NCap Continent

1er trimestre 2023

N°1

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1er avril au 30 juin 2023

Le mot de Norma Capital

Cher.e.s Associé.e.s,

Nous sommes ravis de vous présenter le tout premier bulletin trimestriel de votre SCPI NCap Continent. Celui-ci nous donne l'opportunité de vous présenter les premiers pas de votre SCPI.

Créée le 26 octobre 2022, NCap Continent a reçu le visa de l'AMF le 10 janvier 2023. Son principal objectif est d'acquérir un patrimoine sur les marchés tertiaires européens porteurs, notamment l'Espagne, le Royaume-Uni, l'Allemagne, et la Pologne. Ces pays ont été sélectionnés en raison de leur marché de l'investissement dynamique et de leur solide potentiel économique.

La stratégie de votre SCPI consiste à investir dans une diversité d'actifs tertiaires, tels que des bureaux, des locaux d'activités et de stockage, des hôtels mais aussi des commerces. Cette stratégie permet d'assurer un équilibre et une diversification importante.

De par sa stratégie centrée sur les pays à fort potentiel économique et sa recherche de diversification des actifs, votre SCPI occupe une position stratégique en tant qu'acteur sur le marché de l'investissement immobilier européen. Par ailleurs, nous sommes heureux de vous informer de notre récent positionnement en Espagne. Dans la zone logistique très prisée de Coslada, située dans l'agglomération de Madrid, l'actif est à usage d'activités avec une surface de plus 2700m^2. Il est occupé par un fabricant et fournisseur de services & de véhicules utilitaires électriques et ce dans le cadre d'un bail ferme.

Le 17 mars 2023, NCap Continent a obtenu le label ISR immobilier, une reconnaissance qui témoigne de l'engagement continu de votre société de gestion. Depuis sa constitution, votre SCPI a toujours été déterminée à respecter des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) rigoureux. La répartition des critères ESG s'équilibre et est pondérée à 40 % pour l'environnement, 30 % pour le social et 30 % pour la gouvernance.

Votre SCPI vient compléter la gamme de produits Norma Capital, visant à vous proposer des investissements qui répondent à vos attentes en tant qu'associé, à la fois sur le plan patrimonial et sociétal.

Bonne lecture,

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 :
50 000 000 €.

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]

Capitalisation
11,6 M €

Nombre de parts
58 299

Nombre d'associés
494

Prix de la part fondateurs et sponsors
199,5 €[3]

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

[1]Minimum de 10 parts pour une première souscription.
[2]Hors prix sponsors et fondateurs.
[3]Prix sponsors, dans la limite des conditions fixées dans la Note d'Information
[4]Objectif de performance non contractuel et non garanti

Une stratégie d'acquisition diversifée sur le continent européen

1. Un marché avec de nouvelles opportunités d'investissement
2. Des pays à croissance maitrisée
3. Une typologie d'actifs diversifiés (bureaux, commerces, activités)
4. Une fiscalité transparente pour les épargnants

Diversification des typologies d'actifs

Zone d'investissement cible :
Pays européens, dont
Allemagne, Espagne, Pologne et Royaume-Uni

Stratégie d'investissement socialement responsable

Actif en cours d'achat[5]

Activités

2 700 m²
surface totale

Volta Trucks
locataire

Fiche actif

Actif en exclusivité

Coslada-Madrid (18)

Date projetée d'acquisition: **03/05/2023**
Prix projeté : **3,6 M€**
Surface : **2 700m²**

Caracteristiques

- Actif entièrement rénové
- L'une des zones logistiques les plus recherchées de Madrid
- Emplacement idéal : à proximité du centre ville et de l'aéroport de Madrid avec un accès immédiat aux autoroutes
- Locataire: Volta Trucks, une entreprise qui fabrique et fournit des services de camions électriques.

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

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 26/01/2023	Au 31/03/2023
Capital nominal	3 098 250 €	**8 744 850 €**
Nombre de parts	20 655 parts	**58 299 parts**
Nombre d'associés	97 associés	**494 associés**
Total des capitaux souscrits sur la période	4 120 672 €	**7 509 978 €**
Capitalisation (en prix de souscription)	4 120 672 €	**11 630 650 €**
Souscriptions augmentant le capital	20 655 parts	**37 644 parts**
Souscriptions compensant des retraits	NA	**0 part**
Parts en attente de retrait	NA	**0 part**
Cessions / Transferts	NA	**0 part**
Ratio de dettes et autres engagements[6]	**0 %**	**0 %**

Valeurs de référence

Prix de souscription	**199,50 €**
Valeur nominale	150,00 €
Prime d'émission (TTC)	12,60€
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	80,40 €
Valeur de réalisation (par part)[7] au 31/12/2022	186,33 €
Valeur de reconstitution (par part)[8] au 31/12/2022	NA
Valeur de retrait (par part)[9] au 31/12/2022	189,00 €
Valeur IFI au 31/12/2022	NA

1er jour ouvré du 6ème mois

Délai de jouissance[10]

Vie sociale

La SCPI NCap Continent a été constituée par les associés fondateurs le 26 octobre 2022 et a été immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris le 16 novembre 2022.
Lors de l'assemblée générale constitutive du 26 octobre 2022, les associés fondateurs ont notamment procédé à la nomination des premiers membres du Conseil de surveillance, du Commissaire aux Comptes et de l'expert immobilier et ratifié les désignations statutaires de Norma Capital en qualité de Société de Gestion et du Dépositaire.

La société de gestion a transmis le 27 octobre 2022 l'ensemble de la documentation nécessaire à l'Autorité des Marchés Financiers pour obtention du visa sur la Note d'Information permettant l'ouverture du capital au public. Ce visa a été obtenu le 10 janvier 2023 et l'ouverture du capital au public a été réalisée le 26 janvier 2023.

Le 28 mars 2023, le Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner les comptes clos le 31 décembre 2022 et le projet des résolutions à l'Assemblée Générale Mixte de votre Société qui se tiendra le 22 juin 2023. La convocation ainsi que toute la documentation juridique nécessaire à votre parfaite information vous sont adressées dans les délais légaux.

[6]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.
[7]Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.
[8]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).
[9]Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.
[10]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 incluse 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.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts qui sont 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