NCap Continent

4ème trimestre 2023

N°4

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1er janvier au 31 mars 2024

Le mot de Norma Capital

Cher.e.s Associé.e.s,

La SCPI NCap Continent achève sa première année civile, bien que sa commercialisation n'ait débuté que suite à son agrément, le 26 janvier 2023. Néanmoins, nous sommes en mesure de tirer les premières conclusions des mois écoulés.

Votre SCPI a procédé à l'acquisition de 7 actifs immobiliers au cours de l'année, ce qui a permis de verser un premier dividende annualisé à hauteur de 6,59 %[4] brut de fiscalité étrangère aux associés. Ces acquisitions ont contribué à consolider le portefeuille et à générer des rendements solides pour les investisseurs.

Ces données témoignent un début prometteur pour votre épargne, que nous avons fait le choix de mobiliser en premier lieu sur l'Espagne. Ce choix s'explique par la situation économique favorable de ce pays, qui se maintient au-dessus de la moyenne européenne, ainsi que par l'évolution positive des valeurs immobilières antérieures aux premières acquisitions de votre SCPI.

Nous sommes actuellement en train d'analyser de nouvelles localisations potentielles avec soin et attention en vue d'identifier les opportunités les plus prometteuses pour l'expansion de votre SCPI au cours de l'année 2024. Dans cette perspective, nous avons élaboré et mis en œuvre des objectifs ambitieux visant à consolider et à diversifier votre portefeuille immobilier.

Bonne lecture.

norma capital

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
889

Nombre de parts
114 566

Capitalisation
22,9 M €

Dividende du trimestre
2,90 €
versé le 25/01/2024

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]

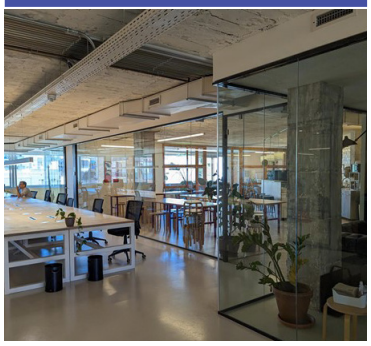
[1]Minimum de 10 parts pour une première souscription.
[2]Hors prix sponsors et fondateurs.
[3]Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance
[4]Taux de distribution sur valeur de marché annualisé - Donnée non conforme aux modalités de calculs de l'ASPIM.

Une stratégie d'acquisition diversifée sur le continent européen

Diversification des typologies d'actifs	**Zone d'investissement cible : Pays européens, dont Allemagne, Espagne, Pologne et Royaume-Uni**	Stratégie d'investissement socialement responsable

Illustration du patrimoine

Barcelone



Coslada

Madrid

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

Acquisition du trimestre

Valence (2 actifs) - Elche - Vitoria

Date d'acquisition : **10/10/2023**
Prix d'acquisition : **7,3 M€**
Surface : **4 424m²**
Locataire : **BasicFit (4)**

L'ensemble des actifs bénéficie d'une excellente localisation. Ils sont situés sur les axes principaux, en centre ville ou à proximité immédiate.

Implantés dans la zone la plus dynamique de la ville, les locaux sont très faciles d'accès et disposent d'une très bonne desserte par les transports en commun.

La surface des locaux est de 7 075m². Rénovés récemment, ils sont entièrement occupés par BasicFit et ce dans le cadre de baux fermes de 10 ans.

[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).

Informations Finance Responsable

Répartition des critères au sein de la grille ESG

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

Stratégie ISR

La SCPI Ncap Continent a été labelisée 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.

Performances du trimestre

Évolution du capital

	Au 31/03/2023	Au 30/06/2023	Au 30/09/2023	Au 31/12/2023
Capital nominal	8 744 850 €	14 818 800 €	15 766 500 €	**17 184 900 €**
Nombre de parts	58 299 parts	98 792 parts	105 110 parts	**114 566 parts**
Nombre d'associés	494 associés	827 associés	859 associés	**889 associés**
Total des capitaux souscrits sur la période	7 509 978 €	8 078 353,50 €	1 299 795 €	**1 987 524 €**
Capitalisation (en prix de souscription)	11 630 650,50 €	19 709 004 €	21 008 799 €	**22 996 323 €**
Souscriptions augmentant le capital	37 644 parts	40 493 parts	6 318 parts	**9 456 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[7]	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)[8] au 31/12/2023	189,82 €
Valeur de reconstitution (par part)[9] au 31/12/2023	201,52 €
Valeur de retrait (par part)[10] au 31/12/2023	189,00 €
Valeur IFI au 31/12/2022	NA

1er jour ouvré du 6ème mois

Délai de jouissance[11]

Vie sociale

Le 29 novembre 2023, 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 au terme du troisième trimestre.
La date de réunion du prochain Conseil de Surveillance de votre SCPI est fixée au 2 avril 2024. Les membres du Conseil seront notamment invités à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Informations Finance Responsable

La SCPI NCap Continent a été labelisée ISR immobilier le 17 mars 2023 après un audit réalisé par l'AFNOR Certifications.

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.

[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]Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.
[9]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission…).
[10]Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.
[11]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