



Votre SCPI européenne

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

4<sup>ème</sup> trimestre 2024

N°8 - Valide du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025





Nous sommes prêts à aller loin pour votre épargne.

Depuis déjà 2 ans, NCap Continent s'investit sur les marchés européens démographiquement et économiquement dynamiques pour en tirer le meilleur et offrir à nos 1 059 associés des performances solides et durables.

D'abord l'Espagne, la quatrième puissance économique et démographique de l'UE pleine de perspectives intéressantes. Et depuis 4 mois le Royaume-Uni avec ses 68,6 millions d'habitants et son PIB de 3 072 milliards d'euros (2023). Cette démarche n'est pas le fruit du hasard. Chaque décision est le résultat d'un travail rigoureux, d'analyses approfondies et d'une connaissance fine des spécificités de chaque marché.

C'est dans cet esprit de conquête européenne que notre SCPI a renforcé sa présence outre-Manche avec une deuxième acquisition au cœur de l'artère commerciale de la ville de Newcastle, à un emplacement stratégique et prisé. Cet actif, équipé de commodités conformes aux normes immobilières actuelles est occupé par deux locataires historiques avec des baux de long terme, lui favorisant un potentiel optimal de stabilité et de performance.

Ce nouvel actif vient ainsi enrichir notre portefeuille ce trimestre, portant notre capitalisation à 36,1 millions d'euros. Nous avons versé un dividende de 11,55 euros,

soit sur l'année un TD de 7,01% brut de fiscalité étrangère. Cette année à nos associés illustrant une nouvelle fois notre capacité à générer des revenus attractifs. Mais notre ambition ne s'arrête pas là : nous sommes prêts à aller encore plus loin pour votre épargne, et surtout pour sa performance.

Cette stratégie d'expansion internationale s'inscrit pour NCap Continent dans une vision à long terme, centrée sur la création d'un portefeuille immobilier résilient, diversifié et performant. Nous ne nous contentons pas seulement de diversifier géographiquement vos investissements, mais nous nous efforçons également de cibler des actifs qui sauront s'adapter aux évolutions du marché, aux besoins des locataires et aux nouvelles attentes des investisseurs. En adoptant cette approche proactive et dynamique, nous nous engageons à préserver et valoriser votre épargne tout en favorisant une croissance pérenne.

Pour 2025, notre conquête du meilleur de l'Europe continue. Nous restons pleinement engagés à identifier les marchés à fort potentiel et à saisir les opportunités pour optimiser votre épargne. Les mois à venir s'annoncent riches en projets et en nouvelles acquisitions, toujours dans le but de bâtir un portefeuille immobilier solide, résilient et diversifié.

Faiz Heblbadj

Nous vous souhaitons une bonne lecture.



## Fiche d'identité



**Classification :**  
SCPI à capital variable.

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

**N° Visa AMF :**  
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 :**  
PricewaterhouseCoopers Audit.

## SERVICES ASSOCIÉS

SCPI  
NCap Continent

[ncap.continent@normacapital.fr](http://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)

## Récompenses SCPI NCap Continent



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.

Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

# L'essentiel sur NCap Continent



## État du patrimoine



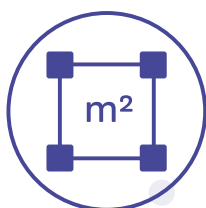
**12**

immeubles



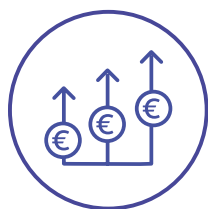
**13**

locataires<sup>3</sup>



**15 241 m<sup>2</sup>**

surface totale du patrimoine



**100 %**

TOF<sup>4</sup>



**100 %**

TOP<sup>4</sup>



**210 €<sup>5</sup>**

Prix de la part



**172 107**

Nombre de parts



**1 159**

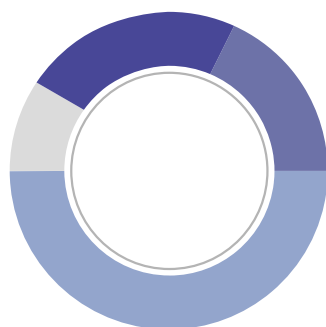
Nombre d'associés



**32/100**

Note ESG 2024<sup>6</sup>

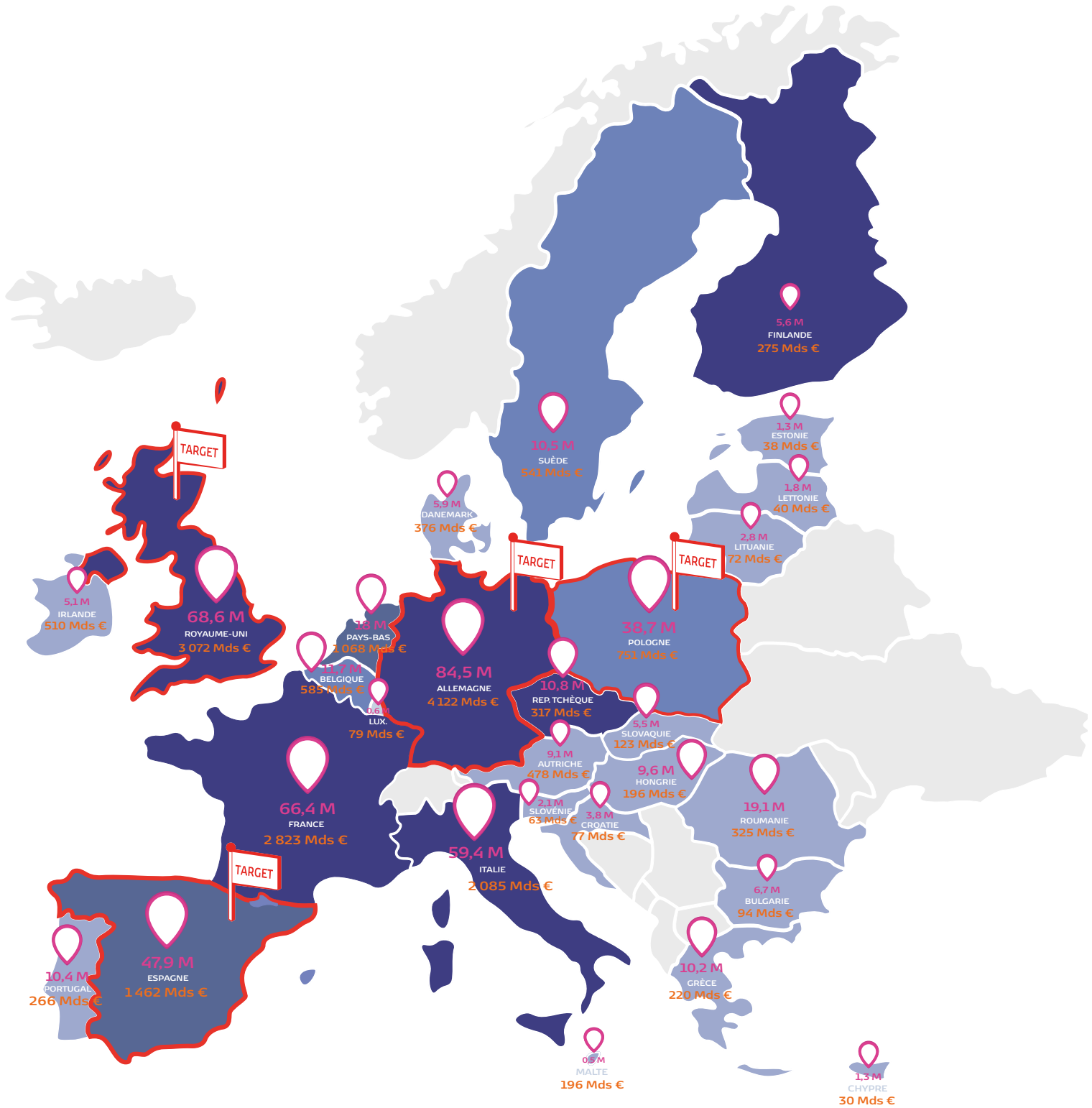
## Répartition sectorielle<sup>7</sup>



- Commerce : **50 %**
- Bureaux : **22 %**
- Éducation : **18 %**
- Activités : **10 %**

<sup>1</sup>Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. <sup>2</sup>En cours de revue et de validation par les fiscalistes locaux. <sup>3</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>4</sup>Locataires : nombre de baux en cours. <sup>5</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). <sup>6</sup>Minimum de 10 parts pour une première souscription. <sup>7</sup>Note globale 2024 des actifs de la SCPI NCap Continent, établie au prorata de leurs valeurs vénales, selon la grille d'évaluation spécifique de la SCPI. <sup>7</sup>Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs

# Nos choix européens<sup>9</sup> : démographie et dynamisme économique



PIB en Mds €



Pays ciblés



Nombre d'habitants en millions<sup>10</sup>

PIB<sup>11</sup> en milliards d'euros

4 pays cibles :



Espagne



Royaume-Uni



Pologne



Allemagne

<sup>9</sup>Pays de l'UE et Royaume-Uni.

Sources :

<sup>10</sup>Population en 2023 - Nations Unies, Département des affaires économiques et sociales - 01/07/2024.

<sup>11</sup>Produit intérieur brut (PIB). Pays UE : PIB 2023 aux prix du marché - Eurostat (update 20/07/2024).

Royaume-Uni : PIB 2023 aux prix du marché - FMI - conversion dollar en euro au taux de change moyenne annuel 2023.



## Acquisitions du trimestre<sup>12</sup>

Liste exhaustive des acquisitions du trimestre



Commerce



### Newcastle-upon-Tyne (UK)

Date d'acquisition : 10/12/2024

Prix d'acquisition : 3,4 M€

Surface : 589 m<sup>2</sup>

Locataires : Starbucks,  
Co-operative Bank

Ville emblématique et dynamique du Royaume-Uni, cet actif au centre de la zone commerciale principale de Newcastle et à deux pas de la station de métro Haymarket, bénéficie d'une accessibilité optimale, le tout dans un cadre animé et entouré de grandes enseignes nationales et internationales.

Starbucks, locataire historique en place depuis plus de 10 ans, et Co-operative Bank, qui a récemment signé un bail ferme de 10 ans ont fait le choix de nous faire confiance.

D'importantes rénovations ont été par ailleurs réalisées en 2023, incluant une toiture entièrement remise à neuf.



<sup>12</sup>Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Performances du trimestre

Évolution trimestrielle du dividende net de fiscalité étrangère et de frais de gestion versé en €/part<sup>13</sup>



## Évolution du capital

	Au 31/03/2024	Au 30/06/2024	Au 30/09/2024	Au 31/12/2024
Capital nominal	17 958 524 €	19 883 550 €	22 005 000 €	<b>25 816 050 €</b>
Nombre de parts	120 136 parts	132 557 parts	146 700 parts	<b>172 107 parts</b>
Nombre d'associés	919 associés	985 associés	1 047 associés	<b>1 159 associés</b>
Total des capitaux souscrits sur la période	1 169 700 €	2 599 128 €	2 970 030 €	<b>5 335 470 €</b>
Capitalisation (en prix de souscription)	24 166 023 €	26 765 151 €	29 735 131 €	<b>35 070 651 €</b>
Souscriptions augmentant le capital	11 888 parts	12 421 parts	14 143 parts	<b>25 407 parts</b>
Souscriptions compensant des retraits	0 part	0 part	0 part	<b>0 part</b>
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	<b>0 part</b>
Cessions/Transferts	0 part	0 part	0 part	<b>0 part</b>
Ratio de dettes et autres engagements <sup>14</sup>	0 %	0 %	<b>21,42 %</b>	<b>19,89 %</b>

## Valeur de référence

Prix de souscription	210,00 €
Valeur nominale	150,00 €
Prime d'émission (TTC)	60,00 €
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>15</sup> au 31/12/2023	189,82 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>16</sup> au 31/12/2023*	201,52 €
Valeur de retrait (par part) <sup>17</sup> au 31/12/2024	189,00 €
Valeur IFI au 31/12/2023**	144,43 €



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

Délai de jouissance<sup>18</sup>

## Vie sociale

Le 27 novembre 2024, les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis pour faire un point sur la composition et la gestion du patrimoine de la SCPI, ainsi que sur l'état de la collecte au terme du troisième trimestre. La date de réunion du prochain Conseil de Surveillance de votre SCPI est fixée au 14 mars 2025. Les membres du Conseil seront notamment invités à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## Informations Finance Responsable

Dans le cadre de la stratégie ESG, une campagne de sensibilisation sur les consommations d'énergie a été menée auprès des occupants. A cette occasion, un guide des bonnes pratiques responsables a été partagé ainsi que des actions simples pour optimiser les consommations.

En octobre 2024, Norma Capital a accueilli sa nouvelle responsable ISR pour animer la stratégie de finance durable et responsable.

\* La valeur de reconstitution au 31/12/2024 est en cours de détermination par la société de gestion, soumise à la nouvelle ordonnance du 3 juillet 2024, et en particulier sur la valorisation des actifs à l'étranger.

\*\* En attente de finalisation de la loi de finance 2025 et des modalités de calcul.

<sup>13</sup>Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>14</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>15</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. <sup>16</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). <sup>17</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription. <sup>18</sup>Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, 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.

## 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, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet [www.normacapital.fr](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. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 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



# L'EUROPE DE NCAP CONTINENT

## Répartition géographique



**NORMA CAPITAL - 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 041 807  
[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

