



## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s Associé.e.s,

Nous vous prions de trouver dans ce bulletin trimestriel les dernières actualités de votre investissement, la SCPI NCap Continent.

Tout d'abord permettez-nous de vous apporter des informations actualisées concernant le contexte du marché de l'immobilier et plus particulièrement celui des SCPI. Nous observons un marché de la liquidité toujours perturbé chez un grand nombre d'acteurs de la gestion de SCPI. Cette perturbation est liée aux retraits importants des investisseurs institutionnels.

Du point de vue de votre investissement, la distribution est très majoritairement réalisée auprès de clients particuliers qui recherchent un placement long terme et des revenus réguliers, il n'y a de ce fait pas de perturbation de la liquidité et l'alignement d'intérêts des associés est ainsi préservé.

Il est utile de rappeler l'objectif principal des SCPI, il s'agit en effet d'un investissement de long terme qui permet la perception de revenus réguliers avec pour objectif une appréciation de la valeur du capital à horizon étendu.

A vrai dire, le moment est opportun pour saisir des opportunités de marché. C'est d'ailleurs au cœur de la baisse des valeurs des marchés immobiliers européens que NCap Continent a débuté le déploiement de vos capitaux. La période est propice aux investissements notamment en Espagne et au Royaume-Uni. L'Allemagne n'est pas encore mature pour être investie mais nous observons ce marché de très près.

Considérons de plus près les résultats du trimestre, en ce qui concerne le dividende, ce dernier s'établit à 2,90€/part en pleine jouissance. Le taux de distribution annualisé – non garanti – pour NCap Continent devrait s'établir entre 5,25% et 5,75%.

Enfin, nous tenons à réaffirmer notre conviction, le marché est idéalement orienté pour NCap Continent. La constitution d'une épargne immobilière européenne aux meilleures conditions est facilitée par le contexte actuel.

Bonne lecture.



## Fiche d'identité

**Classification :** SCPI à capital variable.

**Date de création :** 26 octobre 2022.

**N° Visa AMF :** 23-01.

**Date de délivrance :** 10 janvier 2023.

**Durée conseillée de conservation des parts de SCPI :** 8 ans.

**Durée de vie de la SCPI :** 99 années.

**Capital maximum statutaire :** 250 000 000 €.

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services.

**Évaluateur immobilier :** Cushman & Wakefield.

**Commissaire aux Comptes**

**Titulaire :** PricewaterhouseCoopers Audit.

## SERVICE ASSOCIÉS

**SCPI NCap Continent**

**ncap.continent@normacapital.fr**

**Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77**

Retrouvez votre SCPI sur notre site internet  
[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)



## L'essentiel



Prix de la part<sup>1</sup>  
**210 €<sup>2</sup>**



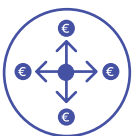
Capitalisation  
**22,1 M €**



Nombre  
d'associés  
**859**



Nombre de  
parts  
**105 110**



Dividende du trimestre  
**2,90 €**  
versé le 24/10/2023



Objectif de distribution  
**4,5-5%<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>Minimum de 10 parts pour une première souscription.

<sup>2</sup>Hors prix sponsors et fondateurs.

<sup>3</sup>Objectif de performance non contractuel et non garanti

# Une stratégie d'acquisition diversifiée sur le continent européen

1

Un marché avec de nouvelles opportunités d'investissement

2

Des pays à croissance maîtrisée

3

Une typologie d'actifs diversifiés (bureaux, commerces, activités)

4

Une fiscalité transparente pour les épargnants

Diversification des typologies d'actifs

Zone d'investissement cible :  
Pays européens, dont  
Allemagne, Espagne, Pologne et  
Royaume-Uni

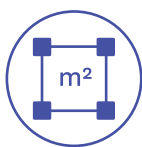
Stratégie d'investissement socialement responsable

## Etat du patrimoine<sup>5</sup>



3

Immeubles



4 693 m<sup>2</sup>

surface totale



3

locataires



100 %

TOF<sup>6</sup>



100 %

TOP<sup>6</sup>



### Acquisition du trimestre

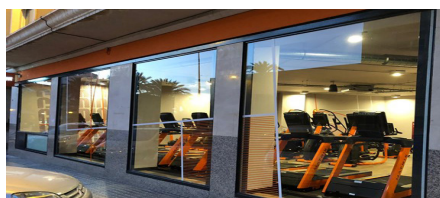


Madrid



Date d'acquisition: 25/07/2023  
Prix d'acquisition : 2,5 M€  
Surface : 1 093m<sup>2</sup>  
Locataire : Electro Dépôt

### Promesse d'achat



Valence - Elche - Victoria - Burgos



Date de promesse : 10/10/2023  
Prix d'acquisition : 10,6 M€  
Surface : 7 075m<sup>2</sup>  
Locataire : BasicFit (4)

<sup>5</sup>Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

<sup>6</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

TOP : Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

# Informations Finance Responsable

## Répartition des critères au sein de la grille ESG



- Environnement 40 %
- Social 30 %
- Gouvernance 30 %

## Stratégie ISR

La SCPI Ncap Continent a été labellisée ISR immobilier le 17 mars 2023 après un audit réalisé par l'AFNOR Certifications. Cette nouvelle certification démontre une nouvelle fois l'engagement de Norma Capital à proposer une gamme différenciante de SCPI 100 % ISR.

A travers sa stratégie d'investissement et de gestion, la SCPI NCap Continent cherche à intégrer les enjeux du Développement Durable et de l'Investissement Socialement Responsable (ISR) par une approche ESG (Environnement, Sociale, Gouvernance) sur le patrimoine. Elle a pour objectif d'améliorer la notation de chacun de ses actifs au cours de leur gestion. Cette stratégie de type best in progress est fondée sur 26 critères ESG, répartis en trois catégories (8 critères environnementaux tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 9 critères sociaux tels que la proximité des transports en commun et des services aux usages... et 9 critères de gouvernance, pour exemple l'engagement des sous-traitants).

Chacun des trois piliers ESG fait l'objet d'une pondération, soit respectivement 40 %, 30 % et 30 %. Le pilier de la gouvernance est amené au maximum autorisé par le Label ISR et a été orienté à égalité avec le pilier social, laissant le pilier environnemental être prépondérant à hauteur de 40% pour garder un axe de travail fort sur les performances énergie carbone et eau du patrimoine.

## Performances du trimestre

### Évolution du capital

|  | Au 26/01/2023  | Au 31/03/2023   | Au 30/06/2023  | Au 30/09/2023 |
|--|----------------|-----------------|----------------|---------------|
| Capital nominal                                    | 3 098 250 €    | 8 744 850 €     | 14 818 800 €   | 15 766 500 €  |
| Nombre de parts                                    | 20 655 parts   | 58 299 parts    | 98 792 parts   | 105 110 parts |
| Nombre d'associés                                  | 97 associés    | 494 associés    | 827 associés   | 859 associés  |
| Total des capitaux souscrits sur la période        | 4 120 672,50 € | 7 509 978 €     | 8 078 353,50 € | 1 299 795 €   |
| Capitalisation (en prix de souscription)           | 4 120 672,50 € | 11 630 650,50 € | 19 709 004 €   | 21 008 799 €  |
| Souscriptions augmentant le capital                | 20 655 parts   | 37 644 parts    | 40 493 parts   | 6 318 parts   |
| Souscriptions compensant des retraits              | NA             | 0 part          | 0 part         | 0 part        |
| Parts en attente de retrait                        | NA             | 0 part          | 0 part         | 0 part        |
| Cessions / Transferts                              | NA             | 0 part          | 0 part         | 0 part        |
| Ratio de dettes et autres engagements <sup>7</sup> | 0 %            | 0 %             | 0 %            | 0 %           |

### Valeurs de référence

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Prix de souscription à compter du 10/07/2023</b>  | <b>210 €</b> |
| Valeur nominale  | 150,00 €     |
| Prime d'émission (TTC)   | 60 €         |
| Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement | 25,20 €      |
| Valeur de réalisation (par part) <sup>8</sup> au 31/12/2022  | 186,33 €     |
| Valeur de reconstitution (par part) <sup>9</sup> au 31/12/2022   | 196,30 €     |
| Valeur de retrait (par part) <sup>10</sup> au 3/12/2022  | NA           |
| Valeur IFI au 31/12/2022   | NA           |



**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois**

Délai de jouissance<sup>11</sup>

## Vie sociale

Le prochain Conseil de Surveillance se tiendra le 29 novembre 2023.

## Informations Finance Responsable

La SCPI NCap Continent a été labellisée ISR immobilier le 17 mars 2023 après un audit réalisé par l'AFNOR Certifications. Cette nouvelle certification démontre une nouvelle fois l'engagement de Norma Capital à proposer une gamme différenciante de SCPI 100 % ISR.

## Précisions

Dans le cadre de ses fonctions de société de gestion participant à la constitution et au lancement de la SCPI NCap Continent, Norma Capital a pris en charge tous les frais et coûts administratifs de la SCPI entre sa date de constitution et l'obtention du visa de commercialisation, soit un montant d'annulation de charges de 66 000 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et une réduction de frais de 4 348,58 euros sur l'exercice 2023.

<sup>7</sup>Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme.

<sup>8</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

<sup>9</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>10</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

<sup>11</sup>Délai de jouissance; à compter du 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

# Rappel des conditions de souscription, de cession et de retrait des parts

## Conditions de souscription

Un minimum de souscription de dix parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 150 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 60 euros à la date de la présente note d'information.

La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 10% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 25,20 euros TTC.

## Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 1er septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la vingt-deuxième année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1er janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1er euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques.

Le seuil d'imposition de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

La Société de Gestion se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la Société de Gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

## Modalités de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Norma Capital - Service Associés - 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait.

L'intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d'information de la SCPI NCap Continent (disponible sur [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».



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 le dernier rapport annuel 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](http://www.normacapital.fr).**

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 09 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.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 814 238 879. **Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP-16000017 du 09/06/2016.**

Nous vous rappelons que tout changement de coordonnées postales, électroniques ou bancaires, doit être porté à la connaissance de la Société de Gestion Norma Capital dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre civil, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

## DIRECTEUR COMMERCIAL

**Thibault FEUILLET**

[ncap.continent@normacapital.fr](mailto:ncap.continent@normacapital.fr)

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27



Société de Gestion de Portefeuille

18/20, place de la Madeleine • Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille N° GP-16000017 du 09/06/2016

Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 000 041 807

[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)