NCap Continent

Rapport Annuel 2024

norma capital

Sommaire

Lettre aux associés 3

01. Présentation 4

Objectif de gestion 8

Organes de gestion et de contrôle 9

Chiffres clés au 31 décembre 2024 10

02. Rapport de Finance Responsable 11

03. Rapport de gestion 14

Informations générales 15

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2024 17

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024 17

Gestion du patrimoine 18

Résultats financiers 19

Valeurs de la SCPI 20

Informations complémentaires 21

04. Rapport du Conseil de Surveillance 23

05. Comptes Annuels 25

État du patrimoine 26

Tableau de variation des capitaux propres 27

État des engagements 28

Compte de résultat de l'exercice 29

Annexes financières 29

06. Rapports du Commissaire aux Comptes 32

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels 33

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées 35

07. Ordre du jour et projet de résolutions 37

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte 38

Lettre aux associé.e.s

Aller loin pour votre épargne, c'est accompagner vos ambitions au quotidien pour une épargne performante et adaptée à vos besoins. Depuis 2 ans, vous avez fait le choix de l'international afin de diversifier vos placements et bénéficier du meilleur des opportunités européennes. Le continent est grand, le potentiel est immense. Chaque économie a ses particularités structurelles. Chaque pays jouit d'une conjoncture qui varie de celle de ses voisins. C'est pourquoi depuis 2 ans, nous veillons en temps réel et investiguons en profondeur tous les indicateurs sur chaque marché immobilier afin de déterminer si votre argent aurait un intérêt à y être investi.

Qui aurait prédit que l'Espagne allait être parmi les économies les plus dynamiques d'Europe – et même du monde selon ***The Economist**** en 2024 - il y a trois ans quand nous y investissions notre premier actif ? Ainsi, après la 10e acquisition espagnole, nous renforçons notre présence ibérique dans un pays où la croissance économique a été de 3% en 2024, soit loin devant la France, l'Allemagne et la moyenne européenne de 0,8%. Et les prévisions 2025 sont parmi les plus encourageantes des pays de l'OCDE. Même constat d'un point de vue démographique : les projections de l'INE (Instituto Nacional de Estadística) prévoient une augmentation de la population de 10,6% dans les 15 prochaines années, soit plus de 5 millions d'habitants d'ici à 2039**.

Mais 2024 a aussi été l'année de nos premières acquisitions au Royaume-Uni. 2e pays le plus peuplé d'Europe après l'Allemagne et devant la France (68,6 millions d'habitants***) mais également 2ème PIB (3072 milliards d'euros****).

Une stratégie de conquête qui nous a permis d'atteindre **7,01%** de taux de distribution***** brut de fiscalité étrangère.

Récompense SCPI NCap Continent

Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.

On va loin pour votre épargne. Nous l'avons été en 2024. Nous continuerons encore en 2025. Nous savons ce qu'est la diversification : sectorielle, géographique.
L'Europe est, il est vrai, traversée de crises multiples : politique, économique, énergétique…

NCap Continent restera conquérante !

Une conquête, oui, mais sur la base d'une connaissance et d'une expérience éprouvée. Nous construisons des patrimoines pour des SCPI depuis près de 10 ans. Nous avons sur l'ensemble de nos fonds passé les différentes crises avec brio grâce à une stratégie de diversification très forte.

Nous déployons les mêmes ingrédients qui sont mis en œuvre pour faire de NCap Continent une SCPI solide aujourd'hui, mais aussi demain et au gré des futurs cycles et crises à venir.

Des opportunités qui obligent à l'opportunisme : l'Allemagne est chahutée par une économie en berne. Nous y sommes attentifs et saurons déceler si besoin des occasions d'investissements.
Notre horizon, c'est l'Europe. Notre boussole, c'est la performance et la solidité de votre épargne.

norma capital

* The Economist – Which economy did best in 2024? https://www.economist.com/finance-and-economics/2024/12/10/which-economy-did-best-in-2024
** INE – Proyecciones de población – 2024-2074 - https://www.ine.es/dyngs/Prensa/es/PROP20242074.htm
*** Nations Unies – population en 2023 – 01/07/2024.
**** PIB 2023 aux prix du marché – FMI – conversion dollar en euro au taux de change moyen annuel 2023.
***** Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Présentation

01

Évolutions du marché immobilier et environnement en Europe

Le marché immobilier européen demeure contrasté en 2024, affichant une forte disparité selon les régions et les typologies d'actifs, dans un contexte où la hausse des taux d'intérêt et l'inflation impactent encore la dynamique globale. Tandis que certains marchés montrent une résilience remarquable, d'autres connaissent des corrections sensibles nécessitant une vigilance accrue dans les évaluations. Parmi ces marchés, l'Espagne se distingue par une reprise soutenue dans les segments résidentiel et logistique, portée notamment par la robustesse de Madrid et Barcelone, tandis que le Royaume-Uni affiche un profil plus complexe, caractérisé par des ajustements prononcés dans le secteur des bureaux londoniens, mais aussi par des opportunités émergentes en régions sur des actifs alternatifs. Les rapports d'expertise présentés ci-après apporteront ainsi un éclairage précis sur ces deux marchés stratégiques, révélateurs à la fois des défis et des opportunités que rencontrent actuellement les investisseurs en SCPI en Europe.

Royaume-Uni - 2024 en revue

Le marché immobilier britannique en 2024 subit une phase d'ajustement ; ci-dessous vous trouverez l'extrait de la note d'évaluation de notre évaluateur :

À la fin de 2024, nous avions vu des transactions s'élevant à 53,4 milliards de livres sterling pour l'année – une amélioration de 35 % par rapport à 2023 et 11 % au-dessus de la moyenne décennale. Cela s'est produit dans un contexte de diversification croissante et d'un grand nombre de transactions de portefeuille et d'opérations de fusion-acquisition, ainsi que, bien sûr, de la plus grande transaction de l'année, qui était assez unique – le ministère de la Défense rachetant 36 347 logements militaires pour les remettre dans le domaine public pour 6 milliards de livres sterling.

Les investissements pour l'année ont été diversifiés comme jamais auparavant. Les bureaux représentaient environ 15 % de tous les volumes, seulement la deuxième année où ils n'ont pas été le secteur le plus activement investi. De plus, les secteurs commerciaux traditionnels représentaient seulement 46 % des investissements, la proportion la plus basse jamais enregistrée, et la première année où ils n'ont pas combiné pour constituer la majorité du marché. Le résidentiel, les hôtels et la santé ont connu une activité historiquement forte ; tandis que le commerce de détail a connu une augmentation significative de l'activité, en particulier dans les centres commerciaux et les secteurs de la vente au détail hors des centres-villes. Tout aussi important, 2024 a été une année pour les transactions de portefeuille avec une proportion proche du record des investissements par le biais de transactions de portefeuille.

À quoi s'attendre en 2025

La volatilité des obligations des premières semaines de janvier a impacté le prix relatif de l'immobilier et le coût de la dette. Bien que nous soyons optimistes quant au fait que les gilts continueront à baisser au cours de l'année, les conditions de marché volatiles et l'incertitude géopolitique continueront d'affecter la confiance des investisseurs. Dans ce qui devrait être une bonne nouvelle pour le marché, le MPC a décidé de réduire le taux de base de 25 points de base, le fait que deux membres du MPC aient voté pour une réduction de 50 points de base suggérant qu'il pourrait y avoir d'autres réductions dans un avenir proche.

Bien que non sans ses défis, 2025 devrait être une bonne année, et il continue d'y avoir un certain nombre de facteurs structurels et thématiques ayant un impact positif sur les investissements dans divers secteurs.

Vue d'ensemble économique

Le PIB a surpris à la hausse en décembre, augmentant de 0,4 %, après une croissance similaire de 0,1 % en novembre. Cela signifie que dans les trois mois jusqu'en décembre, la croissance était de 0,1 %, dépassant les attentes du MPC qui prévoyait une contraction de -0,1 %. La croissance a été principalement tirée par le secteur des services. Il existe actuellement une opinion diverse sur les perspectives de croissance économique pour le reste de 2025. Par exemple, l'IMF et la Banque d'Angleterre ont toutes deux modifié leurs prévisions de croissance du PIB du Royaume-Uni de 1,5 % pour 2025 – l'IMF a relevé sa prévision à 1,6 %, tandis que la prévision de la Banque d'Angleterre a été réduite à 0,7 % en raison d'une confiance plus faible des entreprises et des consommateurs. L'indice PMI composite est passé de 50,4 à 50,6 en février, suggérant des perspectives de croissance modérées.

Inflation et taux d'intérêt

Sur les 12 mois jusqu'en décembre 2024, l'indice des prix à la consommation (CPIH) était de 3,5 %, inchangé par rapport au mois précédent. À court terme, il continue d'y avoir une pression à la hausse sur l'inflation, y compris l'introduction de la TVA sur les frais de scolarité des écoles privées, une augmentation des prix des services publics et une augmentation de 50 % du plafond des prix des bus. À l'heure actuelle, le caractère temporaire de ces augmentations, ainsi qu'un pronostic plus négatif pour la croissance, signifient que le MPC examine actuellement ces pressions pour réduire le taux bancaire. Lors de la réunion de février, les neuf membres ont voté pour une réduction, deux votant pour une réduction de 50 points de base.

Il continue d'y avoir de la volatilité sur le marché obligataire. Les gilts à 10 ans ont atteint jusqu'à 4,9 % en janvier, leur plus haut niveau depuis la crise financière mondiale, après avoir d'abord bondi à la suite de l'annonce du budget de l'automne puis en raison des données économiques américaines en janvier. L'élévation précédente du taux « sans risque » a entraîné une revalorisation de l'immobilier commercial et a eu un impact négatif sur les valeurs des propriétés. Au 12 février, les obligations à 10 ans étaient retombées à 4,3 %.

Bureaux régionaux

Tendances du marché – Le T4 a vu une augmentation de l'activité, avec 764 millions de livres sterling de transactions – une augmentation de 82 % par rapport au trimestre précédent. Cependant, les investissements dans les marchés régionaux sont restés modérés dans l'ensemble de 2024, avec des volumes totaux pour 2024 atteignant 3,4 milliards de livres sterling, une baisse de 14 % par rapport à 2023.

Dynamiques – La concentration des investisseurs dans les marchés régionaux continue de se porter sur les meilleurs actifs, bien que les allocations restent opportunistes plutôt que généralisées. Cette tendance a été illustrée par la vente historique de EQ à Bristol pour 104 millions de livres sterling. Les sources de capital évoluent également, les investisseurs étrangers – en particulier d'Israël et des SCPI françaises – dominent, tandis que le capital-investissement américain a réduit sa présence sur les marchés régionaux. Il y a également eu un retour sélectif des fonds britanniques, comme en témoigne l'acquisition par Schroders du 10 Victoria Street à Bristol pour 23 millions de livres sterling au T4 après des offres concurrentielles d'investisseurs britanniques et étrangers.

Perspectives – Avec la stabilisation des prix, l'engagement renouvelé des investisseurs observé à la fin de 2024 devrait se poursuivre en 2025, améliorant les flux de capitaux. Les investisseurs devraient se concentrer sur les cinq grandes régions, Manchester et Édimbourg se distinguant comme particulièrement attractifs. Le pipeline restreint pour les meilleurs espaces de bureaux devrait stimuler davantage l'intérêt des investisseurs à mesure que l'offre se resserre.

Logistique & industriel

Tendances du marché – Les investissements dans le secteur ont rebondi au cours de la seconde moitié de 2024, avec des volumes totaux pour l'année atteignant 8,8 milliards de livres sterling, une augmentation d'environ 40 % d'une année sur l'autre. La reprise observée en 2024 a été principalement le résultat du retour de la demande pour de grands portefeuilles de haute valeur, et a été facilitée par une liquidité améliorée par rapport aux conditions de 2023.

Dynamiques – La majorité de l'activité d'investissement de premier ordre continue de se produire dans les principaux marchés tels que Londres, le Sud-Est, les Midlands et le Nord-Ouest en raison de la résilience persistante dans les marchés des occupants respectifs. Le secteur continue d'attirer une large gamme de capitaux, les investisseurs internationaux représentant une part structurellement plus élevée de l'activité que celle observée pendant les années pré-pandémiques. Il y a également eu une croissance des investisseurs ciblant les schémas multi-locataires et les boxes de taille moyenne, attirés par la réversion restante et la capacité de gérer activement les rendements des actifs.

Perspectives – Une amélioration des conditions du marché des occupants soutiendra l'élan en 2025. Cependant, certaines préoccupations subsistent quant aux niveaux de produits d'investissement de qualité disponibles, ce qui pourrait limiter l'activité au cours du premier semestre.

Commerce de détail & loisirs

Tendances du marché – Les conditions du marché de l'investissement dans le commerce de détail ont continué de s'améliorer tout au long de 2024, terminant l'année avec une activité significative et portant l'investissement annuel total à environ 6,5 milliards de livres sterling. 2024 a marqué une année importante pour le marché hors des centres-villes et le marché des centres commerciaux en particulier, qui a connu le niveau d'activité le plus élevé depuis sept ans.

Dynamiques – Le marché hors des centres-villes et le marché des centres commerciaux restent très attractifs pour les investisseurs, les actifs performants offrant une valeur convaincante pour ceux qui ciblent le secteur. Les attitudes des prêteurs se sont également améliorées, ce qui a contribué à la force existante observée de la part des acheteurs d'actions et a entraîné une amélioration de la liquidité pour les tailles de lots de valeur plus élevée. Un certain nombre de transactions clés de référence ayant eu lieu au cours du second semestre a aidé les investisseurs à opérer avec confiance dans le secteur, et un certain nombre de transactions de participation partielle ont aidé à soutenir les valeurs.

Perspectives – Le secteur bénéficiera d'un élan fort en entrant en 2025, avec un nombre croissant d'investisseurs regardant le secteur. Des conditions améliorées pourraient inciter certains investisseurs à sortir du marché et à augmenter l'offre de bons actifs, soutenant ainsi davantage les investissements.

Healthcare

Tendances du marché - Les volumes totaux pour 2024 ont dépassé les années précédentes, atteignant environ 3 milliards de livres sterling. Dont 56 % de ce montant provient d'investissements financés par les États-Unis, et environ un tiers provient d'investisseurs spécialisés dans les soins de santé.

Dynamiques - Il existe de nombreuses grandes transactions en cours, notamment le portefeuille Four Seasons. La valeur combinée de ces transactions importantes est supérieure à 600 millions de livres sterling. Il y a également eu des opérations de financement anticipé, avec des acteurs comme Abdrn et Elevation étant les plus actifs. Cushman et Wakefield représentent le financeur de 3 maisons de soins, qui sont en cours de vente. Le secteur hospitalier reste un domaine clé d'intérêt avec un certain nombre d'actifs arrivant sur le marché ou disponibles.

Perspectives - Bien que les volumes soient en hausse par rapport aux années précédentes, le marché peine encore à trouver ses marques en termes de prix, en particulier pour les actifs de taille moyenne. Il reste à voir si l'appétit restera avec les investisseurs américains, ou s'il se diversifiera.

MPC : Monetary Policy Committee
IMF : International Monetary Fund
PMI : Purchasing Managers' Index
CPIH : Consumer Prices Index including owner occupiers' housing costs

Espagne - 2024 en revue

Le marché immobilier espagnol affiche en 2024 une dynamique favorable, stimulée par la résilience économique des grandes métropoles. Ce rapport décrypte les tendances clé

Vous trouverez ci-dessous une sélection d'extraits de l'étude de marché espagnol réalisée par l'expert Cushman & Wakefield.

Contexte économique

Le Produit Intérieur Brut (PIB) de l'Espagne a augmenté de 1,0 % d'une année sur l'autre en novembre 2024, consolidant une tendance de modération économique qui devrait se poursuivre en 2025 avec une croissance projetée entre 2,3 % et 2,5 %. Ce ralentissement de l'économie pourrait affecter les dépenses des ménages, en particulier dans les centres commerciaux et les parcs de vente au détail.

Les ventes au détail reflètent cette modération, avec une croissance d'une année sur l'autre de 1,0 % en novembre par rapport à des taux plus élevés enregistrés les mois précédents. Bien que la consommation domestique ait montré des signes de reprise, l'inflation et les incertitudes mondiales continuent de représenter des facteurs limitants.

En revanche, le taux d'épargne des ménages continue d'augmenter, permettant des dépenses plus élevées dans les loisirs et le commerce. Cela a stimulé une croissance de 2,1 % des ventes au détail en septembre 2024, soulignant la résilience du secteur malgré le contexte économique.

Avec le volume de visiteurs internationaux dépassant les niveaux d'avant la pandémie, le tourisme s'est avéré être un pilier clé. Mené par les touristes de marchés stratégiques comme les États-Unis, cette croissance a bénéficié à la fois aux principaux centres commerciaux et aux zones de vente au détail les plus importantes du pays.

Le secteur du commerce de détail en Espagne continue de montrer une force et une adaptabilité globales, soutenues par le tourisme et une reprise modérée de la consommation domestique.

Marché locatif - Centres commerciaux et parcs de vente au détail

Les ventes des centres commerciaux ont augmenté de 4,5 % d'une année sur l'autre en décembre 2024, avec une demande consolidée et des niveaux faibles de surfaces vacantes. De son côté, la fréquentation des centres commerciaux a augmenté de 2,7 % par rapport au même mois en 2023. Cette augmentation est due à des visites plus fréquentes et à des temps de séjour plus longs.

2024 s'est clôturée par des résultats positifs pour les centres commerciaux. La fréquentation globale à la fin de l'année a augmenté de 3,4 %, tandis que les ventes ont augmenté de 3,5 %, tirées par des secteurs tels que la mode (+2,5 %) et les loisirs (+2,3 %). Le secteur Santé & Beauté a également enregistré une croissance de 6,2 %, avec le sous-secteur Pharma & Herboristerie en croissance de 10 % par rapport à 2023.

Marché locatif – rues commerçantes

Malgré le ralentissement au T1 2024, l'activité des transactions de location dans les rues commerçantes au T2 et T3 est restée élevée malgré la rareté des locaux disponibles. Au cours du dernier trimestre de l'année, l'activité est restée forte et en ligne avec les moyennes trimestrielles des cinq dernières années. Le taux de vacance est de 3,2 %, soit 40 points de base de moins qu'à la fin de 2023. 100 transactions de location ont été signées dans les zones Prime et SuperPrime de Madrid et de Barcelone, soit 22 % de plus qu'en 2019 et 10 % de plus qu'en 2023. Le secteur de la mode a représenté 30 % de la location dans les rues commerçantes des deux villes entre 2018 et 2024. En termes de taille des locaux, 53 % des transactions en 2024 concernaient des unités dépassant 800 m².

Les loyers prime ont augmenté de 6 % par rapport à 2022 et de 8 % par rapport à 2023, avec des valeurs actuelles de 260 €/m²/mois à Madrid et de 270 €/m²/mois à Barcelone.

Associée à une reprise économique lente, la baisse des taux de vacance à Madrid et à Barcelone exerce une pression à la hausse sur les loyers, qui devraient atteindre les niveaux d'avant la pandémie d'ici 2025 dans certaines zones/rues commerçantes.

Perspectives immobilières

L'adaptation des détaillants européens montre une approche plus intelligente et stratégique, avec une tendance claire vers la diversification régionale et l'optimisation des emplacements dans les villes clés. Cette approche permet une plus grande efficacité opérationnelle et améliore la qualité du service client, garantissant ainsi une plus grande rentabilité sur des marchés spécifiques.

Investissement

Le volume des investissements dans le secteur du commerce de détail a atteint 2 milliards d'euros en 2024, soit 71 % de plus qu'en 2023. Les investissements dans les centres commerciaux et les parcs de vente au détail ont représenté 60 % du total des investissements dans le secteur du commerce de détail en 2024. Si l'on considère l'investissement total en Espagne, les centres commerciaux et les parcs de vente au détail représentent environ 12 %.

À la fin de l'année, les investissements dans les centres commerciaux avaient augmenté de 185 % par rapport à 2023. Cela est dû à la résurgence du marché des investissements dans les centres commerciaux et aux grandes transactions. La transaction la plus significative sur le marché cette année a concerné le centre commercial Islazul à Madrid.

Les rendements prime dans les centres commerciaux ont enregistré un assouplissement annuel de 25 points de base, tandis que ceux des parcs de vente au détail sont restés stables en 2024. Après le coup d'envoi de la baisse des taux d'intérêt en septembre 2024, et avec la stabilisation des rendements au cours de 2024, des contractions des rendements prime dans les centres commerciaux commencent à être observées et devraient apparaître par rapport aux parcs de vente au détail au cours de l'année.

Les investisseurs privés jouent un rôle de plus en plus important dans les transactions de centres commerciaux, principalement en raison de leur adaptabilité dans le climat financier actuel.

Perspectives d'investissement

En 2025, le secteur du commerce de détail devrait continuer à renforcer sa transformation significative, stimulée par la technologie et la personnalisation.

L'adoption des big data permettra la création d'expériences d'achat hyperpersonnalisées, améliorant la satisfaction des clients et ayant un impact positif sur les ventes.

L'omnicanal, l'intégration des canaux physiques et numériques, ainsi que la gestion stratégique des actifs, mettront de plus en plus l'accent sur des éléments importants tels que la durabilité et le commerce éthique.

Conclusion

En conclusion, malgré un contexte économique européen contrasté, les marchés immobiliers du Royaume-Uni et de l'Espagne confirment leur attractivité grâce à une diversification accrue des actifs et une capacité d'adaptation aux évolutions structurelles. Si le marché britannique se réinvente à travers de nouvelles stratégies d'investissement hors des secteurs traditionnels, l'Espagne, quant à elle, capitalise sur sa solidité économique urbaine et son attractivité touristique, offrant des perspectives favorables aux investisseurs pour l'année à venir.

Objectif de gestion

Patrimoine 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

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 (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.

La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition, réalisée sur la base d'une Grille ESG identique pour tous les actifs et met en place un plan d'amélioration permettant d'atteindre 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).

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.

Organes de gestion et de contrôle

SCPI NCap Continent

La SCPI NCap Continent est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable créée le 26 octobre 2022 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 921 431 854. Le visa AMF a été obtenu le 10 janvier 2023 sous le numéro SCPI n°23-01. Son siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine, à Paris (75008).

Conseil de Surveillance

Membres

- La société J.VAN DYK, représentée par Henri TIESSEN (Président du Conseil de Surveillance) ;
- La société SC 28 SOLFERINO, représentée par Max PEUVRIER (Vice-Président du Conseil de Surveillance) ;
- La société AAAZ, représentée par Monsieur Jocelyn BLANC ;
- Monsieur Thierry GUY ;
- Monsieur Laurent MINI ;
- La société HAM, représentée par Julien LEMAIRE ;
- Monsieur Thomas VIAUD.

Société de Gestion

Norma Capital est une Société de Gestion par Actions Simplifiée au capital social de 1 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879. Son siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine, à Paris (75008).

Norma Capital a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en qualité de Société de Gestion de Portefeuille en date du 9 juin 2016 sous le numéro GP 16000017. Elle a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE le 23 janvier 2018.

Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit.

Expert externe en évaluation

Cushman & Wakefield.

Dépositaire

Société Générale Securities Services.

Personne en charge de l'information

Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital et RCCI,
18-20 place de la Madeleine, Paris (75008),
Tél. : 01.42.93.00.77

Chiffres clés au 31 décembre 2024

1159 associés

13 locataires

172 107 parts

Capitalisation 36,142 M€

Délai de jouissance : 1er jour du sixième mois suivant la date d'encaissement des fonds et sous réserve de la validation du dossier de souscription

TOF[1] 100 %

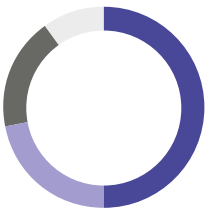
Taux de distribution 2024[2] : 7,01 % brut de fiscalité étrangère

12 actifs immobiliers

210 € la part[3]

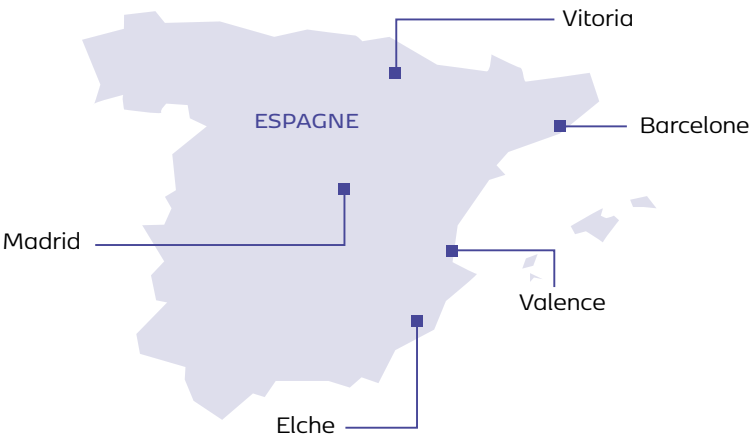
Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

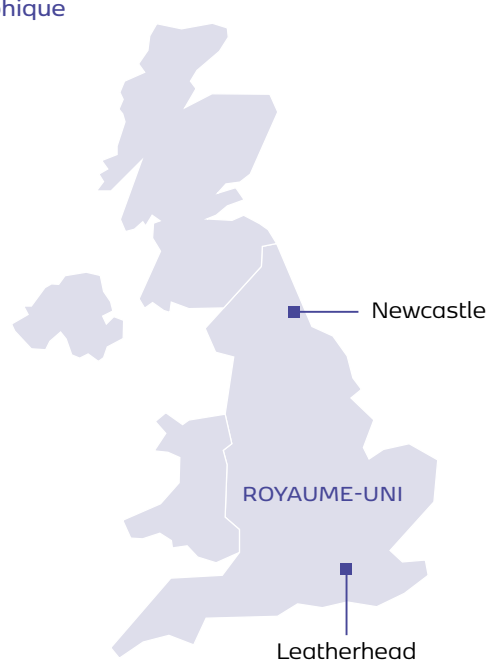
Répartition typologique



- Commerces 50 %
- Bureaux 22 %
- Éducation 18 %
- Activités 10 %

Répartition géographique





[1] TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables.
[2] Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1er janvier 2024
[3] Minimum de 10 parts pour une première souscription.

Rapport de Finance Responsable

02

La **Finance Responsable**[1] a cette année encore été au cœur des discussions internationales notamment lors de la COP 29 à Bakou, en Azerbaïdjan. Les accords ont convergé vers l'intensification des actions climatiques, pour lesquelles le financement est reconnu comme un levier clé, tant à l'échelle mondiale entre pays qu'à l'échelle nationale. De plus, la COP 16 sur la biodiversité a été un événement marquant avec la création du Fonds Cali, visant à partager les richesses issues des ressources naturelles.

Ces actions globales reflètent les préoccupations de la société et des dirigeants face aux problématiques de durabilité. En particulier, à l'échelle européenne et française, le cadre réglementaire se renforce en précisant et régulant les actions qui sont considérées comme responsables et durables. Ainsi la prise en compte des éléments extra-financiers (ESG) tels que le respect de l'environnement, la prise en compte d'enjeux sociaux et la bonne gouvernance au sein des produits d'épargne et d'investissement reste donc plus que jamais un enjeu majeur de nos activités économiques.

Rappelons que l'immobilier est un secteur clé de l'économie : il héberge les activités des entreprises, abrite nos emplois et est vecteur de lien social. Selon la Commission européenne[2] , les bâtiments dans l'UE sont responsables de 40 % de notre consommation d'énergie et de 36 % des émissions de gaz à effet de serre. Pour cela, en tant qu'acteur de l'immobilier, Norma Capital affirme et renouvelle son engagement dans la gestion de vos investissements pour faire progresser le parc immobilier européen et améliorer son impact.

Votre Société de Gestion souhaite maintenir sa contribution à un effort de transparence en intégrant dans le Rapport Annuel de votre SCPI cette partie introductive dédiée à la Finance Responsable.

Contexte règlementaire

Directive CSRD

L'année 2024 a été marquée par l'entrée en vigueur de la directive Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) pour les grandes entreprises cotées. La directive requiert la publication obligatoire d'informations de durabilité par les sociétés concernées.

Ces informations ont pour objectif de décrire les impacts de l'entreprise sur l'environnement et la société, ainsi que la manière dont les enjeux de durabilité (environnementaux, sociaux et de gouvernance) affectent l'entreprise.

Au niveau de votre SCPI, cette mesure n'est pas encore obligatoire. Néanmoins, dès 2025, Norma Capital suivra les informations de durabilité pouvant être reportées de manière volontaire.

Règlement « *Disclosure* »

Norma Capital est un acteur engagé de l'Investissement Socialement Responsable et continue d'agir auprès des acteurs de la place et des instances représentatives pour que l'immobilier puisse prendre en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Nos SCPI appliquent une méthodologie ESG, évaluée dans le cadre du label ISR, et adoptent une démarche « best in progress » qui vise à améliorer dans le temps l'immobilier sous gestion. Cette démarche est vertueuse d'un point de vue environnemental mais aussi économique car elle tend à favoriser l'installation et à pérenniser le maintien des locataires sur les immeubles. Norma Capital a ainsi catégorisé votre SCPI en « Article 8 » au sens du règlement (UE) 2019/2088.

La déclaration sur les incidences négatives en matière de durabilité issues de la réglementation SFDR est disponible sur le site internet de Norma Capital. Les principales incidences négatives appliquées à l'immobilier sont indiquées dans l'Annexe IV du présent rapport.

Loi Énergie Climat – Article 29

Chaque année, Norma Capital publie son rapport « Article 29 LEC » disponible sur la page internet de votre Société de Gestion qui intègre des éléments spécifiques à la SCPI NCap Continent.

[4] La Finance Responsable recouvre l'ensemble des initiatives et réglementations visant à favoriser le financement de projets ou d'investissements dits socialement responsables (ISR).

[5] Europarl, Actualités du Parlement Européen, article « Performance énergétique des bâtiments : neutralité climatique d'ici 2050 », 09/02/2023.

Label ISR Immobilier

Politique ISR de Norma Capital

La politique ISR de Norma Capital est disponible sur la page « Nos engagements » de son site internet. Elle s'inscrit dans une démarche de transparence où vous pourrez retrouver en détail les éléments constitutifs de notre démarche, et sa mise en œuvre sur votre SCPI.

Point marché

Le label ISR (valeurs mobilières comprises) occupe de loin la première place en Europe en nombre de fonds labellisés, et d'autant plus en nombre de fonds immobiliers, parmi la dizaine de labels créés .

A la fin 2024, 95 fonds sont labellisés ISR immobilier, dont 60 sont des SCPI. 48 sociétés de gestion ont fait labelliser au moins un de leurs fonds.

Ces résultats témoignent de l'engouement des épargnants en faveur d'un immobilier plus responsable et l'effort réalisé par les Sociétés de Gestion pour intégrer les enjeux ESG dans leur gestion.

L'année 2024 a été un tournant majeur pour les fonds immobiliers labellisés car, pour beaucoup, ils devaient démontrer la validation des objectifs ESG pour poursuivre et renouveler leur labellisation.

Votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis 2023, et poursuit son premier cycle ISR de 3 ans. L'année 2024 sera une étape importante de sa labellisation pour valider les objectifs de sa stratégie ESG.

Résultats clés

Retrouvez plus d'informations concernant le label ISR Immobilier et les résultats 2024 dans le Rapport ISR dédié à votre SCPI qui sera publié sur le site internet avant le 30 juin 2025.

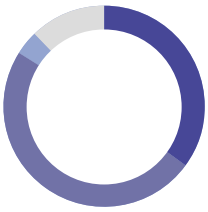
Investissements

En 2024, 5 acquisitions ont été réalisées par votre SCPI. Parmi celles-ci 15% sont considérées comme des immeubles récents (construits après 2000). Au total, la poche d'investissements dans des immeubles récents a augmenté de 3% entre 2023 et 2024.

Par ailleurs, les immeubles ayant été construits avant 2000 représentent un plus fort potentiel d'amélioration de leur performance énergétique.

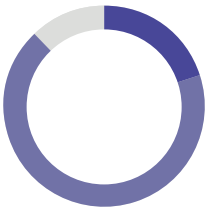
La diversification des investissements en fonction de leur vétusté permet d'assurer un niveau de performance minimal, grâce aux immeubles récents, tout en laissant une marge de progression et de valorisation sur les actifs moins récents et moins performants.

Répartition du patrimoine global en fonction de la date de construction (en valeur vénale au 31/12/2024)



Avant 1978	35 %
1979-1999	49 %
2000-2005	4 %
2006-2012	12 %
2013-2020	0 %
Après 2021	0 %

Répartition du patrimoine acquis en 2024 en fonction de la date de construction (en valeur vénale au 31/12/2024)



Avant 1978	20 %
1979-1999	68 %
2000-2005	0 %
2006-2012	12 %
2013-2020	0 %
Après 2021	0 %

L'engagement de nos parties prenantes est une nécessité pour l'amélioration des performances ESG des actifs. La démarche ESG des actifs est suivie et accompagnée par nos mandataires locaux. Notamment au Royaume-Uni, une clause ESG est inscrite dans le mandat de notre partenaire et relais local pour embarquer les locataires. L'Annexe IV : « Caractéristiques environnementales et/ou sociales » présentent les indicateurs de durabilité constatés en 2024.

[6] Source : OID et ASPIM, « Pratiques ESG et labélisation ISR des fonds immobiliers grand public – seconde édition », 2024.

Rapport de gestion

03

Informations générales

Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

Vie sociale

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 19 juin 2024 a approuvé les comptes annuels et approuvé les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie sur seconde convocation le 26 juin 2024, les associés ont décidé d'insérer dans les statuts de la société la possibilité pour le gérant de recourir à la décimalisation des parts sociales.

Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société a acquis indirectement 5 actifs :

En 2024, la SCPI, par l'intermédiaire de sa filiale SCI NCap España détenue à 100 %, a procédé à l'acquisition de :

- Un lot de bureaux à Madrid, situé Calle de Oquendo, 23 ;
- Un local commercial à Logroño, situé Calle Marqués de Murrieta, 46 ;
- Un local commercial à Gandia, situé Calle de Benicanena, 31.

En 2024, la SCPI, par l'intermédiaire de sa filiale SCI NCap UK détenue à 100 %, a procédé à l'acquisition de :

- Un local à usage de crèche à Leatherhead, situé Randalls Way ;
- Un ensemble de locaux commerciaux à Newcastle-upon-Tyne, situé 131-137 Northumberland Street.

Cessions

Aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice.

Objectifs et perspectives

En 2025, la SCPI NCap Continent va poursuivre sa sensibilisation de son réseau de Conseillers en Gestion de Patrimoine et promouvoir auprès de lui votre SCPI.

Concernant l'investissement, la SCPI NCap Continent poursuivra le développement de son parc immobilier et l'acquisition de biens appropriés à la stratégie d'investissement de votre SCPI sur le territoire européen.

Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Vie sociale

Aucun évènement n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

Investissements

Depuis le 31 décembre 2024, et jusqu'à la date arrêtée du 31 mars 2025, la Société a acquis indirectement 1 actif.

En 2025, la SCPI, par l'intermédiaire de sa filiale SCI NCap UK détenue à 100 %, a procédé à l'acquisition de :

- un lot de commerce à Sale, Manchester (UK), situé School Road.

Présentation du projet de résolutions extraordinaires

Outre les résolutions afférentes à l'assemblée générale ordinaire annuelle, les associés sont appelés à se prononcer à titre extraordinaire sur la résolution suivante :

Assemblée Générale Extraordinaire

Huitième résolution

Modification de l'article 6 des statuts

L'Assemblée décide de modifier l'article 6 comme suit :

« **Article 6 – Capital social**

6-5) Prime d'émission

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'Article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal des parts nouvelles, une prime d'émission 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 ».

Neuvième résolution

Modification de l'article 24.1 des statuts

Après recommandation des commissaires aux comptes, la Société de Gestion informe les membres du Conseil de la suppression de l'alinéa 3 de l'article 24.1 des statuts de la SCPI car il fait obstacle à la réglementation en vigueur. En effet, depuis l'ordonnance du 3 juillet 2024, il n'est plus requis que l'Assemblée Générale arrête les valeurs comptables, de réalisation, et de reconstitution de la Société.

L'article est modifié comme suit :

« 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 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 seraient 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. »

Dixième résolution

Points et questions divers

L'Assemblée Générale Extraordinaire a abordé les points divers suivants :

À définir en séance, le cas échéant.

Onzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Chiffres significatifs

Rentabilité et prix des parts	
Prix de souscription au 31/12/2024	210,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2024	189,00 €
Taux de distribution Brut de Fiscalité Étrangère	7,01 %
Taux de distribution Net de Fiscalité	5,50 %

Bilan au 31/12/2024	
Capital nominal	25 816 050,00 €
Total des capitaux propres	32 878 450,27 €

Autres informations au 31/12/2024	**Global**	**Par part**
Bénéfice distribuable	1 394 053,57 €	11,99 €
Dividende distribué	1 342 594,32 €	11,55 €
Patrimoine au 31/12/2024	**Global**	**Par part**
Valeur vénale (valeur d'expertise)	32 431 324,01 €	188,44 €
Valeur comptable	32 878 450,27 €	191,03 €
Valeur de réalisation	30 133 158,15 €	175,08 €
Valeur de reconstitution	36 392 761,50 €	211,45 €

Évolution du capital et marchés des parts

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2022	3 098 250,00 €	4 120 672,50 €	20 655	97	206 033,63 €	199,50 €
2023	17 184 900,00 €	17 328 518,60 €	114 566	889	1 083 240,74 €	210,00 €
2024	25 816 050,00 €	13 621 459,90 €	172 107	1 159	1 192 246,00 €	210,00 €

Évolution de la rentabilité des parts

	2023	2024
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	210,00 €	210,00 €
Dividende versé au titre de l'année	5,80 €	11,55 €
Rentabilité de la part (Taux de distribution)[1]	N/A	7,01 %
Report distribuable cumulé par part	0,36 €	0,44 €

[7] Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1er janvier 2024.
Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.

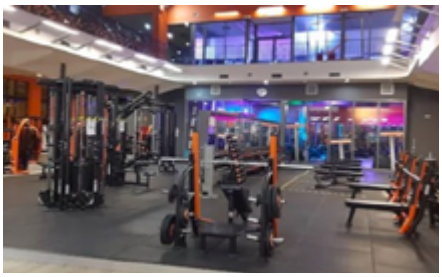
Acquisitions réalisées au cours de l'année 2024

Madrid (Esp)

Date d'acquisition : **23/04/2024**
Prix d'acquisition : **3,35 M€**
Surface : **732 m²**
Locataire : **Segula Tecnologías**

Leatherhead (UK)

Date d'acquisition : **02/09/2024**
Prix d'acquisition : **6 M€**
Surface : **1 016 m²**
Locataire : **The Learning Experience**



Logroño (Esp)

Date d'acquisition : **27/09/2024**
Prix d'acquisition : **1,8 M€**
Surface : **1 360 m²**
Locataire : **Basic Fit**

Gandía (Esp)

Date d'acquisition : **27/09/2024**
Prix d'acquisition : **1,7 M€**
Surface : **2 375 m²**
Locataire : **Basic Fit**

Newcastle-upon-Tyne (UK)

Date d'acquisition : **10/12/2024**
Prix d'acquisition : **3,4 M€**
Surface : **589 m²**
Locataires : **Starbucks, Co-operative Bank**

Bureaux Commerces

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024

(En % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2024)

	Espagne	UK
Activité	10,17 %	0,00 %
Bureau	21,44 %	0,00 %
Commerce	41,85 %	8,39 %
Éducation	0,00 %	18,15 %
TOTAL	73,46 %	26,54 %

Gestion du patrimoine

Contentieux

Concernant l'actif de Coslada, une procédure de liquidation judiciaire est en cours à l'encontre de l'ancien locataire, dont le bail a été résilié en septembre 2024.

Travaux

Concernant l'actif de Coslada : Les travaux d'aménagement en vue de l'implantation du nouveau Preneur, Occam Space, ont été réalisés au cours du quatrième trimestre 2024. Ces travaux comprenaient :

- La réfection des menuiseries ;
- La remise en fonctionnement des ponts roulants ;
- L'augmentation de la puissance du tableau électrique ;
- L'aménagement de la zone de bureaux, incluant la climatisation et l'installation d'une cuisine.

Relocation

L'actif de Coslada a été reloué au 31/10/2024 à la société OCCAM Space, spécialisée dans la conception, le développement et la production de mécanismes et de systèmes mécaniques fiables pour le marché des petits satellites.

Cession d'actifs

Aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice.

Évolution des valeurs immobilières

La valeur vénale hors droits du patrimoine de NCap Continent, déterminée par l'expert indépendant Cushman & Wakefield s'élève, au 31 décembre 2024, à 29,3 millions d'euros.

L'expert immobilier a retenu le référentiel méthodologique de la Charte d'Expertise en Évaluation Immobilière (5ème édition datée de mars 2017), ainsi que le rapport Barthès de Ruyter (COB, 2000). Les actifs étudiés ont été valorisés en utilisant la méthode par capitalisation des revenus et la méthode par comparaison.

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m^2)	Locataires	TOF
03/05/2023	Logistique	Coslada (Espagne)	Llanos de Jerez 19, Coslada	2 646	OCCAM Space	100,00 %
30/06/2023	Bureaux	Barcelona (Espagne)	Sardenya 229	900	Cloud Workspaces, S.L.	100,00 %
25/07/2023	Commerce	Madrid (Espagne)	Hontanares 4 Alcala de Henares	1 093	Electro Dépôt España SLU	100,00 %
10/10/2023	Commerce	Valencia (Espagne)	Fray Luis Colomer 4	1 520	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %
10/10/2023	Commerce	Valencia (Espagne)	Avd Primero de Mayo 20/22	1 247	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %
10/10/2023	Commerce	Elche (Espagne)	Jose García Ferrández 17	854	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %
10/10/2023	Commerce	Vitoria (Espagne)	Plaza San Antón 3	909	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %
23/04/2024	Bureaux	Madrid (Espagne)	Oquendo 23	732	Segula Tecnologías España S.A.U	100,00 %
02/09/2024	Éducation	Leatherhead (UK)	Horizon West, Randalls Way	1 016	The Learning Experience	100,00 %
27/09/2024	Commerce	Gandia (Espagne)	Marques de Murrieta 46	1 360	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %
27/09/2024	Commerce	Logroño (Espagne)	Benicanena 31	2 375	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %
10/12/2024	Commerce	Newcastle (UK)	131-137 Northumberland Street	589	Starbucks, Co-operative Bank	100,00 %
TOTAL				15 241		100,00 %

Résultats financiers

Évolution des résultats financiers par part en jouissance (en euros)

Année	2024		2023	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus[1]				
Recettes locatives brutes	-	0 %	-	0 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	11,94	100 %	5,32	99 %
Produits divers	-	0 %	0,05	1 %
TOTAL REVENUS	11,94	100 %	5,37	100 %
Charges[1]				
Commission de gestion	-	0 %	-	0 %
Autres frais de gestion	0,39	3 %	- 0,43	-8 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0 %	-	0 %
Charges locatives non récupérables	-	0 %	-	0 %
Charges financières	-	0 %	-	0 %
Sous total charges externes	**0,39**	**3 %**	**- 0,43**	**- 8 %**
Amortissement net	-	0 %	-	0 %
Patrimoine	-	0 %	-	0 %
Autres	-	0 %	-	0 %
Provisions nettes[2]	-	-	-	-
Pour travaux	-	0 %	-	0 %
Autres	-	0 %	-	0 %
Sous total charges internes	**-**	**0 %**	**-**	**0 %**
TOTAL CHARGES	-	0 %	-	0 %
Résultat brut	-	0 %	-	0 %
Variation report à nouveau	0,44	4 %	1,27	24 %
Variation autres réserves (éventuellement)	-	0 %	-	0 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,55	97 %	5,80	108 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	-	0 %	-	0 %

Participations détenues

Liste des SCI détenues par NCap Continent au 31/12/2024 :

- SCI NCap España, détenue à 100 % ;
- SCI NCap UK, détenue à 100 % ;
- SCI NCap Deutschland, détenue à 100 % ;
- SCI NCap Polska, détenue à 100 %.

[8] Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
[9] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Valeurs de la SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine.

	(en euros)
Valeur immobilisée des acquisitions	29 207 202,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 671 248,27
Valeur comptable	32 878 450,27
Valeur comptable ramenée à une part	191,03

Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

	(en euros)
Valeur vénale	32 431 324,01
Valeur nette des autres actifs de la société	-2 298 165,86
Valeur de réalisation	30 133 158,15
Valeur de réalisation ramenée à une part	175,08

Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	(en euros)	(en %)
Valeur de réalisation	30 133 158,15	82,80
Droit d'acquisition	1 324 923,80	3,64
Frais d'acquisition	567 548,17	1,56
Commission de souscription TTC	4 367 131,38	12
Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	6 259 603,36	17,20
Valeur de reconstitution	36 392 761,50	100
Valeur de reconstitution ramenée à une part	211,45	

Informations complémentaires

Dispositif de contrôle interne

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, Norma Capital est dotée d'une bible de la conformité composée de cartographies, de politiques et de procédures internes.

La mission de Responsable du Contrôle et de la Conformité Interne (RCCI) est assurée, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, par le Président de Norma Capital, Monsieur Faiz Hebbadj.

Le RCCI est en charge de :

- identifier les risques et mettre en place les procédures nécessaires au respect des obligations professionnelles définies par les lois, règlements et règles professionnelles applicables à l'exercice des activités ;
- mettre en place des systèmes et procédures permettant de sauvegarder la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des informations ;
- élaborer un plan de contrôle permanent ;
- examiner préalablement les risques de non-conformité liés à des services ou produits nouveaux ou des transformations significatives qui peuvent avoir été apportées. Pour ce faire, il est associé en amont à la conception et aux méthodes de commercialisation ;
- conseiller, former, exercer une veille règlementaire et informer les dirigeants ;
- formuler des propositions afin de remédier aux dysfonctionnements qu'il a pu constater lors de l'exercice de sa mission de contrôle.

La mission de contrôle périodique est assurée par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

Gestion des conflits d'intérêts

Norma Capital met en œuvre tous les dispositifs nécessaires afin que les intérêts de ses clients soient privilégiés.

Le dispositif mis en œuvre par Norma Capital se compose notamment :

- d'une identification des conflits d'intérêts existants ou susceptibles de se réaliser (cartographie des conflits d'intérêts potentiels) ;
- d'une organisation permettant de les prévenir et/ou de les gérer ;
- du contrôle annuel du dispositif par le RCCI ;
- d'un dispositif de remontée d'information par les collaborateurs au RCCI des conflits d'intérêts avérés ;
- d'un dispositif de gestion et de suivi des conflits d'intérêts avérés (registre des conflits d'intérêts) ;
- d'un dispositif d'informations des porteurs.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion sont signataires du code de déontologie de la société, ainsi que du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'ASPIM.

Ainsi, les collaborateurs doivent exercer leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions du code de déontologie régissant la Société de Gestion en la matière. Les intérêts de la clientèle prévalent par rapport aux intérêts personnels des collaborateurs ou aux intérêts propres de la Société de Gestion.

Norma Capital met en place les contrôles permettant de s'assurer du respect de la procédure visant à prévenir les conflits d'intérêts, d'une part, et à détecter les conflits d'intérêts qui pourraient survenir - malgré les mesures préventives - en vue de les résoudre d'une manière équitable, d'autre part.

Dans ce but, la conformité a pour mission d'effectuer une revue régulière des situations pouvant générer des conflits d'intérêts ainsi qu'un contrôle des restrictions à la circulation des informations confidentielles ou privilégiées.

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à ses collaborateurs et organes de direction

Politique de rémunération

Norma Capital dispose d'une politique de rémunération qui définit les modalités et le périmètre des règles de rémunération applicables à ses collaborateurs ainsi qu'aux organes de direction.

Norma Capital met en place une politique de rémunération saine et prudente afin d'éviter toute prise de risque excessive par le collaborateur. Ainsi, la Société de Gestion privilégie la mise en place d'une rémunération fixe cohérente avec le poste et le profil du collaborateur.

Également, Norma Capital s'engage à ne pas verser à un collaborateur une rémunération variable excédant la plus importante des deux sommes entre 30 % de la rémunération fixe et 200 000 €.

L'attribution d'une rémunération variable doit être motivée et fondée sur les performances réalisées par le collaborateur. Afin de déterminer la rémunération variable, Norma Capital met en place des critères quantitatifs et qualitatifs permettant d'évaluer un dirigeant ou un collaborateur.

À ce stade, la politique de rémunération de Norma Capital n'intègre pas les risques en matière de durabilité. Cependant, une réflexion est en cours sur la nature des critères qui pourraient être pris en compte pour intégrer ces risques. Au terme de cette réflexion, Norma Capital se réserve la possibilité de modifier sa politique de rémunération et d'intégrer certains de ces critères à la politique de rémunération des collaborateurs, lors de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.

Eu égard à la taille et à la nature des activités envisagées, Norma Capital bénéficie du principe de proportionnalité individuel pour chacun de ses dirigeants et collaborateurs conformément aux principes énoncés à l'article 319-10 du Règlement Général de l'AMF. À ce titre, Norma Capital ne met pas en œuvre de mécanisme de déport, report, conservation, rémunération en instrument géré par la Société ni d'incorporation des risques à postériori ni de comité de rémunération.

Afin de s'assurer du respect de la politique de rémunération, Norma Capital bénéficie d'un dispositif de procédures et de contrôle interne permettant le respect et l'application de la politique de rémunération ainsi que des dispositions relatives à la directive AIFM.

Compte tenu de sa taille et de son organisation interne, Norma Capital a décidé de ne pas constituer de comité de rémunération. En fonction de son évolution et de l'évolution de ses équipes, Norma Capital révisera périodiquement la politique de rémunération afin qu'elle soit la mieux adaptée à ses objectifs et ses valeurs.

Tout associé, sur demande, peut se faire remettre le détail de la politique de rémunération de Norma Capital.

Montant des rémunérations versées aux collaborateurs et organes de direction de Norma Capital

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 35 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 2 269 656,95 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 279 500 euros.

Profil de risque

L'investissement en parts de la SCPI NCap Continent est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes qui seront potentiellement versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers...) ;
- du montant du capital perçu lors de la vente ou du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de collecte.

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 du capital initialement investi ;
- le risque immobilier : susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs ;
- le risque lié à la gestion discrétionnaire : résultant de la sélection par les gérants d'investissements qui peuvent se révéler moins performants.
- le risque économique : susceptible d'engendrer une diminution ou une perte de loyers mais aussi un taux de vacance sur un ou plusieurs actifs ;

L'investissement en parts de la SCPI NCap Continent est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens : le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé à la Société de Gestion ; ou la vente des parts (cession), en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la Société de Gestion et la SCPI ne garantissant pas la revente des parts. La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'une contrepartie, à savoir des demandes de souscription ou d'un fonds de remboursement suffisant voté par l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion recommande aux souscripteurs de parts de la SCPI une détention des titres d'une durée minimum de huit années.

Organisation du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

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.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de 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 Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une (1) fois par an, sur la convocation soit du Président ou de deux (2) de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social de la Société ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votants par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion,
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur la gestion de la Société dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ainsi que sur le projet des résolutions proposées ;
- à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Rapport du Conseil de Surveillance

04

Rapport du Conseil de Surveillance

Cher.e.s associé.e.s,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de la SCPI NCap Continent, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport annuel du Conseil de Surveillance de votre SCPI.

Constituée le 26 octobre 2022, il s'agit du troisième exercice de votre SCPI. A ce titre, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 2 avril 2024, le 27 novembre 2024 ainsi que le 14 mars 2025.

Durant ce dernier Conseil, nous avons examiné les comptes de gestion, la situation locative ainsi que l'état de votre patrimoine.
Les données fournies par Norma Capital ont facilité l'exécution de nos missions de vérification et de contrôle pour lesquelles nous allons vous rendre compte.

Au cours de l'année 2024, votre SCPI a acquis 5 immeubles dont 3 actifs en Espagne et 2 actifs au Royaume-Uni dont la valeur totale du patrimoine s'élève à 10 millions d'euros.

Au titre de l'exercice 2024, le capital actuel de la SCPI NCap Continent s'élève à 25 816 050 euros et poursuit sa progression graduellement, progressivement, de manière constante.

Au stade de la rédaction de notre rapport le TOF (taux d'occupation financier) et le TOP (taux d'occupation physique) s'établissent tous deux à hauteur de 100 %.

Au 31 décembre 2024, 172 107 parts ont été souscrites pour un nombre atteignant 1 159 associés (90 % étant des personnes physiques et 10 % de personnes morales). Le rendement annualisé pour l'exercice 2024 est de 7,01 %, ce qui permet à NCap Continent de se hisser en très bonne position dans le classement des SCPI.

Par ailleurs, Norma Capital, en tant que Société de Gestion, a assumé certains frais pour le compte de la SCPI afin de garantir de bonnes conditions de démarrage.

Suite à l'Assemblée Générale en date du 19 juin 2024, le projet de décimalisation via un fonctionnement à 5 décimales, soit jusqu'au dix-millièmes a été adopté par l'ensemble des associés. Ce projet est un évènement important dans la vie de votre SCPI pour plusieurs raisons :

- Il permet ainsi la mise en place des versements programmés dès 50 € par mois sur votre SCPI (Mensuel / trimestriel / semestriel ou annuel) ;
- Il permet également la mise en place du réinvestissement automatique des dividendes de 1 à 100% (un nombre entier entre 1 et 100, au choix de l'associé), créant ainsi automatiquement de nouvelles fractions de parts pour l'associé chaque trimestre.

À l'occasion de notre Assemblée Générale Extraordinaire prévue en date du 6 mai 2025, votre Société de Gestion soumettra à votre approbation deux résolutions.

La première concerne la modification de l'article 6 des statuts relatif au capital social. Il est proposé d'y intégrer la notion de prime d'émission ainsi que sa méthode de calcul.

La seconde porte sur l'adaptation de l'article 24.1 des statuts. Suite aux recommandations des commissaires aux comptes, il est proposé de supprimer le troisième alinéa de cet article, devenu incompatible avec la réglementation en vigueur. En effet, depuis l'ordonnance du 3 juillet 2024, l'Assemblée Générale n'a plus à arrêter les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société.

Nous vous invitons à y répondre favorablement, ces ajustements permettront d'assurer la conformité des statuts de votre SCPI aux évolutions législatives et d'optimiser la gestion de votre Société.

L'ensemble de ces analyses conduit le Conseil de Surveillance à donner un avis favorable sur les projets de résolutions soumis à votre approbation tant dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire que de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le Conseil remercie Norma Capital pour la qualité des réponses apportées a nos interrogations ainsi que pour le contenu des bulletins trimestriels d'information.

Nous tenons à vous remercier pour votre attention et de la confiance que vous nous témoignez.

Société J. VAN DYK, représentée par son Gérant Henri TIESSEN

Président du Conseil de Surveillance

Comptes annuels

au 31 décembre 2024

05

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en euros)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Bilan	Estimé	Bilan	Estimé
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Immobilisations en cours (dont promesses)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours (dont promesses)	-	-	-	-
Immobilisations locatives	**-**	**-**	**-**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL I	-	-	-	-
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	28 757 202,00	26 011 909,88	19 805 402,00	19 805 402,00
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	405 000,00	405 000,00	- 19 999,09	- 19 999,09
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	29 207 202,00	26 461 909,88	19 785 402,91	19 785 402,91
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	-	-	1 700,00	1 700,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	**-**	**-**	**-**	**-**
Locataires et comptes rattachés	**-**	**-**	**-**	**-**
Autres créances	828 684,07	828 684,07	417 581,54	417 581,54
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Créances	**-**	**-**	**-**	**-**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 197 143,20	3 197 143,20	2 000 452,79	2 000 452,79
Valeurs de placement et disponibilités	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL III	4 025 827,27	4 025 827,27	2 419 734,33	2 419 734,33
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	**-**	**-**	**-**	**-**
Dettes financières : Dépôt de garantie	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	- 354 579,00	- 354 579,00	- 457 079,25	- 457 079,25
Dettes diverses	-	-	-	-
Dettes	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL IV	- 354 579,00	- 354 579,00	- 457 079,25	- 457 079,25
V - COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-	-	-
TOTAL V	-	-	-	-
Capitaux propres (I+II+III-IV-V)	**32 878 450,27**	**-**	**21 748 057,99**	**-**
Valeur estimée du patrimoine	**-**	**30 133 158,15**	**-**	**21 748 057,99**

Tableau de variation des capitaux propres (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2024	4e acompte 2023	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2024	Retraits	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital	17 184 900,00	-	-	-	14 086 650,00	-	-	25 816 050,00
Capital souscrit	17 184 900,00	-	-	-	8 631 150,00	-	-	25 816 050,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Primes d'émission	4 264 291,10	-	-	-	2 341 003,92	-	-	-
Primes d'émission	5 811 423,00	-	-	-	3 443 178,00	-	-	9 254 601,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 547 131,90	-	-	-	- 1 102 174,08	-	-	- 2 649 305,98
Écarts d'évaluation	-	-	-	-	-	-	-	-
Écart de réévaluation	-	-	-	-	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-	-	-	-
Primes de fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
Primes de fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-
Report à Nouveau	- 66 000,00	-	107 387,60	-	-	-	-	41 387,60
Résultat 2023	489 703,40	-	- 489 703,40	-	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	- 124 836,51	-257 479,29	382 315,80	-	-	- 936 948,32	-	- 936 948,32
Résultat de l'exercice 2024	-	-	-	1 352 665,97	-	-	-	1 352 665,97
Acomptes sur distribution	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	21 748 057,99	- 257 479,29	-	1 352 665,97	17 534 552,23	936 948,32	-	32 878 450,27

État des engagements (en euros)

Engagements hors bilan

Néant.

Engagements donnés

Néant.

Avals, cautions

Néant.

Dettes garanties

Néant.

Engagements reçus

Néant.

Compte de résultat de l'exercice (en euros)

	31/12/2024	31/12/2023
I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES	1 304 007,41	617 858,44
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlés	1 304 007,41	360 000,91
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	257 857,53
II - CHARGES IMMOBILIÈRES	- 29 630,13	- 250 926,52
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	29 630,13	- 250 926,52
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Dépréciation des titres de participations contrôlés	-	-
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**1 274 377,28**	**366 931,92**
I - PRODUITS D'EXPLOITATION	1 192 246,00	1 083 240,74
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	1 192 246,00	1 083 240,74
II - CHARGES D'EXPLOITATION	- 1 208 520,89	- 1 054 142,48
Commissions de la Société de Gestion	- 1 192 246,00	- 1 083 240,74
Charges d'exploitation de la société	- 16 274,89	29 098,26
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	**- 16 274,89**	**29 098,26**
I - PRODUITS FINANCIERS	94 563,58	93 673,22
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Reprises des provisions sur charges financières	-	-
Autres produits	94 563,58	93 673,22
II - CHARGES FINANCIÈRES	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Résultat financier C = (I-II)	**94 563,58**	**93 673,22**
I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel D = (I-II)	**-**	**-**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**1 352 665,97**	**489 703,40**

Dans le cadre de ses fonctions de Société de Gestion participant à la constitution et au lancement de la SCPI NCap Continent, Norma Capital a pris en charge tous les frais et coûts administratifs de la SCPI entre sa date de constitution et l'obtention du visa de commercialisation, soit un montant d'annulation de charges de 66 000 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et une réduction de frais de 4 348,58 euros sur l'exercice 2024.

Vision directe des filiales – Transparisation des comptes de la SCPI (en euros)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier	-	1 420 351,89	1 420 351,89
Loyers	-	1 520 382,66	1 520 382,66
Autres produits immobiliers	-	32 135,05	32 135,05
Charges non récupérables	-	- 132 165,82	- 132 165,82
Travaux non récupérables et gros entretien	-	-	-
Impact des douteux	-	-	-
Composants du résultat d'exploitation	-	- 61 895,29	- 61 895,29
Commision de gestion de la SGP	-	-	-
Autres charges d'exploitation	-	- 61 895,29	- 61 895,29
Composants du résultat financiers	-	- 76 703,27	- 76 703,27
Intérêts des emprunts	-	- 120 048,77	- 120 048,77
Autres charges financières	-	- 37 042,72	- 37 042,72
Produits financiers[1]	-	80 388,22	80 388,22
Composant du résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat exceptionnel	-	-	-

Annexes financières

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Principes généraux

Les comptes annuels 2024, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier. Depuis le 1er janvier 2017, les règles comptables particulières applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, sont définies par les dispositions du règlement ANC no 2016-03 du 7 juillet 2016 et remplace le précédent règlement no 1999-06 du 23 juin 1999. Le principal impact de ce changement est lié à la provision pour gros entretiens (voir fin du paragraphe). Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation

Plan d'entretien des immeubles

Néant.

Valorisation des actifs immobiliers

Néant.

Valorisation des immobilisations financières

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immobilisations financières et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ».

Les titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière sont valorisés à partir de l'actif net réévalué calculé de la manière suivante :

- de la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société, retraitée de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société,
- de la valeur nette des autres actifs et passifs de la société,
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

Provisions

Néant.

Commissions de souscription

- Prime d'émission : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.
- Coût d'acquisition : La détermination du coût d'acquisition comprend outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation.
- les honoraires ou commissions.
- les frais d'actes liés à l'acquisition
- les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission.

Provisions pour risques

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devait se traduire par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de négociation de bail, ou d'assignation au tribunal. Les provisions existantes à la clôture s'élèvent à 0€.

[10] À l'exclusion des opérations réciproques entre entités (mères et filles).

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2024

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Locataires	TOF	Valeur comptable	Valeur d'expertise
03/05/2023	Logistique	Coslada (Espagne)	Llanos de Jerez 19, Coslada	2 646	OCCAM Space	100,00 %	Valeur totale des immeubles acquis en 2023 : 14 808 740 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2023 : 16 620 000 €
30/06/2023	Bureaux	Barcelona (Espagne)	Sardenya 229	900	Cloud Workspaces, S.L.	100,00 %		
25/07/2023	Commerce	Madrid (Espagne)	Hontanares 4 Alcala de Henares	1 093	Electro Dépôt España SLU	100,00 %		
10/10/2023	Commerce	Valencia (Espagne)	Fray Luis Colomer 4	1 520	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %		
10/10/2023	Commerce	Valencia (Espagne)	Avd Primero de Mayo 20/22	1 247	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %		
10/10/2023	Commerce	Elche (Espagne)	Jose García Ferrández 17	854	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %		
10/10/2023	Commerce	Vitoria (Espagne)	Plaza San Antón 3	909	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %		
23/04/2024	Bureaux	Madrid (Espagne)	Oquendo 23	732	Segula Tecnologías España S.A.U	100,00 %	Valeur totale des immeubles acquis en 2024 : 19 644 692 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2024 : 15 811 324 €
02/09/2024	Éducation	Leatherhead (UK)	Horizon West, Randalls Way	1 016	The Learning Experience	100,00 %		
27/09/2024	Commerce	Gandia (Espagne)	Marques de Murrieta 46	1 360	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %		
27/09/2024	Commerce	Logroño (Espagne)	Benicanena 31	2 375	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %		
10/12/2024	Commerce	Newcastle (UK)	131-137 Northumberland Street	589	Starbucks, Co-operative Bank	100,00 %		
TOTAL				15 241		100,00 %	34 453 432 €	32 431 324 €

Immobilisations financières

Liste des SCI détenues par NCap Continent au 31/12/2024 :

- SCI NCap España, détenue à 100 % ; pour un montant de capital de 19 005 102 € valorisé pour 17 026 486 € dans la valeur de réalisation
- NCap UK, détenue à 100 % ; pour un montant de capital de 9 750 100 € valorisée pour 8 987 424 € pour la valeur de réalisation.
- SCI NCap Deutschland, détenue à 100 % ; pour un montant de capital de 1 000 € valorisé
- SCI NCap Polska, détenue à 100 % ; pour un montant de capital de 1 000 €

Les titres des SCI sont valorisés à leur juste valeur ; reprenant la valeur des actifs expertisés.

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

Néant.

Les plans de Capex sont pris en compte par l'évaluateur dans les évaluations ajustant la valeur des immeubles dans les SCI.

Placements immobiliers (en euros)

Néant.

Créances (en euros)*

Décomposition des postes du bilan : Créances	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Autres créances	318 474,68	154 782,38	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-
États et autres collectivités	510 209,39	262 799,16	54 406,73
Syndics	-	-	-
Autres débiteurs	-	-	-
TOTAL	828 684,07	417 581,54	54 406,73

* Le poste créances – Etats et autres collectivités, est constitué de la TVA déductible des factures parvenues et non parvenues au 31/12/2024.

Valeurs mobilières de placement et disponibilités (en euros)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	-	-	-
Autres disponibilités	3 197 143,20	2 000 452,79	4 120 672,50
TOTAL	3 197 143,20	2 000 452,79	4 120 672,50

Dettes financières (en euros)

Néant pour la SCPI.

Pour information : un prêt a été souscrit pour le refinancement d'une partie des actifs dans la SCI NCAP España pour un montant de 7 372 000 € auprès de Sabadel.

Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan : Dettes	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Locataires créditeurs	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	- 354 579,00	- 457 079,25	326 440,36
États et autres collectivités	-	-	- 54 406,73
Autres créditeurs	-	-	-
TOTAL	- 354 579,00	- 457 079,25	272 033,63

Comptes de régularisation actif et passif (en euros)

Néant.

Informations sur les opérations réalisées avec les entreprises liées

La SCPI ne réalise pas d'opérations avec les entreprises liées autres que celles avec la Société de Gestion, soit pour l'exercice 2024 :

- commission de gestion, commission de cession & commission de pilotage des travaux : 0 € ;
- commission de souscription : 1 192 246 €.

Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière et annexes :

- les loyers et produits annexes (honoraires de gestion) 0 € ;
- les charges facturées : 0 € ;
- les produits des participations contrôlées : 1 304 007 € ;
- les reprises de provisions (gros entretien) : 0 € ;
- les transferts de charges immobilières : 0 €.

Ce poste correspond au prélèvement sur la prime d'émission des charges engagées pour l'acquisition des immeubles (frais de notaire, frais d'agent...).

Charges immobilières :

- charges ayant leur contrepartie en produits : 0 € ;
- charges d'entretien du patrimoine locatif (charges non refacturables) : 0 € ;
- autres charges immobilières, dépositaire : 29 630 € ;
- dotations aux provisions pour gros entretien : 0 €.

Produits d'exploitation :

- transfert de charges d'exploitation : 1 192 246 € ;

Ce poste correspond au prélèvement sur la prime d'émission des frais de souscription.

- autres produits : 0 €.

Charges d'exploitation :

Conformément aux statuts et à la note d'information de la SCPI, 10 % HT des produits nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2024 : 0 €.

- Charges d'exploitation de la Société : 1 208 520 €.

Les diverses charges d'exploitation sont constituées notamment :

- frais de collecte : 1 192 246 € ;
- frais d'acquisition : 0 € ;
- frais de Commissariat aux Comptes : 15 175 € ;
- frais bancaires : 1 099 € ;
- charges diverses : 0 €.

Produits de l'activité immobilière et annexes :

- autres produits : 94 563 €.

Rapports du Commissaire aux Comptes

06

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
SCPI NCap Continent
18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI NCap Continent relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Estimation comptable

Comme précisé dans la note « Immobilisations financières » de l'annexe, les immobilisations financières contrôlées, présentées dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évaluées à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2025

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée
SCPI NCap Continent
18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la Société de Gestion

Partie concernée :
Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI

Nature et Objet :
Rémunération de la Société de Gestion

Modalité :
Les associés fondateurs ont, lors de la signature des statuts constitutifs de la Société, approuvé les montants et modalités de rémunération perçus ou à percevoir par Norma Capital, en sa qualité de Société de Gestion de la Société :

> Commission de souscription
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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la commission de souscription s'élève à 1 192 246€ HT.

> Commission de gestion
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 nets 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 tous produits provenant de l'utilisation et/ou l'exploitation des actifs immobiliers encaissés.

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,
- Tout 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,
- 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'œuvre, 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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, aucune commission de gestion n'a été enregistrée sur la société NCAP Continent.

> Commission de cession
La Société de Gestion perçoit une commission forfaitaire de 100 euros HT, soit 120 euros TTC (au taux de TVA en vigueur), quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateur ou ayant droits.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, aucune commission cession n'a été enregistrée.

> Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers
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 lesdites sociétés acquise ou cédée 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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, aucune commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers n'a été enregistrée.

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société n'a pas enregistré de commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2025

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Ordre du jour et projet de résolutions

07

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

En Assemblée Générale Ordinaire

1. Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport général du Commissaire aux comptes, Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 et desdits rapports,
2. Quitus au Conseil de surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2024,
3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2024,
4. Affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024,
5. Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport,
6. Points et questions divers,
7. Pouvoirs en vue des formalités légales.

En Assemblée Générale Extraordinaire

8. Modification de l'article 6 « Capital social »,
9. Modification de l'article 24.1 des statuts « Pouvoirs de l'Assemblée Générale »,
10. Points et questions divers,
11. Pouvoirs en vue des formalités légales.

Projet de résolutions

Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport général du Commissaire aux comptes, Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et desdits rapports.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par un bénéfice de 1 352 665,97 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans les rapports.

Deuxième résolution

Quitus au conseil de surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2024.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve au Président du Conseil de Surveillance, à ses membres ainsi qu'à la Société de Gestion pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Troisième résolution

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2024.

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2024 s'élevant à -25 816 050,00 euros.

Quatrième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 1 352 665,97 euros, auquel s'ajoute le Report à Nouveau antérieur de 41 387,60 euros, formant un bénéfice distribuable de 1 394 053,57 euros.

L'Assemblée Générale, après avis favorable du Conseil de Surveillance, et sur proposition de la Société de Gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable s'élevant à 1 394 053,57 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 1 342 594,32 euros
  Dont quatre acomptes trimestriels déjà versés : 1 342 594,32 euros
- Report à nouveau du solde disponible : 51 459,25 euros

Cinquième résolution

Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport.

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve sans réserve les termes dudit rapport ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

Sixième résolution

Points et questions divers.

L'Assemblée Générale Ordinaire a abordé les points divers suivants :

À définir en séance, le cas échéant

Septième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales.

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

Huitième résolution

Modification de l'article 6 des statuts.

L'Assemblée décide de modifier l'article 6 comme suit :

« Article 6 – Capital social

6-5) Prime d'émission

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'Article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal des parts nouvelles, une prime d'émission 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 ».

Neuvième résolution

Modification de l'article 24.1 des statuts.

Après recommandation des commissaires aux comptes, la Société de Gestion informe les membres du Conseil de la suppression de l'alinéa 3 de l'article 24.1 des statuts de la SCPI car il fait obstacle à la réglementation en vigueur. En effet, depuis l'ordonnance du 3 juillet 2024, il n'est plus requis que l'Assemblée Générale arrête les valeurs comptables, de réalisation, et de reconstitution de la Société.

L'article est modifié comme suit : *« 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 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. »

Dixième résolution

Points et questions divers

L'Assemblée Générale Extraordinaire a abordé les points divers suivants :

À définir en séance, le cas échéant

Onzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Annexe IV - Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Dénomination du produit : SCPI NCap Continent

Identifiant d'entité juridique : 921 431 854

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 n'établit 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.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ OUI	☒ NON
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%**	☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables
☐ 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 sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie 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	☐ 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 a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : ___%**	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit.

La SCPI NCap Continent s'inscrit dans une démarche ISR qui s'articule autour d'objectifs ESG (Environnement, Social, Gouvernance).

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

Social : 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 meilleures pratiques du marché.

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?[1]

Au titre du label ISR, la SCPI NCap Continent publie les 4 indicateurs obligatoires suivants :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m^2.an) : Non connu
- La performance carbone des actifs (kgCO2/m^2.an) : Non connu
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500m) : 93 %
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 50 %

● ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Année 2023 :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m^2.an) : 47 kWhEF/m^2.an
- La performance carbone des actifs (kgCO2/m^2.an) : 3 kgCO2/m^2.an
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500m) : 100 % en valeur vénale
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 0 %

[11] Calcul réalisé sur les actifs en gestion hors VEFA au 31 décembre de l'année concernée.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;

- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

  N/A. Ce produit n'a pas d'objectifs d'investissement durable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

  N/A. Ce produit n'a pas d'objectifs d'investissement durable.

  Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?
  N/A Ce produit n'a pas d'objectifs d'investissement durable.

  Les investissements durables étaient-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 ?
  N/A Ce produit n'a pas d'objectifs d'investissement durable.

La taxinomie de l'UE établit un principe 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 s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

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 en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

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.

Les principales incidences négatives identifiées sont les suivantes :

- **Empreinte carbone - en tonnes d'équivalents CO2 par millions d'euros investis[2]**

  Non connu

- **Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles – % valeur vénale**

  0 %

- **Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique – % valeur vénale**

  0 %
  Votre SCPI est inscrite dans une démarche « best in progress » avec une stratégie d'amélioration énergétique du parc existant, ainsi les actifs sont en majorité moins performants que les dernières réglementations thermiques (RE 2020 ou RT 2012 -10%).

- **Part d'investissement dans des actifs qui participent ou vendent des armes controversées - % valeur vénale**

  0 %
  Aucun investissement n'est concerné.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2024 au 31/12/2024

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Immobilier	Tertiaire	27 %	Royaume-Uni
Immobilier	Tertiaire	73 %	Espagne

[12] Calcul réalisé sur la collecte des émissions GES liées à l'énergie réelle consommée sur le patrimoine en gestion.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

- **Quelle était l'allocation des actifs ?**

A ce jour, 100 % des actifs de la SCPI prennent en compte les caractéristiques ESG.

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

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.

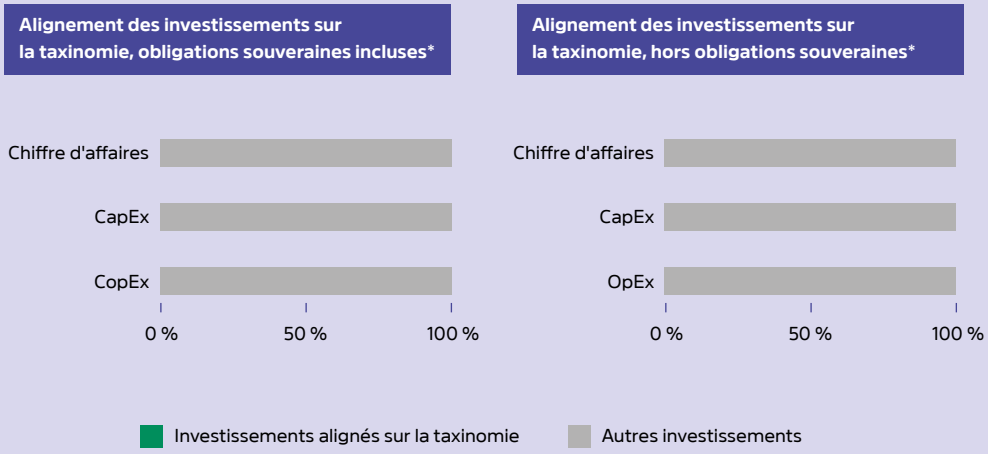
La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

- **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

Immobilier.

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

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant 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 produit financier autres que les obligations souveraines.



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

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

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de

- **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

  Néant

- **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

  Néant

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

100 % : tous les investissements de la SCPI prennent en compte les critères ESG pendant les phases d'investissement et de gestion.

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

Néant.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «autres», quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

100% : tous les investissements de la SCPI prennent en compte les critères ESG pendant les phases d'investissement et de gestion.

Les investissements de la SCPI répondent à la Charte d'investissement ISR, disponible sur le site internet de Norma Capital.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Maintien de l'adhésion et maintien de la certification au Label ISR Immobilier pour la SCPI ayant fait l'objet de l'audit initial en 2023 par l'AFNOR.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Aucun indice de référence n'a été désigné.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

NCap Continent

SCPI NCap Continent

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable
Siège social : 18-20 place de la Madeleine - 75008 Paris.
RCS de Paris n° 921 431 854. Visa SCPI n° 23-01 en date du 10 janvier 2023.

Les statuts, la note d'information, sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet www.normacapital.fr.
La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n°9 en date du 20 janvier 2024.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code monétaire et financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.
La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comma à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

norma capital

18-20 place de la Madeleine - 75 008 Paris • Tél : 01.42.93.00.77 • www.normacapital.fr • ncap.continent@normacapital.fr

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 814 238 879.
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP 16000017.