



Charte d'investissement ISR



Mise à jour : mars 2023.

L'Investissement Socialement Responsable fait l'objet d'un label attribué par des organismes de labellisation. Il s'applique principalement à des fonds d'actions ou d'obligations. Il repose sur trois aspects : l'environnement, le social/sociétal et la gouvernance. Jusqu'à fin 2020, les particularités de l'investissement immobilier rendaient en l'état l'attribution de ce label impossible à un fonds immobilier.

C'est la raison pour laquelle l'ASPIM, en collaboration avec l'AMF et le Trésor Public, ont travaillé sur la mise en place d'un label ISR spécifique à l'investissement immobilier.

En suivant ces travaux, Norma Capital souhaite à présent que sa SCPI NCap Continent intègre dans sa gestion les bonnes pratiques proposées par le label ISR immobilier au sein de sa Charte d'investissement et donc pour l'acquisition et la gestion de chacun de ses actifs.

La présente Charte précise ainsi les engagements que Norma Capital et la SCPI NCap Continent prennent dans l'esprit d'un Investissement Socialement Responsable.

Article 1: Objectifs généraux

La SCPI se fixe trois objectifs généraux :

- la réduction des consommations de d'énergie d'eau et de carbone (CO₂) par l'amélioration des immeubles et la modification des comportements des locataires,
- la prise en compte des enjeux liés au changement climatique,
- le maintien de la valeur vénale des actifs en cohérence avec le marché par la prise en compte de critères ESG.

Article 2: Objectifs environnementaux

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

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

2.2. L'amélioration sera mesurée tous les ans par Norma Capital et tous les trois ans par une société extérieure à Norma Capital.

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

Article 3: Objectifs sociaux et sociétaux

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

3.2. La Société de Gestion souhaite mettre en place pour la SCPI NCap Continent une stratégie visant à exclure du champs patrimonial et d'investissement certaines activités ayant des impacts négatifs pour l'environnement et à l'inverse favoriser celles qui ont un impact positif sur l'environnement.

Article 4 : Objectifs de gouvernance

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

Dès lors, Norma Capital s'engage à intégrer dans la démarche ses parties prenantes et à les engager sur base des actions formalisées sous la forme d'une Politique d'engagement des parties prenantes clés, disponible sur le site internet de Norma Capital.

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

Article 5 : Moyens mis en œuvre par Norma Capital

5.1. Le responsable de l'Investissement Socialement Responsable de Norma Capital pilote et anime la Charte d'investissement à composante ESG de la SCPI, sous la responsabilité de son Président. Cette Charte s'inscrivant pleinement dans le projet de Norma Capital, tous les collaborateurs sont initiés à cette Charte et participent, au sein de leurs métiers respectifs, à sa mise en œuvre.

5.2. La mise en œuvre de cette Charte s'applique en premier lieu dès l'étape d'investissement. En effet, les acquisitions peuvent faire l'objet d'un audit spécifique réalisé par une société externe. D'une part, la performance extra-financière est évaluée selon la grille de cotation interne de Norma Capital. D'autre part, des plans de travaux adaptés à chaque immeuble sont définis afin de réduire les émissions de CO₂ et les consommations d'énergie, tout en améliorant le confort, la santé et le bien-être des utilisateurs.

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

Les actifs sous gestion font l'objet d'un suivi extra-financier annuel en interne puis d'un contrôle triennal réalisé par une société externe selon la grille de cotation de Norma Capital. Chaque immeuble doit maintenir à minima sa note ESG ultérieure et dans le cas contraire, un plan d'amélioration est défini puis mis en œuvre pour l'atteindre.

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

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

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

--

Norma Capital | Société de Gestion de Portefeuille

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 238 879
Siège social : 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris - France | Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77
Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille - N° GP-16000017 du 09/06/2016
www.normacapital.fr

--

SCPI NCap Continent

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