



# La SCPI investie sur le continent européen pour une épargne d'envergure

Horizon de placement recommandé : 8 ans

Mise à jour juin 2024



Image libre de droit.

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.



# Norma Capital en bref

Source Norma Capital données  
au 31 décembre 2023



**1,2 Md€**  
d'encours sous gestion



**6** fonds gérés  
(SCPI<sup>1</sup>, OPPCI<sup>2</sup>)



**203** immeubles gérés



**428** locataires



**22396** associés

<sup>1</sup>SCPI : Société Civile de Placement Immobilier.

<sup>2</sup>OPPCI : Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier.

**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 particuliers, comme des bureaux, ou encore des commerces ou des entrepôts de logistique.**

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

- le risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement en capital investi ;
- le risque immobilier dans la mesure où la variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur de l'actif ;
- le risque lié à la gestion dans la mesure où la sélection d'investissement peut se révéler moins performante.

La plaquette de présentation de la SCPI NcapContinent est uniquement destinée à des professionnels de la gestion de patrimoine et ne constitue ni une sollicitation à la vente ni une recommandation d'achat.

Pour plus de détails, consulter la Note d'Information disponible sur le site web [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

## Fiche d'identité

Classification : **SCPI à capital variable.**

Date de création : **26 octobre 2022.**

N° Visa AMF : **23-01.**

Date de délivrance : **10 janvier 2023.**

Durée conseillée de conservation des parts de SCPI : **8 ans.**

Durée de vie de la SCPI : **99 années.**

Dépositaire : **Société Générale Securities Services.**

Expert externe en évaluation : **Cushman & Wakefield**

Commissaire aux Comptes titulaire :

**PricewaterhouseCoopers Audit.**

## Service Clients

**SCPI Ncap Continent**

Mail : [ncap.continent@normacapital.fr](mailto:ncap.continent@normacapital.fr)

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27

## Ncap Continent : une stratégie d'acquisition diversifiée en Europe.

Ncap Continent est une SCPI labellisée ISR. Sa stratégie principale est la diversification de ses actifs de par leur géolocalisation sur les marchés européens et de

par leur typologie (commerces/showroom, locaux d'activités/entrepôt de stockage & bureaux).

### Chiffres clés au 31 décembre 2023<sup>1</sup>



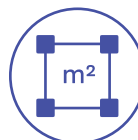
**6,59 %**

**TDVM annualisé brut de fiscalité étrangère<sup>2</sup>**



**5,52 %**

**TDVM annualisé net de fiscalité étrangère<sup>2</sup>**



**9 169 m<sup>2</sup>**  
**Surface Totale**



**22,9 M€**  
**Capitalisation**



**7**  
**immeubles**



**7**  
**locataires**



**100 %**  
**TOF<sup>3</sup>**



**889**  
**associés**



**Ncap Continent a obtenu le 17 mars 2023 le label ISR Immobilier, premier certificat français pour l'Investissement Socialément Responsable**

Ncap Continent réalise principalement ses investissements dans les grandes métropoles régionales européennes et intègre la prise en compte de l'Environnement du Social et de la Gouvernance comme un axe fort de sa stratégie.

L'obtention du label ISR vient récompenser sa stratégie qui permet un investissement diversifié et européen.

<sup>1</sup>Source : Norma Capital. Données au 31/12/2023.

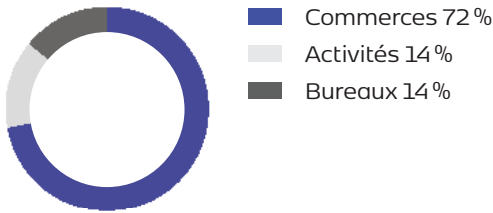
<sup>2</sup>Taux de distribution sur valeur de marché annualisé - Donnée non conforme aux modalités de calculs de l'ASPIM.

Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion

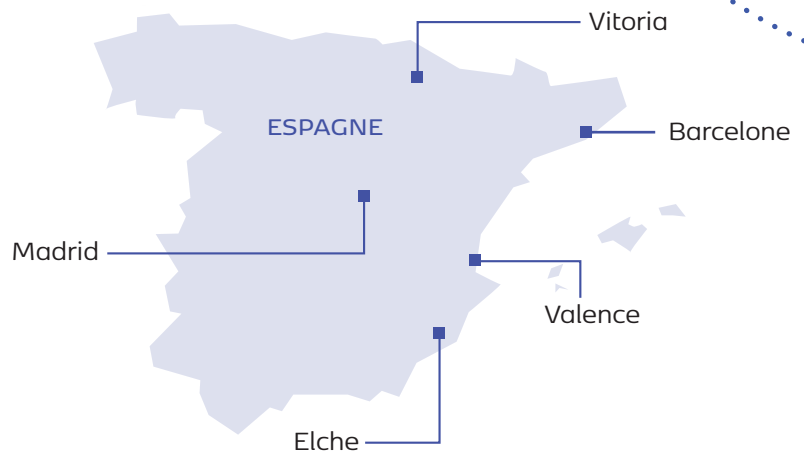
<sup>3</sup>TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables garanti, ce prix peut évoluer dans le temps.

## Patrimoine de la SCPI Ncap Continent

### Répartition typologique<sup>4</sup>



### Répartition géographique



### Quelques Acquisitions<sup>5</sup>



#### Barcelone

Date d'acquisition : **juin 2023**  
 Surface : **900 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Cloudworks**  
 Note ESG (acquisition) : **39/100**



#### Coslada

Date d'acquisition : **mai 2023**  
 Surface : **2 700 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Société de logistique**  
 Note ESG (acquisition) : **24/100**



#### Madrid

Date d'acquisition : **juillet 2023**  
 Surface : **1 093 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Electro Dépôt**  
 Note ESG (acquisition) : **27/100**



#### Valence Elche Victoria

Date d'acquisition : **octobre 2023**  
 Surface : **4 424 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Basic Fit**  
 Note ESG (acquisition) : **25/100**



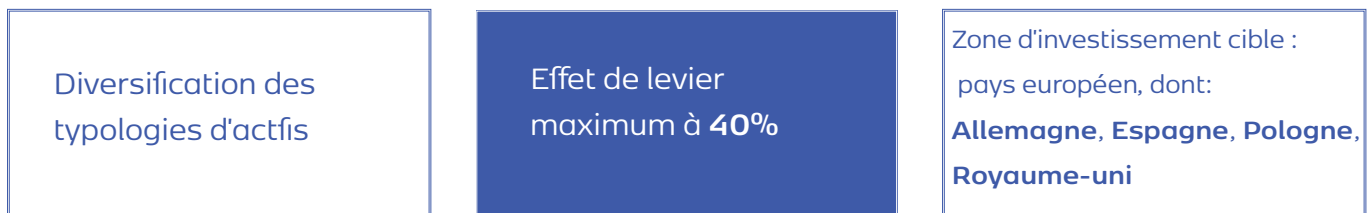
<sup>4</sup>Répartitions établies par rapport à la valeur vénale des actifs.

<sup>5</sup>Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

## Ncap Continent : une stratégie d'acquisition diversifiée sur le continent européen



## Stratégie Ncap Continent



\*Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs

## Souscription de parts : un investissement de long terme



**210 €  
la part**

Minimum de 10 parts  
pour une  
1<sup>ère</sup> souscription



**1<sup>er</sup> jour ouvré  
du 6<sup>ème</sup> mois**

Délai de  
jouissance



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'investir<sup>1</sup>.

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).

L'équipe commerciale à votre écoute

**+33 (0)1 42 68 38 27**  
[vendome.regions@normacapital.fr](mailto:vendome.regions@normacapital.fr)

### Frais

#### Commission de souscription :

10 % HT du prix de souscription (soit 12 % TTC au taux de TVA actuel).

#### Commission de gestion (annuelle) :

12 % HT du prix de souscription (soit 14,40% TTC au taux de TVA actuel), prélevés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

#### Frais de cession et de retrait :

100 € HT (soit 120 € TTC au taux de TVA actuel) de frais de dossier.

### 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.

<sup>1</sup>Préalablement 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  
délivré par l'AMF.

NORMA CAPITAL  
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 1 000 000 EUROS.  
SIÈGE SOCIAL : 18/20, PLACE DE LA MADELEINE - 75008 PARIS, FRANCE. TÉLÉPHONE : +33 (0)1 42 93 00 77.  
IMMATRICULÉE AU RCS DE PARIS SOUS LE NUMÉRO 814 238 879.  
AGRÉMENT AMF N° GP-16000017 EN DATE DU 9 JUIN 2016, EN QUALITÉ DE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE.  
[WWW.NORMACAPITAL.FR](http://WWW.NORMACAPITAL.FR)