

CODE DE TRANSPARENCE

Date de l'édition
Mars 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	Octobre 2024	C. BOUVERAT-BERNIER	13/12/2024	COMITE ISR	Mise à jour suite arrivée Responsable 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

SOMMAIRE

1	Introduction	3
2	Fonds concerné par le Code de transparence	4
3	Données générales sur la Société de gestion Norma Capital	4
3.1	Norma Capital, Société de gestion de NCap Continent	4
3.2	Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la Société de gestion ?	4
3.3	Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable	5
3.4	Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la Société de gestion ?	6
3.5	Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la Société de gestion ?	7
3.6	Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la Société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	7
3.7	Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la Société de gestion est-elle partie prenante ?	8
3.8	Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la Société de gestion gérés selon une démarche ISR ?	8
3.9	Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la Société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?	8
3.10	Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la Société de gestion ?	8
4	Données générales sur NCap Continent	9
4.1	Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?	9
4.2	Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?	9
4.3	Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?	10
4.4	Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?	14
4.5	Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)	15
4.5.1	Les critères	15
4.5.2	Les indicateurs	15
4.5.3	La grille de notation ESG	16
4.6	A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	17
5	Processus de gestion	17
5.1	Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	17
5.2	Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	17
5.3	Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	17
5.4	Le process d'évaluation ESG et/ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?	18
5.5	Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. art. L.3332-17-1 du Code du travail) ?	18
5.6	Le fonds investit-il dans des OPC ?	18
6	Contrôles ESG	18
6.1	Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?	18
7	Mesures d'impact et reporting ESG	19
7.1	Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	19
7.2	Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?	19
7.3	Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ?	20
7.4	La Société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?	20

1 INTRODUCTION

Dans le cadre de la charte d'investissement socialement responsable (ISR) pilotée par Norma Capital, NCap Continent est engagée dans une démarche d'évaluation et de progression de la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) de son patrimoine et des actifs la composant.

Depuis sa création en 2023, NCap Continent est labellisée ISR, prenant pleinement les enjeux environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance 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. Le présent code de transparence est applicable à partir de la date de validité du certificat du label ISR délivré par l'organisme certificateur pour le deuxième cycle ISR.

Les informations portant sur la démarche ISR et les indicateurs extra-financiers, qu'elles soient obligatoires ou volontaires, doivent répondre aux mêmes exigences qui s'appliquent aux informations sur les performances financières, c'est-à-dire qu'elles doivent être exactes, claires et non trompeuses pour assurer un maximum de transparence vis-à-vis des épargnants.

Ainsi, la stratégie ISR est définie et traduite dans des documents constitutifs des produits financiers. Elle fait l'objet d'un système de management spécifique dans le fonctionnement de la Société de gestion. Et elle adopte une méthodologie propre et cadrée, selon les exigences réglementaires, les recommandations de l'ESMA et de l'AMF, et les bonnes pratiques du marché financier.

La conduite de la stratégie ISR de NCap Continent est décrite dans les documents publics suivants, disponibles sur le site internet de Norma Capital :

- la charte d'investissement ISR ;
- le présent code de transparence ;
- la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés ;
- la déclaration sur les incidences négatives en matière de durabilité issues de la réglementation SFDR ;
- l'annexe conformément à l'article 10 de la SFDR.

Les informations en matière de durabilité de NCap Continent sont également inscrites dans le document d'informations clés (DIC) et la note d'information (avec l'annexe SFDR II), et les reportings extra-financiers annuels (avec l'annexe SFDR IV).

Le code de transparence a pour vocation d'améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR de la Société vis-à-vis des épargnants. Il répond aux questions principales concernant les fonds immobiliers avec une stratégie ISR sur différentes préoccupations :

- données générales sur la Société de gestion ;
- données générales sur le fonds ISR immobilier ;
- processus de gestion ;
- contrôles ESG ;
- mesures d'impact et reporting ESG.

Dans ce document :

La « Société de gestion » désigne Norma Capital, et la « Société » si non précisé désigne NCap Continent.

La valeur vénale correspond à la valeur expertisée de chaque actif au 31 décembre de l'exercice étudié.

De plus, un chapitre Glossaire est disponible en fin de document.

2 FONDS CONCERNE PAR LE CODE DE TRANSPARENCE

Nom du fonds : **NCap Continent**

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Liens vers les documents relatifs au fonds
<input type="checkbox"/> Best in class <input checked="" type="checkbox"/> Best in progress	<input checked="" type="checkbox"/> Bureau <input checked="" type="checkbox"/> Commerce <input type="checkbox"/> Logement <input checked="" type="checkbox"/> Logistique <input type="checkbox"/> Santé <input type="checkbox"/> Education <input type="checkbox"/> Autre	<input type="checkbox"/> France <input checked="" type="checkbox"/> Europe <input type="checkbox"/> International	<input checked="" type="checkbox"/> Label ISR <input type="checkbox"/> Label Greenfin <input type="checkbox"/> Autre (préciser)	<input checked="" type="checkbox"/> DIC <input checked="" type="checkbox"/> Prospectus ou règlement OPC I ; note d'information (SCPI) <input checked="" type="checkbox"/> Rapport de gestion <input checked="" type="checkbox"/> Reporting financier et extra-financier <input checked="" type="checkbox"/> Support commercial <input type="checkbox"/> Autres (préciser)

NCap Continent est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 921 431 854 et agréée par l'AMF le 10 janvier 2023 (visa n°23-01).

Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle est-elle ?

NCap Continent ne pratique pas de politique d'exclusion.

3 DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION NORMA CAPITAL

3.1 Norma Capital, Société de gestion de NCap Continent

La Société de gestion de NCap Continent est Norma Capital, SAS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 238 879 dont le siège est basé au 18/20, place de la Madeleine, 75 008 Paris.

Elle répond aux exigences du marché immobilier actuel à travers ses différentes activités de gestion de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) avec la gestion de fonds grand public tels que les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

Le site internet de la Société de gestion est <http://www.normacapital.fr>, sur lequel l'ensemble des informations de NCap Continent est disponible.

3.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la Société de gestion ?

Norma Capital crée des produits d'épargne grand public, depuis 2015, avec pour ambition que ceux-ci soient utiles et avec un impact local. Norma Capital considère que le rôle d'investisseur ne se réduit pas au fait d'investir l'épargne confiée, mais qu'il va bien au-delà et doit également concourir à rendre notre environnement meilleur.

La Société de gestion est dirigée par ses fondateurs et reste indépendante garantissant à ses épargnants une transparence dans les prises de décisions et l'absence de conflits d'intérêts. Cette indépendance permet également de mettre en œuvre une méthodologie de travail ISR, intégrée aux activités d'investissements et de gestion du patrimoine, qui lui est propre et qui peut être appliquée sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière.

Forts de cette volonté, Norma Capital déploie une approche positive et pragmatique des enjeux ESG appliqués à l'immobilier tertiaire. Grâce à l'existence d'un véritable sous-jacent immobilier, la Société de gestion souhaite rendre concrètes et impactantes ses actions durables et responsables.

La Société de gestion a suivi les travaux de l'ASPIM sur le Label ISR Immobilier et a intégré les principes fondamentaux de ce label dans son ADN, tout en lui permettant de s'exprimer sur son utilité.

Le résultat de ce travail a été récompensé par la labellisation de la labellisation de NCap Education Santé (anciennement Fair Invest) au regard du Label ISR en 2020, faisant partie des premiers fonds immobiliers labellisés.

Fort de son ambition ISR et de la réussite de cette première labellisation, Norma Capital souhaite proposer à ses associés une gamme de SCPI qui puisse respecter les ambitions portées par le Label ISR. C'est ainsi qu'en 2021, Norma Capital a également fait labelliser ISR la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions). Puis en 2022, à la suite de la création de NCap Continent, Norma Capital maintient son ambition avec pour objectif de faire coïncider volonté d'investir en immobilier européen et donner du sens à l'investissement hors du territoire national. En mars 2023, Norma Capital a fait labelliser ISR la SCPI NCap Continent, et dès lors offre aux épargnants une gamme SCPI 100% ISR.

Norma Capital continue d'être actif et d'anticiper les enjeux de durabilité en participant aux groupes de travail sectoriels sur la finance durable avec l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) et avec l'ASPIM.

➔ Plus d'informations sur les engagements responsables de Norma Capital sur le [site internet](#)

3.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable

Norma Capital, acteur pionnier dans l'univers de l'ISR au sein de la pierre papier, a formulé ses ambitions et les enjeux de sa démarche d'investisseur responsable dans sa politique ISR. Cette politique instaure les principes de gouvernance, de transparence et de gestion des risques, ainsi que les engagements vis-à-vis des enjeux de durabilité que vise Norma Capital.

➔ Retrouvez la politique ISR de Norma Capital sur le [site internet](#)

La Société de gestion établit une politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés pour expliciter les engagements ESG appliqués auprès des parties prenantes clés de l'ensemble des investissements réalisés par les SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), NCap Education Santé et NCap Continent.

Norma Capital s'engage à suivre et reporter annuellement de manière consolidée, les indicateurs vis-à-vis des engagements ESG pris auprès des parties prenantes clés.

Les moyens humains dédiés à la gestion de la politique ISR interagissent avec les parties prenantes clés de Norma Capital et des SCPI dans l'ensemble de leurs activités. Afin d'aligner ses interactions avec la stratégie ISR des SCPI, Norma Capital établit ses engagements vis-à-vis de chaque partie prenante. La cartographie des parties prenantes clés et les engagements de Norma Capital vis-à-vis d'eux sont présentés dans cette politique.

➔ Retrouvez la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés sur le [site internet](#)

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 »), 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 (Sustainable Finance Disclosure Regulation ou « SFDR »), NCap Continent est classée dans la 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 NCap Continent. Cette évaluation aboutit à une notation ESG, qui est comparée à une note minimale en-dessous de laquelle l'actif ne peut être acquis, sauf exception, et un plan d'actions ESG. Le présent code de transparence de la Société décrit la méthodologie et les critères ESG employés.

Les objectifs généraux restent identiques à la stratégie ISR du fonds. 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.

La démarche d'investissement socialement responsable de NCap Continent est formalisée dans la documentation suivante disponible sur le site internet de la Société de gestion Norma Capital :

- la note d'informations de la Société;
- la charte d'investissement ISR de la Société ;
- le présent code de transparence de la Société.

→ Retrouvez la note d'information et la charte d'investissement ISR de NCap Continent sur le [site internet](#)

3.4 Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la Société de gestion ?

Pour Norma Capital, les questions d'environnement et d'impact sur la société sont majeures. Tous les collaborateurs sont sensibilisés aux enjeux de demain : construire un monde plus équilibré pour la planète. Cela est une nécessité et constitue un engagement fort pour la Société de gestion et ses équipes, au même titre qu'il est un devoir d'agir pour une société plus inclusive et économe.

Ainsi, Norma Capital décline son approche pour NCap Continent selon les trois piliers environnement, social et gouvernance (ESG).

- **Environnement**

Norma Capital estime sur ce point spécifique que les actifs immobiliers nécessitent l'application d'une démarche d'amélioration continue. Que l'actif immobilier soit neuf ou ancien, en cœur de ville ou en périphérie, il devra toujours chercher à correspondre aux standards de marché et nécessitera donc toujours d'un plan d'amélioration continue. La connaissance du risque climatique sur les actifs immobiliers et la recherche de solutions permettant d'y répondre, la prise en compte de la biodiversité et l'approvisionnement en énergies renouvelables sont également intégrées aux thématiques traitées par Norma Capital.

NCap Continent s'intéresse particulièrement à des actifs qui ont une marge de progression importante, d'autant plus favorisée par leur localisation permettant un amortissement du capital investi en travaux d'amélioration.

Le volet E (environnement) est pondéré à 40 % dans la notation ESG de NCap Continent.

- **Social**

La Société de gestion a souhaité pour NCap Continent que l'enjeu social puisse prendre toute sa place par rapport à la typologie d'actifs ciblée pour la Société. Souhaitant que le portefeuille puisse permettre d'accueillir une activité économique pérenne, qui garantisse de l'emploi et une croissance économique pour le territoire d'implantation, la Société de gestion veille à prendre en compte la proximité des services, des transports en commun, et d'autres critères à fort impact positif pour les occupants comme les conditions de confort, la qualité de l'air et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Le volet S (social) est pondéré à 30 % dans la notation ESG de NCap Continent.

- **Gouvernance**

Aujourd'hui, la réglementation impose une transparence sur de nombreuses informations aux sociétés de gestion. L'information reste toutefois perfectible. Norma Capital souhaite s'inscrire dans une démarche la plus ouverte possible pour l'épargnant, sans que cette ouverture puisse nuire à ses intérêts. En effet, certaines informations sont à conserver pour préserver le patrimoine détenu d'une compétition de marché. Cependant, de nombreuses informations, liées notamment aux consommations et à l'impact des investissements, sont aujourd'hui nécessaires afin de permettre une réelle appréhension de son produit d'investissement.

Au-delà, les investisseurs, financiers ou immobiliers, ont la nécessité de participer à la démocratisation de bonnes pratiques. Ainsi, Norma Capital fait le choix d'accompagner et sensibiliser les locataires de NCap Continent, ainsi que d'autres parties prenantes de l'investissement et de la gestion du portefeuille, afin d'améliorer l'engagement et la considération des enjeux ESG dans leurs activités et le secteur de l'immobilier.

Enfin, en tant qu'acteur économique local, l'investisseur immobilier se doit d'agir pour l'amélioration des conditions de travail, et l'intégration de démarches éco responsables. L'objectif est qu'à terme, les trajets, les matières premières, le savoir-faire, se développent à des échelles de proximité.

Le volet G (gouvernance) est pondéré à 30 % dans la notation ESG de NCap Continent.

3.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la Société de gestion ?

La responsabilité des engagements ISR de la Norma Capital est donnée au Président de la Société de gestion, qui est accompagné par une Responsable ISR à temps plein directement rattaché au Président. De manière générale, l'ensemble des équipes de Norma Capital sont engagées et formées pour la réussite de la stratégie ISR/ESG des fonds sous gestion.

Et de manière plus opérationnelle, le service ISR, équipe interne à Norma Capital, assure le pilotage de la stratégie ISR de Norma Capital et des fonds sous gestion. Les équipes immobilières (Investissements, Asset Management, Gestion Locative) sont impliquées dans la prise en compte des critères ESG sur les immeubles des fonds tant à l'acquisition que dans le cadre de la gestion des actifs.

L'ensemble des décisions sur la stratégie ISR et son déploiement est pris par le Comité ISR, composé du Président, de la Responsable ISR, et le cas échéant, de la Directrice juridique et RCCI, des directeurs de service concernés par les décisions. Et les activités liées à la stratégie ISR sont contrôlées annuellement par la Direction juridique (audit interne) et par la RCCI (contrôle permanent).

Des formations et des sensibilisations sont réalisées régulièrement, à minima annuellement, sur la thématique de l'ISR/ESG auprès des collaborateurs. Un plan de formation dédié aux enjeux ESG est déterminé annuellement au cas par cas en fonction des besoins.

3.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la Société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Faisant partie intégrante de l'ADN de Norma Capital, sa politique ISR se déploie dans toutes les activités d'investissement et de gestion de patrimoine, alignée avec les stratégies ISR de chaque SCPI. Par conséquent, les équipes de Norma Capital sont au centre des moyens humains mobilisés pour le pilotage, le suivi et le contrôle de la politique ISR.

Pour mettre en œuvre et gérer la politique ISR dans ses activités, Norma Capital dédie les moyens humains suivants :

- **le Président de la Société de gestion**, qui a la responsabilité de la politique ISR de chaque SCPI gérée ;
- **la Responsable ISR de la Société de gestion**, qui pilote et anime la politique ISR et son application pour chaque SCPI. Notamment, l'analyste ESG réalise l'évaluation ESG à chaque nouvelle acquisition et périodiquement. Tandis que la Responsable ISR contrôle ces évaluations ESG et les analyses de la performance ESG ;

- **la Direction du patrimoine immobilier des SCPI**, sensibilisée et formée aux enjeux ESG, qui pilote la mise en place de la stratégie ISR au cours de la gestion des actifs immobiliers ;
- **la Direction des investissements**, sensibilisée et formée aux enjeux ESG, qui applique la stratégie ISR au cours de l'acquisition d'actifs immobiliers ;
- **la Direction Marketing et Communication**, sensibilisée et formée aux enjeux ESG, qui participe à la communication ESG avec les parties prenantes clés et à la diffusion publique de la performance ESG et des reporting extra-financiers ;
- **les membres du Comité d'investissements**, qui émettent un avis lors de la décision d'investissement ;
- **les consultants externes**, missionnés ponctuellement, pour appuyer les équipes internes dans : la stratégie ISR et/ou le traitement et analyse des données ESG et/ou le support technique spécialisé notamment en Due Diligence. Dernièrement, Norma Capital a missionné le bureau d'étude Greenta et la société d'audit technique Socotec pour ces types de missions.

Par ailleurs, Norma Capital est membre de plusieurs associations de place et peut notamment s'appuyer sur l'expertise de l'ASPIM et de l'OID (via des outils comme Taloen, plateforme R4RE, Bat-Adapt et Biodi-Bat) sur les sujets en lien avec l'ESG. L'utilisation des données externes est systématiquement référencée et adaptée aux thématiques ESG abordées.

3.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la Société de gestion est-elle partie prenante ?

Norma Capital souscrit à l'association de promotion du label ISR Immobilier mené par l'ASPIM et est également membre de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

Elle participe annuellement aux différents benchmarks comme le « Baromètre de la performance énergétique ou environnementale des bâtiments » ou encore le « Baromètre de l'immobilier responsable ». En 2025, Norma Capital adhère à l'Impact Tank pour un groupe de travail sur l'immobilier à impact qui se finalisera en 2026.

3.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la Société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

Au 31 décembre 2025, Norma Capital ne gère que des fonds immobiliers, qui sont tous labellisés ISR. Au 31 décembre 2025, la part des encours grand public (SCPI) représente un actif net de **1 058 920K€** ce qui représente 100 % des encours sous gestion.

3.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la Société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Au 31 décembre 2025, Norma Capital ne gère que des fonds immobiliers, qui sont tous labellisés ISR. Au 31 décembre 2025, la part des encours grand public (SCPI) représente un actif net de 1 058 920K€ ce qui représente **100 %** des encours sous gestion.

3.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la Société de gestion ?

Norma Capital gère trois SCPI : NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), NCap Education Santé et NCap Continent.

Les trois SCPI sont labellisées ISR Immobilier :

- NCap Education Santé, depuis le 30 novembre 2020;
- NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), depuis le 17 novembre 2021;
- NCap Continent, depuis le 17 mars 2023.

4 DONNEES GENERALES SUR NCap CONTINENT

4.1 Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

NCap Continent souhaite proposer aux épargnants un fonds qui respecte les principes de l'ISR tout en poursuivant une stratégie d'investissement tournée vers les territoires européens et l'amélioration de leur attractivité à leur échelle locale. Cette logique se retrouve dans une grille de notation ESG, une politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes et des engagements d'amélioration du véhicule et des actifs qui le composent dans la charte d'investissement ISR.

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 »), 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 (Sustainable Finance Disclosure Regulation ou « SFDR »), NCap Continent est classée dans la 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 NCap Continent. Cette évaluation aboutit à une notation ESG, qui est comparée à une note minimale en-dessous de laquelle l'actif ne peut être acquis, sauf exception, et un plan d'action ESG. Le présent code de transparence du fonds décrit la méthodologie et les critères ESG employés.

Les objectifs généraux restent identiques à la stratégie ISR du fonds. 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.

➔ Retrouvez la Note d'information et la Charte d'investissement ISR de NCap Continent sur le [site internet](#)

4.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?

Initialement et à des étapes clés de son avancement, la stratégie ISR de Norma Capital et des fonds sous gestion a été définie et challengée grâce au concours de consultants externes, spécialisés dans les thématiques ESG et immobilier durable.

En effet, dès 2018, Norma Capital a réalisé un sondage auprès d'investisseurs, de locataires et du personnel de la Société de gestion afin de donner une orientation à sa démarche ISR.

Accompagné de la société Sinteo, Norma Capital a établi une matrice de matérialité pour aboutir en février 2019 avec la conclusion des études qui a permis de constituer les bases de l'orientation des indicateurs ESG de la Société de gestion.

En 2024, les méthodes d'application des stratégies ISR ont été revues par Norma Capital, accompagnée des cabinets de conseil Mazars et Greenta.

Dès 2021, Norma Capital a créé un service ISR en interne pour piloter la stratégie ISR et maintenir et renouveler ses engagements en matière de durabilité. Les moyens humains internes dédiés à la stratégie ISR de Norma Capital et des fonds sous gestion, se sont alors renforcés et se dénombrent aujourd'hui de la manière suivante :

- Président de la Société de gestion Norma Capital : 0,1 ETP,
- Responsable ISR : 1 ETP,
- Analyste ISR : 1 ETP,
- Direction des investissements : 1 ETP,
- Direction immobilière : 1 ETP,
- Direction juridique et conformité : 0,2 ETP,
- Direction marketing et communication : 0,2 ETP,

soit un total de **4,5 ETP impliqués dans la gestion de la politique ISR de Norma Capital et des fonds sous gestion.**

Norma Capital continue d'employer des moyens externes, pour répondre à des besoins spécifiques et ponctuels, notamment avec des sociétés d'audit spécialisées sur les enjeux techniques et/ou environnementaux pour les actifs en France et/ou sur le continent européen.

4.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Les critères retenus par NCap Continent sont au nombre de 43 dans la grille d'évaluation actuelle (deuxième cycle ISR).

Ils sont issus de références réglementaire ou sectorielle. Les critères sont répartis suivant les trois piliers : environnement, social et gouvernance. Les critères en gras sont les indicateurs ESG obligatoires retenus pour le suivi de la performance ESG du fonds.

- Environnement

E1. Performance énergétique	Référence sectorielle : Résultat de l'OID / GRESB / SFDR.
E2. Inefficacité énergétique	Référence réglementaire : SFDR – Principales incidences négatives.
E3. Performance carbone	Référence sectorielle : Résultat de l'OID / GRESB / SFDR.
E4. Chauffage et combustible fossile	Référence sectorielle : Résultat de l'OID – Energie décarbonée.
E5. Consommation d'eau	Référence sectorielle : Résultat de l'OID / GRESB.
E6. Equipements hydro-économiques E7. innovation Gestion de l'eau	Référence sectorielle : Certifications HQE, BREEAM.
E8. Tri des déchets	Référence sectorielle : GRESB, voire réglementaire selon les réglementations locales.
E9. Certifications	Référence sectorielle : Les certifications sont des démarches volontaires non obligatoires.
Biodiversité : E10. Analyse écologique E11. Accueil de la biodiversité E12. Actions favorisant la biodiversité	Référence sectorielle : Pratiques ESG & Labélisation ISR des fonds immobiliers (ASPIM & OID).
E13. Photovoltaïque	Référence réglementaire : implantation de panneaux photovoltaïque en toiture ou alternatives, selon les réglementations locales.
E14. Energies renouvelables	Référence réglementaire : approvisionnement en énergies renouvelables, selon les réglementations locales. Référence sectorielle : L'usage d'électricité renouvelable est une démarche volontaire non obligatoire. Pratiques ESG & Labélisation ISR des fonds immobiliers (ASPIM & OID)

E15. Pilotage et régulation du bâtiment	Référence réglementaire : Les actifs détenus par NCap Continent sont localisés en-dehors de la France donc ne sont pas soumis à de réglementation imposant la mise en place de dispositif de régulation et de gestion technique du bâtiment (Décret BACS).
E16. Audit énergétique	Référence réglementaire : Les dispositifs listés dans ce critère ne font pas l'objet d'obligation réglementaire, ils sont volontaires.
Résilience et adaptation au changement climatique : E17. Analyse des risques climatiques E18. Adaptation au changement climatique	Référence réglementaire : Les dispositifs listés dans ce critère ne font pas l'objet d'obligation réglementaire, ils sont volontaires. Référence sectorielle : L'adaptation au changement climatique est en 7 ^e position du classement des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les sociétés de gestion de portefeuille selon le Baromètre de l'immobilier responsable 2024. L'analyse de l'adaptation au changement climatique est une démarche volontaire pour une SCPI qui n'a pas d'objectif d'investissement durable.

- Social

S1. Restauration	Référence sectorielle : L'attractivité d'un bâtiment est améliorée en cas de proximité avec des commerces de bouche.
S2. Services	Référence sectorielle : L'attractivité d'un bâtiment est améliorée en cas de proximité de multiples services. Résultat GRESB : Europe de l'Ouest Bureaux : 86 % mettent en place des actions pour que les occupants puissent avoir accès à des services de santé et de sport. Pratiques ESG & Labélisation ISR des fonds immobiliers (ASPIM & OID).
S3. Espace détente	Référence sectorielle : Certifications HQE, BREEAM et WELL.
S4. Accès à la lumière naturelle S5. confort lumineux	Référence sectorielle : Certifications HQE, BREEAM et WELL. Pratiques ESG & Labélisation ISR des fonds immobiliers (ASPIM & OID).
S6. Qualité de l'air	Référence sectorielle : Certifications HQE, BREEAM et WELL. Recommandation du référentiel du Label ISR.
S7. Proximité des transports en commun	Référence sectorielle : Résultat GRESB : Europe de l'Ouest Bureaux : La localisation et le transport ne sont que des thématiques phares de la stratégie de construction de seulement 29 % des répondants. Certifications HQE, BREEAM et WELL.
S8. Facilité d'accès aux cyclistes	Référence sectorielle : Les référentiels HQE, BREEAM et WELL, démarches volontaires, valorise ses actions de facilités offertes aux mobilités douces.
S9. Bornes de recharges pour véhicules électriques	Référence réglementaire : Anticipation ou mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques, et pour les mobilités douces, selon les réglementations locales.
S10. Pôle de compétence ou d'excellence	Référence sectorielle : L'attractivité d'un bâtiment est améliorée en cas de proximité avec des pôles de compétences ou d'excellence. Certification HQE : dynamisme du territoire.
S11. Insertion par l'emploi	Référence réglementaire : Les démarches d'insertion sont contractuellement exigées uniquement dans les marchés publics. Référence sectorielle :

	Certification HQE : dynamisme du territoire.
S12. Accès à un espace vert	Référence sectorielle : L'attractivité d'un bâtiment est améliorée en cas de proximité avec des espaces verts.
S13. Accessibilité	Référence réglementaire : Seuls les ERP ¹ doivent disposer d'une accessibilité totale aux PMR ² . Certifications HQE, BREEAM et WELL. Pratiques ESG & Labélisation ISR des fonds immobiliers (ASPIM & OID).

- Gouvernance

G1. Guide de bonnes pratiques	Référence sectorielle : Résultat du GRESB : Europe de l'Ouest Bureaux : 38 % des répondants n'ont pas de guide utilisateurs et seulement 25 % en ont. Pratiques ESG & Labélisation ISR des fonds immobiliers (ASPIM & OID). Certifications HQE, BREEAM et WELL.
G2. Guide de gestion durable des espaces verts	Référence sectorielle : La publication d'une charte espaces verts ne fait pas l'objet d'obligation réglementaire, elle est volontaire. Certification BREEAM.
G3. Communication locataires	Référence sectorielle : Pratiques ESG & Labélisation ISR des fonds immobiliers (ASPIM & OID).
G4. Engagement des prestataires de services	Référence sectorielle : Résultat GRESB : Europe de l'Ouest Bureaux : 100 % des répondants ont des critères ESG dans leurs contrats d'exploitation. Pratiques ESG & Labélisation ISR des fonds immobiliers (ASPIM & OID).
G5. Chantier responsable	Référence sectorielle : Référentiel HQE exigeant une charte de chantier responsable. Pratiques ESG & Labélisation ISR des fonds immobiliers (ASPIM & OID).
G6. Politique RSE	Référence sectorielle : La présence d'une politique RSE chez les locataires n'est pas obligatoire mais elle fait partie d'une démarche volontaire
G7. Diversité et inclusion	Référence sectorielle : La présence d'une politique Diversité et inclusion chez les locataires n'est pas obligatoire mais elle fait partie d'une démarche volontaire.
G8. Satisfaction client	Référence réglementaire : Démarche cadrée par la norme volontaire ISO 9001. Démarche volontaire.
G9. Exposition combustibles fossiles – Exposition armes controversées	Référence réglementaire : SFDR – Principales incidences négatives.
G10. Lutte anti-corruption et anti-blanchiment	Référence réglementaire : Lutte anti-blanchiment et financement du terrorisme (LCBFT).
G11. Transparence ESG	Référence sectorielle : Label ISR : la publication des notes ESG d'une partie des actifs est imposée.
G12. Annexes environnementales	Référence réglementaire : Réglementation française étendue : réaliser une annexe environnementale pour les baux de plus de 2 000 m ² , démarche volontaire pour le fonds.

¹ERP : Établissement Recevant du Public.

²PMR : Personne à Mobilité Réduite.

Chaque critère a sa propre pondération (voir tableau ci-dessous) et la notation globale de l'ensemble de ces critères aboutit à une note sur 100.

L'objectif du portefeuille de la Société est d'acquérir des actifs immobiliers détenant une **valeur minimale d'entrée dans le portefeuille de 15/100** et disposant d'**une note cible³ à minima 20 points au-dessus de la note initiale ou d'atteindre une note ESG cible de minimum 64/100**.

Le tableau ci-dessous démontre la conformité aux exigences du Label ISR de la pondération de chaque pilier environnement, social, gouvernance, calculée selon l'ensemble des critères ESG choisis et leur pondération respective.

	Label ISR	NCap Continent
Environnement	30 à 60 %	40 %
Social	20 à 50 %	30 %
Gouvernance	20 à 30 %	30 %

Les pondérations des critères ESG sont détaillées dans le tableau suivant.

Pour information, sont indiqués en gras les critères ESG obligatoires au sens du référentiel du label qui disposent donc d'un poids relatif situé entre 10 et 30 % de chaque pilier ; chaque autre critère devant peser à maxima 30 % du pilier.

Dans le tableau des critères ESG et des pondérations associées ci-dessous, les critères mis en orange sont les critères liés aux indicateurs ESG.

		Score ESG	% par pilier ESG	% par rapport au total
ENVIRONNEMENT		40	100%	40%
E1	Performance énergétique	6	15%	6%
E2	Inefficacité énergétique	1	3%	1%
E3	Performance carbone	6	15%	6%
E4	Chauffage et combustible fossile	1	3%	1%
E5	Consommation d'eau	2	5%	2%
E6	Equipements hydro-économiques	2	5%	2%
E7	Innovation Gestion de l'eau	1	3%	1%
E8	Tri des déchets	1	3%	1%
E9	Certifications	1	3%	1%
E10	Analyse écologique	1	3%	1%
E11	Accueil de la biodiversité	3	8%	3%
E12	Actions favorisant la biodiversité	3	8%	3%
E13	Photovoltaïque	3	8%	3%
E14	Energie renouvelable	2	5%	2%
E15	Pilotage et régulation du bâtiment	1	3%	1%
E16	Audit énergétique	1	3%	1%
E17	Analyse des risques climatiques	2	5%	2%

³Note cible : Objectif de notation sous 3 ans.

E18	Adaptation au changement climatique	3	8%	3%
SOCIAL		30	100%	30%
S1	Restauration	2	7%	2%
S2	Services	4	13%	4%
S3	Espace détente	2	7%	2%
S4	Accès à la lumière naturelle	3	10%	3%
S5	Confort lumineux	2	7%	2%
S6	Qualité de l'air	1	3%	1%
S7	Proximité des transports en commun	3	10%	3%
S8	Facilité d'accès aux cyclistes	4	13%	4%
S9	Borne de recharge pour véhicules électriques	3	10%	3%
S10	Pôle de compétence ou d'excellence	1	3%	1%
S11	Insertion par l'emploi	2	7%	2%
S12	Accès à un espace vert	1	3%	1%
S13	Accessibilité	2	7%	2%
GOUVERNANCE		30	100%	30%
G1	Guide de bonnes pratiques	3	10%	3%
G2	Guide biodiversité	2	7%	2%
G3	Communication locataires	4	13%	4%
G4	Engagement des sous-traitants	4	13%	4%
G5	Chantier responsable	4	13%	4%
G6	Politique RSE	2	7%	2%
G7	Diversité et inclusion	2	7%	2%
G8	Satisfaction client	3	10%	3%
G9	Exposition combustibles fossiles et armes controversées	1	3%	1%
G10	Lutte anti-corruption et anti-blanchiment	2	7%	2%
G11	Transparence ESG	1	3%	1%
G12	Annexes environnementales	2	7%	2%

Source : Norma Capital

4.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

NCap Continent est soumise aux aléas climatiques qui induisent des risques vis-à-vis du changement climatique. Norma Capital mène une stratégie sur le long terme pour aborder ces enjeux déterminants pour la pérennité et la résilience des actifs. La Société de gestion intègre donc plusieurs démarches vis-à-vis de ces enjeux de durabilité.

D'une part, en termes d'**atténuation du changement climatique**, la Société adopte une démarche d'amélioration des consommations et donc de l'empreinte énergétique des actifs.

La Société de gestion souhaite également instruire les locataires afin de minimiser les consommations par l'adoption de gestes éco-responsables. La Société de gestion privilégie la prévention à

l'investissement massif dans des technologies matérielles coûteuses et inefficaces si mal utilisées. Les actions d'amélioration d'atténuation sont réalisées au cas par cas.

D'autre part, en termes d'**adaptation au changement climatique**, la Société prévoit une identification des risques immédiats et extérieurs, et une démarche d'amélioration des actifs vis-à-vis des enjeux prioritaires.

A l'investissement, la Société de gestion estime si l'actif immobilier est géographiquement situé sur un secteur à risques liés aux changements climatiques. La Société de gestion mène des études d'identification des risques liés au changement climatique, dans l'objectif de déterminer des plans d'actions en commençant par des solutions pour limiter les risques prioritaires.

4.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

La notation extra-financière des actifs du portefeuille de la Société constitue le cœur de la démarche ISR. La notation ESG de chaque actif aboutit à la notation du portefeuille d'immeubles détenus par la Société, c'est-à-dire à la notation de la Société. Celle-ci s'effectue dans le cadre d'une grille intégrant les trois composantes ESG.

Chacune des composantes s'apprécie à partir de critères et d'indicateurs prédéfinis.

4.5.1 Les critères

Les critères identifient les différents aspects de la valeur ajoutée extra-financière liés à un actif immobilier. Ils doivent être :

- mesurables ;
- objectifs ;
- relatifs à l'immeuble ;
- plus exigeants que la réglementation (possibilité de malus dans le cas contraire) ;
- rattachés à l'un des piliers E, S ou G ;
- justifiables et documentés dans le sens du Développement durable.

Ils peuvent donc être qualitatifs ou quantitatifs.

Chacun de ces critères fait l'objet d'une évaluation. Compilés, ces critères constituent la notation ESG de l'actif. Cette notation est principalement destinée à apprécier l'usage des immeubles ainsi que ses qualités intrinsèques.

NCap Continent retient 43 critères de notation indiqués au paragraphe « Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ? ».

4.5.2 Les indicateurs

Les indicateurs sont les éléments qui, tirés ou non des critères de notation, permettent de constituer le reporting de l'activité ISR du fonds à destination des investisseurs et des organismes certificateurs et de contrôle. Leur nombre est laissé libre par le référentiel du Label ISR, étant précisé que quatre d'entre eux sont néanmoins imposés car considérés comme des fondamentaux du sous-jacent immobilier :

- la performance énergétique réelle (kWhEF/m²) ;
- la performance carbone des actifs (kgCO₂eq/m²) ;
- l'accessibilité aux transports en commun (moins de 500 m) ;
- l'engagement ESG des prestataires de services de rang 1.

NCap Continent retient 8 indicateurs pour son reporting : 4 indicateurs obligatoires et 4 indicateurs additionnels. Ces indicateurs peuvent être ou non corrélés à certains critères comme cela est précisé au paragraphe « Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ? ».

Par ailleurs, en conformité avec le Règlement SFDR, la Société de gestion prend en considération les principales incidences négatives (appelées « PAI », pour Principal Adverse Impact) dans les investissements et la gestion. A ce propos, la déclaration sur les incidences négatives en matière de durabilité issues de la réglementation SFDR de Norma Capital est disponible sur son site internet.

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

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

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

Pour les indicateurs optionnels :

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

Les principales incidences négatives sont reportées annuellement ou à chaque mise à jour sur les supports suivants :

- note d'information, dans l'annexe SFDR II;
- rapport annuel, dans l'annexe SFDR IV ;
- rapport ISR.

4.5.3 La grille de notation ESG

Dans la mesure où chaque société de gestion peut choisir et pondérer les critères et les indicateurs ESG librement, chaque fonds dispose de sa propre grille de notation ESG. Toutefois, les critères choisis, leur pondération et la méthode de notation sont encadrés par les règles nationales et européennes et ils sont instruits dans le référentiel du Label ISR. Ainsi, la Société de gestion a l'obligation de justifier la pertinence et la significativité de ses choix et d'intégrer les éléments obligatoires au regard des standards, pratiques et réglementations applicables.

La grille ESG de la Société est donc l'outil fondamental dont la Société de gestion s'est dotée.

La Société de gestion met par ailleurs en place les outils nécessaires à l'amélioration des notes des critères et indicateurs contenus dans la grille de chaque actif ; la qualité ISR de la Société se jugeant dans sa capacité à s'améliorer sur le long terme.

Ainsi, à l'acquisition, chaque actif s'inscrit, pour une durée de 3 ans, dans une démarche Best-in-progress. Cette démarche d'amélioration continue sur une période triennale vise à assurer la progression de la performance ESG de l'actif depuis la note d'acquisition vers une note cible. La note ESG est réévaluée annuellement.

Les actifs acquis ou intégrés au portefeuille NCap Continent depuis plus de 3 ans peuvent être concernés par une stratégie Best-in-Class. Sur cette poche d'actifs, l'objectif consiste à garantir, à minima, le maintien de la performance par des plans d'actions appropriés, le respect de la réglementation locale, nationale et européenne, et la surperformance sur deux indicateurs de performance ESG.

Il est à noter que les terrains nus et les acquisitions en VEFA sont exclus de l'évaluation ESG jusqu'à leur livraison. Une notation ESG est tout de même étudiée à l'acquisition avec les modes de preuve projetés ou disponibles en date de la notation pour valider l'investissement.

Chaque actif contribue à la performance ESG du portefeuille de la Société, grâce à sa note ESG pondérée par sa valeur vénale. La performance ESG de la Société est appréciée par un contrôle externe annuel dans le cadre du label ISR, par un auditeur tiers indépendant missionné par l'organisme certificateur du Label ISR.

4.6 A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

Les actifs immobiliers de NCap Continent sont réévalués au moins une fois par an, en date de l'exercice clos, au 31 décembre de chaque année.

Ainsi, la note ESG de chaque actif et la performance ESG e la Société sont actualisées chaque année.

Par ailleurs, la méthodologie de notation ESG déployée sur le fonds fait l'objet d'une révision annuelle encadrée par le Comité ISR ou dans le cadre d'une réunion dédiée à l'ISR.

5 PROCESSUS DE GESTION

5.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Les actifs pouvant intégrer le portefeuille NCap Continent doivent nécessairement afficher une **note ESG minimale de 15/100**. Cette note correspond à la note minimale d'acquisition. Les actifs qui l'atteignent peuvent intégrer la poche Best- in-progress du portefeuille de la Société.

A l'issue du cycle ISR en cours, la poche d'actifs sous gestion depuis le début du cycle ISR est tenue soit : d'atteindre une note **ESG cible fixée à 64/100** ; ou bien d'enregistrer une **progression moyenne significative, précisément de 20 points** au minimum, par rapport à la note ESG moyenne, déterminée en début de cycle. Si les actifs ne permettent pas cette marge d'amélioration estimée au moment de leur acquisition, ils ne peuvent être intégrés au portefeuille.

Pour les actifs déjà acquis en amont de la mise en place de cette démarche de notation et d'évaluation ESG, l'objectif est le même et la méthodologie s'applique de manière rétroactive.

5.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Les équipes d'investissement et de gestion de Norma Capital adaptent leurs évaluations des actifs immobiliers au regard de leur impact environnemental et de la capacité des immeubles à se prémunir des risques liés aux changements climatiques (inondations, sécheresses, fortes chaleurs...).

5.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

100% des actifs du fonds, hors VEFA, font l'objet d'une analyse ESG. Les résultats des analyses ESG des actifs immobiliers sont présentés en comité d'investissement et de gestion.

Une poche d'exclusion jusqu'à 10% du fonds en valeur vénale est tolérée par le Label ISR. Sur NCap Continent cette poche est représentée uniquement par les éventuels terrains nus et les acquisitions en VEFA (Vente en Etat de Futur Achèvement) qui, par nature, ne sont pas des actifs auxquels l'évaluation ESG peut s'appliquer. Les analyses ESG sont néanmoins réalisées sur les VEFA dès leur acquisition sur la base de la programmation travaux et des documents à disposition à date. Puis, ces évaluations ESG sont ensuite mises à jour à la livraison des bâtiments, à l'achèvement des travaux de construction, pour débiter le cycle ISR avec une note ESG dite initiale.

5.4 Le process d'évaluation ESG et/ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?

En date de rédaction de cette version du code de transparence, Norma Capital a renforcé dans les douze derniers mois les outils internes, dont le guide méthodologique ISR/ESG, rendant plus rigoureuse et stricte la considération des données ESG afin d'améliorer la fiabilité et la qualité d'analyse de la performance ESG des actifs immobiliers.

Par ailleurs, le process d'évaluation et/ou de gestion ESG du fonds n'a pas été modifié depuis la labellisation ISR. Le code de transparence, la politique d'engagement des parties prenantes et la grille ESG intègrent les orientations du cycle de labellisation inscrites dans la stratégie ISR.

5.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire [cf. art. L.3332-17-1 du Code du travail] ?

NCap Continent ne contribue pas substantiellement au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L3332-17-1 du Code du Travail.

5.6 Le fonds investit-il dans des OPC ?

Le fonds ne fait pas recours à d'autres placements que l'acquisition d'actifs immobiliers et le placement de sa trésorerie en comptes bancaires.

6 CONTROLES ESG

6.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

Le plan de contrôle de la politique ISR fait partie intégrante de la politique de gestion des risques de Norma Capital. Le dispositif de contrôle mis en œuvre au sein de Norma Capital sur la stratégie ISR est décrit dans la procédure interne « politique de contrôle interne et de conformité ».

Ce plan de contrôle comprend deux niveaux :

1) Le contrôle de 1er niveau, dit "opérationnel"

Les contrôles de 1er niveau sont effectués par la Responsable ISR. Ils interviennent notamment à l'issue de la réalisation des grilles de notation ESG, à l'acquisition et pendant la gestion des actifs.

2) Le contrôle de 2ème niveau, dit "audit interne"

Le contrôle de 2ème niveau de la politique ISR consiste à réaliser un audit annuel par la direction juridique de Norma Capital ou délégataire. L'audit en question vise à contrôler la bonne application des règles qui régissent la stratégie ISR et la labellisation ISR. À titre d'exemple, c'est notamment dans ce cadre que le remplissage des grilles de notation ESG est contrôlé. Sur un échantillon d'actifs, il s'agit de vérifier la justesse des données reportées dans les grilles, leur traçabilité, ainsi que les éléments de preuve associés. Le rapport d'audit interne est présenté à la Responsable ISR et les actions à mener suivant les recommandations sont soumises au Comité ISR de Norma Capital.

Les deux niveaux de contrôle permettent d'améliorer en continu les process internes et la fiabilité de la démarche ESG et des informations exposées aux épargnants.

Un contrôle permanent, qui vient en complément des deux niveaux de contrôle, est réalisé annuellement par la RCCI.

Des plans d'amélioration sont pris en compte par chaque service et autorité, dont l'équipe ISR, suivant les conclusions des contrôles.

La Société de gestion a missionné un organisme certificateur en charge du suivi sur une période de 3 ans de la démarche ISR et du contrôle de cette dernière par un tiers indépendant accrédité.

Norma Capital s'est aussi entourée de professionnels de l'évaluation ISR avec un cabinet d'audit technique spécialisé et amené à apprécier la concrétisation des efforts de la Société de gestion sur son parc immobilier.

Enfin, la Société de gestion s'engage dans une démarche de formation continue de ses équipes afin de pouvoir pratiquer un contrôle interne sur ses démarches.

7 MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

7.1 Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

Le portefeuille de la Société est évalué au moyen d'une grille de critères ESG permettant une notation. En fonction de cette note, une consolidation sur la base des valeurs vénales des actifs est arrêtée. Ainsi, cette consolidation constitue la note ESG du portefeuille de la Société et représente sa performance ESG.

7.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Le Label ISR Immobilier impose la publication d'au minimum 4 indicateurs tendant à la standardisation du marché ; chaque fonds détenant des actifs spécifiques à sa stratégie et par conséquent 2 typologies ne peuvent se comparer entre elles. Ces indicateurs imposés sont signalés ci-dessous en gras.

Domaine	Indicateur	Associé à un critère de notation
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	Oui
E	Performance carbone des actifs (kgéqCO₂/m².an)	Oui
E	Consommation d'eau (m ³ /m ² .an)	Oui
E	Coefficient de biotope surfacique (%)	Oui
S	Part des actifs situés à moins de 500m des transports en commun	Oui
S	Part des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	Oui
G	Part des prestataires de services de rang 1⁴ avec un contrat disposant d'un engagement ESG	Oui
G	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes	Oui

Parmi ces indicateurs, 100 %, sont directement corrélés à un critère et illustrent donc une analyse quantitative des grilles de notation. C'est le cas, par exemple, du taux de sensibilisation des locataires aux écogestes : ce critère est valorisé dans la grille ESG et fait l'objet d'une comptabilisation globale agrégée au niveau du portefeuille de la Société pour constituer un indicateur de performance.

⁴ Les prestataires de services de rang 1 sont les contractants directs à NCap Continent ou à Norma Capital pour la gestion des actifs immobiliers de la Société.

7.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ?

La Société de gestion tient à jour sur son site internet la documentation relative à la stratégie ISR du fonds et les notes ESG des actifs.

Une annexe SFDR au rapport annuel est réalisée avec pour objectif d'effectuer un reporting complet à l'investisseur de la situation du fonds au regard de ses engagements ISR. Et une annexe SFDR est également présente dans la note d'information de la Société pour informer chaque épargnant et potentiel épargnant.

Le site internet conserve la documentation dédiée à la stratégie ISR de NCap Continent :

- documentation pré-contractuelle (DICI, note d'information), incluant l'annexe précontractuelle SFDR II ;
- charte d'investissement ISR ;
- code de transparence ;
- politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés ;
- déclaration sur les incidences négatives en matière de durabilité issues de la réglementation SFDR ;
- annexe SFDR Article 10 ;
- rapport annuel, incluant l'annexe périodique SFDR IV ;
- rapport ISR.

7.4 La Société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Norma Capital intègre sur son site internet une page dédiée à sa démarche ESG nommée « Nos Engagements ». Les parties prenantes de Norma Capital peuvent y retrouver en accès libre la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.

Les résultats du suivi de cette politique sont publiés chaque année dans le rapport ISR de NCap Continent avec une rubrique dédiée.

GLOSSAIRE

AFNOR : L'Association française de normalisation (AFNOR) conçoit des solutions fondées sur les normes françaises, européennes et internationales. Elle agit en tant qu'animateur central de la normalisation en France. La filiale AFNOR Certification fait partie des organismes de certification accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC) qui sont autorisés à assurer les audits de labellisation ISR des fonds.

Aléas climatiques : Les aléas climatiques sont des événements naturels susceptibles de se produire et ayant potentiellement des conséquences négatives sur les milieux, les activités humaines et les populations. Les aléas climatiques peuvent être de plusieurs types : inondation, vague de chaleur, feu de forêt, retrait du trait de côte, vents extrêmes, etc. L'adaptation au changement climatique des bâtiments a pour objectif de prévoir des solutions résilientes sur le long terme, selon les niveaux d'exposition et de vulnérabilité identifiés pour chaque bâtiment.

ASPIM : Association française des sociétés de placement immobilier.

Audit énergétique : Un audit énergétique constitue un état des lieux détaillé de la performance énergétique d'un bâtiment et des équipements qui y contribuent. La performance environnementale est également évaluée au travers des émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie. En-dehors du cadre réglementaire, cette étude est un outil d'aide à la décision pour la réalisation d'actions visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Bilan carbone : Un bilan carbone est un diagnostic des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées directement ou indirectement à un produit, une activité ou une organisation.

BIR : « Baromètre de l'immobilier responsable », de l'Observatoire de l'immobilier durable.

BPE : « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », de l'Observatoire de l'immobilier durable.

Certification environnementale : Une certification environnementale est une qualité, normée ou non, attribuée à des produits, services, organisations ou bâtiments, qui répondent à un cahier des charges de critères environnementaux et/ou sociaux et à un système de management maîtrisé. Dans le secteur immobilier, il existe plusieurs certifications et labels environnementaux pour les bâtiments existants, neufs ou rénovés, tels que : HQE, BREEAM, LEED, etc.

Décret tertiaire : Le Dispositif éco-énergie tertiaire, communément appelé "Décret tertiaire", est le Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire. En France, il impose à tous les bâtiments, parties de bâtiment ou ensembles de bâtiments de plus de 1000 m² de réduire ses consommations d'énergie de 40% en 2030, 50% en 2040 et de 60% en 2050 par rapport à une année de référence ou de répondre à une valeur seuil équivalente à la consommation de bâtiments récents.

ESG : Environnement, social et gouvernance.

GES : Gaz à effet de serre.

ISR : Investissement socialement responsable.

Label ISR : Le Label ISR (Investissement Socialement Responsable) délivré par l'État français après un audit rigoureux et pour une durée de 3 ans renouvelable, certifie les fonds intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur stratégie de gestion. Depuis 2020, le référentiel du label est adapté aux fonds immobiliers (SCPI et OPCI).

Note initiale : Note attribuée à l'actif au début du cycle ISR, si l'actif est acquis depuis plus de 3 ans, ou lors de son acquisition.

Note actuelle : Note atteinte lors de l'évaluation au 31 décembre de l'année concernée.

Note cible : Note à atteindre grâce au plan d'action ESG de l'actif.

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

OID : Observatoire de l'immobilier durable, association du secteur de l'immobilier.

Rapport 29 LEC : D'après l'Autorité des marchés financiers (AMF), le décret n° 2021-663 du 27 mai 2021, pris en application de l'article 29 de la loi dite « Énergie Climat », s'inscrit dans la continuité du cadre réglementaire français (Article 173-VI de la loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte).

SCPI : Société civile de placement immobilier.

SFDR : Le Règlement SFDR, ou Sustainable Finance Disclosure Regulation, ou Règlement Disclosure, établit une classification des fonds d'investissements selon leur prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

SCPI NCap Continent

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

Siège social : 18-20 place de la Madeleine – 75008 Paris.

RCS de Paris n° 921 431 854. Visa SCPI n° 23-01 en date du 10 janvier 2023.

Les statuts, la note d'information, sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet www.normacapital.fr. La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n°9 en date du 20 janvier 2023.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code monétaire et financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI. La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



Norma Capital, Société de gestion de portefeuille

18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris

RCS de Paris n°814 238 879

Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille

N° GP-16000017 du 09/06/2016

Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière »

n° CPI 7501 2019 041 807

isr@normacapital.fr

www.normacapital.fr