Source photo : Libre de droits.

Note d'information

Mise à jour en date
du 21 septembre 2026

Société Civile de Placement Immobilier
à Capital Variable

NCap Continent

Siège social : 18-20, place de la Madeleine– 75008 Paris
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 921 431 854
Visa AMF n° 23-01 en date du 10 janvier 2023 (la « Société »)

SOMMAIRE

Avertissement aux investisseurs 4

Introduction 4

I. Renseignements sur les fondateurs 4

II. Objectifs et politique d'investissement 5

III. Modalités de modification par la SCPI de sa stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement 6

IV. Responsabilité des associés 7

V. Principaux facteurs de risques pour les investisseurs 7

VI. Méthode d'évaluation de la SCPI et de détermination du prix de souscription 9

VII. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement 9

Chapitre 1 : Conditions générales de souscription des parts 10

I. Composition du dossier de souscription 10

II. Modalités de versement du montant des souscriptions 10

1. Parts sociales 10
2. Modalités de calcul du prix de souscription 11
3. Nombre minimum de parts à souscrire 11
4. Lieu de souscription et de versement 11
5. Jouissance des parts 12
6. Détail des conditions de souscription à compter de l'ouverture des souscriptions au public 12
7. Traitement équitable des investisseurs 13

Chapitre 2 : Modalités de sortie 14

I. Dispositions générales relatives aux cessions 14

1. Pièces à envoyer à la Société de Gestion 14
2. Registre des transferts 14
3. Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus 14
4. Droits d'enregistrement 15
5. Délai de versement des fonds 15

II. Retrait des associés 15

1. Registre des retraits 15
2. Pièces à envoyer à la Société de Gestion 15
3. Modalités de remboursement et valeur du retrait 15
4. Publication des retraits, prix de retrait et valeur de réalisation 15
5. Date à partir de laquelle les parts retirées cessent de participer aux distributions de revenus 16
6. Blocage des retraits 16

III. Achats ou vente de parts sur le marché secondaire 16

1. Périodicité d'établissement du prix d'exécution 16
2. Mode de transmission des ordres d'achat et de vente 16
3. Exécution et règlement 17
4. Couverture des ordres 17
5. Délai de versement des fonds 17
6. Informations générales 17
7. Suspension des inscriptions sur le registre 17

Chapitre 3 : Frais 18

I. Commission de souscription 18

II. Commission de gestion 18

III. Commission de cession et de mutation des parts 19

IV. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers 19

V. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier 19

Chapitre 4 : Fonctionnement de la Société 19

I. Régime des Assemblées Générales 19

1. Convocation 19
2. Ordre du jour 20
3. Participation des associés aux assemblées – Procurations – Votes électroniques à distance – Votes électroniques à distance 20
4. Réunion de l'Assemblée 21
5. Quorum et majorité 21
6. Feuille de présence 21
7. Pouvoirs des Assemblées générales 21
8. Consultations écrites 22
9. Procès-verbaux 22
10. Information des associés 22

II. Dispositions concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien 22

1. Dispositions concernant la répartition des bénéfices 22
2. Provisions pour gros entretien 23

III. Conventions particulières 23

IV. Régime fiscal 23

1. Présentation du régime fiscal de la SCPI 23
2. Associé personne physique agissant dans le cadre de son patrimoine privé 23
3. Associé personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés 26

V. Modalités d'information 27

1. Rapport annuel 27
2. Bulletin d'information 27
3. Informations Requises par l'ARTICLE 421-34 du Règlement Général de l'AMF 27

VI. Démarchage et publicité 27

Chapitre 5 : administration,contrôle, informations sur la Société, acteurs 28

I. La société 28

II. Conseil de surveillance 28

1. Attributions 28
2. Nombre de membres 28
3. Durée de leurs mandats et designation 28
4. Composition du conseil de surveillance 29

III. Autres acteurs 29

1. Administration 29
2. Dépositaire 30
3. Commissaires aux Comptes 30
4. Expert externe en évaluation 30

IV. Information 30

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers 30

Annexe SFDR 31

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS

Acheter des parts de SCPI comporte des risques (voir ci après V - PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS). Préalablement à toute souscription, l'investisseur doit s'assurer que le produit d'investissement qui lui est proposé est conforme à ses objectifs d'investissement.

Ainsi, il doit s'assurer :

• du montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI. Ce montant dépend de son patrimoine personnel, de son horizon d'investissement et de son souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier ; le capital investi n'est pas garanti et risque d'être en tout ou partie perdue ;

• de la durée de placement souhaitée : la SCPI est un investissement à long terme ; la Société de Gestion recommande aux souscripteurs de parts de la SCPI NCAP CONTINENT une détention des titres d'une durée minimum de huit (8) années.

L'investisseur qui finance à crédit l'acquisition de parts de SCPI doit impérativement prendre en compte les risques liés au remboursement des charges d'emprunt :

• Durant les premières années de lancement de la SCPI, compte tenu du niveau faible voire nul de revenus potentiels, ceux-ci pourraient être insuffisant à couvrir les échéances de l'emprunt ;

• En cas de retrait, dans un contexte de retournement du marché immobilier. Le produit de la cession pourrait être insuffisant pour couvrir le remboursement du capital dans un contexte de retournement du marché immobilier.

Enfin, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les revenus potentiels de la SCPI seront très faibles, voire nuls dans les six (6) premiers mois de la vie de la SCPI et évolueront dans le temps en fonction des investissements réalisés. Les fonds en instance d'investissement immobilier direct ne seront pas placés.

INTRODUCTION

La société SCPI NCAP CONTINENT a été constituée le 26/10/2022 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI »).

I. Renseignement sur les fondateurs

Le capital social initial de la Société s'élève à trois millions quatre-vingt-dix-huit mille deux cent cinquante euros (3 098 250 €). Il est divisé en vingt mille six cent cinquante cinq (20 655) parts d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €).

Les fondateurs ont versé, chacun la valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) à laquelle s'ajoute la prime d'émission de quarante-neuf euros et cinquante centimes (49,50 €) de chaque part souscrite et intégralement libérée au 26/10/2022.

Répartition du capital initial – Associés fondateurs :*

Associés	Nb de parts	Capital social initial	Capital
AAAZ SCI / Serge Blanc	130	19 500 €	25 395 €
AIT AMR Faiz	401	60 150 €	79 999,50 €
ALLABRUNE Philippe	126	18 900 €	25 137 €
BD PRO / Jean-Paul Donat-Bouillud	126	18 900 €	25 137 €
BENSIMON Daniel	169	25 350 €	33 715,50 €
BERGERON Jean-Christophe	126	18 900 €	25 137 €
BERTRAND Alain	126	18 900 €	25 137 €
BLANCHARD-GAILLARD Alexy	126	18 900 €	25 137 €
BONNEFILLE Claire	126	18 900 €	25 137 €
BRIAND Pascal et Catherine LACAILLE	251	37 650 €	50 074 €
BROCHOT Emmanuel	200	30 000 €	39 900 €
BRULEBOIS Jean-Yves	150	22 500 €	29 925 €
CARTRON Damien et Catherine GUASPARE	504	75 600 €	100 548 €
CAUVIGNY François	170	25 500 €	33 915 €
CHOU Pascal	130	19 500 €	25 935 €
CORDAT Eric	126	18 900 €	25 137 €
COURBIERES Sophie	500	75 000 €	99 750 €
COUTARD Hervé et Florence MARTIN	350	52 500 €	69 825 €
CROIX Laurent et Catherine ROUX	126	18 900 €	25 137 €
DALCORSO Robert et Ann HAN	126	18 900 €	25 137 €
DEBITTE Michel	126	18 900 €	25 137 €
DELAUNAY (épouse PINAULT) Isabelle	126	18 900 €	25 137 €
DUBEC Benoit	126	18 900 €	25 137 €
DUPUY Georges-Bernard	250	37 500 €	49 785 €
DUQUESNE Daniel	126	18 900 €	25 137 €
DUSSOL Frédéric et Gisèle PONSONNAILLE	150	22 500 €	29 925 €
FERNANDEZ Jordean	200	30 000 €	39 900 €
FEUILLET Thibault	60	9 000 €	11 970 €
FOURNIER Christian	132	19 800 €	26 334 €
GAMBIER Pascal	126	18 900 €	25 137 €
GAVIORNO Vanessa	200	30 000 €	39 900 €
GLEMAREC Michel	126	18 900 €	25 137 €

GODARD Ludovic	126	18 900 €	25 137 €
GODARD Jean-François et Dominique LEBRUN	200	30 000 €	39 900 €
GRAS Jérôme et Stéphanie DELATTRE	126	18 900 €	25 137 €
GUESSANT Eric	126	18 900 €	25 137 €
GUTEMBERG Jean-Louis Thomas	126	18 900 €	25 137 €
GUY Thierry	126	18 900 €	25 137 €
GUYOT ENTREPRISE / Michel Guyot	502	75 300 €	100 149 €
HEBBADJ Faiz et Samia BOUCHEAU	75	11 250 €	14 962,50 €
JACQUEMIN (épouse MAISON) Anne	126	18 900 €	25 137 €
JADEAU (usage GOURET) Claudine	212	31 800 €	42 294 €
JAMIN Guy et Maryvonne HERMOUET	126	18 900 €	25 137 €
JOUAN Jean-Michel	225	33 750 €	44 887,50 €
KERDILES Hervé	150	22 500 €	29 925 €
LAMBALLAIS Jean-Michel	500	75 000 €	99 750 €
LAUDE Serge et Nicole MICHOUD	252	37 800 €	50 274 €
LAURENSON Eric	150	22 500 €	29 925 €
LEFEBVRE Antoine	126	18 900 €	25 137 €
LEFEVRE Bernard et Monique AVRAIN	252	37 800 €	50 274 €
LEMAIRE Nicolas	500	75 000 €	99 750 €
LEMAIRE Bertrand	250	37 500 €	49 785 €
LEMAIRE Frédéric	500	75 000 €	99 750 €
LEMEY R et M SAP	376	56 400 €	75 012 €
LEPERCHOIS Patrick	300	45 000 €	59 850 €
LEROY Patricia	502	75 300 €	100 149 €
LESUEUR Sonia	180	27 000 €	35 910 €
LIABEUF Alban	50	7 500 €	9 975 €
LOUCHART Guy et Anne-Catherine SNYCKERTE	126	18 900 €	25 137 €
MACE Michel	250	37 500 €	49 785 €
MAHE Jean-Marc	126	18 900 €	25 137 €
MALGORN Guy	126	18 900 €	25 137 €
MALMONT Michel	126	18 900 €	25 137 €
MESNARD Xavier	502	75 300 €	100 149 €
MINI Laurent	126	18 900 €	25 137 €
NARI Alain et Gisèle SEBASTIEN	126	18 900 €	25 137 €
NORMA CAPITAL / Faiz HEBBADJ	500	75 000 €	99 750 €
OBSIDIANE / Olivier Bret	150	22 500 €	29 925 €
OUDAILLE Christian	126	18 900 €	25 137 €
PESSELIER Pierre-Yves et Sylvie FARAULT	276	41 400 €	55 062 €
PONS Francis	126	18 900 €	25 137 €
PRIGENT (épouse CALVEZ) Anne et Marc CALVEZ	250	37 500 €	49 785 €
RESIMONT Clary	502	75 300 €	100 149 €
REVAULT Pascal et Martine DENOUAL	151	22 650 €	30 124 €
RICHARD Alain	504	75 600 €	100 548 €
RUCHON Jean-Yves et Muriel DESMEURE	126	18 900 €	25 137 €
SAINTEMAIRE Gisèle	126	18 900 €	25 137 €
SANTI Josiane	126	18 900 €	25 137 €
SC 28 SOLFERINO / Max Peuvrier	252	37 800 €	50 274 €
SCI DES AVIGNES / Jean-Michel Lamballais	500	75 000 €	99 750 €
SCI J VAN DYK / Henri Tiessen	200	30 000 €	39 900 €
SCI KERMOD / Gérard Dedaye	200	30 000 €	39 900 €
SCI LE VEN 7D UX / Marc Balzer	252	37 800 €	50 274 €
SCP HAM / Julien Lemaire	500	75 000 €	99 750 €
SCP MATTHIEU / Matthieu Lemaire	500	75 000 €	99 750 €
SELARL DU DOCTEUR HADDAD / Michel Haddad	126	18 900 €	25 137 €
SIMON Bertrand	126	18 900 €	25 137 €
SOURDAIN Patricia	126	18 900 €	25 137 €
STYL / Bertrand Lemaire	250	37 500 €	49 785 €
TARAMASCO Vincent et Béatrice FILLETTE	150	22 500 €	29 925 €
TEBOUL Michel	126	18 900 €	25 137 €
TRELLU Michel	126	18 900 €	25 137 €
TRISTAN Dominique	126	18 900 €	25 137 €
VATIN Jérôme	126	18 900 €	25 137 €
VENE Sylvain	126	18 900 €	25 137 €
VIAUD Thomas	126	18 900 €	25 137 €
VIEULES Alain et Michèle POTTIER	150	22 500 €	29 925 €
Total	**20 655**	**3 098 250 €**	**4 120 672,50 €**

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et à l'article 422-189-1 du RGAMF, les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI de l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« AMF »).

Le capital social maximum statutaire est fixé à cinquante millions d'euros (50.000.000 €) hors prime d'émission. L'Assemblée Générale du 26 juin 2023, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital plafond statutaire de la Société de 50 000 000 euros à 250 000 000 euros et de modifier en conséquence l'article 6-2 des statuts de la Société.
L'Assemblée Générale du 14 mai 2025, statuant à titre extraordinaire, a décidé d'introduire la prime d'émission ainsi que sa méthode de calcul et de modifier l'article 6-5 des statuts relatifs à la prime d'émission.
L'assemblée générale du 28 avril 2026, statuant à titre extraordinaire, a décidé de modifier (i) les règles applicables aux quorums des assemblées générales, et (ii) certains articles des statuts rendus nécessaires au regard des évolutions législatives.

II. Objectifs et politique d'investissement

L'objectif de la SCPI est d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine pour ses investisseurs.

La politique d'investissement de la SCPI a pour objectif la détention d'un patrimoine immobilier locatif diversifié de manière sectorielle et géographique.

Diversification sectorielle : la diversification sectorielle de la SCPI se matérialisera par une stratégie d'investissement opportuniste qui privilégie les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation.

Ainsi, la SCPI NCAP CONTINENT investira :

• Principalement, dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activité et dans des locaux à usage de commerce (boutique, retail park et galeries commerciales);

• Accessoirement, dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.), dans des actifs mixtes ou dans des actifs d'habitation.

Diversification géographique : la SCPI NCAP CONTINENT prévoit également une diversification géographique pour investir principalement dans des pays du continent européen, en ce compris également la Grande-Bretagne, afin de limiter l'exposition de la SCPI aux facteurs macroéconomiques locaux, d'en capter de nouveaux, de profiter des décalages des conjonctures économiques et/ou immobilières existants entre les différents pays et enfin d'amplifier le nombre d'opportunités offrant un couple rendement-risque optimisé à un moment donné.

Les investissements d'actifs immobiliers réalisés en France ne pourront représenter plus de 20% du total des actifs de la SCPI. En dehors de cette limite, la SCPI NCAP CONTINENT ne se fixe pas de proportion stable et intangible dans les répartitions géographique et sectorielle de son patrimoine immobilier afin d'être toujours en mesure de saisir les meilleures opportunités.

Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement. La SCPI pourra également acquérir du foncier à développer.

L'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlées ou non, de SCPI, d'OPCI et de tout autre type de fonds ou de sociétés, de droits français, européens ou autres éligibles.

La SCPI NCAP CONTINENT peut également être amenée à réaliser des travaux d'amélioration de son patrimoine afin d'en optimiser la valeur ou permettre sa relocation, mais aussi à céder des actifs si leur performance future est déclinante dès lors que ces actifs n'ont pas été achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Les travaux d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction ainsi que les opérations de cession respecteront les conditions posées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

La SCPI NCAP CONTINENT pourra, dans le but de financer une partie de ses investissements, recourir à des emprunts et dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la capitalisation de la SCPI prime d'émission incluse à la date du dernier arrêté comptable.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier en vue de la couverture du risque de change et de taux.

Prise en compte des critères ESG

Conformément à l'article 7 du règlement (EU) 2020/852 (« Taxonomie »), la SCPI NCAP CONTINENT ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Sans que cela soit un facteur déterminant de prise de décision, la SCPI NCAP CONTINENT prend systématiquement en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa politique d'investissement et engage une démarche d'amélioration de ces critères dans sa gestion des actifs.

100% des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition, réalisée en interne ou par un prestataire externe sur la base d'une Grille ISR, et chaque actif disposera dans la durée d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG, d'une note ESG « à date » et d'une note ESG cible. Cette approche 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 notamment la proximité des transports en commun, et 9 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des sous-traitants). Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le code de transparence ISR de la SCPI NCap Continent disponible auprès de la Société de Gestion et sur son site internet : www.normacapital.fr. Cette démarche ESG a été labellisée ISR le 17 mars 2023.

La rentabilité de la SCPI s'apprécie au regard des revenus générés (qui seront uniquement issus des loyers) mais également en fonction de la valeur de revente des parts.

III. Modalités de modification par la SCPI de sa stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement

Si la Société de Gestion le juge opportun, notamment en raison de l'évolution des dispositions législatives et réglementaires applicables, de l'évolution de la conjoncture économique, de l'émergence de nouvelles possibilités d'investissement ou de toute autre évolution nécessitant la mise à jour de la stratégie après analyse du marché, elle

pourra modifier la stratégie d'investissement ou politique d'investissement de la SCPI.

La modification significative de la politique d'investissement suppose l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés de la SCPI prise sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion ainsi que le visa de l'AMF sur la ou les modification(s) envisagée(s).

IV. Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et Financier (« CMF»), la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts qui leur appartient.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

V. Les principaux facteurs de risques pour les investisseurs

S'agissant d'un produit financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de 8 ans.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la souscription de titres de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) expose à divers risques dont il faut impérativement tenir compte.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL : Le capital investi dans la SCPI n'est ni garanti ni protégé, l'investisseur peut perdre tout ou partie de son investissement. RISQUE IMMOBILIER : Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Les investissements réalisés par la SCPI, leur performance et donc l'évolution du capital investi seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (qu'ils soient liés à la situation économique générale ou qu'ils soient propres au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser et aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRETIONNAIRE : la Société de Gestion de portefeuille gère la SCPI de façon discrétionnaire selon les conditions prévues dans la note d'information, notamment en ce qui concerne la politique d'investissement. Le style de gestion pratiqué par la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants.

RISQUE DE LIQUIDITÉ : ce risque correspond à la difficulté que pourrait rencontrer l'investisseur qui souhaite céder ses parts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait : la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie à la souscription. Si l'investisseur opte pour une sortie avant la fin de la période de placement recommandée (8 ans minimum), le risque de devoir accepter un prix inférieur au prix de souscription est plus important.

RISQUE DE CHANGE : Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

RISQUES LIÉS À L'ENDETTEMENT (FINANCEMENT BANCAIRE) : La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

RISQUE DE MODIFICATION DE LA RÈGLEMENTATION FISCALE : le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou selon qu'il existe ou non des conventions fiscales avec la France. Lorsqu'une convention fiscale existe, des mécanismes de neutralisation (principalement un crédit d'impôt) sont mis en oeuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents fiscaux français, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

RISQUE DE CONTREPARTIE : Il s'agit du risque de défaut d'une contrepartie de la SCPI : il peut s'agir des locataires, des promoteurs dans un cadre de VEFA ou de CPI, des entreprises générales ou de tout autre contractant.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de rendement et/ou de la valeur de réalisation de la SCPI.

RISQUE LIÉ A L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI : Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

GESTION DES POTENTIELS CONFLITS D'INTERETS :
La Société de Gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de ces véhicules, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal, ni contraire à la déontologie de la profession que de telles situations se produisent. En revanche, le fait de profiter de ces situations est contraire aux principes déontologiques. La Société de Gestion met en oeuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toutes circonstance dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-15 du Règlement général de l'AMF pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés. Pour les acquisitions indirectes, il est précisé que la SCPI pourra investir dans des OPC ou véhicules gérés par la Société de Gestion ou une société qui lui est affiliée.

RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE :

• Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement.

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

Le risque environnemental est le principal risque identifié en matière de durabilité. Il s'agit des risques physiques pouvant avoir un impact à court-terme sur l'investissement immobilier, comme les catastrophes naturelles qui augmentent en fréquence et en intensité (tempêtes, grêle, incendies, inondations, vague de chaleur, de froid), ou à moyen terme en amplifiant l'usure des bâtiments et peuvent causer des dommages structurels au patrimoine immobilier détenu par la SCPI, mais également des risques physiques liés au changement climatique, pouvant avoir un impact à plus long terme (par ex, les phénomènes irréversibles d'augmentation des températures ou de montée des eaux) fragilisant l'attractivité d'un bâtiment localisé dans un tel environnement, tant au niveau du confort des utilisateurs que pour de futurs acquéreurs.

Le patrimoine immobilier de la SCPI est exposé au risque physique de dommages dus à des événements météorologiques extrêmes ou chroniques, tels que des sécheresses, inondations, fortes précipitations, vagues de chaleur ou de froid, glissements de terrain ou tempêtes... À mesure que la probabilité de ces événements augmente, le risque associé pour le patrimoine augmente également. Ces risques, peuvent induire une perte de valeur et de rentabilité sur l'actif immobilier du fait de coûts opérationnels, de coûts liés aux travaux, et de pertes de loyers dues à une augmentation de la vacance locative. Dans ce contexte, la cession de l'actif peut également être rendue plus difficile.

La transition écologique, qui poursuit les différents objectifs environnementaux, tels que l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution ou encore la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes, se traduit par des évolutions du cadre réglementaire pouvant entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds, qui, si aucune mesure correctrice n'est prise, pourrait nuire à la valeur et /ou la liquidité de l'actif.

Toute nouvelle réglementation environnementale peut enfin conduire la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte dans le cadre d'une mise en conformité, notamment au travers des travaux ou des nouvelles prestations induites par ces évolutions.

Toutes ces dépenses, pourraient, le cas échéant, diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur. En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

Dans le cadre de sa politique, la Société de Gestion peut diligenter des audits techniques et environnementaux dont les résultats sont pris en compte dans le cadre de la décision d'investissement et peuvent, en cas de non-conformités graves, remettre en question le projet d'acquisition concerné.

Les risques de durabilité sont pris en considération dans l'appréciation :

(i) du coût des travaux nécessaires à la mise en conformité de l'actif immobilier du fonds à la réglementation environnementale et l'impact de ce coût sur la rentabilité de l'investissement et/ou

(ii) de l'attractivité tant à la commercialisation qu'à la vente de cet actif immobilier et l'impact de celle-ci sur sa valeur d'expertise.

En outre, il est à noter que les fonds gérés par la Société de Gestion détiennent exclusivement des biens immobiliers, ce qui implique que la Société de Gestion ne peut exercer une influence importante sur les actions des locataires ou des exploitants de ces actifs, du moment qu'elles sont conformes à la réglementation en vigueur.

Les incidences négatives potentielles dues aux actions des locataires (politique de recrutement, etc.) ne sont dès lors pas sous la responsabilité de la Société de Gestion.

• Prise en compte des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Les principales incidences négatives déclarées par la Société de Gestion pour les SCPI se réfèrent aux deux indicateurs obligatoires et à deux indicateurs optionnels pour les actifs immobiliers présentés dans l'annexe 1 du règlement délégué 2022/1288 dans le cadre du règlement SFDR de niveau II 2019/2088, à savoir :

Pour les indicateurs obligatoires, appliqués au secteur de l'immobilier :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, soit la part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, soit la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

Pour les indicateurs optionnels :

- Les émissions de GES, soit l'intensité d'émissions GES liées à l'énergie sur le patrimoine en tCO2éq par millions d'euros en valeur vénale ;
- L'exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques), soit la part des actifs exposés à des armes controversés.

• Objectif d'investissement durable au sens du règlement européen (EU) 2020/852 « Taxonomie » :

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Conformément à l'article 7 du règlement européen (EU) 2020/852 (« Taxonomie »), la SCPI ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propres à la SCPI.

VI. Méthode d'évaluation de la SCPI et de détermination du prix de souscription

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI, définie comme la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique.

La valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. La valeur de réalisation de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert indépendant. Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font, chaque année, l'objet d'une actualisation.
Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion, et font l'objet de résolutions soumises à l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire annuelle. Les associés sont informés dans les bulletins trimestriels d'information de l'évolution du prix de la part.

VII. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

La Société acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L. 214-115 et R.214- 155 à R. 214-156 du Code Monétaire et Financier.

La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après audit technique, locatif et juridique, effectué par la Société de Gestion avec, le cas échéant, le concours des conseils externes à savoir notaires, avocats, bureaux d'études, architectes et tout professionnel compétent.

L'acquisition d'un immeuble donne lieu à la signature d'un acte notarié.

Après signature d'un tel acte notarié, la Société devient propriétaire et bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de location.

En qualité de propriétaire et de bailleur, la Société supporte la responsabilité attachée à une telle qualité à l'égard des tiers dont les locataires, les riverains et, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales.

Si la SCPI achète des parts ou actions de sociétés, elle est amenée à prendre des engagements dans le cadre des stipulations des statuts ou, le cas échéant, de pactes d'associés ou de conventions d'investissement pour lesquels elle assume une responsabilité en qualité d'associé dont la portée dépendra du régime juridique applicable à la forme de l'entité concernée.

Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société sera tenue de se conformer aux engagements du contrat de financement soit principalement le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation, sera régi par la Loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents.
Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions, sous réserve :

(i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous,

(ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et

(iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France.

Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus. La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les États membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano), la Convention de La Haye du 2 juillet 2019 sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers en matière civile et commerciale, en vigueur en France depuis le 1er septembre 2023 et au Royaume-Uni depuis le 1er juillet 2025, qui s'applique aux relations franco-britanniques pour les instances introduites à compter de cette dernière date (les instances antérieures demeurant soumises aux règles de droit commun applicables pendant la période de transition) ; et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions, les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

CHAPITRE 1 : Conditions générales de souscription des parts

I. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription, qui comprend les documents suivants, doit être remis à tout souscripteur :

• la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée le cas échéant, imprimée en caractères facilement lisibles,
• le document d'informations clés,
• les statuts de la Société,
• le rapport annuel du dernier exercice social,
• le dernier bulletin trimestriel d'information,
• le bulletin de souscription contenant les informations prévues par l'instruction prise en application du Règlement Général de l'AMF (« RG AMF ») notamment les conditions de l'émission en cours. Le bulletin de souscription doit être daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de titres souscrits. Une copie de ce bulletin lui est remise.

II. Modalités de versement du montant des souscriptions

1. Parts sociales
a. Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de cent cinquante euros (150 €).

b. Forme des parts

Les parts sont nominatives. Les parts sociales sont représentées par des certificats nominatifs numérotés dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date d'entrée en jouissance. Ces certificats ne sont pas des titres cessibles.

À chaque associé qui en fait la demande, il sera délivré une attestation de son inscription sur le registre des associés matérialisée par un certificat nominatif de ses parts.

Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés de la société.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

c. Variabilité du capital et suspension des souscriptions

La Société étant une société à capital variable, le capital social effectif augmente par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il y ait lieu d'atteindre le capital social statutaire qui peut être modifié à tout moment en Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société de Gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. La Société de Gestion en informera l'Autorité de marchés financiers (AMF), les souscripteurs et les associés par tout moyen approprié et en se conformant aux dispositions légales et règlementaires.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent. Elle constate et arrête, à la clôture de chaque exercice, le montant du capital social effectif qui correspond à la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés, compte tenu des retraits et souscriptions intervenus.

L'article 6-5 des statuts prévoit les conditions et modalités de la prime d'émission pouvant être demandée aux souscripteurs. Il convient de rappeler que cette prime d'émission est destinée :
« d'une part, à couvrir :
- les frais engagés lors des acquisitions, et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;
- les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie et frais de conseils liés à la rédaction de la documentation juridique) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
- les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin semestriel d'information ».

2. Modalité de calcul du prix de souscription

Les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée notamment à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et sur laquelle peuvent être prélevés :
- les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des immeubles,
- les frais de constitution, de recherche et d'investissement,
- les frais liés aux augmentations de capital (frais de collecte), inclus dans la commission de souscription versée à la Société de Gestion.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion. La prime d'émission inclut la commission de souscription comprenant elle-même les frais de recherche et d'investissement et les frais de collecte.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel et mentionnés clairement sur le bulletin de souscription. Il peut être modifié par décision de la Société de Gestion.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société, soit la somme qui devrait être déboursée pour reconstituer, au jour du calcul de cette valeur, le patrimoine de la société à l'identique. Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements...).

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq (5) ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle, par un expert indépendant, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion. Il est nommé par l'Assemblée Générale. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

Selon la réglementation en vigueur (article L.214-94 du CMF), tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par la Société de Gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Lorsque la Société a atteint son capital social statutaire, les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retraits.

3. Nombre minimum de parts à souscrire

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins dix (10) parts. Les associés ayant déjà souscrits une première fois, peuvent souscrire une (1) part.

4. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la Société de Gestion, au 18-20 place de la Madeleine à Paris (75008) ainsi qu'auprès de tout autre intermédiaire habilité par la Société de Gestion.

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé et accompagné du versement et des pièces obligatoires demandées. Un dossier de souscription retourné incomplet ne pourra pas être traité par la Société de Gestion.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription et en particulier le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts.

Les versements par chèque ou virement doivent être libellés à l'ordre de la SCPI NCAP CONTINENT.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal, du montant de la prime d'émission comprenant la commission de souscription. À défaut, la souscription sera réputée comme nulle et le

montant des sommes versées sera restitué en l'état et sans frais à son auteur.

Pour les souscriptions à crédit, les parts sont entièrement libérées lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou virement bancaire.

5. Jouissance des parts

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires.

À compter de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées. La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion au 1er jour du sixième mois suivant la date d'encaissement des fonds et sous réserve de la validation du dossier de souscription par la Société de Gestion.

Les modalités de jouissance des parts ne sont donc pas déterminées par les statuts mais sont fixées par la Société de Gestion.

6. Détail des conditions de souscription à compter de l'ouverture des souscriptions au publics

a. Prix de souscription

Il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à deux cent dix euros (210) € à compter de la date d'ouverture des souscriptions au public et jusqu'à nouvel avis, composé comme suit :

- Valeur nominale : cent cinquante euros (150) €
- Prime d'émission : soixante euros (60) €

Ce prix s'entend net de tout autre frais. La commission de souscription, comme précisé au chapitre 3 « Frais », correspond à 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit vingt-cinq euros et vingt centimes (25,20) € TTC, prélevée sur la prime d'émission.

À compter du visa de l'AMF, pendant 180 jours et dans la limite d'un montant de collecte de vingt-cinq millions d'euros, les premiers souscripteurs pourront souscrire, dans les mêmes conditions que les associés fondateurs, à un prix de souscription de 199,50 € TTC au lieu du prix de souscription de 210 € TTC qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite.
Cette réduction de 10,50 euros de la prime d'émission est supportée par la Société de Gestion qui accepte de réduire à 5 % le montant de la commission de souscription.

b. Modalités de souscription

Le paiement de la souscription s'effectue au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission, prime d'émission incluse.

Les conditions de souscription sont mentionnées dans le bulletin de souscription et font l'objet d'une notice publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« BALO ») au moins six (6) jours avant la date d'ouverture de l'offre au public.

Les modifications seront annoncées dans le bulletin trimestriel d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance, etc.).

c. Agrément de la souscription

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée de la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

La Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur dans un délai de deux (2) mois. Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception du bulletin de souscription, l'agrément est considéré comme donné.

En cas de refus d'agrément, le remboursement du prix de souscription versé par le souscripteur s'effectuera dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date du courrier de la Société de Gestion notifiant son refus d'agrément.

d. FATCA et autres réglementations fiscales

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration, notamment mais pas exclusivement celles (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en oeuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l' « Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur, y compris celui ayant la qualité de « US Person » au sens de l'Accord, devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord et produire l'ensemble des informations et attestations requises par les dispositions légales, réglementaires et nécessaires afin de répondre aux procédures internes.

Par ailleurs dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la Société de Gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, de manière à permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné.

Afin de garantir l'égalité de traitement entre les souscripteurs, les frais, coûts, honoraires effectivement supportés par la Société ou engagés par la Société de gestion auprès de prestataires externes et qui sont directement imputables à la situation particulière d'un associé qualifié d'US PERSON, notamment en raison de son statut, de sa résidence fiscale ou de ses obligations déclaratives spécifiques, sont directement supportés par l'associé concerné. Ces coûts peuvent être refacturés à l'associé concerné à leur coût réel, sans marge ni rémunération supplémentaire au profit de la Société ou de la Société de gestion.

e. Garantie bancaire

Conformément à l'article L. 214-116 du CMF, le capital maximum statutaire, soit cinquante millions d'euros (50.000.000) € doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit sept millions cinq cent mille euros (7 500 000 €) et dix millions cinq cent mille euros (10 500 000 €) prime d'émission incluse dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture de la souscription ; dans ce cas, une attestation faite par le Commissaire aux comptes sera adressé à l'AMF et au garant.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription.
Pour faire face à cette obligation de remboursement des souscriptions, conformément aux articles L. 214-86 et L. 214-116 du CMF, une garantie bancaire, approuvée dans ses termes par l'AMF, portant sur 14 620 673 € (quatorze millions six cent vingt mille six cent soixante-treize euros) a été délivrée à la Société, par la Banque Palatine, le 30 décembre 2022. Ce cautionnement garantit aux associés de la SCPI, le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils seront titulaires lors de la mise en jeu du présent cautionnement.

Ce cautionnement ne pourra être mis en jeu :

• que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO, et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;

• qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance susmentionnée du délai légal d'une année, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;

• qu'après la remise par la SCPI à la banque :

- du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;

- de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Conformément à l'article 422-191 du RG AMF, le remboursement des associés doit intervenir dans un délai maximum de six (6) mois, à compter de la date de tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire mentionnée cidessus. La garantie bancaire ne pourra prévoir une date d'extinction antérieure à l'expiration de ce délai de six (6) mois. Elle sera donc valable au maximum durant une période de vingt (20) mois à compter la date de l'ouverture de la souscription au public. A l'issue de cette période, elle deviendra caduque de plein droit et ne pourra plus être mise en jeu.

La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que, dans un délai de moins d'un (1) an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

7. Traitement équitable des investisseurs

La Société de Gestion garantit que chaque associé bénéficie de droits proportionnels au nombre de parts sociales qu'il détient au sein de la SCPI.

A ce titre, la Société de Gestion a veillé à mettre en place des règles et des procédures visant à assurer le respect de ce principe et notamment une politique de gestion des conflits d'intérêts.

Afin de permettre la constitution rapide d'un patrimoine d'actifs immobiliers et ce, sans grever le patrimoine acquis d'une quelconque garantie, tout en générant des revenus locatifs pour tous les associés de la SCPI à court terme, les associés fondateurs, investissant des sommes dès la création de la SCPI, ont souscrit au prix préférentiel de 199,50 € ; au lieu de 210 € TTC.

Cette réduction de 10,50 euros de la prime d'émission est supportée par la Société de Gestion qui accepte de réduire à 5 %HT le montant de la commission de souscription.

A compter du visa de l'AMF, pendant 180 jours et dans la limite d'un montant de collecte de vingt-cinq millions d'euros, les premiers souscripteurs pourront souscrire, dans ces mêmes conditions.

CHAPITRE 2 : Modalités de sortie

La SCPI est une société à capital variable. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts, totalement ou partiellement, dispose de trois (3) moyens :

• la vente des parts (cession) de gré à gré qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion qui ne garantit pas la revente des parts, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

• le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion, dans le cadre de la variabilité du capital.

• la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achats et de vente, en cas de blocage des retraits dans les conditions visées ci-après.

La Société de Gestion ne garantit ni la revente des parts ni le retrait des parts.

I. Dispositions générales relatives aux cessions

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe (de gré à gré). La cession est librement débattue entre les parties. Il appartient à tout associé qui désire céder ses parts de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous sa responsabilité, de toutes les formalités de cession.

La Société de Gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre.
La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

Agrément de la cession

Les cessions de parts entre associés sont libres.

Si l'acquéreur n'est pas associé, et sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.

La demande d'agrément indiquant le nom, le prénom, l'adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée par lettre recommandée avec avis de réception à la Société de Gestion.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de 2 mois à compter de la demande. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire, elle est tenue, dans un délai d'un mois à compter de la notification de son refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

1. Pièces à envoyer à la Société de Gestion

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société.

Dans le cadre d'une cession, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

• les originaux des certificats nominatifs des parts établis à l'origine au nom du cédant,

• le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,

• l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,

• la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement,

• le cas échéant, l'acte authentique ou privé de cession.

La Société de Gestion adressera au cessionnaire une nouvelle attestation de propriété des parts, une fois les formalités de transfert effectuées.

2. Registre des transferts

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers. Toute cession de parts est ainsi considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

3. Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier (1er) jour du mois de la cession.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant,avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

4. Droits d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI doivent être enregistrées aux services des impôts. Il appartient au cédant et au cessionnaire de se charger eux-mêmes de l'enregistrement et du paiement de la cession. Ils sont seuls responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui en résulteraient. A la date d'actualisation de la présente note d'information, les droits d'enregistrement pour les cessions de parts de SCPI sont fixés à 5 % calculé sur le prix de vente des parts (au sens du 2° du I de l'article 726 du Code général des impôts).

5. Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient, pour toute cession de gré à gré, directement entre les associés selon les délais et modalités négociés entre eux.

II. Retrait des associés

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts.

À l'effet de procurer à la Société une souplesse de Gestion suffisante, l'Assemblée Générale pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation. Sur décision de l'Assemblée Générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

1. Registre des retraits

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

2. Pièces à envoyer à la Société de Gestion

Les demandes de retrait, accompagnées du ou des certificats de parts, sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception.

3. Modalités de remboursement et valeur du retrait

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait trois cas peuvent se présenter :

1er cas : retraits compensés

Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, alors l'associé sera remboursé sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion ainsi que des frais de dossier forfaitaires liés aux cessions, développés au Chapitre 3 Frais, III) Commission de cession.

Par exemple, un associé ayant acquis 10 parts (prime d'émission incluse), se verra rembourser et ce, par part, le montant calculé comme suit :

Montant remboursé = [(Prix de souscription d'une part - commission de souscription HT) x nombre de parts] – (frais de retrait)

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

2ème cas : les retraits non compensés

Après un délai d'un (1) mois, dans le cas où les demandes de souscription ne permettent pas de compenser les demandes de retrait et s'il existe un fonds de remboursement constitué par l'assemblée générale et suffisamment doté, alors la Société de Gestion propose à l'associé un retrait à la valeur de réalisation en vigueur.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de sa décision de se retirer à « la valeur de réalisation ». Cette valeur est calculée lors de chaque arrêté de compte annuel et figure au rapport annuel. Lorsque le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 % sauf autorisation de l'AMF.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué dès que possible sur décision de l'assemblée générale des associés.

3ème cas : le blocage des retraits

Lorsque les demandes de retrait inscrites sur le registre représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois, et conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du code monétaire et financier, la Société de Gestion informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L. 214-114 du Code Monétaire et Financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

4. Publication des retraits, prix de retrait et valeur de réalisation

Dans chaque bulletin trimestriel, la Société de Gestion indique la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports, sur :

- la base de la valeur de la part sociale fixée chaque année et indiquée dans le bulletin trimestriel,

- la nouvelle valeur de réalisation déterminée après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la Société de Gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de la part après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception tous les associés ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.

5. Date à partir de laquelle les parts retirées cessent de participer aux distributions de revenus

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier (1er) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les livres de la Société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur du dividende.

6. Blocage des retraits

Comme indiqué, ci-avant, en cas de demandes de retrait inscrites sur le registre représentant au moins 10 % des parts émises par la Société et non satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société de Gestion pourrait proposer à l'assemblée générale la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier ou toute autre mesure appropriée, comme notamment la suspension des retraits et la mise en place d'un marché secondaire, dans les conditions énoncées au III ci-dessous.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

III. Achats ou vente de parts sur le marché secondaire

En cas de suspension du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, il pourra être mis en place un marché secondaire des parts.

Dans ce cas les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI. Le prix d'exécution résulterait de la confrontation de l'offre et de la demande, établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période de confrontation des ordres.

Toute transaction donnerait lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les droits d'enregistrement seront à acquitter par le cessionnaire. Il ne pourra être créé de parts nouvelles tant que figureront sur ce registre des ordres de vente non satisfaits à un prix égal ou inférieur au prix de souscription.

Les modalités de fonctionnement et d'exécution seraient les suivantes :

1. Périodicité d'établissement du prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre seront confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution sera établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures 00 ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres devront être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard deux (2) jours ouvrés avant la fixation du prix d'exécution à 16 heures.

La Société de Gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six (6) jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés (par courrier postal, courrier électronique ou via le site internet de la Société de Gestion).

2. Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts devront adresser, directement à la Société de Gestion ou par à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat pourront être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, devront adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. Les ordres de vente seront établis pour une durée d'un (1) an avec une prorogation possible pour une nouvelle période de douze (12) mois au maximum, sur demande expresse de l'associé.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) aura la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat pourront être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emportera la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

• augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,

• augmente la quantité de parts,

• modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation seront disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

La transmission des ordres pourra également se faire par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou par voie électronique si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

3. Exécution et règlement

Les ordres seront exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution, et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrira sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règlera aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation.

Le prix d'exécution sera celui auquel pourront être échangées le plus grand nombre de parts, sachant que seront exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible.

4. Couverture des ordres

La Société de Gestion demandera une couverture des ordres d'achat.

À titre de couverture, la Société de Gestion demandera le versement, à l'ordre de la SCPI, du montant total du prix d'achat tel qu'il figure sur l'ordre d'achat, frais inclus.

L'octroi de cette couverture subordonnera l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds.

Le délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre seront annulés si les fonds ne sont pas versés est le suivant : les fonds devront être reçus au plus tard deux (2) jours ouvrés avant la date de confrontation, à 16.00 heures.

Les modalités s'appliquant à la société, fixées par la Société de Gestion, seront précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique, ouvert au nom de la SCPI. Ce compte ne portera pas intérêt

La couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

5. Délai de versement des fonds

Pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits, le versement des fonds interviendrait dans un délai de trente (30) jours maximum après l'exécution de l'ordre.

6. Informations générales

La Société de Gestion est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

7. Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

CHAPITRE 3 : Frais

Dans le cadre de ses fonctions, la Société de Gestion est rémunérée par les commissions suivantes, dans les conditions de l'article 422-224 du règlement général de l'AMF :
• une commission de souscription,
• une commission de gestion,
• une commission de cession ou de retrait,
• une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers,
• une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Toute somme due à la Société lui reste définitivement acquise et ne saurait faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit.

I. Commission de souscription

Une commission de souscription est versée à la Société de Gestion afin de couvrir les frais engagés liés à la prospection de capitaux, la recherche d'immeubles ainsi que les augmentations de capital.

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription fixée à 10 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Etant précisé que 8% HT (9,60% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription prime d'émission incluse est destiné à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux et 2% HT (2,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) est destiné à rémunérer la préparation et l'exécution des programmes d'investissement.

La commission de souscription sera imputée sur la prime d'émission et la Société de Gestion est autorisée à prélever ses honoraires lors de la souscription.

II. Commission de gestion

Une commission de gestion est versée à la Société de Gestion afin notamment de couvrir les frais administratifs et de gestion liés notamment aux frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration et à la gestion de la Société, à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices.

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à 12 % HT soit 14,40 % TTC maximum (au taux de TVA actuellement en vigueur), sur les produits locatifs HT, les produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés qu'elle contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R. 214-156 du CMF, et plus généralement tout produit provenant de l'utilisation et/ou l'exploitation des actifs immobiliers encaissés.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

Cette rémunération sera acquise à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes.

Elle sera prélevée directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société, sous forme d'acomptes mensuels.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :

• Le prix d'acquisition de son patrimoine,

• Tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition,

• Les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou la cession des éléments du patrimoine, notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, des agents et intermédiaires,

• les frais relatifs à la location des biens et droits immobiliers, et notamment les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles ou lots vacants,

• les frais de gestion technique, d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement, de modification ou de reconstruction des immeubles,

• les frais et honoraires d'architectes, de maitrise d'oeuvre, de conseil ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles se rapportant aux travaux sur les immeubles,

• les assurances, en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,

• les impôts et taxes diverses,

• les consommations d'eau ou d'électricité, de gaz, et de combustibles et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles, honoraires des syndics, des gestionnaires techniques et des gérants d'immeubles,

• les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de Surveillance, en particulier mais non exclusivement la fabrication et l'impression de la documentation nécessaire et du matériel de vote, les frais liés à la réception et au dépouillement des votes par correspondance, la location des salles et les frais de réception, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement),

• les frais de labellisation ou de mise aux normes,

• la rémunération éventuelle et les frais des membres du Conseil de Surveillance,

• les honoraires des commissaires aux comptes,

• les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,

• la rémunération et frais du Dépositaire,

• les frais et honoraires d'expertise, de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissiers, d'avocats ou de conseils,

• les frais de publicité, d'impression et d'envoi (notamment les frais de routage et d'affranchissement) des documents d'information,

• les contributions, adhésions ou cotisations aux,organismes de tutelles et associations professionnelles,

• toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

III. Commission de cession et de mutation des parts

Une commission de cession est versée à la Société de Gestion afin de couvrir les frais liés aux cessions ou retraits de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations, successions).

Cette commission forfaitaire est fixée 100 euros HT, soit 120 euros TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur), quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateur ou ayant droits. Ces frais fixes correspondent à des frais de traitement de dossier.

IV. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers ou de parts de société que la SCPI contrôle au sens de l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier est versée à la Société de Gestion afin de la rémunérer lors de la vente ou de l'achat en réemploi des fonds issus de la vente d'un immeuble, ou de titres de sociétés immobilières pour le compte de la Société.

La Société de Gestion perçoit une commission égale à :

• 2,5 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,

• 2,5 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans les dites sociétés acquises ou cédées par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion par la perception de la commission de souscription.

V. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est versée à la Société de Gestion afin de la rémunérer lorsque des travaux, en ce compris le suivi des VEFA, sont réalisés dans les immeubles de la Société.

La Société de Gestion perçoit une commission égale à 1,5% HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Une commission est également due lors des acquisitions en état futur d'achèvement pour le suivi des travaux de construction jusqu'à la livraison de l'immeuble, égale à 1% du montant de la VEFA.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire.

CHAPITRE 4 : Fonctionnement de la Société

I. Régime des assemblées générales

1. Convocation

Les Assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes, ou le Liquidateur. Elles peuvent aussi être convoquées par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.

Les associés sont convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés peuvent être convoqués par voie électronique en lieu et place d'un envoi postal s'ils adressent à la Société de Gestion leur accord écrit, en ce sens, au moins vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée.

Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des convocations et documents afférents aux assemblées générales, transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R. 214-138 du CMF et, notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale.

2. Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou, à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon le montant de ce capital, réduit ainsi qu'il suit :

• de 4 % pour la première tranche de 760 000 € ;

• de 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 € ;

• de 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;

• de 0,5 % pour le surplus du capital.

Il convient d'additionner le montant de chacune de ces tranches pour déterminer le montant du capital à représenter.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres des organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années, les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

3. Participation des associés aux assemblées - procurations - votes par correspondance

(i) Principe

Tout Associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Les propriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, la Société n'étant pas tenue de vérifier l'existence ni la validité du mandat de celui des indivisaires qui se présente à l'assemblée générale.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Toutefois, à défaut de notification à la Société de leur représentant, toute communication sera effectuée à l'adresse de l'usufruitier.

En cas de démembrement de la propriété des parts entre usufruitiers et nus-propriétaires, et sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

(ii) Procurations

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés. Le mandat de représentation d'un Associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successivement convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

(iii) Votes électroniques à distance

Tous les associés peuvent assister aux Assemblées Générales, qu'elles soient Ordinaires, Extraordinaires ou

Mixtes, en personne ou par tout moyen de télécommunication dans les conditions déterminées et mises en place par la Société de gestion.
Le moyen de télécommunication garantira la retransmission continue et simultanée des délibérations et permettra l'identification et la participation effective des associés ayant choisi de recourir à cette modalité pour assister à l'Assemblée Générale.

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul de la majorité, que s'il est reçu par la Société au plus tard un (1) jour au moins avant la date de la réunion de ladite assemblée.

(iii) Votes électroniques

Les associés l'acceptant et ayant transmis à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant, pourront également, si la Société de Gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

4. Réunion de l'assemblée

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ou par le Président du Conseil de surveillance et, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par les auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant ces fonctions. Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

5. Quorum et majorité

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votants par correspondance. L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou votants par correspondance détiennent au moins 10% du capital pour les résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire, et au moins 15% s'il s'agit de résolutions proposées en assemblée générale extraordinaire. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votants par correspondance. Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation.

6. Feuille de présence

À chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R. 214-145 du CMF.

7. Pouvoirs des assemblées générales

(i)Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire est compétente pour traiter tous les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

Elle nomme, renouvelle ou remplace les Commissaires aux Comptes, et les membres du Conseil de Surveillance dont elle fixe la rémunération globale. Elle nomme, renouvelle ou révoque la Société de Gestion.

Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de cinq (5) ans, après acceptation de leur candidature présentée par la Société de Gestion, par l'AMF.

Elle modifie, le cas échéant, le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, procéder à des acquisitions payables à terme. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés serraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

(ii) Assemblée Générale Extraordinaire

L'assemblée Générale Extraordinaire est compétente pour la modification des statuts, l'approbation d'apports en nature, la création d'avantages particuliers, des conditions de souscription en cas de réouverture du capital après plus de trois ans, ou pour toute autre décision prévue par les présents statuts ou par la réglementation en vigueur.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi.

8. Consultations écrites

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

9. Procès-verbaux

(i) Procès-verbaux des Assemblées

Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau. Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

(ii) Registre des procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé.

(iii) Copie ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits des procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

10. Information des associés

A compter de l'envoi de la lettre de la convocation à l'Assemblée, et au moins pendant le délai de 15 jours qui précède la tenue de l'Assemblée, les documents et renseignements suivants seront mis à la disposition de tout associé au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de gestion:

• le rapport de la Société de Gestion,
• le ou les rapports du conseil de surveillance,
• le ou les rapports des commissaires aux comptes,
• le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

S'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L. 214-103 du CMF : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

Le droit d'en prendre connaissance emporte celui d'en prendre copie. A compter de la convocation de l'Assemblée Générale et jusqu'au cinquième (5) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La Société de gestion procède à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique conformément à l'article R. 214-137 CMF. Les associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société de gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des assemblées ultérieures.

Par ailleurs, tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices, bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence de procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

II. Dispositions concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien

1. Dispositions concernant la répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toute provision et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée générale ordinaire annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, de la prime d'émission et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en « Réserves » ou en « Report à nouveau », est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par

chacun d'eux, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance de chaque part.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes mensuels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

2. Provisions pour gros entretien

La provision pour gros entretien est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices extérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la Société.

III. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant.

IV. Régime fiscal

Avertissement
Les dispositions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente note d'information.

Elles sont susceptibles de modifications, éventuellement avec effet rétroactif, et sont valables pour la détention de parts de la SCPI en direct par des associés fiscalement domiciliés en France. La note d'information n'a pour objectif que de présenter les règles générales d'imposition en France. Les situations particulières devront faire l'objet d'une consultation auprès d'un conseil fiscal.

Pour les non-résidents, l'imposition dépend des dispositions des conventions éventuellement signées entre la France et les différents pays de résidence. Il est recommandé aux associés non-résidents fiscaux de France de se rapprocher de leurs conseils habituels.

1. Présentation du régime fiscal de la SCPI

Les sociétés civiles de placements immobiliers (« SCPI ») bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts (« CGI ») qui prévoit que le revenu net imposable est déterminé et déclaré au niveau de la SCPI mais que celui-ci est imposé entre les mains des associés au prorata de leurs droits dans la SCPI au 31 décembre de chaque année.

La Société de Gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément au régime d'imposition qui lui est propre (personne physique ou personne morale).

2. Associé personne physique agissant dans le cadre de son patrimoine privé

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part dans le résultat de la SCPI calculée au prorata de ses droits dans la SCPI au 31 décembre de chaque année.

a. Personne physique résidente fiscale de France

1. Revenus locatifs

- La partie du revenu de la SCPI qui provient des loyers est assimilée à un revenu foncier et est imposée selon le régime réel ou micro-foncier.

- Régime réel

Le revenu brut fait l'objet d'un certain nombre de déductions pour déterminer un revenu net foncier. Ces charges comprennent notamment les dépenses de réparation et d'entretien, les intérêts d'emprunt, les frais d'administration et de gérance et certaines impositions (taxe foncière).

Le revenu net foncier est imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu et est soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (taux en vigueur au 1er janvier 2022).

-Micro-foncier

Les détenteurs de parts de SCPI, qui sont par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de plein droit du régime forfaitaire du micro-foncier lorsque le total des revenus fonciers bruts annuels de l'associé est inférieur ou égal à 15.000 euros. Un abattement forfaitaire de 30 % est alors appliqué sur la totalité des revenus fonciers bruts. Dans ce cas, aucune autre déduction ne peut être opérée et le déficit foncier ne peut être imputé sur le revenu global. Une option pour le régime réel peut toutefois être exercée.

Le revenu net foncier ainsi déterminé est imposé au barème progressif et aux prélèvement sociaux de 17,2%.

- Prélèvement à la source (« PAS »)

Le prélèvement à la source s'applique aussi aux revenus fonciers. Le PAS est calculé sur la base des revenus de l'année antérieure avec une régularisation en septembre de l'année en cours.

Pour les nouvelles souscriptions, il est directement prélevé par l'administration fiscale sur le compte bancaire de l'associé, tous les mois à compter du mois de septembre de l'année suivant la 1ère année de perception des premiers revenus. Le montant prélevé au titre de PAS est imputé sur le montant de l'impôt dû au titre de la déclaration de revenus.

2. Revenus financiers (intérêts)

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en certificats de dépôts négociables (CDN).

Un acompte sera prélevé par la Société de Gestion, sur les revenus financiers lors de leur versement. Cet acompte comprend un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL ») au taux de 12,8% ainsi que les prélèvements sociaux de 18,6%.

Les contribuables ayant un revenu fiscal de référence de l'avant dernière année inférieur à certains seuils en fonction de la nature du revenu (intérêt ou dividende) et de la situation maritale (célibataire ou imposition commune) peuvent demander à être dispensés du PFNL. Cette demande doit être établie à l'aide d'un formulaire à réclamer auprès de la Société de Gestion. Ce document est à retourner à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus financiers. Les prélèvements sociaux de 18,6% restent dus malgré la dispense de PFNL.

Les revenus financiers sont ensuite soumis à l'impôt sur le revenu dans le cadre de la déclaration de revenus établie l'année suivant la perception des revenus financiers. Ils sont soumis de plein droit au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 18,6 %, soit un taux global de 31,4%. Les contribuables peuvent toutefois opter pour une imposition selon le barème progressif. L'option doit être exercée lors du dépôt de la déclaration de revenus.

L'acompte payé au titre du PFNL viendra s'imputer sur l'impôt sur le revenu dû au titre du PFU ou du barème progressif, et l'excédent sera restitué.

3. Plus-values

3.1. Cession de parts de SCPI

L'associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Elle est taxée forfaitairement au taux de 36,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,20 % au titre des prélèvements sociaux), taux au 1er janvier 2022. Une surtaxe de 2% à 6% s'ajoute pour les plus-values d'un montant supérieur à 50.000 euros.

Les abattements suivants sont appliqués :

Taux d'abattement applicable pour chaque année de détention		
Durée de détention (date à date)	pour l'impôt sur le revenu	pour les prélèvement sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6ème année à la 21ème année	6 %	1,65 %
22ème année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22ème année		9 %

La plus-value est entièrement exonérée à partir de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu et à partir de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

La plus-value doit être déclarée et l'impôt payé dans le mois suivant la cession des parts de la SCPI. Ces formalités sont accomplies et l'impôt est directement prélevé sur la plus-value par la Société de Gestion dans le cas d'une vente réalisée par l'intermédiaire de la Société de Gestion. Dans le cas contraire (vente de gré à gré), il est de la responsabilité du cédant de procéder à la déclaration et au paiement. Le montant de la plus-value doit en outre être reporté dans la déclaration de revenus préparée par le contribuable.

Enfin, en fonction des conventions fiscales applicables, la plus-value peut aussi être imposable à l'étranger, généralement lorsque la SCPI tire plus d'une partie de sa valeur de biens immobiliers situés dans un autre pays. Dans un tel cas, la double imposition serait évitée dans les conditions présentées ci-dessous « 4. Revenus et plus-values de source étrangère ».

3.2. Cession d'immeubles par la SCPI

La plus-value de cession d'immeubles situés en France par la SCPI est en principe imposable en France (assiette, abattement pour durée de détention).

Pour le calcul de la plus-value, le prix d'acquisition de l'immeuble est majoré des frais d'acquisition (montant réel ou montant forfaitaire de 7,5% du prix d'acquisition) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration (montant réel ou montant forfaitaire de 15%

du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

Le notaire en charge de la vente effectuera le dépôt de la déclaration de plus-value et acquittera le prélèvement de l'impôt sur la plus-value. Le montant de la plus-value doit toutefois être reporté dans la déclaration de revenus préparée par le contribuable.

4. Revenus et plus-values de source étrangère

La Société a vocation à détenir, directement ou indirectement, des immeubles situés dans les États éligibles à la politique d'investissement définie en introduction.

Les personnes physiques résidentes de France sont imposables sur l'ensemble de leurs revenus, français et étrangers. Ainsi, les revenus et plus-values de source étrangère perçus par la SCPI seront soumis à l'impôt sur le revenu et prélèvements sociaux dans les mêmes conditions que pour les revenus de source française.

Ces revenus et plus-values sont généralement soumis à l'impôt dans l'Etat dans lequel les biens immobiliers sont situés.

Afin d'éviter des situations de double imposition, les conventions fiscales conclues avec la France permettent à la France de :
i. soit exonérer les revenus et plus-values de source étrangère tout en les retenant pour le calcul du taux effectif d'imposition applicable aux autres revenus du contribuable (cas notamment de la convention fiscale avec la Pologne) ;

ii. soit imposer ces revenus et plus-values de source étrangère mais avec l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français. Ce crédit d'impôt peut être égal :

- au montant de l'impôt étranger sans pouvoir excéder l'impôt français correspondant à ces revenus (cas notamment des plus-values immobilières de source allemande, espagnole ou britannique), au montant de l'impôt français, ce qui équivaut à une exonération (cas notamment des revenus fonciers de source allemande, espagnole ou britannique).

5. Impôt sur la fortune immobilière (« IFI »)

Les contribuables qui sont résident fiscaux de France et dont le patrimoine immobilier net situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros au 1er janvier sont assujettis à l'IFI.

Les personnes physiques qui n'étaient pas résidentes fiscales de France au cours des cinq dernières années civiles ne sont imposables à l'IFI qu'au titre des seuls actifs immobiliers situés en France et ce, jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant leur première année de résidence fiscale en France.

b. Personne physique non domiciliée fiscalement en France

En tant qu'associé d'une société française soumise au régime fiscal de l'article 8 du CGI, les personnes physiques non-résidentes de France ont une obligation fiscale en France.

À ce titre, les associés non-résidents doivent déposer une déclaration annuelle de revenus au centre des impôts des non-résidents.

Les doubles impositions éventuelles devront être traitées conformément aux dispositions des conventions fiscales applicables.

1. Revenus locatifs

Les revenus fonciers (déterminés selon le régime réel ou micro-foncier) sont soumis à un impôt sur le revenu minimum de 20 % pour la tranche de revenus inférieure à 28 797 euros et à 30% au-delà. Cette imposition n'est pas due si le contribuable non-résident justifie que le taux moyen qui serait applicable en France sur l'ensemble de ses revenus (français et étrangers) est inférieur à ce taux minimum. Ce taux est porté à 75% si le non-résident est domicilié dans un Etat ou territoire non coopératif.

Les revenus locatifs sont par ailleurs soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% au 1er janvier 2022. Pour les non-résidents affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale au sein d'un pays de l'EEE, du Royaume-Uni ou de la Suisse, seul le prélèvement de solidarité reste dû, au taux de 7,5% (au 1er janvier 2022).

2. Revenus financiers (intérêts)

La quote-part des revenus financiers de source française (intérêts versés par des sociétés françaises) n'est pas soumise à la retenue à la source sauf si le bénéficiaire du revenu est domicilié dans un Etat ou territoire non coopératif, auquel cas la taxation est de 75%.

3. Plus-values

3.1. Cession de parts de SCPI

Sous réserve de l'application de conventions fiscales, la plus-value de cession de parts de SCPI est imposable en France si la SCPI est principalement constituée d'actifs immobiliers situés en France.

La plus-value imposable est déterminée de la même façon que pour les résidents français (assiette, abattement pour durée de détention), que le cédant soit ressortissant ou non de l'Union européenne.

La plus-value ainsi déterminée est soumise à un prélèvement spécifique de 19%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% ou de 7,5% comme pour les revenus locatifs, ains que la surtaxe pour les plus-values supérieures à 50 000 euros.

La plus-value doit être déclarée et le prélèvement acquitté dans le mois suivant la cession des parts de SCPI.

La plus-value doit ensuite être reportée dans la déclaration annuelle de revenus déposée en France. Le prélèvement est libératoire de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le prix de cession (ou la quote-part de la valeur vénale des immeubles détenus par la SCPI) est supérieur à 150 000 euros, la déclaration doit comporter la désignation d'un représentant accrédité garant du paiement du prélèvement, sauf si le cédant est domicilié dans un Etat de l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt.

3.2. Cession d'immeubles par la SCPI La plus-value de cession d'immeubles situés en France par la SCPI est en principe imposable en France (assiette, abattement pour durée de détention). La plus-value imposable est déterminée selon les mêmes règles que celles pour les personnes physiques résidentes de France. Le prélèvement est opéré par le notaire en charge de la vente.

La plus-value doit ensuite être reportée dans la déclaration annuelle de revenus déposée en France. Le prélèvement est libératoire de l'impôt sur le revenu.

4. Revenus et plus-values de source étrangère

Les revenus et plus-values de source étrangère perçus par la SCPI au bénéfice de non-résidents français ne sont en principe pas imposables en France. Le traitement fiscal de ces produits doit être examiné selon les règles applicables dans le pays de résidence de l'associé personne physique.

5. Impôt sur la fortune immobilière

Sous réserve des conventions fiscales, les non-résidents sont imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus en France, directement ou indirectement par l'intermédiaire de personnes morales, lorsque la valeur nette taxable des actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros

3. Associé personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés

a. Personne morale fiscalement résidente de France

La quote-part de résultat de la SCPI attribuée à une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés (« IS ») est déterminée conformément aux règles applicables en matière de Bénéfice Industriel et Commercial (« BIC »). Ces règles couvrent les revenus et plus-values de source française perçus par la SCPI.

La quote-part de résultat de la SCPI est incluse dans le résultat fiscal de la société et est soumise à l'IS au taux de droit commun (25%, hors C3S).

Sauf dispositions contraires des conventions fiscales conclues avec la France, la plus-value de cession de parts de SCPI est déterminée conformément aux règles BIC et est soumise à l'IS dans les conditions de droit commun.

Par conséquent, les organismes sans but lucratif ne sont pas passibles de l'impôt sur les sociétés à raison des revenus de la location d'immeubles bâtis et non bâtis qui leur sont attribués en tant que membres de sociétés civiles immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés et sous réserve que ces sociétés civiles immobilières ne soient pas des sociétés immobilières de copropriété mentionnées à l'article 1655 ter du CGI. (BOFIP mai 2025
Les personnes morales résidentes fiscales de France ne sont pas soumises au prélèvement spécifique sur les plus-values.

Cas particulier des revenus et plus-values de source étrangère :

Les conventions fiscales exonèrent généralement d'IS les revenus immobiliers et les plus-values immobilières de source étrangère. Les modalités d'imposition effectives devront être revues en fonction de chaque convention fiscale.

Taxe de 3% sur la valeur vénale des immeubles détenus en France (« taxe de 3% ») :

L'ensemble des entités juridiques françaises ou étrangères, disposant ou non de la personnalité morale, possédant directement ou indirectement, au 1er janvier d'une année, des immeubles situés en France, entre dans le champ de la taxe de 3%.

Plusieurs exonérations sont possibles, sans obligation déclarative particulière, notamment pour :

a) Les entités juridiques contrôlées, directement ou indirectement, par une organisation internationale, un Etat souverain ou à leurs subdivisions politiques et territoriales ;

b) Les entités juridiques qui ne sont pas considérées comme à prépondérance immobilière (les actifs immobiliers situés en France représentent mois de 50% de l'ensemble des actifs français détenus directement ou indirectement) ;

c) Les entités juridiques dont les actions, parts et autres droits font l'objet de négociation significatives et régulières sur un marché réglementé, ainsi que les filiales détenues à 100%, directement ou indirectement ;

d) Les entités juridiques dont la quote-part d'immeubles situés en France représente une valeur vénale inférieure à 100 000 euros ou à 5% de la valeur vénale de ces immeubles ;

e) Les entités juridiques instituées par la gestion des régimes de retraites ou qui sont reconnues d'utilité publique ou dans la gestion est désintéressée, et dont l'activité ou le financement justifie la propriété d'immeubles ;

f) Les entités juridiques qui prennent la forme de FPI ou SPPICAV « ouverts ».

À défaut, et à l'exception des entités déposant déjà une déclaration n°2038 ou 2072, l'entité juridique doit déposer chaque année une déclaration de taxe de 3% ou elle doit prendre un engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, des informations sur les actifs immobiliers ainsi que sur la composition et l'identité de son actionnariat. Dans le cas contraire, elle serait redevable chaque année d'une taxe égale à 3% de la quote-part de valeur vénale des actifs immobiliers possédés indirectement en France.

b. Personne morale fiscalement non-résidente de France

En tant qu'associé d'une SCPI, une personne morale nonrésidente de France a des obligations fiscales en France et doit s'immatriculer en cette qualité.

S'agissant des revenus locatifs et financiers de source française, l'associé non-résident déterminera son résultat imposable de la même manière qu'une société résidente et sera soumise à l'IS en France dans les conditions de droit commun au titre de sa quote-part dans la SCPI.

Sous réserve des conventions fiscales, la plus-value de cession des parts de SCPI sera imposable en France si la SCPI est principalement constituée d'actifs immobiliers situés en France. Dans ce cas, l'associé non-résident sera soumis à un prélèvement obligatoire au taux de l'IS (25% au 1er janvier 2022). La plus-value devra être déclarée et le prélèvement acquitté dans le mois suivant la cession.

S'agissant de la plus-value de cession d'un immeuble situé en France par la SCPI, la société non-résidente sera soumise au prélèvement obligatoire au titre de sa quote-part dans la SCPI. L'assiette du prélèvement est déterminée selon les mêmes règles qu'une société française si le cédant est résident d'un Etat membre de l'UE ou de l'EEE (à l'exception des Etats et territoires non coopératifs). A défaut, la plus-value est déterminée à partir de la différence entre le prix de cession de l'immeuble et son prix d'acquisition lui-même diminué d'un amortissement égal à 2% par année entière de détention.

Le prélèvement est non libératoire de l'IS et une déclaration d'IS doit être déposée au titre de l'année de la cession. L'excédent de prélèvement est restitué aux personnes morales résidentes d'un Etat de l'UE ou d'un Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative (à l'exception des Etats et territoires non coopératifs).

Pour la cession des parts de SCPI ou d'immeubles par la SCPI, la personne morale non-résidente devra en outre désigner un représentant fiscal qui se portera garant du paiement du prélèvement obligatoire, sauf si la personne morale est résidente d'un Etat membre de l'EEE ou si le prix de cession (ou la quote-part de la valeur vénale des immeubles détenus par la SCPI) est inférieur à 150 000 euros.

Cas particulier des revenus et plus-values de source étrangère :

Les revenus et plus-values de source étrangère perçus par la SCPI au bénéfice de personnes morales non fiscalement domiciliées en France ne sont en principe pas imposables en France. Le traitement fiscal de ces produits doit être examiné selon les règles applicables dans le pays de résidence de l'associé personne physique.

V. Modalités d'information

1. Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comprenant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé, les comptes et annexes de la période, le rapport du Conseil de Surveillance, les rapports du commissaire aux comptes et les projets de résolutions.

Il est, conformément aux dispositions légales, mis à disposition des associés sur le site internet de la Société de gestion et disponible au siège social de la Société, parallèlement à l'envoi des lettres de convocations à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la Société.

2. Bulletin d'information

Dans les délais et conditions fixés par l'article 422-228 du Règlement général de l'AMF, est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus.

Les bulletins d'information sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion.

3. Informations Requises par l'ARTICLE 421-34 du Règlement Général de l'AMF

La Société de Gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du rapport annuel et/ou du bulletin d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du RG AMF.

VI. Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du CMF.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du CMF (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers).

Seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce que prévoient les statuts de la SCPI).

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RG AMF, qui prévoit que toute publicité doit indiquer

- la dénomination sociale de la SCPI,

- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement,

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice.

CHAPITRE 5: Administration, contrôle, informations sur la Société, acteurs

I. La société

• **Dénomination sociale :** NCAP CONTINENT

• **Nationalité :** Française

• **Siège social :** 18-20 place de la Madeleine - 75008 Paris

• **Forme juridique :** Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, autorisée à procéder à une offre au public et régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 231-1 à L.231-8 du Code de commerce, par les articles L.214-86 à L.214.118 et R. 214-130 à R. 214-130 du CMF, le RG AMF et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts

• **Lieu et dépôt des statuts :** Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

• **Registre du Commerce et des Sociétés :** 921 431 854 RCS PARIS

• **Durée :** 99 années à compter de son immatriculation au RCS, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

• **Objet social :** La Société a pour objet l'acquisition, directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles et de terrains, situé principalement mais non exclusivement en Europe (en ce compris la France et la Grande-Bretagne).

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

• **Exercice social :** du 1er janvier au 31 décembre de chaque année et, par exception, le premier exercice social commence à la date de l'immatriculation de la SCPI et se termine le 31 décembre 2022

• **Capital initial :** 3 098 250 €

• **Capital maximum statuaire :** 250.000.000 €.

II. Conseil de surveillance

1. Attributions

Il assiste la Société de Gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif.

2. Nombre de membres

Composé, à compter du prochain renouvellement, de cinq (5) associés au moins et sept (7) au plus.

3. Durée de leurs mandats et designation

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième (3ème) année suivant celle de leur nomination.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures

afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième (3ème) exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

En cas de vacance, par décès, démission ou révocation, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil, le Conseil doit, dans les plus brefs délais, pourvoir au(x) remplacement(s) par cooptation, le ou les membre(s) ainsi coopté(s) ayant voix délibérative au sein du Conseil. Les nominations ainsi effectuées par le Conseil sont soumises à la ratification de la prochaine A.G.. À défaut de ratification par l'A.G. du ou des membre(s) coopté(s), les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables, et la Société de Gestion doit immédiatement procéder à un appel à candidatures et convoquer une A.G.O. en vue de compléter l'effectif du Conseil .

Si le Conseil néglige de procéder à la ou les cooptation(s) requise(s) ou en cas de défaut de ratification et si l'A.G. en vue de compléter l'effectif du Conseil n'est pas convoquée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'A.G. à cette fin.

4. Composition du conseil de surveillance

L'Assemblée Générale du 21 avril 2026 a désigné les 7 membres suivants :

• la société AAAZ SCI, représentée par Jocelyn Blanc ;

• la société J VAN DYK, représentée par M. Henri Tiessen ;

• M. Laurent Mini ;
• la société SC 28 SOLFERINO, représentée par M. Max Peuvrier ;

• la société SCP HAM, représentée par M. Julien Lemaire ;

• la société SCP MATTHIEU, représentée par M. Matthieu Lemaire ;

• Monsieur Adbeljalil AISSA EL BEY.

III. Autres acteurs

1. Administration

Conformément aux statuts, la SCPI est gérée par la Société de Gestion de portefeuille NORMA CAPITAL :

• **Siège social :** 18-20 place de la Madeleine - 75008 Paris
• **Nationalité :** Française

• **Forme juridique :** Société par Actions Simplifiée

• **Registre du Commerce et des Sociétés :** 814 238 879 RCS Paris

• **Objet social :** Gestion de portefeuille pour le compte de tiers et gestion collective immobilière sur la base du programme d'activités approuvé par l'AMF.

• **Dirigeant :** Monsieur Faïz Hebbadj, Président

• **Capital :** 1 000 000 €,

• **Numéro d'agrément :** N° GP-16000017.

• **Obligations de la Société de Gestion :** La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toute opération relative à son objet.

La Société de Gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative) les pouvoirs suivants :

• administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toute administration,

• fixer les conditions d'augmentation de capital, préparer et réaliser ces augmentations de capital,

• acquérir tout immeuble dans le cadre de l'objet de la Société, y compris en état futur d'achèvement, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toute formalité de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,

• consentir tout bail, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,

• encaisser toutes les sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tout compte avec tout créancier et débiteur, donner toute quittance et décharge,

• passer tout contrat d'assurances,

• exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant,

• décider et faire exécuter tout travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de

reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tout devis et marché,

• faire ouvrir tout compte de chèques postaux et tout compte bancaire et les faire fonctionner,

• faire et recevoir toute lettre et tout paquet envoyés recommandés,

• arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,

• convoquer et présider les assemblées générales des associés qu'elle convoque, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions,

• contracter des emprunts, financements , refinancements, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum de 40% de la capitalisation de la SCPI.

Et plus généralement prendre toutes les mesures nécessaires au bon développement et à la bonne gestion de la SCPI.

Conformément à l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM n° 2011/61/UE, NORMA CAPITAL dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

2. Dépositaire

Société Générale Securities Services a été nommée par la Société en qualité de dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

Il a notamment pour mission de suivre les flux de liquidité, conserver les actifs hors immobiliers, vérifier la propriété des actifs immobiliers et contrôler la régularité des décisions de la Société de Gestion.

3. Commissaires aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes de la SCPI est la société PriceWaterhouseCoopers Audit désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 26 octobre 2022, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Il a notamment pour mission de vérifier les livres et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux Associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

4. Expert externe en évaluation

La société Cushman & Wakefield a été désignée par l'Assemblée Générale constitutive en date du 26 octobre 2022 pour une durée de cinq (5) ans, à compter de l'agrément de l'AMF.

Il a notamment pour mission d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, cette société ayant été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.

IV. Information

La personne responsable de la note d'information est Monsieur Faïz Hebbadj, Président de Norma Capital dont le siège social est situé 18-20 place de la Madeleine, 75008 Paris.

Téléphone : 01.42.93.00.77.

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur son site internet : www.normacapital.fr

Visa de l'autorité des Marchés financiers

Par application des articles L.411-3 9° et L.214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 23-01 en date du 10 janvier 2023.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Norma Capital

Société de Gestion de Portefeuille

18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris
RCS de Paris n° 814 238 879.

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

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Annexe SFDR II – Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Suivant le modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1,2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088.

Dénomination du produit : **SCPI NCap Continent**

Identifiant d'entité juridique : **921 431 854**

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☐ OUI	☒ NON
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___% ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxionomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif social
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif socia**l : ___%	☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

La SCPI NCap Continent s'inscrit dans une démarche ISR et souhaite promouvoir les caractéristiques environnementales et/ou sociales, au sens de l'article 8 du Règlement SFDR, sur 100% des actifs en gestion.

A ce titre, elle promeut les objectifs généraux suivants :

- la réduction des consommations de fluides et de carbone par l'amélioration des immeubles et l'évolution des usages et pratiques des locataires,
- la prise en compte des enjeux liés au changement climatique,
- le maintien de la valeur vénale des actifs en cohérence avec le marché par la prise en compte de critères ESG.

Déclinés de ces objectifs généraux, la SCPI porte des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance qui sont décrits dans la Charte d'investissement ISR du fonds, avec les moyens mis en œuvre.

En particulier, les objectifs ESG sont synthétisés comme suit :

Objectifs environnementaux : réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) et déchets par l'amélioration des immeubles, modifications des comportements des locataires et adaptation au changement climatique.

Objectifs sociaux : amélioration des services et du confort des occupants dont notamment l'accessibilité aux transports en commun et aux alternatives de mobilité douce tout en facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Gouvernance : information et sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière à ces enjeux et adhésion à des organismes de place promouvant les meilleurs pratiques du marché.

Pour mesurer la performance extra-financière du portefeuille et des actifs, une grille de critères ESG est constituée par la société de gestion Norma Capital et elle est révisée au moins tous les trois ans, dans le cadre de la labellisation ISR du fonds. En 2026, la SCPI NCap Continent renouvelle sa labellisation ISR pour un nouveau cycle de trois ans. A ce titre, la grille de critères ESG s'est orientée davantage sur les thématiques autour de la biodiversité, de l'adaptation au changement climatique et aux relations avec les parties prenantes.

Aucun indice de référence n'a été désigné par la SCPI NCap Continent pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues. Les performances énergie, carbone et eau de la SCPI sont comparées aux valeurs de benchmark disponibles et mises à disposition dans les études de secteur du GRESB et de l'Observatoire de l'immobilier durable.

Conformément à l'article 7 du règlement (EU) 2020/852 (« Taxonomie européenne »), la SCPI NCap Continent ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne.

- **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité de la SCPI NCap Continent réunissent les quatre indicateurs de durabilité obligatoires et quatre autres facultatifs choisis comme pertinents pour la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) du fonds, à savoir :

Pilier	Indicateur de durabilité	Unité	Nature de l'indicateur
Environnement	Performance énergétique réelle	kWh_{EF}/m^2	Obligatoire
	Performance carbone des actifs	$kgCO_{2,éq}/m^2$	Obligatoire
	Consommation d'eau	m^3/m^2	Facultatif
	Coefficient de biotope surfacique	%	Facultatif
Social	Part des actifs situés à moins de 500 m des transports en commun	%	Obligatoire
	Part des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite au moins partiellement	%	Facultatif
Gouvernance	Parte des prestataires de services de rang 1[1] disposant d'un engagement ESG	%	Obligatoire
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes	%	Facultatif

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

La SCPI NCap Continent n'a pas d'objectif d'investissements durables.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

La SCPI NCap Continent n'a pas d'objectif d'investissements durables.

[1] Les prestataires de services de rang 1 sont les contractants directs à la SCPI NCap Continent ou à la société de gestion Norma Capital pour la gestion des actifs immobiliers de la SCPI.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

– **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

N/A. La SCPI NCap Continent n'a pas d'objectif d'investissements durables.

– **Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :**

N/A. La SCPI NCap Continent n'a pas d'objectif d'investissements durables.

La taxinomie consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☒ Oui, conformément à la Déclaration sur les principales incidences négatives en matière de durabilité de la société de gestion Norma Capital, et applicable à la SCPI NCap Continent, disponible sur le site internet : https://www.normacapital.fr/nos-engagements/.

☐ Non

La SCPI prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Les principales incidences négatives présentées dans ce rapport se réfèrent aux deux indicateurs obligatoires et à deux indicateurs optionnels pour les actifs immobiliers présentés dans l'annexe 1 du règlement délégué 2022/1288 dans le cadre du règlement SFDR de niveau II 2019/2088, à savoir :

Pour les indicateurs obligatoires, appliqués au secteur de l'immobilier :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, soit la part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;

- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, soit la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

Pour les indicateurs optionnels :

- Les émissions de GES, soit l'intensité d'émissions GES liées à l'énergie sur le patrimoine en tCO2éq par millions d'euros en valeur vénale ;

- L'exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques), soit la part des actifs exposés à des armes controversés.

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

Dans une optique d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement de la SCPI vise à développer un patrimoine immobilier diversifié en immobilier de bureau, d'activité et de commerce à travers une stratégie d'investissement opportuniste qui privilégie les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation.

La SCPI NCap Continent investit principalement, pour une part, dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activité et, d'autre part, dans des locaux à usage de commerce (boutiques, retail parks et galeries commerciales); accessoirement, des investissements pourront également être réalisés dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.), dans des actifs mixtes ou dans des actifs d'habitation.

La SCPI NCap Continent a pour objectif d'améliorer l'ensemble des aspects Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de son portefeuille, en améliorant la note ESG de chacun de ses actifs au cours de leur gestion. Il s'agit d'une approche Best-in-progress de la démarche ISR, décrite dans la Charte d'investissement ISR du fonds.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

La performance ESG des actifs est évaluée selon grille de critères ESG définie pour NCap Continent, telle que présentée dans le Code de transparence du fonds.

L'évaluation ESG a lieu au moment de l'acquisition, puis tous les ans pendant sa gestion pour l'ensemble des actifs de la SCPI.

Suivant la stratégie du deuxième cycle de labellisation ISR, l'objectif du fonds est d'acquérir des actifs immobiliers détenant une valeur minimale de 15/100, selon cette grille de critères ESG et disposant d'une note cible (objectif de notation sous trois ans) à minima 20 points au-dessus de la note d'acquisition ou bien d'atteindre une note ESG cible de minimum 64/100. L'évaluation sur ce deuxième cycle de labellisation sera établie en périmètre constant, soit sur la poche existante au 31 décembre 2025.

Un plan d'actions est associé à la performance ESG permettant d'atteindre la note cible.

Les **pratiques de bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- **Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

L'objectif du fonds est d'acquérir des actifs immobiliers détenant une valeur minimale de 15/100.

Seuls les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et terrains nus sont exclus de la stratégie ISR tant que les bâtiments ne sont pas réceptionnés. Ils doivent représenter pas plus de 10% du fonds en valeur vénale, avant d'être intégrés aux périmètres d'évaluation ESG.

100% des actifs immobiliers, hors VEFA, appliquent la stratégie d'investissement de la SCPI.

- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

La SCPI NCap Continent n'investit que dans des actifs immobiliers et ne détient pas de parts de sociétés. La question est donc non applicable.

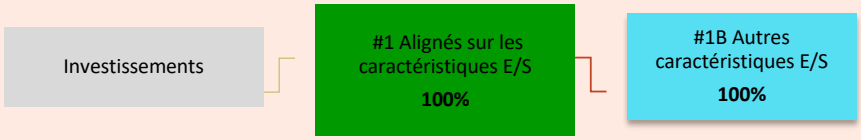
Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

La SCPI NCap Continent promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales sur 100% des actifs immobiliers sous gestion, hors VEFA. La SCPI n'a pas d'objectif d'investissements durables. Ainsi, l'allocation des actifs est telle que 100% des actifs hors VEFA sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S ».



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

- **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI NCap Continent, la Société de gestion pourra détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier en vue de la couverture du risque de change et de taux.

L'utilisation de ces instruments n'a pas d'incidence sur les caractéristiques environnementales ou sociales de la SCPI NCap Continent.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental a titre de la taxinomie de l'UE.

Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objet environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI NCap Continent ne vise pas d'alignement sur la taxinomie de l'UE.

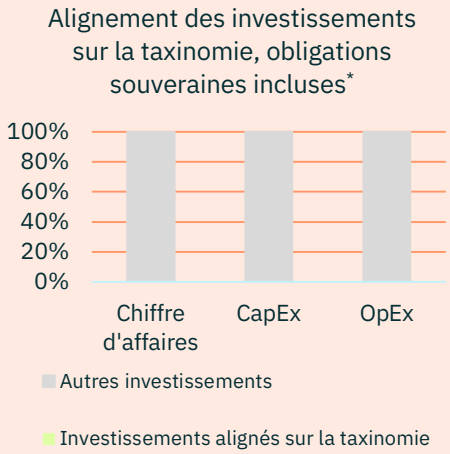
- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[2] ?**

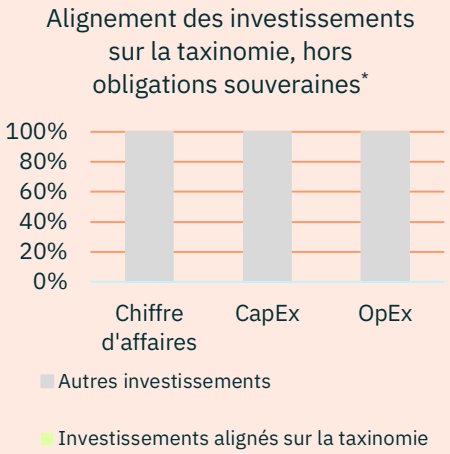
☒ Oui :

☐ dans le gaz fossile ☐ dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produits financier autres que les obligations souveraines.





*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

- **Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La SCPI NCap Continent ne vise pas d'alignement sur la taxinomie de l'UE, et n'a pas d'objectif d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes.

Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI NCap Continent pas d'objectif d'investissements durables, qu'ils soient alignés ou non sur la taxinomie de l'UE.

Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI NCap Continent pas d'objectif d'investissements durables, qu'ils soient alignés ou non sur la taxinomie de l'UE.

Quels investissements sont-ils inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales ?

La SCPI NCap Continent pas d'objectif d'investissements durables, qu'ils soient alignés ou non sur la taxinomie de l'UE. Pour autant 100% du fonds a pour objectif de promouvoir des caractéristiques environnementales et/ou sociales. Donc, 0% du fonds est alloué à la catégorie « #2 Autres ».

[2] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE-voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

La SCPI NCap Continent ne désigne aucun indice de référence.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer sir le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- **Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

N/A. La SCPI NCap Continent ne désigne aucun indice de référence.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

N/A. La SCPI NCap Continent ne désigne aucun indice de référence.

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

N/A. La SCPI NCap Continent ne désigne aucun indice de référence.

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

N/A. La SCPI NCap Continent ne désigne aucun indice de référence.

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : https://www.normacapital.fr/nos-offres-grand-public/scpi-ncap-continent/

Retrouvez les engagements de la société de gestion Norma Capital sur le site internet : https://www.normacapital.fr/nos-engagements/

Norma Capital, Société de gestion de portefeuille
18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris
RCS de Paris n°814 238 879
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
isr@normacapital.fr - www.normacapital.fr