

INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ESG

Article 10 du Règlement (UE) 2019/2088

Société Civile de **Placement Immobilier**
à **Capital Variable**

 **Norma
Capital**
Bien placé pour investir

Siège social : 18-20, place de la Madeleine – 75008 Paris
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 921 431 854
Visa AMF n°23-01 en date du 10 janvier 2023 (la « Société » ou « NCap Continent »)

 NCap
Continent

a) Résumé

NCap Continent est une société civile de placement immobilier à capital variable (« SCPI »), dont le siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine – 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 921 431 854, créée le 26 octobre 2022 et agréée par l’Autorité des marchés financiers (« AMF ») sous le numéro de visa AMF n°23-01 en date du 10 janvier 2023 (la « Société » ou « NCap Continent »).

NCap Continent est gérée par Norma Capital, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine – 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879, et agréée auprès de l’AMF sous le numéro GP-16000017 en date du 9 juin 2016 (la « Société de gestion » ou « Norma Capital »).

NCap Continent souhaite proposer aux épargnants un fonds qui respecte les principes de l’investissement socialement responsable tout en poursuivant une stratégie d’investissement tournée vers les territoires et l’amélioration de leur attractivité.

NCap Continent est un fonds immobilier classifié « article 8 » au sens du Règlement (EU) 2019/2088 et qui est labellisé ISR Immobilier depuis 2023.

La Société s’inscrit dans une démarche d’investissement socialement responsable en promouvant les objectifs généraux suivants :

- la réduction des consommations de fluides et de carbone par l’amélioration des immeubles et l’évolution des usages et pratiques 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 Environnement Socialement Responsable (“ESG”).

Déclinés de ces objectifs généraux, la Société porte des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance qui sont décrits dans la charte d’investissement ISR.

En particulier, les objectifs ESG sont synthétisés comme suit :

Environnement : réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) et déchets par l’amélioration des immeubles, modifications des comportements des locataires et adaptation au changement climatique.

Social : amélioration des services et du confort des occupants dont notamment l’accessibilité aux transports en commun et aux alternatives de mobilité douce tout en facilitant l’accès aux personnes à mobilité réduite.

Gouvernance : information et sensibilisation de l’ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière à ces enjeux et adhésion à des organismes de place promouvant les meilleurs pratiques du marché.

Pour mesurer la performance extra-financière du portefeuille et des actifs, une grille de critères ESG est constituée par Norma Capital et elle est révisée au moins tous les trois ans, dans le cadre de la labellisation ISR de la Société.

b) Sans objectif d’investissement durable

Le produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n’a pas pour objectif l’investissement durable.

c) Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

NCap Continent promeut des caractéristiques environnementales et sociales, en ligne avec la démarche de labellisation ISR, et en adoptant une stratégie dite Best-in-progress, visant à améliorer la performance environnementale et sociale de la Société.

À ce titre, la Société s'engage à améliorer les performances environnementales des immeubles sur au moins trois des cinq points suivants :

- énergie ;
- émissions de gaz à effet de serre ;
- gestion de l'eau ;
- gestion des déchets ;
- biodiversité, espaces verts.

La progression est analysée tous les ans par Norma Capital. L'analyse de l'amélioration est réalisée par un tiers indépendant tous les trois ans dans le cadre du Label ISR.

Concernant les caractéristiques sociales, NCap Continent veille à l'accessibilité des immeubles par les transports en commun et à l'accessibilité de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite. NCap Continent veille aussi au confort de ses locataires.

Norma Capital souhaite mettre en place pour NCap Continent une stratégie visant à exclure du champ patrimonial et d'investissement certaines activités ayant des impacts négatifs pour l'environnement et à l'inverse favoriser celles qui ont un impact positif sur l'environnement.

L'information et la pédagogie des parties prenantes, investisseurs, chaîne d'approvisionnement (fournisseurs et prestataires de services) et locataires, sont deux éléments essentiels à la réussite de NCap Continent.

Dès lors, les engagements de Norma Capital et de la Société à l'égard des parties prenantes clés, investisseurs, prestataires et locataires, sont formalisés sous la forme d'une politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés, disponible sur le site internet de Norma Capital.

À l'égard des investisseurs, Norma Capital s'engage à communiquer et à mettre à disposition sur son site internet, pour chaque assemblée générale chargée de statuer sur les comptes d'un exercice, un rapport spécifique sur les aspects ESG de la Société. Ce rapport contiendra notamment les éléments suivants :

- évolution de la réglementation ;
- mise en place de procédures ;
- objectifs ;
- moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs ;
- résultats ;
- perspectives.

Plus d'informations sont disponibles dans la charte d'investissement ISR de NCap Continent, accessible sur le site internet de Norma Capital dans le lien suivant : <https://www.normacapital.fr/nos-offres-grand-public/scpi-ncap-continent/>

d) Stratégie d'investissement

L'objectif de NCap Continent est d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine pour ses investisseurs.

La politique d'investissement de la Société a pour objectif la détention d'un patrimoine immobilier locatif diversifié de manière sectorielle et géographique.

Diversification sectorielle : la diversification sectorielle de la Société se matérialisera par une stratégie d'investissement opportuniste qui privilégie les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation.

Ainsi, NCap Continent investit :

- principalement, dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activité et dans des locaux à usage de commerce (boutique, retail park et galeries commerciales) ;
- accessoirement, dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.), dans des actifs mixtes ou dans des actifs d'habitation.

NCap Continent a pour objectif d'améliorer l'ensemble des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de son portefeuille, en améliorant la performance ESG de chacun de ses actifs au cours de leur gestion. Il s'agit d'une approche Best-in-progress de la démarche d'investissement socialement responsable, décrite dans la charte d'investissement ISR de la Société.

e) Proportions d'investissements

NCap Continent promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales sur 100 % des actifs immobiliers sous gestion, hors VEFA. La Société n'a pas d'objectif d'investissements durables. Ainsi, l'allocation des actifs est telle que 100 % des actifs hors VEFA sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S ».



Source : Norma Capital.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

f) Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

NCap Continent s'appuie sur huit indicateurs de performance ESG qui sont évalués à l'échelle du portefeuille de la Société et de chaque actif, tous les ans.

Parmi ces indicateurs, quatre sont imposés par le référentiel du Label ISR.

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

Source : Norma Capital.

Le Règlement (EU) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (Sustainable Finance Disclosure Regulation ou « SFDR » ou « Disclosure ») définit les Principales incidences négatives (Principal Adverse Impact ou « 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 Continent a décidé de s'efforcer de limiter les effets négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Pour cela, Ncap Continent 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.

	PAI identifiée	Élément de mesure	2025	2024	Mesures prises, prévues et cibles
PAI obligatoires pour les actifs immobiliers	Combustibles fossiles Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles – % valeur vénale	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	La Société limite 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 (hors classe DPE A ou B) – % valeur vénale	35 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	Des plans d'action sur le plan énergétique seront élaborés. Des réflexions seront à mener avec la collaboration des locataires et des gestionnaires locaux.
PAI optionnels	Armes controversées Exposition à des armes controversées via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs qui participent ou vendent des armes controversées - % valeur vénale	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	La Société évite les investissements dans des actifs exposés à des armes controversées.
	Emissions GES Empreinte carbone liée à l'énergie finale – Scopes 1 et 2	Intensité d'émissions de gaz à effet de serre – en tonnes d'équivalents CO ₂ par millions d'euros investis	8,47 Tx de couv : 9 %	NC ¹ Tx de couv : 0 %	La Société déploiera une sensibilisation dédiée pour les énergies décarbonées. Des plans d'action sur le plan énergétique seront élaborés. Des réflexions seront à mener avec la collaboration des locataires et des gestionnaires locaux.

Source : Norma Capital.

g) Méthodes

En complément du suivi des indicateurs de performance ESG, la performance extra-financière des actifs est évaluée grâce à une note ESG, calculée selon une grille de 26 critères ESG (pour le premier cycle ISR) et de 43 critères ESG (pour le deuxième cycle ISR) qui est dédiée à Ncap Continent, telle que présentée dans le code de transparence de la Société. L'évaluation ESG a lieu au moment de l'acquisition, puis tous les ans pendant sa gestion.

L'objectif de Ncap Continent est d'acquérir des actifs immobiliers détenant une note ESG minimale de 15 / 100, selon cette grille de critères ESG et disposant d'une note cible (objectif de notation sous trois ans) à minima 20 points au-dessus de la note d'acquisition ou initiale (au début du cycle ISR) ou bien d'atteindre une note ESG cible de minimum 60 / 100 (pour le premier cycle ISR) et de minimum 64 / 100 (pour le deuxième cycle ISR).

Un plan d'actions est associé à la performance ESG permettant d'atteindre la note cible.

Ces évaluations et analyses ESG sont réalisées conjointement par les équipes d'investissements et ISR, et présentés à chaque comité d'investissement. En plus d'un contrôle quotidien (1^{er} niveau : contrôle opérationnel), le pilotage et les méthodes de la stratégie ISR sont contrôlés tous les ans, par le service Juridique (2^e niveau : contrôle interne) et par la Direction Conformité (3^e niveau : contrôle permanent).

h) Sources et traitement des données

Les données utilisées dans le cadre de la stratégie d'investissement socialement responsable proviennent des deux sources principales suivantes : les données ESG traitées par Norma Capital, et les informations demandées aux locataires de la Société et ses filiales sous-jacentes.

Tx de couv : Taux de couverture. ¹NC : Non connu

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 rapport ISR sont les valeurs réelles de consommations couvrant au moins 80 % de la surface de l'actif. Elles peuvent être complétées d'une estimation dans le cas où les informations sont manquantes sur une période maximale de quatre mois. A 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.

i) Limites aux méthodes et aux données

Certaines données peuvent être partielles ou indisponibles (lots vacants, opposition au partage des données, etc.). Pour anticiper la collecte de données et fiabiliser les indicateurs de performance ESG, Norma Capital s'efforce d'être proactif dans les échanges avec toutes ses parties prenantes.

j) Diligence raisonnable

L'ensemble du processus concernant le déploiement de la stratégie ISR au sein de Norma Capital est décrit dans un certain nombre de procédures. Norma Capital a fait le choix d'intégrer ces problématiques ISR/ESG dans les procédures existantes pour qu'elles fassent parties intégrantes des activités de la Société de gestion. De manière générale, le process suit une dynamique d'amélioration continue où les retours d'expériences permettent d'enrichir le process ISR/ESG.

Depuis l'acquisition et pendant toute sa gestion, la notation ESG est établie et suivie annuellement. À l'acquisition, une fois que les notes ESG (acquisition et cible) et le plan d'actions ESG permettant d'atteindre la note cible et la conformité à la Charte d'investissement ISR sont validés par la Responsable ISR, l'actif est soumis au Comité d'investissement.

Puis tous les ans, les actifs sont réévalués selon les principes des cycles de labellisation ISR de la Société.

k) Politiques d'engagement

NCap Continent définit ses engagements dans la charte d'investissement ISR.

Norma Capital a adopté une politique ISR ainsi qu'une politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, appliquée à la gestion de l'ensemble des fonds immobiliers sous gestion.

Ces documents sont disponibles dans la section « Nos engagements » du site de Norma Capital :

<https://www.normacapital.fr/nos-engagements/>

l) Indice de référence désigné

Aucun indice de référence n'a été désigné.

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :
<https://www.normacapital.fr/nos-offres-grand-public/scpi-ncap-continent/>

Retrouvez les engagements de Norma Capital sur le site internet :
<https://www.normacapital.fr/nos-engagements/>

