NCap Continent

Bulletin trimestriel d'information

N°10 - 2ème trimestre 2025

Valide du 1er juillet au 30 septembre 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.

Cela fait maintenant plus de deux ans que NCap Continent poursuit sa stratégie européenne hors de France, avec un succès qui ne démord pas.

Après l'Espagne, c'est au Royaume-Uni que notre présence se renforce, avec l'arrivée d'une nouvelle adresse, au cœur du centre-ville de York.

Par ailleurs, nous sommes convaincus que le marché allemand est désormais mature pour atteindre les objectifs de rentabilité / risque que nous nous fixons. Au cours de cette année, nous viserons donc l'acquisition d'actifs sur ce territoire phare de l'économie européenne.

Pour mémoire, votre SCPI vise à constituer un patrimoine européen diversifié en Espagne, au Royaume-Uni, en Allemagne et également en Pologne.

À ce jour, nous n'avons pas retenu l'Irlande, en raison d'une démographie trop restreinte et d'une économie que nous jugeons insuffisamment diversifiée. Les Pays-Bas sont aussi exclus pour une démographie elle aussi limitée. À long terme, d'autres économies européennes pourraient être ciblées.

Ce trimestre, le niveau de la distribution s'élève à 3,61 € brut/part en pleine jouissance, dans la lignée des versements observés l'an dernier, avec un RGA 2024 de 5,72 %*.

Notre conviction est forte pour faire de votre placement une valeur résiliente et diversifiée sur le long terme, à l'image de NCap Régions, qui opère en France et affiche une grande régularité depuis 10 ans.

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.

Sources : Norma Capital au 30/06/2025.

*Le rendement global annuel (RGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année 2024 et de la variation du prix de souscription 2024.

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

Société de gestion Norma Capital
n° agrément : 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.

7,01 %
RGA 2024[1]

6,80 - 7,20 %
Objectif de performance brut 2025[2]

7,01 %[3]
TD brut de fiscalité étrangère 2024[4]

5,50 %[3]
TD net de fiscalité étrangère 2024[4]

15,49 %
Ratio des dettes et autres engagements au 30/06/2025[5]

48,1 M €
Capitalisation brute au 30/06/2025

210,21 €
Valeur de reconstitution[6] (par part) au 30/06/2025

210 €
Prix de la part[7]

3,61 € — Dividende brut du trimestre

2025	T1 (26/04/2025)	T2 (22/07/2025)
Distribution nette d'impôts étrangers	2,90 €	2,90 €
Distribution brute d'impôts étrangers	3,57 €	3,61 €

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 au 30/06/2025.
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.
[1]Le rendement global annuel (RGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année 2024 et de la variation du prix de souscription 2024. [2]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.
[3]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.
[4]Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. [5]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.
[6]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). [7]Minimum de 10 parts pour une première souscription.

Évolution du capital

30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025
Nombre d'associés			
1 047	1 159	1 293	1 440
Capital nominal			
22 005 000 €	25 816 050 €	30 340 050 €	34 465 143 €
Capitalisation (en prix de souscription)			
29 735 131 €	35 070 651 €	41 404 251 €	48 068 730 €
Total des capitaux souscrits sur la période			
2 970 030 €	5 335 470 €	6 333 600 €	5 714 460 €
Nombre de parts			
146 700 parts	172 107 parts	202 267 parts	228 899 parts
Cessions / Transferts			
0 parts	0 parts	68 parts	290 parts
Souscriptions compensant des retraits			
0 parts	0 parts	68 parts	290 parts
Souscriptions augmentant le capital			
14 143 parts	25 407 parts	30 160 parts	26 922 parts
Ratio de dettes et autres engagements[1]			
21,42 %	19,89 %	17,79 %	15,49 % dont 15,49 % 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[2]
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)[3] au 30/06/2025	169,49 €
Valeur de reconstitution (par part)[4] au 30/06/2025	210,21 €
Valeur de retrait (par part)[5] au 30/06/2025	189,00 €
Valeur IFI au 31/12/2024	159,79 €

Source photo : Libre de droit.

Nouveauté ce trimestre !

Suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2024-622 du 3 juillet 2024, nous avons arrêté, sur la base des rapports des experts et de la société de gestion, une nouvelle valorisation du portefeuille immobilier de la SCPI.

Par conséquent, de nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution seront publiées semestriellement.

[1]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. [2]Délai de jouissance depuis l'origine. À compter du 1er jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds. [3]Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. [4]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). [5]Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

Tout nouveau, tout beau

Ce trimestre, 1 nouveau bien fait son entrée.

Commerce Bureaux Activités

Acquisition

York (UK)

Date d'acquisition : 29/04/2025
Prix d'acquisition AEM : 6,7 M €
Surface : 3 000 m²
Locataires : CO-OP / Roxy Leisure / Whitecross Dental

La SCPI NCap Continent réalise une acquisition stratégique au cœur de York, ville dynamique du nord de l'Angleterre. Cet actif commercial rénové de 3 000 m², idéalement situé en centre-ville, vient renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille.

Il accueille trois locataires de référence au Royaume-Uni – Co-op (supermarché), Roxy Leisure (loisirs) et Whitecross Dental (santé) – engagés sur des baux de longue durée, avec une durée ferme moyenne de 11 ans, offrant ainsi stabilité locative et visibilité à long terme.

Porté par l'attractivité économique et touristique de York, cet investissement représente une opportunité de valorisation patrimoniale, avec un potentiel de revenus renforcé grâce à l'indexation des loyers.
Cette opération illustre pleinement la stratégie de la SCPI NCap Continent : investir dans des actifs de qualité, idéalement situés, offrant résilience et performance durable au sein des grandes métropoles européennes.

Source photo : Google Maps.

On fait le tour du propriétaire ?

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

14	18	20 018 m²	100%	100 %	14,1 ans
Nombre d'immeubles (dont VEFA[1] signées)	Nombre de locataires[2]	Surface totale du patrimoine	TOF[3]	Taux de recouvrement	WALT[4]

C'est quoi le bail ?

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

Un portefeuille paneuropéen en croissance maîtrisée

Au 30 juin 2025, le portefeuille de la SCPI NCap Continent, géré par Norma Capital, regroupe 14 actifs répartis entre l'Espagne (10) et le Royaume-Uni (4).

Au Royaume-Uni, notre stratégie se renforce. Après Manchester et Newcastle, nous avons finalisé l'acquisition d'un ensemble de commerces à York et sommes en cours de signature d'un actif à Londres, dans la commune de Streatham, consolidant notre présence sur l'un des marchés immobiliers les plus profonds et les plus liquides d'Europe.

En Espagne, nous profitons d'un marché immobilier particulièrement attractif, porté par la croissance économique et l'intérêt croissant des investisseurs internationaux.

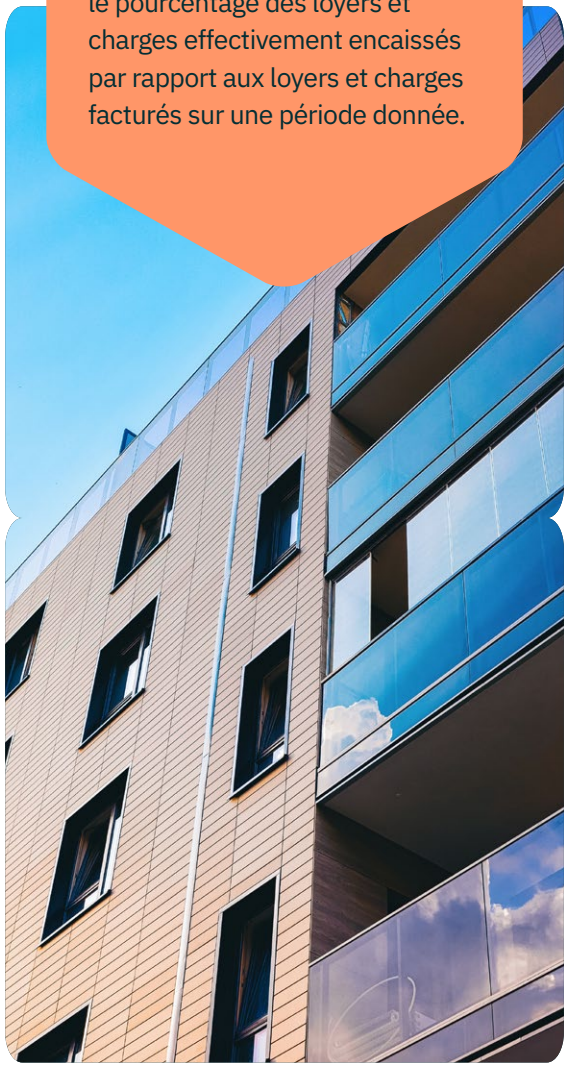
Des perspectives claires

La qualité des revenus locatifs (TOF de 100%) et la gestion active de notre patrimoine permettent à la SCPI NCap Continent de délivrer des performances robustes tout en préservant un profil de risque équilibré. Notre priorité est d'offrir à nos associés une croissance régulière, durable et sécurisée.

Fidèles à notre stratégie d'expansion paneuropéenne, nous préparons dès à présent notre entrée en Allemagne. Ce marché, caractérisé par sa stabilité et la solidité de ses locataires, constitue une prochaine étape naturelle de diversification. Nous visons une première acquisition d'ici la fin de l'année.

Focus sur terme technique ?

Le taux de recouvrement désigne le pourcentage des loyers et charges effectivement encaissés par rapport aux loyers et charges facturés sur une période donnée.



Source photo : Libre de droit.

Source : Norma Capital au 30/06/2025.
[1]VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. [2]Locataires : nombres de baux en cours. [3]TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.
[4]WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme

Norma est dans la place !

À ce jour, votre SCPI compte 14 biens sur le continent. Bien les biens !

Nouvelles acquisitions | Commerce | Bureaux | Activités | Éducation

Répartition sectorielle[1]

65 %	**Commerce**
15 %	**Bureaux**
13 %	**Éducation**
7 %	**Activités**

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Espagne	52 %	68 %
Royaume-Uni	48 %	32 %

Source : Norma Capital au 30/06/2025.
[1]Répartition établie en % de la valeur vénale des actifs.

Valeur & valeurs

Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.

34/100

avec une évaluation ESG sur 100% des actifs sous gestion[1]

Moyenne des notes ESG des actifs hors VEFA au 31 décembre 2024, établie au prorata de la valeur vénale des actifs. 100% des actifs font l'objet d'une évaluation ESG à l'acquisition, puis annuellement. Aucun dépassement actif ou passif des limites extra-financières n'est observé sur l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Source photo : Libre de droit.

Finance responsable

Le rapport extra-financier **"Rapport ISR 2024"** de NCap Continent est disponible sur le site internet de Norma Capital. Les indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance sont présentés dans leur intégralité dans ce rapport.

En contribuant au **Baromètre de l'Immobilier Responsable** (BIR) porté par l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), NCap Continent participe à structurer des références nationales et européennes en matière de **stratégie d'investissement responsable.**

En effet, les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance ainsi que les pratiques des sociétés d'investissement immobilier sont analysés et consolidés dans un rapport qui paraîtra fin 2025.

Vie sociale

Pour mémoire, l'Assemblée générale ordinaire s'est tenue le 6 mai 2025 et celle extraordinaire le 14 mai 2025.

La prochaine réunion du Conseil de surveillance sera organisée au T4 2025.

[1]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.

Le mot de notre responsable ISR

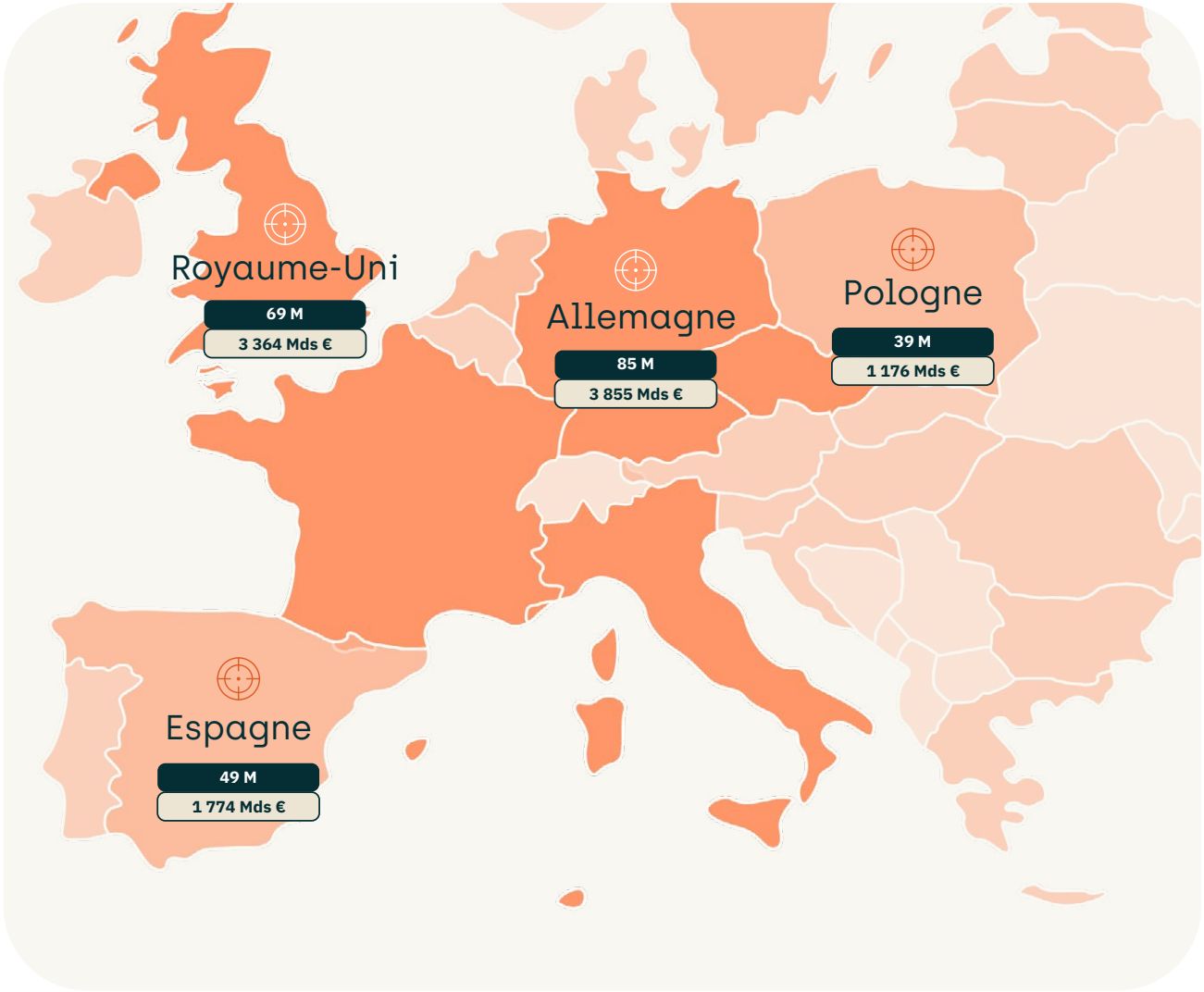
Améliorer la performance ESG sur le continent européen

Avec les nouvelles acquisitions de NCap Continent, le parc de bâtiments devient plus important et de plus en plus qualitatif d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG). Ainsi, les indicateurs ESG suivis deviennent plus significatifs pour la stratégie ISR et son impact.

Au prochain trimestre, nous mènerons des études d'identification des risques ESG sur chaque actif immobilier, afin d'anticiper tout risque et d'établir les actions d'amélioration à court, moyen et long terme.

L'Europe de NCap Continent

Nos choix européens : démographie et dynamisme économique.



L'avis de l'expert !

Le marché immobilier allemand constitue aujourd'hui un pilier de stabilité en Europe. Sa profondeur, sa transparence et la solidité de son tissu économique en font un environnement particulièrement résilient pour les investisseurs long terme.

Chez Norma Capital, nous observons avec attention les opportunités qu'offre ce marché, notamment sur le segment des actifs de petite taille bien positionnés dans des villes intermédiaires à fort pouvoir d'achat. Après plusieurs mois d'analyse, nous sommes sur le point de concrétiser notre première acquisition en Allemagne de l'Ouest, et avons pour ambition de réaliser une seconde opération d'ici la fin de l'année.

Quentin Gonçalves-Moïta, Investment & Asset Manager – Europe

PIB en milliards d'euros

5000	2000	1000	500	0

Pays ciblés[1]

Nombre d'habitants en millions[2]

PIB[3] en milliards d'euros

[1]Pays de l'UE et Royaume-Uni. Sources : [2]Institut national d'études démographiques (Ined), Population & Sociétés, Tous les pays du monde (2024). [3]Produit intérieur brut (PIB). Pays UE : PIB 2024 aux prix du marché - Eurostat. Royaume-Uni : PIB 2024 aux prix du marché - FMI - conversion dollar en euro au taux de change moyenne annuel 2024 (Exchange-rates.org).

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