



## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s Associé.e.s,

NCap Continent poursuit son déploiement au 2ème trimestre 2023 par l'acquisition de locaux en Espagne, plus précisément dans le centre de Barcelone et dans l'agglomération de Madrid. Il s'agit d'un actif de bureaux loué à un coworker pour un bail ferme de 7 ans, ainsi que des locaux d'activités et de stockages loués à Volta trucks et ce pour un bail de 5 ans ferme.

La période est particulièrement propice au déploiement des capitaux collectés pour votre SCPI en Espagne car la valeur des actifs immobiliers a connu une correction.

Actuellement, une étude approfondie est en cours sur le marché allemand, nous observons de très près l'actualité de ce marché afin de saisir les opportunités d'acquisitions au moment le plus propice.

En ce qui concerne le Royaume-Uni, nous sommes actuellement engagés dans des recherches actives en vue d'investir sur ce marché, bien que nous n'avons pas encore identifié de bien correspondant parfaitement à nos exigences. Les grandes transactions sont plus avantageuses en termes de prix, mais notre stratégie et volonté de diversification nous incitent à nous concentrer sur des opérations d'envergure moins conséquente.

Enfin, nous avons le plaisir de vous informer que votre SCPI a versé son premier dividende, s'élevant à 0,95€ par part en pleine jouissance.

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](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)

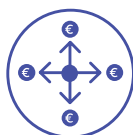
## L'essentiel



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



Capitalisation  
**19,7 M €**



1er Dividende  
**0,95 €**  
 versé le 31/07/2023



Nombre d'associés  
**827**



Nombre de parts  
**98 792**



Prix de la part fondateurs et sponsors  
**199,5 €<sup>3</sup>**



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

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

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

<sup>3</sup>Prix sponsors, dans la limite des conditions fixées dans la Note d'Information

<sup>4</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

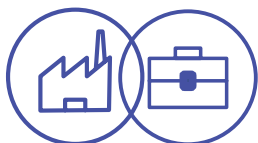
Une fiscalité transparente pour les épargnants

Diversification des typologies d'actifs

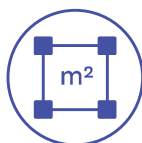
Zone d'investissement cible :  
Pays européens, dont  
Allemagne, Espagne, Pologne et  
Royaume-Uni

Stratégie d'investissement  
socialement responsable

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



Activités &  
Bureaux



3 600 m<sup>2</sup>  
surface totale



2  
locataires



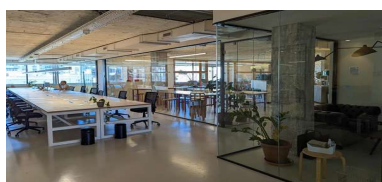
## Acquisitions du trimestre



Coslada-Madrid (18)



Date d'acquisition: **03/05/2023**  
Prix d'acquisition AEM : **3,6 M€**  
Surface : **2 700m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Volta Trucks**



Barcelone (08)



Date de promesse: **30/06/2023**  
Prix d'acquisition AEM : **3,8 M€**  
Surface : **900m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Cloudworks**

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

# Informations Finance Responsable

## Répartition des critères au sein de la grille ESG



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

## Performances du trimestre

### Évolution du capital

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

### Valeurs de référence

<b>Prix de souscription</b> à compter du 10/07/2023	<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>7</sup> au 31/12/2022	186,33 €
Valeur de retrait (par part) <sup>8</sup> au 31/12/2022	NA
Valeur IFI au 31/12/2022	NA



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

Délai de jouissance<sup>10</sup>

<sup>6</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>7</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

<sup>8</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>9</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

<sup>10</sup>Délai de jouissance; à compter du 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

## Stratégie ISR

La SCPI Ncap Continent a été labélisée 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.

## Vie sociale

Le 22 juin 2023, l'Assemblée Générale des associés a approuvé les comptes du premier exercice clos le 31 décembre 2022. Les associés ont également approuvé l'augmentation du capital maximum statutaire qui passe de 50 millions d'euros à 250 millions d'euros lors de l'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire le 29 juin 2023.

Toutes les résolutions de l'ordre du jour ont été approuvées.

## Informations Finance Responsable

La SCPI NCap Continent a été labélisée 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.

# 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 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



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)