NCap Continent

1er trimestre 2024

N°5

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1er avril au 30 juin 2024

Le mot de Norma Capital

Cher.e.s Associé.e.s,

La conclusion de la première année d'existence de votre SCPI est marquée par un succès remarquable. Ce premier bulletin trimestriel de l'année 2024 nous offre l'opportunité de tirer les enseignements de cette croissance significative, qui a rassemblé près de 1 000 associés.

Tout d'abord, nous tenons à souligner la qualité de la diversification de votre capital. Avec une capitalisation approchant les 25 millions d'euros, votre épargne a été investie dans 7 actifs immobiliers de typologies différentes, ce qui représente moins de 4 millions d'euros par immeuble.

NCap Continent se distingue ainsi parmi les rares nouvelles SCPI offrant une répartition aussi équilibrée de son exposition. Cette diversification constitue un rempart et un gage de sécurité pour votre investissement face aux fluctuations de valeur auxquelles le secteur immobilier peut être sujet.

Norma Capital, votre gestionnaire, s'emploie à reproduire les recettes du succès de ses SCPI à long terme, en privilégiant la distribution du capital au plus grand nombre d'épargnants et en limitant l'exposition du capital sur chaque objet immobilier. Cette approche vise à assurer la pérennité et la rentabilité de votre placement.

Au cours de cette première année, un portefeuille immobilier diversifié a été constitué, avec une représentation typologique composée à 60% de commerces et à environ 20% chacun pour les bureaux et les locaux de stockage. Une nouvelle acquisition de bureaux, situés au cœur du quartier central des affaires à Madrid, est prévue pour le trimestre prochain, afin de poursuivre la performance à long terme de votre épargne. De nouvelles opportunités sont à l'étude sur d'autres pays du continent.

Nous vous remercions de votre confiance continue et vous souhaitons une agréable lecture.

TOP D'OR 2023 SCPI Relation associés Communication décerné à Norma Capital

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

L'essentiel

Prix de la part[1]
210 €[2]

Nombre d'associés
919

Nombre de parts
120 136

Capitalisation
24,2 M €

Dividende du trimestre
2,50€
versé le 24/04/2024

Objectif de distribution 2023
4,5-5%[3]

TDVM annualisé brut de fiscalité étrangère
6,59 %[4]

TDVM annualisé net de fiscalité étrangère
5,52 %[4]

[1]Minimum de 10 parts pour une première souscription.
[2]Hors prix sponsors et fondateurs.
[3]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
[4]Taux de distribution sur valeur de marché annualisé - Donnée non conforme aux modalités de calculs de l'ASPIM.

Etat du patrimoine[5]

7
Immeubles

9 169 m²
surface totale

7*
locataires

100 %
TOF[6]

100 %
TOP[6]

*Locataires: nombre de baux en cours

Répartition sectorielle[7]

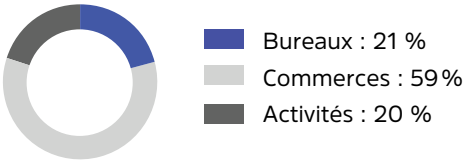
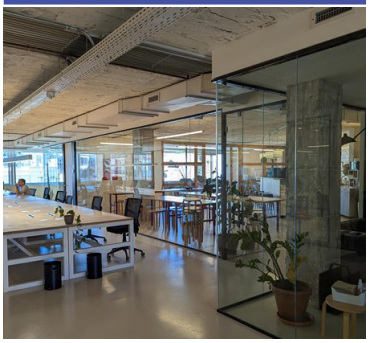


Illustration du patrimoine

Madrid

Barcelone



Coslada

Actif en exclusivité

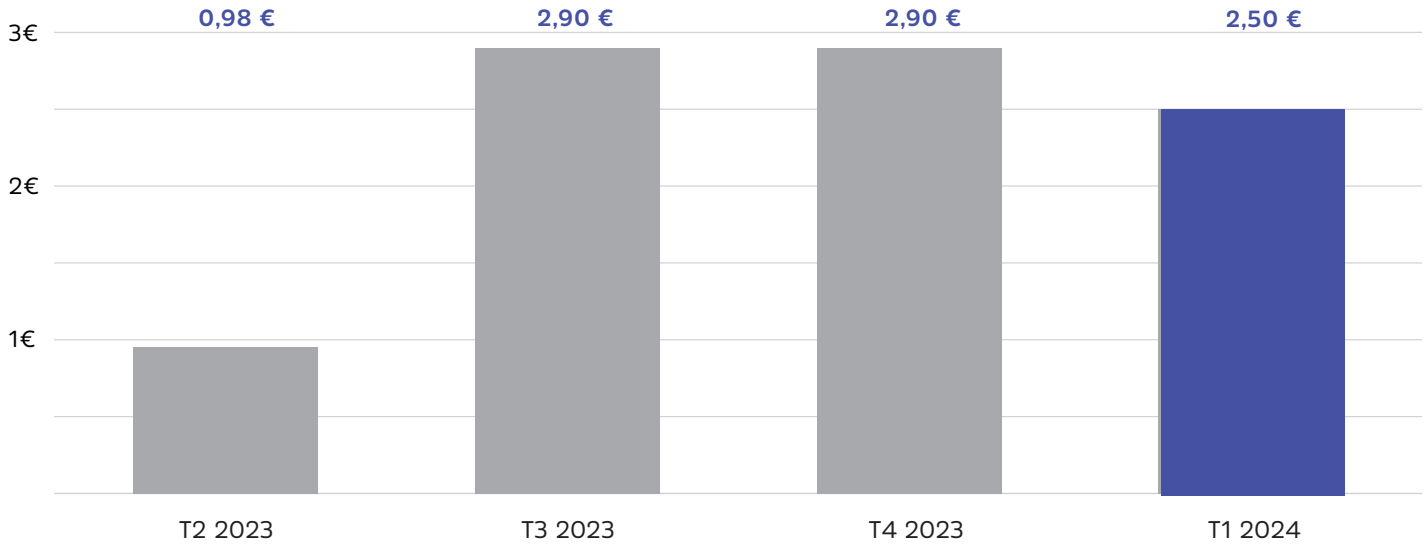
Madrid

Date d'acquisition : **23/04/2024**
Prix d'acquisition AEM[8] : **3,35 M€**
Surface :**732m²**
Locataire : **Segula Tecnologías España**

[5]Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.
[6]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).
[7]Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.
[8]AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus). À noter : les prix d'acquisition AEM sont arrondis.

Performances du trimestre

Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part[9]



Évolution du capital

	Au 30/06/2023	Au 30/09/2023	Au 31/12/2023	Au 31/03/2024
Capital nominal	14 818 800 €	15 766 500 €	17 184 900 €	**17 958 524 €**
Nombre de parts	98 792 parts	105 110 parts	114 566 parts	**120 136 parts**
Nombre d'associés	827 associés	859 associés	889 associés	**919 associés**
Total des capitaux souscrits sur la période	8 078 353,50 €	1 299 795 €	1 987 524 €	**1 169 700 €**
Capitalisation (en prix de souscription)	19 709 004 €	21 008 799 €	22 996 323 €	**24 166 023 €**
Souscriptions augmentant le capital	40 493 parts	6 318 parts	9 456 parts	**11 888 parts**
Souscriptions compensant des retraits	0 part	0 part	0 part	**0 part**
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	**0 part**
Cessions / Transferts	0 part	0 part	0 part	**0 part**
Ratio de dettes et autres engagements[10]	0 %	0 %	0 %	**0 %**

Valeurs de référence

Prix de souscription	**210 €**
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)[11] au 31/12/2023	189,83 €
Valeur de reconstitution (par part)[12] au 31/12/2023	201,54 €
Valeur de retrait (par part)[13] au 31/12/2023	189,00 €
Valeur IFI au 31/12/2023	144,43 €

1er jour ouvré du 6ème mois

Délai de jouissance[14]

Vie sociale

Le 2 avril 2024, le Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner les comptes clos le 31 décembre 2023 et le projet des résolutions à l'Assemblée Générale Mixte de votre Société qui se tiendra le 19 juin 2024. La convocation ainsi que toute la documentation juridique nécessaire à votre parfaite information vous seront adressées dans les délais légaux.

Informations Finance Responsable

À travers la SCPI NCap Continent, Norma Capital poursuit sa politique d'investissement durable en Europe. L'année 2024 sera marquée par un renforcement de notre action auprès des occupants, afin de favoriser une gestion économe du parc. Notamment, des guides de bonnes pratiques sont en passe d'être publiés et des campagnes de sensibilisation aux écogestes sont en cours de déploiement.

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.

[9]Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
[10]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.
[11]Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.
[12]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).
[13]Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.
[14]Délai de jouissance; à compter du 1er 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 inclue 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) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».

NCap Continent

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.

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
Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27

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 000 041 807
www.normacapital.fr