

# RAPPORT ISR 2025

Société Civile de Placement Immobilier  
à Capital Variable (SCPI)



 Norma  
Capital  
Bien placé pour investir



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

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

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

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

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



# SOMMAIRE

<b>01. Édito</b>	<b>4</b>	<b>07. Bilan des engagements vis-à-vis des parties prenantes</b>	<b>30</b>
<b>02. NCap Régions en bref</b>	<b>5</b>	Épargnants et distributeurs	30
Patrimoine de NCap Régions [anciennement Vendôme Régions]	5	Locataires et syndicats de copropriété	31
Évaluation ESG du patrimoine de NCap Régions [anciennement Vendôme Régions]	6	Prestataires de services et de travaux	32
Récompenses & distinctions	8	Collaborateurs et consultants externes	33
<b>03. Actualités Finance responsable et Immobilier durable</b>	<b>9</b>	Associations de secteur et AMF	34
Actualités Finance responsable	9	<b>08. Quelques exemples d'actions</b>	<b>35</b>
Point réglementaire Immobilier durable	10	Photovoltaïque : état des lieux en 2025	35
Engagements ISR	10	Biodiversité et résilience	35
<b>04. Épargne dynamique et régionale</b>	<b>12</b>	Moderniser pour mieux performer	36
Suivi de la stratégie ISR	12	<b>09. Focus patrimoine</b>	<b>37</b>
Perspectives 2026	13	Les 5 actifs les plus performants en note ESG	37
<b>05. Évaluation ESG</b>	<b>14</b>	Les 5 actifs les moins performants en note ESG	38
Indicateurs clés de performance ESG	14	Les 5 actifs les plus importants en valeur vénale	38
Principales incidences négatives	14	<b>10. Zoom sur les SCI</b>	<b>40</b>
Méthode et analyses des données ESG	15	SCI NCR Office Régions [anciennement SCI NCap Office Régions]	40
<b>06. Indicateurs de performance ESG</b>	<b>18</b>	SCI NCR Retail Sud [anciennement SCI NCap Retail Sud]	41
Synthèse des indicateurs de performance ESG	18	<b>11. Norma Capital, acteur engagé pour améliorer la performance ESG</b>	<b>42</b>
Évolution et comparaison au benchmark	23	<b>12. Annexes</b>	<b>44</b>
Indicateurs environnementaux	25	Détail des indicateurs de performance par actif	44
Indicateurs sociaux	27	Grille ESG de NCap Régions [anciennement Vendôme Régions]	52
Indicateurs de gouvernance	29	Glossaire	53

# 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. À 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'existence de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), et nous sommes fiers de rester engagés depuis une décennie.

En 2024, lors du renouvellement du label de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), la stratégie est demeurée inchangée dans ses principes, tout en étant renforcée de nouveaux engagements, en cohérence avec ceux du premier cycle de trois ans.

Cette année, nous avons 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 proche des bâtiments, de considérer au mieux les spécificités de chaque actif immobilier (mono ou multilocataire, en pleine propriété ou en copropriété, etc.) 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, lancée en 2025 en faisant évoluer Vendôme Régions en NCap Régions.

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 national.

2025 a été une année de continuation de nos engagements pour NCap Régions. Un moment pour capitaliser sur notre expérience de 10 ans et pour s'aligner à nos objectifs fixés pour ce nouveau cycle.

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 environnementale, sociale et de gouvernance (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.

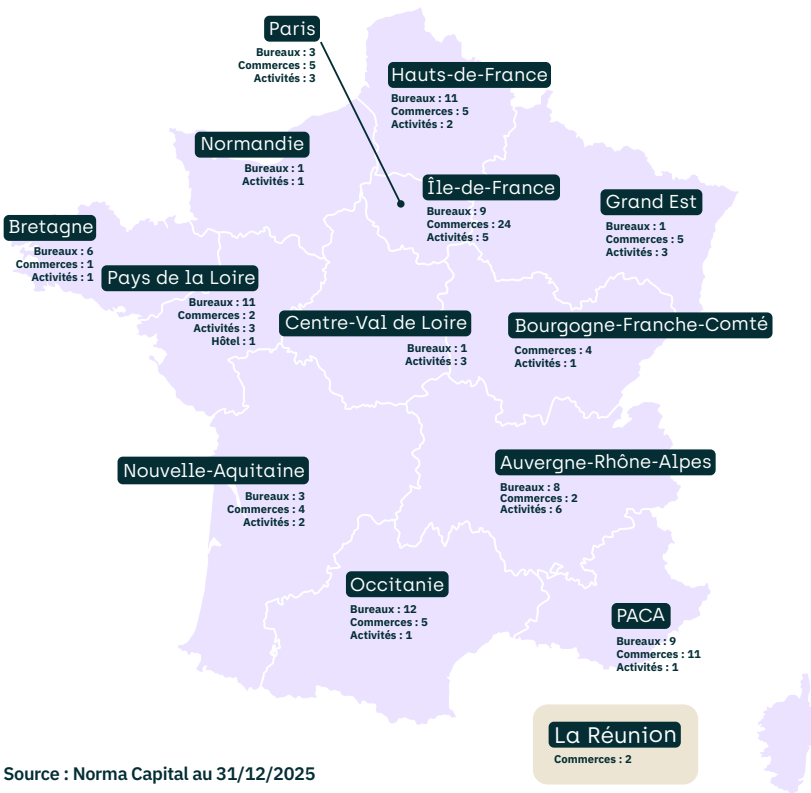
## 02. NCap Régions en bref



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 »).

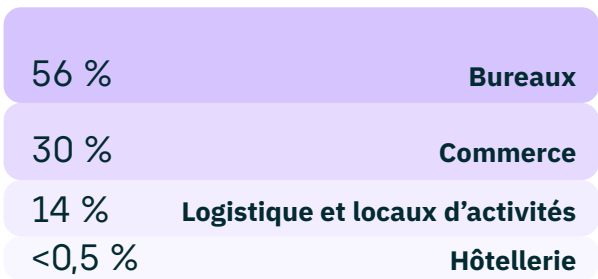
### Patrimoine de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)

#### Répartition géographique du patrimoine<sup>3</sup>



Source : Norma Capital au 31/12/2025

#### Répartition typologique du patrimoine (hors VEFA)<sup>4</sup>



Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), traitées et consolidées par Norma Capital.

La catégorie « santé et éducation » est représentée par une crèche située à Roncq (59). Dans le présent rapport, la crèche sera assimilée à un commerce, n'ayant pas de comparable pour cette catégorie de bâtiment dans les benchmarks de référence considérés.

<sup>1</sup>VEFA : 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.

<sup>2</sup>Locataires : nombre de baux en cours au 31 décembre 2025.

<sup>3</sup>VEFA incluses.

<sup>4</sup>Répartition 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.

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m <sup>2</sup>
Auvergne-Rhône-Alpes	9 %	10 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 %	2 %
Bretagne	4 %	4 %
Centre-Val de Loire	2 %	5 %
Grand Est	3 %	4 %
Hauts-de-France	8 %	9 %
Île-de-France	23 %	18 %
Paris	3 %	5 %
La Réunion	2 %	1 %
Normandie	1 %	1 %
Nouvelle-Aquitaine	3 %	4 %
Occitanie	10 %	11 %
PACA	20 %	13 %
Pays de la Loire	10 %	13 %

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

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

## Évaluation ESG du patrimoine de NCap Régions [anciennement Vendôme Régions]



54/100

Note ESG 2025<sup>5</sup>

Taux de couverture

100 % des actifs ont une évaluation ESG<sup>4</sup>

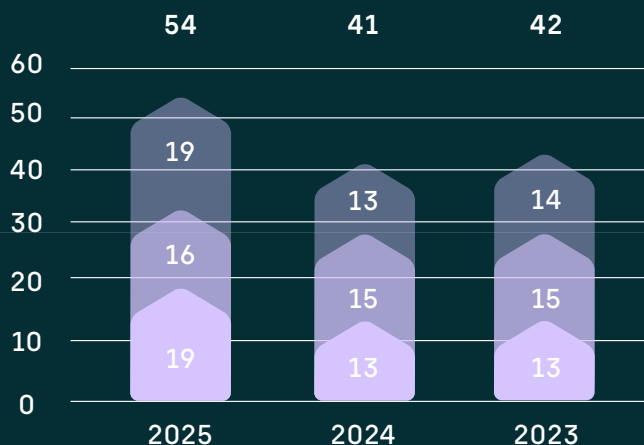
+ 13 points

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.

### Évolution des notes ESG NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)

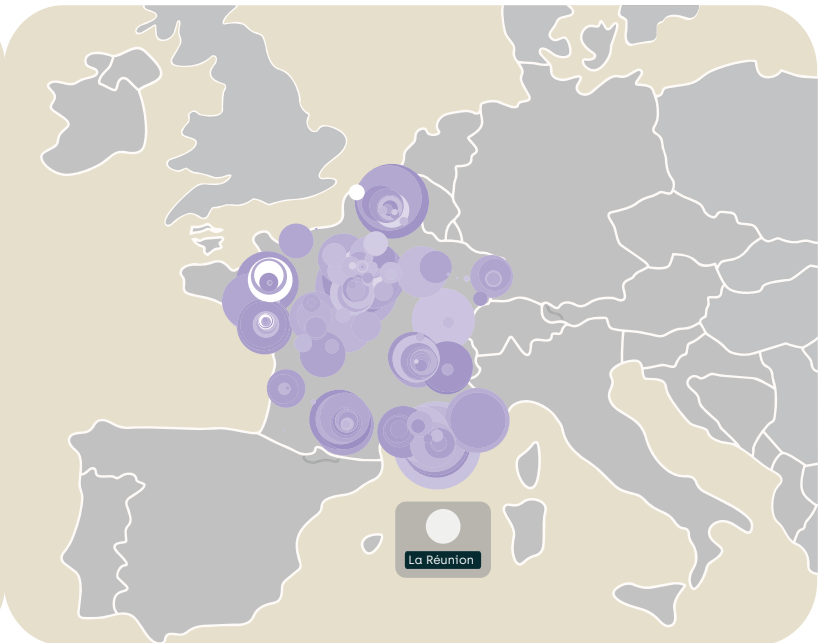
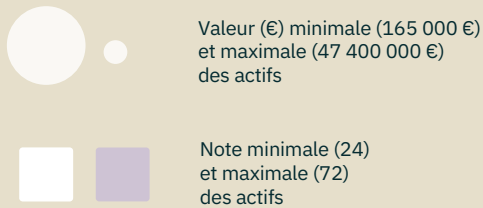
- Environnement
- Social
- Gouvernance



Source : données de Ncap Régions (anciennement Vendôme Régions), traitées et consolidées par Norma Capital.

<sup>5</sup>Note ESG globale 2025 des actifs de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), établie au prorata de la valeur vénale, avec les données traitées et consolidées par Norma Capital jusqu'au 20 février 2026.

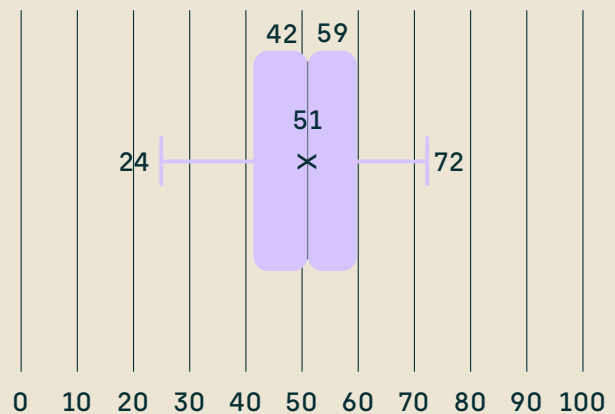
## Répartition géographique des notes ESG 2025 pondérées par la valeur vénale des actifs



Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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<sup>er</sup> quartile et le 3<sup>e</sup> quartile ainsi que la note minimale et la note maximale sont présentés<sup>6</sup> :



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

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

## La note cible du portefeuille de la Société pour le deuxième cycle de labellisation ISR est 62/100.

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.

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

BIP 69% BIC 31%

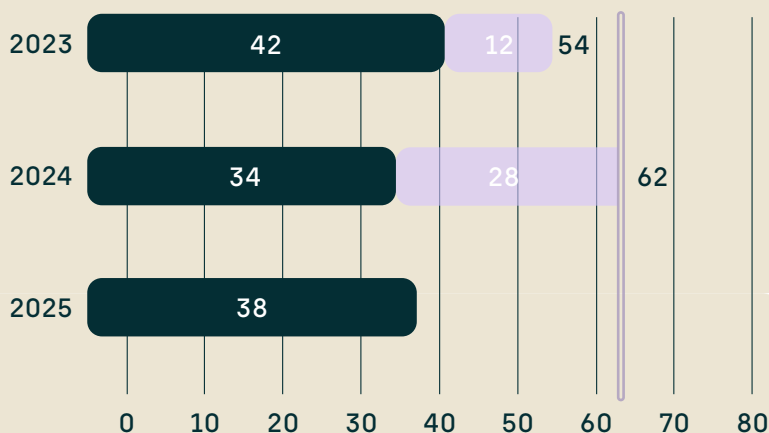
Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par Norma Capital.

Depuis 2021, NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) adopte une stratégie Best-in-progress pour l'ensemble des actifs.

En 2025, la Société présente une poche Best-in-progress de 69 % et une poche Best-in-class de 31 %, affirmant son positionnement de catalyseur de performance ESG.

## La poche sous gestion depuis le 31 décembre 2023 atteint la note ESG 54/100.

### Évolution des notes ESG de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) par poche d'année d'acquisition



■ Initial

■ Amélioration entre l'année d'acquisition et 2025

○ Cible du fonds concernant la poche 2023

Source: données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), 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 seront d'identifier les axes prioritaires et la feuille de route pour améliorer l'impact sur les deux matérialités.

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 Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 Régions (anciennement Vendôme Régions), 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 Régions (anciennement Vendôme Régions). De plus, la Société, représentant plus de 500 millions d'euros d'encours, un « Rapport 29 LEC » lui est dédié. Les « Rapports 29 LEC » de l'exercice 2025 seront disponibles 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 et bien maîtrisé en France. En première donnée : le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un outil méthodologique de base qui évalue également l'impact environnemental au travers des émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie consommée. La donnée la plus fine et la plus pertinente à analyser est la consommation réelle d'énergie, qui nécessite une cartographie précise des compteurs d'énergie et l'implication des locataires pour partager leurs données privatives.

Dépendant des sources d'énergie approvisionnant les bâtiments (électricité, biogaz, etc.), le barème issu de la réglementation thermique française, considérant des classes d'énergie de A à G par typologie de bâtiment (bureaux, commerce, etc.) toutes sources confondues, est la référence choisie par Norma Capital pour comparer les actifs entre eux 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 photovoltaïque 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 ISR<sup>7</sup>, 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 2021, NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) continue à améliorer sa performance extra-financière dans ce deuxième cycle de labellisation. Le label est un outil méthodologique d'Etat, reconnu pour assurer l'évaluation des indicateurs environnementaux et sociaux des actifs, et la transparence vis-à-vis des épargnants.

Les investissements de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) répondent aux objectifs généraux suivants :

- la réduction des consommations de fluides et de carbone par l'amélioration des immeubles et la sensibilisation des locataires ;
- la prise en compte des enjeux liés au changement climatique ;
- le maintien de la valeur vénale des actifs en cohérence avec le marché par la prise en compte de critères ESG.

<sup>7</sup>Source : « Pratiques ESG & labélisation ISR des fonds immobiliers », Étude 2025 – ASPIM, OID.

Ces objectifs généraux sont inscrits dans la charte d'investissement ISR. 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) sont disponibles sur le site internet de Norma Capital.

Pour le suivi des actions ESG du portefeuille dans ce deuxième cycle du label ISR, les réflexions et les projets s'orientent davantage sur des axes porteurs de la durabilité et des préoccupations du marché immobilier. 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) ou de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

Les axes prioritaires des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), pendant ce deuxième cycle de labellisation, 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 est nécessaire 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 : Norma Capital - Castel - Marseille.

## 04. Épargne dynamique et régionale



Locale et diversifiée : depuis 10 ans, NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) s'engage à dynamiser les territoires et les performances ESG sur le long terme.

NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) investit dans des actifs immobiliers diversifiés en typologie (bureaux, commerce, locaux d'activités et entrepôts logistiques, etc.), dans les grandes régions de France. NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) souhaite ainsi proposer aux épargnants un produit financier qui respecte les principes de l'investissement socialement responsable (ISR) appliqués aux territoires, et notamment sur les points spécifiques liés à l'énergie, au carbone, à la résilience et à la biodiversité.


Dans le cadre de la labellisation ISR Immobilier, la Société a fait le choix d'adopter une stratégie Best-in-progress pour améliorer les performances ESG des immeubles dans le temps.


La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) se fixe ainsi trois objectifs généraux :

- la réduction des consommations de fluides et de carbone par l'amélioration des immeubles et la sensibilisation des locataires ;
- la prise en compte des enjeux liés au changement climatique ;
- le maintien de la valeur vénale des actifs en cohérence avec le marché par la prise en compte de critères ESG.

Retrouvez plus d'informations dans la charte d'investissement ISR de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), 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 Régions (anciennement Vendôme Régions), 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) selon les objectifs généraux, mettant plus en avant les thématiques environnementales devant les sociales ou celles de gouvernance.



Au cours du deuxième cycle de labellisation ISR, la grille ESG de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) compte 30 critères dont la pondération est répartie telle que :

50 % des points sont dédiés au pilier E, 25 % des points au pilier S et 25 % des points au pilier G.

Environnement 50%

Social 25%

Gouvernance 25%

Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), 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 immobilier doit répondre à une **note minimale d'entrée dans le portefeuille de la Société de 15/100** 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 62/100**. 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

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 Régions (anciennement Vendôme Régions). 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.

## 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 actions prioritaires pour NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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, ou encore 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) 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, Norma Capital va entreprendre des **analyses de trajectoire et d'alignement avec les Accords de Paris** de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions). À partir de 2026, en fonction des données disponibles, les actifs immobiliers seront analysés de manière plus précise vis-à-vis de leur performance carbone, et ils pourront être partiellement analysés sur la base des exigences de la Taxonomie européenne.

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 ESG

En complément de la notation ESG, qui offre une appréciation globale du positionnement de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) retient donc huit indicateurs ESG pour son reporting annuel, dont quatre sont imposés par la démarche du Label ISR, à savoir :

Pilier	Environnemental	Social	Gouvernance
<b>Obligatoire</b>	2 indicateurs pour les thématiques « <b>Énergie</b> » et « <b>Emissions GES</b> » : <ul style="list-style-type: none"><li>• Performance énergétique réelle (Énergie)</li><li>• Performance carbone des actifs (Émissions GES)</li></ul>	1 indicateur pour les thématiques « <b>Mobilité</b> » ou « <b>Santé / confort des occupants</b> » : <ul style="list-style-type: none"><li>• Accessibilité aux transports en commun à moins de 500 m (Mobilité)</li></ul>	1 indicateur pour la thématique « <b>Gestion de la chaîne d'approvisionnement</b> » : <ul style="list-style-type: none"><li>• Engagement ESG des prestataires de service (Approvisionnement)</li></ul>
<b>Optionnel choisi pour NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Consommation en eau (Eau)</li><li>• Coefficient de biotope surfacique (Biodiversité)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accessibilité aux PMR, au moins partiellement (Santé / confort des occupants)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sensibilisation des locataires aux écogestes (Sensibilisation)</li></ul>

Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) 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.

	PAI identifiée	Élément de mesure	2025	2024	Mesures prises, prévues et cibles
PAI obligatoires pour les actifs immobiliers	<b>Combustibles fossiles</b> 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	<b>0,18 %</b> Tx de couv <sup>8</sup> : 100 %	1,23 % Tx de couv : 100 %	La Société limite les investissements dans des actifs hébergeant des activités liées à des combustibles fossiles.
	<b>Efficacité énergétique</b> Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (hors classe DPE A ou B) – % valeur vénale	<b>81 %</b> Tx de couv : 100 %	92 % 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 locataires et des syndicats de copropriété.
PAI optionnels	<b>Armes controversées</b> Exposition à des armes controversées via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs qui participent ou vendent des armes controversées - % valeur vénale	<b>0 %</b> Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	La Société évite les investissements dans des actifs exposés à des armes controversées.
	<b>Emissions GES</b> 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 <sub>2</sub> par millions d'euros investis	<b>2,56 tCO<sub>2</sub>eq/M€ investis</b> Tx de couv : 31 %	2,33 tCO <sub>2</sub> eq/M€ investis Tx de couv : 17 %	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 locataires et des syndicats de copropriété.

Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 178 actifs immobiliers, dont 5 en VEFA et 11 actifs acquis en 2025. La part des VEFA et terrains nus représente 6,0% de la surface totale et 2,9% de la valeur vénale totale, 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) 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.

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

<sup>8</sup>Taux de couverture.

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 national<sup>9</sup>. 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 1er janvier 2026. Cette dernière valeur sera donc appliquée pour le traitement des données collectées à partir du 1<sup>er</sup> 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) avec des valeurs de référence récentes. Ces dernières sont issues des résultats 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 Régions (anciennement Vendôme Régions). 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	Hôtellerie
Résidentiel	Résidentiel	Non concerné
Alternatifs	Non traité	Non concerné


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

La catégorie « santé et éducation » est représentée par une crèche située à Roncq (59). Dans le présent rapport, elle est assimilée à un commerce, n'ayant pas de comparable pour cette catégorie de bâtiment dans les benchmarks de référence considérés.

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

## 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 produits 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 Régions (anciennement Vendôme Régions). Ce deuxième cycle ISR a démarré en 2024, sur les données ESG de l'exercice clos au 31 décembre 2023, et il se clôturera en 2027, sur les données ESG qui seront récupérées de l'exercice qui sera clos au 31 décembre 2026.

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

## 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) 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.

Par ailleurs, cette année, une nouvelle rubrique est introduite pour présenter les résultats extra-financiers propres à chaque SCI affiliée à NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) : la SCI NCR Retail Sud (anciennement NCap Retail Sud) et la SCI NCR Office Régions (anciennement NCap Office Régions).



Source : Norma Capital - Cesson Sévigné.

# 06. Indicateurs de performance

Depuis 2021, l'ensemble des actifs composant le portefeuille de la Société 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 et 2023. 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
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	<b>75</b> [OID estimé <sup>10</sup> : 113] Tx de couv* : 31 %	<b>87</b> Tx de couv : 15 %	<b>90</b> Tx de couv : 17 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	<b>5,3</b> [OID estimé: 9] Tx de couv : 31 %	<b>6</b> Tx de couv : 15 %	<b>7</b> Tx de couv : 17 %
	Consommation eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an)	<b>0,29</b> [OID estimé: 0,43] Tx de couv : 8 %	<b>0,22</b> Tx de couv : 2 %	<b>0,28</b> Tx de couv : 22 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	<b>32 %</b> Tx de couv : 28 %	<b>32 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>32 %</b> Tx de couv : 100 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	<b>88 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>88 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>86 %</b> Tx de couv : 100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR au moins partiellement (%)	<b>74 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>77 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>84 %</b> Tx de couv : 100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	<b>58 %<sup>11</sup></b> Tx de couv : 100 %	<b>45 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>54 %</b> Tx de couv : 100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques (%)	<b>90 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>87 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>100 %</b> Tx de couv : 100 %
Note ESG		<b>54</b> Tx de couv : 100 %	<b>41</b> Tx de couv : 100 %	<b>42</b> Tx de couv : 100 %

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

\*Tx de couv : Taux de couverture.

<sup>10</sup>Concernant les indicateurs « performance énergétique réelle », « performance carbone des actifs » et « consommation eau » : les valeurs de référence pour l'ensemble du portefeuille 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. L'actif classifié en crèche et de typologie « santé et éducation » selon la segmentation ASPIM est catégorisé dans le présent rapport dans la typologie « commerce ».

<sup>11</sup>58% des investissements sont dotés d'un mandat avec un prestataire de services de rang 1 (mandat technique).

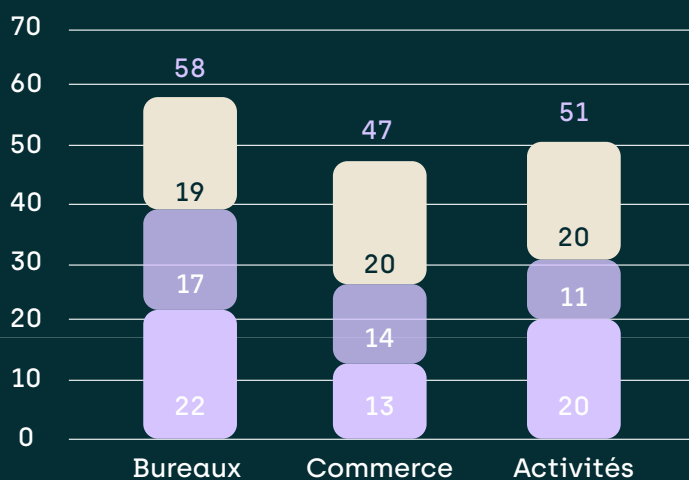
Pour anticiper la collecte de données et fiabiliser les indicateurs de performance ESG, Norma Capital s'efforce d'être proactive dans les échanges avec toutes ses parties prenantes. Notamment, les communications sur les enjeux ESG auprès des mandataires techniques et des syndicats de copropriété seront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

Les typologies de bâtiments qui composent le portefeuille immobilier de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), 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), dont la crèche (typologie « santé et éducation ») n'ayant pas de résultats dédiés dans l'étude de secteur ;
- les locaux d'activités et entrepôts logistiques.

## Note ESG 2025 de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) par typologie de bâtiment

- Environnement
- Social
- Gouvernance



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



Source : Norma Capital - Nice Notre Dame.

## Reporting bureaux 2025

Pilier	Indicateur	2025	2024	2023
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	<b>78</b> [OID estimé : 126] Tx de couv* : 40 %	<b>83</b> Tx de couv : 20 %	<b>83</b> Tx de couv : 22 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	<b>5</b> [OID estimé: 11] Tx de couv : 40 %	<b>6</b> Tx de couv : 20 %	<b>5</b> Tx de couv : 22 %
	Consommation eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an)	<b>0,23</b> [OID estimé: 0,39] Tx de couv : 11 %	<b>0,20</b> Tx de couv : 2 %	<b>0,27</b> Tx de couv : 31 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	<b>37 %</b> Tx de couv : 24 %	<b>37 %</b> Tx de couv : 27%	<b>37 %</b> Tx de couv : 42%
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	<b>93 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>93 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>89 %</b> Tx de couv : 100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR au moins partiellement (%)	<b>71 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>73 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>85 %</b> Tx de couv : 100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	<b>76 %<sup>12</sup></b> Tx de couv : 100 %	<b>53 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>70 %</b> Tx de couv : 100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques (%)	<b>85 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>78 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>100 %</b> Tx de couv : 100 %
Note ESG		<b>58</b> Tx de couv : 100 %	<b>44</b> Tx de couv : 100 %	<b>46</b> Tx de couv : 100 %

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

\*Tx de couv : Taux de couverture.

<sup>12</sup>76 % des investissements sont dotés d'un mandat avec un prestataire de services de rang 1 (mandat technique).

## Reporting commerce 2025

Pilier	Indicateur	2025	2024	2023
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	<b>78</b> [OID estimé : 110] Tx de couv* : 13 %	<b>81</b> Tx de couv : 9 %	<b>80</b> Tx de couv : 9 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	<b>7</b> [OID estimé : 8] Tx de couv : 13 %	<b>6</b> Tx de couv : 9 %	<b>5</b> Tx de couv : 9 %
	Consommation eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an)	<b>0,39</b> [OID estimé : 0,63] Tx de couv : 11 %	<b>0,26</b> Tx de couv : 3 %	<b>0,60</b> Tx de couv : 10 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	<b>28 %</b> Tx de couv : 31 %	<b>28 %</b> Tx de couv : 34 %	<b>28 %</b> Tx de couv : 35 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	<b>92 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>89 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>88 %</b> Tx de couv : 100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR au moins partiellement (%)	<b>87 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>88 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>89 %</b> Tx de couv : 100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	<b>41 %<sup>13</sup></b> Tx de couv : 100 %	<b>34 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>37 %</b> Tx de couv : 100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques (%)	<b>95 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>99 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>100 %</b> Tx de couv : 100 %
Note ESG		<b>47</b> Tx de couv : 100 %	<b>37</b> Tx de couv : 100 %	<b>37</b> Tx de couv : 100 %

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

\*Tx de couv : Taux de couverture.

<sup>13</sup>41 % des investissements sont dotés d'un mandat avec un prestataire de services de rang 1 (mandat technique).

## Reporting activités 2025

Pilier	Indicateur	2025	2024	2023
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	<b>67</b> [OID estimé : 65] Tx de couv* : 33 %	<b>81</b> Tx de couv : 9 %	<b>80</b> Tx de couv : 9 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO <sub>2</sub> /m².an)	<b>5</b> [OID estimé : 6] Tx de couv : 33 %	<b>6</b> Tx de couv : 9 %	<b>5</b> Tx de couv : 9 %
	Consommation eau (m³/m².an)	<b>NC<sup>14</sup></b> [OID estimé : 0,13] Tx de couv : 0 %	<b>0,26</b> Tx de couv : 3 %	<b>0,60</b> Tx de couv : 10 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	<b>25 %</b> Tx de couv : 38 %	<b>28 %</b> Tx de couv : 34 %	<b>28 %</b> Tx de couv : 35 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	<b>59 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>89 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>88 %</b> Tx de couv : 100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR au moins partiellement (%)	<b>59 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>88 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>89 %</b> Tx de couv : 100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	<b>25 %<sup>15</sup></b> Tx de couv : 100 %	<b>34 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>37 %</b> Tx de couv : 100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques (%)	<b>100 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>99 %</b> Tx de couv : 100 %	<b>100 %</b> Tx de couv : 100 %
Note ESG		<b>51</b> Tx de couv : 100 %	<b>37</b> Tx de couv : 100 %	<b>37</b> Tx de couv : 100 %

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

\*Tx de couv : Taux de couverture.

<sup>14</sup>NC : Non connu.

<sup>15</sup>25 % des investissements sont dotés d'un mandat avec un prestataire de services de rang 1 (mandat technique).

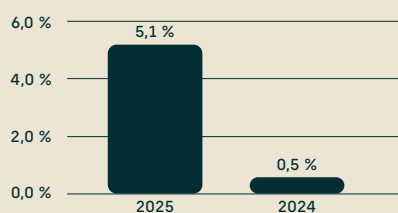
# Évolution et comparaison au benchmark

Selon la charte d'investissement ISR de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), trois indicateurs doivent être améliorés parmi les cinq suivants : 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 :

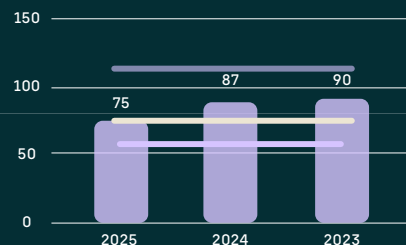
- performance énergétique réelle, avec un meilleur taux de couverture ;
- performance carbone des actifs, avec un meilleur taux de couverture ;
- part des actifs disposant du tri des déchets.

## Part des actifs disposant du tri des déchets (%)

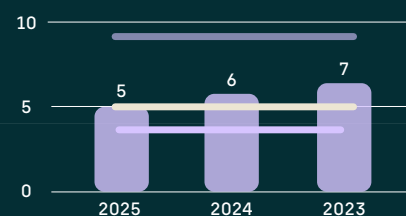


Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital. Données issues du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable.

## Performance énergétique réelle des actifs (kWhEF/m<sup>2</sup>.an)



## Performance carbone des actifs (kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)



En effet, la performance énergétique et la performance carbone (représentée par les émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie) des actifs se sont améliorées, à la fois grâce à de meilleurs taux de couverture (+100 % sur l'énergie et sur le carbone), même s'ils doivent encore progresser, et grâce à de meilleurs résultats par rapport à ceux de 2024 : gain de 14 % sur l'indicateur énergie et gain de 12 % sur l'indicateur carbone. Par ailleurs, la part des actifs disposant du tri des déchets s'est améliorée entre 2024 et 2025, en passant de 0,5 % à 5,1 %, ce qui reste faible.

Les taux de couverture restent encore à être améliorés pour assurer la complétude des données et donc pour présenter une analyse à l'échelle du portefeuille de la Société plus fiable. NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) de l'exercice 2025 sont comparés aux dernières valeurs de référence, communément utilisées par la place.

Les valeurs de référence utilisées sont issues 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 constituant le portefeuille de la Société<sup>16</sup>. Les valeurs de référence sont exprimées dans les mêmes unités que les indicateurs de performance ESG. Les résultats de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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/m<sup>2</sup>/an ».

<sup>16</sup>Bureaux : toutes sous-typologies de bureaux confondues. Commerce : distinguant « commerce alimentaire » et « commerce non-alimentaire » pour les indicateurs énergie et carbone, utilisant « centre commercial » pour l'indicateur eau. Activités : utilisant la typologie OID « Logistique », toutes sous-typologies confondues. Santé : utilisant la typologie OID « EHPAD et EMS ».

<sup>17</sup>NC : Non connu. <sup>18</sup>La valeur totale est calculée au prorata de la valeur vénale des actifs.

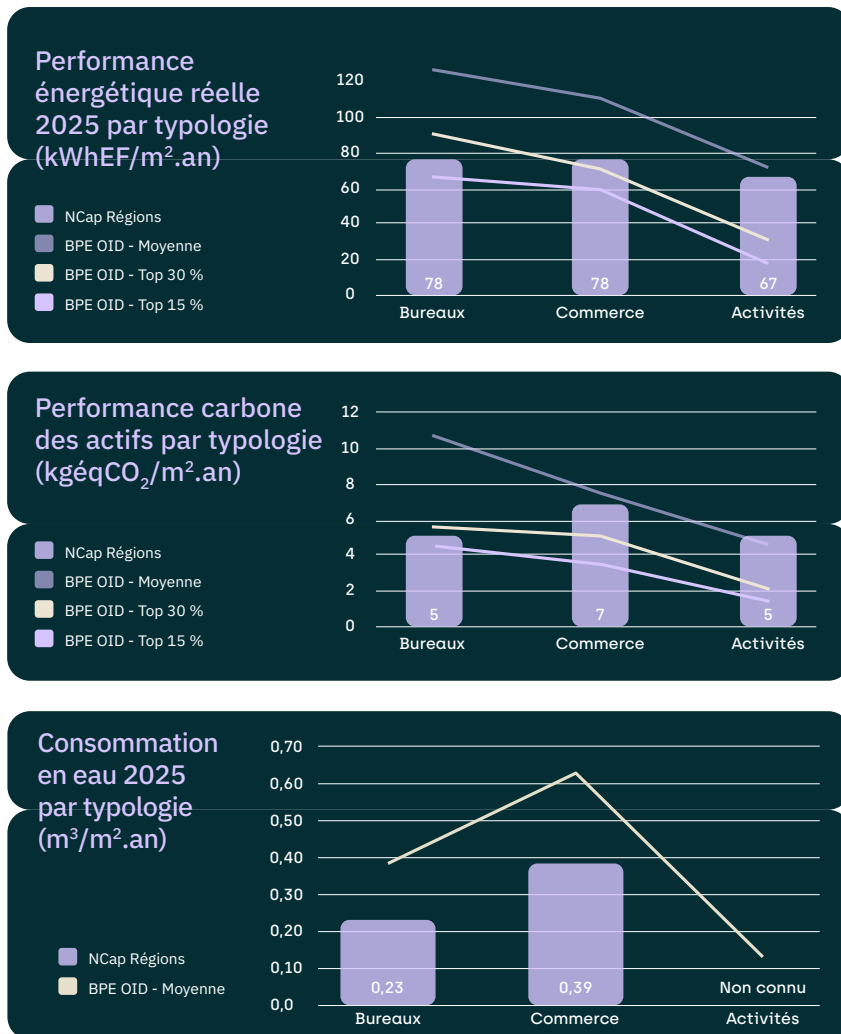
Typologie d'usage	Performance énergétique (kWhEF/m².an)	Énergie BPE OID 2025 – moyenne/Top 30% / Top 15%	Performance carbone (kgéqCO <sub>2</sub> /m².an)	Carbone BPE OID 2025 – moyenne/Top 30% / Top 15%	Consommation d'eau (m <sup>3</sup> /m².an)	Eau BPE OID 2025 - moyenne
Bureaux	78	126 / 89 / 69	5	11 / 6 / 5	0,23	0,39
Commerce	78	Non alim. 110 / 69 / 58	7	Non alim. 8 / 5 / 4	0,39	0,63
Activités	67	65 / 25 / 15	5	6 / 2 / 1	NC <sup>17</sup>	0,13
<b>Total du portefeuille<sup>18</sup></b>	75	<b>113 / 74 / 58</b>	<b>5</b>	<b>9 / 5 / 4</b>	<b>0,29</b>	<b>0,43</b>

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

En comparant les résultats ESG de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) et ceux de l'étude de référence, il est constaté une surperformance sur les trois indicateurs suivants par rapport aux valeurs moyennes du benchmark :

- performance énergétique réelle ;
- performance carbone des actifs ;
- consommation en eau des actifs.

Ces surperformances peuvent être expliquées par des actions de collecte plus ciblées et répétées permettant d'améliorer la consolidation des données et donc la performance de la Société. Par ailleurs, les actions de sensibilisation auprès des locataires et la prise de conscience collective pour améliorer son empreinte écologique sont des facteurs directs ou indirects sur l'amélioration des performances. De plus, en 2025, certains actifs ont fait l'objet de remplacement des équipements techniques pour des installations plus performantes en énergie et/ou en eau.



Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par 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 (exprimée en kWhEF/m<sup>2</sup>.an) est en-deçà du benchmark calculé suivant les résultats issus du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID). **La performance énergétique moyenne du portefeuille est évaluée à 75 kWhEF/m<sup>2</sup>.an en 2025, avec un taux de couverture surfacique de 31 %.**

Grâce aux actions régulières de collecte et d'embarquement des parties prenantes, le taux de couverture des consommations énergétiques a doublé par rapport à 2024, et a retrouvé un chiffre proche de sa valeur de 2023 (30 %). Des mandats de partage des informations ont été ainsi renouvelés, et les parties prenantes ont été plus impliquées dans la consolidation de ces données. De plus, Norma Capital a intégré dans ses process la demande systématique du mandat de partage à chaque nouveau bail et / ou acquisition. Ces dispositifs en continu permettent d'avoir une base de données nécessaires à l'établissement de plans d'amélioration.

### Actions d'engagement :

Pour 2026, Norma Capital compte établir un plan d'amélioration énergétique selon les leviers d'action prioritaires pour s'inscrire dans les obligations réglementaires en cours et à venir et pour améliorer le patrimoine dans son ensemble. De plus, les projets d'installation de panneaux photovoltaïques continueront d'être poursuivis. Les énergies renouvelables restent des dispositifs importants à mettre en œuvre pour s'inscrire dans une trajectoire bas carbone et améliorer le mix énergétique des zones locales d'implantation. Les locataires et les parties prenantes concernées seront sensibilisés aux différents moyens d'avoir recours à des énergies renouvelables, tels que les contrats d'« énergie verte », qui permettent de financer indirectement le développement de ces innovations. Enfin, les écogestes et autres bonnes pratiques seront également rediffusés aux locataires pour mettre en pratique des habitudes générant des économies d'énergie dans les locaux occupés.

## 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 5 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an en 2025 avec un suivi réalisé sur 31 % 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.

En 2026, les plans d'action et les améliorations qui seront réalisées sur la performance énergétique impacteront directement la performance carbone. Les actions de sensibilisation et de communication auprès de toutes les parties prenantes permettront à Norma Capital d'améliorer la complétude des données. De plus, les projets d'installation de panneaux photovoltaïques continueront d'être poursuivis, pour s'inscrire dans une trajectoire bas carbone.

## Consommation en eau

En 2025, la consommation moyenne de la Société est de 0,29 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.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 éco-gestes et économes en eau.

À ce jour, la consommation en eau reste inférieure à la valeur de référence, néanmoins les variations d'année en année ne sont pas significatives au vu du taux de couverture qui reste encore très faible.

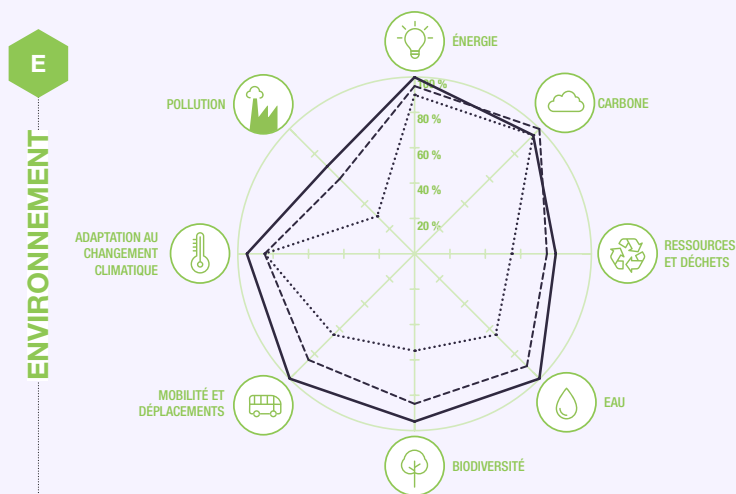
### Actions d'engagement :

En 2026, la consolidation des données au travers du partage d'informations avec les locataires et les syndicats de copropriété permettra d'établir une analyse plus complète des consommations d'eau.

Au cas par cas, Norma Capital incitera à remplacer les équipements sanitaires par des dispositifs hydro-économes. Ces dispositifs seront proposés aux prestataires techniques qui sont en charge des installations sanitaires, selon les besoins de renouvellement ou de remplacement.

Par ailleurs, Norma Capital poursuivra comme chaque année la sensibilisation des occupants sur les bonnes pratiques et les éco-gestes.

## 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) 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.

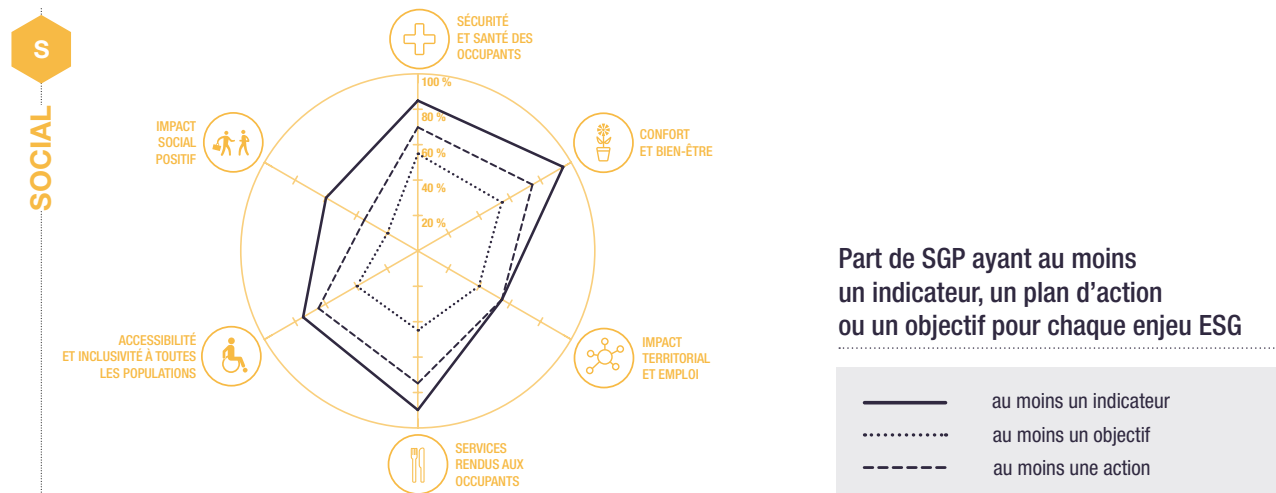
## Actions d'engagement :

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 Régions (anciennement Vendôme Régions), sur simple demande à l'adresse de contact : [isr@normacapital.fr](mailto:isr@normacapital.fr).

## Indicateurs sociaux

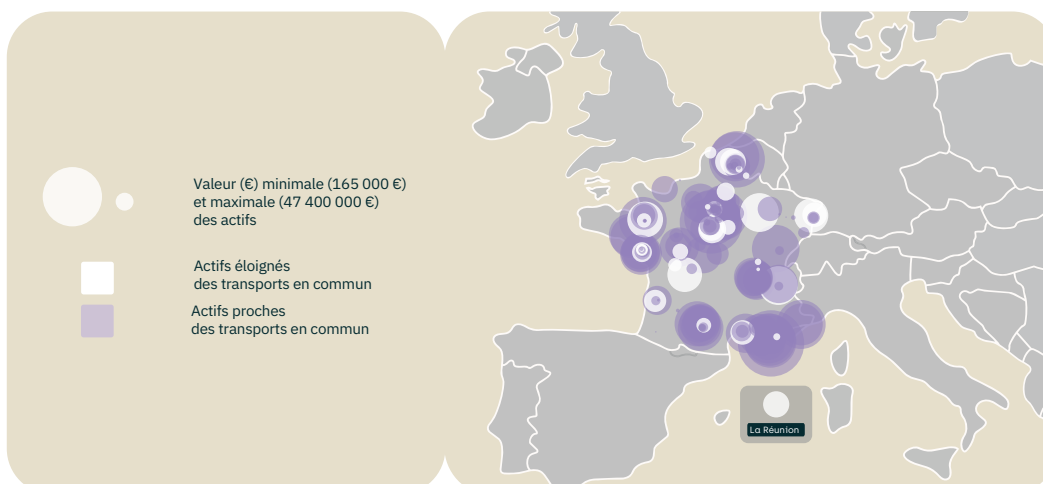
Parmi les enjeux sociaux pris en compte par les sociétés de gestion de portefeuille, les services rendus aux occupants, tels que la proximité des transports, ainsi que l'accessibilité et l'inclusivité de toutes les populations restent deux des indicateurs majeurs des stratégies ESG, selon le « Baromètre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



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

## Proximité des transports en commun

L'ensemble des immeubles de la Société est situé dans de grandes agglomérations françaises ou en centre-ville. En 2025, 88% 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par 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. Envoyé chaque année à ces parties prenantes importantes, le guide 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'accès pour tous aux immeubles est un axe de travail de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) dans le cadre de sa démarche ESG. En 2025, sur la base des données disponibles, 74 % des bâtiments présentent au moins un dispositif permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Depuis la labellisation ISR 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 ou les syndicats de copropriété pour améliorer l'accès des bâtiments au plus grand nombre.

#### Actions d'engagement :

En 2026, Norma Capital s'attachera auprès des locataires de la Société pour recenser les actions en faveur de l'accessibilité, et elle mènera des réflexions pour l'améliorer sur les actifs peu accessibles.

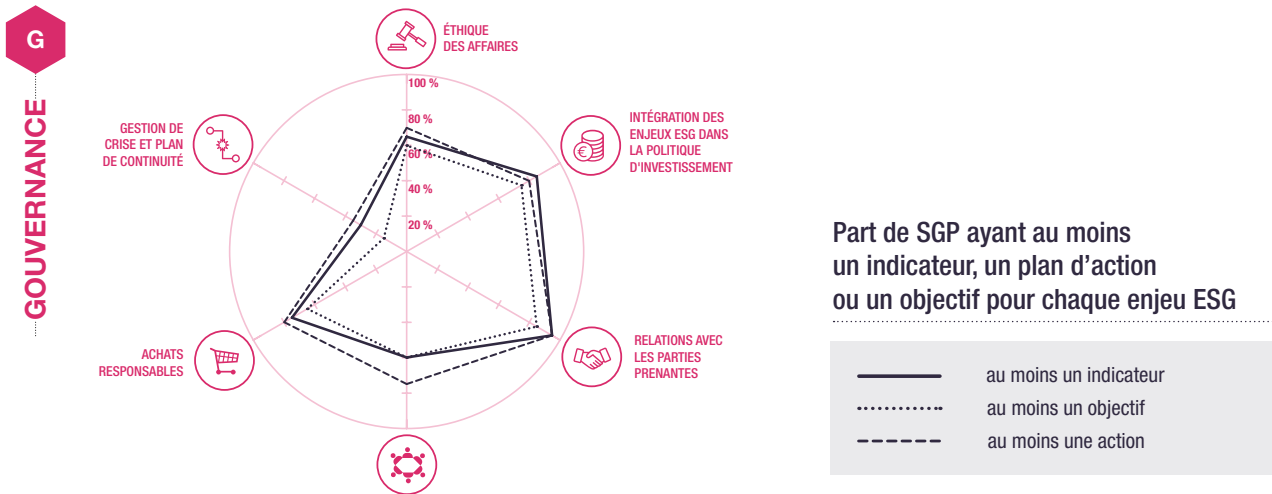
Par ailleurs, l'inclusion et l'accessibilité dans l'immobilier font partie des réflexions en cours dans le cadre du groupe de travail « Immobilier à impact » mené par l'Impact Tank. Ce travail aboutira en 2026 à un référentiel et des indicateurs qui traiteront notamment ce sujet.



Source : Norma Capital - Uniqlo - Rennes.

# Indicateurs de gouvernance

Les relations avec les parties prenantes, incluant l'engagement des 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 58 % des actifs de la Société.

Norma Capital mobilise ses mandataires techniques 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.

### 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 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.

# 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 rapport.

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 Régions (anciennement Vendôme Régions).

Source : Norma Capital.

## Épargnants et distributeurs

**Nombre d'épargnants : 25 169.**

**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 des distributeurs et partenaires le fichier European ESG Template « EET » de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions). 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, 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 locataires<sup>19</sup> : 430.**

**Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques : 93 %.** Chaque année, Norma Capital met à disposition des locataires de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) un guide des bonnes pratiques, également accessible sur le site internet de Norma Capital. Le guide de bonnes pratiques est annexé à tous les nouveaux baux de la Société et des filiales sous-jacentes.

**Part des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction : 93 %.** Chaque année, Norma Capital envoie aux locataires de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) et des filiales sous-jacentes un sondage de satisfaction et de partage des engagements responsables.

**Part des baux avec une annexe environnementale : 12 %.** La grande majorité des baux de la Société dispose de surfaces inférieures à 2000 m<sup>2</sup>.

**Part des locataires avec une politique RSE : 39 %.** Norma Capital recense les politiques RSE des locataires de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) et des filiales sous-jacentes.

**Nombre de syndicats de copropriété : 80.**

**Part des syndicats de copropriété avec une politique RSE : 33 %.** Norma Capital recense les politiques RSE des syndicats de copropriété de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) et des filiales sous-jacentes.

**Part des syndicats de copropriété sensibilisés : 0 %.** Norma Capital souhaite inclure les syndicats de copropriété à la démarche responsable, en envoyant des communications de sensibilisation. En 2025, aucune action de sensibilisation n'a été réalisée.

Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, 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 ;
- demande de consommations des locataires par les mandataires et par Norma Capital ;
- pour certains actifs, réalisation de comités verts avec suivi de plan d'action.

Ces démarches ont eu des retombées plutôt limitées. 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. Aussi, la fréquence de communication ciblée sur des thématiques qui rassemblent les intérêts communs pourrait être un des axes d'amélioration pour 2026.

### 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.

<sup>19</sup>Locataires : nombre de baux en cours au 31 décembre 2025.

## Prestataires de services et de travaux

**Nombre de prestataires de services : 14.** 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 : 64 %.** Norma Capital recense les politiques RSE des prestataires de services de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions).

**Nombre de prestataires de travaux : 6.** 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 %.** Il est prévu pour les futurs contrats de prestations de travaux pour la construction, rénovation ou réhabilitation des actifs immobiliers de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) d'intégrer 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 : 83 %.** Norma Capital recense les politiques RSE des prestataires de travaux de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions).

**Part des prestataires de travaux avec une charte de chantier responsable signée : 17 %.** 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 Régions (anciennement Vendôme Régions).

Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, 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 immobiliers, comme avec notamment Artena, BNP Paribas Real Estate, Colbert, GA, HIB et Watt Rem qui montrent une implication optimale. 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 Régions (anciennement Vendôme Régions).

**Part des collaborateurs sensibilisés aux enjeux de développement durable et / ou ISR / ESG : 100 %.** A 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 Durable<sup>20</sup> : 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.



Source : photo libre de droit.

<sup>20</sup> au cours de l'exercice clos au 31 décembre 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 Régions (anciennement Vendôme Régions).

**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 Energie-Climat, appelé « Rapport 29 LEC ». Le rapport est disponible avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice concerné.

**Contribution aux études sectorielles : Oui,** depuis 2021, Norma Capital partage les données ESG et les bonnes pratiques de gestion responsable de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) seront mises à contribution dans les baromètres de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

## 08. Quelques exemples d'actions

### Photovoltaïque : état des lieux en 2025

La production d'énergies renouvelables en milieu urbain n'est plus une nouveauté. Accélérée par la réglementation, de plus en plus de bâtiments couvrent leur toiture de panneaux photovoltaïques pour contribuer à la sobriété énergétique, décarbonée et accessible. À fin 2025, le patrimoine de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) a recensé plus de 4000 m<sup>2</sup> de panneaux dédiés à la revente d'énergie solaire ou à l'autoconsommation par les locataires.

Ces panneaux produisent environ l'équivalent de la consommation d'électricité annuelle de 250 foyers.

Les actifs vont continuer de faire l'objet d'études de potentiel photovoltaïque, accompagnées d'analyses technico-financières pour établir un planning de déploiement des énergies renouvelables sur les prochaines années à venir.



Source : Norma Capital - Seyssinet-Pariset Valérien.

### Biodiversité et résilience



Source : Norma Capital - Installations favorables à la biodiversité et à la résilience à Pessac.



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 Régions (anciennement Vendôme Régions) 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.

## Moderniser pour mieux performer

L'amélioration des performances du portefeuille est possible grâce à des actions impactantes sur les immeubles, telles que des rénovations, des réfections ou encore le remplacement des équipements. La mise en œuvre de ces actions permet également d'améliorer leurs performances énergétiques et fonctionnelles.

Par exemple, l'amélioration de l'étanchéité, et du clos couvert dans son ensemble, contribue fortement à diminuer les pertes thermiques des immeubles, et donc à réduire les besoins énergétiques. Le remplacement des systèmes de chauffage, de

Sur le patrimoine de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), plus de vingt actifs immobiliers ont fait l'objet de travaux, réfection ou remplacement majeur des équipements fonctionnels courant 2025.

En complément, plusieurs audits énergétiques ont été réalisés pour établir des plans d'amélioration de la performance énergétique pour certains actifs immobiliers, sur des échéances à court, moyen et long terme. Ces plans d'amélioration s'intègrent dans une logique de réduction des consommations d'énergie et de décarbonation des actifs. D'autres mesures pourront être étudiées courant 2026, telles que l'installation de capteurs IoT pour limiter les fuites d'eau et mieux maîtriser les consommations d'eau.



Source : Watt Design & Build. Réfection des parties communes à Mérignac Les Diamants.

# 09. Focus patrimoine

Norma Capital publie chaque année les notes ESG de l'ensemble des actifs immobiliers de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), 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	Note 2025	Note cible
SEYSSINET-PARISSET VALÉRIEN	1,0 %	72	79
TOULOUSE LAURENCIN	1,0 %	72	79
TOULOUSE COUZINET	0,4 %	70	76
MARSEILLE ADRIANA	3,4 %	69	74
SAINT-HERBLAIN WALLIS	1,0 %	69	77
<b>TOTAL DE LA POCHE</b>	<b>6,6 %</b>	<b>70</b>	

Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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<sup>e</sup> 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 :

SEYSSINET-PARISSET VALÉRIEN	Récupérer les consommations d'eau, installer le tri des déchets, faire signer la charte chantier lors de travaux et, pour aller plus loin, réaliser une étude de qualité de l'air.
TOULOUSE LAURENCIN	Récupérer les consommations d'eau, installer le tri des déchets, prévoir des espaces de détente, faire signer la charte chantier lors de travaux et, pour aller plus loin, réaliser une étude de qualité de l'air.
TOULOUSE COUZINET	Installer le tri des déchets, faire signer la charte chantier lors de travaux et, pour aller plus loin, réaliser une étude de qualité de l'air.
MARSEILLE ADRIANA	Récupérer les consommations d'eau, faire signer la charte chantier lors de travaux et, pour aller plus loin, réaliser une étude de qualité de l'air.
SAINT-HERBLAIN WALLIS	Récupérer les consommations d'eau, installer le tri des déchets, assurer l'accessibilité pour tous dans le bâtiment, faire signer la charte chantier lors de travaux et, pour aller plus loin, réaliser une étude de qualité de l'air.

## Les 5 actifs les moins performants en note ESG

5 actifs les moins performants en note ESG	Part de la valeur vénale	Note 2025	Note cible
PARIS MACDONALD	0,2 %	29	63
BOULOGNE-BILLANCOURT SÈVRES	0,1 %	29	62
CRÈCHES-SUR-SAÔNE	0,1 %	29	59
PARIS 14 GÉNÉRAL LECLERC	0,7 %	25	65
LEZENNES EUREKA	0,5 %	24	74
<b>TOTAL DE LA POCHE</b>	<b>1,6 %</b>	<b>26</b>	

Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 comprise entre le 1<sup>er</sup> quartile et la médiane 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 :

PARIS MACDONALD	Lot vacant. Récupérer les consommations d'eau, installer le tri des déchets, assurer l'accessibilité pour tous dans le bâtiment, prévoir des espaces de détente.
BOULOGNE-BILLANCOURT SÈVRES	Lot vacant. Récupérer les consommations d'eau, installer le tri des déchets, prévoir des espaces de détente.
CRÈCHES-SUR-SAÔNE	Lot vacant. Récupérer les consommations d'eau, installer le tri des déchets, assurer l'accessibilité pour tous dans le bâtiment, prévoir des espaces de détente.
PARIS 14 GÉNÉRAL LECLERC	Nouvel actif. L'ensemble des actions de communication auprès des locataires, et récupération des données énergie, eau et études biodiversité et résilience.
LEZENNES EUREKA	Nouvel actif. L'ensemble des actions de communication auprès des locataires, et récupération des données énergie, eau et études biodiversité et résilience.

## Les 5 actifs les plus importants en valeur vénale

5 actifs les plus importants en valeur vénale	Part de la valeur vénale	Note 2025	Note cible
MARSEILLE BALTHAZAR	4,5 %	39	77
MARSEILLE ADRIANA	3,4 %	69	74
MASSY YELLOW	3,2 %	68	71
STE GENEVIÈVE DES BOIS PETITS CHAMPS	3,0 %	50	61
LILLE CARNOT	3,0 %	67	74
<b>TOTAL DE LA POCHE</b>	<b>17,1 %</b>	<b>57</b>	

Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 la médiane et le 3<sup>e</sup> quartile des notes ESG du portefeuille de la Société.

## Actions d'engagement :

Les cinq actifs représentant les valeurs vénales les plus importantes de la Société ont un rôle clé pour la note ESG moyenne de la Société. Ils font partie des actifs prioritaires pour 2026, et pour atteindre leur note cible respective, les actions suivantes sont envisagées :

MARSEILLE BALTHAZAR	Nouvel actif. L'ensemble des actions de communication auprès des locataires, et récupération des données énergie, eau et études biodiversité et résilience.
MARSEILLE ADRIANA	Récupérer les consommations d'eau, faire signer la charte chantier lors de travaux et, pour aller plus loin, réaliser une étude de qualité de l'air.
MASSY YELLOW	Installer le tri des déchets, installer des bornes de recharge et, pour aller plus loin, réaliser une étude de qualité de l'air.
STE GENEVIÈVE DES BOIS PETITS CHAMPS	Récupérer les consommations d'eau, installer le tri des déchets, prévoir des espaces de détente, faire signer la charte chantier lors de travaux.
LILLE CARNOT	Récupérer les consommations d'eau, installer le tri des déchets, prévoir des espaces de détente, faire signer la charte chantier lors de travaux.



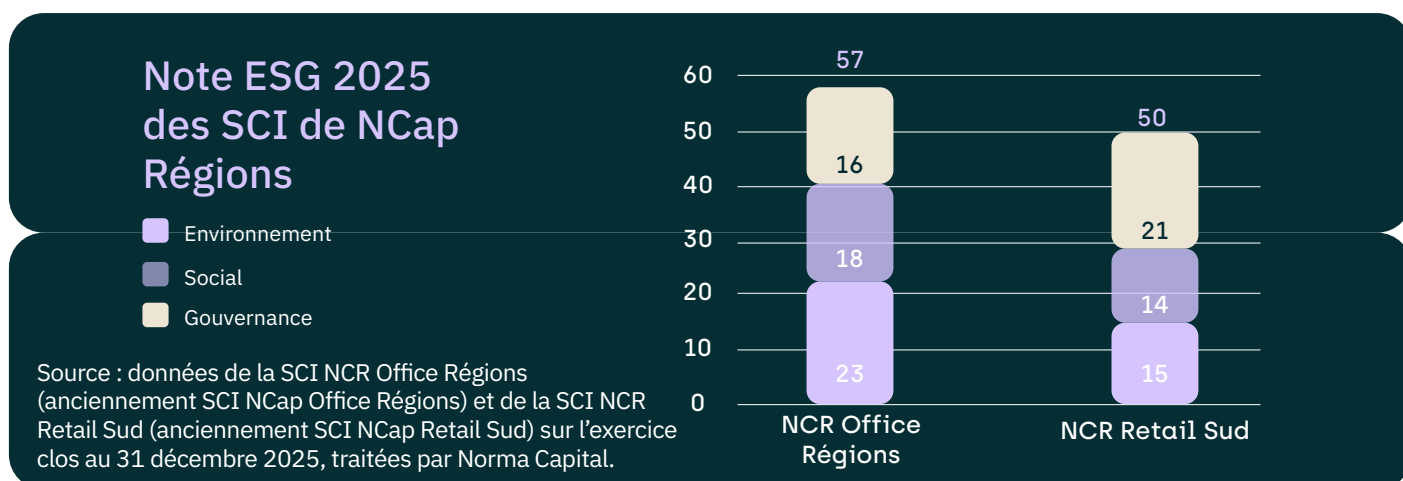
Source : Norma Capital - Vue de Marseille.

# 10. Zoom sur les SCI

La SCI NCR Office Régions (anciennement SCI NCap Office Régions) et la SCI NCR Retail Sud (anciennement SCI NCap Retail Sud) sont toutes deux détenues à 100 % par la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions). Les deux sociétés civiles immobilières ont pour vocation de concentrer des typologies similaires au sein d'une même poche.

La SCI NCR Office Régions (anciennement SCI NCap Office Régions) recense 5 actifs au 31 décembre 2025. Et la SCI NCR Retail Sud (anciennement SCI NCap Retail Sud) recense 3 actifs au 31 décembre 2025 dont Plan de Campagne qui est composé de 7 bâtiments.

Les données ESG sur l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont présentées ci-dessous pour chaque SCI.



## SCI NCR Office Régions [anciennement SCI NCap Office Régions]

Indicateurs de performance ESG	2025	Taux de couverture
Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	NC <sup>22</sup>	0 %
Performance carbone des actifs (kgéqCO <sub>2</sub> /m².an)	NC	0 %
Consommation eau (m³/m²)	NC	0 %
Coefficient de biotope surfacique (%)	NC	0 %
Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100 %	100 %
Part des actifs accessibles aux PMR, au moins partiellement (%)	58 %	100 %
Part des actifs avec au moins un prestataire disposant d'un contrat avec engagement ESG (%)	100 %	100 %
Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	72 %	100 %
<b>Note ESG</b>	<b>57 / 100</b>	<b>100 %</b>

Source : données de la SCI NCR Office Régions (anciennement SCI NCap Office Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital.

**57/100**

Note ESG 2025

<sup>21</sup>Note ESG 2025 des actifs inclus dans la poche de la SCI NCR Office Régions (anciennement SCI NCap Office Régions), établie au prorata de leurs valeurs vénales, avec les données consolidées au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par Norma Capital. <sup>22</sup>NC : Non connu.

# SCI NCR Retail Sud [anciennement SCI NCap Retail Sud]

Indicateurs de performance ESG	2025	Taux de couverture
Performance énergétique réelle (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	NC <sup>24</sup>	0 %
Performance carbone des actifs (kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	NC	0 %
Consommation eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	NC	0 %
Coefficient de biotope surfacique (%)	NC	0 %
Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100 %	100 %
Part des actifs accessibles aux PMR, au moins partiellement (%)	100 %	100 %
Part des actifs avec au moins un prestataire disposant d'un contrat avec engagement ESG (%)	55 %	100 %
Part des actifs avec des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes (%)	100 %	100 %
<b>Note ESG</b>	<b>50 / 100</b>	<b>100 %</b>

Source : données de la SCI NCR Retail Sud (anciennement SCI NCap Retail Sud) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital.

**50/100**  
Note ESG 2025

<sup>23</sup>Note ESG 2025 des actifs inclus dans la poche de la SCI NCR Retail Sud (anciennement NCap Retail Sud), établie au prorata de leur valeur vénale, avec les données au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par Norma Capital.

<sup>24</sup>NC : Non connu.

# 11. 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.



Source : Norma Capital - Nice.

## 12. Annexes

### Détail des indicateurs de performance ESG par actif

Dénomination de l'actif			Note ESG			Indicateurs Environ			
Code	Nom	Typologie	Note initiale	Note actuelle	Note cible	E	S	G	Performance énergét EF (kWhEF/m².an)
01001	PAU	Commerce	41	42	64	6	17	19	
01002	ORLÉANS	Bureaux	48	42	66	8	14	20	
01003	MIGNÉ-AUXANCES	Activités	32	44	61	9	14	21	
01004	WISSEBOURG	Commerce	48	43	66	8	14	21	
01005	PERTUIS	Commerce	42	42	63	8	14	20	328
01006	RENNES E PARK	Bureaux	57	66	73	27	17	22	108
01007	LIBOURNE	Commerce	42	59	62	24	13	22	18
01008	PARIS ST-PÈRES	Bureaux	33	42	61	6	16	20	
01009	SALON-DE-PROVENCE	Bureaux	51	60	66	23	14	23	61
01010	SAINT-HERBLAIN ASTURIA	Bureaux	55	50	66	26	17	7	
01011	RENNES ANTIPOLIS 2	Bureaux	48	49	62	23	17	9	21
01012	DIJON BOURG	Commerce	39	38	63	10	16	12	366
01013	LE MANS MINIMES	Commerce	44	53	62	19	15	19	98
01014	VALENCIENNES	Bureaux	47	43	62	8	10	25	40
01016	VILLERS-LÈS-NANCY	Bureaux	48	57	66	19	17	21	97
01018	BRIE-COMTE-ROBERT	Activités	38	47	66	14	14	19	
01019	PARIS MACDONALD	Bureaux	34	29	63	6	16	7	
01020	AVIGNON LE RONSARD	Bureaux	56	63	74	31	10	22	104
01021	CARCASSONNE	Commerce	45	51	62	21	10	20	284
01022	CRÈCHES-SUR-SAÔNE	Commerce	27	29	59	11	9	9	
01023	FORBACH	Commerce	28	36	59	6	10	20	
01024	METZ NEXIRUE	Commerce	35	44	61	8	16	20	
01025	SAINT-AVOLD	Commerce	30	39	58	8	12	19	
01029	COLMAR	Commerce	36	45	59	13	13	19	
01030	RENNES METROPOLIS II	Bureaux	46	59	63	23	17	19	
01031	LE CREUSOT	Activités	40	46	58	19	6	21	68
01032	CERGY	Commerce	29	38	60	6	13	19	
01033	TRETS	Commerce	30	39	60	8	12	19	
01035	MARCO-EN-BAROEUL	Bureaux	44	54	64	19	13	22	61
01036	SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	Bureaux	43	52	63	21	9	22	63
01037	RAMONVILLE-SAINT-AGNE	Bureaux	35	43	63	8	12	23	114
01038	NANTES GACHET	Bureaux	43	41	63	20	14	7	
01039	TOULOUSE COUZINET	Bureaux	56	70	76	29	19	22	11
01040	NOGENT-SUR-MARNE	Commerce	32	41	62	6	16	19	
01041	LAMBERSART	Bureaux	57	66	72	23	20	23	100
01042	SAINT HERBLAIN EXAPOLE	Bureaux	53	62	70	24	13	25	45
01043	PESSAC	Bureaux	38	60	64	22	13	25	158
01044	BRETIGNY-SUR-ORGE	Commerce	40	48	61	16	13	19	233
01045	BLAGNAC	Bureaux	57	68	76	27	17	24	54
01046	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Bureaux	43	52	58	22	10	20	
01047	MONTPELLIER ARCHIMÈDE	Bureaux	43	63	72	21	17	25	51
01048	TOULOUSE POTIER ONCOPOLE	Bureaux	52	60	67	20	16	24	
01049	LE MANS BECQUEREL	Activités	34	43	54	16	8	19	11
01050	MONTLHERY	Commerce	32	39	62	8	13	18	
01051	PARIS CLICHY	Commerce	50	60	65	24	16	21	35
01052	CHASSENEUIL-DU-POITOU	Bureaux	49	58	67	21	14	23	96
01053	NANTES LE SAPHIR	Bureaux	41	55	67	15	17	23	107
01054	VILLENEUVE D'ASCQ	Bureaux	39	34	68	6	17	11	
01055	LE MANS	Bureaux	47	54	63	21	13	20	60
01056	SAINT-LEU	Commerce	30	34	60	8	12	14	

Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Indicateurs Environnement			Indicateurs Social		Indicateurs Gouvernance	
Performance carbone (kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	Consommation Eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an)	Coefficient de biotope surfacique (%)	Transports à moins de 500m	Accessibilité d'au moins un dispositif PMR <sup>26</sup>	Présence de prestataires de services avec clause ESG	Sensibilisation des locataires aux écogestes
		26 %	✓	✓	✗	✓
		41 %	✓	✓	✗	✓
		29 %	✓	✓	✗	✓
		23 %	✓	✓	✗	✓
21		15 %	✓	✓	✗	✓
7	0,02	54 %	✓	✓	✗	✓
1		20 %	✓	✗	✗	✓
		30 %	✓	✗	✗	✓
4		18 %	✓	✗	✓	✓
		38 %	✓	✓	✗	✗
1		33 %	✓	✓	✗	✗
65		21 %	✓	✓	✗	✓
6		17 %	✓	✓	✗	✓
3		12 %	✗	✓	✓	✓
6		52 %	✓	✓	✓	✓
		18 %	✓	✓	✗	✓
		12 %	✓	✗	✗	✓
7		61 %	✓	✓	✗	✓
18		22 %	✓	✗	✗	✓
		23 %	✗	✗	✗	✗
		28 %	✓	✗	✓	✓
		20 %	✓	✓	✗	✓
		29 %	✓	✓	✗	✓
		20 %	✓	✓	✗	✓
		6 %	✓	✓	✗	✓
4		26 %	✗	✗	✗	✓
		17 %	✓	✗	✗	✓
		28 %	✓	✓	✗	✓
4		34 %	✗	✓	✓	✓
4		59 %	✗	✓	✓	✓
7		44 %	✓	✓	✓	✓
		47 %	✓	✓	✗	✗
1		38 %	✓	✓	✓	✓
		43 %	✓	✓	✗	✓
6		26 %	✓	✓	✓	✓
3		35 %	✓	✗	✓	✓
10		55 %	✗	✓	✓	✓
15		08 %	✓	✓	✗	✓
3		33 %	✓	✓	✓	✓
		66 %	✓	✗	✗	✓
3		47 %	✓	✓	✓	✓
		45 %	✓	✓	✓	✓
1		19 %	✓	✓	✗	✓
		8 %	✓	✓	✗	✓
2		18 %	✓	✗	✗	✓
6	0,29	11 %	✓	✓	✓	✓
7		20 %	✓	✓	✓	✓
		44 %	✓	✓	✓	✗
4		43 %	✓	✓	✗	✓
		44 %	✗	✓	✗	✓

<sup>26</sup>Personne à mobilité réduite

# Détail des indicateurs de performance ESG par actif

Dénomination de l'actif			Note ESG						Indicateurs Environ
Code	Nom	Typologie	Note initiale	Note actuelle	Note cible	E	S	G	Performance énergétique EF (kWhEF/m².an)
01057	POITIERS	Activités	42	49	60	19	9	21	
01058	LILLE VÉROSE	Bureaux	42	40	75	12	18	10	9
01059	IVRY-SUR-SEINE	Activités	22	53	64	18	16	19	41
01060	ENGLOS	Bureaux	43	43	64	8	15	20	
01061	LESQUIN	Bureaux	35	44	65	10	15	19	
01062	ROMAINVILLE	Commerce	35	42	62	6	17	19	
01063	LABÈGE	Bureaux	51	44	68	17	16	11	98
01064	BORDEAUX PALUDATE	Commerce	37	46	67	10	17	19	
01065	SAINT HERBLAIN RENAULT	Activités	32	41	57	14	8	19	
01066	JOUE-LES-TOURS	Activités	44	53	63	21	12	20	149
01067	LYON MERMOZ	Commerce	45	55	67	16	18	21	61
01068	VOISIN-LE-BRETONNEUX	Bureaux	54	36	69	6	20	10	
01069	GUYANCOURT	Bureaux	50	62	69	22	15	25	81
01070	CHOISY-LE-ROI	Bureaux	30	39	61	6	14	19	
01071	TOULOUSE NEMESIS	Bureaux	52	66	68	23	18	25	73
01072	VILLEURBANNE	Bureaux	51	46	68	8	18	20	
01073	RONCQ	Commerce	49	58	67	23	15	20	
01074	IVRY-SUR-SEINE 2 MARAT	Commerce	42	55	61	21	15	19	111
01075	NANTES PÉROUSE	Bureaux	48	57	63	22	16	19	46
01076	MASSY GALVANI	Bureaux	50	59	67	21	16	22	
01077	CHAMPS-SUR-MARNE	Bureaux	34	41	63	8	14	19	
01078	LE MANS LEFAUCHEUX	Activités	37	48	56	21	7	20	15
01079	SAINT PRIEST	Bureaux	34	55	66	17	16	22	492
01081	SAINTE MARIE CARRÉ DUPARC	Commerce	32	36	61	8	10	18	
01082	RENNES FREVILLE	Bureaux	55	62	69	24	19	19	43
01083	TOULOUSE ATLANTA	Commerce	41	50	65	8	19	23	201
01084	MARSEILLE CHARMASSON	Activités	45	57	61	22	11	24	
01085	ESCALQUENS	Activités	48	43	65	23	8	24	84
01086	COURBEVOIE	Commerce	35	39	63	8	16	19	
01087	COULOMMIERS	Commerce	30	41	59	6	13	20	
01088	RUEIL MALMAISON DAGUERRE	Commerce	33	40	62	8	13	20	
01089	SENLIS	Commerce	31	51	59	6	15	19	
01090	PARIS DIDEROT	Commerce	42	42	61	15	17	19	
01091	PARIS WATTIGNIES	Commerce	33	33	60	6	16	20	
01092	PARIS CLAUDE BERNARD	Commerce	36	44	63	8	16	20	
01093	CHAMBRAY-LES-TOURS	Activités	43	52	59	21	11	20	124
01094	FLEURY-MEROGIS	Activités	43	50	59	22	9	19	9
01095	SAINT-MITRE-LES-REMPARTS	Commerce	31	46	62	10	13	23	50
01096	MARMANDE	Commerce	28	41	59	8	14	19	
01097	SAINT-PRIEST ZAY	Activités	47	59	66	23	15	21	63
01098	MARSEILLE CRIMÉE	Commerce	32	45	65	8	18	19	
01099	LYON ESPACE DOCKS	Bureaux	46	60	68	18	19	23	160
01100	TOULOUSE COMPANS	Bureaux	47	60	70	23	17	20	14
01101	REICHSTETT	Activités	48	58	68	22	15	21	36
01102	DARDILLY CAMPUS	Bureaux	51	64	69	23	21	20	172
01103	CHAMPIGNY-SUR-MARNE THOREZ	Commerce	28	41	61	8	14	19	
01104	STE-GENEVIÈVE-DES-BOIS HUREPOIX	Commerce	38	50	58	20	11	19	55
01105	TOULOUSE ALLENDE	Commerce	45	58	66	22	12	24	54
01106	AUCAMVILLE	Commerce	39	40	61	8	10	22	
01107	PARIS ARAGO	Commerce	36	49	61	14	16	19	

Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Indicateurs Environnement			Indicateurs Social		Indicateurs Gouvernance		
Score	Performance carbone (kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	Consommation Eau m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an	Coefficient de biotope surfacique (%)	Transports à moins de 500m	Accessibilité d'au moins un dispositif PMR <sup>26</sup>	Présence de prestataires de services avec clause ESG	Sensibilisation des locataires aux écogestes
			41 %	✗	✓	✓	✓
1			32 %	✓	✓	✓	✗
3			14 %	✓	✗	✗	✓
			7 %	✓	✗	✗	✓
		0,20	40 %	✓	✗	✗	✓
			49 %	✓	✓	✗	✓
6			46 %	✓	✓	✓	✗
			27 %	✓	✓	✗	✓
			27 %	✓	✗	✗	✓
10			43 %	✓	✗	✗	✓
4			33 %	✓	✓	✗	✓
			58 %	✓	✓	✓	✗
5			21 %	✓	✓	✓	✓
			25 %	✓	✗	✗	✓
5			53 %	✓	✓	✓	✓
			38 %	✓	✓	✗	✓
			29 %	✓	✓	✗	✓
7			47 %	✓	✗	✗	✓
3			20 %	✓	✗	✗	✓
			17 %	✓	✓	✗	✓
			31 %	✓	✗	✗	✓
1			14 %	✓	✗	✗	✓
31			30 %	✓	✓	✓	✓
			41 %	✗	✓	✓	✓
3			47 %	✓	✓	✗	✓
13		0,77	23 %	✓	✓	✓	✓
			32 %	✓	✓	✓	✓
5			30 %	✓	✗	✓	✓
			19 %	✓	✗	✗	✓
			20 %	✓	✓	✗	✓
			24 %	✓	✗	✗	✓
			16 %	✓	✓	✗	✓
			44 %	✓	✓	✗	✓
			16 %	✓	✓	✗	✓
			22 %	✓	✗	✗	✓
8			28 %	✗	✗	✗	✓
1			25 %	✗	✗	✗	✓
3		0,09		✓	✓	✓	✓
				✓	✓	✗	✓
4				✓	✓	✗	✓
				✓	✓	✗	✓
10		0,83		✓	✓	✓	✓
1				✓	✗	✗	✓
2				✗	✓	✗	✓
11				✓	✓	✗	✓
				✓	✓	✗	✓
4				✓	✓	✗	✓
3				✓	✓	✓	✓
				✓	✓	✓	✓
				✓	✗	✗	✓

<sup>26</sup>Personne à mobilité réduite

# Détail des indicateurs de performance ESG par actif

Dénomination de l'actif			Note ESG						Indicateurs Environ
Code	Nom	Typologie	Note initiale	Note actuelle	Note cible	E	S	G	Performance énergétique EF (kWhEF/m².an)
01108	PARIS FAUBOURG SAINT MARTIN	Commerce	30	43	62	8	16	19	
01109	PARIS MONTAGNE STE GENEVIÈVE	Commerce	30	43	62	8	16	19	
01110	PARIS RUE BALLU	Commerce	29	42	62	8	15	19	
01111	BOULOGNE BILLANCOURT SÈVRES	Commerce	30	29	62	6	16	7	
01112	SAINT-DENIS STRASBOURG	Commerce	42	42	63	6	17	19	
01113	LA WANTZENAU	Activités	39	52	60	19	10	23	
01114	STRASBOURG	Commerce	39	52	66	14	19	19	
01115	MARIGNANE	Bureaux	47	60	67	24	13	23	76
01116	LILLE BAYARD	Bureaux	54	67	73	23	19	25	54
01117	MONDEVILLE	Activités	43	56	64	24	12	20	
01118	PLAISANCE DU TOUCH	Commerce	37	53	59	19	12	22	
01119	MASSY YELLOW	Bureaux	49	68	71	25	18	25	69
01120	VÉNISSIEUX SENTUC	Activités	50	63	70	25	15	23	
01121	CRETEIL	Bureaux	44	56	69	17	19	20	160
01122	ECULLY	Activités	46	55	69	21	11	23	
01123	FLEURY-LES-AUBRAIS	Activités	35	48	59	17	11	20	
01124	NICE COMMUNICA	Bureaux	48	59	68	21	14	24	722
01125	LATTES	Bureaux	48	61	70	24	15	22	39
01126	MÉRIGNAC LES DIAMANTS	Bureaux	47	59	68	26	10	23	117
01127	PARIS PELLEPORT	Activités	47	58	66	23	15	20	
01128	MONTPELLIER CONCEPT 5	Bureaux	47	60	69	23	15	22	133
01129	SEYSSINET-PARISSET GRENOBLE	Activités	54	66	73	21	22	23	173
01130	SEYSSINET-PARISSET VALÉRIEN	Bureaux	61	72	79	32	21	19	65
01131	NOYAREY	Activités	38	51	59	23	9	19	
01132	VAULX-MILIEU	Activités	34	47	56	22	6	19	
01133	CAVAILLON	Activités	35	48	56	21	8	19	
01134	BRON	Bureaux	48	61	68	24	14	23	146
01135	MONTPELLIER CENTURIES I	Bureaux	49	62	70	21	16	25	
01136	VÉNISSIEUX WINDOW	Commerce	40	38	72	10	18	10	13
01137	ST-PRIEST LOMBARDIE	Bureaux	44	56	63	21	16	19	127
01138	DIJON CITÉ GASTRONOMIQUE	Commerce	35	38	66	6	17	15	286
01139	CORMELLES-EN-PARISIS	Commerce	38	51	70	10	18	23	196
01140	ROISSY-EN-FRANCE	Activités	48	63	67	22	19	22	82
01141	CESSON-SEVIGNÉ BAT B	Bureaux	38	63	72	22	17	24	89
01142	LEVALLOIS CARNOT	Bureaux	52	65	71	21	21	23	
01143	STE-GENEVIÈVE RESISTANCE	Commerce	25	38	62	6	13	19	
01144	PUSIGNAN	Activités	42	56	61	25	11	20	
01145	REZÉ	Bureaux	45	58	65	23	13	22	51
01146	LE HAVRE	Bureaux	45	58	64	23	13	22	70
01147	LIMONEST LES IRIS	Bureaux	42	55	76	14	16	25	
01148	LILLE LE TIGRE	Bureaux	36	55	66	16	17	22	
01149	JAUX	Commerce	17	52	62	21	11	20	76
01150	NANTES AUSTRAL	Bureaux	35	63	71	25	14	24	
01151	TOULOUSE LAURENCIN	Bureaux	44	72	79	33	16	23	44
01152	CORMONTREUIL	Activités	15	43	62	14	7	22	
01153	GRANDE-SYNTHÉ (VEFA)	Activités							
01154	RENNES JACQUET	Commerce	30	55	64	19	17	19	
01155	CHAMPIGNY-SUR-MARNE RÉPUBLIC	Commerce	28	56	64	19	14	23	80123

Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.

N°	Performance carbone (kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	Consommation Eau m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an	Coefficient de biotope surfacique (%)	Indicateurs Social		Indicateurs Gouvernance	
				Transports à moins de 500m	Accessibilité d'au moins un dispositif PMR <sup>26</sup>	Présence de prestataires de services avec clause ESG	Sensibilisation des locataires aux écogestes
				✓	×	×	✓
				✓	×	×	✓
				✓	×	×	✓
				✓	✓	×	×
				✓	✓	×	✓
				×	✓	✓	✓
				✓	✓	×	✓
5				✓	✓	×	✓
3				✓	×	×	✓
				×	×	×	✓
4	0,18			✓	✓	✓	✓
				✓	×	✓	✓
10				✓	✓	×	✓
				×	✓	✓	✓
				✓	✓	×	✓
46				✓	✓	✓	✓
2				×	×	✓	✓
8				×	×	✓	✓
				✓	×	×	✓
9	0,14			✓	×	✓	✓
17				✓	✓	✓	✓
4	0,22			×	✓	×	✓
				✓	✓	×	✓
				×	✓	×	✓
				×	✓	×	✓
9				×	✓	✓	✓
				✓	×	✓	✓
1				✓	✓	✓	×
8				✓	✓	×	✓
18				✓	✓	×	✓
13				✓	✓	✓	✓
5				✓	✓	×	✓
6				✓	✓	✓	✓
				✓	✓	✓	✓
				✓	✓	×	✓
				✓	✓	×	✓
3				×	×	×	✓
4				✓	×	×	✓
				✓	✓	✓	✓
				✓	×	✓	✓
5				✓	✓	×	✓
				✓	×	✓	✓
3				✓	✓	×	✓
				×	×	✓	✓
			VEFA				
	18105	0,26					

<sup>26</sup>Personne à mobilité réduite

## Détail des indicateurs de performance ESG par actif

Dénomination de l'actif			Note ESG						Indicateurs Environ
Code	Nom	Typologie	Note initiale	Note actuelle	Note cible	E	S	G	Performance énergétique EF (kWhEF/m².an)
01156	CESSON-SEVIGNÉ BAT E (VEFA)	Bureaux							
01157	SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE	Bureaux	28	55	64	23	11	21	124
01158	NANTES LE RHUYS	Bureaux	32	62	67	23	16	23	67
01159	QUETIGNY	Commerce	18	43	62	9	15	19	
01160	SAINT-HERBLAIN WALLIS	Bureaux	41	69	77	26	20	23	
01161	SAINT-HERBLAIN FOOD	Commerces	35	64	72	26	15	23	
01162	SAINT MAXIMIN	Commerces	44	44	63	13	18	13	
01163	VENETTE	Activités	33	33	63	4	17	12	
01164	BLOIS	Activités	47	47	71	20	13	14	
01165	ASNIÈRES	Commerces	42	42	65	12	18	12	
01166	AIX-EN-PROVENCE NEWTON	Bureaux	41	41	77	23	16	2	
01167	LEZANNES EUREKA	Bureaux	24	24	74	5	19	0	
01168	PARIS 14 GÉNÉRAL LECLERC	Commerces	25	25	65	10	15	0	
01169	NANTES VOCO (VEFA)	Hôtellerie							
03001	PLAN DE CAMPAGNE	Commerces	34	46	67	8	16	22	50
03002	STE GENEVIÈVE DES BOIS PETITS CHAMPS	Commerces	36	50	61	17	13	20	85
03003	STE GENEVIÈVE DES BOIS MARES	Commerces	41	56	64	21	13	22	109
04001	LILLE CARNOT	Bureaux	42	67	74	23	22	22	405
04002	MARSEILLE LE CASTEL	Bureaux	38	64	73	26	17	21	
04003	NICE NOTRE DAME	Bureaux	25	51	62	18	13	20	247
04004	MARSEILLE ADRIANA	Bureaux	40	69	74	29	19	21	171
04005	NANTES ALTO (VEFA)	Bureaux							
04006	MARSEILLE BALTHAZAR	Bureaux	36	39	77	19	17	3	
07001	RENNES LE CONDATE (VEFA)	Bureaux							

Source : données de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Indicateurs Environnement			Indicateurs Social		Indicateurs Gouvernance	
Performance carbone (kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	Consommation Eau m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an	Coefficient de biotope surfacique (%)	Transports à moins de 500m	Accessibilité d'au moins un dispositif PMR <sup>26</sup>	Présence de prestataires de services avec clause ESG	Sensibilisation des locataires aux écogestes
		VEFA		VEFA		
8			✓	✗	✗	✓
4			✓	✗	✓	✓
			✓	✗	✗	✓
			✓	✗	✓	✓
			✓	✗	✓	✓
			✓	✓	✗	✓
			✗	✓	✗	✓
			✓	✗	✗	✓
			✓	✓	✗	✓
			✓	✓	✗	✗
			✗	✓	✗	✗
			✓	✗	✗	✗
		VEFA				
3			✓	✓	✓	✓
5			✓	✓	✗	✓
7			✓	✓	✓	✓
26			✓	✓	✓	✓
			✓	✓	✓	✓
33			✓	✗	✓	✓
11			✓	✓	✓	✓
		VEFA				
			✓	✗	✓	✗
		VEFA				

<sup>26</sup>Personne à mobilité réduite

# Grille ESG de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)

Pour le deuxième cycle de labellisation ISR, la notation ESG de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) est déclinée en 30 critères, pondérés selon les enjeux et les priorités données aux actions d'amélioration.

Le pilier E représente 50 %, le pilier S, 25 %, et le pilier G, 25 %.

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

Source : Norma Capital.

# 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 m<sup>2</sup> 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 OPCI).

**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 « Energie 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 Régions (anciennement Vendôme Régions)**

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

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

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

Les statuts, la note d'information 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](http://www.normacapital.fr). La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 116 en date du 28 septembre 2015 et modifiée le 30 mai 2018 sous le bulletin n°65.

Le droit de rétractation prévu par l'article L. 341-16 du Code monétaire et financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

 **NCap  
Régions**

Anciennement Vendôme Régions

Norma Capital, Société de gestion de portefeuille

18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris

RCS de Paris n°814 238 879

Tel : +33 (0)1 42 93 00 77

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille - N° GP-16000017 du 09/06/2016

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

[isi@normacapital.fr](mailto:isi@normacapital.fr)

[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

 **Norma  
Capital**

Bien placé pour investir