



# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

2<sup>e</sup> trimestre 2024

N°6 - Valide du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024



Direction Valence  
où NCap Continent détient  
2 salles de sport de dernière génération.





Stabilité et résilience. Le deuxième trimestre s'achève et confirme une fois de plus la solidité de Norma Capital sur le marché des SCPI. Partout, pourtant, des vents contraires agitent les positions de plusieurs de nos confrères dans un marché immobilier mouvementé : certains subissent la baisse de leurs prix de part ou sont sur le point de l'annoncer, d'autres promettent des rendements élevés, trop élevés.

Mais à quel prix et pour combien de temps ?

Chez Norma Capital, nous optons pour des stratégies durables. C'est pourquoi nous recherchons la stabilité y compris quand le contexte est instable. **Car la stabilité aussi, ça performe.**

Chez Norma Capital, la valeur de reconstitution de ses deux SCPI historiques se maintient au-dessus de leur prix de part et le rendement récompense une stratégie d'acquisitions ambitieuse qui capitalise sur la recette à succès de Norma Capital depuis près de 10 ans : la prudence, l'agilité et l'opportunité. Quant à la jeune SCPI NCap Continent à l'assaut de l'Europe, sa valeur de reconstitution a augmenté de près de 2,67 % depuis son lancement en 2023.

Prudence, parce que votre épargne est notre plus précieuse ressource pour agir et avancer et que l'agressivité sur le marché ne conduit jamais à une progression saine des parts de marché. L'immobilier doit rester une valeur refuge.

Ce qui n'empêche jamais l'agilité : agilité dans le choix des acquisitions, rapidité dans les négociations et l'exécution de nos promesses. Le contexte actuel oblige : obligation d'être flexible et réactif mais aussi nécessité d'activer tout le talent de nos spécialistes pour savoir saisir les opportunités au bon moment.

L'opportunité enfin, qui n'est jamais opportunisme, et qui mobilise à chaque instant toute l'expertise et la créativité de nos équipes afin de déceler dans chaque moment le « momentum ». Chez Norma Capital, nous essayons d'avoir cette hauteur de vue qui relativise certains soubresauts que des conjonctures malheureuses produisent de-ci de-là. Quand le commerce physique devenait hier l'actif à éviter lors des différents confinements, nous décidons d'y investir. Quand on proclame en grande pompe aujourd'hui que le bureau est sacrifié sur l'autel du télétravail généralisé, nous y voyons une occasion. L'inquiétude n'est pas dans notre ADN et nous aimons tant l'immobilier que nous savons qu'il porte en lui les racines du temps long, des tendances structurelles qui sont solides comme la pierre et qu'aucune turbulence ne saurait bouleverser.

C'est ça aussi la stabilité.



NCap Continent investit ce trimestre dans la capitale espagnole, à Madrid. Dans le quartier central des affaires, aux abords de l'axe principal de la ville, la Castellana, non loin du stade Santiago Bernabeu et du quartier résidentiel prestigieux de Salamanca.

L'attractivité de Madrid et de sa région n'est plus à démontrer : avec ses 7 millions d'habitants auxquels s'ajouteront selon les prévisions 1 million dans la prochaine décennie, elle est aussi la première région espagnole destinataire des investissements étrangers en 2023, loin devant la Catalogne (54,3% contre 16,5%\*).

C'est la huitième acquisition espagnole de votre SCPI et nous pouvons d'ores et déjà vous annoncer que votre fonds part à la conquête du reste de l'Europe et se prépare pour le second semestre 2024 à acquérir au Royaume-Uni. Et ce, après un second trimestre où votre fonds distribue un dividende à hauteur de 2,90 € par part en pleine jouissance.

Diversification et conquête : la construction progressive d'une présence dense en Espagne et l'exploration attentive d'autres marchés européens constituent pour nous l'application à l'international de la stratégie que la SCPI Vendôme Régions a opérée en France. Et elle a fait ses preuves. La recette est la même et la zone d'investissement bien plus grande ! Pour cela, deux ingrédients principaux destinés à construire une performance durable : tout d'abord, une extrême diversification par typologie et par le volume des investissements rapporté au capital, mais aussi le choix de localisations porteuses à long terme.

Nous le disions, la zone d'investissement est grande. C'est pourquoi nous définissons des priorités dans notre internationalisation : l'Espagne, l'Allemagne, le Royaume-Uni et la Pologne. Avec environ 520 millions d'habitants en Europe, le critère démographique est celui qui conditionne le plus nos choix d'investissements. C'est pourquoi nos quatre pays cibles sont tous dans le top 8 des pays les plus peuplés d'Europe. Ils portent tous en eux un potentiel de valorisation complémentaire. C'est aussi la raison pour laquelle nous n'investissons pas en Irlande, pays qui dénombre environ 5,2 millions d'habitants, soit environ 1% de la population du continent. A cela s'ajoute l'attrait fiscal de ce pays qui représente pour nous un risque : ses performances actuelles sont certes séduisantes mais n'est-ce pas à plus long terme insoutenable ?

Chez Norma Capital, c'est la prudence qui nous anime, et nous l'appliquons indifféremment dans toutes nos actions. Elle conduit à cette stabilité qui nous est chère.

La Pologne et l'Allemagne sont des destinations que nous observons également de très près. Néanmoins, à date, les opportunités et les prix observés dans ces pays ne nous ont pas paru suffisamment attractifs pour déclencher des achats dans l'immédiat.

**Nous voyons en NCap Continent un fonds plein de promesses à l'avenir : il permet une excellente diversification de votre épargne avec une répartition du risque très équilibrée et méthodique.** En outre, la diversité des pays d'Europe et notre analyse fine de chaque situation créent les conditions favorables à la stabilité et aux performances futures de ce fonds.

Nous vous souhaitons une 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 :**  
PricewaterhouseCoopers Audit.

## SERVICES ASSOCIÉS

SCPI  
NCap Continent

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





# L'essentiel sur NCap Continent



## État du patrimoine



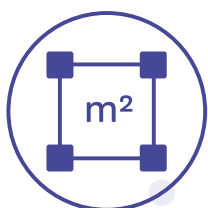
**8**

immeubles



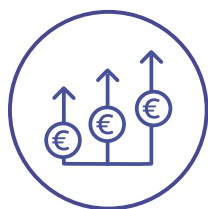
**8**

locataires<sup>3</sup>



**9 901 m<sup>2</sup>**

surface totale du patrimoine



**100 %**

TOF<sup>4</sup>



**100 %**

TOP<sup>5</sup>



**210 €<sup>6</sup>**

Prix de la part<sup>7</sup>



**132 557**

Nombre de parts



**985**

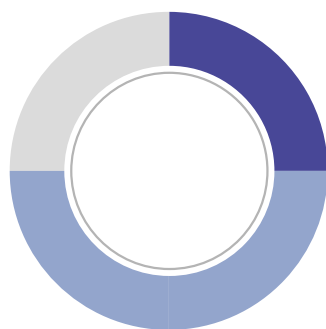
Nombre d'associés



**33/100**

Note ESG 2023<sup>9</sup>

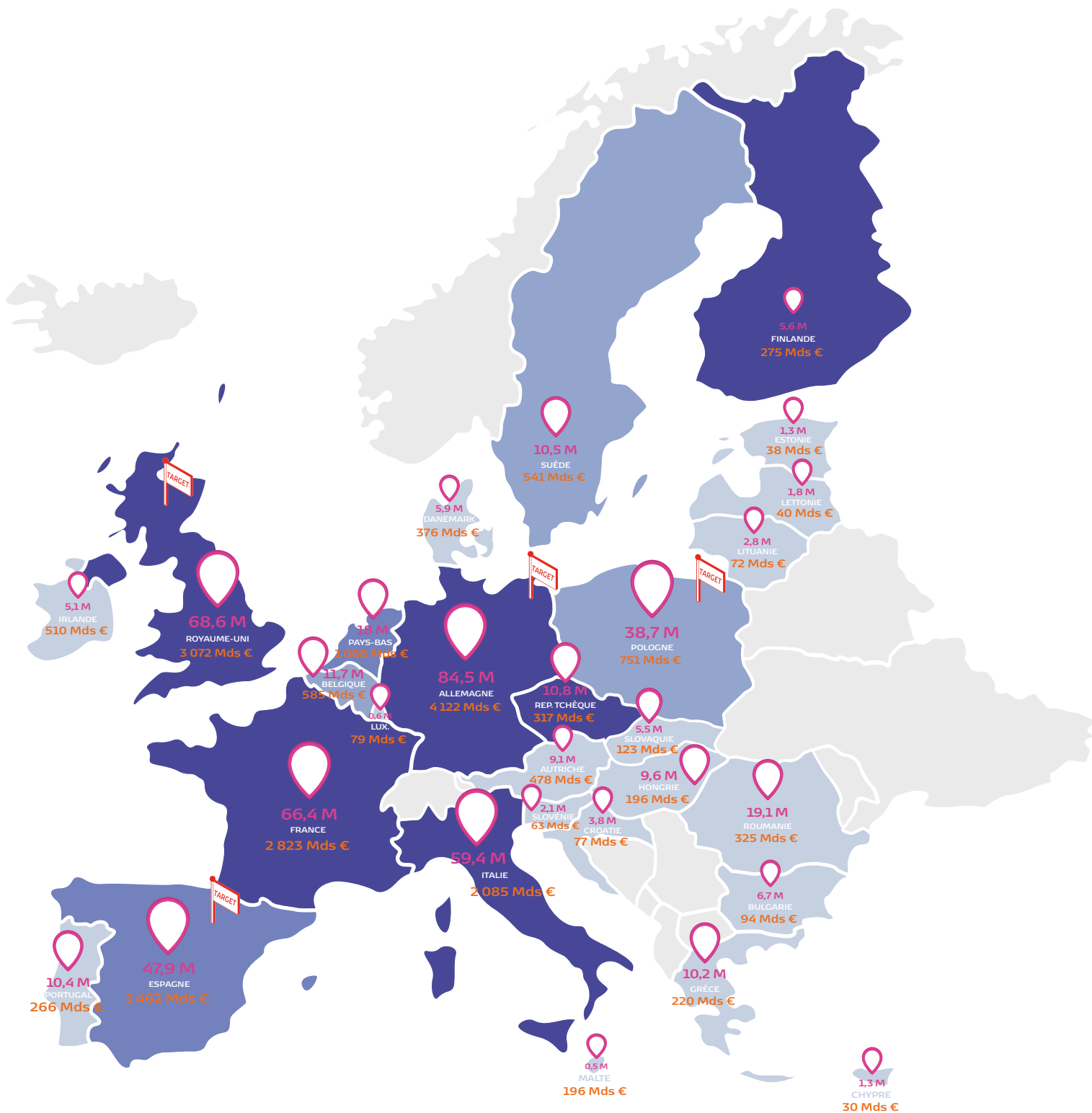
## Répartition sectorielle<sup>8</sup>



- Bureaux : 34 %**
- Commerce : 49 %**
- Activités : 17 %**

<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. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. <sup>2</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Donnée non conforme aux modalités de calculs de l'ASPIM. <sup>3</sup>Locataires : nombre de baux en cours <sup>4</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables. <sup>5</sup>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>Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. <sup>7</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription. <sup>8</sup>Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs. <sup>9</sup>Note globale 2023 des actifs de la SCPI NCap Continent, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

# Nos choix européens<sup>10</sup> : démographie et dynamisme économique



PIB en Mds €



Pays ciblés

Nombre d'habitants en millions<sup>11</sup>

PIB<sup>12</sup> en milliards d'euros

<sup>10</sup>Pays de l'UE et Royaume-Uni.

Sources :

<sup>11</sup>Population en 2023 - Nations Unies, Département des affaires économiques et sociales - 01/07/2024.

<sup>12</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.

## Acquisition du trimestre



Commerce



Bureaux



Activités



### Madrid (Espagne)

Date d'acquisition : 23/04/2024

Prix d'acquisition : 3,34 M€

Surface : 732 m<sup>2</sup>

Locataire : Segula Technologies

Et de 8 ! Nous sommes de retour à Madrid avec cette 8<sup>ème</sup> acquisition. Situé dans le quartier central des affaires de la ville, proche du Paseo de la Castellana qui traverse la ville du nord au sud et non loin du stade mythique Santiago Bernabeu.

Il s'agit du premier étage d'un immeuble de bureaux loué en bail long terme (durée ferme de 9 ans), possédant tous les atouts pour des entreprises désireuses de profiter de l'attractivité croissante de la capitale espagnole : connectivité, surface et localisation. Et c'est le choix que Segula Technologies, un groupe d'ingénierie français de premier plan, a souhaité faire pour sa présence madrilène.



# Performances du trimestre

## Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part<sup>13</sup>



## Évolution du capital

	Au 30/09/2023	Au 31/12/2023	Au 31/03/2024	Au 30/06/2024
Capital nominal	15 766 500€	17 184 900 €	17 958 524 €	<b>19 883 550 €</b>
Nombre de parts	105 110 parts	114 566 parts	120 136 parts	<b>132 557 parts</b>
Nombre d'associés	859 associés	889 associés	919 associés	<b>985 associés</b>
Total des capitaux souscrits sur la période	1 299 795 €	1 987 524 €	1 169 700 €	<b>2 599 128 €</b>
Capitalisation (en prix de souscription)	21 008 799 €	22 996 323 €	24 166 023 €	<b>26 765 151 €</b>
Souscriptions augmentant le capital	6 318 parts	9 456 parts	11 888 parts	<b>12 421 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%	0%	<b>0%</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	23,94 €
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 31/12/2023	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 19 juin 2024, l'Assemblée Générale des associés a approuvé les comptes clos le 31 décembre 2023 de votre SCPI. Les associés ont également approuvé la modification statutaire permettant d'envisager la décimalisation des parts de votre SCPI, lors de l'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire le 26 juin 2024. Toutes les résolutions de l'ordre du jour ont été approuvées.

## Informations Finance Responsable

Lors de son audit de suivi, l'AFNOR a émis une décision favorable concernant la certification du fond et la mise en place de la stratégie ISR, un second audit de suivi dans le cadre du cycle ISR sera effectué en début d'année 2025. Contribution au BPE de l'OID : Norma Capital partagera dans le cadre de la collecte d'information de l'OID les données sur les actifs du fond NCap Continent. Ces données contribuent à proposer des indicateurs fiables et pertinents aux acteurs du secteur, et d'en améliorer la qualité année après année.

## 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>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> 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, 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.

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



# L'EUROPE DE NCAP CONTINENT

## Répartition géographique

