



Source photo : Libre de droit.

La SCPI à la conquête de l'Europe

31 décembre 2025

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 »)

Document à destination des publics avertis et des professionnels de la gestion de patrimoine. Documentation commerciale à caractère promotionnel.
Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à des fins d'information et n'ont aucun caractère contractuel.

Les SCPI Norma Capital, en bref

Source Norma Capital données au 31 décembre 2025.



1,26 Md€

brut d'encours sous gestion



30 389

associés



247

immeubles gérés



518

locataires



3

fonds SCPI gérés labellisés ISR



Source photo : Libre de droit.

Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier.

La SCPI permet à tout investisseur d'avoir un accès indirect à de l'immobilier, plus difficilement accessible en tant que particulier, comme des bureaux, ou encore des commerces ou des entrepôts logistiques.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

- **Risque de liquidité** : Les SCPI sont des placements long terme (durée supérieure à 8 ans), étant investis en actifs immobiliers, ils sont considérés comme peu liquides. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts.
- **Risque de perte en capital** : La performance de la SCPI n'est pas garantie et le capital investi par l'investisseur peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans une SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. Et ce, même s'ils conservent leurs parts pendant toute la durée de placement recommandée.
- **Revenus non garantis** : Les revenus versés peuvent varier à la hausse comme à la baisse et dépendent du montant et du paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI ne sont pas garantis.
- **Risque lié au marché immobilier** : L'investissement réalisé par une SCPI dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs (liés de manière générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenus par la SCPI.

Pour plus de détails, consulter la Note d'Information disponible sur le site web www.normacapital.fr.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Norma Capital est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-16000017 depuis le 9 juin 2016 qui gère des fonds d'investissements alternatifs, et plus précisément des SCPI.

Fiche d'identité



CLASSIFICATION : SCPI à capital variable.

DATE DE CRÉATION : 26 octobre 2022.

N° VISA AMF : 23-01 - (10 janvier 2023).

DURÉE CONSEILLÉE DE CONSERVATION DES PARTS DE SCPI : 8 ans.

DURÉE DE VIE DE LA SCPI : 99 années.

CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE : 250 000 000 €.

DÉPOSITAIRE : Société Générale Securities Services.

ÉVALUATEUR IMMOBILIER : Cushman & Wakefield Valuation France SA.

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE : PricewaterhouseCoopers Audit.

Service Clients

SCPI NCap Continent

MAIL : ncap.continent@normacapital.fr

TÉLÉPHONE : +33 (0)1 42 93 00 77

Bonne nouvelle, la SCPI continue sur sa lancée.

La SCPI NCap Continent investit dans les métropoles européennes économiquement et démographiquement dynamiques. Elle privilégie la diversification géographique et typologique afin d'optimiser le potentiel de rendement et de valorisation de ses investissements.

Avec NCap Continent, investissez dans des actifs sélectionnés dans des marchés européens dynamiques pour une épargne diversifiée au-delà de nos frontières.



Une diversification typologique maîtrisée : bureaux, commerces, éducation et locaux d'activités.



Une diversification géographique vers les métropoles dynamiques et porteuses d'Europe.



Le meilleur du continent pour de la stabilité et de la performance à long terme.



Une expertise européenne appuyée par des partenariats étroits en local.

Les **chiffres clés** au 31 décembre 2025¹



7,10 %

Performance globale annuelle 2025²



6,80 - 7,30 %

Objectif de performance brut 2026³



5,62 %

Taux de distribution net de fiscalité étrangère 2025⁴



64,6 M €

Capitalisation brute au 31/12/2025



1 890

associés



23

locataires⁵



16 immeubles

(dont VEFA⁶ signées)
soit 31 221 m²



100 %

TOF⁷



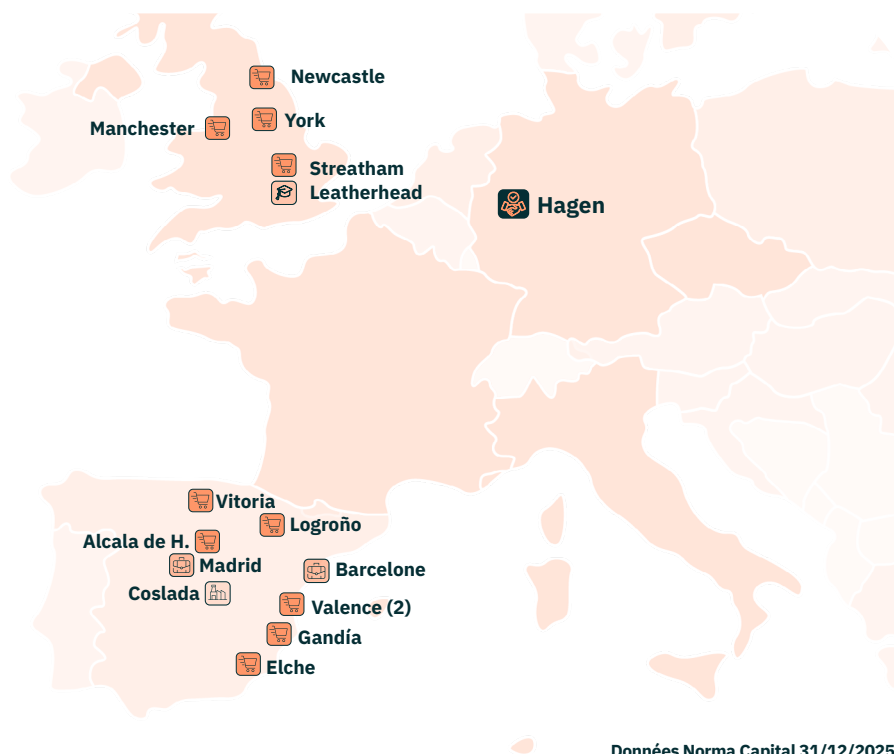
13,1 ans

WALT⁸

¹Source : Norma Capital. Données au 31/12/2025. ²PGA : La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1. ³Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. ⁴Taux de distribution net : division du dividende net versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2025. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. ⁵Locataires : nombre de baux en cours. ⁶VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. ⁷TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables non garanti. ⁸WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme. **Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Données transmises à titre purement informatif. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.**

Norma est dans la place

À ce jour, votre SCPI compte **16 biens** en France & en Europe. Bien les biens !



Répartition typologique¹

71 %	Commerce
13 %	Bureaux
10 %	Éducation
6 %	Activités

¹Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m ²
Espagne	43 %	44 %
Royaume-Uni	48 %	26 %
Allemagne	9 %	30 %

 Nouvelles acquisitions du trimestre

Valeur & valeurs

Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.

Finance responsable



Dans un environnement particulièrement trouble, tant sur les plans économique que politique, l'année 2025 a été marquée par une stagnation, voire un recul, de certaines avancées en matière de développement durable et d'objectifs collectifs, comme en témoignent notamment l'assouplissement du cadre Omnibus ou le décalage des échéances du décret BACS.

Dans ce contexte, au cours du dernier trimestre 2025, les acteurs de l'immobilier ont progressivement recentré leurs priorités sur des enjeux plus globaux portés par la finance responsable, tels que la résilience et l'adaptation au changement climatique, au-delà des seules problématiques réglementaires. Ainsi, la finance responsable s'affirme comme un levier d'action structurant de l'économie, permettant à la fois de créer de la valeur et de limiter les coûts liés à l'obsolescence des patrimoines et des investissements.



Source photo : Libre de droit.

Le mot de notre responsable ISR

L'année 2025 signe le point final du premier cycle de la labellisation ISR de votre SCPI.

Engagée dans une stratégie ISR depuis sa création, la SCPI NCap Continent n'a cessé de faire progresser la performance ESG de ses actifs en embarquant les parties prenantes dans cette démarche incontournable pour la pérennisation du patrimoine.

En périmètre courant, la note ESG de la SCPI a progressé de +26 points par rapport au début du cycle ISR, grâce à des actions ciblées auprès des locataires notamment. Cette note et plus globalement la stratégie ISR seront évaluées en début d'année 2026 par l'organisme certificateur du Label ISR, pour confirmer l'atteinte des objectifs attendus en fin de cycle. Ce sera également l'occasion de renouveler les ambitions ESG de la SCPI pour un nouveau cycle de trois ans, et de donner de nouvelles perspectives inscrites dans les enjeux de demain.



On fait le tour du propriétaire ?

Liste non exhaustive du patrimoine de la SCPI.



Hagen (ALL)



Date d'acquisition : 05/12/2025

Prix d'acquisition AEM : 5,4 M €

Surface : 9 341 m²

Locataire : Toom Baumarkt

Source : Norma Capital - Hagen

Streatham (UK)



Date d'acquisition : 06/08/2025

Prix d'acquisition AEM : 1,8 M €

Surface : 1 862 m²

Locataire : Divers (dont B&Q Limited)

Source : Norma Capital - Streatham



York (UK)



Date d'acquisition : 29/04/2025

Prix d'acquisition AEM : 6,7 M €

Surface : 3 000 m²

Locataires : CO-OP / Roxy Leisure / Whitecross Dental

Source : Norma Capital - York

Sale, Manchester (UK)



Date d'acquisition : 18/03/2025

Prix d'acquisition : 7,3 M €

Surface : 1 777 m²

Locataire : Aldi

Source : Norma Capital - Sale, Manchester



Commerce

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Souscription de parts

Un investissement de long terme¹.

Vous pouvez souscrire des parts de la SCPI NCap Continent selon deux manières :

- soit en pleine propriété,
- soit en démembrement (achat en usufruitier temporaire ou achat en nue-propriété).



**210 €²
la part**

Minimum de 10 parts pour
une 1^{ère} souscription



**1^{er} jour ouvré
du 6^{ème} mois**

Délai de jouissance³

Vous devez faire appel à un Conseil en Investissement Financier (CIF) pour réaliser votre placement.

Celui-ci pourra vous orienter sur la meilleure manière d'investir⁴.

Une SCPI est un produit de placement financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de 8 ans. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

L'équipe commerciale à votre écoute

Mail : ncap.continent@normacapital.fr - Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Conditions de souscription

Un minimum de souscription de dix parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 150 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 60 euros à la date de la présente note d'information.

La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 10 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 25,20 euros TTC.

Étant 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.

Modalité de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Norma Capital - Service Associés - 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait.

L'intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d'information de la SCPI NCap Continent (disponible sur www.normacapital.fr) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».

Fiscalité

La SCPI NCap Continent profite essentiellement de revenus locatifs de sources étrangères. Les revenus étrangers sont soumis à la méthode d'élimination de la double imposition par l'intermédiaire des conventions fiscales.

Cela permet d'exonérer les revenus fonciers et les plus-values de sources immobilières de l'impôt étranger entre les mains des associés de la SCPI.

Les modalités de la fiscalité dépendent de la situation de chacun et doivent être examinées au cas par cas.

Le traitement fiscal est susceptible d'évoluer par la suite.

Norma Capital ne fait pas de conseil fiscal. ¹Préalablement à toute souscription de SCPI, la note d'information, les statuts, le bulletin de souscription, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur. ²Prix de souscription depuis la création. ³Délai de jouissance depuis l'origine. À compter du 1^{er} jour ouvré du 6^{ème} mois suivant la réception intégrale des fonds. ⁴Préalablement à toute souscription de SCPI, la note d'information, les statuts, le bulletin de souscription, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur.



NCap Continent
Société Civile de Placement Immobilier.

Immatriculée au Registre du Commerce
et des Sociétés de Paris sous le n° **921 431 854**.

Visa SCPI n°23-01 en date du **10 janvier 2023**.