NCap Continent

Votre SCPI européenne

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

3ème trimestre 2024

N°7 - Valide du 1er octobre au 31 décembre 2024

norma capital

Document à destination des publics avertis et des professionnels de la gestion de patrimoine

Cher.e.s Associé.e.s

Nous ressentons une reprise frémissante du marché immobilier. Des transactions se concrétisent plus régulièrement, les taux directeurs de la Banque Centrale Européenne baissent et vont continuer à baisser. L'inflation est dorénavant contenue.

Cependant, nous sommes lucides : la situation économique reste morose, la fabrique de la ville est quasiment à l'arrêt, les projets neufs se font rares et cela va causer des déséquilibres sur le marché. Toutefois, quand le neuf se fait rare, le patrimoine plus ancien peut tendre à se valoriser.

La trajectoire du marché est intéressante et nous sommes chez Norma Capital en très bonne position pour saisir les opportunités au meilleur prix. Les acheteurs se sont raréfiés malgré tout et cela nous offre plus d'espace pour acquérir le patrimoine qui composera sur le long terme les bases solides de vos revenus.

Conjuguer temporalité du marché et flexibilité sur les projets d'investissement est une formule que nous développons depuis toujours. La granularité des patrimoines s'est érigée en rempart contre la crise importante des valeurs. Aujourd'hui, grâce à la discipline de nos stratégies, nous bénéficions de votre confiance. Une confiance cruciale pour que l'on aille encore plus loin et que l'on puisse poursuivre le développement de votre épargne. En témoigne les résultats de ce trimestre.

Constatez-le par vous-mêmes.

Nous avons franchi le milliard d'encours sous gestion pour nos trois SCPI. Un cap atteint grâce à la confiance de nos 29 704 associés et à l'agilité de nos équipes d'investissements qui sont en veille constante afin de dénicher les meilleures opportunités pour votre épargne. Des opportunités à côté de chez vous, en cœur de ville ou dans des périphéries en pleine mutation. Des opportunités plus loin aussi.

Pour NCap Continent, notre jeune SCPI internationale qui vient de fêter ses 2 ans, nous venons de traverser la Manche avec une acquisition en Angleterre. Et nous voyons plus loin : l'Allemagne, l'Ecosse et la Pologne à terme.

Plus proche, pour Vendôme Régions, nos récentes acquisitions épousent la dynamique démographique et économique française avec les territoires du Grand Ouest français et de la moitié Sud qui sont aussi les bassins principaux de créations d'emplois et donc les lieux des opportunités tertiaires. Vendôme Régions acquiert ce trimestre à Marseille et signe une promesse d'achat à Nice et à Rennes.

Ainsi à Marseille, sur le quai de la Joliette, dans un quartier central des affaires, Vendôme Régions a acquis un ensemble immobilier neuf avec une forte identité architecturale art déco qui se situe en face du 3ème port de la Méditerranée* et 1er port de croisière français*.

À Nice, c'est en plein cœur de ville, à deux pas de la gare, que nous investissons dans un superbe édifice haussmannien en pierre de taille. A Rennes aussi, en hypercentre, 1350m2 occupé par Uniqlo dans un bel hôtel classé des années 30.

Les villes sont aussi des lieux où s'expriment des besoins et où la santé et l'éducation peuvent faire la différence dans le quotidien. C'est pourquoi notre SCPI NCap Education Santé vient donner du sens aux investissements. Et je l'espère, changer les villes et la vie de leurs habitants. Avec trois acquisitions ce trimestre dont une à Aubervilliers pour un laboratoire d'analyses médicales, nous nous engageons pour l'avenir des territoires.

Je suis fier que l'épargne de chaque associé puisse vivre dans des lieux qui font et refont la ville et animent le quotidien de millions de personnes aux quatre coins du pays et maintenant du continent.

Derrière chacune de ces opportunités, c'est une histoire immobilière qui se construit. Et à travers l'épargne ainsi constituée, la perspective d'un avenir que nous vous aidons à préparer.

Car chez Norma Capital, **nous ne prédisons pas l'avenir, nous le préparons.**

Faiz Hebbadj

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

Fiche d'identité

NCap Continent

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

Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Retrouvez votre SCPI sur notre site internet : **www.normacapital.fr**

Récompenses SCPI NCap Continent

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.

*Marseille est le premier port français et le 3ème port méditerranéen en tonnage de marchandises. https://www.marseille-port.fr/port-polyvalent. 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.

L'essentiel sur NCap Continent

7 %
Objectif de distribution 2024[1]

3 €
Dividende du trimestre versé le 22/10/2024

6,59 %[2]
TD annualisé brut de fiscalité étrangère

5,52 %[3]
TD annualisé net de fiscalité étrangère

30,8 M €
Capitalisation

[2]Donnée non conforme aux modalités de calculs de l'ASPIM.

État du patrimoine

11
immeubles

10
locataires[4]

14 652 m²
surface totale du patrimoine

100 %
TOF[5]

210 €[6]
Prix de la part

146 700
Nombre de parts

1 047
Nombre d'associés

33/100
Note ESG 2023[8]

Répartition sectorielle[7]

- Commerce : **46 %**
- Bureaux : **23 %**
- Éducation : **20 %**
- Activités : **11 %**

[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 2023 par le prix de souscription au 1er janvier 2023. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Donnée non conforme aux modalités de calculs de l'ASPIM. [4]Locataires : nombre de baux en cours [5]TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables. [6]Minimum de 5 parts pour une première souscription. [7]Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs. [8]Note globale 2023 des actifs de la SCPI NCap Continent, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

Nos choix européens[9] : démographie et dynamisme économique

[10]Pays de l'UE et Royaume-Uni.
Sources :
[11]Population en 2023 - Nations Unies, Département des affaires économiques et sociales - 01/07/2024.
[12]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[13]

Liste exhaustive des acquisitions du trimestre

Commerce

Santé/Social

Leatherhead (UK)

Date d'acquisition : **02/09/2024**
Prix d'acquisition : **6 M€**
Surface : **1 016 m²**
Locataire : **The Learning Experience**

Une nouvelle étape avec notre première acquisition au Royaume-Uni.
Située à proximité de Londres, la ville de Leatherhead offre une accessibilité idéale et des liaisons ferroviaires directes vers Londres Waterloo & Victoria station.
Il s'agit d'une crèche récemment rénovée, selon les plus hauts standards (EPC A), afin de garantir une performance énergétique élevée. Elle abrite 13 salles de classe et une aire de jeux extérieure. L'actif dispose de places de parking ainsi que de points de recharge électrique.
Entièrement loué avec un bail triple net à "The Learning Experience", leader dans la garde d'enfants pour une durée résiduelle ferme de 19 ans ferme.

Logroño (Esp.)

Date d'acquisition : **27/09/2024**
Prix d'acquisition : **1,8 M€**
Surface : **1 360 m²**
Locataire : **Basic Fit**

Logroño, capitale de La Rioja, est une ville dynamique célèbre pour sa gastronomie et ses vins exceptionnels. Offrant un cadre de vie agréable, elle connaît une forte demande pour des espaces de bien-être, créant ainsi un environnement propice aux investissements.
Dans ce contexte, nous y avons acquis un actif loué par Basic-Fit sous un bail ferme de 12 ans, avec deux options de prolongation de 5 ans. Son emplacement central assure une visibilité optimale et un flux soutenu de clients. Cette acquisition représente une opportunité prometteuse sur le marché espagnol, en pleine expansion.

Gandía (Esp.)

Date d'acquisition : **27/09/2024**
Prix d'acquisition : **1,7 M€**
Surface : **2 375 m²**
Locataire : **Basic Fit**

Gandía, perle de la côte valencienne, est renommée pour ses plages ensoleillées. Cette ville attire aussi bien les amateurs de loisirs balnéaires que ceux en quête d'un cadre de vie animé et agréable.
La SCPI NCap Continent y a saisi l'opportunité d'acquérir un actif de 2 375 m² lui aussi loué pour une durée ferme de 12 ans avec deux options de prolongation de 5 ans. Doté d'une localisation et d'une accessibilité optimales, cet investissement constitue un choix stratégique sur le marché espagnol, promettant à la fois sécurité et potentiel de croissance.

[13]Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Performances du trimestre

Évolution trimestrielle du dividende net de fiscalité étrangère et de frais de gestion versé en €/part[14]

Évolution du capital

	Au 31/12/2023	Au 31/03/2024	Au 30/06/2024	Au 30/09/2024
Capital nominal	17 184 900 €	17 958 524 €	19 883 550 €	**22 005 000 €**
Nombre de parts	114 566 parts	120 136 parts	132 557 parts	**146 700 parts**
Nombre d'associés	889 associés	919 associés	985 associés	**1 047 associés**
Total des capitaux souscrits sur la période	1 987 524 €	1 169 700 €	2 599 128 €	**2 970 030 €**
Capitalisation (en prix de souscription)	22 996 323 €	24 166 023 €	26 765 151 €	**29 735 131 €**
Souscriptions augmentant le capital	9 456 parts	11 888 parts	12 421 parts	**14 143 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[15]	0 %	0 %	0 %	**21,42 %**

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)[16] au 31/12/2023	189,82 €
Valeur de reconstitution (par part)[17] au 31/12/2023	201,52 €
Valeur de reconstitution (par part)[17] au 30/06/2024[18]	201, 24 €
Valeur de retrait (par part)[19] au 31/12/2023	189,00 €
Valeur IFI au 31/12/2023	144,43 €

1er jour ouvré du 6ème mois
Délai de jouissance[20]

Vie sociale

Le prochain conseil de surveillance se tiendra le 27 novembre 2024.

Informations Finance Responsable

Norma Capital a participé à la collecte de données pour le baromètre de l'OID. Les informations recueillies sur les actifs du fonds NCap Continent permettent de fournir des indicateurs fiables et pertinents, contribuant ainsi à améliorer leur qualité d'année en année.
La contribution d'actifs étrangers permet d'élargir le spectre d'étude et de consolider les résultats, en comparant les données des différents pays représentés. Le rapport ISR 2023 est disponible sur le site internet.

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.

[14]Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. [15]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. [16]Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. [17]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). [18]Données avec Valorisation interne des actifs immobiliers, Valeur de réalisation non auditée, non actée par l'Assemblée Générale [19]Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription. [20]Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. 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

UUn 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, 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° 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

L'EUROPE DE NCAP CONTINENT

Répartition géographique

- Bureaux
- Commerce
- Activités
- Nouvelle acquisition du trimestre

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 041 807
www.normacapital.fr

norma capital

Refonte : Soon Agency