

CHARTRE D'INVESTISSEMENT ISR

Date de l'édition
Septembre 2025

Ce document concerne le pilotage de la stratégie ISR de la SCPI NCap Continent gérée par la société de gestion de portefeuille Norma Capital :



SCPI NCap Continent

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 921 431 854. Visa AMF SCPI n°23-01 en date du 10 janvier 2023.

Indice	Date de rédaction	Rédaction	Date de validation	Validation	Modifications
V1	Novembre 2022	R. GODET	20/12/2022	COMITE ISR	Première version
V2	Décembre 2024	C. BOUVERAT-BERNIER	13/12/2024	COMITE ISR	Mise à jour suite arrivée Responsable ISR et suite à l'audit ISR.
V3	Septembre 2025	C. BOUVERAT-BERNIER	08/10/2025	COMITE ISR	Changement de nom. Mise en forme. Détails sur les procédures.

Selon l'Autorité des marchés financiers, « les placements ISR (investissement socialement responsable) cherchent à concilier la performance financière et le développement durable. L'investissement socialement responsable (ISR) [...] permet d'investir dans des valeurs, à travers un fonds ou en direct, qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (Environnementaux, Sociaux, et de Gouvernance). »

L'investissement socialement responsable (ISR) fait l'objet d'un label d'Etat française attribué par trois organismes d'audit externes : AFNOR Certification, EY France et Deloitte. Depuis son origine en 2016, il s'applique principalement à des fonds d'actions ou d'obligations. Puis depuis fin 2020, les particularités de l'investissement immobilier ont été prises en compte pour décliner le label ISR aux fonds immobiliers, avec le concours de l'AMF, l'ASPIM et le Trésor Public.

Depuis 2023, la SCPI NCap Continent est labellisée ISR, prenant pleinement les enjeux environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance dans les investissements du fonds et leur gestion.

La présente Charte d'investissement ISR précise ainsi les engagements pris par la SCPI NCap Continent et la société de gestion Norma Capital, alignés avec les principes d'investissement socialement responsable et des enjeux de durabilité que le secteur immobilier doit considérer.

ARTICLE 1 : OBJECTIFS GENERAUX

La SCPI NCap Continent se fixe 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.

ARTICLE 2 : OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

2.1. La SCPI n'investira pas nécessairement dans des immeubles répondant à des normes environnementales identifiées. La SCPI investira notamment dans des immeubles ne répondant à aucune certification ou label environnementaux mais s'engagera à **améliorer les performances environnementales de cet immeuble sur au moins trois des cinq points** suivants :

- énergie,
- émissions de GES,
- gestion de l'eau,
- gestion des déchets,
- biodiversité, espaces verts.

2.2. **L'amélioration sera mesurée tous les ans par Norma Capital.** L'analyse de l'amélioration tous les trois ans par une société extérieure à Norma Capital est réalisée par l'auditeur ISR dans le cadre du Label ISR.

2.3. La SCPI pourra investir dans des immeubles répondant à des certifications ou labels environnementaux.

ARTICLE 3 : OBJECTIFS SOCIAUX ET SOCIÉTAUX

3.1. Sous un aspect plus immobilier, NCap Continent veillera à l'accessibilité des immeubles par les transports en commun et à l'accessibilité de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite. NCap Continent veillera aussi au confort de ses locataires.

3.2. La société de gestion Norma Capital souhaite mettre en place pour la SCPI NCap Continent une stratégie visant à exclure du champs 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.

ARTICLE 4 : OBJECTIFS DE GOUVERNANCE

4.1. 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 SCPI à l'égard des parties prenantes clés, investisseurs, prestataires et locataires, seront formalisés sous la forme d'une Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés, disponible sur le site internet de Norma Capital.

4.2. À l'égard des investisseurs, Norma Capital s'engage à communiquer, pour chaque Assemblée Générale chargée de statuer sur les comptes d'un exercice, un rapport spécifique sur les aspects ESG de la SCPI. Ce rapport contiendra les éléments suivants :

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

4.3. Norma Capital apportera une attention particulière à l'encadrement de la chaîne d'approvisionnement afin qu'elle participe activement à l'atteinte des objectifs environnementaux poursuivis.

ARTICLE 5 : MOYENS MIS EN OEUVRE PAR NORMA CAPITAL

5.1. La responsable de l'Investissement socialement responsable de Norma Capital pilote et anime la Charte d'investissement ISR à composante ESG de la SCPI.

Cette Charte s'inscrivant pleinement dans le projet de Norma Capital, tous les collaborateurs sont initiés à cette Charte et participent, au sein de leurs métiers respectifs, à sa mise en œuvre.

5.2. La mise en œuvre de cette Charte s'applique en premier lieu dès l'étape d'investissement. En effet, les acquisitions font l'objet d'un audit spécifique ESG par Norma Capital.

D'une part, la performance extra-financière est évaluée selon la grille de cotation interne de Norma Capital. D'autre part, des plans d'actions adaptés à chaque immeuble sont définis afin de réduire les émissions de CO₂ et les consommations d'énergie, tout en améliorant le confort, la santé et le bien-être des utilisateurs.

5.3. Elle se décline ensuite dans la gestion des actifs. Des outils et procédures sont ainsi spécifiquement mis en place pour la SCPI.

Les actifs sous gestion font l'objet d'un suivi extra-financier annuel selon la grille de cotation interne de Norma Capital. Chaque immeuble doit maintenir à minima sa note ESG d'acquisition et s'inscrire dans le plan d'actions défini pour améliorer sa note ESG.

Une charte de chantier récapitule les recommandations clés en faveur de l'amélioration des critères ESG lors d'opérations de restructuration ou de rénovation d'un bâtiment.

5.4. Norma Capital publie annuellement un rapport ISR (Investissement Socialement Responsable) pour la SCPI NCap Continent à destination de ses investisseurs afin de les tenir informés des progrès réalisés et freins rencontrés. Dans ce rapport, Norma Capital met en avant l'évaluation ESG des 5 actifs les plus performants en matière d'ESG, des 5 actifs les moins performants en matière d'ESG et des 5 actifs les plus importants en valeur vénale, en précisant les éventuels plans d'amélioration mis en œuvre.

La SCPI n'a pas d'objectifs extra-financiers quantifiés et ne reporte donc pas de dépassement de ratios extra-financiers.

5.5. La satisfaction de ses clients étant au cœur des préoccupations, Norma Capital s'assure de la bonne adéquation de la stratégie de la SCPI avec leurs attentes. Les échanges avec les investisseurs sont directement traités sur internet à travers leur espace client.