NCap Continent

Bulletin trimestriel d'information

N°14 - 2ème trimestre 2026

Valide du 1er juillet au 30 septembre 2026



Norma Capital
Bien placé pour investir

Visionnez nos vidéos.

Document à destination des publics avertis et des professionnels de la gestion de patrimoine. Source : Norma Capital - Glasgow.

Introduction

Ce qu'il faut retenir du trimestre.

Votre SCPI NCap Continent franchit une nouvelle étape ce trimestre, avec une capitalisation brute portée à 81 M € au 30 juin 2026. Une trajectoire qui confirme la pertinence d'une stratégie assumée depuis l'origine : construire un patrimoine réellement diversifié, à la fois par les géographies et par les secteurs, plutôt que de concentrer les risques sur un seul marché.

Ce trimestre confirme cette dynamique : trois nouvelles acquisitions ont été réalisées, toutes au Royaume-Uni, qui s'impose plus que jamais comme notre marché prioritaire. Les acquisitions présentées dans ce bulletin en témoignent avec une sélection d'immeubles de qualité et de belle pierre.

L'Espagne, longtemps socle historique du portefeuille, fait aujourd'hui l'objet d'une approche plus mesurée. À ce jour, nous constatons une augmentation substantielle des valeurs, ce qui est un bon signe pour le portefeuille existant. L'Allemagne, de son côté, poursuit son intégration au portefeuille depuis notre première acquisition à Hagen fin 2025. La Pologne fait désormais l'objet d'une prospection active de nos équipes, portée par des fondamentaux macroéconomiques qui gagnent en solidité.

Cette lecture active des cycles, marché par marché, reste au cœur de notre méthode : ne pas suivre le consensus, mais anticiper les points d'entrée avant que les rendements ne se compriment.

Le commerce représente aujourd'hui la part la plus importante de votre portefeuille. Ce choix s'explique par notre volonté de conserver une granularité fine dans cette phase de développement de la SCPI. Nous limitons ainsi l'exposition moyenne en capitaux par actif, ce qui nous écarte temporairement des bureaux, plus consommateurs de capitaux. Ce type d'actif présente aussi, à ce jour, un très bon potentiel de rentabilité sur les emplacements de premier plan.

Le réinvestissement des dividendes et les versements programmés restent disponibles depuis votre espace associé. Le premier permet de réinvestir automatiquement les dividendes perçus en nouvelles parts, sans démarche à effectuer ; le second permet de programmer des souscriptions régulières, à la fréquence et au montant de votre choix. Ces deux dispositifs viennent compléter la mensualisation des dividendes déployée depuis février dernier.

Merci de votre confiance et de votre fidélité,

Faiz Hebbadj

Focus sur la valeur de reconstitution[1]

La valeur de reconstitution s'établit à 221 €, contre 214,87 € précédemment, reflétant l'évolution de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI. Cet indicateur permet d'apprécier la valeur des actifs détenus et constitue un repère important pour les associés.

Fiche d'identité

CLASSIFICATION : SCPI à capital variable.

DATE DE CRÉATION : 26 octobre 2022.

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

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

DURÉE DE VIE DE LA SCPI : 99 années.

CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE : 250 000 000 €.

DÉPOSITAIRE : Société Générale Securities Services.

ÉVALUATEUR IMMOBILIER : Cushman & Wakefield.

COMMISSAIRE AUX COMPTES : PricewaterhouseCoopers Audit.

Récompenses bien méritées

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

Source : Norma Capital au 30/06/2026.

[1]Valeur de reconstitution : Il s'agit de la valeur de réalisation à laquelle s'ajoutent les droits et frais nécessaires pour acquérir à nouveau l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI à la date de calcul.

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

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

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

NCap Continent

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

Bonne nouvelle, votre SCPI continue sur sa lancée

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

7,10 %
Performance globale annuelle 2025[1]

6,80 - 7,30 %
Objectif de performance brut 2026[2]

7,10 %
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère 2025[3]

5,57 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère 2025[3]

13,06 %
Ratio des dettes et autres engagements au 30/06/2026[4]

81,5 M €
Capitalisation brute au 30/06/2026

221 €
Valeur de reconstitution[5] (par part) au 30/06/2026

210 €
Prix de la part[6]

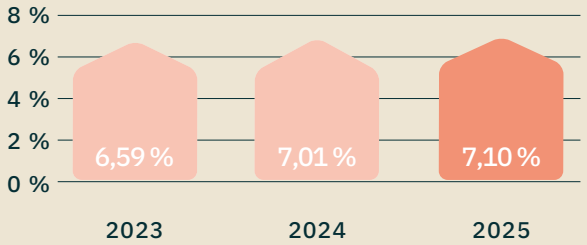
3,51 € Dividende brut trimestriel

2026	T1	T2	M4 (25/05/2026)	M5 (22/06/2026)	M6 (28/07/2026)
Distribution nette d'impôts étrangers	3,00 €	3,05 €	0,80 €	0,80 €	1,45 €
Distribution brute d'impôts étrangers	3,49 €	3,51 €	0,92 €	0,92 €	1,67 €

2025	T1 (26/04/2025)	T2 (22/07/2025)	T3 (21/10/2025)	T4 (26/01/2026)
Distribution nette d'impôts étrangers	2,90 €	2,90 €	2,90 €	3,00 €
Distribution brute d'impôts étrangers	3,57 €	3,61 €	3,71 €	3,89 €



Taux de distribution brut de fiscalité étrangère[3]



7,10 %
Performance Globale Annuelle 2025[1]

Source : photo libre de droit.

Source : Norma Capital au 30/06/2026.
Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.
[1]PGA : La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1. [2]Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. [3]Taux de distribution brut/net : division du dividende brut/net versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. [4]Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme. Le recours à l'endettement et aux engagements a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais accroît également l'exposition aux risques de pertes. En cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers, l'effet de levier peut amplifier les pertes supportées par les associés. [5]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). [6]Minimum de 10 parts pour une première souscription.

Évolution du capital

30/09/2025	31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026
Nombre d'associés			
1 612	1 890	2 089	2 375
Capital nominal			
38 581 969 €	46 110 290 €	51 059 354 €	58 200 955 €
Capitalisation (en prix de souscription)			
54 014 756 €	57 964 859 €	70 412 883 €	80 407 156 €
Total des capitaux souscrits sur la période			
6 222 176 €	10 539 650 €	6 985 390 €	10 021 762 €
Nombre de parts			
257 213 parts	307 402 parts	340 396 parts	388 006 parts
Cessions / Transferts			
632 parts	0 part	300 parts	112 parts
Souscriptions compensant des retraits			
632 parts	0 part	300 parts	112 parts
Souscriptions augmentant le capital			
28 314 parts	50 189 parts	33 264 parts	47 723 parts
Ratio de dettes et autres engagements[1]			
13,70 % dont 13,70 % de financement (hors VEFA)	11,43 % dont 11,43 % de financement (hors VEFA)	11,42 % dont 11,42 % de financement (hors VEFA)	13,06 % dont 13,06 % de financement (hors VEFA)
Parts en attente de retrait			
0 part	0 part	0 part	0 part

Source : Norma Capital au 30/06/2026.

[1]Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme. Le recours à l'endettement et aux engagements a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais accroît également l'exposition aux risques de pertes. En cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers, l'effet de levier peut amplifier les pertes supportées par les associés. [2]Délai de jouissance depuis l'origine. À compter du 1er jour ouvré du 6ème mois suivant la réception intégrale des fonds. [3]Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. [4]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). [5]Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription. [6]Les dividendes ne sont pas garantis.

Valeur de référence

1er jour ouvré du 6e mois[2]
Délai de jouissance

Prix de souscription	210,00 €
Valeur nominale	150,00 €
Prime d'émission (TTC)	60,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	25,20 €
Valeur de réalisation (par part)[3] au 30/06/2026	179,38 €
Valeur de reconstitution (par part)[4] au 30/06/2026	221,00 €
Valeur de retrait (par part)[5]	189,00 €
Valeur IFI résident au 31/12/2025 Valeur IFI non-résident au 31/12/2025	154,98 € 0,00 €



Source : photo libre de droit.

Nouveauté 2026 !

Depuis février 2026, les dividendes[6] des SCPI Norma Capital sont distribués mensuellement et non plus trimestriellement. Une évolution pensée pour offrir plus de régularité et de lisibilité aux épargnants, sans impact sur le rendement annuel, et en cohérence avec les attentes exprimées en matière de revenus réguliers.

Tout nouveau, tout beau

Ce trimestre, 3 nouveaux biens font leur entrée.

Commerce | Bureaux | Activités



Leeds (UK)

Date d'acquisition : 17/04/2026

Prix d'acquisition AEM[1] : 3,3 M €

Surface : 358 m²

Locataires : Divers (4) dont Subway et Caffè Nero

Ce trimestre, la SCPI NCap Continent renforce sa présence au Royaume-Uni avec l'acquisition du Wrays Building, situé au cœur de Leeds, l'un des principaux pôles économiques et commerciaux du pays en dehors de Londres.

Cet ensemble commercial de 358 m² comprend quatre cellules en pied d'un immeuble victorien d'angle, offrant une excellente visibilité et bénéficiant d'un important flux piéton.

L'actif est loué à Caffè Nero, Subway, Futon Company et Rand Coffee Roastery, un mix d'enseignes nationales et d'un acteur local reconnu, contribuant à la diversification des revenus locatifs.

Cette acquisition illustre la stratégie de NCap Continent, qui privilégie des actifs commerciaux idéalement situés, loués à des enseignes solides, au sein des principaux centres économiques européens.

Source : Norma Capital - Leeds.



Glasgow (UK)

Date d'acquisition : 13/05/2026

Prix d'acquisition AEM[1] : 2,2 M €

Surface : 1 962 m²

Locataires : Divers (6) dont Broadstone, TM Group et Ryder Architecture

Au cœur du Central Business District de Glasgow, la SCPI NCap Continent réalise l'acquisition d'un immeuble mixte de 1 962 m² dédié aux bureaux et aux loisirs.

Situé sur West George Street, à proximité immédiate de Buchanan Street et de George Square, l'actif bénéficie d'un emplacement stratégique dans l'un des principaux pôles tertiaires d'Écosse.

Réparti sur plusieurs niveaux, l'immeuble accueille six locataires issus de secteurs complémentaires, parmi lesquels Broadstone Corporate Benefits, Ryder Architecture, SafeDeposits Scotland, TM Group, Nevis Capital et The Golf House, premier concept de golf indoor de ce type en Écosse. Cette diversité d'occupants, présente en moyenne depuis 11 ans, contribue à la stabilité des revenus potentiels locatifs.

Source : Norma Capital - Glasgow.



Glasgow (UK)

Date d'acquisition : 02/06/2026

Prix d'acquisition AEM[1] : 2,2 M €

Surface : 325 m²

Locataire : Clarendon Fine Art

Autre acquisition à Glasgow pour la SCPI NCap Continent, qui réalise un investissement sur Royal Exchange Square, l'une des adresses les plus emblématiques de la ville. À quelques pas de Buchanan Street, principale artère commerçante de Glasgow, cet actif bénéficie d'un emplacement de premier ordre au cœur d'un environnement mêlant commerces, bureaux et lieux culturels.

Développant 325 m², le commerce occupe le rez-de-chaussée d'un immeuble historique classé Grade A, dont la façade de caractère lui assure une excellente visibilité et un fort passage piéton.

L'actif est entièrement loué à Clarendon Fine Art, l'un des principaux réseaux britanniques de galeries d'art haut de gamme.

Cette acquisition reflète la stratégie de NCap Continent, fondée sur la sélection d'actifs commerciaux de qualité, bénéficiant d'emplacements prime et occupés par des locataires de premier plan.

Source : Norma Capital - Glasgow.

[1]Acte en main.
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.
Risque lié à l'investissement à l'étranger : Les marchés immobiliers étrangers sont soumis à des environnements réglementaires, politiques et économiques spécifiques qui peuvent différer substantiellement du cadre français et impacter la performance + Risque de change : Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

On fait le tour du propriétaire ?

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

21	36	35 234 m²	100 %	100 %	10,9 ans
Nombre d'immeubles (dont VEFA[1] signées)	Nombre de locataires[2]	Surface totale du patrimoine	TOF[3]	Taux de recouvrement[4]	WALT[5]

C'est quoi le bail ?

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

Au 30 juin 2026, le portefeuille de la SCPI NCap Continent, géré par Norma Capital, compte désormais 21 actifs, répartis entre l'Espagne (10), le Royaume-Uni (10) et l'Allemagne (1).

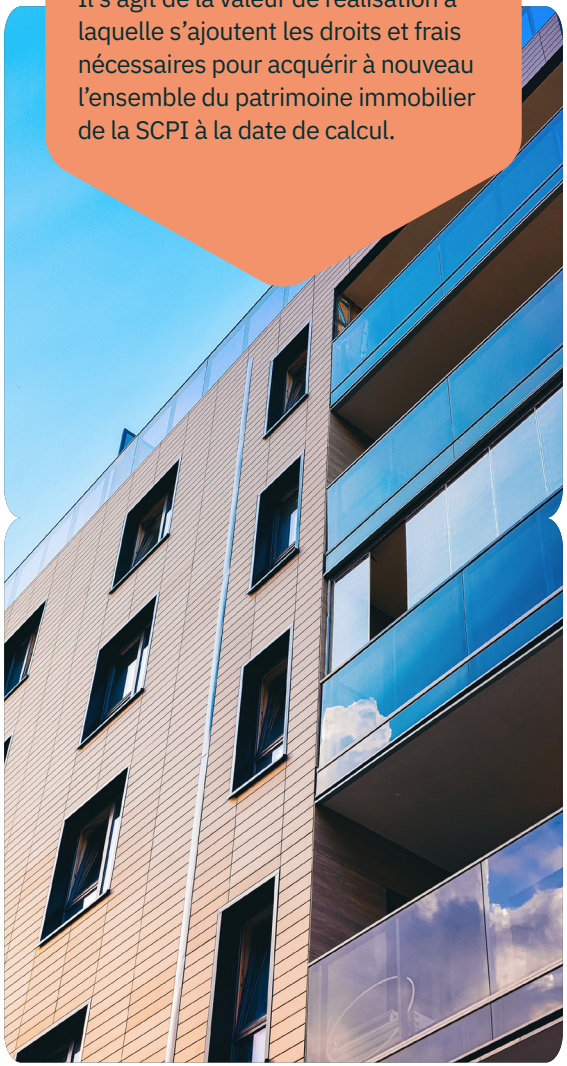
Au deuxième trimestre 2026, nous avons accentué notre déploiement avec trois nouvelles acquisitions réalisées exclusivement au Royaume-Uni.
Ce choix reflète notre lecture du marché : alors que l'Espagne devient de plus en plus onéreuse et difficile d'accès pour les investisseurs, le Royaume-Uni continue d'offrir une meilleure lisibilité et un gisement d'opportunités plus profond, tant sur les actifs de commerce que sur les bureaux. Cette dynamique justifie la concentration de nos récents investissements sur cette zone.

L'Espagne, un marché mature à surveiller
Le marché espagnol reste un socle historique pour notre stratégie, mais la compression des taux de rendement observée depuis deux ans commence à peser sur la sélectivité des dossiers. La concurrence accrue entre investisseurs institutionnels et la rareté des actifs "core" bien positionnés nous conduisent à adopter une posture d'attentisme sur les nouvelles acquisitions, en concentrant nos efforts sur l'optimisation de notre portefeuille existant plutôt que sur la croissance externe.

La Pologne, un marché sous surveillance active
Dans le cadre de notre veille sur les marchés d'Europe centrale, la Pologne fait l'objet d'une attention croissante de nos équipes. Le pays affiche des fondamentaux macroéconomiques solides, portés par une croissance du PIB résiliente, une consommation domestique dynamique et des flux d'investissement direct liés aux stratégies de nearshoring industriel.

Focus sur terme technique ?

Valeur de reconstitution :
Il s'agit de la valeur de réalisation à laquelle s'ajoutent les droits et frais nécessaires pour acquérir à nouveau l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI à la date de calcul.

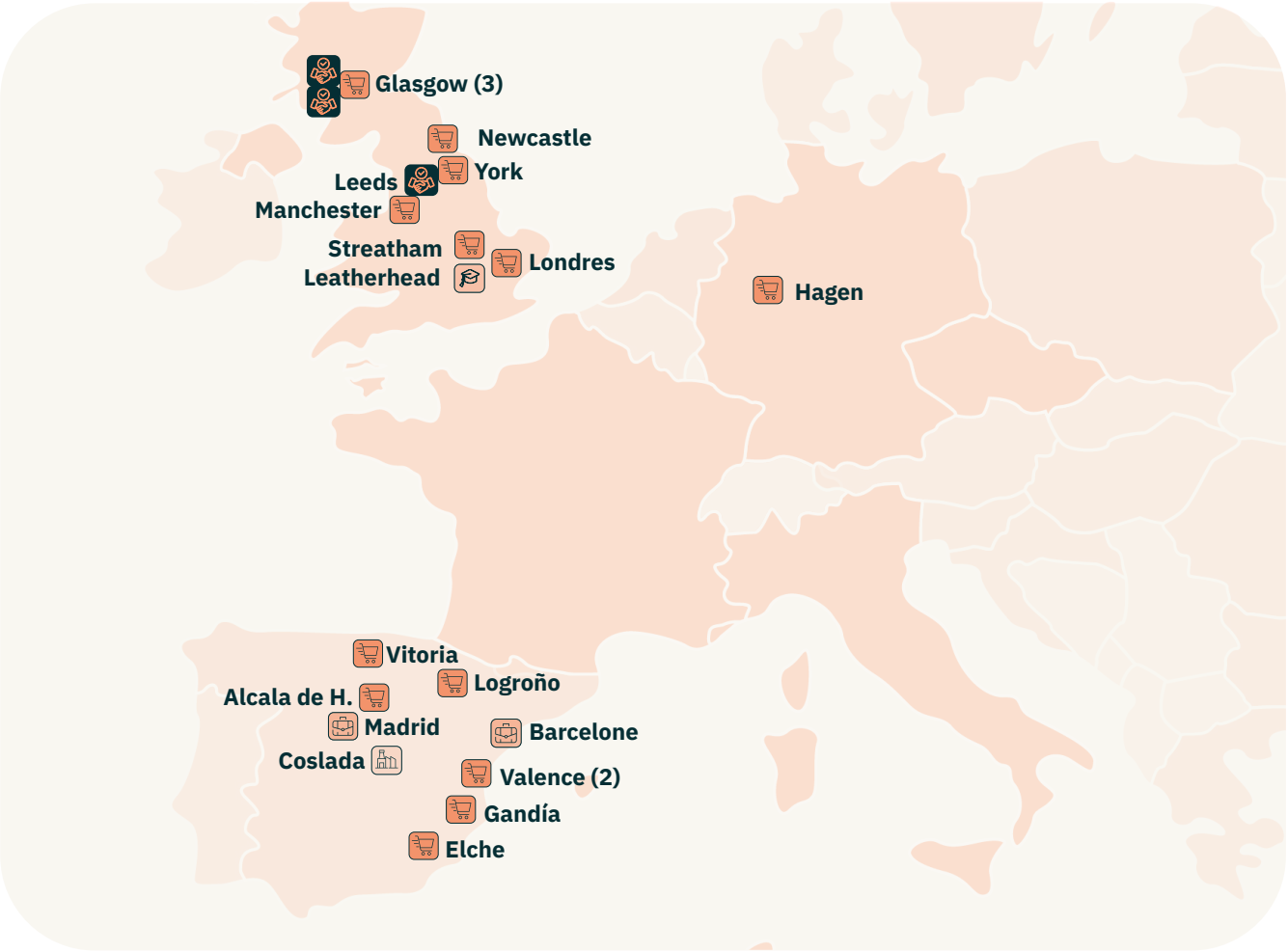


Source : photo libre de droit.

Source : Norma Capital au 30/06/2026.
[1]VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. [2]Locataires : nombre de baux en cours. [3]TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables. Le TOF est exposé à un risque de baisse lié à la défaillance d'un ou plusieurs locataires ou à des périodes de vacance locative, notamment lors du renouvellement des baux ou de la relocation des actifs. [4]Le taux de recouvrement correspond au rapport entre les loyers réellement encaissés au cours de l'année écoulée et les loyers exigibles sur cette même période, exprimé en pourcentage.
[5]WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme.

Norma est dans la place !

À ce jour, votre SCPI compte 21 biens sur le continent. Bien les biens !



Nouvelle acquisition | Commerce | Bureaux | Activités | Éducation

Répartition typologique[1]

77 %	**Commerce**
10 %	**Bureaux**
8 %	**Éducation**
5 %	**Activités**

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Espagne	36 %	38 %
Royaume-Uni	57 %	35 %
Allemagne	7 %	27 %

Source : Norma Capital au 30/06/2026.
[1]Répartition établie en % de la valeur vénale des actifs.

Valeur & valeurs

Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.

47/100[1]

+ 27 points
de progression par rapport au début du cycle ISR, à périmètre courant.

Cette note correspond au premier cycle du Label ISR.

100 % des actifs font l'objet d'une évaluation ESG à l'acquisition, puis annuellement.
Aucun dépassement actif ou passif des limites extra-financières n'est observé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.



Source : photo libre de droit.

Finance responsable

Après six ans d'existence pour les fonds immobiliers, le référentiel du Label ISR Immobilier est en cours de révision pour renouveler ses ambitions et sa méthodologie avec les enjeux d'aujourd'hui. Souhaitant élaborer cette seconde version en co-construction avec les acteurs du marché, le Comité du Label ISR a lancé une consultation publique. Norma Capital est active dans cette consultation en faisant ses retours au travers de l'ASPIM notamment.

Les objectifs principaux de cette révision sont de faire évoluer les exigences vers plus de performance, de clarté et pour plus de cohérence avec les fonds labellisés ISR hors immobilier.
En particulier, l'introduction de la double matérialité, les trajectoires de décarbonation, ou encore la gestion des risques de controverse, font partie des nouveaux sujets adaptés aux fonds immobiliers dans la révision du référentiel.

L'entrée en vigueur est attendue pour fin 2026, avec une année de transition pour les fonds déjà labellisés. Norma Capital introduit petit à petit le renouvellement de ses méthodes internes pour une transition fluide.

Vie sociale

Le 4 juin 2026, les membres du Conseil de surveillance élus lors de l'assemblée générale ordinaire du 21 avril 2026, se sont réunis afin de désigner le Président et le Vice-Président.

La société SC 28 SOLFERINO, représentée par Monsieur Max PEUVRIER, a été nommée Président à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

La société AAAZ SCI, représentée par Monsieur Jocelyn BLANC, a été nommée Vice-Président à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.



Source : Norma Capital - Barcelone.

Le mot de notre responsable ISR

Ce trimestre, les équipes de Norma Capital qui gèrent le patrimoine immobilier se sont formées aux enjeux de l'adaptation au changement climatique.
Thématique de plus en plus importante en acquisition et pendant toute la durée de détention des actifs, l'adaptation est devenue un levier nécessaire tant pour l'écologie que pour l'économie.

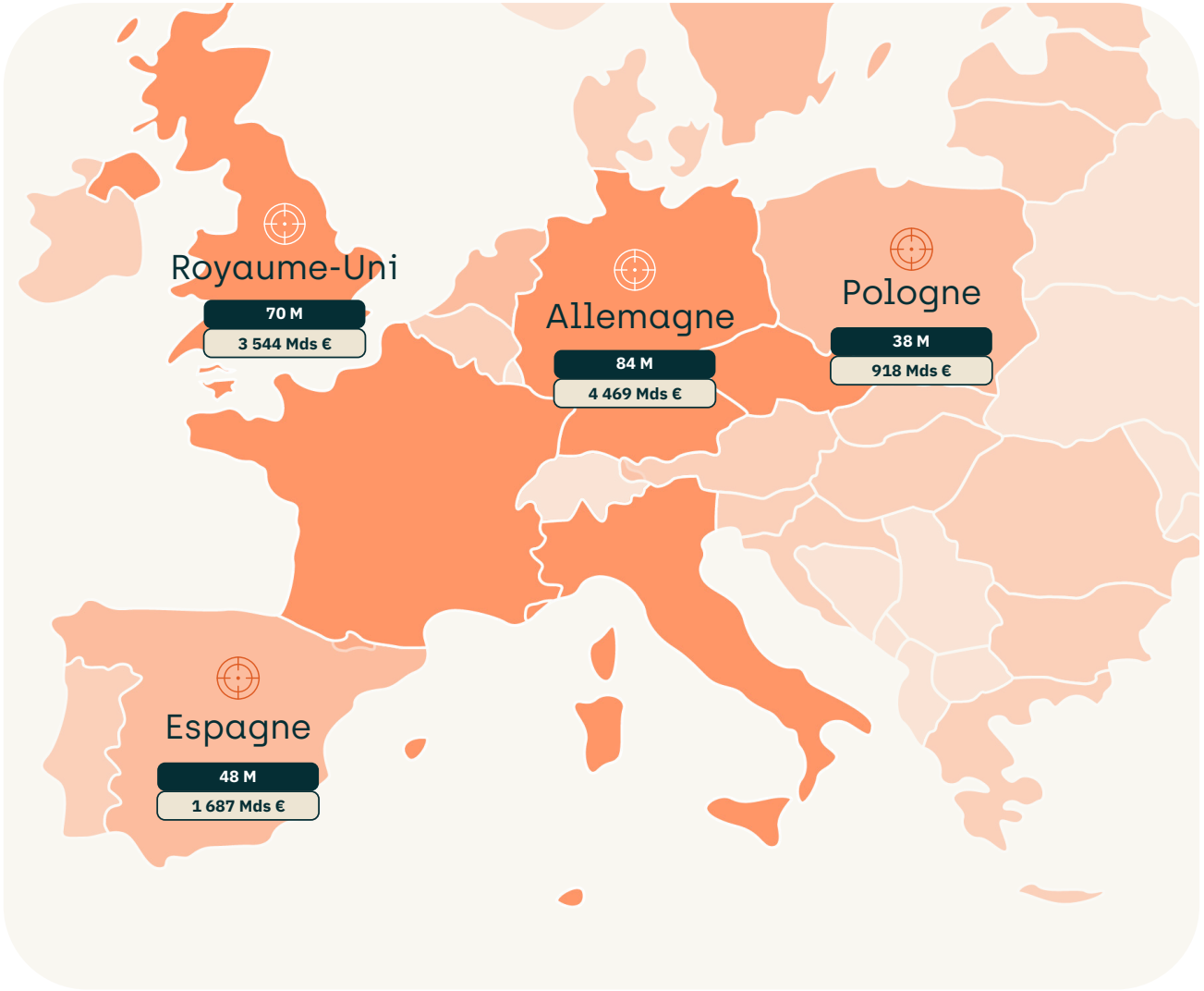
Chaque territoire d'implantation de NCap Continent a ses spécificités en matière de risques et d'aléas climatiques. Les réflexions en cours vont favoriser des îlots de fraîcheur en Espagne, et des solutions pour pallier les précipitations et inondations au Royaume-Uni.

Des plans d'action adaptés à chaque actif de NCap Continent seront élaborés pour allier les sujets d'adaptation, d'atténuation et de biodiversité.

[1]Note globale 2025 des actifs de la SCPI NCap Continent, établie au prorata de leurs valeurs vénales au 31/12/2025. Les résultats sont issus des données collectées et traitées par la société de gestion Norma Capital jusqu'au 20 février 2026.
La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation lié à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

L'Europe de NCap Continent

Nos choix européens : démographie et dynamisme économique.



L'avis de l'expert !

Le T2 2026 confirme et amplifie les tensions macroéconomiques identifiées au trimestre précédent. Le conflit en Iran continue de peser sur les marchés de l'énergie, et la BCE a acté en juin sa première hausse de taux depuis 2023, portant le taux de dépôt à 2,25 %, avec des perspectives d'inflation révisées à la hausse pour l'ensemble de l'année.

Dans cet environnement recomposé, notre dynamique d'investissement reste solide. Nous avons finalisé plusieurs acquisitions stratégiques ce trimestre, démontrant notre capacité à continuer de déployer du capital y compris dans un cycle de taux moins favorable.

Le Royaume-Uni conserve sa position de priorité absolue dans notre stratégie. Sa capacité à offrir des rendements décompressés, une liquidité transactionnelle élevée et une meilleure lisibilité réglementaire en fait un terrain d'expression privilégié pour nos convictions.

Quentin Gonçalves-Moïta
Investment & Asset Manager – Europe

PIB en milliards d'euros

5000	2000	1000	500	0

Pays ciblés[1]

Nombre d'habitants en millions[2]

PIB[3] en milliards d'euros

[1]Pays de l'UE et Royaume-Uni. Sources : [2]Institut national d'études démographiques (Ined), Population & Sociétés, Tous les pays du monde (2024). [3]Produit intérieur brut (PIB). Pays UE : PIB 2025 aux prix du marché - Eurostat. Royaume-Uni : PIB 2025 aux prix du marché - FMI - conversion dollar en euro au taux de change moyenne annuel 2025 (Echange-rates.org).

Conditions générales

C’est écrit petit, mais c’est très important !

Conditions de souscription

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

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

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

Etant précisé que 8 % HT (9,60 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription prime d’émission incluse est destiné à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux et 2 % HT (2,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) est destiné à rémunérer la préparation et l’exécution des programmes d’investissement.

Cession de parts par un associé

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

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

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

Modalité de retrait

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

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

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

Les statuts, la note d’information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d’information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet www.normacapital.fr.

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

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

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

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

DIRECTEUR COMMERCIAL
Thibault FEUILLET
ncap.continent@normacapital.fr
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77


NCap
Continent