant de tri des déchets, en 2025.

Actions d'engagement :

Norma Capital compte réaliser une campagne auprès des responsables de contrat pour améliorer les prestations de gestion des déchets. De plus, une sensibilisation ciblant les citoyens pourra contribuer à la prise de conscience collective.

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 toujours difficile de récupérer cette information sur les immeubles car la plupart sont en copropriété.

Actions d'engagement :

En 2025, aucun synoptique détaillé n'a été récupéré sur les immeubles en gestion mais les sources d'énergie ont été identifiées pour la majorité des immeubles. En 2026, 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

La déperdition des fluides frigorigènes constitue un enjeu environnemental majeur pour le parc immobilier tertiaire, en raison du pouvoir de réchauffement global très élevé de ces substances. Les fuites, même limitées en volume, peuvent ainsi avoir un impact climatique significatif et dégrader la performance environnementale des bâtiments. La collecte de données relatives aux quantités de fluides frigorigènes perdues est donc pertinente pour évaluer l'empreinte carbone des actifs et piloter les actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Néanmoins, cette information demeure difficile à consolider : les équipements de production de froid sont fréquemment exploités et maintenus par des tiers (syndicats de copropriété, locataires ou gestionnaires techniques), les obligations de reporting ne sont pas homogènes, et les données disponibles sont souvent fragmentées, non centralisées ou hétérogènes dans leur format. Cette complexité organisationnelle limite aujourd'hui l'accès à ces données sur les

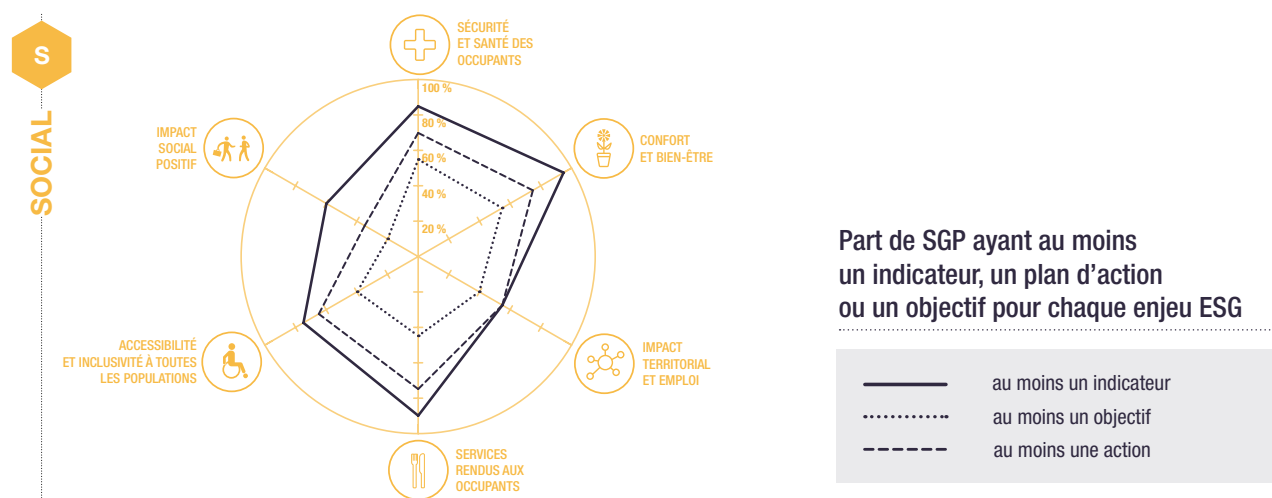
dépense de fluides frigorigènes à l'échelle d'un portefeuille immobilier.

Actions d'engagement :

En 2025, encore aucune donnée sur cet enjeu n'a été collectée et consolidée. Courant 2026, Norma Capital va mener une campagne de récupération de ces données pour permettre de mieux maîtriser les potentielles pollutions des immeubles.

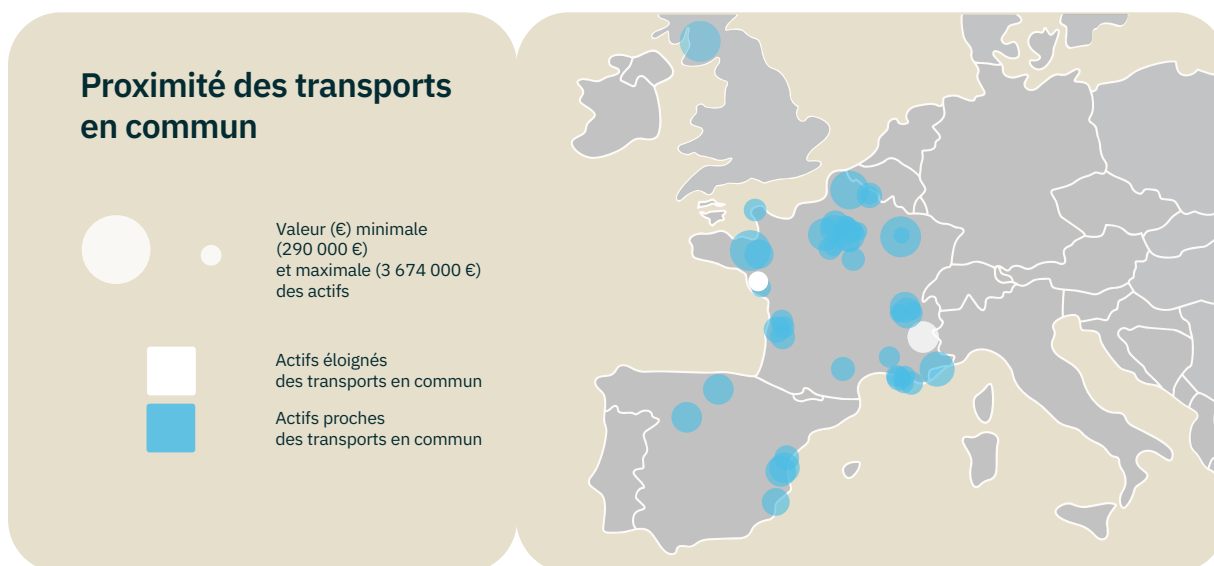
Indicateurs sociaux

Parmi les enjeux sociaux pris en compte par les sociétés de gestion de portefeuille, les services rendus aux occupants, tels que la proximité des transports, ainsi que l'accessibilité et l'inclusivité de toutes les populations restent deux des indicateurs majeurs des stratégies ESG, selon le « Baromètre de l'immobilier responsable ».



Source : « Baromètre de l'immobilier responsable des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable.

L'ensemble des immeubles de la Société est situé dans de grandes agglomérations françaises et européennes ou en centre-ville. En 2025, 100 % des immeubles sont situés à moins de 500 mètres d'un moyen de transports en commun (train, métro, tram ou bus).



Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par la société de gestion Norma Capital.

Les mobilités douces, transports en commun et vélo, sont des pratiques en milieu urbain qui se développent bien. Ces habitudes font partie des bonnes pratiques recensées dans le guide de bonnes pratiques mis à disposition des locataires de la Société, par Norma Capital. Envoyé chaque année à ces parties prenantes importantes, le guide a été traduit afin de s'adapter aux langues des pays d'implantation et de toucher l'ensemble des locataires de manière plus inclusive et efficace. À présent, ses versions en anglais et en espagnol sont disponibles par simple demande à l'adresse de contact : isr@normacapital.fr. Sa version française reste accessible directement sur la page « Nos engagements » du site internet de Norma Capital.

Actions d'engagement :

Afin d'inciter davantage les occupants des bâtiments à emprunter des mobilités douces, il est possible d'étudier l'installation d'infrastructures pour les cyclistes telles que des locaux vélos, douches, vestiaires avec casiers, ou bien l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques sur les parkings en pleine propriété.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

L'accessibilité et l'inclusivité à toutes les populations reste un enjeu de taille à mener dans l'immobilier. Car bien qu'il soit traité au travers d'indicateur, les sociétés de gestion de portefeuille ne se mobilisent pas encore pleinement avec des objectifs autour de cette thématique.

L'accès pour tous aux immeubles continue d'être un axe de travail important de NCap Éducation Santé dans le cadre de sa démarche ESG. En 2025, sur la base des données disponibles, 89 % des bâtiments présentent au moins un dispositif permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Depuis la création de la Société, Norma Capital s'efforce de porter une importance grandissante à cette question en phase d'acquisition et identifie, au fur et à mesure de la gestion, les actions qui peuvent être entreprises avec les locataires, les syndicats de copropriété ou les property managers pour améliorer l'accès des bâtiments au plus grand nombre.

Actions d'engagement :

En 2026, Norma Capital recensera auprès des gestionnaires techniques et des syndicats de copropriété l'ensemble des dispositifs permettant de favoriser l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les potentielles actions à court terme pourront être menées dès 2026.

Par ailleurs, l'inclusion et l'accessibilité dans l'immobilier font partie des réflexions en cours dans le cadre du groupe de travail « Immobilier à impact » mené par l'Impact Tank. Ce travail aboutira en 2026 à un référentiel et des indicateurs qui traiteront notamment ce sujet.

Acquisition sans recours à la dette

Le choix d'acquisitions immobilières sans recours à la dette contribue à renforcer la stabilité financière du portefeuille et à assurer la continuité d'exploitation des immeubles. Cette solidité limite les arbitrages de court terme susceptibles d'affecter les locataires et les usages, et favorise une gestion patrimoniale durable, au bénéfice des occupants et de l'ensemble des parties prenantes.

Inscrit dans la charte éthique et d'investissement de la Société, ainsi que dans la note d'information, le principe de recours à l'endettement dans le cadre de ses investissements est exclu par NCap Éducation Santé. Ainsi, 100 % des actifs acquis n'ont pas eu recours à la dette.

Actions d'engagement :

En 2025, chaque investissement a bien répondu à cette exigence. Le renouvellement de la labellisation ISR ayant lieu courant 2026, ce principe restera inchangé lors de la définition de la nouvelle stratégie ISR de la Société.

Hébergement d'activités socialement utiles

L'hébergement d'activités socialement utiles au sein des actifs immobiliers constitue un levier direct d'impact social, en contribuant au maintien et au développement de services essentiels pour les territoires et leur population. En accueillant des acteurs œuvrant notamment dans les domaines de la santé, de l'éducation, de l'action sociale, du bien-être, de l'environnement, de l'énergie ou du développement durable, le patrimoine immobilier participe à la vitalité des bassins de vie et à l'ancrage territorial des activités, tout en renforçant l'utilité sociale des investissements immobiliers au-delà de leur seule performance économique.

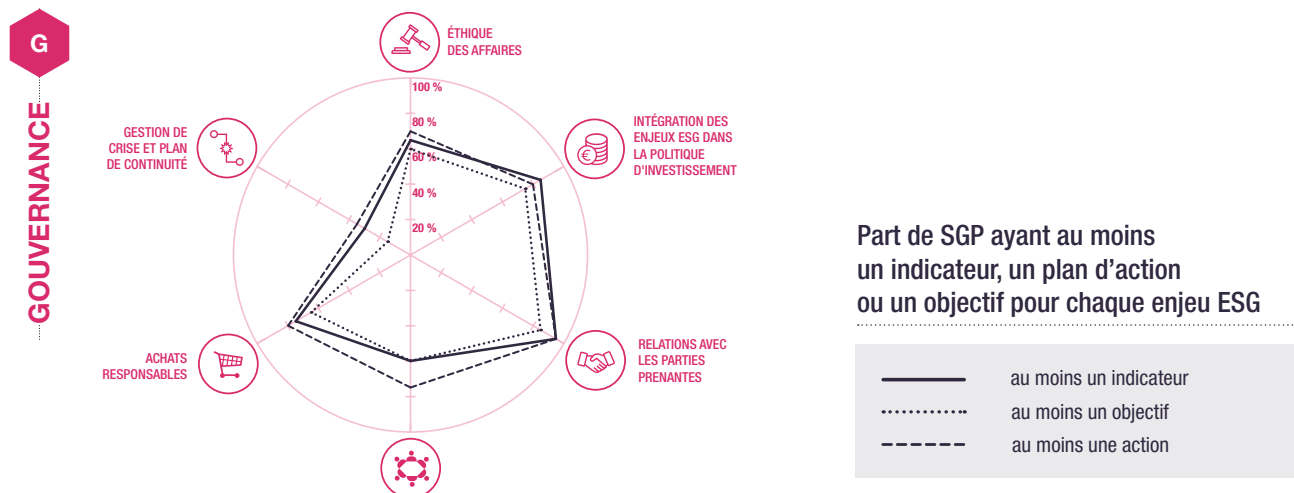
Conformément à sa charte éthique et d'investissement, NCap Éducation Santé favorise l'hébergement d'activités socialement utiles, dans les secteurs cités ci-dessus, au travers de ses investissements immobiliers.

Actions d'engagement :

Ainsi, en 2025, 99 %²⁵ des actifs sous gestion hébergeaient des activités socialement utiles. En 2026, la Société poursuivra son engagement à favoriser les activités socialement utiles, avec une analyse à l'investissement, et pendant la gestion des actifs.

Indicateurs de gouvernance

Les relations avec les parties prenantes, incluant l'engagement prestataires et aussi l'embarquement des locataires autour des sujets ESG, forment un enjeu majeur des stratégies ISR traitées par les sociétés de gestion de portefeuille. La maturité de cet enjeu se traduit autant par la mise en place d'indicateurs que par le déploiement d'actions et d'objectifs.



Source : « Baromètre de l'immobilier responsable », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable.

Engagement ESG des prestataires de services

Les bonnes pratiques de la labellisation ISR de la Société ont mené Norma Capital à intégrer systématiquement, dès lors et ce pour chaque contrat de prestataires de services en direct (dit « de rang 1 »), une clause ESG imposant à la fois la prise en compte de la stratégie de la Société mais également visant à soutenir la collecte des données extra-financières.

Ainsi, en 2025, 100 % des contrats de mandats de gestion (asset management et/ou property management) disposent d'une clause sur les thématiques ESG, couvrant 36% des actifs de la Société.

Norma Capital mobilise ses mandataires dans les initiatives de projets et de récupération des données ESG. Des réunions régulières ont lieu entre les services ISR et les mandataires pour échanger sur les méthodes, actions et pour anticiper les prochaines communications auprès des locataires.

²⁵Les lots vacants ne sont pas comptabilisés comme ayant une activité, socialement utile ou non.

Actions d'engagement :

Afin de cadrer davantage ces échanges, à partir de 2026, des reportings trimestriels seront demandés aux mandataires, incluant les besoins pour le pilotage et l'amélioration de la performance ESG dans son ensemble et ce, actif par actif.

Sensibilisation des locataires aux écogestes

Pour embarquer au mieux les occupants des bâtiments dans la démarche ESG, en décembre 2025, un mail a été envoyé à tous les locataires des immeubles pour leur présenter le guide de bonnes pratiques développé par Norma Capital. Ce guide comporte des écogestes du quotidien, des recommandations d'utilisation du bâtiment, et du contenu pédagogique notamment sur les contrats d'énergie verte. Ce document originellement en français, puis développé en anglais en 2024, a été traduit en 2025 en espagnol pour s'adresser à tous les locataires ressortissants des pays d'implantation de NCap Éducation Santé. Les versions du guide en anglais et en espagnol sont disponibles par simple demande à l'adresse de contact : isr@normacapital.fr. Sa version française reste accessible directement sur la page « Nos engagements » du site internet de Norma Capital.

Actions d'engagement :

Norma Capital souhaite continuer à développer cet axe de sensibilisation et de pédagogie auprès des locataires et à répéter ses communications directes, pour les embarquer au cœur des actions d'amélioration et de valorisation du patrimoine.



Source : Norma Capital - Limonest.

07. Bilan des engagements vis-à-vis des parties prenantes



Parties prenantes clés

Cette année, Norma Capital a renforcé sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés, en cartographiant les parties prenantes majeures du déploiement et du pilotage de la stratégie ISR pour donner une visibilité davantage écosystémique des actions entreprises sur le volet ESG et Développement durable au sens large.

Cette cartographie des parties prenantes, plus étendue que les années précédentes, implique donc un panel d'indicateurs plus large qui est suivi au quotidien par les équipes de Norma Capital et reporté dans le présent document.

Grâce à ces indicateurs d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, Norma Capital dresse un bilan positif et optimiste pour 2025 et les années à venir. La prise de conscience et la contribution s'amplifient de la part des acteurs clés qui gravitent autour de la démarche d'investissement socialement responsable de NCap Éducation Santé.

Source : Norma Capital.

Épargnants et distributeurs

Nombre d'épargnants : 3 330.

Nombre de distributeurs : 600.

Publication du rapport ISR : Oui, le rapport ISR est publié annuellement sur le site internet de Norma Capital avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice concerné.

Encart ISR dans les bulletins trimestriels : Oui, depuis le premier trimestre 2025, un encart spécifique sur la finance durable, la note ESG de la Société et le mot de la responsable ISR, apparaît dans la rubrique Valeur & Valeurs du bulletin trimestriel de la Société.

Présentation ISR au Conseil de Surveillance : Oui, depuis 2024 les actualités ISR de la Société sont présentées au Conseil de Surveillance au moins une fois par an.

Présentation ISR en Assemblée Générale : Oui, à partir de 2025 les actualités ISR de la Société sont présentées en Assemblée Générale Ordinaire.

Mise à disposition de l'EET : Oui, chaque année Norma Capital met à disposition le fichier European ESG Template « EET » de NCap Éducation Santé des distributeurs et épargnants. Ce fichier est un questionnaire standardisé permettant de faciliter les échanges d'informations liées aux thématiques environnementales, sociales et de gouvernance, entre les acteurs des produits financiers.

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

Seule la démarche de communication aux épargnants via les bulletins trimestriels a été réalisée en 2025. À ce jour, aucun retour n'a été recensé.

Actions d'engagement :

Avec la rubrique dédiée à la Finance durable dans les bulletins trimestriels, Norma Capital souhaite proposer un éclairage avisé sur les actualités de cette matière et introduire les actions réalisées sur le patrimoine en faveur de la performance environnementale, sociale et de gouvernance. Pour 2026, il sera étudié les possibilités de diversifier les canaux de communication aux épargnants et aux partenaires.

Locataires et syndicats de copropriété

Nombre de locataires²⁶ : 65.

Nombre de syndicats de copropriété : 39.

Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques : 96 %. Chaque année, Norma Capital envoie et met à disposition des locataires de NCap Éducation Santé un guide des bonnes pratiques.

Part des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction : 96 %. Chaque année, Norma Capital envoie aux locataires de NCap Éducation Santé un sondage de satisfaction et de partage des engagements responsables.

Part des locataires ayant reçu un annuaire ESAT, ESUS, ESS : 91 %. Norma Capital s'engage à mettre à disposition un annuaire des ESAT, ESUS ou autres ESS, aux locataires français de la Société pour favoriser l'emploi local et à impact. Les établissements sélectionnés dans cet annuaire sont spécialisés dans la gestion et l'entretien ou bien les services généraux pour les locaux d'occupation. En 2026, Norma Capital souhaite étendre le répertoire pour le diffuser aux locataires des autres pays d'implantation : Espagne, UK, Allemagne.

Part des baux avec une annexe environnementale : 8 %. La grande majorité des baux de la Société dispose de surfaces inférieures à 1 000 m².

Part des locataires avec une politique RSE : 36 %. Norma Capital recense les politiques RSE des locataires de NCap Éducation Santé.

Part des syndicats de copropriété avec une politique RSE : 33 %. Norma Capital recense les politiques RSE des syndicats de copropriété de NCap Éducation Santé.

Part des syndicats de copropriété sensibilisés : 0 %. Norma Capital n'a pas encore lancé de campagne de sensibilisation dédiée aux syndicats de copropriété.

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

Quatre démarches principales ont été réalisées vis-à-vis des locataires en 2025 :

- envoi du guide de bonnes pratiques, du guide de gestion durable des espaces verts et de la charte de chantier responsable ;
- envoi du sondage annuel de satisfaction ;
- envoi d'un annuaire des établissements ESAT, ESUS ou du secteur de l'ESS dans leur région géographique ;
- demande de consommations des locataires par les mandataires et par Norma Capital.

Ces démarches ont eu des retombées plutôt mitigées. En effet, quelques réponses ont été recensées à la suite du sondage de satisfaction et de partage d'intérêt à la responsabilité sociétale des entreprises (RSE) diffusé en fin d'année 2025. Bien que certains locataires se soient mobilisés pour répondre aux sollicitations, très peu de retours, ou en tout cas peu suffisants, permettent d'avoir une vision d'ensemble de la part de ce type de partie prenante. En 2025, les annexes environnementales et clauses ESG ont été mises à jour pour tous les nouveaux baux afin d'impliquer davantage les locataires.

Actions d'engagement :

L'objectif de cette nouvelle année est de soutenir un plan de communication plus récurrent et qualitatif, en proposant le sondage une fois par semestre et en ciblant les locataires qui n'y ont pas encore répondu.

De plus, une communication informative sur la stratégie, les objectifs et les actions ESG sera réalisée au moins deux fois par an à partir de 2026.

²⁶Locataires : nombre de baux en cours au 31 décembre 2025.

Prestataires de services et de travaux

Nombre de prestataires de services : 6. Sont considérés comme prestataires de services : les gestionnaires et mandataires techniques, les property managers et tout autre prestataire de services périodiques en contrat direct avec NCap Éducation Santé ou Norma Capital pour la gestion des actifs immobiliers de ladite Société ou ses filiales sous-jacentes.

Part des contrats des prestataires de services avec une clause ESG : 100 %. Les contrats de prestations de services périodiques pour la gestion des actifs immobiliers de NCap Éducation Santé intègrent une clause sur les volets environnementaux, sociaux et de gouvernance, alignée avec la nature des prestations.

Part des prestataires de services avec une politique RSE : 67 %. Norma Capital recense les politiques RSE des prestataires de services de NCap Éducation Santé.

Nombre de prestataires de travaux : 2. Sont considérés comme prestataires de travaux : les promoteurs, les assistants à maîtrise d'ouvrage ou maîtrise d'ouvrage déléguée, ou les contractants généraux en contrat direct avec NCap Éducation Santé ou Norma Capital pour la construction, rénovation ou réhabilitation des actifs immobiliers de ladite Société ou ses filiales sous-jacentes.

Part des contrats des prestataires de travaux avec une clause ESG : 0 %. Les contrats de prestations de travaux pour la construction, rénovation ou réhabilitation des actifs immobiliers de NCap Éducation Santé intègrent une clause sur les volets environnementaux, sociaux et de gouvernance, alignée avec la nature des prestations.

Part des prestataires de travaux avec une politique RSE : 0 %. Norma Capital recense les politiques RSE des prestataires de travaux de NCap Éducation Santé.

Part des prestataires de travaux avec une charte de chantier responsable signée : 0 %. Norma Capital souhaite impliquer les prestataires de travaux dans la tenue de chantier à faibles nuisances et globalement responsables dans la construction, rénovation ou réhabilitation des actifs immobiliers de NCap Éducation Santé.

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

Deux démarches principales ont été réalisées vis-à-vis des prestataires de services en 2025 :

- signature des clauses ESG aux mandats de gestion des prestataires de services et property managers ;
- réunions et échanges pour le partage de la stratégie et la collecte d'informations.

Ces démarches ont permis d'établir une base d'échanges fructueux pour partager une meilleure vision commune de la stratégie ISR des actifs pour chaque pays. Néanmoins, les données remontées restent partielles et des points d'étapes plus fréquents semblent nécessaires pour consolider la cartographie des consommations, par exemple.

Actions d'engagement :

Les prestataires de services de rang 1, c'est-à-dire ceux qui sont en lien direct avec NCap Éducation Santé ou avec Norma Capital pour les actifs immobiliers de la Société ou ses filiales sous-jacentes, doivent obligatoirement disposer d'une clause ESG ou environnement dans leur contrat. Si ce n'est pas le cas, Norma Capital procédera à une régularisation du contrat.

En complément, pour les nouveaux travaux ou VEFA pouvant être réalisés par la Société, Norma Capital souhaite intégrer les prestataires de travaux à l'engagement ESG. Le premier axe de travail serait de faire respecter la charte de chantier responsable lors des travaux.

Collaborateurs et consultants externes

Nombre de collaborateurs de Norma Capital : 30,2 ETP.

Nombre de consultants externes : 1. Le bureau d'études Greenta a réalisé une mission d'accompagnement de janvier à juin 2025 pour la collecte et la consolidation des données ESG de NCap Éducation Santé.

Part des collaborateurs sensibilisés aux enjeux de développement durable et/ou ISR/ ESG : 100 %. À partir de 2025, Norma Capital organise deux plénières par an pour sensibiliser les collaborateurs aux enjeux du développement durable et à la stratégie ISR. En 2025, l'ensemble des collaborateurs ont participé à la fresque de la biodiversité animée par des écologues de Urbalia et Greenaffair.

Nombre de collaborateurs inscrits à la certification AMF Finance Durable²⁷ : 6.

Nombre de collaborateurs ayant obtenu la certification AMF Finance Durable : 1.

Nombre de collaborateurs ayant obtenu une formation qualifiante ou non sur l'immobilier durable : 14. En 2025, une formation sur l'audit énergétique des bâtiments a été dispensée aux équipes d'investissements et de gestion du patrimoine de Norma Capital.

Source : données de Norma Capital sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Quatre démarches principales ont été réalisées vis-à-vis des collaborateurs en 2025 :

- formations plénières ISR à tous les collaborateurs ;
- fresque de la biodiversité pour tous les collaborateurs ;
- mise en place d'ateliers métiers réguliers entre les équipes ISR, Investissement et Immobilier ;
- formation audit énergétique dispensée par un bureau d'étude spécialisé.

Le plan de formation et de sensibilisation des collaborateurs de Norma Capital a été conçu pour créer une variété de temps forts, avec une fréquence et une sollicitation qui sont mesurées, et parfois des moments de convivialité, permettant de motiver l'engagement et la montée en compétences de chaque personne. Ces démarches sont très souvent accompagnées de bons retours de la part de tous les collaborateurs.

Actions d'engagement :

Pour 2026, le plan de formation et de sensibilisation continue sur les mêmes principes. Il est prévu notamment des formations en plénière, une sensibilisation pour tous les collaborateurs sur les enjeux du climat, une formation métier sur l'adaptation au changement climatique et des ateliers récurrents comme initiés en 2025.

Associations de secteur et AMF

Nombre d'adhésions à des associations ou organisations de secteur : 4. Norma Capital est adhérente de l'ASPIM, l'OID, l'IEIF et en 2025 elle adhère à l'Impact Tank pour un groupe de travail sur l'« Immobilier à impact » qui se finalisera en 2026. Au travers de ces adhésions, Norma Capital fait valoir les intérêts de NCap Éducation Santé.

Publication du Rapport 29 LEC : Oui, Norma Capital publie annuellement sur le site du Climate Hub Transparency et rendu disponible auprès de l'Autorité des marchés financiers le rapport répondant à l'article 29 de la Loi Énergie-Climat, appelé « Rapport 29 LEC ». Le rapport est disponible avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice concerné.

²⁷ au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Contribution aux études sectorielles : Oui, depuis 2021 Norma Capital partage les données ESG et les bonnes pratiques de gestion responsable de NCap Éducation Santé contribuant aux études sectorielles menées par l'Association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) et par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), telles que : le « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments » (OID), le « Baromètre de l'immobilier responsable », les « Pratiques ESG & Labélisation IR des fonds immobiliers ».

Source : données de Norma Capital sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Deux démarches principales ont été réalisées vis-à-vis des associations du secteur en 2025 :

- contribution aux études de l'Observatoire de l'immobilier durable : « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments » et « Baromètre de l'immobilier responsable » ;
- participation au groupe de travail de l'Impact Tank : « Immobilier à impact ».

Ces démarches permettent de contribuer aux réflexions du marché sur l'immobilier durable et la finance responsable, en mettant en avant les actions réalisées sur le patrimoine de la Société.

Actions d'engagement :

En 2026, les groupes de travail continuent avec les associations de secteur. Et cette année encore, les données de NCap Éducation Santé seront mises à contribution dans les baromètres de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).



Source : photo libre de droit.

08. Quelques exemples d'actions

Réduire le débit : un geste simple pour préserver l'eau

L'installation de limiteurs de débit sur les lavabos constitue une action simple, peu coûteuse et particulièrement efficace pour réduire la consommation d'eau dans les bâtiments. Un robinet standard peut débiter entre 10 et 15 litres par minute, tandis qu'un limiteur permet de réduire la consommation d'environ 50 % voire plus, sans modification des usages.

Sur 18 actifs de NCap Éducation Santé, soit 28 % du patrimoine, des limiteurs de débits de 2,5L/min ont été installés, permettant d'économiser jusqu'à 80 % des consommations d'eau sur ces équipements sanitaires.

Cette réduction est immédiate et mesurable, ce qui en fait une mesure à fort impact, notamment dans les bâtiments tertiaires ou recevant du public où les points d'eau sont nombreux. L'investissement est très faible et l'installation ne nécessite aucuns travaux lourds. De plus, le confort d'utilisation est maintenu grâce aux technologies de mélange air/eau. Discrète et durable, cette action s'inscrit pleinement dans une démarche de sobriété et de performance environnementale. D'autres mesures de gestion de l'eau pourront être étudiées courant 2026, telles que l'installation de capteurs IoT pour limiter les fuites d'eau.



Source : HIB (mandataire) - Nice.

Améliorer l'agrément des espaces



Source : HIB (mandataire) - Respectivement Croix et Bordeaux.



Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital.

L'installation de plantes vertes dans les bâtiments constitue une action simple et accessible pour améliorer significativement le bien-être et le confort des occupants. La présence de végétation contribue à créer un environnement plus apaisant, en réduisant la sensation de stress et en favorisant une atmosphère plus agréable au quotidien. Le contact visuel avec le végétal favorise la concentration, la créativité et la motivation.

Facilement déployable et modulable selon les espaces, ce dispositif s'intègre pleinement dans une démarche de qualité de vie au travail et de performance durable, avec un impact positif tangible sur la satisfaction des occupants.

Sur 23 actifs de NCap Éducation Santé, soit 35 % du patrimoine, des plantes vertes dans les espaces d'occupation ont été recensées ou mises en place. Norma Capital compte continuer ces opérations pour améliorer le cadre de vie des occupants des immeubles de la Société.

Biodiversité et résilience

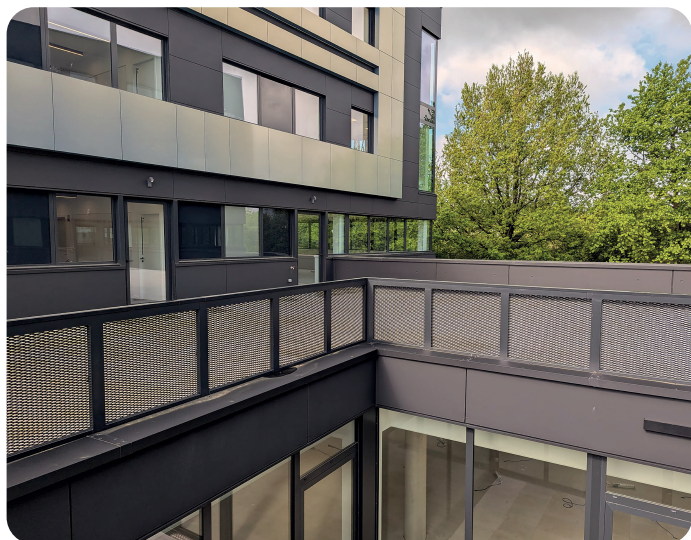
En 2025, Norma Capital a procédé à l'évaluation de la biodiversité et de la résilience du parc en gestion en s'appuyant sur des outils d'analyses adaptés.

Appelés Biodi-Bat et Bat-Adapt, ces outils sont développés par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), avec qui Norma Capital collabore depuis des années.

Biodi-Bat évalue le potentiel d'accueil des bâtiments selon plusieurs critères comme la nature, la taille ou les usages des espaces verts qui les composent. Un potentiel d'accueil à la biodiversité est ensuite calculé avec une proposition de plan d'action, qui est suivi et mis à jour par les équipes de Norma Capital pour chaque immeuble.

Bat-Adapt évalue quant à lui la résilience des bâtiments à partir de plusieurs critères, notamment leur exposition aux aléas climatiques (vagues de chaleur, inondations, sécheresses) ainsi que leur vulnérabilité liée à leurs caractéristiques constructives et à leurs usages.

Ces analyses ont été effectuées sur la majorité du patrimoine de NCap Éducation Santé grâce aux données collectées et centralisées sur la plateforme R4RE de l'OID, dédiée aux deux outils. Cette plateforme permettra le suivi dans le temps des deux critères biodiversité et résilience, suivant les évolutions du parc et des immeubles.



Source : Norma Capital - Respectivement Limonest Plug & Play C et Avon.

09. Focus patrimoine

Norma Capital publie chaque année les notes ESG de l'ensemble des actifs immobiliers de NCap Éducation Santé, affirmant ainsi son engagement en faveur d'une information claire, accessible et responsable.

En particulier, trois échantillons sont présentés pour un aperçu synthétique des notes ESG 2025 de la Société : les cinq actifs les plus performants en note ESG, les cinq actifs les moins performants en note ESG et les notes ESG des cinq actifs les plus importants en valeur vénale.

Les notes ESG 2025 et les indicateurs de performance ESG sont détaillés par actif en annexe du présent rapport ISR.

Les 5 actifs les plus performants en note ESG

5 actifs les plus performants en note ESG	Part de la valeur vénale (hors VEFA)	Note 2025	Note cible
CROIX	2 %	80	79
REIMS HADOT	5 %	76	77
VILLENAVE D'ORNON	2 %	76	74
PARIS MAUXINS	2 %	76	76
LIMONEST LA LIMNÉE	3 %	75	70
TOTAL DE LA POCHE	13 %	76	

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital.

La moyenne pondérée de la poche des actifs avec la note ESG la plus élevée est supérieure au 3^e quartile des notes ESG du portefeuille de la Société.

Actions d'engagement :

Les cinq actifs ayant la meilleure note ESG en 2025 n'ont pas encore atteint leur propre note cible. Pour l'atteindre, les actions suivantes sont envisagées :

CROIX	L'actif a atteint sa note cible.
REIMS HADOT	Récupérer les consommations d'eau.
VILLENAVE D'ORNON	L'actif a atteint sa note cible.
PARIS MAUXINS	L'actif a atteint sa note cible.
LIMONEST LA LIMNÉE	L'actif a atteint sa note cible.

Les 5 actifs les moins performants en note ESG

5 actifs les moins performants en note ESG	Part de la valeur vénale (hors VEFA)	Note 2025	Note cible
VALENCIA L'ELIANA	3 %	57	74
LILLE BALZAC	1 %	57	70
REIMS LAON	0,4 %	57	69
LE BOURGET	1 %	56	72
TALENCE	1 %	50	81
TOTAL DE LA POCHE	7 %	55	

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital.

La moyenne pondérée de la poche des actifs avec la note ESG la moins élevée est inférieure au 1^{er} quartile des notes ESG du portefeuille de la Société. Mais leur progression par rapport à leur note initiale, pondérée à la valeur vénale est de +10 points.

Actions d'engagement :

Les cinq actifs ayant la note ESG la moins élevée en 2025 n'ont pas atteint leur note cible. Pour 2026, les actions suivantes sont prévues :

VALENCIA L'ELIANA	Recenser les consommations d'énergie et d'eau, calculer le CBS.
LILLE BALZAC	Recenser les fluides frigorigènes, les consommations d'eau, prévoir un espace de détente et l'accessibilité pour tous.
REIMS LAON	Actif vacant. Recenser les consommations d'eau, prévoir le tri des déchets et la souscription à un contrat d'énergie verte.
LE BOURGET	Recenser les fluides frigorigènes et les consommations d'eau, prévoir le tri des déchets et l'accessibilité pour tous.
TALENCE	Nouvel actif. Recenser les consommations d'énergie et d'eau, prévoir le tri des déchets et intégrer aux communications et sensibilisations.

Les 5 actifs les plus importants en valeur vénale

5 actifs les plus importants en valeur vénale	Part de la valeur vénale (hors VEFA)	Note 2025	Note cible
GLASGOW NORTH STREET	5 %	58	74
RENNES VIAUD	5 %	72	78
REIMS HADOT	5 %	76	77
VILLENEUVE-LA-GARENNE	4 %	64	75
NICE GASSIN	4 %	66	83
TOTAL DE LA POCHE	22 %	67	

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital.

La moyenne pondérée de la poche des actifs les plus importants en valeur vénale est comprise entre le 1^{er} quartile et la médiane des notes ESG du portefeuille de la Société.

Actions d'engagement :

Les cinq actifs représentant les valeurs vénales les plus importantes de la Société n'ont pas atteint leur note cible respective. Dans la continuité du deuxième cycle ISR, les actions suivantes sont envisagées pour 2026 :

GLASGOW NORTH STREET	Nouvel actif. Recenser les consommations d'énergie et d'eau, prévoir le tri des déchets et intégrer aux communications et sensibilisations.
RENNES VIAUD	Recenser les fluides frigorigènes et les consommations d'eau, prévoir le tri des déchets.
REIMS HADOT	Récupérer les consommations d'eau.
VILLENEUVE-LA-GARENNE	Recenser les fluides frigorigènes et les consommations d'eau, prévoir le tri des déchets.
NICE GASSIN	Recenser les fluides frigorigènes et les consommations d'eau, prévoir le tri des déchets et l'accessibilité pour tous.



Source : Norma Capital - Ynov Campus - Rennes.

10. Norma Capital, 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 de 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 plusieurs commissions dont la Commission ISR, des groupes de travail et de réflexions.



Norma Capital est adhérente de l'Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière (IEIF) depuis octobre 2020. Centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier depuis 1986, l'IEIF accompagne les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique. Par notre adhésion, nous participons, en communiquant des données sur nos fonds et sur nos stratégies, à l'enrichissement des réflexions portées par l'IEIF et les acteurs du secteur.



Norma Capital est membre de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) depuis mars 2021. Espace d'échanges indépendant du secteur immobilier sur le Développement durable, l'OID participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international. Norma Capital participe ainsi aux différents comités et groupes de travail sur les thématiques de l'ESG et à la publication de données extra-financières pour la parution de deux baromètres : le Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments et le Baromètre de l'immobilier responsable.

12. Annexes

Détail des indicateurs de performance ESG par actif

Dénomination de l'actif			Note ESG						Indicateurs Environnement		
Code	Dénomination	Typologie	Note initiale	Note actuelle	Note cible	E	S	G	Performance énergétique EF (kWhEF/m².an)	Performance carbone (kgéqCO ₂ /m².an)	Consommation Eau (m³/m².an)
02001	SURESNES	Commerce	65	72	78	13	45	14	253	16	
02002	NANTES THIBERT	Bureaux	65	75	74	20	41	14	14	1	
02003	NOISY-LE-GRAND	Bureaux	62	62	74	6	40	16			
02004	TOULOUSE POTIER ONCOPOLE	Bureaux	63	74	72	14	41	19			
02005	PARIS MAUXINS	Santé	65	76	76	16	44	16			0,33
02006	BORDEAUX PALUDATE	Commerce	60	65	74	8	41	16			
02007	CROIX	Bureaux	69	80	79	22	42	16	36	2	0,27
02008	PARIS PUIITS DE L'ERMITE	Commerce	63	72	77	12	45	15			
02009	LYON MERMOZ	Commerce	60	71	76	16	41	14			
02010	REIMS HADOT	Bureaux	65	76	77	18	41	17	64	4	
02011	CHOISY-LE-ROI	Bureaux	59	73	72	17	42	14	84	10	0,14
02012	MONTBONNOT SAINT-MARTIN	Bureaux	63	72	74	20	39	13	42	3	
02013	PARIS MAGENTA	Commerce	60	72	75	18	42	12			
02014	REIMS LAON	Commerce	58	57	69	13	40	4			
02015	ANTONY	Bureaux	62	75	72	17	44	14	66	4	
02016	BORDEAUX LAC	Bureaux	60	69	75	14	41	14			
02017	NICE GASSIN	Commerce	70	66	83	7	45	14			
02018	RUEIL MALMAISON	Commerce	46	57	67	7	38	12			
02019	PARIS VISTULE	Bureaux	63	63	76	8	43	12			
02020	SAINT-DENIS STRASBOURG	Commerce	62	63	76	6	43	14			0,99
02021	LIMONEST LA LIMNEE	Bureaux	51	75	70	19	41	15	11	1	
02022	AUBAGNE	Commerce	48	61	70	7	38	16			
02023	RENNES LONGCHAMPS	Commerce	60	74	74	16	42	16	112	7	
02024	LIMONEST PLUG&PLAY A	Bureaux	59	73	75	18	42	13	75	5	
02025	VILLENAVE-D'ORNON	Bureaux	62	76	74	17	42	17	83	5	
02026	AVON	Bureaux	42	72	74	15	44	13	28	2	
02027	LYON 2 BICHAT	Commerce	54	67	76	16	42	9			
02028	CHERBOURG	Bureaux	49	70	71	18	39	13	22	1	
02029	BRY-SUR-MARNE	Commerce	43	59	67	9	39	11			
02030	LILLE BALZAC	Commerce	38	57	70	4	40	13			
02031	MARSEILLE GODCHOT ST-PIERRE	Commerce	44	63	72	10	40	13			
02032	MARSEILLE SAKAKINI	Commerce	45	64	72	11	40	13			
02033	MARSEILLE PARADIS	Bureaux	40	59	74	5	41	13			
02034	MARSEILLE 4 SEPTEMBRE	Commerce	49	67	75	11	43	13			
02035	AVIGNON SAINT-MICHEL	Commerce	51	68	77	13	42	13			
02036	TOULON	Commerce	46	65	74	13	39	13			
02037	BAGNOLET	Commerce	47	66	77	11	42	13			
02038	RENNES VIAUD	Bureaux	52	72	78	15	42	15	88	6	
02039	LE HAVRE	Bureaux									
02040	NANTES BEL GARDEN	Bureaux									
02041	SAINT-BRIEUC	Bureaux									
02042	VILLENEUVE-LA-GARENNE	Commerce	45	64	75	4	47	13			0,02
02043	AUBERVILLIERS	Commerce	53	69	80	16	42	11			
02044	LE BOURGET	Commerce	37	56	72	4	39	13			
02045	LIMONEST PLUG & PLAY C	Commerce	54	67	74	18	38	11			
02046	TALENCE	Activités	50	50	81	9	39	2			
04001	BURGOS (ESP)	Commerce	52	70	75	11	44	15			
04002	VALENCIA GUILLEM DE CASTRO (ESP)	Commerce	51	68	73	9	44	15			
04003	ALICANTE (ESP)	Commerce	53	70	74	11	44	15			
04004	VALLADOLID (ESP)	Commerce	51	68	73	11	42	15			
04005	VALENCIA L'ALCUDIA (ESP)	Santé	62	73	80	14	46	13			
04006	VALENCIA L'ELIANA (ESP)	Santé	48	57	74	6	38	13			
05001	GLASGOW NORTH STREET (UK)	Commerce	47	58	74	10	36	12	247	82	

Source : données de NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par Norma Capital.

				Indicateurs Social				Indicateurs Gouvernance	
Coefficient de biotope surfacique (%)	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 ²⁸	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
23 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
17 %			100 %	✓	✓	✓	✓	✗	✓
12 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
57 %			100 %	✓	✓	✓	✓	✓	✓
39 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
27 %			100 %	✓	✓	✓	✓	✗	✓
21 %			100 %	✓	✓	✓	✓	✗	✓
23 %			100 %	✓	✓	✓	✓	✗	✓
33 %				✓	✗	✓	✓	✗	✓
14 %			100 %	✓	✓	✓	✓	✗	✓
25 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
34 %			100 %	✓	✓	✓	✓	✗	✓
29 %			100 %	✓	✓	✓	✓	✗	✓
26 %				✓	✓	✓	✗	✗	✗
19 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
				✓	✓	✓	✓	✗	✓
12 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
17 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
20 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
10 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
3 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
				✓	✓	✓	✓	✗	✓
12 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
				✓	✓	✓	✓	✓	✓
18 %				✓	✓	✓	✓	✓	✓
18 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
19 %				✓	✓	✓	✗	✗	✓
20 %				✓	✗	✓	✓	✗	✓
				✓	✗	✓	✓	✗	✓
				✓	✗	✓	✓	✗	✓
18 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
6 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
20 %				✓	✗	✓	✓	✗	✓
15 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
17 %				✓	✓	✓	✓	✗	✓
				✓	✗	✓	✓	✗	✓
20 %				✓	✗	✓	✓	✗	✓
				✗	✓	✓	✓	✗	✓
	VEFA								
	VEFA								
	VEFA								
				✓	✓	✓	✓	✓	✓
			100 %	✓	✓	✓	✓	✗	✓
				✓	✓	✓	✓	✗	✓
			100 %	✓	✓	✓	✓	✓	✓
				✓	✓	✓	✓	✗	✓
				✓	✓	✓	✓	✓	✗
				✓	✓	✓	✓	✗	✓
				✓	✓	✓	✓	✓	✓
			100 %	✓	✓	✓	✓	✓	✓
			100 %	✓	✓	✓	✓	✓	✓
			100 %	✓	✓	✓	✓	✓	✓

²⁸Personne à mobilité réduite

Grille ESG de NCap Éducation Santé

La notation ESG de NCap Éducation Santé sur le deuxième cycle ISR 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
ENVIRONNEMENT		30	30 %	100 %
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 %
SOCIAL / SOCIÉTAL		50	50 %	100 %
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 %
GOVERNANCE		20	20 %	100 %
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.

Glossaire

AFNOR : L'Association française de normalisation (AFNOR) conçoit des solutions fondées sur les normes françaises, européennes et internationales. Elle agit en tant qu'animateur central de la normalisation en France. La filiale AFNOR Certification fait partie des organismes de certification accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC) qui sont autorisés à assurer les audits de labellisation ISR des fonds.

Aléas climatiques : Les aléas climatiques sont des événements naturels susceptibles de se produire et ayant potentiellement des conséquences négatives sur les milieux, les activités humaines et les populations. Les aléas climatiques peuvent être de plusieurs types : inondation, vague de chaleur, feux de forêt, retrait du trait de côte, vents extrêmes, etc. L'adaptation au changement climatique des bâtiments a pour objectif de prévoir des solutions résilientes sur le long terme, selon les niveaux d'exposition et de vulnérabilité identifiés pour chaque bâtiment.

ASPIM : Association française des sociétés de placement immobilier.

Audit énergétique : Un audit énergétique constitue un état des lieux détaillé de la performance énergétique d'un bâtiment et des équipements qui y contribuent. La performance environnementale est également évaluée au travers des émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie. En-dehors du cadre réglementaire, cette étude est un outil d'aide à la décision pour la réalisation d'actions visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Bilan carbone : Un bilan carbone est un diagnostic des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées directement ou indirectement à un produit, une activité ou une organisation.

BIR : « Baromètre de l'immobilier responsable », de l'Observatoire de l'immobilier durable.

BPE : « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », de l'Observatoire de l'immobilier durable.

Certification environnementale : Une certification environnementale est une qualité, normée ou non, attribuée à des produits, services, organisations ou bâtiments, qui répondent à un cahier des charges de critères environnementaux et/ou sociaux et à un système de management maîtrisé. Dans le secteur immobilier, il existe plusieurs certifications et labels environnementaux pour les bâtiments existants, neufs ou rénovés, tels que : HQE, BREEAM, LEED, etc.

Décret tertiaire : Le Dispositif éco-énergie tertiaire, communément appelé "Décret tertiaire", est le Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire. En France, il impose à tous les bâtiments, parties de bâtiment ou ensembles de bâtiments de plus de 1000 m² de réduire ses consommations d'énergie de 40 % en 2030, 50 % en 2040 et de 60 % en 2050 par rapport à une année de référence ou de répondre à une valeur seuil équivalente à la consommation de bâtiments récents.

ESG : Environnement, social et gouvernance.

GES : Gaz à effet de serre.

ISR : Investissement socialement responsable.

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

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'action ESG de l'actif.

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

OID : Observatoire de l'immobilier durable, association du secteur de l'immobilier.

Rapport 29 LEC : D'après l'Autorité des marchés financiers (AMF), le décret n° 2021-663 du 27 mai 2021, pris en application de l'article 29 de la loi dite « Énergie Climat », s'inscrit dans la continuité du cadre réglementaire français (Article 173-VI de la loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte).

SCPI : Société civile de placement immobilier.

SFDR : Le Règlement SFDR, ou Sustainable Finance Disclosure Regulation, ou Règlement Disclosure, établit une classification des fonds d'investissements selon leur prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

SCPI NCap Éducation Santé

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

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

RCS de Paris n° 841 434 640. Visa SCPI n° 18-29 en date du 6 novembre 2018.

Les statuts, la note d'information et l'ensemble des documents réglementaires sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet www.normacapital.fr. La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n°137 en date du 14 novembre 2018.

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

