

RAPPORT ISR 2025

Société Civile de Placement Immobilier
à Capital Variable (SCPI)



 Norma
Capital
Bien placé pour investir

Source : photo libre de droit.

Rapport établi pour l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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 »)

SOMMAIRE

01. Édito	4	07. Bilan des engagements vis-à-vis des parties prenantes	30
02. NCap Continent en bref	5	Épargnants et distributeurs	30
Patrimoine de NCap Continent	5	Locataires et syndicats de copropriété	31
Évaluation ESG du patrimoine de NCap Continent	6	Prestataires de services et de travaux	31
Récompenses & distinctions	7	Collaborateurs et consultants externes	32
03. Actualités Finance Responsable et Immobilier durable	8	Associations de secteur et AMF	33
Actualités Finance responsable	8	08. Quelques exemples d'actions	34
Point réglementaire Immobilier durable	9	Biodiversité et résilience	34
Engagements ISR	9	From bonjour to hello y hola : le guide des bonnes pratiques devient international !	34
04. Épargne dynamique et européenne	11	09. Focus patrimoine	35
Suivi de la stratégie ISR	11	Les 5 actifs les plus performants en note ESG	35
Perspectives 2026	12	Les 5 actifs les moins performants en note ESG	36
05. Évaluation ESG	13	Les 5 actifs les plus importants en valeur vénale	36
Indicateurs clés de performance	13	10. Norma Capital, acteur engagé pour améliorer la performance ESG	38
Principales incidences négatives	13	11. Annexes	40
Méthode et analyse des données ESG	14	Détail des indicateurs de performance ESG par actif	40
06. Indicateurs de performance ESG	17	Grille ESG de NCap Continent	42
Synthèse des indicateurs de performance ESG	17	Glossaire	43
Évolution et comparaison au benchmark	22		
Indicateurs environnementaux	24		
Indicateurs sociaux	26		
Indicateurs de gouvernance	28		

01. Édito

Comme chaque année, au même titre que la performance financière, le suivi de la performance environnementale et sociale des trois SCPI gérées est central dans la stratégie de gestion de Norma Capital. Cette stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) reste toujours articulée autour du Label ISR, véritable clé de voûte de notre action au service de votre patrimoine. À ce titre, Norma Capital a renouvelé la labellisation ISR de l'ensemble des SCPI gérées, réaffirmant ainsi la constance de son engagement et la solidité de sa démarche.

Dans un monde en constante évolution, nous veillons à inscrire nos actions d'engagement sur un temps long. L'année 2025 marque les 10 ans d'expérience de Norma Capital et illustre, par des résultats concrets, le dépassement des objectifs ISR fixés depuis la création de NCap Continent fin 2022. En effet, l'évaluation environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) au travers de la note ESG affiche une progression de +27 points en trois ans, au-delà des exigences du Label.

Nous sommes fiers de reconduire une nouvelle fois notre engagement en proposant, pour le nouveau cycle ISR qui démarre courant 2026, une stratégie inchangée dans ses principes, mais renforcée de nouvelles orientations.

Cette année, nous avons déjà renforcé et multiplié les échanges avec toute la chaîne de valeur des actifs immobiliers, ce qui constitue l'un des axes de travail clés du nouveau cycle ISR. Cette prise de position nous pousse à être toujours plus proches des bâtiments, de considérer au mieux les spécificités de chaque actif immobilier et d'impliquer tous les acteurs qui gravitent autour. Cette communication de terrain s'appuie également sur une identité visuelle plus claire et plus lisible par l'écosystème, actualisée en 2025.

Toutefois, la majeure partie de nos actions réside aujourd'hui autour de deux thématiques principales : la biodiversité et l'adaptation au changement climatique. L'équipe ISR participe activement à des groupes de travail sur ces enjeux afin d'être moteur dans les réflexions du secteur et afin de réaliser des actions concrètes et résilientes sur le patrimoine paneuropéen.

2025 a été une année de confirmation et de continuation de nos engagements pour NCap Continent. Un moment pour capitaliser sur notre expérience de 10 ans et pour s'aligner à nos nouveaux objectifs de durabilité.

Bonne lecture,



« Alors que l'avenir des enjeux environnementaux au sein de l'économie et la dynamique de la finance durable deviennent incertains, nous sommes fiers de vous présenter une belle évolution de la performance ESG de votre SCPI. Plus que jamais, nos actions donnent du sens à votre patrimoine en conjuguant performance et responsabilité. »

Chloé Bouverat-Bernier, Responsable ISR

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de durabilité, lié au marché immobilier.

02. NCap Continent en bref

16

Nombre
d'immeubles
(dont VEFA signées)

23

Nombre de
locataires¹

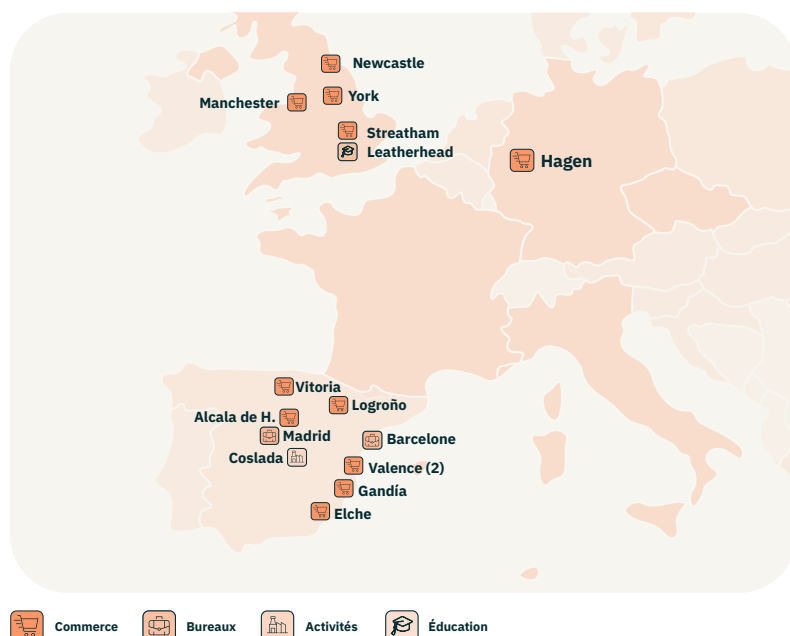
31 221 m²

Surface totale
du patrimoine

Société de gestion de portefeuille : Norma Capital, 18-20 place de la Madeleine 75008 Paris, RCS Paris n°814 238 879, agrément AMF-GP-16000017 en date du 09/06/2016 (la « Société de gestion » ou « Norma Capital »).

Patrimoine de NCap Continent

Répartition géographique du patrimoine



Répartition typologique du patrimoine²

71 % Commerce

13 % Bureaux

10 % Éducation

6 % Activités

Source : données de NCap Continent, traitées et consolidées par Norma Capital.

La catégorie « éducation » est représentée par une crèche située à Leatherhead (UK). Dans le présent rapport, la crèche sera assimilée à un commerce, n'ayant pas de comparable pour cette catégorie de bâtiment dans les benchmarks de référence considérés.

Tableau de répartition par pays

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m ²
Espagne	43 %	44 %
Royaume-Uni	48 %	26 %
Allemagne	9 %	30 %

NCap Continent a **une stratégie d'investissement diversifiée**, c'est-à-dire qu'elle investit dans de l'immobilier d'entreprise diversifié : actifs de bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et d'activités, au sein des métropoles européennes.

Source : données de NCap Continent, traitées et consolidées par Norma Capital.

¹Locataires : nombre de baux en cours au 31 décembre 2025.

²Répartition typologique suivant la segmentation des typologies retenue par l'ASPIM.

Évaluation ESG du patrimoine de NCap Continent



47/100

Note ESG 2025³

Taux de couverture

100 % des actifs ont une évaluation ESG

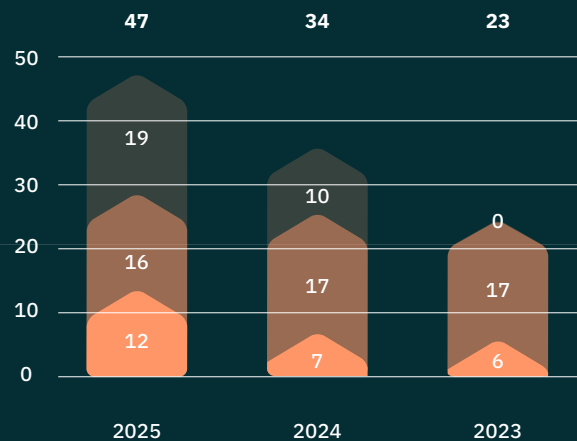
+ 27 points

de progression par rapport au début du cycle ISR, en périmètre courant⁴

Aucun dépassement actif ou passif des limites extra-financières n'est observé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.

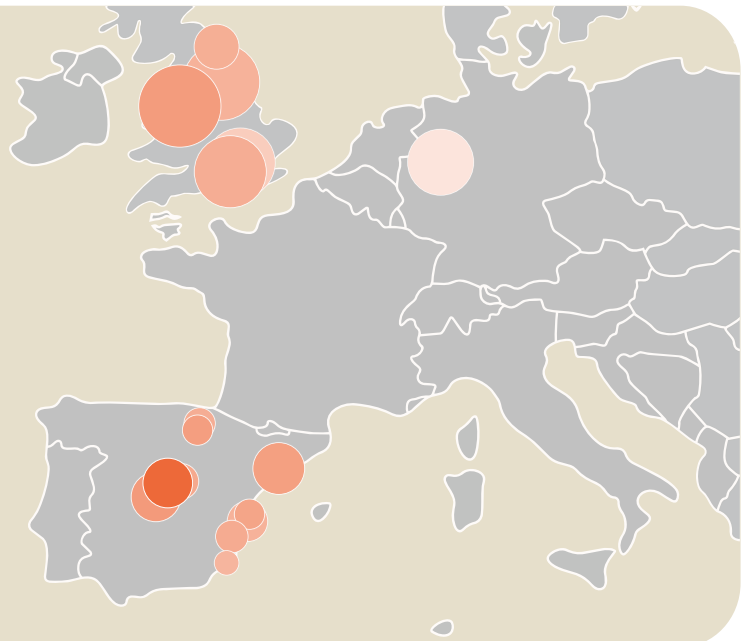
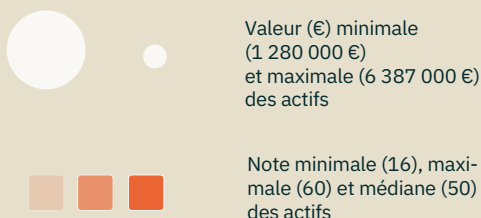
Répartition des notes ESG de NCap Continent

- Environnement
- Social
- Gouvernance



Source : données de NCap Continent, traitées et consolidées par Norma Capital.

Répartition géographique des notes ESG 2025 pondérées par la valeur vénale des actifs



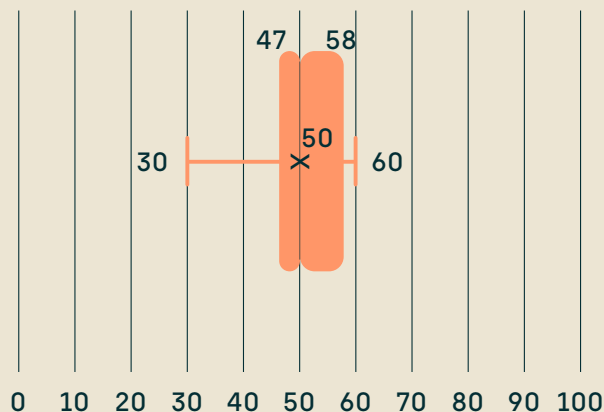
Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par Norma Capital.

³Note ESG globale 2025 des actifs de NCap Continent, établie au prorata de leurs valeurs vénales, avec les données récupérées par Norma Capital jusqu'au 20 février 2026.

⁴Le calcul de la progression en périmètre courant à l'échelle de la Société consiste à prendre en compte la durée de détention des actifs dans la pondération des notes de chaque actif.

Répartition des notes ESG 2025

Cette année, en plus de la note moyenne du portefeuille de la Société, la médiane, le 1^{er} quartile et le 3^e quartile ainsi que la note minimale et la note maximale sont présentés⁵ :



Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traités et consolidés par Norma Capital.

La note cible du portefeuille de la Société pour le premier cycle de labellisation ISR est 60/100.

Par rapport à cette valeur cible, le portefeuille est divisé en deux poches :

- la poche Best-in-class (BIC), la poche des actifs qui sont déjà performants ;
- la poche Best-in-progress (BIP), la poche des actifs qui s'inscrivent dans une trajectoire d'amélioration.

Depuis 2023, NCap Continent adopte une stratégie Best-in-progress pour l'ensemble des actifs.

En 2025, à la fin du premier cycle de labellisation ISR, la Société présente une poche Best-in-progress de 94 % et une poche Best-in-class de 6 %. Avec ces résultats, elle confirme son positionnement de catalyseur de performance ESG.

Répartition des notes ESG 2025 par rapport à la note cible du fonds

BIP

94%

BIC 6%

Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par Norma Capital.

Récompenses & distinctions



Fonds Immobilier SCPI Norma Capital

Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.

⁵ La note moyenne du portefeuille de la Société est pondérée par la valeur vénale alors que les autres notes statistiques ne le sont pas.

03. Actualités Finance responsable et Immobilier durable

10 ans après les Accords de Paris, où en est la société pour répondre aux défis du changement climatique ? Au lendemain de la COP 30 qui, en 2025, s'est déroulée à Belém au Brésil, lieu fortement touché par les aléas climatiques, le résultat majeur de la conférence porte à 49 les objectifs d'adaptation au changement climatique et un plan de deux ans. Précurseur de ces enjeux, la France a renouvelé en mars 2025 pour la troisième fois le Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC), mis en place depuis 2011.

En 2025, la durabilité continue de s'imposer comme un enjeu majeur pour les nations et pour les acteurs économiques, publics comme privés. Longtemps portée par les grandes entreprises cotées, elle se diffuse désormais à toutes les échelles et se structure progressivement. Alors que la durabilité est de plus en plus perçue comme un levier de performance économique, mais difficile à mesurer, la finance responsable doit harmoniser ses pratiques et ses indicateurs environnementaux et sociaux.

Dans ce contexte exigeant pour les acteurs de la finance, les fonds immobiliers, comme les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), sont confrontés à des défis propres au secteur de la pierre, du bâtiment, soumis à des réglementations environnementales elles aussi toujours plus strictes et vertueuses.

Actualités Finance responsable

En 2024, il était attendu de grandes avancées avec la directive Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), qui avait pour objectif d'intégrer une partie des entreprises non cotées aux obligations de durabilité. Cependant le « paquet Omnibus », incluant la CSRD, publié en février 2025, révisé ces ambitions en reportant les obligations à 2028, sur l'exercice 2027.

Il est cependant indispensable de se mobiliser dès à présent pour anticiper ces obligations et mener les réflexions autour de l'analyse de double matérialité. Cette dernière notion repose sur le principe d'impact double : des activités économiques sur l'environnement (matérialité d'impact) et de l'environnement sur les activités économiques (matérialité financière).

À ce titre, courant 2025, Norma Capital a démarré l'analyse de double matérialité au niveau de la Société de gestion et de la Société, en participant à la Chaire d'étude menée par la Grande école d'ingénieur de la construction (ESTP) et la société Socotec. Les prochaines étapes seront d'identifier les axes prioritaires et la feuille de route pour améliorer l'impact sur les deux matérialités.

La finance responsable dans l'Union européenne est également légiférée par le Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) ou Règlement Disclosure. Existant depuis 2019, le Règlement SFDR classe les produits financiers selon leur prise en compte des enjeux de durabilité, en trois catégories :

- Article 6 : placements qui n'ont pas d'objectif d'investissement durable et qui ne déclarent pas de prise en compte des critères ESG ;
- Article 8 : placements qui déclarent prendre en compte des critères sociaux et/ou environnementaux ;
- Article 9 : placements avec un objectif d'investissement durable.

En fin d'année 2025, la Commission européenne propose d'introduire de nouvelles exigences dont une nouvelle classification qui viserait à renforcer la prise en compte des enjeux de durabilité par les acteurs financiers :

- Article 7 : placements avec des objectifs liés à la transition ;
- Article 8 : autres produits financiers intégrant le développement durable dans leur stratégie ;
- Article 9 : placements avec des objectifs liés au développement durable.

À date, et jusqu'à l'entrée en vigueur de la revue du Règlement SFDR, NCap Continent est classée dans la catégorie « **article 8** ». Les caractéristiques environnementales et sociales considérées par la Société font l'objet d'une annexe appelée « **Annexe IV SFDR** », disponible à la fin du rapport annuel de NCap Continent, disponible sur le site internet de Norma Capital.

Enfin, pour renforcer la transparence sur les pratiques extra-financières de la Société de gestion, et en conformité avec le décret n° 2021-663 du 27 mai 2021, pris en application de l'article 29 de la loi dite « Energie Climat », Norma Capital publie chaque année son « **Rapport 29 LEC** », intégrant les données de NCap Continent. Le rapport sera disponible sur le site internet de Norma Capital avant le 30 juin 2026.

Point réglementaire Immobilier durable

Dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe, l'Union européenne s'est engagée à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, tous secteurs confondus. Pour le secteur du bâtiment, la Directive (UE) 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments prévoit que chaque État membre établisse un plan national de rénovation des bâtiments pour garantir la rénovation du parc national de bâtiments résidentiels et non résidentiels, tant publics que privés, en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050.

Parmi les thématiques du développement durable dans l'immobilier, la consommation d'énergie reste un indicateur partagé par tous les pays, notamment par ceux où les actifs de NCap Continent sont implantés. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un outil méthodologique commun, appelé selon les pays : Energy Performance Certificate (EPC), Certificado de Eficiencia Energética (CEE) ou Gebäudeenergiegesetz (GEG). L'impact environnemental est également mesuré dans ce type de diagnostic avec les émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie consommée.

Les réglementations nationales adressent principalement ces diagnostics de performance énergétique pour le secteur résidentiel. Il est néanmoins tout aussi utilisé pour le secteur tertiaire. Il s'agit d'une donnée prioritaire pour Norma Capital pour l'évaluation environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) des actifs.

Dépendant du mix énergétique de chaque territoire, et des sources d'énergie approvisionnant les bâtiments, les valeurs sont tout de même à étalonner d'un site à l'autre pour comparer correctement les actifs de NCap Continent entre eux. Pour cela, le barème issu de la réglementation thermique française considérant des classes d'énergie de A à G est la référence choisie par Norma Capital pour raisonner et évaluer la performance énergétique à l'échelle de la Société.

Pour engager davantage les propriétaires de bâtiment, l'Union européenne a vocation à étendre aux pays membres le décret sur les systèmes de régulation et de gestion technique, aujourd'hui appliqué à la France : le décret Building Automation and Control Systems (BACS).

Engagements ISR

Bien qu'aujourd'hui 55 % des fonds immobiliers grand public sont labellisés ISR⁶, il est important d'observer l'évolution des labellisations et renouvellements par cycles de trois ans, et donc du niveau de maturité et d'expérience des acteurs depuis 2020, année d'adaptation du Label ISR au secteur immobilier. Il est constaté que 28 fonds ont été renouvelés en 2024, parmi les 54 fonds immobiliers grand public labellisés au 31 décembre 2021.

Norma Capital prend des engagements responsables depuis 2018. Depuis, elle n'a cessé de renouveler ses engagements et de renforcer ses objectifs d'investissement socialement responsable. Notamment, depuis 2021, toutes les SCPI gérées par Norma Capital sont labellisées et restent labellisées ISR, pour offrir aux épargnants des produits conscients des enjeux de demain avec un engagement responsable sur le long terme.

Avec le label ISR depuis sa création en 2023, NCap Continent continue à améliorer sa performance extra-financière en souhaitant renouveler sa labellisation début 2026. Le label est un outil méthodologique reconnu pour assurer l'évaluation des indicateurs environnementaux et sociaux des actifs, et la transparence vis-à-vis des épargnants.

Les investissements de NCap Continent répondent aux objectifs généraux suivants :

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

⁶Source : « Pratiques ESG & labélisation ISR des fonds immobiliers », Étude 2025 – ASPIM, OID.

Ces objectifs généraux sont inscrits dans la charte d'investissement ISR. Par ailleurs, la méthode d'analyse, les moyens et les détails de la stratégie sont exposés dans le code de transparence. Ces deux documents structurants de la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) de NCap Continent sont disponibles sur le site internet de Norma Capital.

Pour le renouvellement de la labellisation ISR de NCap Continent, il est prévu de garder les mêmes objectifs inhérents à la Société avec une stratégie d'analyse davantage orientée sur des axes porteurs de la durabilité et des préoccupations du marché immobilier. Ce sont des thématiques qui prennent toute leur place dans les consortiums sectoriels de la finance responsable et de l'immobilier durable, tels que les groupes de travail de l'Association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) ou de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

Les axes prioritaires des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), pendant ce deuxième cycle de labellisation, sont les suivants :

- la biodiversité : préserver et améliorer le potentiel d'accueil de la biodiversité est un enjeu primordial aujourd'hui quand le milieu urbain tend à se déminéraliser pour offrir des îlots de fraîcheur, la nature en ville et des espaces plus intégrés avec les écosystèmes ;
- la résilience et l'adaptation au changement climatique : les aléas climatiques vont être de plus en plus fréquents et intenses. L'analyse du territoire et les solutions résilientes pour adapter les bâtiments et les usages est nécessaire pour assurer la pérennité du patrimoine immobilier sur le long terme ;
- l'engagement des parties prenantes : évaluer et agir seul n'est plus suffisant pour maximiser l'impact. Sensibiliser, faire adhérer toutes les parties prenantes, mais aussi écouter et comprendre les problématiques de chacun face aux enjeux de durabilité est un axe fort de la Société de gestion depuis le début, mais qui doit se renforcer.



Source : photo libre de droit.

04. Épargne dynamique et européenne



NCap Continent : une stratégie d'épargne diversifiée et européenne alliant performance financière et enjeux de durabilité.


NCap Continent investit en Europe dans l'immobilier tertiaire diversifié en bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités et entrepôts logistiques. NCap Continent souhaite ainsi proposer aux épargnants un produit financier qui respecte les principes de l'investissement socialement responsable (ISR) appliqués aux territoires européens et notamment sur les indicateurs spécifiques liés à l'énergie, aux émissions de gaz à effet de serre, à l'eau et à la biodiversité. Dans le cadre de la labellisation ISR Immobilier, la Société a fait le choix d'adopter une stratégie Best-in-progress pour améliorer les performances ESG des immeubles dans le temps. Cette ambition se matérialise via des plans d'action, fixant les objectifs d'amélioration de la performance ESG pour NCap Continent et ses partenaires.

NCap Continent se fixe ainsi trois objectifs généraux :

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

Retrouvez plus d'informations dans la charte d'investissement ISR de NCap Continent, disponible sur le site internet de Norma Capital.

Suivi de la stratégie ISR

 Pour suivre les objectifs de la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) de NCap Continent, les trois piliers environnement, social et gouvernance (ESG) ont été déclinés en plusieurs critères d'analyse composant la grille d'évaluation ESG de la Société et des actifs immobiliers. Chaque critère correspond à un nombre de points permettant d'évaluer chaque actif en obtenant une note ESG sur un barème de 100. La note moyenne annuelle du portefeuille de la Société est calculée en pondérant les notes ESG des actifs par leur valeur vénale. Le barème et les critères ESG sont propres à chaque fonds selon sa stratégie d'investissement et sa stratégie ISR, et ne sont pas comparables d'un fonds à l'autre, ni d'une société de gestion à l'autre.

 Ainsi, la répartition des points accordés à chaque pilier, E, S et G, est définie pour NCap Continent selon les objectifs généraux, mettant plus en avant les thématiques environnementales devant les sociales ou celles de gouvernance.



Au premier cycle ISR, la grille ESG de la SCPI NCap Continent compte 26 critères, avec une répartition des points à attribuer telle que :

40% des points sont dédiés au pilier E, 30 % des points au pilier S et 30 % des points au pilier G.

Environnement 40%

Social 30%

Gouvernance 30%

Source : données de NCap Continent, Norma Capital.

Cette grille ESG est appliquée pour chacun des actifs immobiliers lors de leur acquisition et mise à jour annuellement, tout au long de la période de détention de l'actif. Chaque actif immobilier doit répondre à une **note minimale d'entrée dans le portefeuille de la Société de 15 / 100** avant d'être validé et d'être intégré au portefeuille de la Société.

À la fin du cycle de labellisation ISR, la performance ESG attendue est **la note cible de 60 / 100**. Cette note cible a été définie suivant la performance ESG moyenne des actifs, les valeurs de référence issues des benchmarks de place (tels que le « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments » de l'Observatoire de l'immobilier durable

et le Global Real Estate Sustainability Benchmark) et les volontés d'action de Norma Capital pour NCap Continent. La fin du cycle de labellisation ISR peut aussi être validée si la Société démontre une **progression de la performance ESG de +20 points par rapport au début du cycle**.

Par conséquent, l'équipe ISR vérifie régulièrement que les évaluations ESG, à l'échelle de la Société et des actifs immobiliers, sont alignées avec les plans d'action définis.

Par ailleurs, avec le renouvellement du label ISR de NCap Continent, de nouveaux critères ESG seront introduits pour redéfinir la stratégie ISR. Aussi, la note cible du portefeuille de la Société et la note minimale d'entrée dans le portefeuille seront ré-évaluées suivant ces nouveaux critères tout en considérant les objectifs de la Société et les valeurs de référence du secteur.

Perspectives 2026

Compte tenu de la durée de détention longue des actifs immobiliers en SCPI, les considérations environnementales et sociales sont de plus en plus importantes dans la valorisation des actifs. Pour répondre à ces enjeux de durabilité et de pérennité sur le long terme, les activités d'investissement et de gestion de patrimoine sont, aujourd'hui plus que jamais, à coupler avec des réflexions sur les mutations d'usage et l'adaptation aux aléas climatiques.

Pour ce faire, Norma Capital prévoit des axes de travail prioritaires pour NCap Continent à partir de 2026.

Sans donnée ni mesure, aucune analyse ou action ne peut être réalisée correctement et efficacement. La **collecte des données ESG reste au cœur des priorités**, avec en particulier la maîtrise de la performance énergétique, de la performance carbone, des consommations d'eau potable et de la gestion des déchets. Norma Capital continue de collecter ces données essentielles pour positionner les actifs immobiliers dans une trajectoire responsable, et par la suite pour activer des leviers de performance ESG.

Pour aider à collecter ces données, Norma Capital s'est dotée d'une **politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes renforcée** par rapport aux années précédentes. Elle prévoit de multiplier et de mieux qualifier les communications de sensibilisation auprès des acteurs clés de la stratégie ISR. Ainsi, les locataires et les gestionnaires techniques seront davantage sollicités, mobilisés et mis à contribution pour valoriser le patrimoine et mettre en commun des actions à fort impact environnemental et social. Dans la continuité du guide de bonnes pratiques, des échanges spécifiques autour des thématiques ESG seront organisés avec ces différents types d'acteurs.

Par ailleurs, au-delà des thématiques standardisées énergie-carbone-eau-déchets, Norma Capital oriente ses études et réflexions vers des enjeux qui marquent le secteur immobilier depuis peu : la biodiversité et l'adaptation au changement climatique. En effet, malgré une marge de manœuvre limitée, les actifs immobiliers de NCap Continent peuvent **contribuer favorablement à la biodiversité en milieu urbain**, en améliorant leur **potentiel d'accueil de la biodiversité**. En 2025, des études d'identification du potentiel d'accueil de la biodiversité ont été menées. À partir de 2026, des plans d'action pourront être déployés pour améliorer cet indicateur et mieux intégrer certains actifs de NCap Continent dans les corridors écologiques.

De même concernant l'**adaptation au changement climatique** et dans une logique d'**analyse de double matérialité**, des premières études d'**identification de l'exposition et de la vulnérabilité des actifs immobiliers face aux aléas climatiques** ont été menées en 2025. Cette première analyse permet de prioriser, à partir de 2026, les actifs les plus à risque pour établir des études plus approfondies, puis d'envisager des actions d'amélioration pour limiter l'impact des risques climatiques.

D'autre part, NCap Continent s'inscrit à partir de 2026 dans une nouvelle stratégie d'investissement socialement responsable. En plus de refléter les axes de travail prioritaires évoqués précédemment, les évaluations ESG seront réalisées sur un panel de critères plus large : la grille de notation de la Société passera de 26 à plus de 40 critères. Elle évoluera notamment avec des thématiques plus en cohérence avec le patrimoine en gestion croissant telles que les dispositions qui traitent de la qualité de vie, le confort, l'adaptation au changement climatique.

Les engagements présentés dans le présent rapport sont en lien avec la labellisation ISR et sont détaillés à but informatif, et non contractuel et non garanti.

05. Évaluation ESG

Indicateurs clés de performance

En complément de la notation ESG, qui offre une appréciation globale du positionnement de la Société, les indicateurs clés de performance permettent de mesurer de manière objective et chiffrée la performance extra-financière de la Société. Ils traduisent les engagements ESG en données concrètes, suivies dans le temps et comparables d'un exercice à l'autre. Ils permettent également d'évaluer l'impact réel des actions mises en œuvre et d'identifier les axes de progrès.

Par ailleurs, le Label ISR Immobilier demande aux fonds qui s'inscrivent dans cette démarche volontaire de retenir certains indicateurs, obligatoires et optionnels, à suivre et reporter annuellement.

NCap Continent retient donc huit indicateurs ESG pour son reporting annuel, dont quatre sont imposés par la démarche du Label ISR, à savoir :

Pilier	Environnemental	Social	Gouvernance
Obligatoire	<p>2 indicateurs pour les thématiques « Énergie » et « Emissions GES » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Performance énergétique réelle (Énergie) • Performance carbone des actifs (Emissions GES) 	<p>1 indicateur pour les thématiques « Mobilité » ou « Santé / confort des occupants » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accessibilité aux transports en commun à moins de 500 m (Mobilité) 	<p>1 indicateur pour la thématique « Gestion de la chaîne d'approvisionnement » :</p> <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 : données de NCap Continent, Norma Capital.

Principales incidences négatives

Le Règlement (EU) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ou Sustainable Finance Disclosure Regulation « SFDR » ou « Disclosure ») définit les **Principales incidences négatives (ou Principal adverse impact « 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 plusieurs effets négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Pour cela, la Société de gestion met en place un suivi des indicateurs correspondant aux PAI identifiés, dans la perspective de mettre en œuvre des dispositifs efficaces permettant de limiter voire réduire ceux-ci sur le portefeuille de la Société.

Les données sont présentées avec un historique de deux ans, avec les résultats de 2024 et 2025, les PAI actuels ayant été sélectionnés par Norma Capital courant 2025.

	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 tCO₂eq/M€ investis Tx de couv : 9 %	NC 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 : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

Méthode et analyse des données ESG

Ce rapport ISR présente les résultats extra-financiers du portefeuille de la Société composé de 16 actifs immobiliers, dont 4 actifs acquis en 2025. La part des VEFA et terrains nus représente 0 % de la valeur vénale totale, soit une part bien inférieure au seuil de tolérance de 10 %.

La poche d'actifs correspondants aux VEFA est exclue de l'évaluation de la note ESG et des indicateurs de performance ESG tant que la livraison des bâtiments n'a pas eu lieu.

Ressources et moyens

Les données présentées dans ce rapport ISR de NCap Continent proviennent des deux sources principales suivantes : les données ESG traitées par Norma Capital, et les informations demandées aux locataires de la Société et de ses filiales sous-jacentes.

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 présent 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. À ce jour, les valeurs estimées telles

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

que celles des diagnostics de performance énergétique ou autres estimations ne sont pas comptabilisées dans l'indicateur de performance énergétique.

Comparabilité

Afin d'évaluer les performances énergétique et carbone des actifs sur la base de critères pertinents et objectifs, Norma Capital confronte les résultats comparables de NCap Continent avec des valeurs de référence récentes. Ces dernières sont issues des résultats du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) sur le segment Europe, qui publie régulièrement des moyennes par continent de performance énergétique et carbone, et des résultats du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », publiés tous les ans par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

Afin de vous communiquer une information précise et transparente, la comparaison est effectuée pour chacune des typologies d'actifs que comprend le portefeuille de NCap Continent. Ces typologies sont définies suivant la segmentation des typologies retenue par l'ASPIM et suivant les sous-typologies prises en compte dans les études de l'OID, références du secteur, et définies dans leur « Guide méthodologique (v2025.4) ».

Table de correspondance des typologies de bâtiments


Catégories ASPIM	Catégories BPE OID 2025	Catégories utilisées par Norma Capital
Bureaux	Bureaux	Bureaux
Commerce	Centre commercial	Commerce
	Commerce non-alimentaire	
	Commerce alimentaire	
Logistique et locaux d'activités	Activités et logistique	Activités
Santé et éducation	Hôpitaux et cliniques	Santé
	EHPAD et EMS	
	Non traité	Éducation (crèche, écoles, enseignement supérieur, etc. représentant la majorité de l'occupation de l'actif)
Hôtels, tourisme, loisirs	Hôtellerie	Non concerné
Résidentiel	Résidentiel	Non concerné
Alternatifs	Non traité	Non concerné

Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital.

La catégorie « éducation » est représentée par une crèche située à Leatherhead (UK). Dans le présent rapport, elle est assimilée à un commerce, n'ayant pas de comparable pour cette catégorie de bâtiment dans les benchmarks de référence considérés.

Période d'évaluation

Pour information : la performance ESG s'évalue grâce à une notation basée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, qui est adaptée à chaque fonds, selon sa stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) avec une méthodologie et un barème qui lui sont propres, et pour un cycle de trois ans, en cohérence avec les cycles de labellisation ISR. Cela implique qu'il n'est pas pertinent de comparer les produits financiers suivant leur note ESG, il est plus intéressant d'observer l'évolution de la note ESG de la Société durant un même cycle de labellisation.

 L'analyse et le suivi de la performance ESG de la Société étant pertinents sur un même cycle ISR, le présent rapport extra-financier expose les résultats de la stratégie ISR sur le premier cycle de labellisation ISR de NCap Continent. Ce premier cycle ISR a démarré début 2023, à la création de la Société, et il se clôture en 2026, sur les données ESG de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Le présent rapport extra-financier expose les résultats « 2025 » relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2025, conjointement à ceux des exercices 2024 et 2023.

Information aux investisseurs

Les indicateurs transmis dans le présent rapport ISR sont basés sur les données de l'exercice clos au 31 décembre 2025 récupérées par Norma Capital auprès des parties prenantes de NCap Continent jusqu'au 20 février 2026. Des différences de valeur peuvent être observées avec les indicateurs publiés dans le rapport annuel 2025 et dans le bulletin trimestriel T4 2025 de la Société, qui sont basés sur les données récupérées jusqu'au 30 janvier 2026. Norma Capital s'efforce d'anticiper au plus tôt la compilation des données auprès des parties prenantes, pour vous apporter des données fiables et les plus exhaustives possibles.



Source : photo libre de droit.

06. Indicateurs de performance ESG

Depuis 2023, dès les premières acquisitions de la Société, l'ensemble des actifs composant le portefeuille de la Société fait l'objet d'un suivi des performances extra-financières. Ce suivi permet également de mieux appréhender la bonne mise en œuvre de la stratégie ou de définir les axes d'amélioration prioritaires pour l'année à venir.

Les indicateurs sont présentés pour l'exercice 2025 et avec leur historique sur 2024 et 2023. L'évolution des indicateurs ESG est ensuite analysée et les valeurs sont comparées à des références du secteur. Enfin, les indicateurs sont détaillés un à un pour vous donner plus de perspectives sur ces enjeux de durabilité.

Synthèse des indicateurs de performance ESG

Reporting du portefeuille 2025

Pilier	Indicateur	2025	2024	2023
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	87 [GRESB estimé ⁷ : 151] Tx de couv*: 9 %	NC Tx de couv : 0 %	47 Tx de couv : 10 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO ₂ /m².an)	29 [GRESB estimé : 25] Tx de couv : 9 %	NC Tx de couv : 0 %	3 Tx de couv : 10 %
	Consommation eau (m³/m².an)	0,20 [OID estimé: 0,57] Tx de couv : 14 %	NC Tx de couv : 0 %	3,78 Tx de couv : 29 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100 % Tx de couv : 100 %	82 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR au moins partiellement (%)	100 % Tx de couv : 100 %	90 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %

*Tx de couv : Taux de couverture.

⁷Concernant les indicateurs « performance énergétique réelle » et « performance carbone des actifs » : les valeurs de référence pour l'ensemble de la Société sont estimées suivant les résultats du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Europe 2025. Concernant l'indicateur « consommation eau » : les valeurs de référence sont estimées suivant les résultats du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID). Ces trois indicateurs métriques sont calculés proportionnellement à la part de chaque typologie de bâtiment du portefeuille de la Société. L'actif classifié en crèche et de typologie « éducation » selon la segmentation ASPIM est catégorisé dans la typologie dans le présent rapport « commerce ».

NC : Non connu

Pilier	Indicateur	2025	2024	2023
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	91 % ⁸ Tx de couv* : 100 %	50 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques (%)	91 % Tx de couv : 100 %	69 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %
Note ESG		47 Tx de couv : 100 %	34 Tx de couv : 100 %	23 Tx de couv : 100 %

Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

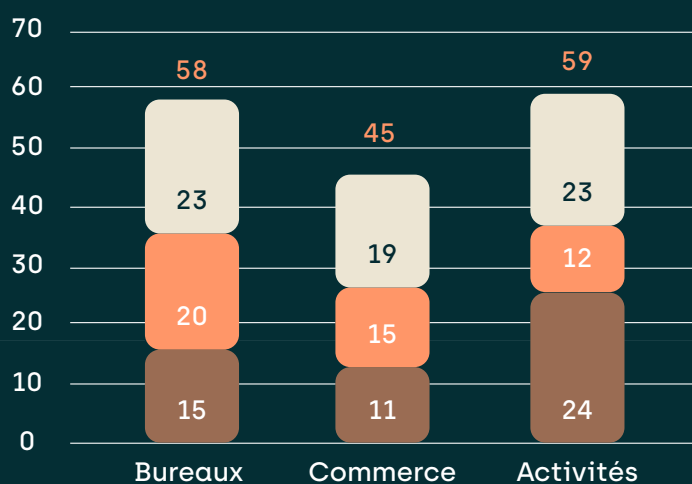
Pour anticiper la collecte de données et fiabiliser les indicateurs de performance ESG, Norma Capital s'efforce d'être proactive dans les échanges avec toutes ses parties prenantes. Notamment, les communications sur les enjeux ESG auprès des mandataires techniques seront plus régulières à partir de 2026.

Les typologies de bâtiments qui composent le portefeuille immobilier de NCap Continent, suivant la segmentation du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), sont les suivantes :

- les bureaux, parmi lesquels les locaux d'éducation (crèches, écoles, enseignement supérieur, etc.) y sont apparentés, n'ayant pas de résultats dédiés dans l'étude de secteur ;
- les locaux commerciaux (pieds d'immeubles, retail park, ou autres commerces non-alimentaires), dont la crèche (typologie « santé et éducation ») n'ayant pas de résultats dédiés dans l'étude de secteur ;
- les locaux d'activités et entrepôts logistiques.

Note ESG 2025 de NCap Continent par typologie de bâtiment

- Environnement
- Social
- Gouvernance



Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

*Tx de couv : Taux de couverture.

⁸91% des investissements sont dotés d'un mandat avec un prestataire de services de rang 1.

Reporting bureaux 2025

Pilier	Indicateur	2025	2024	2023
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	60 [GRESB : 147] Tx de couv* : 100 %	NC Tx de couv : 0 %	47 Tx de couv : 100 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO ₂ /m².an)	20 [GRESB : 20] Tx de couv : 100 %	NC Tx de couv : 0 %	3 Tx de couv : 100 %
	Consommation eau (m³/m².an)	0,31 [OID : 0,39] Tx de couv : 45 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR au moins partiellement (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	100 %⁹ Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques (%)	100 % Tx de couv : 100 %	53 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %
Note ESG		58 Tx de couv : 100 %	34 Tx de couv : 100 %	29 Tx de couv : 100 %

Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

*Tx de couv : Taux de couverture.

NC : Non connu

⁹100% des investissements sont dotés d'un mandat avec un prestataire de services de rang 1.

Reporting commerce 2025

Pilier	Indicateur	2025	2024	2023
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	127 [GRESB : 158] Tx de couv* : 4 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO ₂ /m².an)	42 [GRESB : 27] Tx de couv : 4 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
	Consommation eau (m³/m².an)	0,48 [OID : 0,63] Tx de couv : 4 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR au moins partiellement (%)	100 % Tx de couv : 100 %	80 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	89 %¹⁴ Tx de couv : 100 %	20 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques (%)	89 % Tx de couv : 100 %	59 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %
Note ESG		45 Tx de couv : 100 %	33 Tx de couv : 100 %	23 Tx de couv : 100 %

Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

*Tx de couv : Taux de couverture.

NC : Non connu.

¹⁰89% des investissements sont dotés d'un mandat avec un prestataire de services de rang 1.

Reporting activités 2025

Pilier	Indicateur	2025	2024	2023
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m ² .an)	NC [GRESB : 75] Tx de couv* : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO ₂ /m ² .an)	NC [GRESB : 17] Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
	Consommation eau (m ³ /m ² .an)	NC [OID : 0,13] Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	3,78 Tx de couv : 100%
	Coefficient de biotope surfacique (%)	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %	NC Tx de couv : 0 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR au moins partiellement (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	100 %¹⁶ Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques (%)	100 % Tx de couv : 100 %	100 % Tx de couv : 100 %	0 % Tx de couv : 100 %
Note ESG		59 Tx de couv : 100 %	29 Tx de couv : 100 %	15 Tx de couv : 100 %

Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

*Tx de couv : Taux de couverture.

NC : Non connu.

¹¹100% des investissements sont dotés d'un mandat avec un prestataire de services de rang 1.

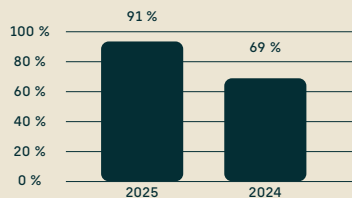
Évolution et comparaison au benchmark

Selon la charte d'investissement ISR de NCap Continent, trois indicateurs doivent être améliorés parmi les cinq suivants : énergie, émissions de gaz à effet de serre, gestion de l'eau, gestion des déchets, biodiversité et espaces verts.

Les résultats de 2025 montrent que les indicateurs suivants ont été améliorés :

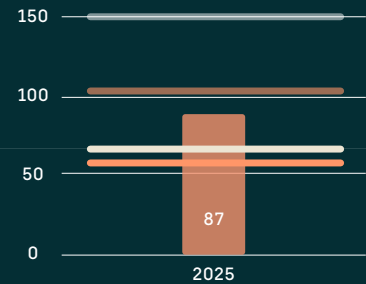
- performance énergétique réelle, avec un meilleur taux de couverture ;
- performance carbone, avec un meilleur taux de couverture ;
- part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques, participant à l'amélioration des indicateurs environnementaux.

Part des actifs dont les locataires sont sensibilisés aux écogestes via Guide de bonnes pratiques (%)

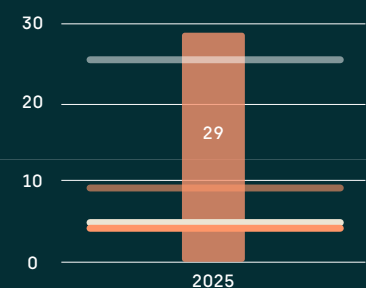


Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital. Données issues du GRESB 2025 Europe et du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable.

Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)



Performance carbone des actifs (kgéqCO₂/m².an)



En effet, la performance énergétique et la performance carbone (représentée par les émissions de gaz à effet de serre) des actifs se sont améliorées grâce à de meilleurs taux de couverture, même s'ils doivent encore progresser. Par ailleurs, la part des actifs dont les locataires ont été sensibilisés aux écogestes via la réception du guide de bonnes pratiques s'est améliorée entre 2024 et 2025, en passant de 69 % à 91 %.

Les taux de couverture restent encore à être améliorés pour assurer la complétude des données et donc pour présenter une analyse à l'échelle de la Société plus fiable. NCap Continent s'efforce de faire progresser les performances ESG des actifs immobiliers dans le temps.

Afin de positionner la Société par rapport à son secteur de marché, les résultats ESG de NCap Continent de l'exercice 2025 sont comparés aux dernières valeurs de référence, communément utilisées par la place.

Les valeurs de référence utilisées sont issues du GRESB 2025 Europe et du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments » (BPE), édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), benchmarks détaillés pour chaque typologie d'usage du portefeuille de la Société¹². Les valeurs de référence sont exprimées dans les mêmes unités que les indicateurs de performance ESG. Les résultats de NCap Continent par typologie sont présentés ci-dessous jouxtant les valeurs moyennes, Top 15 % et Top 30 % le cas échéant, issues du BPE OID 2025. Selon cette étude, « le Top 15 % (Top 30 %) d'une typologie ou sous-typologie de bâtiment donnée correspond au seuil de consommation ou d'émissions en-deçà duquel 15 % (30 %) des bâtiments de l'échantillon considéré se situent. Par exemple, 15 % des bâtiments de bureaux ont une consommation en énergie finale inférieure ou égale à 69 kWh/m²/an ».

¹²Bureaux : toutes sous-typologies de bureaux confondues OID « Bureaux » et GRESB « Office ». Commerce et crèche : utilisant la typologie OID « commerce non-alimentaire » pour les indicateurs énergie et carbone, et GRESB « Retail », et utilisant la typologie OID « centre commercial » pour l'indicateur eau. Activités : utilisant la typologie OID « Logistique » et GRESB « Industrial », toutes sous-typologies confondues.

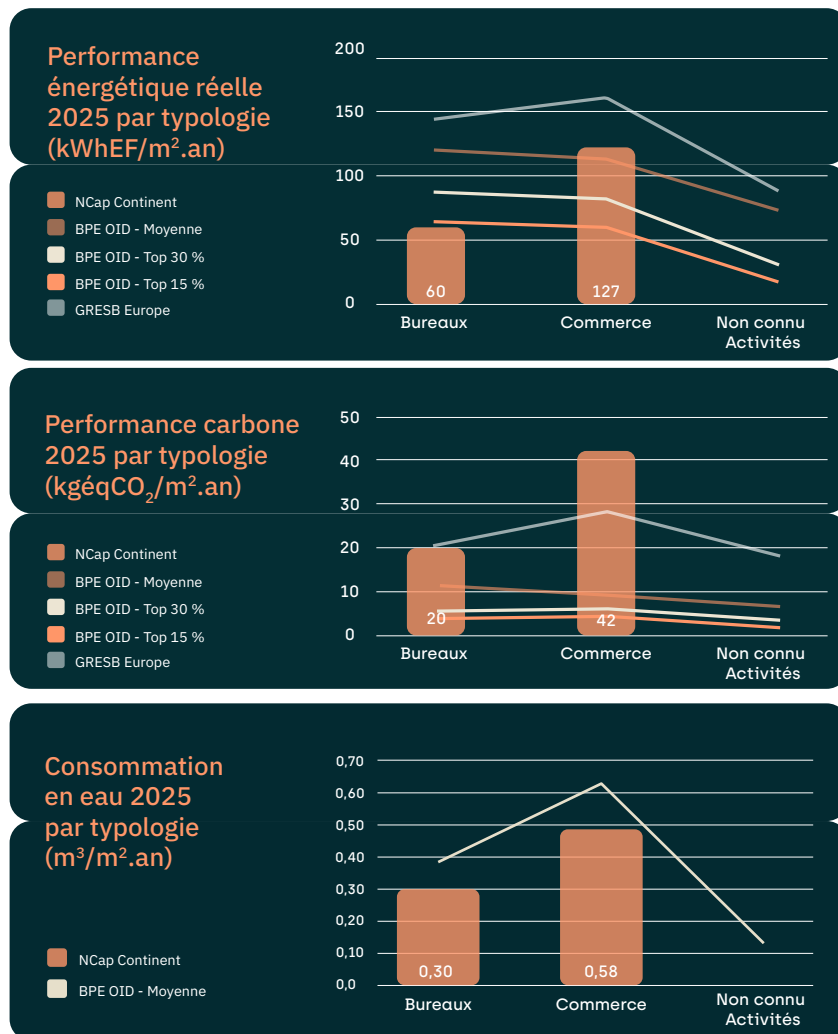
Typologie d'usage	Performance énergétique (kWhEF/m².an)	GRESB 2025 EUROPE	Energie BPE OID 2025 – moyenne/ Top 30 % / Top 15 %	Performance carbone (kgéqCO ₂ /m².an)	GRESB 2025 EUROPE	Carbone BPE OID 2025 – moyenne/Top 30 % / Top 15 %	Consommation d'eau (m ³ /m².an)	EEau BPE OID 2025 – moyenne
Bureaux	60	147	126 / 89 / 69	20	20	10,7 / 5,9 / 4,5	0,31	0,39
Commerce	127	158	Alim. 302 / 225 / 164 Non alim. 110 / 69 / 58	42	27	Alim. 25,0 / 15,7 / 11,1 Non alim. 8,2 / 4,5 / 3,7	0,48	0,63
Activités	NC ¹³	75	65 / 25 / 15	NC	17	5,7 / 2,0 / 1,3	NC	0,13
Total calculé au prorata de la valeur vénale des actifs	87	150	111 / 71 / 58	29	24	9 / 5 / 4	0,20	0,54

Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital. Données issues du GRESB 2025 Europe et du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable.

En comparant les résultats ESG de NCap Continent et ceux de l'étude de référence GRESB représentative du scope européen, et du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), il est constaté une surperformance sur les deux indicateurs suivants par rapport aux valeurs moyennes du benchmark :

- performance énergétique réelle ;
- consommation d'eau

Ces surperformances peuvent être expliquées d'une part, par des actifs plutôt récents et bien entretenus. Par ailleurs, les actions de sensibilisation auprès des locataires et la prise de conscience collective pour améliorer son empreinte écologique sont des facteurs directs ou indirects sur l'amélioration des performances.



Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital. Données issues du GRESB 2025 Europe et du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable.

¹³NC : non connu

Performance énergétique

En 2025, prenant en compte les typologies d'actifs constituant le portefeuille de la Société, la consommation énergétique moyenne globale est en-dessous du benchmark estimé suivant les résultats issus du GRESB 2025 Europe, et même des moyennes du « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable. **La performance énergétique moyenne du portefeuille évaluée à 87 kWhEF/m².an en 2025 présente un taux de couverture surfacique de 9 %.**

Bien que la surperformance soit notable par rapport aux benchmarks OID et GRESB, elle doit tendre à représenter de manière plus exhaustive la performance énergétique de la Société. Pour cela, des actions régulières continuent d'être réalisées auprès des gestionnaires techniques et des locataires pour maîtriser les consommations d'énergie réelles sur une base mensuelle. La connaissance des équipements techniques fait partie des éléments clés demandés à nos partenaires sur le terrain pour assurer une gestion et une maintenance raisonnées des bâtiments.

Actions d'engagement :

Afin de mobiliser davantage les locataires, des actions plus individualisées et personnalisées ainsi que des actions de pédagogie pour les sensibiliser aux enjeux collectifs seront menées courant 2026.

Idéalement, le partage de données via mandat, bien utilisé en France, serait un principe à répliquer dans les autres pays d'implantation de la Société. Néanmoins, la complexité des moyens et reportings des fournisseurs de données associée aux biais administratifs de chaque pays reste vecteur de contraintes à ce jour. Norma Capital continue de recenser les solutions permettant d'activer tous les leviers pour faire accroître le taux de couverture des données énergétiques.

Par ailleurs, des audits énergétiques seront réalisés pour les immeubles prioritaires. Ceux-ci permettront d'établir un plan d'amélioration visant à générer des économies d'énergie.

Emissions de gaz à effet serre ou performance carbone

La performance carbone est évaluée ici grâce aux émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie réelles. Cette valeur prend en compte le scope 1 et le scope 2 (consommations disponibles d'électricité et de gaz des parties communes et privatives des immeubles) hors déperdition des fluides frigorigènes des installations de climatisation. **Cette métrique atteint la valeur de 29 kgéqCO₂/m².an en 2025 avec un suivi réalisé sur 9 % de la surface du patrimoine en gestion.**

Directement lié à la consommation d'énergie, cet indicateur peut également être optimisé en approvisionnant les bâtiments avec un mix énergétique faiblement émissif ou neutre en carbone. Les projets d'installation de panneaux photovoltaïques pour l'autoconsommation, et la souscription à des contrats d'« énergie verte » à moindre mesure, permettent d'améliorer la performance carbone des actifs.

Actions d'engagement :

À ce jour, Norma Capital concentre ses efforts dans la consolidation et la réduction des consommations d'énergie. De plus, le choix de sources d'énergie plus vertueuses pourra faire l'objet d'études pour certains actifs sélectionnés. Néanmoins, les performances carbone des actifs restent très dépendantes des mix énergétiques de chaque pays d'implantation. Les coefficients d'équivalent CO₂ par kWh d'électricité utilisés pour les actifs situés en Espagne, au Royaume-Uni et en Allemagne sont respectivement : 0,331 ; 0,136 ; 0,56, alors que pour les actifs français, il est communément utilisé le coefficient 0,064, selon l'Arrêté du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Consommation en eau

En 2025, la consommation moyenne de la Société est de 0,20 m³/m².an pour un suivi réalisé sur 14 % des surfaces du patrimoine. Près de la moitié des actifs de typologie bureaux, l'ensemble des immeubles d'activités et 4 % des commerces ont permis de recenser les consommations d'eau sur l'année 2025.

Cette année encore, Norma Capital a continué de consolider la connaissance du comptage eau et des équipements sanitaires grâce à la mobilisation des gestionnaires techniques et des locataires, en complément des actions de sensibilisation aux éco-gestes et économes en eau.

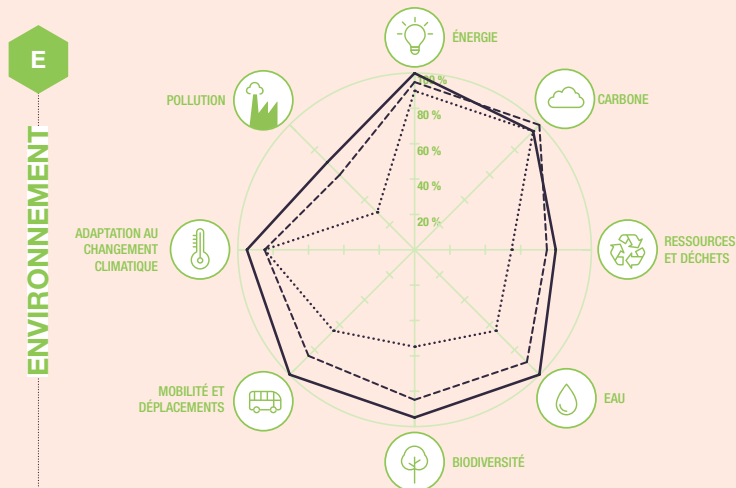
Actions d'engagement :

En 2026, la consolidation des données au travers du partage d'informations avec les locataires et les syndicats de copropriété permettra d'établir une analyse plus complète des consommations d'eau.

Au cas par cas, Norma Capital incitera à remplacer les équipements sanitaires par des dispositifs hydro-économes. Ces dispositifs seront proposés aux prestataires techniques qui sont en charge des installations sanitaires, selon les besoins de renouvellement ou de remplacement.

Par ailleurs, Norma Capital poursuivra comme chaque année la sensibilisation des occupants sur les bonnes pratiques et les éco-gestes.

Biodiversité



Part de SGP ayant au moins un indicateur, un plan d'action ou un objectif pour chaque enjeu ESG

- au moins un indicateur
- au moins un objectif
- - - au moins une action

Source : « Baromètre de l'immobilier responsable des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable.

La prise en compte de la biodiversité devient un enjeu de plus en plus important pour NCap Continent. Bien que l'indicateur de coefficient de biotope surfacique (CBS) n'ait pas encore été calculé sur les immeubles de la Société, des analyses de potentiel d'accueil de la biodiversité ont été menées courant 2025. Ce type d'analyse permet de comprendre l'intérêt écologique du site et d'évaluer la marge de manœuvre pour améliorer la biodiversité en milieu urbain sur ces sites, en fonction de leur localisation et leurs caractéristiques bâtimentaires.

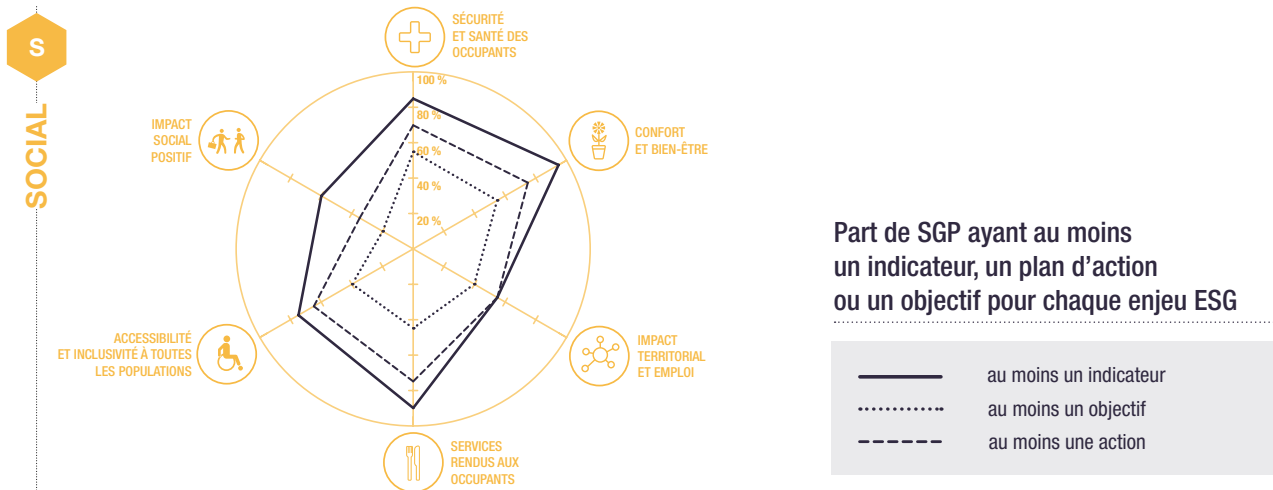
Aujourd'hui, il n'existe pas encore de benchmark de comparaison mais Norma Capital participe aux groupes de travail, notamment de l'OID, pour renforcer les moyens de valoriser et évaluer la biodiversité en milieu urbain. Norma Capital prévoit de continuer à réaliser des études de coefficient de biotope surfacique pour améliorer la maîtrise du potentiel écologique du patrimoine. Des actions de protection et de renforcement de la biodiversité seront alors étudiées suivant le potentiel analysé.

Actions d'engagement :

Pour 2026, Norma Capital a prévu de sélectionner des actifs pour mener des projets d'amélioration de la biodiversité : préservation de la biodiversité existante et amélioration du potentiel d'accueil de la biodiversité sur le site. Ces actions pourront être de l'ordre de la gouvernance : contracter avec un prestataire d'entretien pratiquant une gestion durable des espaces verts, avec tonte et élagage en-dehors des périodes de nidification des oiseaux, zéro produits phytosanitaires, et le remplacement des plantes par des espèces locales et adaptées au terrain. Et elles pourront également, en fonction des actifs, faire l'objet d'installations promouvant la faune locale, habituée à traverser ou se loger sur site, comme : nichoirs, gîtes à insectes, projet paysager, etc.

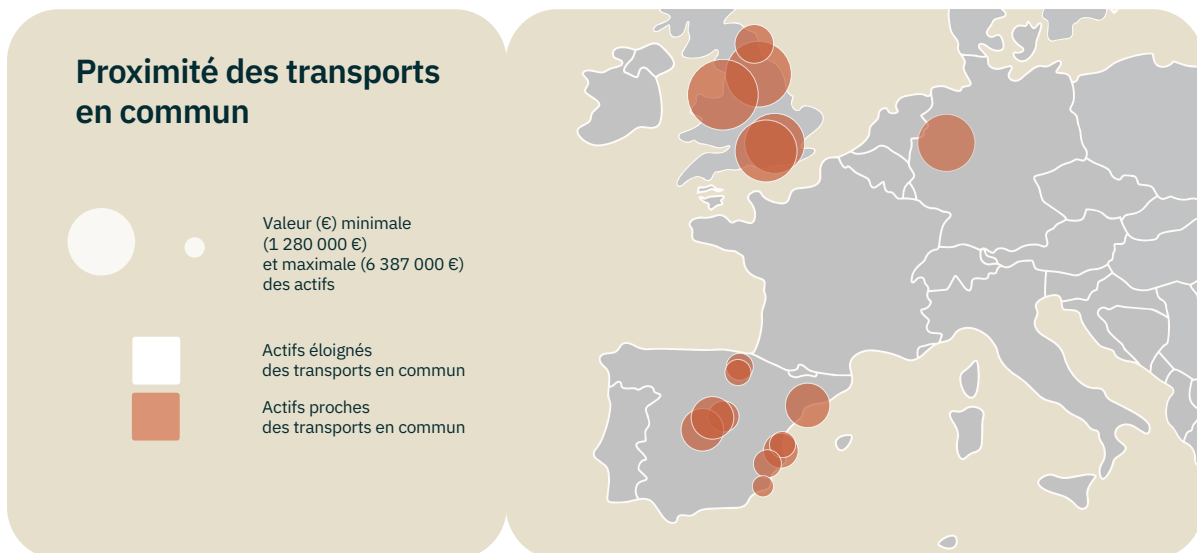
Indicateurs sociaux

Parmi les enjeux sociaux pris en compte par les sociétés de gestion de portefeuille, les services rendus aux occupants, tels que la proximité des transports, ainsi que l'accessibilité et l'inclusivité de toutes les populations restent deux des indicateurs majeurs des stratégies ESG, selon le « Baromètre de l'immobilier responsable ».



Source : « Baromètre de l'immobilier responsable des bâtiments », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable.

L'ensemble des immeubles de la Société est situé dans de grandes agglomérations européennes ou en centre-ville. En 2025, 100 % des immeubles sont situés à moins de 500 mètres d'un moyen de transports en commun (train, métro, tram ou bus). Cet indicateur est un des critères de choix des investissements réalisés par la Société.



Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par Norma Capital.

Les mobilités douces, transports en commun et vélo, sont des pratiques en milieu urbain qui se développent bien. Ces habitudes font partie des bonnes pratiques recensées dans le guide de bonnes pratiques mis à disposition des locataires de la Société, par Norma Capital. Envoyé chaque année à ces parties prenantes importantes, le guide est depuis 2025 traduit dans les langues de chaque pays d'implantation. À présent, ses versions en anglais et en espagnol sont disponibles par simple demande à l'adresse de contact : isr@normacapital.fr. Sa version française reste accessible directement sur la page « Nos engagements » du site internet de Norma Capital.

Actions d'engagement :

Afin d'inciter davantage les occupants des bâtiments à emprunter des mobilités douces, il est possible d'étudier l'installation d'infrastructures pour les cyclistes telles que des locaux vélos, douches, vestiaires avec casiers, ou bien l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques sur les parkings en pleine propriété.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

L'accès pour tous aux immeubles continue d'être un axe de travail important de NCap Continent dans le cadre de sa démarche ESG. En 2025, sur la base des données disponibles, 100 % des bâtiments présentent au moins un dispositif permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, mais aucun ne permet une accessibilité totale pour les personnes à mobilité réduite.

Depuis la création de la Société, Norma Capital s'efforce de porter une importance grandissante à cette question en phase d'acquisition et identifie, au fur et à mesure de la gestion, les actions qui peuvent être entreprises avec les locataires ou les property managers pour améliorer l'accès des bâtiments au plus grand nombre.

Actions d'engagement :

En 2026, Norma Capital recensera auprès des mandataires locaux l'ensemble des dispositifs permettant de favoriser l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les potentielles actions à court terme pourront être menées dès 2026.

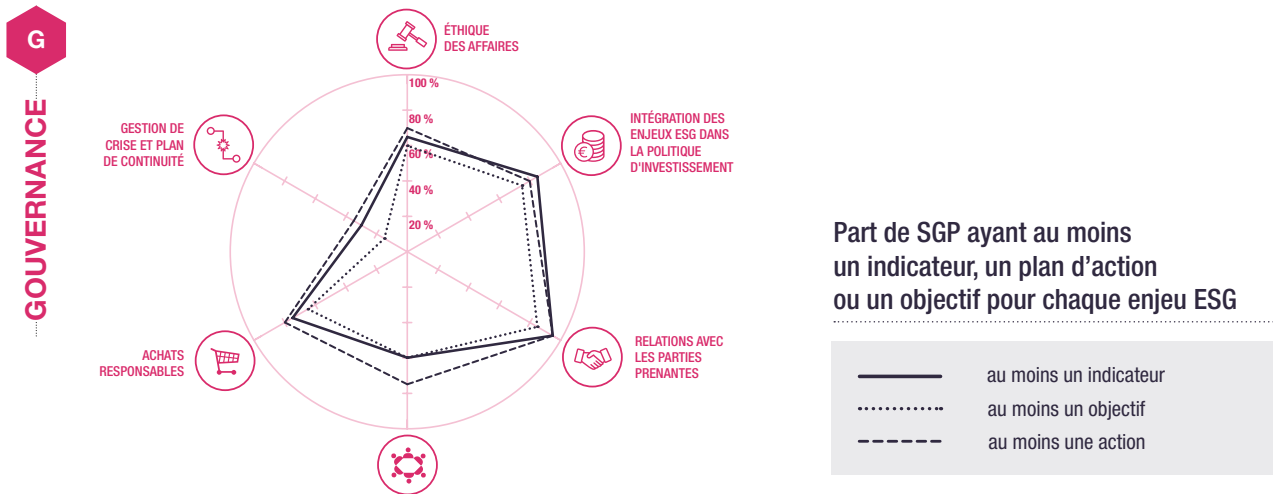
Par ailleurs, l'inclusion et l'accessibilité dans l'immobilier font partie des réflexions en cours dans le cadre du groupe de travail « Immobilier à impact » mené par l'Impact Tank. Ce travail aboutira en 2026 à un référentiel et des indicateurs qui traiteront notamment ce sujet.



Source : Photo libre de droit.

Indicateurs de gouvernance

Les relations avec les parties prenantes, incluant l'engagement des prestataires et aussi l'embarquement des locataires autour des sujets ESG, forment un enjeu majeur des stratégies ISR traitées par les sociétés de gestion de portefeuille. La maturité de cet enjeu se traduit autant par la mise en place d'indicateurs que par le déploiement d'actions et d'objectifs.



Source : « Baromètre de l'immobilier responsable », édition 2025, de l'Observatoire de l'immobilier durable.

Engagement ESG des prestataires de services

Les bonnes pratiques de la labellisation ISR de la Société ont mené Norma Capital à intégrer systématiquement, dès lors et ce pour chaque contrat de sous-traitance et /ou de mandat de gestion, une clause ESG imposant à la fois la prise en compte de la stratégie de la Société mais également visant à soutenir la collecte des données extra-financières.

Ainsi, en 2025, 91 % des actifs immobiliers concernés par un contrat de mandat de gestion (asset management et /ou property management) disposent d'une clause sur les thématiques ESG.

Norma Capital mobilise ses mandataires dans les initiatives de projets et de récupération des données ESG. Des réunions régulières ont lieu entre les services ISR et les mandataires pour échanger sur les méthodes, actions et anticiper les prochaines communications auprès des locataires.

Actions d'engagement :

Afin de cadrer davantage ces échanges, à partir de 2026, des reportings trimestriels seront demandés aux mandataires, incluant les besoins pour le pilotage et l'amélioration de la performance ESG dans son ensemble et ce, actif par actif.

Sensibilisation des locataires aux écogestes

Pour embarquer au mieux les occupants des bâtiments dans la démarche ESG, en décembre 2025, un mail a été envoyé à tous les locataires des immeubles pour leur présenter le guide de bonnes pratiques développé par Norma Capital. Ce guide comporte des écogestes du quotidien, des recommandations d'utilisation du bâtiment, et du contenu pédagogique notamment sur les contrats d'énergie verte. Ce document originellement en français, puis développé en anglais en 2024, a été traduit en 2025 en espagnol pour s'adresser à tous les locataires ressortissants des pays d'implantation de NCap Continent. Les versions du guide en anglais et en espagnol sont disponibles par simple demande à l'adresse de contact : isr@normacapital.fr. Sa version française reste accessible directement sur la page « Nos engagements » du site internet de Norma Capital.

Actions d'engagement :

Norma Capital souhaite continuer à développer cet axe de sensibilisation et de pédagogie auprès des locataires et à répéter ses communications directes, pour les embarquer au cœur des actions d'amélioration et de valorisation du patrimoine.



Source : photo libre de droit.

07. Bilan des engagements vis-à-vis des parties prenantes



Parties prenantes clés

Cette année, Norma Capital a renforcé sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés, en cartographiant les parties prenantes majeures du déploiement et du pilotage de la stratégie ISR pour donner une visibilité davantage écosystémique des actions entreprises sur le volet ESG et Développement durable au sens large.

Cette cartographie des parties prenantes plus étendue que les années précédentes implique donc un panel d'indicateurs plus large qui est suivi au quotidien par les équipes de Norma Capital et reporté dans le présent document.

Grâce à ces indicateurs d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, Norma Capital dresse un bilan positif et optimiste pour 2025 et les années à venir. La prise de conscience et la contribution s'amplifient de la part des acteurs clés qui gravitent autour de la démarche d'investissement socialement responsable de NCap Continent.

Source : Norma Capital.

Épargnants et distributeurs

Nombre d'épargnants : 1 890.

Nombre de distributeurs : 600.

Publication du rapport ISR : Oui, le rapport ISR est publié annuellement sur le site internet de Norma Capital avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice concerné.

Encart ISR dans les bulletins trimestriels : Oui, depuis le premier trimestre 2025, un encart spécifique sur la finance durable, la note ESG de la Société et le mot de la responsable ISR, apparaît dans la rubrique Valeur & Valeurs du bulletin trimestriel de la Société.

Présentation ISR au Conseil de Surveillance : Oui, depuis 2024 les actualités ISR de la Société sont présentées au Conseil de Surveillance au moins une fois par an.

Présentation ISR en Assemblée Générale : Oui, à partir de 2025 les actualités ISR de la Société sont présentées en Assemblée Générale Ordinaire.

Mise à disposition de l'EET : Oui, chaque année Norma Capital met à disposition le fichier European ESG Template « EET » de NCap Continent des distributeurs et épargnants. Ce fichier est un questionnaire standardisé permettant de faciliter les échanges d'informations liées aux thématiques environnementales, sociales et de gouvernance, entre les acteurs des produits financiers.

Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

Seule la démarche de communication aux épargnants via les bulletins trimestriels a été réalisée en 2025. À ce jour, aucun retour n'a été recensé.

Actions d'engagement :

Avec la rubrique dédiée à la Finance durable dans les bulletins trimestriels, Norma Capital souhaite proposer un éclairage avisé sur les actualités de cette matière et introduire les actions réalisées sur le patrimoine en faveur de la performance environnementale, sociale et de gouvernance. Pour 2026, il sera étudié les possibilités de diversifier les canaux de communication aux épargnants et aux partenaires.

Locataires et syndicats de copropriété

Nombre de locataires : 23.

Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques : 95 %. Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques : 95 %. Chaque année, Norma Capital envoie et met à disposition des locataires de NCap Continent un guide des bonnes pratiques.

Part des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction : 95 %. Chaque année, Norma Capital envoie aux locataires de NCap Continent un sondage de satisfaction et de partage des engagements responsables.

Part des baux avec une annexe environnementale : 0 %. Les baux de plus de 2000 m² pourront intégrer une annexe environnementale lors de leur renouvellement.

Part des locataires avec une politique RSE : 71 %. Norma Capital recense les politiques RSE des locataires de NCap Continent.

Nombre de syndicats de copropriété : 0.

Part des syndicats de copropriété avec une politique RSE : Non applicable.

Part des syndicats de copropriété sensibilisés : Non applicable.

Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

Trois démarches principales ont été réalisées vis-à-vis des locataires en 2025 :

- envoi du guide de bonnes pratiques, du guide de gestion durable des espaces verts et de la charte de chantier responsable ;
- envoi du sondage annuel de satisfaction ;
- demande de consommations des locataires par les mandataires et par Norma Capital ;

Ces démarches ont eu des retombées plutôt mitigées. En effet, bien que certains locataires se soient mobilisés pour répondre aux sollicitations, très peu de retours ou en tout cas peu suffisants permettent d'avoir une vision d'ensemble de la part de ce type de partie prenante.

Actions d'engagement :

L'objectif de cette nouvelle année est de soutenir un plan de communication plus récurrent et qualitatif, en proposant le sondage une fois par semestre et en ciblant les locataires qui n'y ont pas encore répondu.

De plus, une communication informative sur la stratégie, les objectifs et les actions ESG sera réalisée au moins deux fois par an à partir de 2026.

Prestataires de services et de travaux

Nombre de prestataires de services : 3. Sont considérés comme prestataires de services : les gestionnaires et mandataires techniques, les property managers et tout autre prestataire de services périodiques en contrat direct avec NCap Continent ou Norma Capital pour la gestion des actifs immobiliers de ladite Société ou ses filiales sous-jacentes.

Part des contrats des prestataires de services avec une clause ESG : 67 %. Les contrats de prestations de services périodiques pour la gestion des actifs immobiliers de NCap Continent intègrent une clause sur les volets environnementaux, sociaux et de gouvernance, alignée avec la nature des prestations.

Part des prestataires de services avec une politique RSE : 67 %. Norma Capital recense les politiques RSE des prestataires de services de NCap Continent.

Nombre de prestataires de travaux : 0. Sont considérés comme prestataires de travaux : les promoteurs, les assistants à maîtrise d'ouvrage ou maîtrise d'ouvrage déléguée, ou les contractants généraux en contrat direct avec NCap Continent ou Norma Capital pour la construction, rénovation ou réhabilitation des actifs immobiliers de ladite Société ou ses filiales sous-jacentes.

Part des contrats des prestataires de travaux avec une clause ESG : Non applicable.

Part des prestataires de travaux avec une politique RSE : Non applicable.

Part des prestataires de travaux avec une charte de chantier responsable signée : Non applicable.

Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, consolidées et traitées par Norma Capital.

Deux démarches principales ont été réalisées vis-à-vis des prestataires de services en 2025 :

- signature des clauses ESG aux mandats de gestion des prestataires de services et property managers ;
- réunions et échanges pour le partage de la stratégie et la collecte d'informations.

Ces démarches ont permis d'établir une base d'échanges fructueux pour partager une meilleure vision commune de la stratégie ISR des actifs pour chaque pays. Néanmoins, les données remontées restent partielles et des points d'étapes plus fréquents semblent nécessaires pour consolider la cartographie des consommations, par exemple.

Actions d'engagement :

Les prestataires de services de rang 1, c'est-à-dire ceux qui sont en lien direct avec NCap Continent ou avec Norma Capital pour les actifs immobiliers de la Société ou ses filiales sous-jacentes, doivent obligatoirement disposer d'une clause ESG ou environnement dans leur contrat. Si ce n'est pas le cas, Norma Capital procédera à une régularisation du contrat.

Collaborateurs et consultants externes

Nombre de collaborateurs de Norma Capital : 30,2 ETP.

Nombre de consultants externes : 1. Le bureau d'études Greenta a réalisé une mission d'accompagnement de janvier à juin 2025 pour la collecte et la consolidation des données ESG de NCap Continent.

Part des collaborateurs sensibilisés aux enjeux de développement durable et / ou ISR / ESG : 100 %. À partir de 2025, Norma Capital organise deux plénières par an pour sensibiliser les collaborateurs aux enjeux du développement durable et à la stratégie ISR. En 2025, l'ensemble des collaborateurs ont participé à la fresque de la biodiversité animée par des écologues de Urbalia et Greenaffair.

Nombre de collaborateurs inscrits à la certification AMF Finance Durable¹⁴ : 6.

Nombre de collaborateurs ayant obtenu la certification AMF Finance Durable : 1.

Nombre de collaborateurs ayant obtenu une formation qualifiante ou non sur l'immobilier durable : 14. En 2025, une formation sur l'audit énergétique des bâtiments a été dispensée aux équipes d'investissements et de gestion du patrimoine de Norma Capital.

Source : données de Norma Capital sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Quatre démarches principales ont été réalisées vis-à-vis des collaborateurs en 2025 :

- formations plénières ISR à tous les collaborateurs ;
- fresque de la biodiversité pour tous les collaborateurs ;
- mise en place d'ateliers métiers réguliers entre les équipes ISR, Investissement et Immobilier ;
- formation audit énergétique dispensée par un bureau d'étude spécialisé.

Le plan de formation et de sensibilisation des collaborateurs de Norma Capital a été conçu pour créer une variété de temps forts, avec une fréquence et une sollicitation qui sont mesurées, et parfois des moments de convivialité, permettant de motiver l'engagement et la montée en compétences de chaque personne. Ces démarches sont très souvent accompagnées de bons retours de la part de tous les collaborateurs.

Actions d'engagement :

Pour 2026, le plan de formation et de sensibilisation continue sur les mêmes principes. Il est prévu notamment des formations en plénière, une sensibilisation pour tous les collaborateurs sur les enjeux du climat, une formation métier sur l'adaptation au changement climatique et des ateliers récurrents comme initiés en 2025.

¹⁴ au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Associations de secteur et AMF

Nombre d'adhésions à des associations ou organisations de secteur : 4. Norma Capital est adhérente de l'ASPIM, l'OID, l'IEIF et en 2025 elle adhère à l'Impact Tank pour un groupe de travail sur l'« Immobilier à impact » qui se finalisera en 2026. Au travers de ces adhésions, Norma Capital fait valoir les intérêts de NCap Continent.

Publication du Rapport 29 LEC : Oui, Norma Capital publie annuellement sur le site du Climate Hub Transparency et rendu disponible auprès de l'Autorité des marchés financiers le rapport répondant à l'article 29 de la Loi Energie-Climat, appelé « Rapport 29 LEC ». Le rapport est disponible avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice concerné.

Contribution aux études sectorielles : Oui, depuis 2021 Norma Capital partage les données ESG et les bonnes pratiques de gestion responsable de NCap Continent contribuant aux études sectorielles, menées par l'Association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) et par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), telles que : le « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments » (OID), le « Baromètre de l'immobilier responsable », les « Pratiques ESG & Labélisation IR des fonds immobiliers ».

Source : données de Norma Capital sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Deux démarches principales ont été réalisées vis-à-vis des associations du secteur en 2025 :

- contribution aux études de l'Observatoire de l'immobilier durable : « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments » et « Baromètre de l'immobilier responsable » ;
- participation au groupe de travail de l'Impact Tank : « Immobilier à impact ».

Ces démarches permettent de contribuer aux réflexions du marché sur l'immobilier durable et la finance responsable, en mettant en avant les actions réalisées sur le patrimoine de la Société.

Actions d'engagement :

En 2026, les groupes de travail continuent avec les associations de secteur. Et cette année encore, les données de NCap Continent seront mises à contribution dans les baromètres de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

08. Quelques exemples d'actions

Biodiversité et résilience

En 2025, Norma Capital a procédé à l'évaluation de la biodiversité et de la résilience du parc en gestion en s'appuyant sur des outils d'analyses adaptés.

Appelés Biodi-Bat et Bat-Adapt, ces outils sont développés par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), avec qui Norma Capital collabore depuis des années.

Biodi-Bat évalue le potentiel d'accueil des bâtiments selon plusieurs critères comme la nature, la taille ou les usages des espaces verts qui les composent. Un potentiel d'accueil à la biodiversité est ensuite calculé avec une proposition de plan d'action, qui est suivi et mis à jour par les équipes de Norma Capital pour chaque immeuble.

Bat-Adapt évalue quant à lui la résilience des bâtiments à partir de plusieurs critères, notamment leur exposition aux aléas climatiques (vagues de chaleur, inondations, sécheresses) ainsi que leur vulnérabilité liée à leurs caractéristiques constructives et à leurs usages.

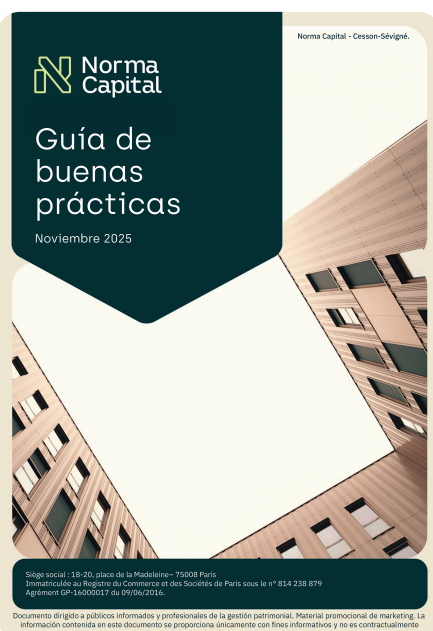
Ces analyses ont été effectuées sur la majorité du patrimoine de NCap Continent grâce aux données collectées et centralisées sur la plateforme R4RE de l'OID, dédiée aux deux outils. Cette plateforme permettra le suivi dans le temps des deux critères biodiversité et résilience, suivant les évolutions du parc et des immeubles.



Source photo : Norma Capital - Barcelona Sardanya.

From bonjour to hello y hola : le guide des bonnes pratiques devient international !

Lancé en 2021, le guide de bonnes pratiques de Norma Capital à destination des locataires des SCPI gérées constitue un outil structurant pour accompagner les occupants dans l'adoption de comportements plus responsables au sein des bâtiments. En 2025, il a été traduit afin de s'adapter aux langues des pays d'implantation et de toucher l'ensemble des locataires de manière plus inclusive et efficace. Cette évolution renforce sa portée et son impact : en supprimant la barrière linguistique, le message devient plus clair, mieux compris et donc plus facilement approprié. Le guide ne se limite pas à informer ; il constitue un véritable levier d'engagement, en facilitant l'adhésion des occupants aux objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance de NCap Continent. En favorisant une compréhension commune des enjeux et des bonnes pratiques, cette démarche contribue à aligner les usages quotidiens avec la stratégie ISR de la Société, à renforcer la coopération entre bailleur et locataires, et à maximiser la performance durable des actifs.



Source : Norma Capital.

09. Focus patrimoine

Norma Capital publie chaque année les notes ESG de l'ensemble des actifs immobiliers de NCap Continent, affirmant ainsi son engagement en faveur d'une information claire, accessible et responsable.

En particulier, trois échantillons sont présentés pour un aperçu synthétique des notes ESG 2025 de la Société : les cinq actifs les plus performants en note ESG, les cinq actifs les moins performants en note ESG et les notes ESG des cinq actifs les plus importants en valeur vénale.

Les notes ESG 2025 et les indicateurs de performance ESG sont détaillés par actif en annexe du présent rapport ISR.

Les 5 actifs les plus performants en note ESG

5 actifs les plus performants en note ESG	Part de la valeur vénale	Note 2025	Note cible
MADRID OQUENDO	6 %	60	57
SALE	12 %	59	70
MADRID COSLADA	6 %	59	52
LOGROÑO	3 %	58	59
BARCELONA SARDENYA	7 %	57	64
TOTAL DE LA POCHE	34 %	59	

Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital.

La moyenne pondérée de la poche des actifs avec la note ESG la plus élevée est supérieure au 3^e quartile des notes ESG de la Société.

Actions d'engagement :

Les cinq actifs ayant la meilleure note ESG en 2025 n'ont pas encore atteint leur propre note cible. Pour l'atteindre, les actions suivantes sont envisagées :

MADRID OQUENDO	Note cible atteinte. Assurer sur site : local déchets disposant du tri de plusieurs flux et de l'accessibilité PMR dans tous les espaces.
SALE	Récupérer les consommations d'eau, installer le tri des déchets, s'assurer que les locataires aient des espaces de détente. Faire signer la charte chantier.
MADRID COSLADA	Note cible atteinte. Récupérer les consommations d'énergie et d'eau. Récupérer les informations sur le tri des déchets.
LOGROÑO	Récupérer les consommations d'eau, le tri des déchets et faire signer la charte de chantier.
BARCELONA SARDENYA	Récupérer les consommations d'énergie et d'eau. Récupérer les informations sur le tri des déchets. Faire signer la charte chantier.

Les 5 actifs les moins performants en note ESG

5 actifs les moins performants en note ESG	Part de la valeur vénale	Note 2025	Note cible
VALENCIA LUIS COLOMER	5 %	48	53
YORK	11 %	46	58
ELCHE	2 %	44	55
STREATHAM	10 %	30	58
HAGEN	9 %	16	62
TOTAL DE LA POCHE	36 %	35	

Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital.

La moyenne pondérée de la poche des actifs avec la note ESG la moins élevée est inférieure au 1^{er} quartile des notes ESG de la Société.

Actions d'engagement :

Les cinq actifs ayant la note ESG la moins élevée en 2025 doivent continuer de progresser. Pour 2026, les actions suivantes sont prévues :

VALENCIA LUIS COLOMER	Récupérer les consommations d'énergie et d'eau, installer le tri des déchets, s'assurer que les locataires aient des espaces de détente.
YORK	Récupérer les consommations d'eau, installer le tri des déchets, s'assurer que les locataires aient des espaces de détente. Faire signer la charte chantier.
ELCHE	Récupérer les consommations d'énergie et d'eau. Récupérer les informations sur le tri des déchets.
STREATHAM	Récupérer les consommations d'énergie et d'eau. Récupérer les informations sur le tri des déchets. Faire signer la charte chantier.
HAGEN	Récupérer les consommations d'énergie et d'eau. Récupérer les informations sur le tri des déchets. Etude biodiversité. Etude photovoltaïque. Prévoir un contrat d'énergie verte. Récupérer les informations sur les bornes IRVE. Transmettre les guides, écogestes et envoyer en 2026 le sondage locataires.

Les 5 actifs les plus importants en valeur vénale

5 actifs les plus importants en valeur vénale	Part de la valeur vénale	Note 2025	Note cible
SALE	12 %	59	70
YORK	11 %	46	58
LEATHERHEAD	10 %	49	58
STREATHAM	10 %	30	58
HAGEN	9 %	16	62
TOTAL DE LA POCHE	51 %	41	

Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées par Norma Capital.

La moyenne pondérée de la poche des actifs avec la valeur vénale la plus élevée est inférieure au 1^{er} quartile des notes ESG de la Société.

Actions d'engagement :

Les cinq actifs représentant les valeurs vénales les plus importantes de la Société ont un rôle clé pour la note ESG moyenne de la Société. Ils font partie des actifs prioritaires pour 2026, et pour atteindre leur note cible respective, les actions suivantes sont envisagées :

SALE	Récupérer les consommations d'eau, installer le tri des déchets, s'assurer que les locataires aient des espaces de détente. Faire signer la charte chantier
YORK	Récupérer les consommations d'eau, installer le tri des déchets, s'assurer que les locataires aient des espaces de détente. Faire signer la charte chantier
LEATHERHEAD	Récupérer les consommations d'eau, le tri des déchets et faire signer la charte de chantier.
STREATHAM	Récupérer les consommations d'énergie et d'eau. Récupérer les informations sur le tri des déchets. Faire signer la charte chantier.
HAGEN	Récupérer les consommations d'énergie et d'eau. Récupérer les informations sur le tri des déchets. Étude biodiversité. Étude photovoltaïque. Prévoir un contrat d'énergie verte. Récupérer les informations sur les bornes IRVE. Transmettre les guides, écogestes et envoyer en 2026 le sondage locataires.



Source : photo libre de droit.

10. Norma Capital, acteur engagé pour améliorer la performance ESG

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

La Société de gestion est majoritairement détenue et administrée par ses dirigeants. Partageant le même constat et la nécessité d'engager une action en faveur de l'ESG, les dirigeants et les équipes de Norma Capital ont très rapidement décidé d'agir.

Fort de cette volonté, nous déployons une approche positive et pragmatique des enjeux ESG appliqués à l'immobilier d'entreprise. Grâce à l'existence d'un véritable sous-jacent immobilier, nous pouvons rendre nos actions concrètes et impactantes pour notre environnement.

L'histoire de Norma Capital et de ses SCPI s'inscrit alors dans un temps long, tout comme l'ISR. Cette compatibilité temporelle est un véritable atout pour construire des solutions d'investissement tournées vers l'avenir, intégrant une performance financière corrélée à une performance extra-financière (Environnementale, Sociale et de Gouvernance).

Norma Capital met également à disposition de l'ensemble de ses parties prenantes sur son site internet une page dédiée à sa démarche ESG, « Nos engagements ». Cet espace, qui s'enrichit avec le temps, est un lieu où vous pourrez retrouver la documentation et les supports en lien avec nos actions.

L'ISR, et plus généralement le Développement durable, sont des domaines en constante évolution, du fait de la prise en compte individuelle et collective des acteurs sur ces thématiques.

Pour Norma Capital, il est essentiel de s'inscrire au sein de lieux d'échanges sur les meilleures pratiques de marché. Par notre engagement auprès d'organismes de place, nous souhaitons porter nos convictions sur l'ISR auprès de nos confrères de l'immobilier, tant au niveau national qu'international.

Adhérent des organismes de place



Norma Capital est membre de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) depuis juin 2016. L'ASPIM est l'un des interlocuteurs auprès des pouvoirs publics et des autres associations immobilières françaises, européennes et siège au Conseil d'administration depuis 2024 et contribue avec les autorités de place à l'évolution de la réglementation des fonds immobiliers gérés par ses adhérents. Au titre de notre adhésion, nous faisons notamment partie de plusieurs commissions dont la Commission ISR, des groupes de travail et de réflexions.



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



Norma Capital est membre de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) depuis mars 2021. Espace d'échanges indépendant du secteur immobilier sur le Développement durable, l'OID participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international. Norma Capital participe ainsi aux différents comités et groupes de travail sur les thématiques de l'ESG et à la publication de données extra-financières pour la parution de deux baromètres : le « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments » et le « Baromètre de l'immobilier responsable ».



Source : photo libre de droit.

11. Annexes

Détail des indicateurs de performance ESG par actif

Dénomination de l'actif				Note ESG					
Code	Dénomination	Pays	Typologie	Note initiale	Note actuelle	Note cible	E	S	G
5001	MADRID COSLADA	Espagne	Activités	15	59	52	24	12	23
5002	BARCELONA SARDENYA	Espagne	Bureaux	29	57	64	16	18	23
5003	ALCALA DE HENARES HONTANARES	Espagne	Commerce	23	51	55	13	15	23
5004	VALENCIA LUIS COLOMER	Espagne	Commerce	22	48	53	8	17	23
5005	VALENCIA PRIMERO DE MAYO	Espagne	Commerce	25	50	53	10	17	23
5006	ELCHE	Espagne	Commerce	21	44	55	6	21	17
5007	VITORIA	Espagne	Commerce	24	49	54	8	18	23
5008	MADRID OQUENDO	Espagne	Bureaux	27	60	57	15	22	23
5009	LEATHERHEAD	UK	Commerce	23	49	58	16	10	23
5010	LOGRONO	Espagne	Commerce	31	58	59	14	21	23
5011	GANDIA	Espagne	Commerce	25	54	55	14	17	23
5016	NEWCASTLE ON TYNE	UK	Commerce	20	48	56	13	15	20
5017	SALE	UK	Commerce	34	59	70	22	16	21
5018	YORK	UK	Commerce	19	46	58	10	15	21
5019	LONDON STREATHAM	UK	Commerce	15	30	58	0	15	15
5020	HAGEN	Allemagne	Commerce	16	16	62	2	14	0

Source : données de NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, traitées et consolidées par Norma Capital.

Indicateurs Environnement				Indicateurs Social		Indicateurs Gouvernance	
Performance énergétique EF (kWhEF/m².an)	Performance carbone (kgéqCO₂/m².an)	Consommation Eau (m³/m².an)	Coefficient de biotope surfacique (%)	Transports à moins de 500m	Accessibilité d'au moins un dispositif PMR ¹⁵	Présence de prestataires de services avec clause ESG	Sensibilisation des locataires aux écogeste
		0,06		✓	✓	✓	✓
48	16			✓	✓	✓	✓
127	42	0,48		✓	✓	✓	✓
				✓	✓	✓	✓
				✓	✓	✓	✓
				✓	✓	✓	✓
76	25	0,31		✓	✓	✓	✓
				✓	✓	✓	✓
				✓	✓	✓	✓
				✓	✓	✓	✓
162	22			✓	✓	✓	✓
				✓	✓	✓	✓
				✓	✓	✗	✗

¹⁵Personne à mobilité réduite

Grille ESG de NCap Continent

La notation ESG de NCap Continent sur le premier cycle ISR est déclinée en 26 critères, pondérés selon les enjeux et les priorités données aux actions d'amélioration.

Le pilier E représente 40%, le pilier S, 30%, et le pilier G, 30%.

		Nombre de points Max.	Pondération totale	Pondération par pilier
ENVIRONNEMENT			40 %	100 %
E1	Performance énergétique	7	7 %	18 %
E2	Performance carbone	7	7 %	18 %
E3	Eau	3	3 %	7 %
E4	Tri des déchets	3	3 %	7 %
E5	Certification	6	6 %	15 %
E6	Biodiversité	6	6 %	15 %
E7	Photovoltaïque	6	6 %	15 %
E8	Énergie renouvelable	2	2 %	5 %
E9	Système de gestion du bâtiment	0	0 %	0 %
E10	Qualité de l'air	0	0 %	0 %
SOCIAL / SOCIÉTAL			30 %	100 %
S1	Restauration	3	3 %	10 %
S2	Services	4	4 %	13 %
S3	Utilité sociale	0	0 %	0 %
S4	Espace détente	2	2 %	7 %
S5	Proximité des transports en commun	4	4 %	13 %
S6	Facilité d'accès aux cyclistes	4	4 %	13 %
S5	Borne de recharge pour véhicules électriques	5	5 %	17 %
S8	Connectivité numérique du bâtiment	2	2 %	7 %
S9	Pôle de compétence ou d'excellence	0	0 %	0 %
S10	Insertion par l'emploi	0	0 %	0 %
S11	Accès à un espace vert	3	3 %	10 %
S12	Accessibilité PMR	3	3 %	10 %
S13	Qualité de l'air	0	0 %	0 %
GOVERNANCE			30 %	100 %
G1	Guide de bonnes pratiques	4	4 %	13 %
G2	Sensibilisation	5	5 %	17 %
G3	Engagement des sous-traitants	4	4 %	13 %
G4	Chantier responsable	3	3 %	10 %
G5	Résilience au changement climatique	6	6 %	20 %
G6	Engagement des locataires	0	0 %	0 %
G7	Satisfaction client	3	3 %	10 %
G8	Implication biodiversité	1	1 %	3 %
G9	Emploi local	0	0 %	0 %
G10	Transparence ESG	2	2 %	7 %
G11	Annexes environnementales	2	2 %	7 %

Source : Norma Capital.

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, feux 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 OPCV).

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 et l'ensemble des documents réglementaires 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.

