



Déclaration sur les incidences négatives en matière de durabilité issues de la réglementation SFDR

Le Règlement (EU) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Disclosure » ou « SFDR ») définit les Principales Incidences Négatives (appelées « 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 »).

En application de l'Article 4 du Règlement « SFDR », les Sociétés de gestion ont la faculté de prendre ou de ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. De plus, conformément à la politique du « Comply or Explain » applicable aux acteurs de moins de 500 salariés, si la Société de Gestion ne souhaite pas prendre en compte les PAI, elle doit néanmoins en exposer les motifs.

1. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Norma Capital prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de Norma Capital.

Norma Capital a décidé dans le cadre de ses investissements immobiliers de s'engager à limiter les effets négatifs de ses investissements, également appelé « principales incidences négatives (ou « PAI »), et pour cela a principalement décidé de rendre compte et de suivre des indicateurs en matière.

Les principales incidences négatives présentées dans ce rapport se réfèrent aux deux indicateurs obligatoires et à deux indicateurs optionnels pour les actifs immobiliers présentés dans l'annexe 1 du règlement délégué 2022/1288 dans le cadre du règlement SFDR de niveau II 2019/2088, à savoir :

Pour les indicateurs obligatoires, appliqués au secteur de l'immobilier :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, soit la part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, soit la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

Pour les indicateurs optionnels :

- Les émissions de GES, soit l'intensité d'émissions GES liées à l'énergie sur le patrimoine en tCO₂éq par millions d'euros en valeur vénale ;
- L'exposition à des armes controversés (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques), soit la part des actifs exposés à des armes controversés.

Le patrimoine géré étant principalement des bâtiments existants en milieu urbain ou semi-urbain, l'indicateur « Artificialisation des sols », prédéfini dans la précédente Déclaration, n'est plus retenu.

2. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique

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

Il est à noter que Norma Capital a décidé de mettre en place ce suivi au cours de l'année 2024, et publiera chaque année un rapport sur l'impact de ses investissements sur ces critères et leur évolution.

Le premier exercice porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024. Le reporting des principales incidences négatives est intégré au Rapport ISR de chaque fonds, rendu disponible au plus tard le 30 juin de chaque année sur le site internet de Norma Capital.

Incidence négative sur la durabilité		Élément de mesure	Année N	Année N-1	Taux de couverture	Mesures prises, prévues et cibles
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles				Norma Capital limitera les investissements dans des actifs hébergeant des activités liées à des combustibles fossiles.
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (performance inférieure à RE2020 ou RT2012 -10%)				Norma Capital entend réduire la consommation d'énergie des actifs dépassant les DPE D par la mise en place de plan d'actions.
Emissions GES	Empreinte carbone liée à l'énergie finale – Scope 2	Intensité d'émissions GES en tCO ₂ éq par millions d'euros				Norma Capital déploie dans ses objectifs de travaux, le remplacement des appareils de production utilisant des combustibles fossiles.
Armes controversées	Exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques)	Part des actifs exposés à des armes controversées				Norma Capital exclut tout investissement dans des actifs exposés à des armes controversées.

3. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Norma Capital identifie et hiérarchise les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la stratégie SFDR qu'elle applique à ses fonds et l'application du règlement SFDR dans la Société de Gestion.

Elle a pour cela déployé tout un corpus procédural visant notamment à intégrer les critères ESG dans sa politique d'investissement, dans sa gestion et dans le suivi des contraintes de ses véhicules. Norma Capital a fait le choix d'intégrer les enjeux ESG/ISR à ses procédures préalablement existantes afin que ces sujets fassent partie intégrante de l'activité de la Société de Gestion. Les politiques et les procédures qui en découlent sont revues annuellement pour toujours s'assurer de la pertinence de celle-ci face aux événements pouvant survenir durant l'année écoulée.

La Société de Gestion n'a pas la prétention de pouvoir anticiper les risques de changement climatique. Elle intègre pour autant une logique de prise en compte des bouleversements climatiques pour devenir des menaces pour ses actifs immobiliers. Mais aussi, la Société de Gestion comprend l'impact que ses actifs immobiliers génèrent sur le climat et tend à en minimiser les risques. Il s'agit du principe de double matérialité.

Ainsi, la Société de Gestion intègre notamment plusieurs démarches sous la responsabilité du Président, permettant d'identifier et hiérarchiser les PAI dans politique d'investissement :

- Une estimation des risques immédiats et extérieurs via le concours des notaires et auditeurs techniques, dans le cadre du processus d'acquisition réalisé par le Direction Investissement ;
- Une notation ESG effectuée pour chaque actif par le Direction Investissement au moment de l'acquisition par le remplissage de grilles ESG, et contrôlées par la Direction ISR ;
- Une sélection des activités des preneurs visant pour certains fonds à exclure des activités qui, en-dehors de l'impact de l'immeuble lui-même, agissent négativement sur le changement climatique ;
- Une démarche d'amélioration des consommations et donc de l'empreinte énergétique des actifs dans laquelle l'équipe de la Gestion Immobilière est pleinement impliquée ;
- Le suivi de la performance extra-financière et des différents indicateurs mis en place, notamment dans le cadre des reportings annuels émis par Norma Capital (reporting SFDR, rapports annuels, rapports ISR, etc.) impliquant de nombreux collaborateurs (Gestion immobilière, Responsable ISR, contrôle interne, communication, etc.).

Par ailleurs, la Société de Gestion a mis en place une politique de gestion des risques visant à identifier et suivre la survenance des risques de durabilité.

Pour les éventuels risques présents sur les actifs, ceux-ci dès lors qu'ils ont pu être identifiées sont intégrés aux plans de travaux de la grille ESG de l'immeuble et font l'objet d'un plan d'actions revu selon les conditions du guide méthodologique ISR propre à Norma Capital.

Ce guide méthodologique ISR est à destination des collaborateurs de Norma Capital pour cadrer la gestion ESG des fonds, détaillant ainsi les rôles et responsabilités des équipes, les périmètre, critères et les sources de données et méthodologies de calcul utilisées pour chaque critère.



4. Politique d'engagement des parties prenantes

Norma capital a défini et mis en place une « Politique d'engagement des parties prenantes clés ».

Cette politique disponible sur le site internet de Norma Capital dans la section « Nos Engagements » définit notamment :

- Les moyens humains dédiés à cette politique ;
- Les principaux engagements pris par Norma Capital auprès des locataires des SCPI qu'elle gère (guide de bonnes pratiques, accompagnement des locataires, application du décret éco-énergie tertiaire, annexes environnementales, enquêtes de satisfaction, etc.) ;
- Les engagements pris auprès de la chaîne d'approvisionnement, des fournisseurs et des prestataires de services (clauses contractuelles ESG, chartes de chantier responsable, échanges, etc.) ;
- Les engagements pris auprès des syndicats de copropriété (favoriser les partenaires disposant d'une politique RSE) ;
- Les engagements pris auprès des collaborateurs de Norma Capital (sensibilisation et formation).

Cette politique d'engagement des parties prenantes clés permet de répondre à la stratégie ESG mise en œuvre, notamment pour atteindre les objectifs d'amélioration des critères Environnementaux (performance énergétique et carbone, tri des déchets, consommation d'eau, etc.), Sociaux (services, espaces de détente, création d'emplois, accessibilité, etc.) et de Gouvernance (guide des bonnes pratiques, sensibilisation et engagement, etc.) pour lesquels le dialogue et les engagements pris auprès des parties prenantes sont indispensables.

5. Référence aux normes internationales

Norma Capital intègre sa démarche dans des initiatives locales, nationales et mondiales. L'Investissement Socialement Responsable (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 du marché.

Par son engagement auprès des organismes de place, Norma Capital souhaite porter ses convictions sur l'ISR auprès de ses confrères de l'immobilier.

Groupes de travail ISR de l'ASPIM : Norma Capital est membre de l'Association Française des Sociétés de placement immobilier (ASPIM) depuis juin 2016. L'ASPIM est l'un des interlocuteurs auprès des pouvoirs publics et des autres associations immobilières françaises, européennes et internationales et contribue avec les autorités de place à l'évolution de la réglementation des fonds immobiliers gérés par ses adhérents. En 2024, le Président de Norma Capital devient membre du conseil d'administration de l'ASPIM.

IEIF : Norma Capital est adhérente de l'Institut d'épargne immobilière et foncière (IEIF) depuis octobre 2020. Par notre adhésion, nous participons, en communiquant des données sur nos fonds et sur nos stratégies, à l'enrichissement des réflexions portées par l'IEIF et les acteurs du secteur.

OID : Norma capital est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) depuis mars 2021. Espace d'échanges indépendant du secteur de l'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 prend part 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 Environnementales des bâtiments, et le Baromètre de l'Immobilier Responsable.