

# Bulletin trimestriel d'information

N°11 - 3<sup>ème</sup> trimestre 2025

Valide du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2025

 Norma  
Capital  
Bien placé pour investir



# Introduction

## Ce qu'il faut retenir du trimestre.

Étape après étape, votre SCPI NCap Continent affirme son ambition : elle poursuit sa conquête européenne.

Après l'Espagne et le Royaume-Uni, une nouvelle frontière s'ouvre : l'Allemagne. Ce trimestre, nous avons signé notre première promesse d'acquisition à Hagen, près de Dortmund, marquant ainsi l'entrée de votre patrimoine sur l'un des marchés immobiliers les plus solides d'Europe.

Parallèlement, notre présence au Royaume-Uni continue de se renforcer avec une acquisition à Londres - Streatham, portant à cinq le nombre d'actifs acquis en seulement un an dans ce pays.

En Espagne, ce sont désormais dix actifs qui composent votre portefeuille. Avec l'Allemagne désormais, NCap Continent s'enracine progressivement au cœur de l'Europe.

Cette diversification est le fruit d'une stratégie claire et méthodique : avancer avec sérénité,

sélectionner avec rigueur et rechercher à construire, pas à pas, un patrimoine solide et équilibré. La capitalisation de votre SCPI dépasse, à date, désormais les 50 millions d'euros et le nombre d'associés de 1 612 illustre la confiance croissante que vous nous accordez.

NCap Continent est la plus jeune de nos SCPI, et pourtant déjà pleinement tournée vers l'avenir. L'Europe est son terrain de jeu, et nous ne faisons que commencer. Restez attentifs à nos prochaines actualités : d'autres projets viendront encore enrichir votre patrimoine.

Comptez sur notre engagement total au service de votre épargne.

Bien placé pour investir, en Europe.

*Faiz Hebbadj*

### Sources : Norma Capital au 30/09/2025.

L'ensemble des chiffres présentés sans référence dans le présent Bulletin Trimestriel sont produits par Norma Capital.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

Norma Capital est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-16000017 depuis le 9 juin 2016 qui gère des fonds d'investissements alternatifs, et plus spécialement des SCPI.

## Fiche d'identité



**CLASSIFICATION :** SCPI à capital variable.

**DATE DE CRÉATION :** 26 octobre 2022.

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

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

**DURÉE DE VIE DE LA SCPI :** 99 années.

**CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE :**  
250 000 000 €.

**DÉPOSITAIRE :** Société Générale Securities Services.

**ÉVALUATEUR IMMOBILIER :** Cushman & Wakefield.

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :**  
PricewaterhouseCoopers Audit.

## Récompenses bien méritées



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.

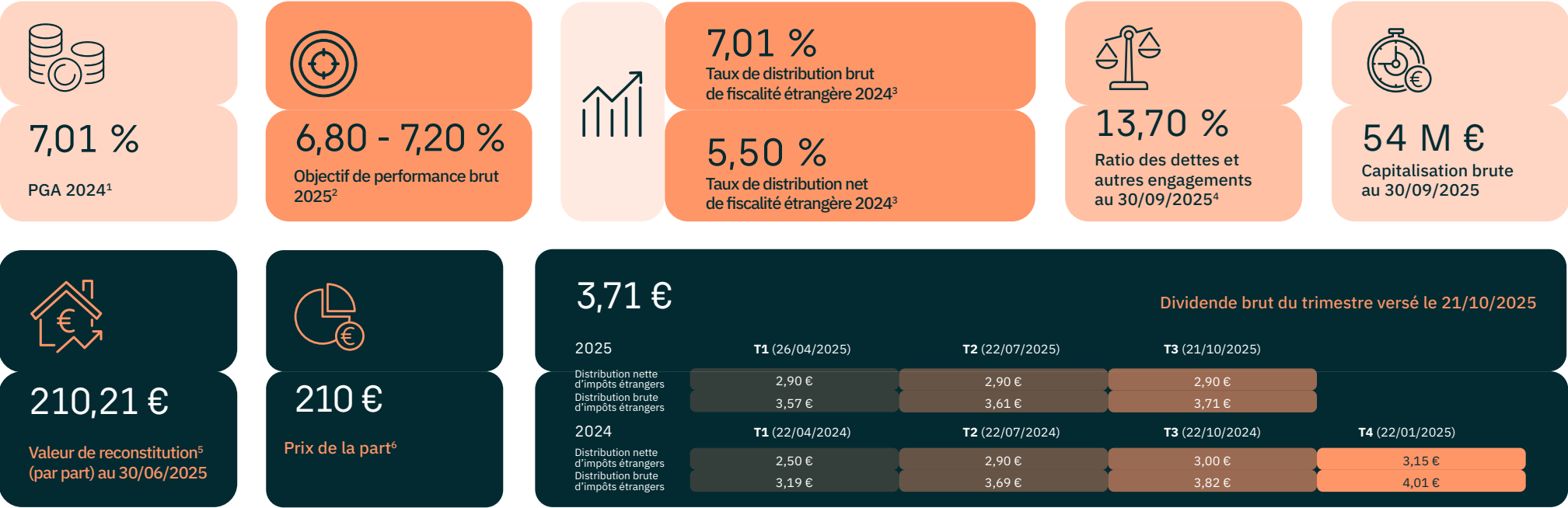


Société de gestion Norma Capital  
n° agrément : GP-16000017 du 09/06/2016  
ncap.continent@normacapital.fr  
+33 (0)1 42 93 00 77  
www.normacapital.fr



# Bonne nouvelle, votre SCPI continue sur sa lancée

Avant toute chose, un coup d'œil sur la santé financière de votre investissement.



Source : photo libre de droit.

Source : Norma Capital au 30/09/2025.

Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

<sup>1</sup>PGA : La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

<sup>2</sup>Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

<sup>3</sup>Taux de distribution brut/net : division du dividende brut/net versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>4</sup>Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme. <sup>5</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). <sup>6</sup>Minimum de 10 parts pour une première souscription.

## Évolution du capital

31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025
<b>Nombre d'associés</b>			
1 159	1 293	1 440	1 612
<b>Capital nominal</b>			
25 816 050 €	30 340 050 €	34 465 143 €	38 581 969 €
<b>Capitalisation (en prix de souscription)</b>			
35 070 651 €	41 404 251 €	48 068 730 €	54 014 756 €
<b>Total des capitaux souscrits sur la période</b>			
5 335 470 €	6 333 600 €	5 714 460 €	6 222 176 €
<b>Nombre de parts</b>			
172 107 parts	202 267 parts	228 899 parts	257 213 parts
<b>Cessions / Transferts</b>			
0 parts	68 parts	290 parts	632 parts
<b>Souscriptions compensant des retraits</b>			
0 parts	68 parts	290 parts	632 parts
<b>Souscriptions augmentant le capital</b>			
25 407 parts	30 160 parts	26 922 parts	28 314 parts
<b>Ratio de dettes et autres engagements<sup>1</sup></b>			
19,89 %	17,79 %	15,49 %	13,70 % dont 13,70 % de financement (hors VEFA)
<b>Parts en attente de retrait</b>			
0 part	0 part	0 part	0 part

<sup>1</sup>Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme.<sup>2</sup>Délai de jouissance depuis l'origine. À compter du 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.<sup>3</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.<sup>4</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).<sup>5</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

## Valeur de référence



**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>e</sup> mois<sup>2</sup>**

Délai de jouissance

<b>Prix de souscription</b>	<b>210,00 €</b>
Valeur nominale	150,00 €
Prime d'émission (TTC)	60,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	25,20 €
Valeur de réalisation (par part) <sup>3</sup> au 30/06/2025	169,49 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>4</sup> au 30/06/2025	210,21 €
Valeur de retrait (par part) <sup>5</sup> au 30/06/2025	189,00 €
Valeur IFI résident au 31/12/2024	159,79 €
Valeur IFI non-résident au 31/12/2024	0 €



Source : photo libre de droit.

### Nouveauté ce trimestre !

Avec plus de 50 millions d'euros de capitalisation, NCap Continent franchit une étape majeure dans son développement.

Ce seuil témoigne de la dynamique de collecte et renforce les capacités d'investissement à l'échelle européenne.

# Tout nouveau, tout beau

Ce trimestre, 1 nouveau bien fait son entrée accompagné d'une promesse de vente.



Commerce



Bureaux



Activités

## Acquisition



### Streatham (UK)



**Date d'acquisition :** 06/08/2025

**Prix d'acquisition AEM :** 5,4 M €

**Surface :** 1 862 m<sup>2</sup>

**Locataires :** Divers (dont B&Q Limited)

La SCPI a acquis un actif commercial situé à Streatham High Road, dans une banlieue londonienne en pleine transformation. Streatham est reconnu comme l'un des 35 centres majeurs du Grand Londres, caractérisé par une dynamique urbaine positive, un bassin de population majoritairement CSP+ dans un rayon de cinq minutes, ainsi qu'un cadre de vie valorisé par des espaces verts.

L'actif développe une surface utile de 1 862 m<sup>2</sup> et accueille quatre locataires : B&Q (bricolage et jardinage), Peacocks Stores (habillement), Batch & Co (café/bar) et Holland & Barrett (produits santé et bien-être). Cette diversification locative contribue à une stabilité du revenu et limite le risque.

L'emplacement bénéficie d'une bonne accessibilité, à neuf minutes à pied de la gare de Streatham, qui relie le centre de Londres en 21 minutes, ainsi que par plusieurs lignes de bus, facilitant l'accès pour la clientèle et les employés.

**Source :** Norma Capital - Streatham.

## Promesse



### Hagen (ALL)



**Date de la promesse :** 30/09/2025

**Surface :** 9 341 m<sup>2</sup>

**Locataire :** Toom Baumarkt

Située à Hagen, à moins de 20 km de Dortmund en Allemagne, cette propriété incarne une promesse d'avenir. L'actif bénéficie d'un emplacement très fréquenté qui renforce son attractivité résidentielle et commerciale. La présence d'enseignes majeures comme Lidl, REWE, Aldi Nord, TEDI et Action crée une forte synergie économique.

Rénové en 2025, l'actif se situe sur un axe majeur au cœur d'une zone commerciale dynamique. Bien desservi par les transports et les grands axes, il offre 9 300 m<sup>2</sup> de surface et plus de 200 places de stationnement, renforçant ainsi sa capacité d'accueil.

Filiale du groupe REWE, Toom Baumarkt compte plus de 300 implantations en Allemagne. Acteur incontournable du bricolage et du jardinage depuis plus de 50 ans, l'enseigne poursuit une croissance durable et innovante, avec près de 3 milliards d'euros de chiffre d'affaires en 2025.

**Source :** Norma Capital - Hagen.



# On fait le tour du propriétaire ?

Fort de ces nouveaux biens, votre portefeuille garde le cap.



## C'est quoi le bail ?

L'équipe Investissement vous présente les dernières évolutions de notre stratégie paneuropéenne sur NCap Continent

### Un portefeuille qui ne cesse de grandir

Au 30 septembre 2025, le portefeuille de la SCPI NCap Continent, géré par Norma Capital, regroupe désormais 15 actifs répartis entre l'Espagne (10) et le Royaume-Uni (5). Ce trimestre, nous sommes heureux de mettre en avant notre nouvelle acquisition à Streatham, un immeuble composé de quatre commerces idéalement situés à proximité du centre de Londres.

Par ailleurs, nous avons signé une promesse de vente pour un actif à Hagen, en Allemagne, marquant une étape clé dans notre stratégie de diversification paneuropéenne et notre entrée prochaine sur un marché reconnu pour sa stabilité et la solidité de ses locataires.

### Des actifs de qualité dans les grandes villes européennes

Notre portefeuille continue de croître avec des actifs de qualité, bien positionnés dans des emplacements stratégiques au sein de grandes villes européennes. Ces investissements, caractérisés par des baux sécurisés et des locataires solides, renforcent la résilience et la performance de NCap Continent dans un environnement de marché en mutation.

### Le marché espagnol sous les projecteurs

Le marché immobilier espagnol confirme sa bonne santé, porté par une croissance économique soutenue et un taux d'emploi en amélioration. Selon les dernières analyses du secteur, la demande locative demeure forte, notamment dans les grandes métropoles comme Madrid, Barcelone ou Valence, où les taux de vacance restent historiquement bas. Cette dynamique favorable nous incite à poursuivre nos recherches d'opportunités sur ce marché.

## Focus sur terme technique ?

Le TOF (taux d'occupation financier) représente l'ensemble des loyers et indemnités d'occupation facturés divisé par l'ensemble des loyers et indemnités d'occupation facturables si l'ensemble du patrimoine était loué. Il mesure la performance locative de la SCPI.



Source : photo libre de droit.

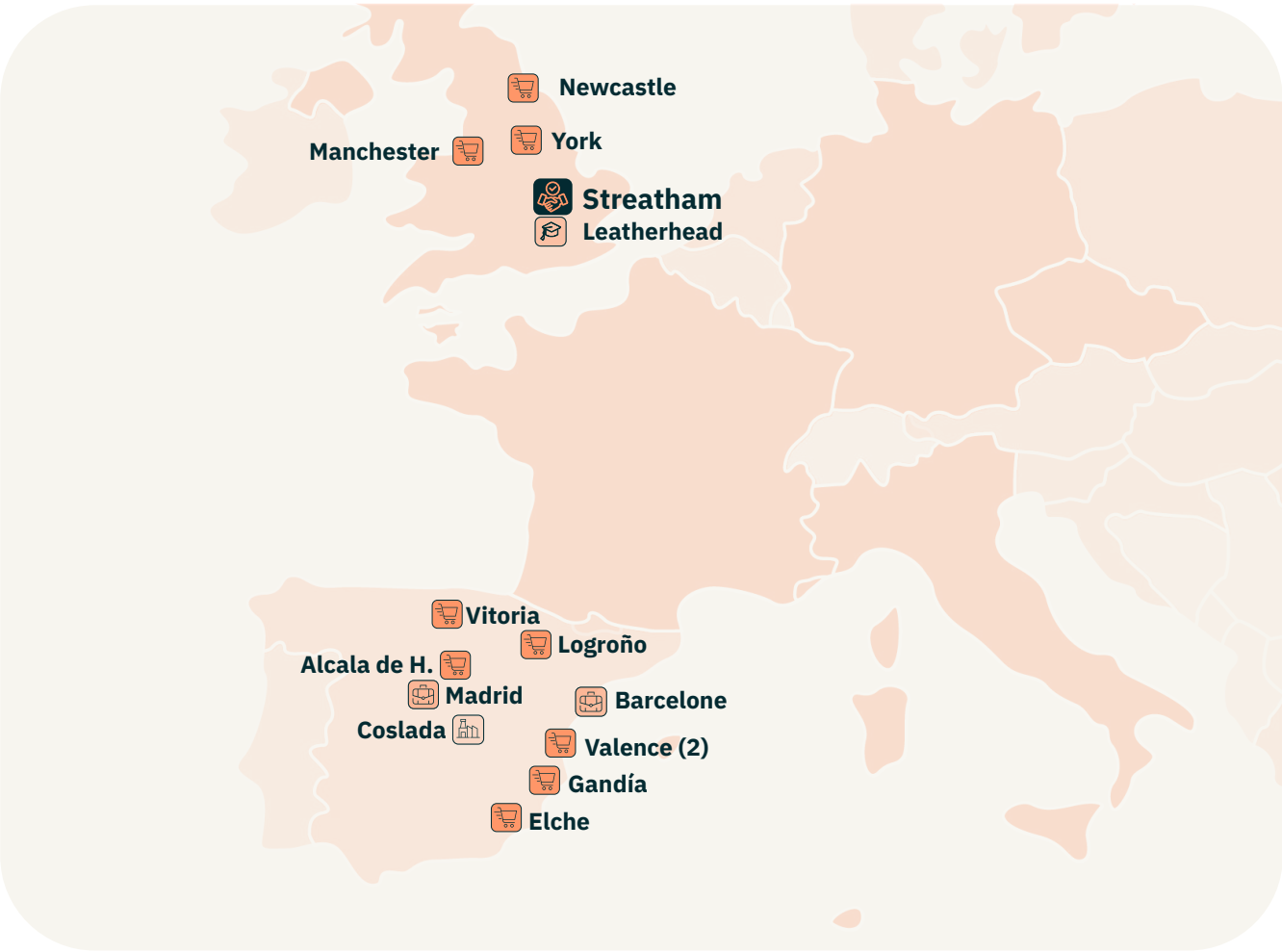
Source : Norma Capital au 30/09/2025.

<sup>1</sup>VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. <sup>2</sup>Locataires : nombre de baux en cours. <sup>3</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

<sup>4</sup>Le taux de recouvrement correspond au rapport entre les loyers réellement encaissés au cours du trimestre écoulé et les loyers exigibles sur cette même période, exprimé en pourcentage. <sup>5</sup>WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme.

# Norma est dans la place !

À ce jour, votre SCPI compte 15 biens sur le continent. Bien les biens !



## Répartition typologique<sup>1</sup>

69 %	Commerce
25 %	Bureaux
6 %	Activités

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m <sup>2</sup>
Espagne	47 %	62 %
Royaume-Uni	53 %	38 %

Nouvelle acquisition   Commerce   Bureaux   Activités

Source : Norma Capital au 30/09/2025.  
<sup>1</sup>Répartition établie en % de la valeur vénale des actifs.



# Valeur & valeurs

## Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.



34/100

avec une évaluation ESG  
sur 100% des actifs sous  
gestion<sup>1</sup>

Moyenne des notes ESG des actifs hors VEFA au 31 décembre 2024, établie au prorata de la valeur vénale des actifs. 100% des actifs font l'objet d'une évaluation ESG à l'acquisition, puis annuellement. Aucun dépassement actif ou passif des limites extra-financières n'est observé sur l'exercice clos au 31 décembre 2024.



Source : photo libre de droit.

## Finance responsable



Les indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont de plus en plus prégnants dans les activités de gestion des SCPI. Tant pour répondre aux exigences de finance durable que pour se conformer aux réglementations sur l'immobilier, les acteurs se mobilisent et se regroupent pour partager leurs meilleures pratiques. À ce titre, l'ASPIM et l'OID vont publier prochainement l'édition 2025 de l'étude sur les **“Pratiques ESG et la labélisation ISR des fonds immobiliers grand public”**.

En parallèle, les sociétés de gestion restent en attente de la réforme annoncée du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) en vigueur depuis 2021, qui vise à renforcer la transparence des fonds en matière de durabilité vis-à-vis des investisseurs.

Engagée depuis 2023 à travers le label ISR, la SCPI NCap Continent, conforme à la classification Article 8 du règlement SFDR, renforce son positionnement en faveur d'investissements prenant en compte les caractéristiques environnementales et sociales. Pour en savoir plus, retrouvez les engagements responsables de NCap Continent sur le site internet de Norma Capital.

## Vie sociale

La prochaine réunion du Conseil de surveillance sera organisée au 1<sup>er</sup> décembre 2025.

<sup>1</sup>Note globale des actifs de la SCPI NCap Continent établie au prorata de leurs valeurs vénales au 31/12/2024. Cette note ESG correspond au premier cycle du Label ISR de la SCPI qui a démarré en 2023.



Source : Norma Capital - Barcelone.

## Le mot de notre responsable ISR

### Anticiper la durabilité réelle de vos actifs immobiliers

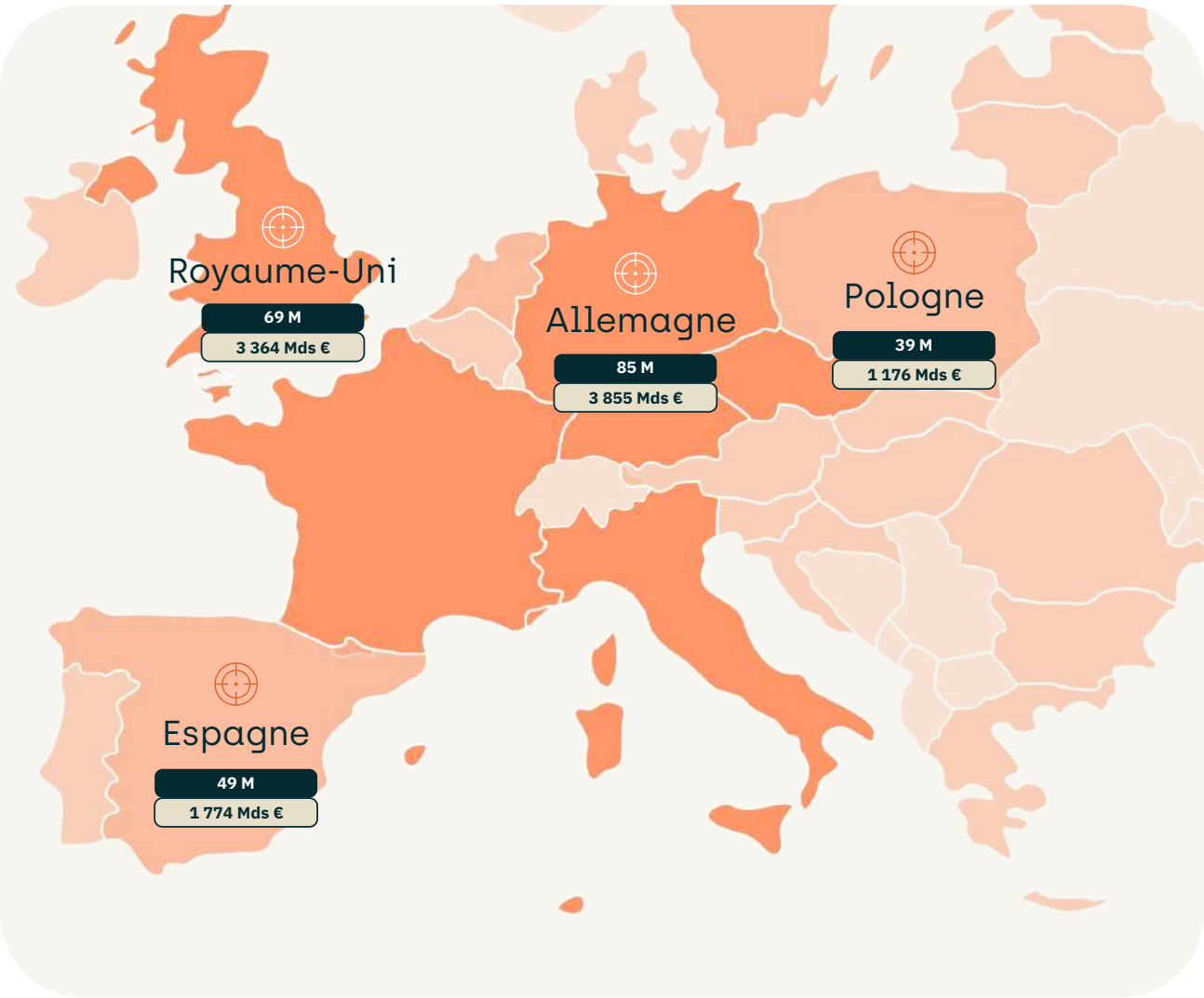
Énergie, carbone, déchets, eau, ressources naturelles... Ces thématiques constituent les piliers traditionnels du développement durable. Toutefois, il est essentiel de rappeler que la notion même de « développement durable » implique une forme de durabilité dans le temps — en particulier dans le secteur immobilier, où cela signifie concevoir et gérer des bâtiments capables de traverser les décennies, malgré les incertitudes à venir.

Face au changement climatique, aux risques physiques et aux crises futures, il ne s'agit pas de prédire l'avenir, mais bien d'anticiper ses impacts potentiels sur votre parc immobilier.

C'est dans cette optique que nous mobilisons les outils R4RE (Resilience for Real Estate), qui permettent d'analyser les risques potentiels pour chaque actif et d'identifier, dès aujourd'hui, les leviers d'adaptation et de résilience les plus pertinents.

# L'Europe de NCap Continent

Nos choix européens : démographie et dynamisme économique.



## L'avis de l'expert !

Les marchés immobiliers européens présentent aujourd'hui des dynamiques contrastées mais complémentaires. Le Royaume-Uni continue de susciter un vif intérêt de la part des investisseurs, soutenu par des taux de rendement particulièrement attractifs. En parallèle, l'environnement économique espagnol s'est nettement amélioré, offrant des perspectives de croissance solides, tandis que la confiance des investisseurs reste très marquée en Allemagne, pilier historique de stabilité et de transparence en Europe.

Ces trois marchés offrent ainsi des avantages différenciés, ce qui conforte pleinement notre stratégie de diversification géographique.

Chez **Norma Capital**, nous entendons poursuivre nos investissements au Royaume-Uni, en Espagne et en Allemagne.

**Wailoung PATHAMMAVONG**  
Directeur de l'Investissement

### PIB en milliards d'euros



 Pays ciblés<sup>1</sup>

 Nombre d'habitants en millions<sup>2</sup>

 PIB<sup>3</sup> en milliards d'euros

<sup>1</sup>Pays de l'UE et Royaume-Uni. Sources : <sup>2</sup>Institut national d'études démographiques (Ined), Population & Sociétés, Tous les pays du monde (2024). <sup>3</sup>Produit intérieur brut (PIB). Pays UE : PIB 2024 aux prix du marché - Eurostat. Royaume-Uni : PIB 2024 aux prix du marché - FMI - conversion dollar en euro au taux de change moyenne annuel 2024 (Exchange-rates.org).

# Conditions générales

**C'est écrit petit, mais c'est très important !**

## Conditions de souscription

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

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

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

## Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la vingt-deuxième année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques.

Le seuil d'imposition de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

## Modalité de retrait

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

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



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

Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel 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](http://www.normacapital.fr).

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 9 en date du 20 janvier 2023 (2300080). Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 814 238 879. Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP-16000017 du 09/06/2016.

Nous vous rappelons que tout changement de coordonnées postales, électroniques ou bancaires, doit être porté à la connaissance de la Société de Gestion Norma Capital dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre.

**DIRECTEUR COMMERCIAL  
Thibault FEUILLET**

[ncap.continent@normacapital.fr](mailto:ncap.continent@normacapital.fr)  
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77



