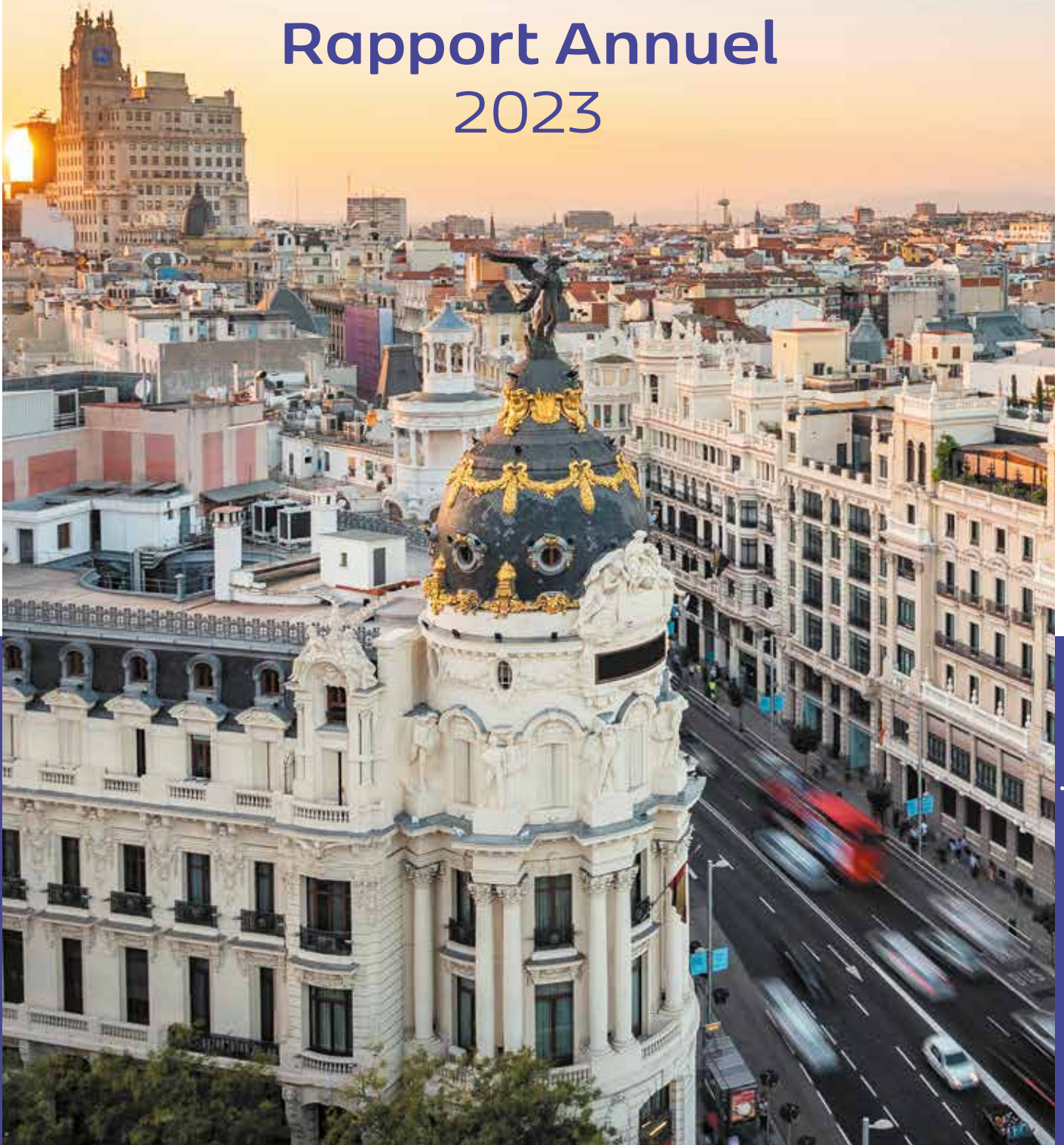




# Rapport Annuel 2023





# Sommaire



Lettre aux associés	4		
<b>01. Présentation</b>	<b>5</b>		
Évolution du marché immobilier et de son environnement	6		
Objectif de gestion	8		
Organes de gestion et de contrôle	9		
Chiffres clés au 31 décembre 2023	10		
Composition du patrimoine au 31 décembre 2023	10		
<b>02. Rapport de Finance Responsable</b>	<b>11</b>		
Contexte réglementaire	12		
Label ISR Immobilier	13		
Investissements	13		
<b>03. Rapport de gestion</b>	<b>15</b>		
Informations générales	16		
Évolution du capital et marchés des parts	17		
Acquisitions réalisées au cours de l'année 2023	18		
Composition du patrimoine au 31 décembre 2023	19		
Gestion du patrimoine	19		
Résultats financiers	20		
Valeurs de la SCPI	21		
Vision directe des filiales – Transparisation des comptes de la SCPI	21		
Informations complémentaires	22		
<b>04. Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>24</b>		
		<b>05. Comptes Annuels</b>	<b>27</b>
		État du patrimoine au 31 décembre 2023	28
		Tableau de variation des capitaux propres	29
		État des engagements	29
		Compte de résultat de l'exercice	30
		Annexes financières	31
		<b>06. Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	<b>33</b>
		Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	34
		Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	36
		<b>07. Ordre du jour et projet de résolutions</b>	<b>38</b>
		Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte	40
		Projet de résolutions	40
		Annexe - Caractéristiques environnementales et/ou sociales	42

## Lettre aux associés

---

Cher.e.s associé.e.s,

L'année 2023 a marqué un tournant décisif dans l'évolution des marchés immobiliers, notamment en France et en Europe. La brusque et vigoureuse croissance des taux directeurs a profondément perturbé les valeurs des actifs immobiliers, créant ainsi un environnement complexe pour les investisseurs.

Chez Norma Capital, nous avons observé cette période avec une sérénité particulière. Malgré les fluctuations tumultueuses du marché, nos SCPI ont résisté avec succès, ne subissant aucun impact négatif substantiel nécessitant une révision des valeurs du patrimoine de nos clients.

En 2023, nous avons lancé votre SCPI, NCap Continent, dans un contexte de marché extrêmement favorable à la diversification internationale du patrimoine immobilier. Suite à l'obtention de l'agrément de l'AMF le 10 janvier 2023, nous avons entrepris l'acquisition de 7 ensembles immobiliers en Espagne, capitalisant ainsi sur les opportunités offertes par ce marché dynamique.

Nous avons également étudié de près les autres marchés cibles de votre SCPI, notamment le Royaume-Uni, l'Allemagne et la Pologne. Bien que ces territoires présentent des opportunités attrayantes, nous avons choisi de privilégier dans un premier temps la constitution d'un portefeuille solide en Espagne, afin d'établir une base patrimoniale robuste.

Sur le premier exercice de votre investissement, bien que partiel sur l'année, nous avons réalisé une performance remarquable, avec un taux de distribution annualisé brut de fiscalité étrangère de 6,59 %. Cette performance démontre la capacité de Norma Capital à maintenir un équilibre entre rendement financier et diversification géographique et typologique, assurant ainsi l'attrait de votre SCPI.

Nous tenons à souligner une règle fondamentale pour comprendre l'attractivité d'une SCPI : les nouvelles SCPI ne sont pas automatiquement plus performantes ou attrayantes que les plus anciennes. Seule une diversification judicieuse du patrimoine prévaut dans la construction d'une stratégie d'investissement solide.

Avec NCap Continent, notre ambition est de reproduire le succès de la stratégie patrimoniale de la SCPI Vendôme Régions, mais cette fois à l'échelle internationale. Forte de près de 9 années de performances remarquables, cette stratégie a été récompensée par des classements et des distinctions. Bien entendu, les performances passées ne garantissent pas les performances futures.

En conclusion, nous vous remercions de votre confiance et vous invitons à parcourir ce rapport annuel avec attention. Nous sommes convaincus que notre engagement envers la gestion prudente et efficace de votre patrimoine continuera à porter ses fruits dans les années à venir.

Bonne lecture,



### Récompense SCPI NCap Continent

---



Top d'Or 2023 :  
Communication Relation Associé

---

# Présentation



01

# Évolution du marché immobilier et de son environnement

Nous vous présentons ci-dessous des extraits traduits de l'étude de marché réalisée par l'expert Cushman & Wakefield sur le marché de l'immobilier en Espagne.

## Contexte du marché en Espagne

La croissance du PIB en 2023 s'est élevée à 2,4 %, soit un taux de croissance inférieur à celui de 2021 et 2022 (6,4 % et 5,8 % respectivement). Les prévisions pour 2024 et 2025 s'inscrivent dans la continuité de la tendance actuelle de 2023.

En ce qui concerne l'inflation, la variation annuelle s'est modérée, passant de 5,7 % en décembre 2022 à 3,1 % en décembre 2023. Elle continuera à refléter une croissance modérée en 2024 (1,4%) et 2025 (2,1 %).

Le taux d'épargne de l'Espagne a augmenté en décembre 2023 (+ 511 p.b.) par rapport au même mois de 2022, tandis que pour la zone euro, les taux sont restés stables tout au long de cette période. Les banques centrales ont assoupli leur politique monétaire en raison de l'évolution positive de l'inflation. Le taux de swap à long terme est passé de 3,22 % à 2,45 % actuellement.

Alors que les ventes au détail en Espagne ont augmenté de 5,2 % en annuel glissant en novembre 2023 (dernières données publiées par l'Institut national de la statistique - INE), les chiffres pour la zone euro étaient inférieurs en 2023. La croissance annuelle des ventes au détail en Espagne a, en général, dépassé l'augmentation du chiffre d'affaires pour le panier de biens physiques achetés en ligne.

Par rapport à la même période en 2022, les ventes au détail ont augmenté de 506 points de base au cours du deuxième trimestre 2023.

## Centres commerciaux et parcs d'activités commerciales

L'indice de portefeuille des centres commerciaux de C&W montre une reprise complète des ventes aux niveaux antérieurs à la pandémie (14,3 % au-dessus des chiffres de 2019). La demande reste constante et les niveaux d'occupation sont faibles.

La fréquentation s'est également redressée et est supérieure de 1,6 % aux niveaux de 2019. La croissance plus élevée des ventes par rapport à la fréquentation est due à la fréquence des visites, bien que la durée de séjour dans les centres commerciaux ait augmenté.

Les catégories de commerce de détail qui connaissent actuellement la plus forte croissance sont la santé et la beauté ainsi que les loisirs. Les plus fortes augmentations par rapport à 2019 sont observées dans les catégories suivantes : les livres, les jouets et les cadeaux (y compris les animaleries).

Le secteur des loisirs s'est considérablement amélioré par rapport à 2022 (+ 17 %), bien qu'il reste inférieur aux niveaux de 2019 (- 14 %). Le secteur du cinéma reste délicat malgré une croissance de 29 % par rapport à 2022, le chiffre d'affaires moyen du secteur est toujours inférieur de 25 % à celui de 2019.

## Bureaux

**Madrid - Bien que le dernier trimestre ait été marqué par un ralentissement de la demande, la clôture de l'année 2023 a été supérieure aux attentes.**

La clôture de l'année 2023 a été marquée par la nouvelle tant attendue de la fin des hausses de taux d'intérêt après 18 mois d'augmentation continue.

L'année a vu les taux d'intérêt commencer à 2,5 % et se terminer à 4,5 %. En outre, les données de clôture sur l'inflation dans la zone euro ont été positives et la BCE a fixé au second semestre 2024 le début d'un nouveau cycle économique positif, né des effets de la baisse de l'inflation et de l'assouplissement des conditions de financement.

Le dernier trimestre de l'année a vu quelque 90 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux transactées. Cela représente une baisse trimestrielle de 30 %, due à l'absence d'opérations de grande envergure dans la capitale. Dans ce contexte, et compte tenu de la vigueur de la demande, quelque 130 nouveaux contrats ont été signés, ce qui représente une croissance trimestrielle de 7 % en termes de nombre d'opérations. Le dernier trimestre a été l'un des plus dynamiques de ces dernières années.

En ligne avec la tendance positive observée en 2022, la demande placée de bureaux en 2023 a augmenté pour atteindre 473 922 m<sup>2</sup>, loin des chiffres de la période 2017-2019.

La demande a été alimentée par la recherche d'actifs de haute qualité, les immeubles classés A/B+ représentant 65 % des mètres carrés négociés. En raison de la forte demande pour ces types de bureaux, les taux d'occupation chutent au minimum, l'année se terminant à moins de 5 % dans des marchés tels que le CBD où des baisses continues sont attendues tout au long de l'année 2024.

Les loyers « prime » dans le CBD continuent d'augmenter, atteignant 39,00 €/m<sup>2</sup>/mois à la fin de l'année 2023.

Les loyers « prime » ont également augmenté tout au long de l'année pour les actifs de certains sous-marchés où la demande reste forte, à la recherche d'immeubles récemment rénovés ou neufs qui répondent aux spécifications de qualité les plus exigeantes. Dans d'autres sous-marchés, les loyers sont en revanche restés stables par rapport à 2022.

Le taux de vacance à Madrid est resté stable à environ 10 % tout au long de l'année. Il augmente avec l'éloignement de la zone métropolitaine, atteignant 15 % dans des zones telles que la zone décentralisée, en raison des livraisons dans différents micro-marchés qui ont augmenté le taux de disponibilité.

## Barcelone- La demande privilégie la qualité des actifs et la localisation

Au cours du dernier trimestre de 2023, la demande de surfaces de bureaux sur le marché de Barcelone a augmenté pour atteindre environ 90 000 m<sup>2</sup> dans le cadre de près de 85 transactions.

Soulignant une demande plus dynamique de la part des entreprises, le chiffre des surfaces transactées est en hausse de 10 % par rapport au même trimestre de 2022, avec un nombre de transactions en hausse de 20 %.

Bien qu'avec 246 000 m<sup>2</sup>, la demande placée en 2023 soit inférieure d'environ 25 % à celle de l'année précédente en termes annuels, avec près de 304 m<sup>2</sup>, le nombre de transactions est en ligne avec la moyenne des cinq années précédentes.

En ce qui concerne les quartiers, les nouveaux quartiers d'affaires et le centre-ville sont restés très recherchés par les entreprises, accaparant quelque 65 % de la demande totale des transactions. L'un des facteurs de décision les plus importants reste la spécification, avec 60 % de l'espace commercialisé dans des bâtiments classés A/B+.

Il est important de souligner la présence du secteur public au cours du dernier trimestre, en raison de l'opération du conseil régional (Generalitat de Catalunya) concernant la Torre Nova dans le district de BCN Fira, qui a permis au secteur public d'atteindre une part de 13 %.

Pour sa part, la proposition de valeur de l'espace de travail flexible s'est consolidée et continue de croître avec l'arrivée de nouveaux opérateurs sur le marché espagnol. Cette croissance signifie que les espaces flexibles représentent maintenant environ 2,94 % du stock construit à Barcelone. Cette utilisation de l'espace reste saine au sein du parc immobilier de la ville.

Parmi les principales transactions qui méritent d'être soulignées, citons l'acquisition de 25 000 m<sup>2</sup> par la Generalitat de Catalunya dans le quartier BCN Fira à Torre Nova, ainsi que l'acquisition par l'Université de Barcelone d'un immeuble de bureaux de 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur le Kudos Innovation Campus Inneo à Sant Joan Despi.



### **Les loyers « prime » continueront à être orientés à la hausse au cours des prochains mois**

Le degré de polarisation constaté en termes de loyers « prime », dû à la rareté des surfaces de qualité disponibles dans la zone PG/Diagonal, continuera à pousser les loyers à la hausse.

Le loyer « prime » de référence a légèrement augmenté au cours du quatrième trimestre 2023, atteignant un chiffre de 28,50 €/m<sup>2</sup>/mois. Les loyers « prime » sont restés stables dans les sous-zones.

Bien qu'en 2024 les loyers devraient rester stables dans la zone « prime » de la ville, la livraison de nouveaux projets, tels que l'emblématique AURA, sur l'Avenida Diagonal 471, pourrait permettre d'enregistrer un nouveau record historique pour les loyers « prime » à Barcelone.

### **Logistique - Le troisième anneau influe sur la demande au dernier trimestre malgré le cycle haussier**

Un ralentissement inattendu de la demande placée au cours du dernier trimestre de 2023, après une activité vigoureuse tout au long de l'année et un troisième trimestre dépassant les 300 000 m<sup>2</sup>, a été observé.

Le quatrième trimestre a permis de clôturer l'année avec 149 212 m<sup>2</sup>, soit une baisse de 50 % par rapport au trimestre précédent.

Si l'on compare ce chiffre avec celui de la même période en 2022, la demande placée a chuté d'environ 67%. Cette baisse importante est en grande partie due au fait que le quatrième trimestre 2022 a enregistré le record historique de la demande placée.

En ce qui concerne l'ensemble de l'année, les surfaces logistiques n'ont pas atteint le million de mètres carrés transigés escompté, terminant à environ 845 000 mètres carrés. Ce chiffre s'inscrit dans la continuité des tendances positives de ces dernières années, avec une augmentation de 12 % par rapport à la moyenne.

En ce qui concerne le nombre de transactions, quelque 13 nouveaux contrats ont été signés au cours des mois d'octobre et de décembre, ce qui porte à 77 le nombre total de transactions pour 2023. La surface moyenne correspondant à ces contrats s'élève à 15 371 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 23 % par rapport à la même période en 2022.

Il est important de noter que 3 transactions supérieures à 30 000 m<sup>2</sup> de la part de grands opérateurs logistiques ont représenté environ 40 % de la demande placée au cours du troisième trimestre.

En termes de qualité des actifs, la tendance aux spécifications les plus élevées et, comme c'est le cas dans d'autres secteurs, au respect des critères ESG (Environnement, Gouvernance & Social), permet de gagner des parts de marché de plus en plus importantes.

Sur les 6 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> au cours du trimestre, 100 % concernaient des actifs de catégorie A. Si l'on considère l'ensemble de l'année, 2023 a débuté avec des actifs notés A.

À l'horizon 2024, il est prévu qu'un certain nombre de transactions de grande envergure soient signées au cours du premier trimestre, celles-ci ayant été reportées au-delà de la fin de l'année.

### **Locaux vacants et loyers**

Les loyers moyens ont augmenté tout au long de l'année 2023, avec une hausse de 5 % à 10 % par rapport à la fin de l'année 2022, les niveaux pour Madrid étant proches de 5,00 €/m<sup>2</sup>/mois, en raison de l'utilisation de plateformes de haute qualité sur le marché.

Après plusieurs mois de stabilité, les loyers « prime » ont connu une croissance modérée au cours du dernier trimestre pour s'établir à environ 6,20 €/m<sup>2</sup>/mois dans les emplacements les plus recherchés de la première couronne de la capitale. Cette tendance devrait se poursuivre

durant les premiers mois de l'année 2024. Il convient de mentionner le projet clé en main signé par SEUR sur plus de 60 000 m<sup>2</sup> à Getafe.

Les fondamentaux du secteur logistique restent solides malgré l'évolution du contexte socio-économique, avec des taux de vacance qui se maintiennent autour de 8 %. Si l'on prend en compte les nouvelles offres arrivées sur le marché au cours des 12 derniers mois, augmentant le stock de plus de 900 000 m<sup>2</sup> et portant le total à environ 12 000 000 m<sup>2</sup>, la stabilité du taux de vacance sur la même période souligne encore la solidité actuelle du secteur.

### **Un trimestre record freiné par la demande en troisième couronne**

Si l'on analyse la demande en fonction de l'axe de circulation, le corridor de Henares a concentré 47 % de la demande et 53 % des transactions au cours du troisième trimestre, malgré l'émergence croissante de l'axe sud de la ville.

En revanche, l'axe A-4 / A-42 a représenté 46 % et 32 % des transactions. Il est à noter que neuf transactions y ont dépassé les 20 000 m<sup>2</sup>, dont sept sont situées en 3<sup>ème</sup> couronne.

Il convient également de mentionner la commercialisation au cours du dernier trimestre de l'année sur l'autoroute A-3 qui, avec la prise en charge de nouvelles plates-formes sur des domaines que l'Atalayueta à Vallecas, a clôturé une année record avec plus de 6 transactions et 30 000 m<sup>2</sup> signés, dont la grande majorité au cours des mois d'octobre à septembre.

Si l'on analyse la demande en fonction de l'anneau logistique, on constate que la demande s'est arrêtée au cours du dernier trimestre de l'année en troisième anneau, aucune transaction significative n'ayant été enregistrée. Cela a entraîné un ralentissement de la demande pour l'ensemble du marché. Néanmoins, l'agrégat pour l'année montre un chiffre de 49 % pour la souscription et de 25 % en termes de nombre de transactions. Pour l'ensemble de l'année, il convient de mentionner des opérations comme Ontime, avec 50 000 m<sup>2</sup> dans un cadre clé en main à Noblejas, A-42, et Suardiaz, avec plus de 42 000 m<sup>2</sup> à Illescas dans un cadre Newdock.

La commercialisation en première couronne a dépassé 121 000 m<sup>2</sup> au cours du dernier trimestre de l'année, ce qui correspond à 62 % du total pour le trimestre, réparti entre 9 transactions avec une moyenne de 13 000 m<sup>2</sup>. En termes de volume, l'acquisition par SEUR d'une plate-forme Goodman à Getafe, ainsi que l'activité de Logifrio à Fuenlabrada. Ensemble, ils représentent 72 % de l'espace commercial au cours de la période.

L'agrégat pour l'année dans le premier anneau montre 48 nouveaux contrats et 365 000 m<sup>2</sup> transigés, ces chiffres étant similaires à ceux de 2022.

Enfin, la deuxième couronne a clôturé l'année avec 4 transactions supérieures à 27 000 m<sup>2</sup>, soit un total de 69 770 m<sup>2</sup>, soit une réduction de 60 % par rapport à 2022 et 6 transactions (réduction de 60 % par rapport à 2022). À noter également au cours du trimestre, la signature par ATDL d'une plateforme Invesco à Pinto, pour plus de 9 000 m<sup>2</sup>.

# 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.

100 % des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition, réalisée en interne ou par un prestataire externe sur la base d'une Grille ISR, et chaque actif disposera dans la durée d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG, d'une note ESG « à date » et d'une note ESG cible. Cette approche de type *best in progress* est fondée sur 26 critères ESG, répartis en trois catégories (8 critères environnementaux tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 9 critères sociaux tels que notamment la proximité des transports en commun, et 9 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des sous-traitants).

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.





### 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 Monsieur Henri TIESSEN (Président du Conseil de Surveillance) ;
- La société SC 28 SOLFERINO, représentée par Monsieur 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 Monsieur 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,  
Muriel POTTIER, RCCI,  
18-20 place de la Madeleine, Paris (75008),  
Tél. : 01.42.93.00.77

## Chiffres clés au 31 décembre 2023



889 associés



114 566 parts



Capitalisation  
22,9 M€



210 € la part<sup>1</sup>



Taux de distribution  
annualisé  
6,59 %<sup>2</sup>



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



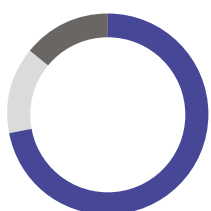
7 actifs  
immobiliers



TOF<sup>3</sup>  
100 %

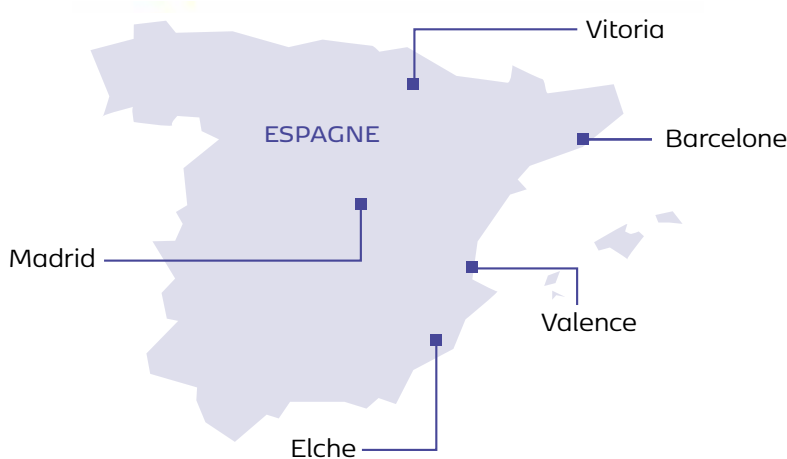
## Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

### Répartition typologique



- Commerces 72 %
- Activités 14 %
- Bureaux 14 %

### Répartition géographique



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

<sup>2</sup>TDVM annualisé : Donnée non conforme aux modalités de calculs de l'ASPIM.

<sup>3</sup>TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables.

---

# Rapport de Finance Responsable



02

La **Finance Responsable**<sup>1</sup> démontre cette année encore un véritable intérêt au niveau international avec notamment les COP 28 à Dubaï, aux Emirats Arabes Unis et la seconde partie de COP 15 biodiversité à Nairobi au Kenya. Ces deux conférences menées sous l'égide de l'ONU ont confirmé que le climat et la biodiversité devaient être notre priorité pour les décennies à venir.

La prise en compte des éléments extra-financiers (ESG) comme 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 d'actualité. Ils sont aujourd'hui considérés comme des éléments aussi importants que la simple notion de rendement-risque.

Norma Capital, après avoir invité la place de l'immobilier à mieux prendre en compte l'ESG en proposant aux investisseurs les premières SCPI labellisées ISR, s'en réjouit. Rappelons que l'immobilier est un secteur clé de l'économie française : il héberge les activités de nos entreprises et abrite nos emplois. Leur développement génère mécaniquement de la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, sans oublier les effets sur la biodiversité par exemple.

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 réglementaire

L'année 2023 a été marquée par l'entrée en vigueur d'exigences additionnelles dites de niveau 2 du Règlement SFDR s'appliquant tant pour les entités que pour les produits. À ce titre depuis le 30 juin 2023, les sociétés de gestion notamment ont pour obligation de publier un reporting quantitatif sur la prise en compte des principales incidences négatives.

Au niveau de votre SCPI, il est désormais obligatoire de publier les templates de reporting SFDR au sein de la documentation précontractuelle et périodique.

En conséquence votre SCPI publie désormais ces templates en annexe du présent rapport annuel et en annexe de la Note d'Information de votre SCPI.

### Règlement « *Disclosure* »

**Norma Capital est un acteur engagé de l'Investissement Socialement Responsable** et agit 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 d'ailleurs une méthodologie ESG et ont adopté 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.

Par ailleurs Norma Capital a décidé, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, d'évaluer et de prendre en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Une nouvelle déclaration a été publiée en ce sens sur son site internet détaillant la démarche et les indicateurs suivis.

### Règlement Taxonomie

Pour favoriser et flécher les investissements durables, le Règlement Taxonomie (règlement (UE) 2020/852) établit un système de classification commun à l'Union Européenne permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables.

Votre SCPI ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie Européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propre à la SCPI.

Norma Capital se laisse l'opportunité, en fonction de l'intérêt des critères de reporting de la Taxonomie, de publier de façon volontariste **tout indicateur qui pourrait lui sembler pertinent pour accroître la transparence des données extra-financières** communiquées aux associés de ses fonds.

### Loi Énergie Climat – Article 29

Norma Capital a publié en 2023 son deuxième rapport « Article 29 LEC » disponible sur la page internet de votre Société de Gestion.

<sup>1</sup>La Finance Responsable recouvre l'ensemble des initiatives et réglementations visant à favoriser le financement de projets ou d'investissements dits socialement responsables (ISR).



## Label ISR Immobilier

### Politique ISR de Norma Capital

Norma Capital a publié sur la page nos engagements de son site internet sa politique ISR qui 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

À fin 2023, dans le secteur immobilier 134 fonds sont labellisés ISR immobilier, ce qui représente 80 milliards d'euros de capitalisation<sup>1</sup>. 58 sociétés de gestion ont fait labelliser au moins un de leurs fonds.

Le label ISR (valeurs mobilières comprises) occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Les fonds labellisés ISR représentaient 36 % de l'actif net total du marché au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023<sup>2</sup>.

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 l'ESG dans leur gestion.

Votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis le 17 mars 2023. Cette labellisation s'est appuyée sur l'expertise acquise par Norma Capital en la matière avec déjà deux SCPI labellisées ISR sous gestion.

Preuve du caractère pionnier de la démarche de Norma Capital, votre Société de Gestion est devenue, en 2021, la première à proposer une gamme de SCPI 100 % labellisée ISR Immobilier.

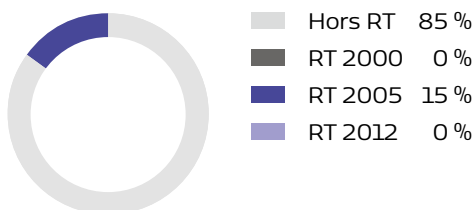
### Résultats clés

Retrouver plus d'informations concernant le label ISR Immobilier et les résultats 2023 dans le Rapport ISR dédié à votre SCPI.

## Investissements

Votre SCPI a investi dans ses premiers actifs immobiliers au cours de l'année 2023. Le patrimoine est constitué à la fin de l'année à 15 % d'immeubles récents et 85 % d'immeubles plus anciens avec un fort potentiel d'amélioration de leurs performances énergétiques.

### Répartition du patrimoine global en fonction de la réglementation thermique applicable (en valeur d'acquisition au 31/12/2023)



<sup>1</sup>Source : ASPIM, « Le label ISR pour les fonds immobiliers 2023 ».

<sup>2</sup>Source : ASPIM, « Labellisation ISR des fonds immobiliers au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 ».

## Vision marché

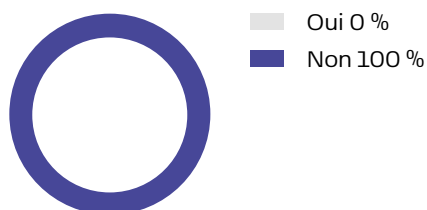
Étant membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), votre Société de Gestion participe à la communication des données extra-financières pour le « Baromètre de l'Immobilier Responsable » et le « Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des Bâtiments ». Ces deux Baromètres sont de véritables outils pour le marché de l'immobilier tertiaire et permettent de positionner vos immeubles et votre SCPI par rapport au reste du marché tertiaire français.

Le patrimoine de votre SCPI ayant été récemment constitué au cours de l'année 2023, il ne paraît pas pertinent d'établir à ce stade une comparaison de ses performances au regard du Baromètre de l'OID.

## Labellisation et certification du patrimoine

Les certifications ou les labels obtenus sur les immeubles ne sont pas un objectif en soi de la Société de Gestion. Dans certains cas, ils viennent récompenser la qualité constructive d'un immeuble ou l'engagement des parties prenantes pour la qualité environnementale d'un actif. À la fin de cette année 2023, le taux d'immeubles certifiés atteint 0 %.

### Répartition du patrimoine global en fonction d'une labellisation/certification (au 31/12/2023)



---

# Rapport de gestion



03

# Informations générales

## Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

### Vie sociale

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 22 juin 2023 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 29 juin 2023, les associés ont décidé de porter le capital social maximum statutaire de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) à deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000 €) et de la modification consécutive des statuts de la Société.

### Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société a acquis 7 actifs en Espagne :

- un bâtiment à usage d'activités à Coslada, Madrid, situé Calle de los Llanos del Jerez, 19 ;
- un lot de bureaux à Barcelone, situé Calle de Sardenya, 229 ;
- un local commercial à Alcalá de Henares, Madrid, situé Calle Hontanares, 4 ;
- un local commercial à Valencia, situé Calle Fray Luis Colomer, 4 ;
- un local commercial à Valencia, situé Avd. Primero de Mayo, 20/22 ;
- un local commercial à Elche, situé Calle Jose García Ferrández, 17 ;
- un local commercial à Vitoria, situé Plaza San Antón 3.

### Cessions

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

### Objectifs et perspectives

En 2024, 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 la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2023, aucun nouvel investissement n'a été réalisé.

### 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 :

#### Neuvième résolution

##### Modification de l'article 6 des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide d'insérer dans les statuts de la société la possibilité pour le gérant de recourir à la décimalisation des parts sociales.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier corrélativement l'article 6 des statuts pour y ajouter le paragraphe suivant :

#### 6.4 Décimalisation des parts

Les parts sociales émises pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Le reste de l'article est inchangé.





## Chiffres significatifs

### Rentabilité et prix des parts

Prix de souscription au 31/12/2023	210,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2023	189,00 €
Taux de distribution <sup>1</sup>	N/A
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>2</sup>	N/A

### Bilan au 31/12/2023

Capital nominal	17 184 900,00 €
Total des capitaux propres	21 748 057,99 €
Immobilisations locatives	N/A

<b>Autres informations au 31/12/2023</b>	<b>Global</b>	<b>Par part</b>
Bénéfice distribuable	489 703,40 €	7,43 €
Dividendes distribués	382 315,80 €	5,80 €
<b>Patrimoine au 31/12/2023</b>	<b>Global</b>	<b>Par part</b>
Valeur vénale (valeur d'expertise)	19 785 402,91 €	172,70 €
Valeur comptable	21 748 057,99 €	189,83 €
Valeur de réalisation	21 748 057,99 €	189,83 €
Valeur de reconstitution	23 089 156,26 €	201,54 €

## 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 HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2022	3 098 250,00 €	3 098 250,00 €	20 655	97	206 033,63 €	199,50 €
2023	17 184 900,00 €	17 184 900,00 €	114 566	889	1 083 240,74 €	210,00 €

### Évolution de la rentabilité des parts

	2022	2023
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	199,50 €	210,00 €
Dividende versé au titre de l'année	N/A	5,80 €
Rentabilité de la part (Taux de distribution) <sup>1</sup>	N/A	N/A
Report distribuable cumulé par part	N/A	0,36 €

<sup>1</sup> Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.

<sup>2</sup>VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

## Acquisitions réalisées au cours de l'année 2023



### Barcelone



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



### Coslada



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



### Madrid



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



### Valence Elche Victoria



Date d'acquisition : **octobre 2023**  
Surface : **4 424 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Basic Fit**

 Bureaux     Commerces     Activités

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023



Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Locataires	TOF	Valeur comptable	Valeur d'expertise
03/05/2023	Logistique	Madrid (Espagne)	Llanos de Jerez 19, Coslada	2 646	Volta Trucks Aftersales, S.L.U	100,00 %	-	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, Alcalá de Henares	1 498	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 Garcia Ferrandez 17	854	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %	-	
10/10/2023	Commerce	Victoria (Espagne)	Plaza San Anton 3	909	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %	-	
TOTAL				9 574		100,00 %	17 699 234,36 €	

## Gestion du patrimoine

### Contentieux

Néant.

### Travaux sur le patrimoine

Néant.

### 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 2023, à 16,6 millions d'euros.

L'expert immobilier a retenu le référentiel méthodologique de la Charte d'Expertise en Évaluation Immobilière (5<sup>ème</sup> 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.

## Résultats financiers

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

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

### Tableau d'emploi des fonds propres (en euros)

	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	17 184 900,00	3 098 250,00
Sommes restant à investir N- 1	2 892 216,37	-
+ cessions d'immeubles	-	-
+ financement	-	-
- commission de souscription	- 1 083 240,74	206 033,63
- achat d'immeubles	-	-
- apport en capital des sociétés détenues	- 19 805 402,00	-
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 235 926,52	-
- divers (préciser)	-	-
<b>SOMME RESTANT À INVESTIR</b>	<b>1 590 881,63</b>	<b>2 892 216,37</b>

### Participations détenues

Liste des SCI détenues par NCap Continent au 31/12/2023 :

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

<sup>1</sup>Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>2</sup>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	19 785 402,91
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 962 655,08
<b>Valeur comptable</b>	<b>21 748 057,99</b>
Valeur comptable ramenée à une part	189,83

### 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	19 785 402,91
Valeur nette des autres actifs de la société	1 962 655,08
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>21 748 057,99</b>
Valeur de réalisation ramenée à une part	189,83

### Valeur de reconstitution

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

	(en euros)
Frais d'acquisition	257 857,53
Commission de souscription TTC	1 083 240,74
<b>Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC</b>	<b>1 341 098,27</b>
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>23 089 156,26</b>
Valeur de reconstitution ramenée à une part	201,54



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

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>Composants du résultat immobilier</b>	-	468 675,88	468 675,88
Loyers	-	468 675,88	468 675,88
Autres produits immobiliers	-	-	-
Charges non récupérables	-	-	-
Travaux non récupérables et gros entretien	-	-	-
Impact des douteux	-	-	-
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>	- 44 098,26	- 47 289,03	- 91 387,29
Commision de gestion de la SGP	-	-	-
Autres charges d'exploitation	- 44 098,26	- 47 289,03	- 91 387,29
<b>Composants du résultat financiers</b>	93 673,22	23 680,31	117 353,53
Intérêts des emprunts	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers <sup>1</sup>	93 673,22	23 680,31	117 353,53
<b>Composant du résultat exceptionnel</b>	-	-	-
Résultat exceptionnel	-	-	-

<sup>1</sup>À l'exclusion des opérations réciproques entre entités (mères et filles).

## 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 depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023 par la Directrice Juridique & Conformité de Norma Capital, Madame Muriel POTTIER. Cette nomination a été validée par l'AMF à l'occasion de l'examen de l'émission de carte professionnelle de RCCI en septembre 2023.

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 réglementaire 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'ASPIIM.

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 posteriori 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 2023, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 34 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 1 810 344,05 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 341 000 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 (3<sup>ème</sup>) 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 à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

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

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

Le 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

# 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 deuxième exercice de votre SCPI. À ce titre, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 28 mars et le 29 novembre 2023 et le 2 avril 2024.

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 2023, votre SCPI a acquis 7 immeubles en Espagne dont la valeur unitaire est de 2 à 4 millions d'euros.

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 2023, 114 566 parts ont été souscrites pour un nombre atteignant 889 associés (90 % étant des personnes physiques et 10 % de personnes morales). Le rendement annualisé pour l'exercice 2023 est de 6,59 %, ce qui permet à NCap Continent de se hisser en très bonne position dans le classement des SCPI.

À ce jour, aucun emprunt n'a été contracté au nom de votre 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.

Une nouvelle proposition requiert l'approbation de notre Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) : la décimalisation des parts objet de la huitième résolution, en réponse à une demande croissante de réinvestissement des loyers et/ou d'épargne programmée.

Nous vous invitons à y répondre favorablement, à la fois pour satisfaire le souhait de l'ensemble des associés mais aussi dans l'intérêt de la SCPI.

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 à 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 TIESEN

Président du Conseil de Surveillance



---

# Comptes annuels

au 31 décembre 2023



05

## État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en euros)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Bilan	Estimé	Bilan	Estimé
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
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)	-	-	-	-
<b>Immobilisations locatives</b>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	19 805 402,00	19 805 402,00	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>19 805 402,00</b>	<b>19 805 402,00</b>	-	-
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	- 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	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>- 19 999,09</b>	<b>- 19 999,09</b>	-	-
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
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	-	-	-	-
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	417 581,54	417 581,54	54 406,73	54 406,73
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Créances</b>	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 000 452,79	2 000 452,79	4 120 672,50	4 120 672,50
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>2 419 734,33</b>	<b>2 419 734,33</b>	<b>4 175 079,23</b>	<b>4 175 079,23</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	-	-	-	-
Dettes financières : Dépôt de garantie	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	- 457 079,25	- 457 079,25	- 326 440,36	- 326 440,36
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>Dettes</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL IV</b>	<b>- 457 079,25</b>	<b>- 457 079,25</b>	<b>- 326 440,36</b>	<b>- 326 440,36</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-	-	-
<b>TOTAL V</b>	-	-	-	-
<b>Capitaux propres (I+II+III-IV-V)</b>	-	-	-	-
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>	<b>21 748 057,99</b>	<b>21 748 057,99</b>	<b>3 848 638,87</b>	<b>3 848 638,87</b>



## Tableau de variation des capitaux propres (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2023	4 <sup>e</sup> acompte 2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2023	Retraits	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>Capital</b>	3 098 250,00	-	-	-	14 086 650,00	-	-	17 184 900,00
Capital souscrit	3 098 250,00	-	-	-	14 086 650,00	-	-	17 184 900,00
Capital en cours de souscription								
<b>Primes d'émission</b>	816 388,87	-	-	-	3 447 902,23	-	-	4 264 291,10
Primes d'émission	1 022 422,50	-	-	-	4 789 000,50	-	-	5 811 423,00
Primes d'émission en cours de souscription								
Prélèvement sur prime d'émission	- 206 033,63	-	-	-	- 1 341 098,27	-	-	- 1 547 131,90
<b>Écarts d'évaluation</b>								
Écart de réévaluation	-	-	-	-	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Primes de fusion</b>								
Primes de fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>								
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>								
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Réserves</b>								
Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Report à Nouveau</b>								
Report à Nouveau	-	-	- 66 000,00	-	-	-	-	- 66 000,00
<b>Résultat de l'exercice</b>								
Résultat de l'exercice 2022	- 66 000,00	-	66 000,00	-	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	-	-	-	-	-	124 836,51	-	- 124 836,51
Résultat de l'exercice 2023	-	-	-	-	-	-	-	489 703,40
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	3 848 638,87	-	-	-	17 534 552,23	124 836,51	-	21 748 057,99

## 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)

	31/12/2023	31/12/2022
<b>I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES</b>	617 858,44	-
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlés	360 000,91	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	257 857,53	-
<b>II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	- 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	- 250 926,52	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Dépréciation des titres de participations contrôlés	-	-
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>366 931,92</b>	-
<b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	1 083 240,74	206 033,63
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	1 083 240,74	206 033,63
Autres produits d'exploitation	-	-
<b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	- 1 054 142,48	272 033,63
Commissions de la Société de Gestion	- 1 083 240,74	206 033,63
Charges d'exploitation de la société	29 098,26	66 000,00
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>29 098,26</b>	<b>- 66 000,00</b>
<b>I - PRODUITS FINANCIERS</b>	93 673,22	-
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Reprises des provisions sur charges financières	-	-
Autres produits	93 673,22	-
<b>II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>93 673,22</b>	-
<b>I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles	-	-
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	-	-
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>489 703,40</b>	<b>- 66 000,00</b>

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 2023.



## Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

### Principes généraux

Les comptes annuels 2023, 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 1<sup>er</sup> 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.

### 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'événements 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 €.

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2023

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Locataires	TOF	Valeur comptable	Valeur d'expertise
03/05/2023	Logistique	Madrid (Espagne)	Llanos de Jerez 19, Coslada	2 646	Volta Trucks Aftersales, S.L.U	100,00 %	-	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	1 498	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 Garcia Ferrandez 17	854	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %		
10/10/2023	Commerce	Victoria (Espagne)	Plaza San Anton 3	909	Basic-Fit Spain, S.A.	100,00 %		
<b>TOTAL</b>				<b>9 574</b>		<b>100,00 %</b>	<b>17 699 234,36 €</b>	<b>16 620 000 €</b>

### Placements immobiliers (en euros)

Liste des SCI détenues par NCap Continent au 31/12/2023 :

- SCI NCap España, détenue à 100 % ; pour un montant de 17 805 102 € ;
- SCI NCap UK, détenue à 100 % ; pour un montant de 2 000 100 € ;
- SCI NCap Deutschland, détenue à 100 % ; pour un montant de 100 € ;
- SCI NCap Polska, détenue à 100 % ; pour un montant de 100 €.

Les titres des SCI sont valorisés à leur valeur nominale :

- les SCI NCap UK, NCap Deutschland, et NCap Polska n'ayant pas encore réalisé d'acquisition ;
- la valeur des actifs achetés par la SCI NCap Espana étant très proche de la valeur d'acquisition, ces derniers ayant été fait pour la majeure partie en fin d'année.

### Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

Néant.

### Immobilisations financières

Néant.

### Créances (en euros)\*

Décomposition des postes du bilan : Créances	31/12/2023	31/12/2022
Autres créances	154 782,38	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
États et autres collectivités	262 799,16	54 406,73
Syndics	-	-
Autres débiteurs	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>417 581,54</b>	<b>54 406,73</b>

\*Le poste créances – Etats et autres collectivités, est constitué de la TVA déductible des factures parvenues et non parvenues au 31/12/2023.

### Valeurs mobilières de placement et disponibilités (en euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	-	-
Autres disponibilités	2 000 452,79	4 120 672,50
<b>TOTAL</b>	<b>2 000 452,79</b>	<b>4 120 672,50</b>

### Dettes financières (en euros)

Néant.

### Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	- 457 079,25	326 440,36
Etats et autres collectivités	-	- 54 406,73
Autres créditeurs	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>- 457 079,25</b>	<b>272 033,63</b>

### 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 2023 :

- commission de gestion : 0 € ;
- commission de souscription : 1 083 240,74 €.

### 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 : 360 000,91 € ;
- les reprises de provisions (gros entretien) : 0 € ;
- les transferts de charges immobilières : 257 857,53 €.

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 : 250 926,52 € ;
- dotations aux provisions pour gros entretien : 0 €.

Produits d'exploitation :

- transfert de charges d'exploitation : 1 083 240,74 € ;

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 2023 : 0 €.

- Charges d'exploitation de la Société : 1 054 142,48 €. Les diverses charges d'exploitation sont constituées notamment :

- frais de collecte : 1 083 240,74 € ;
- frais d'acquisition : 0 € ;
- frais de Commissariat aux Comptes : 13 755,00 € ;
- frais de dépositaire : 0 € ;
- honoraires d'expertises immobilières : 0 € ;
- honoraires divers : - 66 000,00 € ;
- frais bancaires : 1 215,73 € ;
- frais sur garantie financière : 21 931,01 € ;
- charges diverses : 0 €.

Produits de l'activité immobilière et annexes :

- autres produits : 93 673,22 €.



---

# Rapports du Commissaire aux Comptes



06

# Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 16 novembre 2022 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 « Valorisation des actifs immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués 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 directement et indirectement par la société civile de placement immobilier.

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.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés**

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.823-10-1 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 Commissaire aux Comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Mathilde Hauswirth



# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

## Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale  
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 L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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 Générale

#### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

### Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la commission de souscription s'élève à 1 083 240,74€ 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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, aucune commission de gestion n'a été enregistrée.

#### > Commission de cession de parts

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 2023, aucune commission de 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 2023, 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 2023, 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 Commissaire aux Comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Mathilde Hauswirth







---

# Ordre du jour et projet de résolutions

# 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 le 31 décembre 2023 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de Surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2023 ;
4. Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société ;
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
6. Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport ;
7. 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 2023 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 2023 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par un bénéfice de 489 703,40 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 2023.**

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 2023.

#### Troisième résolution

**Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2023.**

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2023 s'élevant à 17 184 900 euros.

#### Quatrième résolution

**Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société.**

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des comptes de l'exercice, des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, et du Commissaire aux Comptes, approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2023, à savoir :

## En Assemblée Générale Extraordinaire

8. Modification de l'article 6 des statuts ;
9. Pouvoirs en vue des formalités légales.



- valeur comptable de l'actif net : 21 748 057,99 euros, soit 189,83 euros/part ;
- valeur de réalisation : 21 748 057,99 euros, soit 189,83 euros/part ;
- valeur de reconstitution : 23 089 156,26 euros, soit 201,54 euros/part.

#### Cinquième résolution

**Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023.**

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 489 703,40 euros, auquel s'ajoute le Report à Nouveau antérieur négatif de 66 000 euros, formant un bénéfice distribuable de 423 703,40 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 423 703,40 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 382 315,80 euros  
*Dont trois acomptes trimestriels déjà versés :* 382 315,80 euros
- Report à nouveau du solde disponible : 41 387,60 euros

#### Sixième résolution

**Lecture et approbation 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.

#### 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 générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide d'insérer dans les statuts de la société la possibilité pour le gérant de recourir à la décimalisation des parts sociales.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier corrélativement l'article 6 des statuts pour y ajouter le paragraphe suivant :

#### 6.4 Décimalisation des parts

Les parts sociales émises pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Le reste de l'article est inchangé.

### Neuvième 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.



## 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** : \_\_\_%
- 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
- Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_%

- 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
- ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ayant un objectif social
- Il 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 ?

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 du service et de 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.

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

#### ● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m<sup>2</sup>) : 107 kWhEF/m<sup>2</sup>
- La performance carbone des actifs (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) : 35,7 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500 m) : 86 %
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 0 %

#### ● ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

N/A



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

● **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

● **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

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? **N/A**

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**

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 ?**

Norma Capital a décidé de s'efforcer de limiter les effets négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité et de mettre en place et de suivre les indicateurs correspondant aux PAI listés dans sa déclaration disponibles sur son site internet (Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique et Artificialisation des sols) dans la perspective de mettre en place des dispositifs efficaces permettant de limiter, voir réduire ceux-ci.

Le premier exercice portera sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024 et le premier rapport incluant le reporting complet sur ces incidences et leurs explications sera disponible au plus tard le 30 juin 2025.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2023 au 31/12/2023



**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 : 01/01/2023 au 31/12/2023

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Immobilier	Tertiaire	100 %	Espagne



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

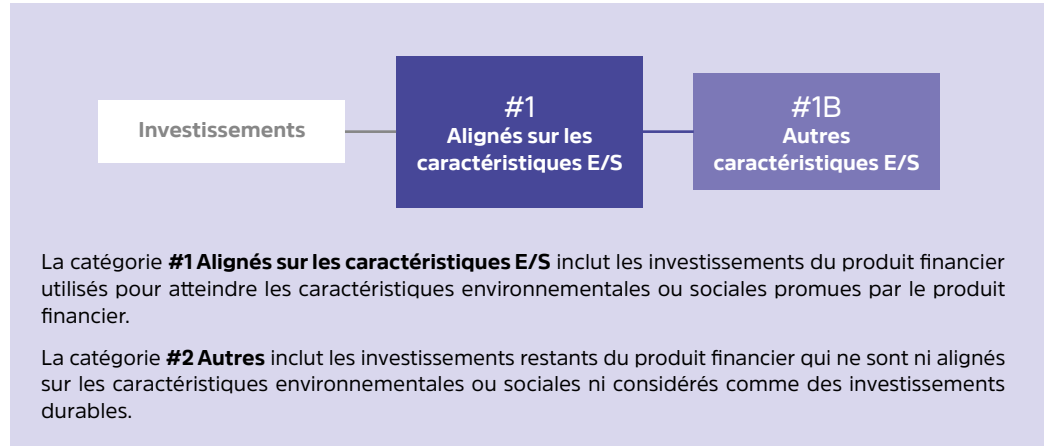
### ● Quelle était l'allocation des actifs ?

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.

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.



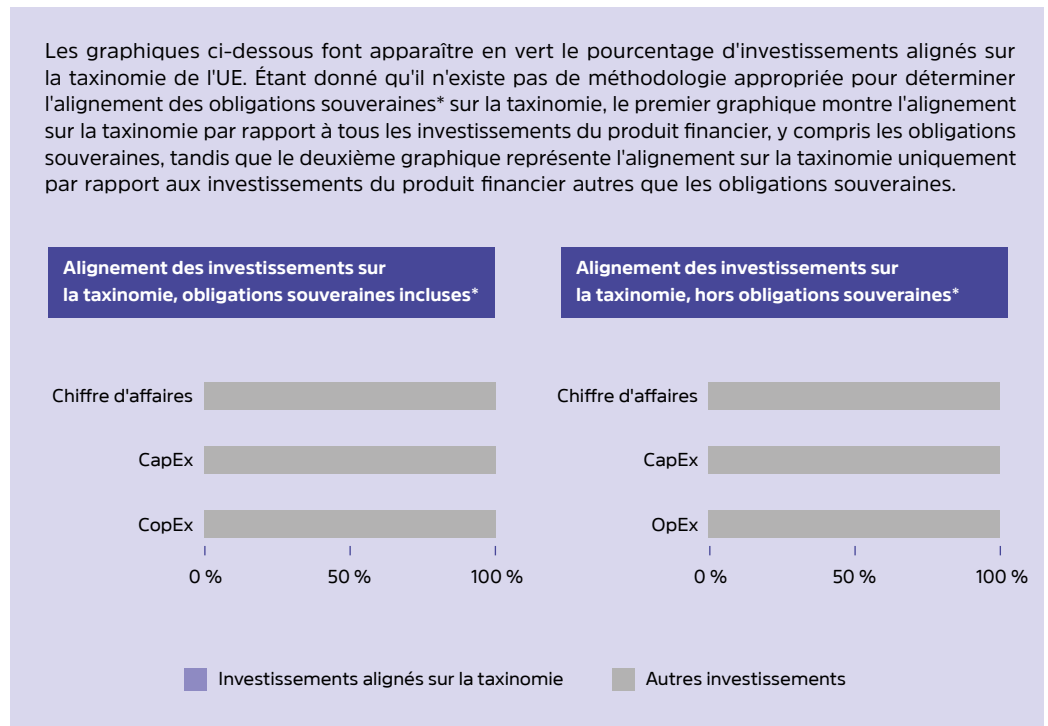
### ● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

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



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 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.



**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.



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

Certification de la SCPI au Label ISR par l'AFNOR en 2023.



**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.

## Notes

---

A series of horizontal dotted lines for writing notes.





### 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 et 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](http://www.normacapital.fr).  
La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 9 en date du 20 janvier 2023.

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 comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



18-20 place de la Madeleine - 75 008 Paris • Tél : 01.42.93.00.77 • [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr) • [vendome.regions@normacapital.fr](mailto:vendome.regions@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.