NCap Continent

Bulletin trimestriel d'information

N°09 - 1er trimestre 2025

Valide du 1er avril au 30 juin 2025

Norma Capital
Bien placé pour investir

Document à destination des publics avertis et des professionnels de la gestion de patrimoine. Source photo : Libre de droit.

Introduction

Ce qu'il faut retenir du trimestre.

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous partager le premier bulletin trimestriel de l'année 2025.

Cela ne vous aura pas échappé : il s'agit d'un trimestre un peu spécial. Nouvelle identité visuelle, nouvelles couleurs pour votre SCPI NCap Continent, à l'occasion des 10 ans d'expérience de notre société de gestion Norma Capital.

Certains décident de tout changer pour finalement ne rien changer. D'autres font l'inverse. Nous sommes convaincus qu'il existe une troisième voie et qu'il est possible de faire du nouveau avec de l'ancien sans se trahir, en reprenant toutes les fondations, toutes les forces existantes, mais en leur donnant un nouvel élan pour affronter demain.

Evoluer est vital. D'autant plus dans un marché troublé par l'actualité politique et économique. Les guerres commerciales animent notre quotidien et nous devons rester focalisés sur notre métier, celui que vous aimez : l'immobilier. Car en période d'incertitude, de volatilité sur les valeurs mobilières, l'immobilier reste tangible, inscrit dans le temps long. Face à l'instantanéité qui infuse trop souvent notre marché et la confusion qui en découle, nous prônons les solutions durables, les décisions réfléchies et mesurées.

Nouvel élan et nouveaux horizons pour votre SCPI européenne qui voit grand : après une année 2024 marquée par notre implantation en Angleterre, nous continuons d'investiguer de nouveaux marchés dynamiques : l'Allemagne, la Pologne mais aussi l'Ecosse, un marché où les industries de l'énergie prospèrent et structurent un réseau dense de logistique internationale.

La diversification est avant tout géographique et c'est crucial à un moment donné où les turbulences économiques impactent de manière différenciée les pays : l'opportunisme est notre posture afin de dénicher les meilleures opportunités pour votre épargne. Et nous sommes très bien placés pour investir dans ce terrain de jeu qu'est l'Europe.

Faiz Hebbadj

Fiche d'identité

CLASSIFICATION : SCPI à capital variable.

DATE DE CRÉATION : 26 octobre 2022.

N° VISA AMF : 23-01 - (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.

Récompense bien méritée

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.

Norma Capital est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-16000017 depuis le 9 juin 2016 qui gère des fonds d'investissements alternatifs, et plus spécialement des SCPI.
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'ensemble des chiffres présentés sans référence dans le présent Bulletin Trimestriel sont produits par Norma Capital. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

NCap Continent

Norma Capital
n° agrément : n° GP-16000017 du 09/06/2016
ncap.continent@normacapital.fr
+33 (0)1 42 93 00 77
www.normacapital.fr

Bonne nouvelle, votre SCPI continue sur sa lancée

Avant toute chose, un coup d'œil sur la santé financière de votre investissement.

6,80 - 7,20 %
Objectif de performance brut 2025[1]

7,01 %[2]
TD brut de fiscalité étrangère 2024[3]

5,50 %[2]
TD net de fiscalité étrangère 2024[3]

17,79 %
Ratio des dettes et autres engagements[4]

41,4 M €
Capitalisation au 31/03/2025

211,45 €
Valeur de reconstitution[5] (par part) au 31/12/2024

210 €
Prix de la part[6]

3,75 €
Dividende brut du trimestre

2025	**T1** (26/04/2025)			
Distribution nette d'impôts étrangers	2,90 €			
Distribution brute d'impôts étrangers	3,57 €			
2024	**T1** (22/04/2024)	**T2** (22/07/2024)	**T3** (22/10/2024)	**T4** (22/01/2025)
Distribution nette d'impôts étrangers	2,50 €	2,90 €	3,00 €	3,15 €
Distribution brute d'impôts étrangers	3,19 €	3,69 €	3,82 €	4,01 €

Source photo : Libre de droit.

Source : Norma Capital 31/03/2025.
[1]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.
[2]Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1er janvier 2024. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
[3]Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. [4]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.
[5]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). [6]Minimum de 10 parts pour une première souscription.

Évolution du capital

30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025
Nombre d'associés			
985	1 047	1 159	1 293
Capital nominal			
19 883 550 €	22 005 000 €	25 816 050 €	30 340 050 €
Capitalisation (en prix de souscription)			
26 765 151 €	29 735 131 €	35 070 651 €	41 404 251 €
Total des capitaux souscrits sur la période			
2 599 128 €	2 970 030 €	5 335 470 €	6 333 600 €
Nombre de parts			
132 557 parts	146 700 parts	172 107 parts	202 267 parts
Cessions / Transferts			
0 parts	0 parts	0 parts	68 parts
Souscriptions compensant des retraits			
0 parts	0 parts	0 parts	68 parts
Souscriptions augmentant le capital			
12 421 parts	14 143 parts	25 407 parts	30 160 parts
Ratio de dettes et autres engagements[7]			
0 %	21,42 %	19,89 %	17,79 % dont 17,79 % de financement (hors VEFA)
Parts en attente de retrait			
0 part	0 part	0 part	0 part

Valeur de référence

1er jour ouvré du 6e mois[8]
Délai de jouissance

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)[9] au 31/12/2024	172,47 €
Valeur de reconstitution (par part)[10] au 31/12/2024	211,45 €
Valeur de retrait (par part)[11] au 31/12/2024	189,00 €
Valeur IFI au 31/12/2024	159,79 €

Source photo : Libre de droit.

Nouveauté ce trimestre !

Il est désormais possible d'opter pour des versements programmés à partir de 50 € par mois si vous êtes déjà porteur de parts NCap Continent.

Mais aussi de réinvestir vos dividendes éventuellement perçus afin de les convertir en nouvelles parts. L'occasion de viser la construction de votre épargne sur le long terme et de simplifier votre épargne.

[7]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. [8]Délai de jouissance depuis l'origine. À compter du 1er jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds. [9]Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. [10]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). [11]Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

Tout nouveau, tout beau

1 nouveau bien fait son entrée, accompagné d'une promesse de vente.

Commerce Bureaux Activités

Acquisition

Sale, Manchester (UK)

Date d'acquisition : 18/03/2025
Prix d'acquisition : 7,3 M €
Surface : 1 777 m²
Locataire : Aldi

NCap Continent a récemment fait l'acquisition d'un supermarché Aldi à Sale, une ville en pleine effervescence au sud de Manchester, où l'attractivité économique ne cesse de croître. Ce bien, situé en plein cœur de l'animation commerciale de la ville, bénéficie d'une localisation stratégique, entouré de commerces populaires et à proximité d'un centre commercial en pleine rénovation. C'est un lieu qui attire chaque jour de nombreux visiteurs et offre une visibilité incomparable.

Aldi, acteur incontournable du hard-discount, continue d'étendre son empreinte au Royaume-Uni, et ce nouveau magasin témoigne de sa confiance dans le potentiel de Sale. L'engagement d'Aldi dans ce quartier, où il s'installe pour une longue durée, illustre la stabilité de cet investissement, tout en offrant un potentiel de valorisation pour NCap Continent.

Avec un excellent accès aux transports et des infrastructures modernes, cet actif se positionne comme un pilier stratégique dans un portefeuille à long terme, répondant aux attentes d'un locataire solide et de qualité, et consolidant ainsi la croissance du fonds.

Source photo : Libre de droit.

Promesse

York (UK)

Date de la promesse : 19/03/2025
Surface : 3 000 m²
Locataires : Divers (3) dont Co-op Group Food

Située dans le centre historique de York, à l'intersection de Colliergate et The Shambles, cette propriété incarne une promesse d'avenir. Bien que l'acquisition soit prévue pour avril 2025, elle représente déjà un investissement stratégique dans une ville en pleine évolution. L'actif, avec ses vastes façades vitrées rénovées, attire des enseignes de renom telles que Co-Operative, Roxy Leisure et Whitecross Dental, prêtes à s'ancrer dans cet emplacement prisé.

York, un lieu où le passé et l'avenir se rencontrent, continue de se développer grâce à son fort attrait touristique, économique et universitaire. Les baux à long terme, déjà signés avec des locataires solides, préfigurent une rentabilité stable, avec la promesse de valoriser davantage l'actif au fil des années.

Dans cette zone dynamique, avec une excellente fréquentation piétonnière et une accessibilité optimale, cet actif est bien plus qu'une promesse de revenus – c'est l'opportunité d'être au cœur de la transformation d'un quartier en pleine renaissance.

Source photo : Libre de droit.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

On fait le tour du propriétaire ?

Fort de ces nouveaux biens, votre portefeuille garde le cap.

13	14	17 018 m²	100%	100 %	14,21 ans
Nombre d'immeubles (dont VEFA[12] signées)	Nombre de locataires[13]	Surface totale du patrimoine	TOF[14]	Taux de recouvrement	WALT

C'est quoi le bail ?

L'équipe Investissement vous explique en deux mots le déploiement de notre stratégie paneuropéenne sur NCap Continent

En immersion à Madrid, Barcelone... et Manchester !

Au 31 mars 2025, le portefeuille de la SCPI NCap Continent, géré par Norma Capital, détient 13 actifs répartis entre l'Espagne (10) et le Royaume-Uni (3). Sur le sol espagnol, nos équipes accompagnent le développement d'immeubles de bureaux à Madrid et Barcelone, mais aussi de commerces et de locaux d'activités dans des villes clés comme Valence, Elche, Vitoria-Gasteiz, Logroño, Gandía et Coslada.

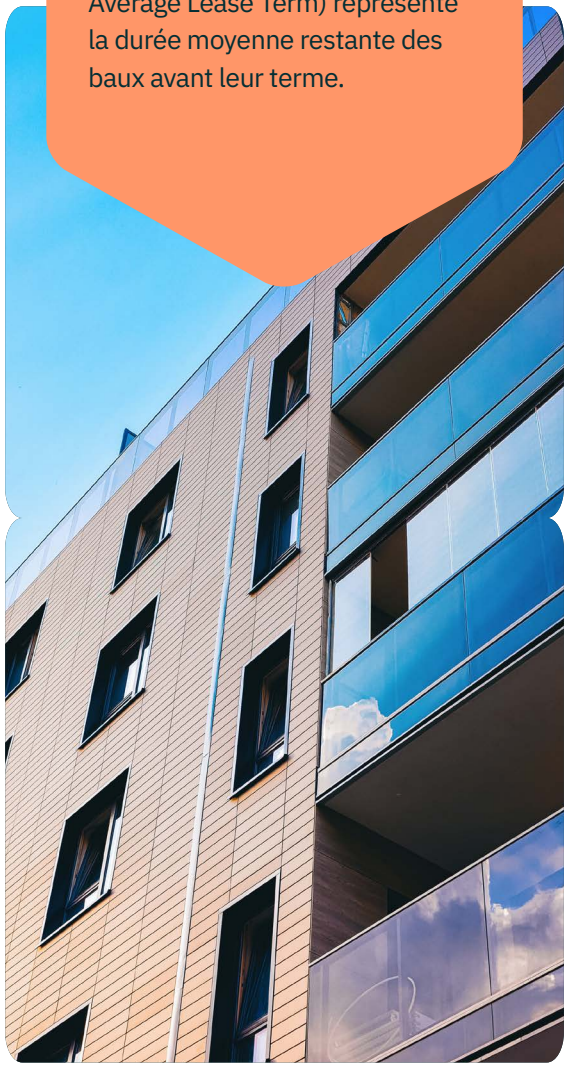
Au Royaume-Uni, notre implantation s'accélère avec l'acquisition d'un Aldi à Manchester et d'un actif prime mixte retail/bureaux en plein cœur de Newcastle.

Notre priorité ?
Continuer à diversifier intelligemment notre portefeuille en sélectionnant des actifs de qualité, implantés dans des zones dynamiques où la demande locative est forte.

Résultat :
Un suivi réactif et une optimisation permanente de la gestion locative, garantissant à la fois la valorisation de notre patrimoine et la satisfaction de nos locataires. Une telle gestion nous permet d'anticiper notre expansion en Allemagne dans les mois à venir.

Focus sur terme technique ?

WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme.

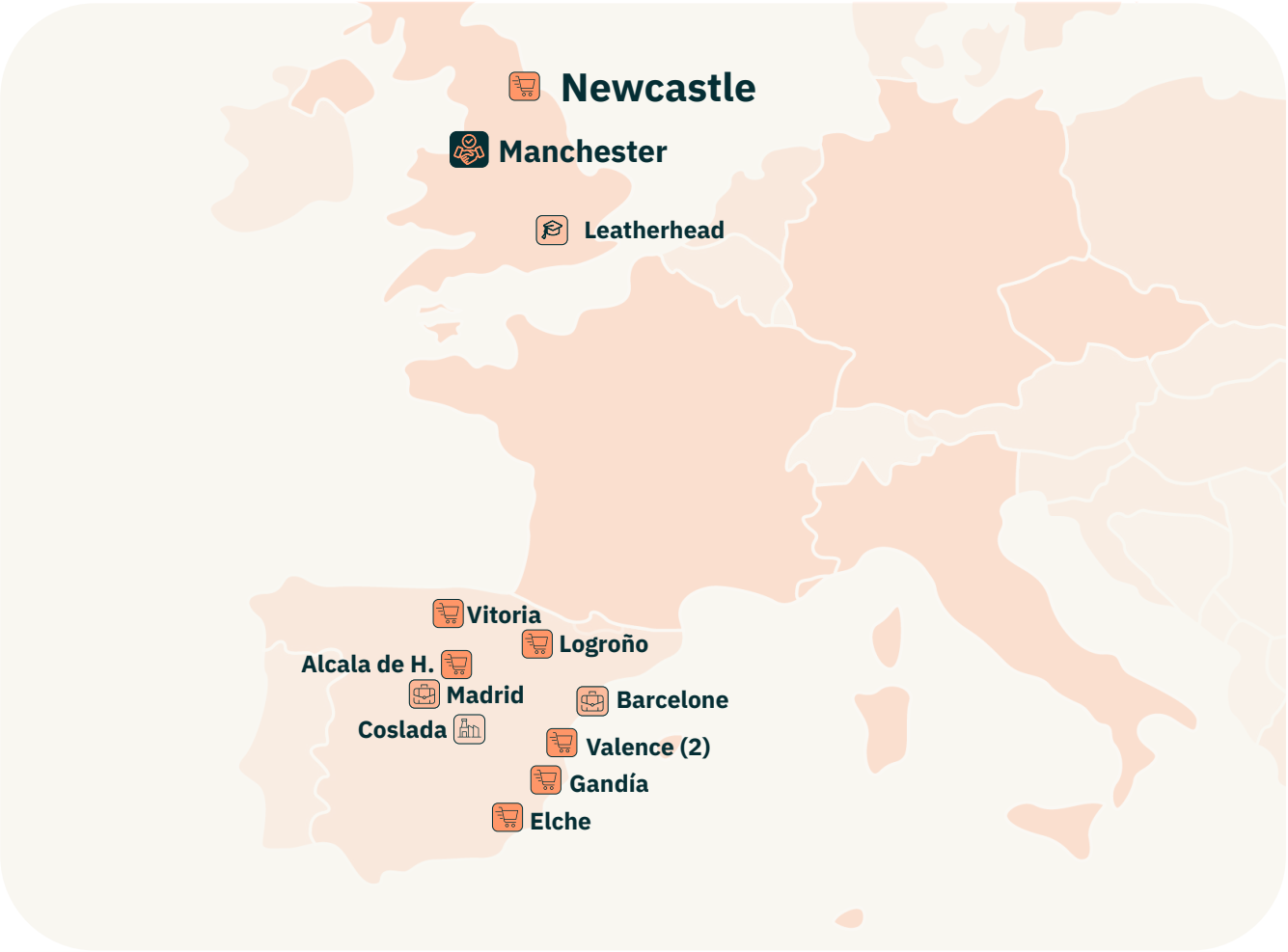


Source photo : Libre de droit.

Source : Norma Capital au 31/03/2025
[12]VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. [13]Locataires : nombres de baux en cours. [14]TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

Norma est dans la place !

À ce jour, votre SCPI compte 13 biens sur le continent. Bien les biens !



Nouvelles acquisitions | Commerce | Bureaux | Activités | Éducation

Répartition sectorielle[15]

60 %	**Commerce**
17 %	**Bureaux**
15 %	**Éducation**
8 %	**Activités**

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Espagne	60 %	80 %
Royaume-Uni	40 %	20 %

Source : Norma Capital au 31/03/2025
[15]Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Valeur & valeurs

Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.

34/100

Note ESG 2024[16]

[16]Note globale des actifs de la SCPI NCap Continent établie au prorata de leurs valeurs vénales au 31/12/2024.
Cette note ESG correspond au premier cycle du Label ISR de la SCPI qui a été démarré en 2023.

Source photo : Libre de droit.

Finance responsable

La CSRD est une directive européenne qui demande plus de transparence en matière de durabilité des entreprises.

Bien que NCap Continent n'ait pas été ciblée par les obligations de la CSRD, notamment du Rapport de durabilité, il est déterminant d'anticiper les prochaines normes et lignes directrices en ce sens. Ainsi, Norma Capital compte mener en 2025 une étude sur les principes donnés par la Commission Européenne en matière de durabilité sur votre SCPI.

Vie sociale

Le 14 mars 2025, 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 sur l'exercice clos au 31 décembre 2024.

L'assemblée générale mixte, ayant notamment dans sa partie ordinaire pour objet d'approuver les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024, s'est tenue le 6 mai 2025 en première convocation et le 14 mai 2025 en seconde convocation. En sa partie extraordinaire, deux modifications statutaires ont été réalisées.

Source photo : Libre de droit.

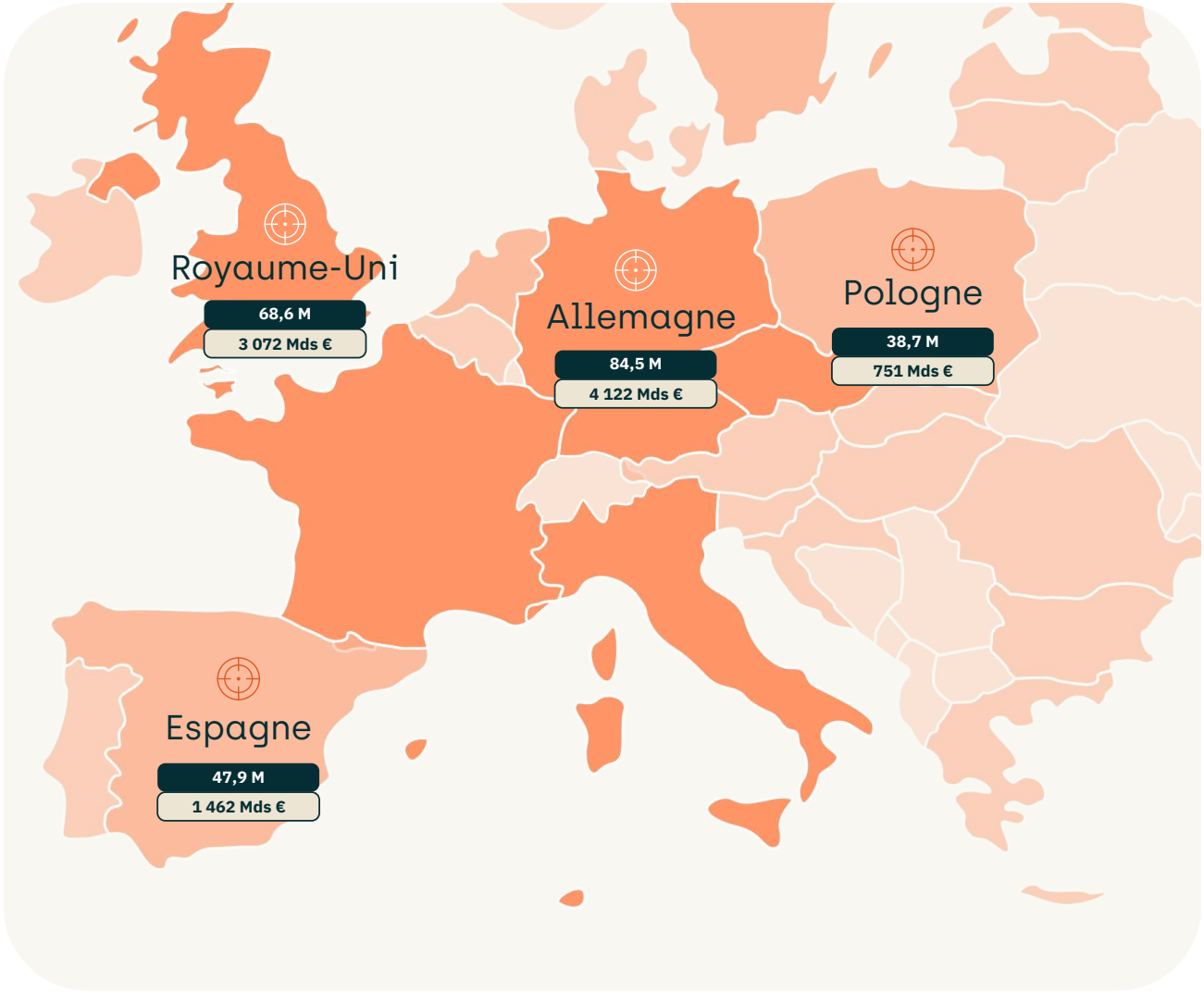
Le mot de notre responsable ISR

Des actions concrètes et utiles !

2025 est la dernière année du premier cycle du Label ISR de NCap Continent. Nos missions cette année seront impactantes pour valider les objectifs du label et renouveler une stratégie ISR ambitieuse. Nous continuons d'œuvrer en étroite collaboration avec nos partenaires locaux en Europe pour proposer des solutions responsables.
Réaliser des actions dont nous sommes fiers, améliorer la performance ESG et valoriser votre patrimoine, telles sont les ambitions que nous portons.

L'Europe de NCap Continent

Nos choix européens : démographie et dynamisme économique.



L'avis de l'expert !

Nos investissements à l'étranger reposent sur des critères objectifs et rationnels afin d'assurer leur rentabilité et leur pérennité.

Nous privilégions des marchés avec un PIB solide et une démographie dynamique. En effet, une population nombreuse et en croissance augmente la demande locative, garantissant ainsi un taux d'occupation élevé dès le départ.

Cette approche nous permet de viser à maximiser les opportunités tout en encadrant au mieux les risques.

PIB en milliards d'euros

5000	2000	1000	500	0

Pays ciblés[17]

Nombre d'habitants en millions[18]

PIB[19] en milliards d'euros

[17]Pays de l'UE et Royaume-Uni. Sources : [18]Population en 2023 - Nations Unies, Département des affaires économiques et sociales - 01/07/2024. [19]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.

Conditions générales

C’est écrit petit mais c’est très important !

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.

Modalité 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, 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.

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 116 en date du 28 septembre 2015.
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.

DIRECTEUR COMMERCIAL
Thibault FEUILLET
ncap.continent@normacapital.fr
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

NCap
Continent