CHARTE D'INVESTISSEMENT ISR

Date de l'édition
Septembre 2026

Ce document concerne le pilotage de la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) de :

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 (ci-après la « Société » ou « NCap Continent »).

La Société est gérée par Norma Capital, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 814 238 879, agréée AMF en qualité de Société de gestion de portefeuille - N° GP-16000017 DU 09/06/2016 (ci-après la « Société de gestion » ou « Norma Capital »).

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.
V4	Mars 2026	C. BOUVERAT-BERNIER	20/03/2026	COMITE ISR	Renouvellement du Label ISR, stratégie du cycle ISR 2
V5	Septembre 2026	C. BOUVERAT-BERNIER	23/09/2026	COMITE ISR	Mention produits dérivés.

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 sa création en 2023, NCap Continent est labellisée ISR, prenant pleinement les enjeux environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance (ESG) dans les investissements de la Société et leur gestion. En 2026, NCap Continent renouvelle son label ISR pour un nouveau cycle de stratégie ISR de trois ans.

La présente charte d'investissement ISR précise ainsi les engagements pris par NCap Continent et Norma Capital, alignés avec les principes d'investissement socialement responsable (ISR) et des enjeux de durabilité que le secteur immobilier doit considérer. Elle est applicable à partir de la date de validité du certificat du label ISR délivré par l'organisme certificateur pour le deuxième cycle ISR.

ARTICLE 1 : OBJECTIFS GENERAUX

NCap Continent se fixe trois objectifs généraux :

- 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 ESG.

Conformément à l'article 7 du règlement (EU) 2020/852 (« Taxonomie européenne »), la SCPI NCap Continent ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne.

Par ailleurs, au sens du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 (Sustainable Finance Disclosure Regulation ou « SFDR » ou « Disclosure »), **NCap Continent est classée en catégorie « Article 8 »**. A ce titre, à travers ses investissements et une stratégie intégrant le développement durable, elle promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales.

Avant investissement, tout actif est analysé et évalué sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) définis pour la Société. Cette évaluation aboutit à une notation ESG, qui est comparée à une note minimale en-dessous de laquelle l'actif ne peut pas être acquis, sauf exception, et un plan d'action ESG. Le code de transparence de la Société décrit la méthodologie et les critères ESG employés.
Les objectifs généraux restent identiques à la stratégie ISR de la Société. Les axes d'approfondissement du deuxième cycle du label ISR de NCap Continent sont orientés vers les thématiques de la biodiversité, de la résilience et de l'engagement des parties prenantes, avec des critères ESG renforcés par rapport au précédent cycle ISR.

ARTICLE 2 : OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

2.1. La Société n'investira pas nécessairement dans des immeubles répondant à des normes environnementales identifiées. La Société s'efforcera d'**améliorer les performances environnementales des immeubles sur les 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 de la labellisation ISR.

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

ARTICLE 3 : OBJECTIFS SOCIAUX ET SOCIÉTAUX

3.1. La Société de gestion 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.

3.2. Sous un aspect plus immobilier, NCap Continent veillera à l'accessibilité des immeubles par les transports en commun et la proximité des services.
NCap Continent veillera aussi au confort et à la santé de ses locataires, ainsi qu'à l'inclusion grâce à l'accessibilité de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite.

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 des objectifs ISR de NCap Continent.
Dès lors, les engagements de la Société de gestion et de la Société à l'égard des parties prenantes clés, investisseurs, prestataires et locataires, sont formalisés dans la 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 sur les aspects ESG de la Société. 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 et sociaux poursuivis.

ARTICLE 5 : MOYENS MIS EN OEUVRE PAR NORMA CAPITAL

5.1. Le Comité ISR, responsable de l'investissement socialement responsable (ISR) de Norma Capital, et composé à minima du Président et de la Responsable ISR, pilote et anime la charte d'investissement ISR de la Société.
Cette charte s'inscrivant pleinement dans les activités de Norma Capital, tous les collaborateurs de la Société de gestion sont initiés aux principes ISR et aux objectifs de la Société et tous participent à sa mise en œuvre, au sein de leur métier respectif.

5.2. Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI NCap Continent, la Société de gestion pourra détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier en vue de la couverture du risque de change et de taux.
A date, le référentiel du Label ISR ne mentionne pas d'encadrement des produits dérivés pour les fonds immobiliers labellisés.

5.3. La mise en œuvre de cette charte s'applique en premier lieu dès l'étape de pré-investissement. En effet, les acquisitions font l'objet d'une évaluation spécifique ESG par Norma Capital.
D'une part, la performance extra-financière est évaluée selon la grille de notation de la Société et cette analyse permet d'identifier les éventuels risques ESG. D'autre part, un plan d'action adapté à chaque immeuble est défini afin de réduire les émissions de CO_2 et les consommations d'énergie, tout en améliorant le confort, la santé et le bien-être des utilisateurs.

5.4. La stratégie ISR se décline ensuite dans la gestion des actifs. Des outils et procédures sont ainsi spécifiquement mis en place pour la Société.
Les actifs sous gestion font l'objet d'un suivi extra-financier annuel selon la grille de notation de la Société. Chaque immeuble doit maintenir à minima sa note ESG d'acquisition et s'inscrire dans le plan d'action défini pour améliorer sa note ESG.
Une charte de chantier responsable récapitule les recommandations clés en faveur de l'amélioration des critères ESG lors d'opérations de restructuration ou de rénovation d'un bâtiment.

5.5. Norma Capital publie annuellement un rapport extra-financier, appelé « rapport ISR », pour 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 note ESG, des 5 actifs les moins performants en note ESG et des 5 actifs les plus importants en valeur vénale, en précisant les éventuels plans d'amélioration mis en œuvre.
La Société n'a pas d'objectifs extra-financiers quantifiés hormis le fait que 100% des actifs doivent prendre en compte des caractéristiques ESG. Chaque année, la Société de gestion reporte les éventuels dépassements des limites extra-financières de NCap Continent.

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