

# Rapport ISR 2023

---



Rapport établi pour l'année 2023

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

Date de l'édition : mai 2024.



## Lexique

---

**ISR** : Investissement Socialement Responsable.

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

**Note initiale** : note attribuée à l'actif lors de sa première cotation.

**Note actuelle** : note atteinte lors de l'évaluation à l'acquisition, puis mise à jour annuellement. Au sein de ce rapport, la note actuelle est la note obtenue pour l'année 2023.

**Note cible** : note à atteindre par le plan d'action d'amélioration de l'actif.

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



# Édito

---

Cher.e.s associé.e.s,

L'investissement Socialement Responsable dans le milieu des SCPI connaît, depuis près de 4 ans, un véritable engouement de la part des Sociétés de Gestion et des investisseurs. Cette évolution s'inscrit bien souvent dans les lignes directrices du Label ISR porté par l'Etat Français.

Cette démarche exigeante, coconstruite par l'Etat et les acteurs de l'investissement, donne une première orientation de ce que doit être la transparence de nos actions envers les associés investissant dans des fonds immobiliers.

Cette implication de Norma Capital sur l'investissement immobilier durable s'est matérialisée par la labélisation de la SCPI Fair Invest dès novembre 2020, soit 1 mois après la publication du référentiel décliné aux fonds immobiliers. Soucieux d'intégrer les enjeux ESG au cœur de notre modèle, nous avons fait le choix de développer une gamme de SCPI 100% labélisées ISR. Vendôme Régions, labélisée en 2021 propose un portefeuille diversifié, avec des actifs inscrits au cœur des territoires en proie à d'importantes dynamiques de transformation urbaine et de développement. Également, NCap Continent, labélisée depuis sa création en mars 2023, incarne les ambitions de Norma Capital sur l'investissement durable à l'international.

La SCPI Vendôme Régions se caractérise par une gestion ESG de votre patrimoine. En effet, en adoptant une stratégie d'investissement **Best in Progress**, Norma Capital œuvre pour l'amélioration continue des performances énergétiques et environnementales, la préservation de la biodiversité et l'adaptation des immeubles aux risques induits par le changement climatique.

Le rapport ISR 2023 s'attachera à présenter le résultat des actions entreprises par les équipes de Norma Capital et ses partenaires sur les immeubles compris dans le portefeuille Vendôme Régions au 31 décembre 2023, ainsi que les perspectives d'amélioration de notre approche.

Bonne lecture,

Faïz HEBBADJ \* Président



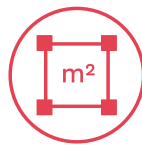


# Vendôme Régions en bref<sup>1</sup>



**155**  
immeubles

*(VEFA incluses)*



**378 718m<sup>2</sup>**  
au total



**328**  
locataires

## Patrimoine de la SCPI Vendôme Régions

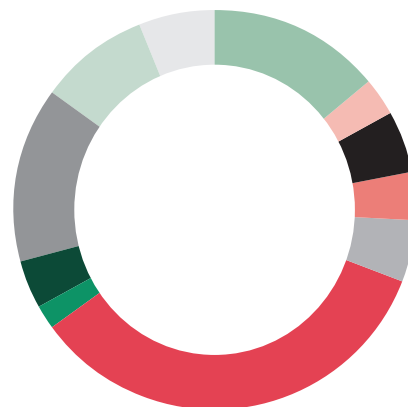
Répartitions<sup>2</sup> typologique

et géographique du patrimoine



### Répartition typologique

- Bureaux 47 %
- Commerces 37 %
- Activités 16 %



### Répartition géographique

- Auvergne- Rhône-Alpes 14 %
- Bretagne 3 %
- Centre-Val de Loire
- Bourgogne-Franche-Comté 5 %
- Grand Est 4 %
- Hauts-de-France 5 %
- Île-de-France 34 %
- La Réunion 2 %
- Nouvelle-Aquitaine 4 %
- Occitanie 14 %
- PACA 9 %
- Pays de la Loire 6 %

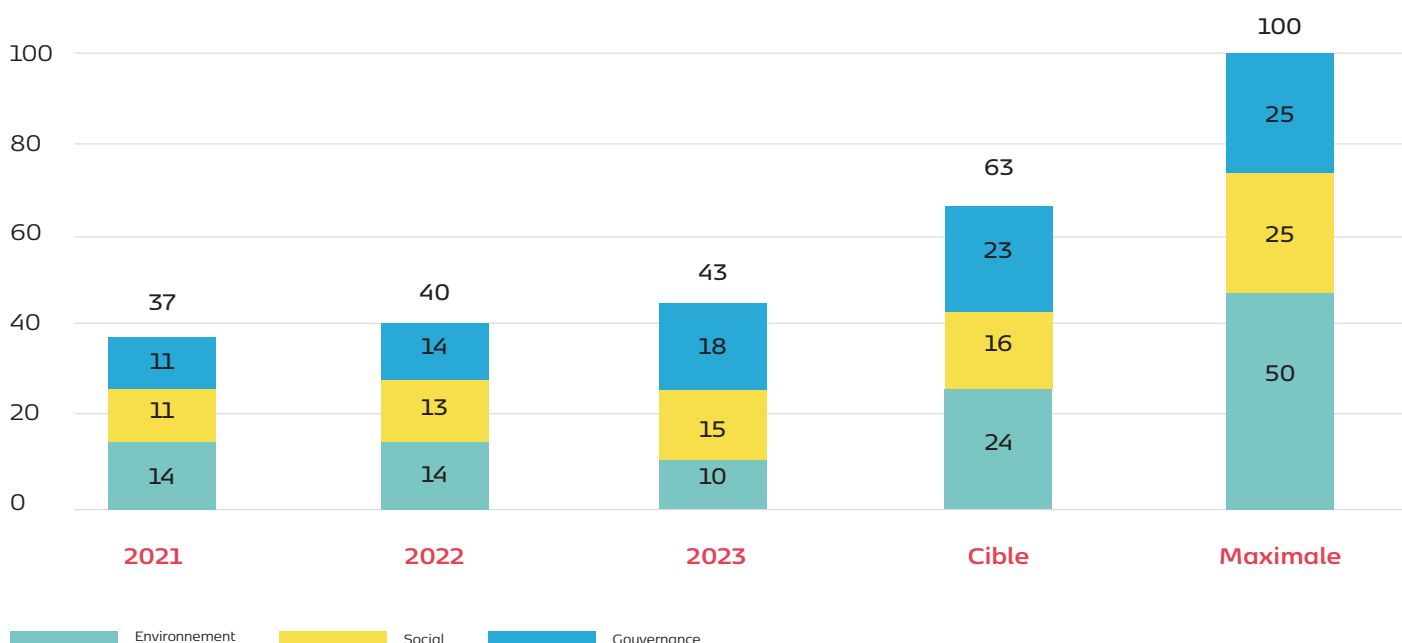


**100%**  
des actifs ayant fait l'objet  
d'une évaluation ESG



**43/100**  
Note ESG 2023<sup>3</sup>

## Évolution de la notation ESG de la SCPI Vendôme Régions



## Récompenses & Distinctions



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



Top d'OR 2023 : Communication Associé



Top d'OR 2023 : Grand Prix du Jury

<sup>1</sup>Source : Norma Capital. Données au 31/12/2023.

<sup>2</sup>Répartitions établies par rapport à la valeur vénale des actifs.

<sup>3</sup>Note globale 2023 des actifs de la SCPI Vendôme Régions, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

# Actualités Finance Responsable

Les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance s'intègrent de manière croissante dans les stratégies d'investissement et de gestion des fonds immobiliers. Les dernières évolutions tentent à confirmer le rôle déterminant des véhicules d'investissement immobiliers dans la transition écologique et sociétale. Dans cette optique, l'année 2023 aura marqué un tournant à double-titre. L'application de l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat et celle du second niveau du Règlement SFDR sont synonymes d'exigences de transparence renforcées dans le cadre de la publication des performances extra-financières.

Malgré une conjoncture sectorielle relativement morose, les acteurs de l'investissement immobilier continuent de miser sur une stratégie ESG. Pour preuve, en 2023, 87% des fonds étudiés par l'ASPIM dans le cadre de son étude annuelle sur les « Pratiques ESG et la labellisation ISR des fonds immobiliers » présentent une stratégie ESG. Le chiffre enregistre une progression par rapport à l'année précédente. Si les thématiques « réduction des émissions de gaz à effet de serre », « engagement des parties prenante sur toute la chaîne d'approvisionnement », « performance énergétique » et plus récemment « biodiversité » s'imposent comme les axes principaux des stratégies adoptées, de plus en plus d'acteurs considèrent la dimension sociale comme fondamentale. Ils définissent, à cet effet, des indicateurs pertinents pour mesurer l'incidence de leurs actifs sur les territoires.

Norma Capital, après avoir invité les acteurs de l'immobilier à mieux prendre en compte l'ESG en proposant aux investisseurs les premières SCPI labellisées ISR, se félicite de cette évolution. L'immobilier est un secteur clé de la transition écologique : il héberge les activités de nos entreprises et abrite nos emplois. Leur développement génère mécaniquement de la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, sans oublier les effets sur la biodiversité.

## Contexte réglementaire

L'année 2023 a été marquée par l'entrée en vigueur d'exigences additionnelles dites de niveau 2 du Règlement SFDR s'appliquant tant pour les entités que pour les produits. A ce titre depuis le 30 juin 2023, les sociétés de gestion notamment ont pour obligation de publier un reporting quantitatif sur la prise en compte des principales incidences négatives.

### Règlement « Disclosure »

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

### Règlement Taxonomie

Le Règlement (UE) 2020/852 dit Taxonomie Européenne vient établir une classification des activités économiques durables sur le plan environnemental en définissant des seuils communs. Plus de 70 activités économiques font l'objet de définitions, dont 7 recouvrant le secteur immobilier. En 2023, les critères techniques d'alignements aux 4 objectifs environnementaux (ressources aquatiques et marines, prévention et contrôle de la pollution, biodiversité, économie circulaire) ont été publiés via l'acte délégué (UE) 2023/2486. À l'heure actuelle, votre SCPI ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie Européenne. Les investissements liés à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères mobilisés par l'Union Européenne pour qualifier les activités économiques dites durables. Ici, l'intégration des enjeux de durabilité dans la stratégie d'investissement et de gestion adoptée émane de la politique ESG. Compte tenu des impératifs inhérents au Label ISR, celle-ci fait l'objet de contrôles renforcés et implique un surcroît d'exigence en matière de transparence. Norma Capital se laisse l'opportunité en fonction de l'intérêt des critères de reporting de la Taxonomie de publier de façon volontariste tout indicateur

<sup>1</sup>La Finance Responsable recouvre l'ensemble des initiatives et réglementations visant à favoriser le financement de projets ou d'investissements dits socialement responsables (ISR).



qui pourrait lui sembler pertinent pour accroître la transparence des données extra-financières communiquées aux associés de ses fonds.

### Loi Energie Climat

Norma Capital a publié en 2023 son deuxième rapport « Article 29 LEC » disponible sur la page internet de votre société de gestion.

## Label **ISR** Immobilier

---

### Politique ISR de Norma Capital

Norma Capital a publié sur la page nos engagements de son site internet sa politique ISR qui s'inscrit dans une démarche de transparence où vous pourrez retrouver en détail les éléments constitutifs de notre démarche, et sa mise en œuvre sur votre SCPI.

### Point marché

A fin 2023, dans le secteur immobilier 134 fonds sont labellisés ISR immobilier, ce qui représente 80 milliards d'euros de capitalisation<sup>1</sup>. 58 sociétés de gestion ont fait labéliser au moins un de leurs fonds. Le label ISR (valeurs mobilières comprises) occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables. Les fonds labellisés ISR représentaient 36% de l'actif net total du marché au 3ème trimestre 2023<sup>2</sup>. Ces résultats témoignent de l'engouement des épargnants en faveur d'un immobilier plus responsable et l'effort réalisé par les Sociétés de Gestion pour intégrer l'ESG dans leur politique de gestion. Preuve du caractère pionnier de la démarche de Norma Capital, votre Société de Gestion est devenue, en 2021, la première à proposer une gamme de SCPI 100 % labellisée ISR Immobilier.

Pour rappel, votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis le 17/11/2021. Elle a, en 2023, passé avec succès son deuxième audit de suivi annuel qui a récompensé la qualité de la prise en compte de l'ESG par les équipes de Norma Capital.

### Décret BACS – révision des seuils

Publié le 20 juillet 2020, le Décret BACS (building automatic & control system) est une transposition de la directive européenne EPBD relative à la gestion de l'énergie des bâtiments. Dans sa version d'origine le décret impose aux bâtiments tertiaires équipés de systèmes techniques ayant une puissance nominale utile totale supérieure à 290kW, l'installation d'un système de contrôle et de régulation automatique avant le 1er janvier 2025. À l'issue de la révision du décret le 7 avril 2023, le seuil initial a été revu à la baisse, impactant de surcroît le périmètre des bâtiments concernés. Dans ce cadre, un seuil intermédiaire fixé à 70 kW a été ajouté. Pour les bâtiments nouvellement concernés, l'obligation entrera en vigueur à compter du 1er janvier 2027.

### Actualité du Label ISR

Après un processus de concertation de 18 mois entre le ministère de l'Économie et le Comité ISR, le nouveau référentiel est entré en vigueur le 1er mars 2024, uniquement pour les valeurs mobilières. Si les produits financiers lancés depuis sont soumis aux nouvelles exigences, ceux existant auront jusqu'à fin 2024 pour s'y conformer. Cette révision s'inscrit en cohérence vis-à-vis des évolutions du cadre réglementaire européen pour la Finance Durable et de leur transposition en droit français. Elle s'articule autour de 3 axes majeurs : La réaffirmation du caractère généraliste du label assortie d'une sélectivité renforcée avec notamment l'instauration de critères d'exclusion à prendre en compte dans le cadre de la due diligence. La consécration de la double-matérialité imposant aux sociétés de gestion d'anticiper et de mesurer les risques environnementaux et climatiques susceptibles de fragiliser la performance financière des actifs. L'intégration systématique d'une politique climat dans la gestion des fonds labellisés visant un alignement avec l'Accord de Paris. Si aucune échéance n'est fixée pour l'instant, la nouvelle mouture du Label ISR s'étendra à l'ensemble des classes d'actifs, y compris immobiliers.

<sup>1</sup>Source : ASPIM, « Le label ISR pour les fonds immobiliers 2023 ». <sup>2</sup>Source : ASPIM, « Labellisation ISR des fonds immobiliers au 3ème trimestre 2023 »

# Épargne dynamique et régionale

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

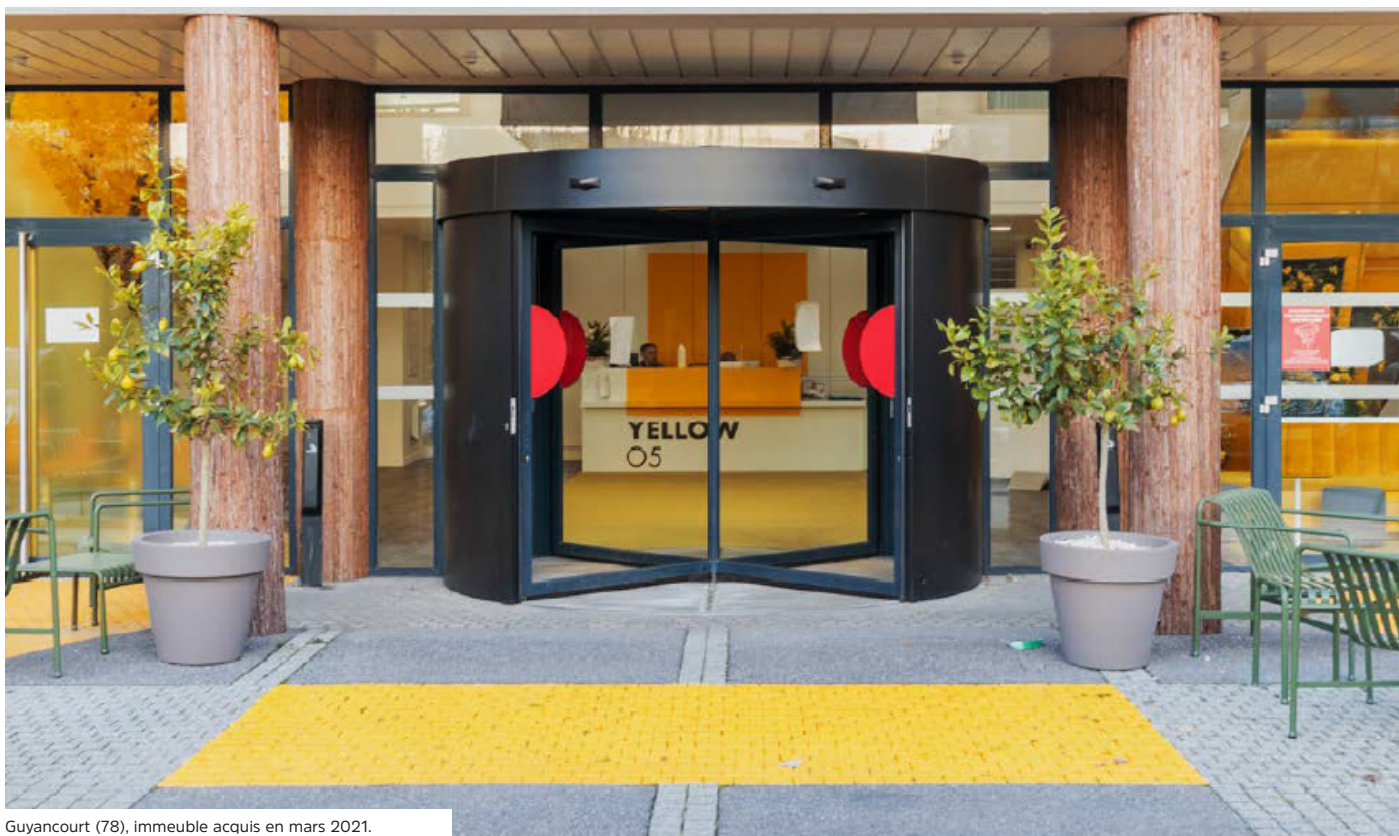
La SCPI Vendôme Régions investit dans de l'immobilier diversifié en bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts logistiques, dans les grandes régions de France. Vendôme Régions souhaite ainsi proposer aux épargnants un fonds qui respecte les principes de l'ISR appliqué aux territoires, et notamment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



Dans l'objectif d'obtenir le label ISR Immobilier, la SCPI a fait le choix d'adopter une stratégie « **best in progress** » pour améliorer les performances ESG des immeubles dans le temps.

La SCPI Vendôme Régions se fixe ainsi trois objectifs généraux :

- la réduction des consommations de fluides et de carbone par l'amélioration des immeubles et la modification des comportements 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.



Guyancourt (78), immeuble acquis en mars 2021.



# Évaluation ESG annuelle des actifs, déclinée en 28 critères d'analyse

La SCPI Vendôme Régions s'est dotée d'une grille de notation ESG, composée de 28 critères d'analyse, répartis en fonction des 3 piliers ESG, reprenant une échelle de 100 points. Elle est utilisée pour chacun des actifs lors de l'acquisition et mise à jour annuellement, tout au long de la période de détention de l'actif.

Pour l'évaluation ESG 2023, nous avons procédé à un réajustement des grilles de notation. L'objectif étant de favoriser l'adéquation entre les objectifs de performance fixés par Norma Capital et les paramètres entrant en ligne de compte dans l'évaluation de la performance extra-financière. Ainsi, en 2023, les actifs de la SCPI Vendôme Régions sont évalués sur 28 critères contre 29 l'année précédente. Également, nous avons procédé à un réajustement des pondérations des différents critères, principalement sur le pilier Gouvernance. Pour Norma Capital, ces ajustements visent à répondre à un enjeu majeur, à savoir : être pleinement à même de mesurer l'efficacité des actions mises en œuvre (cf. plans d'actions) pour optimiser la performance ESG des actifs.

Lors de la constitution de votre SCPI, Norma Capital a fait le choix de proposer une SCPI qui soit naturellement orientée sur la réponse à des problématiques environnementales. C'est pourquoi, dans la note globale du fonds, la note des critères liés au pilier E est pondérée à 50 %, à 25 % pour les critères du pilier S et 25 % pour les critères du pilier G.

Pour l'année 2023, les 28 critères de la grille de notation ESG ont été mis à jour sur les 146 notations ESG effectuées (hors VEFA) pour Vendôme Régions. Précisément, l'évaluation annuelle se fonde sur 4 088 critères ESG.

## Évolution de la note ESG de Vendôme Régions

La note ESG de la SCPI Vendôme Régions est passée de 40/100 en 2022 à 43/100 en 2023. Cette hausse s'explique par deux phénomènes positifs pour votre SCPI.

Le premier est l'augmentation constante de votre patrimoine en terme de nombre d'actifs. Depuis la labellisation les équipes d'investissement veillent plus particulièrement à acquérir des actifs avec des notes ESG plus intéressantes. Les nouvelles acquisitions viennent donc mécaniquement augmenter la note moyenne du fonds calculée sur la moyenne des valeurs vénale des immeubles retenue par les experts au 31/12/2023.

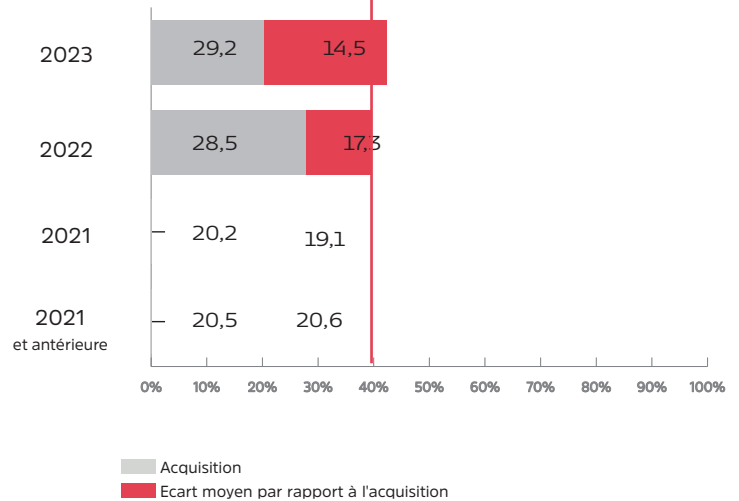
Le second est l'amélioration significative au regard des notes ESG entre l'acquisition et la Note ESG minimale.

Le graphique ci-après présente l'avancement de la démarche ISR de votre SCPI en fonction de l'année d'acquisition des immeubles et de l'évolution de leur note ESG.

Au 31 décembre 2023, le portefeuille Vendôme Régions se subdivise en deux poches d'actifs : une poche d'actifs Best in Class et une poche sur laquelle Norma Capital poursuit une stratégie Best in Progress. La première affiche alors une note ESG moyenne (au prorata de la valeur vénale) de 40/100 contre 45/100 pour la seconde. Les objectifs fixés par la stratégie de la SCPI sont ainsi respectés.

La performance moindre de la poche Best in Class par rapport à la poche Best in Progress s'explique par l'amélioration continue de la stratégie de Norma Capital et des opportunités d'investissement tout au long de cette première période triennale. En effet, un ensemble de paramètres – de performance ESG et liés au marché – nous ont conduit à orienter les investissements vers des actifs affichant des performances ESG plus satisfaisantes, dès l'acquisition.

Avancement de la démarche ISR par année d'acquisition



Répartition des critères au sein de la grille ESG

- Environnement 50 %
- Social 25 %
- Gouvernance 25 %

# Evaluation ESG 2023

L'année qui vient de s'écouler reste particulière car elle est celle de l'audit de suivi n°2 du Label ISR. Comme les années précédentes l'AFNOR Certifications a procédé à l'évaluation de la démarche ESG de la SCPI Vendôme Régions. Une nouvelles fois, les équipes de Norma Capital ont pu démontrer leur expertise et leur savoir-faire au regard des exigences du Label ISR, et ont pu le maintenir avec succès.

## Reporting d'engagement des parties prenantes

Les parties prenantes clés de la SCPI Vendôme Régions sont les acteurs qui permettent d'atteindre les objectifs ESG fixés pour le fonds. Les locataires :

Actions	Taux d'avancement
Distribution des guides de bonnes pratiques aux nouveaux locataires	Réalisée à 99% *
Plan d'actions associé à chaque immeuble	Réalisés à 100%
Enquête de satisfaction annuelle	Réalisée à 99%
Annuaire d'entreprises, associations ou partenaires locaux agissant dans l'ESS	En cours

\*Sur 24 des 26 actifs acquis au cours de l'année 2023, un guide de bonnes pratiques a été distribué aux occupants

### • Les fournisseurs et prestataires de services :

Actions	Taux d'avancement
Clauses ESG dans les contrats des fournisseurs et prestataires de rang 1	En cours
Privilégier les partenaires disposant d'une politique RSE	En cours
Echanger annuellement avec eux sur les clauses ESG et les engagements contractuels pris	En cours

### • Les syndic de copropriétés :

Actions	Taux d'avancement
Intégrer, dès que possible, dans les contrats des clauses ESG	En cours
Privilégier les syndic disposant d'une politique RSE	En cours

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

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

### • Les collaborateurs de Norma Capital :

Actions	Taux d'avancement
Sensibilisation régulière sur les enjeux du développement durable et/ou de l'ISR	En continu

## Indicateur de performance

Afin d'évaluer les performances énergétique et carbone des actifs sur la base de critères pertinents et objectifs, nous mobilisons des benchmarks de place de référence récents. Ces derniers sont issus des Baromètres de la performance énergétique et environnementale des bâtiments, publiés tous les ans par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Afin de vous communiquer une information précise et transparente, la comparaison est effectuée pour chacune des typologies d'actifs que comprend le portefeuille Vendôme Régions.

En 2023, sur chaque typologie d'actifs – Bureaux, Commerce, Activité – la consommation énergétique moyenne – exprimée en kWhEF/m<sup>2</sup>.an – est en-deçà du benchmark issu du baromètre annuel de l'OID.

Deux éléments tendent à expliquer cette performance satisfaisante, au regard du benchmark de place de référence. Le premier est la qualité des acquisitions réalisées par votre Société de Gestion, qui intègre la recherche de la performance énergétique et carbone dès la phase d'étude d'un bien (aspect à part entière de la due diligence au moment de l'investissement). Ces performances sont aussi en partie imputables aux actions menées par Norma Capital auprès des occupants afin de favoriser l'émergence et la pérennisation de comportements écoresponsables, à même de favoriser une baisse sensible des consommations d'énergie et d'eau.

## Perspectives 2024

Norma Capital est soucieuse, au travers de ses fonds distribués et de ses actions, d'avoir un **impact positif sur la société qui l'entoure**. Nous poursuivrons lors de cette nouvelle année toutes les actions entreprises depuis l'origine du fonds et veillerons à travailler sur de nouveaux axes en faveur des convictions ESG portées par le fonds et la Société de Gestion.

Nous avons pour cela souhaité nouer un partenariat avec LifeAz qui fabrique en France et distribue des défibrillateurs connectés et utilisables facilement par tous. Notre souhait est de pouvoir aider à la prise en charge rapide des arrêts cardiaques pouvant se produire sur le lieu de travail. Nous avons également établi un partenariat fort et exclusif avec la société Swish for Good, qui nous accompagne sur l'installation de bornes de recharges électriques et de panneaux photovoltaïques dès que cela est possible sur votre patrimoine.

## Mise à jour annuelle des notes ESG

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

Le fonds doit reporter tous les ans sur au moins **8 indicateurs ESG** :

### E

**2 indicateurs obligatoires pour les thématiques « Énergie » et « Émission de GES »**

### S

**1 indicateur obligatoire pour les thématiques « Mobilité » ou « Santé/confort des occupants »**

### G

**1 indicateur obligatoire pour la thématique « Gestion de la chaîne d'approvisionnement »**

**4 indicateurs, optionnels supplémentaires au choix, couvrant les 3 domaines E, S et G.**

Pour votre SCPI Vendôme Régions, Norma Capital a fait le choix de prendre en compte, au total, 8 indicateurs.

Domaine	Indicateur	2021	2022	Taux de couverture 2022	2023	Taux de couverture 2023
Environnement	Performance énergétique réelle (kWhEF/m <sup>2</sup> )	87	112,5	30%	96,4	30%
	Performance carbone des actifs (kgCO2eq/m <sup>2</sup> )	5,9	7,4	30%	6	30%
	Consommation d'eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0,7	0,62	9%	0,26	36%
	Coefficient de biotope surfacique	32%	31%	76%	31%	64%
Social	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m)	62%	71%	100%	85%	100%
	Part des immeubles accessibles aux PMR	90% (partiellement) 10% (totallement)	69% (partiellement) 22% (totallement)	100%	64% (partiellement) 12% (totallement)	100%
Gouvernance	Part des sous-traitants disposant d'un engagement ESG	0%	0%	100%	0%	100%
	Part des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes	NC	99%	100%	98%	100%

## Erratum année 2022

Le précédent reporting comprend l'année 2022 corrigée. En effet, l'équipe ISR Norma Capital a révisé et fiabilisé sa méthodologie de calcul à l'issue de l'audit de suivi de la SCPI Vendôme Régions. Les nouveaux procédés ont été validés lors d'un contre-audit, tenu en mars 2024. Également afin d'être en mesure de présenter une comparaison cohérente des actifs du portefeuille avec un benchmark de place de référence (OID, Baromètre annuel de la performance énergétique et environnementale des bâtiments), nous exposons un reporting dissocié, par typologie d'actif. Ces typologies correspondent à celles de l'Observatoire de l'Immobilier durable.

Source benchmark : OID, Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments.

## Reporting bureaux 2023

Domaine	Indicateur	2022	Taux de couverture 2022	2023	Taux de couverture 2023
Environnement	Performance énergétique réelle (kWhEF/m <sup>2</sup> )	108,7 [OID : 146]	25%	91,0 [OID : 134]	28%
	Performance carbone des actifs (kgCO2eq/m <sup>2</sup> )	7,1 [OID : 12]	25%	5,5 [OID : 11]	28%
	Consommation d'eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0,72 [OID : 0,35]	19%	0,29 [OID : 0,32]	45%
	Coefficient de biotope surfacique	32%	80%	30%	65%
Social	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m)	77%	100%	87%	100%
	Part des immeubles accessibles aux PMR	71% (partiellement) 19% (totallement)	100%	70% (partiellement) 13% (totallement)	100%
Gouvernance	Part des sous-traitants disposant d'un engagement ESG	0%	100%	0%	100%

## Reporting commerce 2023

Domaine	Indicateur	2022	Taux de couverture 2022	2023	Taux de couverture 2023
Environnement	Performance énergétique réelle (kWhEF/m <sup>2</sup> )	162,7 [OID : 131]	5%	105,3 [OID : 140]	20%
	Performance carbone des actifs (kgCO2eq/m <sup>2</sup> )	9,7 [OID : 12]	5%	6,4 [OID : 13]	20%
	Consommation d'eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	17,4 [OID : 0,35]	1%	0,61	18%
	Coefficient de biotope surfacique	28%	80%	29%	67%
Social	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m)	78%	100%	89%	100%
	Part des immeubles accessibles aux PMR	64% (partiellement) 29% (totallement)	100%	65% (partiellement) 15% (totallement)	100%
Gouvernance	Part des sous-traitants disposant d'un engagement ESG	0%	100%	0%	100%

## Reporting activités 2023

Domaine	Indicateur	2022	Taux de couverture 2022	2023	Taux de couverture 2023
Environnement	Performance énergétique réelle (kWhEF/m <sup>2</sup> )	62,9 [OID : 141]	39%	98,8 [OID : 141]	44%
	Performance carbone des actifs (kgCO2eq/m <sup>2</sup> )	5,6 [OID : 23]	39%	6,9 [OID : 23]	44%
	Consommation d'eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0,43	3%	0,09	39%
	Coefficient de biotope surfacique	33%	68%	34%	54%
Social	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m)	38%	100%	66%	100%
	Part des immeubles accessibles aux PMR	71% (partiellement) 15% (totallement)	100%	45% (partiellement) 0% (totallement)	100%
Gouvernance	Part des sous-traitants disposant d'un engagement ESG	0%	100%	0%	100%
	Part des locataires invités à une sensibilisation aux écogestes	100%	100%	98%	100%

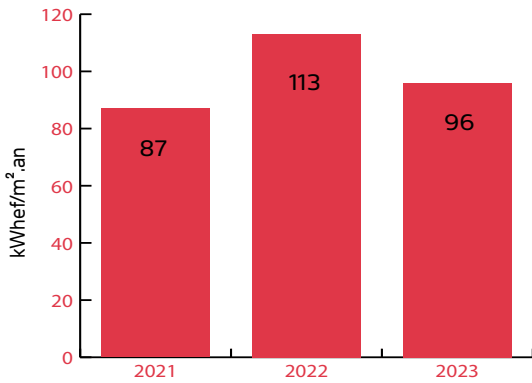


# Indicateurs d'impact

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

## Indicateurs environnementaux

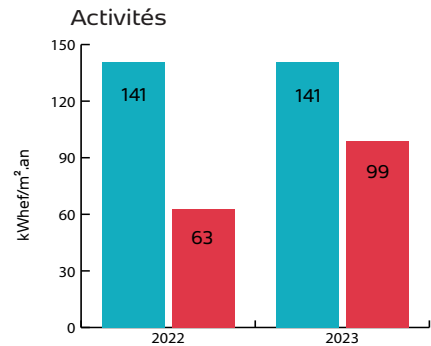
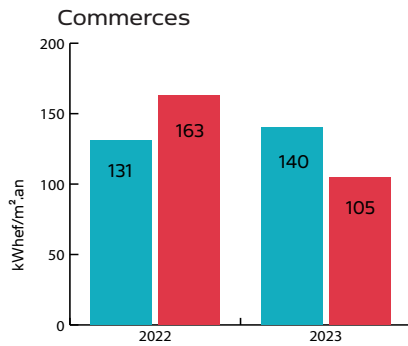
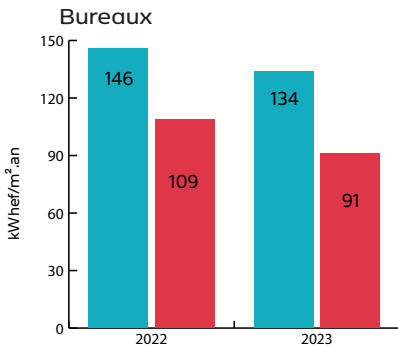
### Performance énergétique



La performance énergétique moyenne du portefeuille Vendôme Régions pour l'année 2023 est de **96 kWhEF/m<sup>2</sup>** pour un suivi réalisé sur 30% des surfaces du patrimoine, soit une surface cartographiée totale de 109 281 m<sup>2</sup>. La baisse par rapport à l'année 2022 s'explique en partie par la stratégie d'investissement poursuivie pour la SCPI Vendôme Régions. En effet, de plus en plus, Norma Capital s'attache à mener des analyses extra-financières approfondies dès l'acquisition.

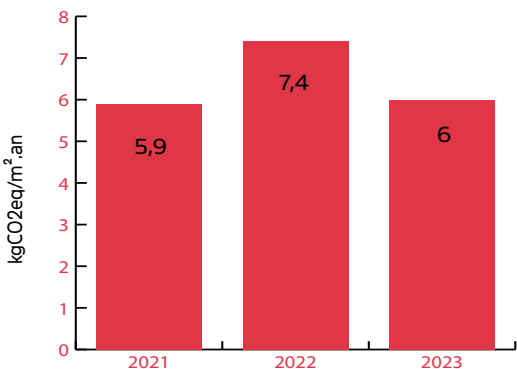
L'objectif pour les années à venir est de continuer de nouer un dialogue avec les locataires pour collecter de manière efficiente leurs données de consommation énergétique et ainsi faire progresser le niveau de couverture du reporting ISR. À propos, le niveau de couverture reste stable par rapport à l'année précédente (30% en 2022 et 2023) malgré les acquisitions réalisées au cours de l'année écoulée.

Pour la première fois cette année, nous vous communiquons des reportings dissociés par typologie d'actif. Ces données permettent une comparaison efficiente de la performance énergétique du portefeuille Vendôme Régions vis-à-vis de benchmarks de place de référence.



■ Baromètre OID ■ Vendôme Régions

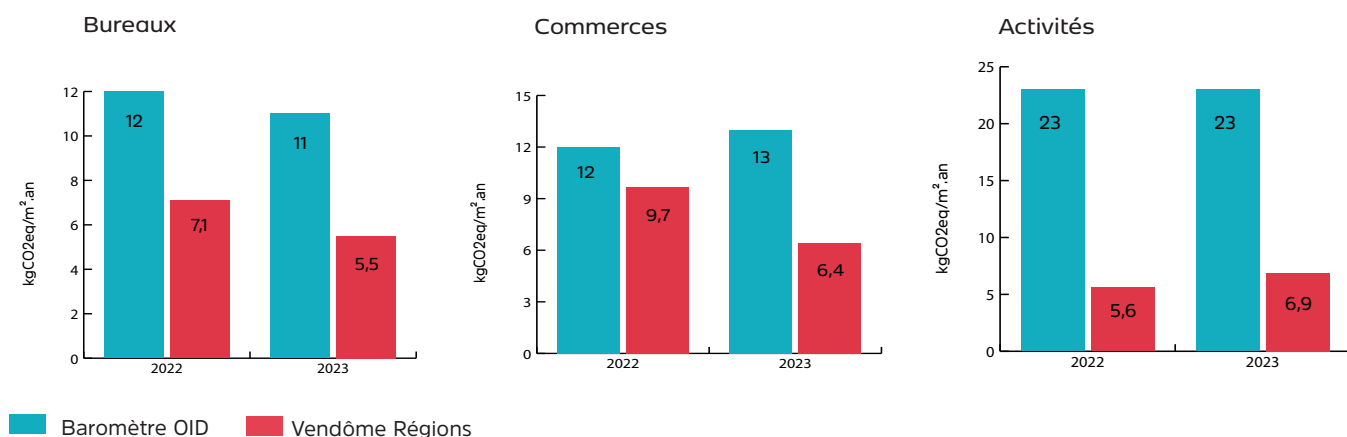
### Performance environnementale



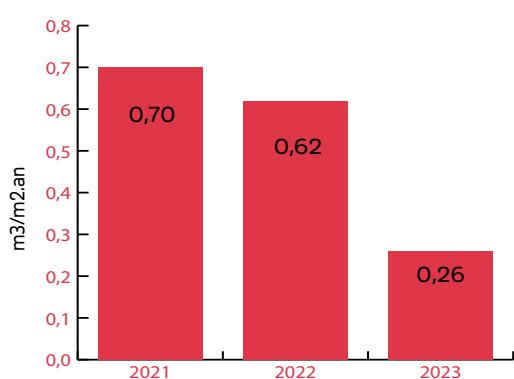
La performance environnementale (émission équivalent CO<sub>2</sub>) moyenne du fonds s'établit à **6 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>** en 2023 pour un suivi réalisé sur 30% de la surface du patrimoine. Ainsi, les émissions de gaz à effets de serre du parc suivi sont en-deçà du résultat enregistré sur l'année 2022.

Cette valeur prend en compte le SCOPE 1 et 2 (consommations d'électricité et de gaz parties communes et privées des immeubles) hors déperdition des fluides frigorigènes des installations de climatisation. L'objectif pour cet indicateur est de maintenir un mix énergétique faiblement émissif en équivalent CO<sub>2</sub> et des réflexions sont menées sur des sujets d'autoconsommation photovoltaïque ou d'achat d'énergies d'origine renouvelables. Parallèlement, Norma Capital compte renforcer son action auprès des occupants afin de collecter les données relatives aux pertes de fluides frigorigènes.

En 2023, pour les typologies Bureaux, Commerce et Activité, les émissions de gaz à effets de serre moyennes sont respectivement de **5,5 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>**, **6,4 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>** et **6,9 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>**. Toutes sont en-deçà des benchmarks de place de référence retenus par Norma Capital (Baromètres annuels de l'OID). Dispose d'un menu contextuel.



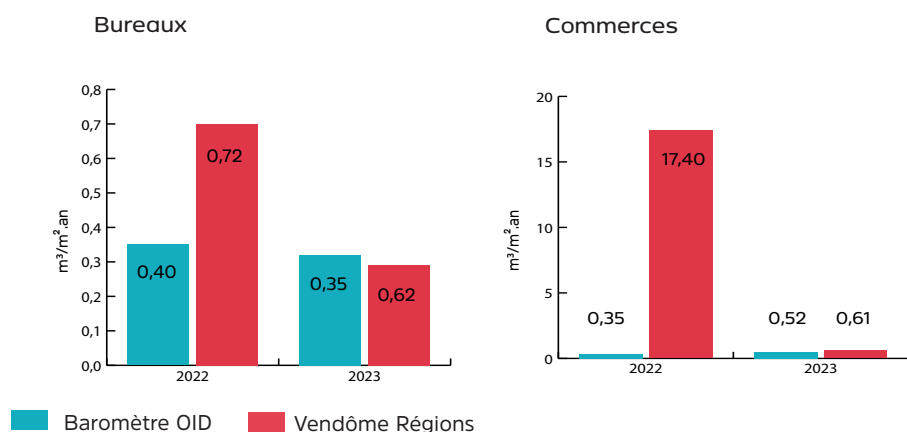
### Consommation d'eau



En 2023, la consommation moyenne du fonds est de **0,26 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>** pour un suivi réalisé sur 36% des surface du patrimoine. Par rapport à 2022, nous observons non seulement une diminution de la consommation d'eau moyenne, mais aussi une amélioration significative du niveau de couverture (voir tableau global de reporting p.11).

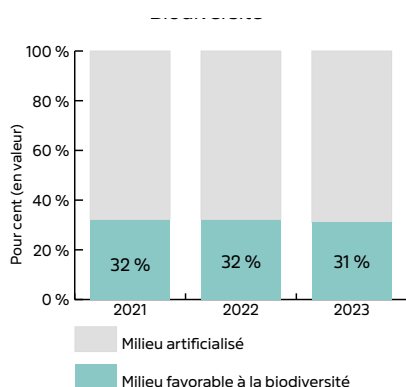
Toutefois, des analyses approfondies montrent très ponctuellement des consommations supérieures aux benchmarks de place de référence retenus. C'est pourquoi, Norma Capital compte poursuivre ses actions sur les immeubles particulièrement consommateurs. Il s'agit notamment de contrôler les équipements et d'assurer l'installation de composants hydro-économiques.

Les actifs relevant de la typologie Commerce présentent une consommation d'eau moyenne importante en 2022, très supérieure au benchmark de place de référence. L'explication réside dans une consommation particulièrement importante, inédite et exceptionnelle sur un seul actif. Le faible niveau de couverture de la donnée (sur 1% de la surface totale des actifs commerciaux) rend l'impact d'autant plus significatif sur le reporting. En 2023, la progression du taux de couverture explique la diminution de la consommation d'eau moyenne. Celle-ci passe à **0,61 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**, se rapprochant ainsi du benchmark de place de référence.





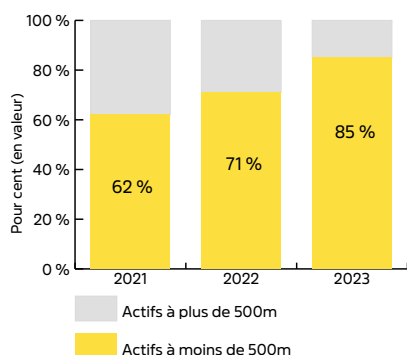
### Biodiversité



La prise en compte de la biodiversité est un enjeu important pour cette SCPI. Les immeubles font, dès que possible, l'objet d'une étude dite de Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS). Le résultat indique le pourcentage de la parcelle cadastrale qui est favorable à la biodiversité et le pourcentage qui est peu favorable. Cet outil est améliorable mais il est le seul aujourd'hui permettant de comparer l'imperméabilisation du milieu et sa capacité à héberger de la biodiversité. Au 31/12/2023, le taux pour la SCPI est de **31 %**. Il n'existe pas aujourd'hui de benchmark de comparaison mais nous travaillons avec le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) pour renforcer et déployer massivement ce type d'étude sur le patrimoine bâti ou à bâtir.

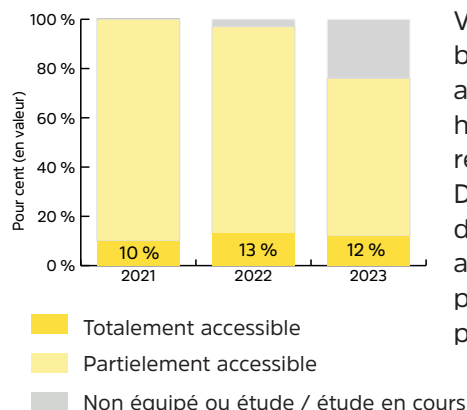
### Indicateurs sociaux

#### Proximité Transports en communs



La majorité des immeubles du fonds est située dans de grandes métropoles françaises ou en centre-ville. En 2023, c'est **85%** des immeubles en valeur qui sont situés à moins de 500 mètres d'un moyen de transports en communs. Cette valeur est amenée à évoluer dans le temps en fonction de la densification du maillage en transports en commun des métropoles françaises.

#### Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

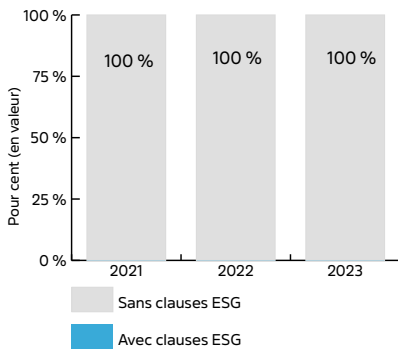


L'accès de tous aux immeubles est un axe de travail de la SCPI Vendôme Régions dans le cadre de sa démarche ESG. En 2023, sur base des données disponibles, le taux s'établit autour des 12 % des actifs totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les sites historiquement en portefeuille ne faisaient pas l'objet d'une analyse renforcée sur le plan de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Depuis la labellisation ISR de la SCPI, la Société de Gestion s'efforce de porter une importance grandissante à cette question en phase acquisition et identifie, au fur et à mesure de la gestion, les actions qui peuvent être entreprises avec les locataires ou les syndicats de copropriété pour améliorer l'accès des bâtiments au plus grand nombre.



## Indicateurs de gouvernance

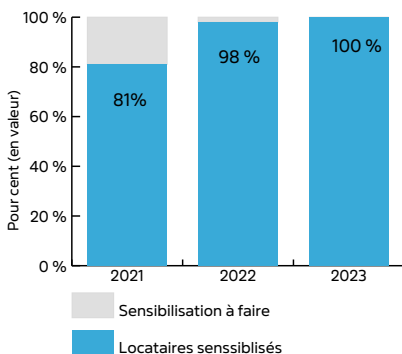
### Contrats d'exploitation avec clause ESG



La SCPI Vendôme Régions n'a pas historiquement contractualisé avec les gestionnaires techniques des contrats incluant des clauses spécifiques liées à l'ESG. Du fait de la labellisation ISR du fonds, la Société de Gestion va intégrer, lors des renouvellements des contrats, de nouvelles clauses ESG, imposant à la fois la prise en compte de la stratégie de la SCPI mais également visant à nous aider à collecter les données extra-financières permettant l'établissement du Rapport ISR.

En complément, pour les actifs acquis au sein de copropriétés, il sera étudié la possibilité d'intégrer dans les missions des Syndics des clauses ESG lors des Assemblées Générales à venir. En 2023 comme lors des années précédentes, l'indicateur est de ce fait laissé à **zéro**.

### Sensibilisation aux écogestes



Norma Capital a initié, en 2021, la création d'un Guide de bonnes pratiques envoyé par mail à l'ensemble de nos locataires courant de l'été.

En décembre 2023, un mail a de nouveau été envoyé à nos locataires pour leur représenter le webinaire réalisé l'année précédente et le Guide de bonnes pratiques développé par nos équipes.



# Focus patrimoine

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

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

Ce rapport présentera donc 155 actifs immobiliers (hors VEFA).

## 5 actifs les plus importants en valeur vénale

Actif	Valeur vénale	Note 2023	Note cible
119 - MASSY YELLOW	38,00 M€	48	55
01142 LEVALLOIS PERRET CARNOT	31M€	54	72
01302 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS CROIX BLANCHE	30,6 M€	43	58
01301 CABRIES	26,9 M€	37	61
121 - CRETEIL	26,08 M€	27	59

## 5 actifs avec la note ESG la plus élevée

Actif	Valeur vénale	Note 2023	Note cible
01130 SEYSSINET PARISET PERRIN	10,30 M€	59	67
01124 NICE COMMUNICA	8,50 M€	56	63
01125 LATTES	6,00 M€	56	66
01006 RENNES E PARK	3,33 M€	56	69
0 1 0 4 1 LAMBERSART	6,14 M€	55	70

## 5 actifs avec la note ESG la plus faible

Actif	Valeur vénale	Note 2023	Note cible
01131 NOYAREY	1,80 M€	18	56
01080 BAILLY ROMAINVILLIERS	2,42 M€	23	53
01303 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS MARES	1,19 M€	25	58
0 1 1 0 6 AUCAMVILLE	1,72 M€	27	59
01022 CRECHES SUR SAONE	0,76 M€	27	65



Lesquin (59), immeuble acquis en novembre 2020.



Actif	Typologie	Note acquisition	Note Cible	Note Actuelle	Détail de la Note actuelle		
					E	S	G
01001 PAU	Commerce	23	68	44	10	16	18
01002 ORLEANS	Bureaux	27	69	48	15	15	18
01003 MIGNÉ-AUXANCES	Activité	9	60	34	3	12	19
01004 WISSEBOURG	Commerce	27	69	52	15	16	21
01005 PERTUIS	Commerce	17	64	45	14	13	18
01006 RENNES E PARK	Bureaux	31	69	56	21	16	19
01007 LIBOURNE	Commerce	16	64	35	6	10	19
01008 PARIS	Bureaux	16	67	37	3	16	18
01009 SALON DE PROVENCE	Bureaux	24	67	46	11	14	21
01010 SAINT-HERBLAIN ASTURIA	Bureaux	30	69	53	20	15	18
01011 RENNES	Bureaux	23	66	48	14	16	18
01012 DIJON	Commerce	17	67	45	6	14	25
01013 LE MANS	Commerce	12	63	33	3	12	18
01014 VALENCIENNES	Bureaux	21	63	33	8	6	19
01016 VILLERS-LÈS-NANCY	Bureaux	19	62	31	3	9	19
01018 BRIE-COMTE-ROBERT	Activité	21	67	39	6	15	18
01019 PARIS	Bureaux	16	64	35	3	14	18
01020 AVIGNON	Bureaux	23	61	43	19	5	19
01021 CARCASSONNE	Commerce	21	69	43	12	11	20
01022 CRECHES SUR SAONE	Commerce	12	65	27	3	6	18
01023 FORBACH	Commerce	20	68	45	9	16	20
01024 METZ	Commerce	13	63	34	0	14	20
01025 SAINT AVOLD	Commerce	18	66	39	6	15	18
01029 COLMAR	Commerce	15	65	33	4	11	18
01030 RENNES METROPOLIS	Bureaux	14	64	32	3	11	18
01031 LE CREUSOT	Activité	10	59	31	8	4	19

Environnement				Social		Gouvernance	
Performance énergétique (kWhEF/m²)	Performance carbone (kgCO <sub>2</sub> eq/m²)	Consommation d'eau (m³/m²)	CBS	Proximité des transports en commun	Accessibilité PMR	Engagement des sous-traitants	Etude de Résilience
DM	DM	DM	26%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	41%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	29%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	23%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
186,8	11,2	1,18	15%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
69,0	4,1	0,38	54%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	20%	au-delà de 1 kilomètre	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	0,88	30%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
69,4	4,2	DM	18%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
52,6	3,2	DM	38%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	33%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	DM	21%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
97,5	5,8	0,50	17%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
38,4	2,3	0,19	12%	entre 500 mètres et 1 kilomètre	Partiellement accessible	Non	Non
90,2	5,4	DM	41%	entre 500 mètres et 1 kilomètre	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	52%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	18%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
175,4	10,5	DM	12%	au-delà de 1 kilomètre	Partiellement accessible	Non	Non
298,2	17,9	DM	61%	moins de 500 mètres	Totalement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	22%	au-delà de 1 kilomètre	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	1,00	23%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	28%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	20%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	29%	entre 500 mètres et 1 kilomètre	non équipé ou étude en cours	Non	Non
117,7	7,1	DM	20%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
121,4	18,1	0,10	17%	au-delà de 1 kilomètre	non équipé ou étude en cours	Non	Non



Actif	Typologie	Note acquisition	Note Cible	Note Actuelle	Détail de la Note actuelle		
					E	S	G
01032 CERGY	Commerce	10	61	32	0	14	18
01033 TRETS	Commerce	15	62	33	5	10	18
01034 JONAGE	Bureaux	12	63	35	7	10	18
01035 MARCQ-EN-BAROEUL	Bureaux	12	67	30	3	9	18
01036 SAINGHIN-EN-MELANTOIS	Bureaux	24	64	33	3	12	18
01037 RAMONVILLE-SAINT-AGNE	Bureaux	9	58	36	6	12	18
01038 NANTES	Bureaux	25	69	50	18	13	19
01039 TOULOUSE	Bureaux	28	72	52	17	17	18
01040 NOGENT SUR MARNE	Commerce	11	63	34	0	16	18
01041 LAMBERSART	Bureaux	29	70	55	17	20	18
01042 SAINT-HERBLAIN EXAPOLE	Bureaux	29	70	52	18	15	19
01043 PESSAC	Bureaux	22	67	36	6	11	19
01044 BRETIGNY-SUR-ORGE	Commerce	20	67	41	9	14	18
01045 BLAGNAC	Bureaux	25	69	46	14	13	19
01046 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Bureaux	23	68	42	14	10	18
01047 MONTPELLIER	Bureaux	23	66	46	8	19	19
01048 TOULOUSE	Bureaux	25	67	40	8	13	19
01049 LE MANS	Activité	16	61	36	9	9	18
01050 MONTLHERY	Commerce	16	63	34	3	13	18
01051 PARIS CLICHY	Commerce	30	69	45	12	15	18
01052 CHASSENEUIL DU POITOU	Bureaux	20	65	37	8	10	19
01053 NANTES SAPHIR	Bureaux	22	66	43	8	17	18
01054 VILLENEUVE D'ASCQ	Bureaux	15	65	35	3	14	18
01055 LE MANS	Bureaux	12	63	41	8	15	18
01056 SAINT-LEU	Bureaux	10	61	33	3	12	18
01057 POITIERS	Activité	20	64	39	14	6	19

Environnement				Social		Gouvernance	
Performance énergétique (kWhEF/m²)	Performance carbone (kgCO <sub>2</sub> eq/m²)	Consommation d'eau (m³/m²)	CBS	Proximité des transports en commun	Accessibilité PMR	Engagement des sous-traitants	Etude de Résilience
DM	DM	DM	19%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	DM	20%	entre 500 mètres et 1 kilomètre	Partiellement accessible	Non	Non
37,0	2,2	1,66	6%	entre 500 mètres et 1 kilomètre	Partiellement accessible	Non	Non
76,1	4,6	DM	26%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
74,9	4,5	DM	17%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
120,1	7,2	0,56	28%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	68%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	0,00	34%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	59%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	44%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
46,1	2,8	DM	47%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
95,1	5,7	0,40	38%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	43%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	26%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
15,4	0,9	DM	35%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	0,13	55%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
35,4	2,1	0,19	8%	moins de 500 mètres	Totalement accessible	Non	Non
11,2	0,7	DM	33%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
13,6	0,8	DM	66%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	47%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	0,29	45%	au-delà de 1 kilomètre	Partiellement accessible	Non	Non
104,6	6,3	0,31	19%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	8%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
68,2	4,1	0,28	18%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	11%	entre 500 mètres et 1 kilomètre	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	20%	au-delà de 1 kilomètre	non équipé ou étude en cours	Non	Non



Actif	Typologie	Note acquisition	Note Cible	Note Actuelle	Détail de la Note actuelle		
					E	S	G
01058 LILLE	Bureaux	22	70	42	6	17	19
01059 IVRY-SUR-SEINE	Activité	17	70	42	6	17	19
01060 ENGLOS	Commerce	13	62	30	3	9	18
01061 LESQUIN	Bureaux	12	62	35	5	12	18
01062 ROMAINVILLE	Commerce	12	62	31	0	13	18
01063 LABEGE	Bureaux	17	67	40	8	14	18
01064 BORDEAUX	Commerce	21	69	39	5	16	18
01065 SAINT HERBLAIN	Activité	19	68	36	12	6	18
01066 JOUE-LES-TOURS	Activité	16	55	38	12	7	19
01067 LYON	Commerce	23	66	41	6	17	18
01068 VOISIN LE BRETONNEUX	Bureaux	21	61	43	6	19	18
01069 GUYANCOURT ARIANE	Bureaux	19	61	47	17	11	19
01070 CHOISY LE ROI	Bureaux	14	55	31	0	13	18
01071 TOULOUSE	Bureaux	24	64	43	18	6	19
01072 VILLEURBANNE	Bureaux	15	65	34	0	15	19
01073 RONCQ	Commerce	27	67	45	12	14	19
01074 IVRY-SUR-SEINE	Commerce	18	59	40	6	16	18
01075 NANTES PEROUSE	Bureaux	27	69	45	11	16	18
01076 MASSY	Bureaux	20	60	39	8	12	19
01077 CHAMPS SUR MARNE	Bureaux	12	64	36	8	10	18
01078 LE MANS	Activité	16	60	41	19	4	18
01079 SAINT PRIEST	Bureaux	23	69	39	10	11	18
01080 BAILLY ROMAINVILLIERS	Bureaux	10	53	23	0	5	18
01081 SAINTE MARIE	Commerce	30	67	40	3	17	20
01082 RENNES FREVILLE	Bureaux	20	65	52	17	17	18
01083 TOULOUSE ATLANTA	Commerce	21	65	39	4	17	18

Environnement				Social		Gouvernance	
Performance énergétique (kWhEF/m²)	Performance carbone (kgCO <sub>2</sub> eq/m²)	Consommation d'eau (m³/m²)	CBS	Proximité des transports en commun	Accessibilité PMR	Engagement des sous-traitants	Etude de Résilience
DM	DM	DM	44%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	43%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
167,7	10,0	DM	44%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	0,22	41%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	32%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
60,1	3,6	0,10	14%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	7%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
11,4	0,7	0,02	40%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
255,5	15,3	0,13	49%	au-delà de 1 kilomètre	non équipé ou étude en cours	Non	Non
142,2	8,5	DM	46%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
73,3	4,4	0,58	27%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
63,1	3,8	DM	27%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	43%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
1,0	0,1	DM	33%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	58%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	21%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
202,2	12,8	DM	25%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	DM	53%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	DM	38%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	0,32	29%	entre 500 mètres et 1 kilomètre	Partiellement accessible	Non	Non
13,6	0,8	0,02	47%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
307,2	18,4	DM	20%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
1,7	0,1	DM	17%	entre 500 mètres et 1 kilomètre	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	DM	31%	entre 500 mètres et 1 kilomètre	Partiellement accessible	Non	Non
34,3	2,1	DM	14%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
35,0	2,1	0,96	30%	moins de 500 mètres	Totalement accessible	Non	Non



Actif	Typologie	Note acquisition	Note Cible	Note Actuelle	Détail de la Note actuelle		
					E	S	G
01084 MARSEILLE	Activité	24	66	41	14	8	19
01085 ESCALQUENS	Activité	9	52	39	17	3	19
01086 COURBEVOIE	Commerce	21	64	33	0	15	18
01087 COULOMMIERS	Commerce	18	65	33	0	15	18
01088 RUEIL MALMAISON	Commerce	18	65	37	5	14	18
01089 SENLIS	Commerce	17	64	31	0	13	18
01090 PARIS DIDEROT	Commerce	23	65	36	6	12	18
01091 PARIS WATTIGNIES	Commerce	15	61	36	0	16	20
01092 PARIS CLAUDE BERNARD	Commerce	17	62	35	0	17	18
01093 CHAMBRAY-LES-TOURS	Activité	26	66	53	19	16	18
01094 FLEURY-MEROGIS	Activité	15	56	41	15	8	18
01095 SAINT-MITRE-LES-REMPARTS	Commerce	17	74	47	8	18	21
01096 MARMANDE	Commerce	17	70	34	0	16	18
01097 SAINT-PRIEST ZAY	Activité	35	62	53	20	14	19
01098 MARSEILLE CRIMEE	Commerce	26	63	34	0	16	18
01099 LYON ESPACE DOCKS	Bureaux	26	68	45	9	18	18
01100 TOULOUSE COMPANS	Bureaux	20	64	35	0	17	18
01101 REICHSTETT	Activité	26	65	42	11	12	19
01102 DARDILLY CAMPUS	Bureaux	39	69	51	14	19	18
01103 CHAMPIGNY SUR MARNE	Commerce	19	57	36	3	15	18
01104 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS	Commerce	33	60	47	14	15	18
01105 TOULOUSE ALLENDE	Commerce	33	66	54	18	17	19
01106 AUCAMVILLE	Bureaux	19	59	27	3	6	18
01107 PARIS ARAGO	Commerce	24	58	37	4	15	18





Environnement				Social		Gouvernance	
Performance énergétique (kWhEF/m²)	Performance carbone (kgCO <sub>2</sub> eq/m²)	Consommation d'eau (m³/m²)	CBS	Proximité des transports en commun	Accessibilité PMR	Engagement des sous-traitants	Etude de Résilience
DM	DM	DM	18%	entre 500 mètres et 1 kilomètre	non équipé ou étude en cours	Non	Non
82,1	4,9	DM	41%	au-delà de 1 kilomètre	non équipé ou étude en cours	Non	Non
7,6	0,5	DM	47%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
36,2	2,2	DM	23%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	32%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	DM	30%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	DM	19%	au-delà de 1 kilomètre	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	DM	20%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	DM	24%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
135,5	8,1	0,04	16%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	DM	44%	entre 500 mètres et 1 kilomètre	Partiellement accessible	Non	Non
43,2	2,6	DM	20%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	DM	22%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
62,8	3,8	0,43	28%	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	DM	25%	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	0,98	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
DM	DM	0,04	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
101,4	6,1	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non
60,9	3,6	DM	DM	moins de 500 mètres	Totalement accessible	Non	Non
49,9	3,0	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
67,8	4,1	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Non



Actif	Typologie		Note Cible	Note Actuelle	Détail de la Note actuelle		
					E	S	G
01108 PARIS FAUBOURG SAINT MARTIN	Commerce	20	56	33	0	15	18
01109 PARIS MONTAGNE STE GENEVIEVE	Commerce	21	57	33	0	15	18
01110 PARIS RUE BALLU	Commerce	20	56	34	1	15	18
01111 BOULOGNE BILLANCOURT SEVRES	Commerce	20	56	33	0	15	18
01112 SAINT DENIS	Commerce	28	58	43	9	16	18
01113 LA WANTZENAU	Activité	25	58	36	14	4	18
01114 STRASBOURG	Commerce	26	58	43	9	16	18
01115 MARIGNANE	Bureaux	34	64	48	20	10	18
01116 LILLE BAYARD	Bureaux	32	59	52	15	18	19
01117 MONDEVILLE	Commerce	29	55	46	18	9	19
01118 PLAISANCE DU TOUCH	Activité	35	61	46	13	15	18
01119 MASSY	Bureaux	31	55	48	12	17	19
01120 VENISSIEUX	Activité	35	58	54	21	15	18
01121 CRETEIL	Bureaux	21	61	41	3	19	19
01122 ECULLY	Bureaux	28	55	45	15	12	18
01123 FLEURY LES AUBRAIS	Activité	21	54	39	10	10	19
01124 NICE COMMUNICA	Bureaux	32	63	56	22	16	18
01125 LATTES	Bureaux	38	66	56	23	15	18
01126 MERIGNAC	Bureaux	32	58	52	19	15	18
01127 PARIS PELLEPORT	Activité	33	61	47	14	15	18
01128 MONTPELLIER CONCEPT 5	Bureaux	31	58	52	17	17	18
01129 SEYSSINET PARISSET GRENOBLE	Activité	27	61	53	14	21	18
01130 SEYSSINET PARISSET PERRIN	Bureaux	44	67	59	22	19	18
01131 NOYAREY	Activité	18	56	18	3	15	0
01132 VAULX-MILIEU	Activité	20	55	40	15	7	18

Environnement				Social		Gouvernance	
Performance énergétique (kWhEF/m²)	Performance carbone (kgCO <sub>2</sub> eq/m²)	Consommation d'eau (m³/m²)	CBS	Proximité des transports en commun	Accessibilité PMR	Engagement des sous-traitants	Etude de Résilience
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
DM	DM	0,93	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	au-delà de 1 kilomètre	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
29,5	1,8	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	entre 500 mètres et 1 kilomètre	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	au-delà de 1 kilomètre	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
DM	DM	0,09	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
DM	DM	0,16	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	entre 500 mètres et 1 kilomètre	Partiellement accessible	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
737,6	44,2	0,16	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
42,1	2,5	DM	DM	entre 500 mètres et 1 kilomètre	Totalement accessible	Non	Oui
11,9	0,7	DM	DM	entre 500 mètres et 1 kilomètre	Totalement accessible	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
33,5	2,0	0,99	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
282,4	16,9	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui



Actif	Typologie	Note acquisition	Note Cible	Note Actuelle	Détail de la Note actuelle		
					E	S	G
01133 CAVAILLON	Activité	20	55	50	18	14	18
01134 BRON	Bureaux	32	61	50	15	15	20
01135 MONTPELLIER CENTURIES	Bureaux	18	54	49	13	16	20
01136 VENISSIEUX WINDOW	Commerce	24	65	40	6	16	18
01137 ST PRIEST LOMBARDIE	Bureaux	33	62	47	14	15	18
01138 DIJON GASTRONOMIQUE	Commerce	19	57	34	0	16	18
01139 CORMEILLES EN PARISIS	Commerce	23	60	44	3	22	19
01140 ROISSY-EN-FRANCE	Activité	26	52	46	12	16	18
01141 CESSON-SEVIGNE	Bureaux	33	86	42	8	15	19
01142 LEVALLOIS PERRET CARNOT	Bureaux	43	72	54	14	21	19
01143 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS RESISTANCE	Commerce	23	59	35	3	14	18
01144 PUSIGNAN	Activité	25	55	42	14	10	18
01145 REZE	Bureaux	26	58	50	17	14	19
01146 LE HAVRE	Bureaux	17	53	34	1	15	18
01147 LIMONEST NOISETIERS	Bureaux	25	64	50	11	21	18
01148 LILLE GARE	Bureaux	24	58	40	6	16	18
01301 CABRIES	Commerce	31	61	37	8	11	18
01302 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS CROIX BLANCHE	Commerce	26	58	43	10	15	18
01303 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS MARES	Commerce	25	58	25	14	11	0

DM: Données manquantes.

Environnement				Social		Gouvernance	
Performance énergétique (kWhEF/m²)	Performance carbone (kgCO <sub>2</sub> eq/m²)	Consommation d'eau (m³/m²)	CBS	Proximité des transports en commun	Accessibilité PMR	Engagement des sous-traitants	Etude de Résilience
DM	DM	DM	DM	entre 500 mètres et 1 kilomètre	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Oui	Oui
22,1	1,3	DM	DM	moins de 500 mètres	Totalement accessible	Non	Oui
83,0	5,0	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
205,0	12,3	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
148,0	8,9	DM	DM	moins de 500 mètres	Totalement accessible	Non	Oui
88,3	5,3	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	Totalement accessible	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	Totalement accessible	Non	Oui
22,3	1,3	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	au-delà de 1 kilomètre	Partiellement accessible	Non	Oui
68,9	4,1	2,11	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	Totalement accessible	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	non équipé ou étude en cours	Non	Oui
74,2	4,4	0,28	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Oui
DM	DM	DM	DM	moins de 500 mètres	Partiellement accessible	Non	Non

# Engagement pour une démarche ESG à impact

---

## Démarche ESG à impact

---

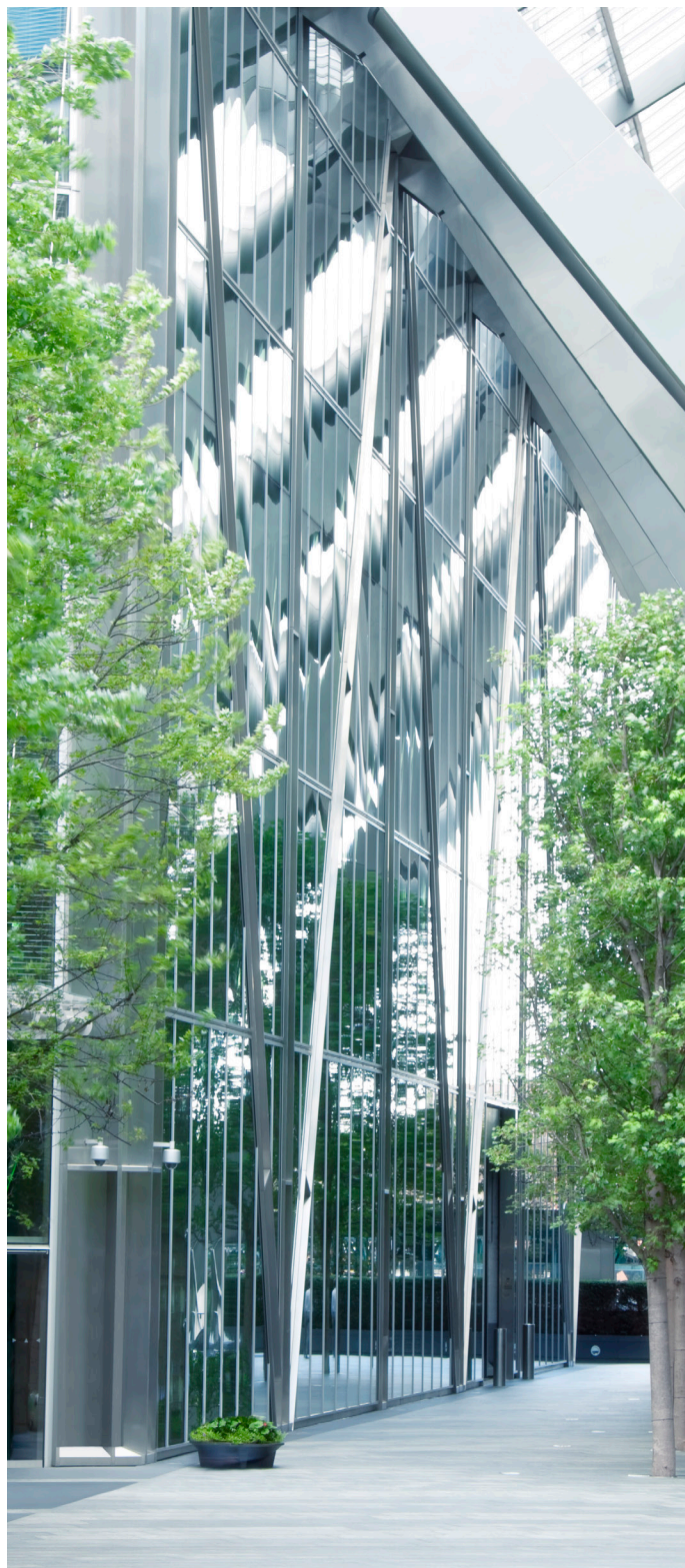
Norma Capital crée, depuis 2015, des produits d'épargne Grand Public avec pour ambition que ceux-ci soient utiles et avec un impact local. Nous considérons que notre rôle d'investisseur ne se réduit pas au fait d'investir l'épargne confiée, il est aussi notre devoir de concourir à rendre notre environnement meilleur.

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. En créant la première SCPI nativement compatible avec l'ISR, deux ans avant la parution du label ISR Immobilier, Norma Capital démontre également que l'innovation inscrite dans son ADN est l'une de ses forces.

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 internet dédiée à sa démarche ESG, «Nos engagements». Cet espace, qui s'enrichira avec le temps, sera un lieu où vous pourrez retrouver la documentation et les supports en lien avec nos actions.



## Adhésion à des organismes

L'ISR, et plus généralement le Développement Durable dans son ensemble, 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.

# —ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

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. **Au titre de notre adhésion, nous faisons notamment partie de la Commission Juridique et la Commission ISR, deux groupes de travail et de réflexions.**



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

# OID

ŒUVRER POUR L'IMMOBILIER DURABLE

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.**

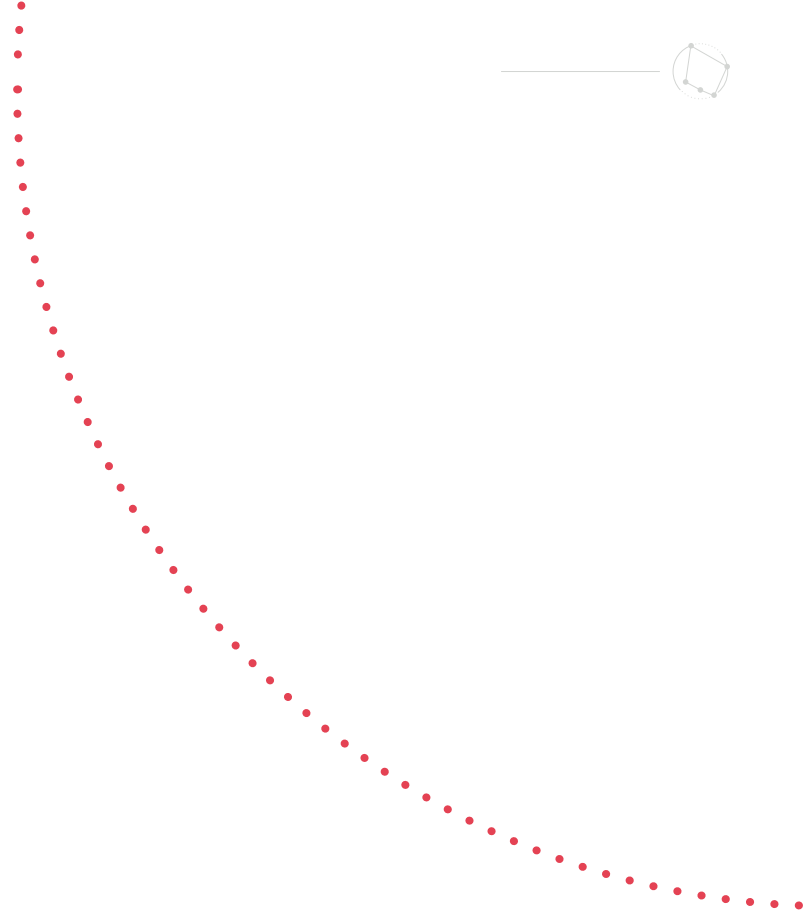


L'institut de la Finance Durable par Paris Europlace réunit l'ensemble des acteurs privés, publics et institutionnels de la Place de Paris désireux de s'engager pour une finance qui mise sur un avenir durable et conjugue investissement de long terme et prise en compte des défis environnementaux et sociaux. **Norma Capital n'est pas membre de l'initiative mais participe régulièrement à des groupes de travail et de réflexion portés par cet organisme, comme par exemple sur des questions liées au label ISR Immobilier ou de la finance à impact**

## Annexe liste des critères ESG

Critères	Points ESG	Pondération totale	Pondération pilier
Performance énergétique	7	7%	14%
Performance carbone	9	9%	18%
Consommation d'eau	5	5%	10%
Tri des déchets	3	3%	6%
Certifications	5	5%	10%
Biodiversité	7	7%	14%
Photovoltaïque	6	6%	12%
Energie renouvelable	4	4%	8%
Système de gestion du bâtiment	2	2%	4%
Qualité de l'air intérieur	2	2%	4%
Restauration	3	3%	12%
Services	4	4%	16%
Espace détente	2	2%	8%
Proximité des transports en commun	3	3%	12%
Facilité d'accès aux cyclistes	2	2%	8%
Borne de recharge pour véhicules électriques	4	4%	16%
Connectivité numérique du bâtiment	2	2%	8%
Pôle de compétence ou d'excellence	1	1%	4%
Accès à un espace vert	2	2%	8%
Accessibilité handicapés	2	2%	8%
Guide de bonnes pratiques	5	5%	20%
Sensibilisation	5	5%	20%
Engagement des sous-traitants	2	2%	8%
Chantier responsable	2	2%	8%
Résilience au changement climatique	1	1%	4%
Satisfaction client	4	4%	16%
Transparence ESG	4	4%	16%
Annexes environnementales	2	2%	8%





## Aller plus loin

---

**Faïz HEBBADJ**

Président

[vendome.regions@normacapital.fr](mailto:vendome.regions@normacapital.fr)

Page LinkedIn Norma Capital

<https://www.linkedin.com/company/norma-capital/>

Site Internet Norma Capital

<https://www.normacapital.fr/>

Retrouvez toutes les informations relatives à votre SCPI Vendôme Régions, ainsi que les documents relatifs à la stratégie ISR du fonds : Code de transparence, Charte éthique et d'investissement, Politique d'engagement des parties prenantes clés...



---

Vendôme Régions  
Société Civile de Placement Immobilier.  
Immatriculée au Registre du Commerce  
et des Sociétés de Paris sous le n° 811 849 231.  
Visa SCPI n°18-04 en date du 29 mars 2018  
délivré par l'AMF.

NORMA CAPITAL  
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 1 000 000 EUROS.  
SIÈGE SOCIAL : 18-20 PLACE DE LA MADELEINE - 75008 PARIS, FRANCE. TÉLÉPHONE : +33 (0)1 42 93 00 77.  
IMMATRICULÉE AU RCS DE PARIS SOUS LE NUMÉRO 814 238 879.  
AGRÈMENT AMF N° GP-16000017 EN DATE DU 9 JUIN 2016, EN QUALITÉ DE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE.  
[WWW.NORMACAPITAL.FR](http://WWW.NORMACAPITAL.FR)