



Rapport Annuel 2022





Sommaire



Lettre aux associés	4
01. Présentation	5
Objectif de gestion	6
Organes de gestion et de contrôle	7
Chiffres clés au 31 décembre 2022	8
Évolution de la distribution en €/part et du Taux de Distribution annuel	8
02. Rapport de Finance Responsable	9
Contexte réglementaire	10
Label ISR Immobilier	11
03. Rapport de gestion	13
Informations générales	14
Évolution du capital et marchés des parts	15
Acquisitions réalisées au cours de l'année 2022	15
Composition du patrimoine au 31 décembre 2022	15
Gestion du patrimoine	15
Valeurs de la SCPI	16
Informations complémentaires	17
04. Rapport du Conseil de Surveillance	19
05. Comptes Annuels	21
État du patrimoine au 31 décembre 2022	22
Tableau de variation des capitaux propres	23
État des engagements	23
Compte de résultat de l'exercice	24
Annexes financières	25
06. Rapports du Commissaire aux Comptes	27
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	28
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	30
07. Ordre du jour et projet de résolutions	33
Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte	34
Projet de résolutions	34

Lettre aux associés

Cher.e.s associé.e.s,

Nous sommes ravis de produire le premier rapport annuel de votre nouvelle SCPI NCap Continent. Ce rapport revêt également une importance particulière puisqu'il offre une occasion de vous présenter en détail les avancées de votre SCPI depuis sa création.

NCap Continent est une SCPI agréée par l'AMF le 10 janvier 2023, elle se concentre sur les marchés tertiaires porteurs dans plusieurs pays européens, notamment le Royaume-Uni, l'Allemagne, l'Espagne et la Pologne. Ces pays sont choisis pour leur marché de l'investissement très actif et leur fort potentiel économique. La SCPI vise des actifs tertiaires diversifiés tels que des bureaux, des commerces et des locaux d'activités. Cette stratégie permet à NCap Continent d'investir dans des actifs immobiliers à la fois stables et prometteurs, tout en diversifiant son portefeuille. En ciblant des pays à fort potentiel économique et des actifs tertiaires variés, NCap Continent se positionne comme un acteur clé du marché de l'investissement immobilier européen.

Votre SCPI est mise en place avec une stratégie de diversification visant à minimiser les risques et maximiser les opportunités d'investissement. Cette stratégie se reflète à la fois dans sa répartition géographique et dans sa fiscalité différenciée. En effet, votre SCPI investit dans des biens immobiliers situés en dehors du territoire français pour bénéficier d'un environnement fiscal plus favorable, tout en permettant une répartition différenciante des risques liés à un investissement localisé en France. Cette stratégie offre à votre SCPI une grande flexibilité dans le choix de ses investissements, ce qui lui permet de répondre à vos besoins en matière de diversification.

Nous avons le plaisir de vous informer que NCap Continent a obtenu le label ISR immobilier le 17/03/2023 une reconnaissance dont nous sommes fiers. Cette labellisation témoigne de l'engagement de NCap Continent et la volonté dès sa conception de respecter des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) rigoureux. En effet, nous prévoyons une répartition équilibrée des critères ESG, avec une pondération de 40 % pour l'environnement, 30 % pour le social et 30 % pour la gouvernance.

Les caractéristiques principales de NCap Continent sont les suivantes : sa forme juridique de SCPI à capital variable, son prix de souscription par part de 210 euros, une commission de souscription de 12 % TTC sur le prix de souscription prime d'émission incluse, un montant minimum de première souscription de 2 100 euros. La date d'entrée en jouissance correspond au 1^{er} jour du 6^e mois suivant la souscription et la durée de placement recommandée est de 8 ans avec une possibilité de démembrement.

NCap Continent vise les pays européens à forte valeur avec de belles opportunités de marché. Cette nouvelle SCPI vient compléter la gamme de produits de Norma Capital, visant à vous proposer des investissements correspondant à vos attentes en tant qu'associé, d'un point de vue patrimonial et sociétal. A ce jour, votre SCPI bénéficie de plusieurs exclusivités d'acquisition à Madrid et Londres.

Bonne lecture,



Présentation



01

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.

Organes de gestion et de contrôle

SCPI NCap Continent

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

Conseil de Surveillance

Membres

- La société J.VAN DYK, représentée par 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,
18-20 place de la Madeleine, Paris (75008),
01.42.93.00.77

Chiffres clés au 31 décembre 2022



97 associés



20 655 parts



Capitalisation
4 120 672,50 M€



Délai de jouissance :
1^{er} jour ouvré
du 6^e mois¹



210 € la part²



Distribution 2022 :
aucune distribution
n'a été effectuée au cours
de l'exercice 2022.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2022

Aucune information ne peut être communiquée sur la composition du patrimoine, ce dernier n'étant pas encore constitué.

Évolution de la distribution en €/part et du Taux de distribution annuel

Néant.

¹Suivant la date d'encaissement des fonds et sous réserve de la validation du dossier de souscription.
²Prix grand public : hors prix sponsors. Minimum de 10 parts pour une première souscription.

Rapport de Finance Responsable



02

La **Finance Responsable**¹ démontre cette année encore un véritable intérêt au niveau international avec notamment les COP 27 à Charm El-Cheikh, en Égypte et la COP 15 biodiversité à Montréal au Canada. 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.

Cette nouvelle manière d'appréhender la finance se développe depuis plusieurs décennies et souvent sous l'essor de certaines crises économiques, financières ou plus récemment sanitaires. Il en découle une volonté pour les épargnants et les acteurs institutionnels de donner du sens à leur épargne et de la rendre plus utile. Des éléments extra-financiers (ESG) comme le respect de l'Environnement, la prise en compte d'enjeux Sociaux et la bonne Gouvernance sont aujourd'hui considérés comme des éléments aussi importants que la simple notion de rendement-risque.

L'immobilier d'entreprise est un secteur clé de l'économie française : il héberge les activités de nos entreprises et abrite nos emplois. Ces lieux toujours plus modernes et agréables à vivre pour leurs usagers favorisent leurs activités et leur développement. Cependant, il ne peut pas être ignoré que ce secteur est également un grand consommateur d'énergie et un fort contributeur au niveau national des émissions de gaz à effet de serre. Dans un contexte où la prise en compte du changement climatique par de nombreux acteurs et par la société civile se renforce, Norma Capital souhaite contribuer à un effort de transparence en intégrant dans le Rapport Annuel de votre SCPI une nouvelle partie dédiée à la Finance Responsable.

Contexte réglementaire

Les années 2020 ont été marquées par l'arrivée de nombreux textes Européens et Français qui impactent la communication employée par les Sociétés de Gestion vis-à-vis des associés des fonds et le niveau de détail d'éléments extra-financiers à communiquer ou à prendre en compte.

Règlement « *Disclosure* »

Le règlement (UE) 2019/2088 « Disclosure » ou SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers a eu ses premiers effets le 10 mars 2021. L'un des premiers changements que les investisseurs et associés ont pu observer est l'apparition d'une classification selon une notion d'« Articles » des fonds commercialisés en Europe.

- **Article 6 :** concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales, qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9 suivants ;
- **Article 8 :** concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance ;
- **Article 9 :** concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable.

Il est cependant rendu très compliqué pour une SCPI d'obtenir une classification en Article 9 car elle impliquerait par exemple d'investir uniquement dans des immeubles ayant une performance énergétique proche ou meilleure que celle d'immeubles neufs. Cette stratégie proche d'une stratégie « *best in class* » consistant à ne sélectionner que des immeubles neufs ou ultra performants ne permettrait pas la création de valeur que nous souhaitons pour votre SCPI et n'a donc pas été retenue.

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 catégorisé votre SCPI en « Article 8 » au sens du règlement (UE) 2019/2088.

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

La France s'était, dès 2015, dotée d'un cadre réglementaire en matière de transparence extra-financière des investisseurs avec notamment l'article 173-VI de la Loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte (non applicable aux SCPI).

L'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 (Loi Énergie-Climat) vient renforcer ce dernier dispositif en y intégrant les dernières obligations européennes comme le dispositif Disclosure ou encore la Taxonomie. Cet article complète également le droit européen dans trois domaines clefs complémentaires : le climat, la biodiversité et l'intégration pleine et entière des facteurs ESG dans les dispositifs de gestion des risques, de gouvernance et d'accompagnement de la transition des acteurs de marché.

Norma Capital a publié en 2022 son premier rapport « Article 29 LEC » disponible sur la page internet de votre société de gestion.

La SCPI n'est, au 31 décembre 2022, pas concernée par ce dispositif législatif du fait qu'elle ne dépasse pas les seuils réglementaires définis.

¹La 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 ou vous pourrez retrouver en détail les éléments constitutifs de notre démarche et sa mise en œuvre sur votre SCPI.

Point marché

Au 31 décembre 2022, 64 fonds immobiliers (dont 38 SCPI) sont labellisés ISR Immobilier, ce qui représente 64,8 milliards d'euros de capitalisation (48,1 % du marché). 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 labélisation 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 a été la première à vouloir proposer une gamme de SCPI 100% ISR immobilier.



¹Source : ASPIM, « Les fonds immobiliers grand public 2022 ».



Rapport de gestion

Informations générales

Événements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

Vie sociale

La SCPI NCap Continent a été constituée par les associés fondateurs le 26 octobre 2022 et a été immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris le 16 novembre 2022.

L'exercice clos le 31 décembre 2022 a donc eu une durée exceptionnelle de 46 jours.

Les associés fondateurs ont souscrit 20 655 parts soit 4 120 672,50 € prime d'émission incluse.

Lors de l'assemblée générale constitutive les associés fondateurs ont procédé à la nomination des premiers membres du Conseil de surveillance, dont la composition exacte figure ci-avant, du Commissaire aux Comptes : la société PriceWaterhouseCoopers Audit et de l'expert immobilier : la société Cushman & Wakefield et ont ratifié les désignations statutaires de Norma Capital en qualité de Société de Gestion et de la Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire.

Dans la continuité de l'assemblée constitutive, le 26 octobre 2022, le Conseil de Surveillance a décidé de nommer société J VAN DYK représentée par Monsieur Henri Tiessen en qualité de Président du Conseil de surveillance et la société SC 28 SOLFERINO, représentée par Monsieur Max Peuvrier, en qualité de Vice-Président du Conseil de surveillance.

La société de gestion a transmis le 27 octobre 2022 l'ensemble de la documentation nécessaire à l'Autorité des Marchés Financiers pour obtention du visa sur la Note d'Information permettant l'ouverture du capital au public.

Investissements

Au 31 décembre 2022, aucun investissement n'a été réalisé.

Cessions

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

Objectifs et perspectives

Les perspectives de NCap Continent dépendent en premier lieu des sommes qui seront collectées. Votre société de gestion va sensibiliser son réseau de Conseillers en Gestion de Patrimoine et promouvoir auprès de lui votre SCPI. D'ores et déjà nous savons que la dimension européenne de NCap Continent, reçoit un accueil positif.

Concernant l'investissement il dépendra du niveau de collecte bien évidemment. Nous n'avons à date aucun doute quant à l'origination des biens immobiliers dans la mesure où depuis la constitution de la société nous avons sondé le marché et identifié des immeubles appropriés à la stratégie d'investissement de votre SCPI.

Les bulletins trimestriels vous permettront de suivre tous les trimestres l'actualité de votre SCPI, l'évolution de sa capitalisation et la concrétisation de sa stratégie d'investissement.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Vie sociale

Le 10 janvier 2023, la SCPI NCap Continent a obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro SCPI n° 23-01.

Le 26 janvier 2023, le capital de la SCPI NCap Continent a été ouvert au public.

Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé à la date de rédaction du présent rapport.

Présentation des projets 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 :

Huitième résolution

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'augmenter le capital plafond statutaire de la société pour le porter de 50 000 000 euros à 250 000 000 euros et de modifier en conséquence l'article 6.2 des statuts et la Note d'Information de la Société.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la huitième résolution.

Chiffres significatifs

Rentabilité et prix des parts

Prix de souscription au 31/12/2022	199,50 €
Prix d'exécution au 31/12/2022	179,55 €
Taux de distribution ¹	N/A
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ²	N/A

Bilan au 31/12/2022

Capital nominal	3 098 250,00 €
Total des capitaux propres	3 848 638,87 €
Immobilisations locatives	N/A
TOTAL DU BILAN	4 175 079,23 €

Autres informations au 31/12/2022	Global	Par part
Bénéfice distribuable	N/A	N/A
Dividendes distribués	N/A	N/A
Patrimoine au 31/12/2022	Global	Par part
Valeur vénale (valeur d'expertise)	N/A	N/A
Valeur comptable	3 848 638,87 €	186,33 €
Valeur de réalisation	3 848 638,87 €	186,33 €
Valeur de reconstitution	4 054 672,50 €	196,30 €

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 €

Évolution de la rentabilité des parts

	2022
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	199,50 €
Dividende versé au titre de l'année	N/A
Rentabilité de la part (Taux de distribution) ¹	N/A
Report distribuable cumulé par part	N/A

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2022

Néant.

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022

Néant.

Gestion du patrimoine

Néant.

Contentieux Néant.

Travaux sur le patrimoine Néant.

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

¹ Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2022 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2022. Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.

² 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.

Résultats financiers

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

Néant.

Tableau d'emploi des fonds propres (en euros)

	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	3 098 250,00
Sommes restant à investir N-1	-
+ cessions d'immeubles	-
+ financement	-
- commission de souscription	206 033,63
- achat d'immeubles	-
- frais d'acquisition (non récupérables)	-
- divers (préciser)	-
SOMME RESTANT À INVESTIR	2 892 216,37

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	-
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 848 638,87
Valeur comptable	3 848 638,87
Valeur comptable ramenée à une part	186,33

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	-
Valeur nette des autres actifs de la société	3 848 638,87
Valeur de réalisation	3 848 638,87
Valeur de réalisation ramenée à une part	186,33

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	-
Commission de souscription TTC	206 033,63
Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	206 033,63
Valeur de reconstitution	4 054 672,50
Valeur de reconstitution ramenée à une part	196,30



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) était assurée jusqu'au 31 mars 2023 par le Président de Norma Capital, Monsieur Faïz HEBBADJ. A compter du 1^{er} avril 2023 la mission de RCCI a été transférée à la Directrice Juridique & Conformité de Norma Capital, Madame Muriel POTTIER.

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 2022, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 27 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 1 483 337 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 265 249 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 :

- risque de perte en capital : lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi ;
- risque immobilier : susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs ;
- risque lié à la gestion discrétionnaire : résultant de la sélection par les gérants d'investissements qui peuvent se révéler moins performants ;
- 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^e) exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

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

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

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

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

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

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

Rapport du Conseil de Surveillance



04

Rapport du Conseil de Surveillance

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de la SCPI NCap Continent, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de notre Société pour l'exercice 2022.

Cet exercice est le premier exercice de votre société qui a été constituée le 26 octobre 2022. Votre Conseil de Surveillance a été constitué ce même jour et s'est réuni depuis à une autre occasion : le 28 mars 2023. Les conditions de quorum ont à chaque fois été réunies, et nous remercions l'ensemble des membres pour leur assiduité et la qualité des débats menés.

Le 28 mars 2023, le Conseil de Surveillance a examiné l'activité de la Société ainsi que les comptes qui vous sont présentés. La Société de Gestion nous a fait part des états financiers de l'année. Nous n'avons pas de remarque ni de réserve à formuler sur les comptes annuels audités. Notre SCPI NCap Continent a obtenu le visa de l'Autorité des marchés financiers le 10 janvier 2023 et le capital a été ouvert au public le 26 janvier 2023.

Au 31 Décembre 2022, le capital nominal de la SCPI s'élevait à 3 098 250 € avec 20 655 parts en circulation et 97 associés.

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Nous n'avons pas d'observations particulières sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions dans le cadre de la présente assemblée générale. Pour conclure, nous vous assurons que nos meilleurs efforts ont été fournis pour contrôler et assister la Société de Gestion Norma Capital dans l'exercice de ses missions. Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous nous accordez.

Pour le Conseil de surveillance.

Le Président du conseil de surveillance

Comptes annuels

au 31 décembre 2022



05

État du patrimoine au 31 décembre 2022 (en euros)

	31/12/2022	
	Bilan	Estimé
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Droits réel (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-
Amortissements droits réels	-	-
Concessions	-	-
Amortissements concessions	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-
Amortissement de construction sur sol d'autrui	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-
Immobilisations en cours (dont promesses)	-	-
Immobilisations locatives	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Gros entretiens	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-
TOTAL I	-	-
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
TOTAL II	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	54 406,73	54 406,73
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Créances	54 406,73	54 406,73
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	4 120 672,50	4 120 672,50
Valeurs de placement et disponibilités	4 120 672,50	4 120 672,50
TOTAL III	4 175 079,23	4 175 079,23
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION		
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes financières : Dépôts de garantie	-	-
Dettes d'exploitation	- 326 440,36	- 326 440,36
Dettes diverses	-	-
Dettes	- 326 440,36	- 326 440,36
TOTAL IV	- 326 440,36	- 326 440,36
V - COMPTES DE RÉGULARISATION		
Charges constatées d'avance	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-
TOTAL V	-	-
Capitaux propres (I+II+III-IV-V)	-	-
Valeur estimée du patrimoine	3 848 638,87	3 848 638,87

Tableau de variation des capitaux propres (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2022	4 ^e acompte 2021	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2022	Retraits	Situation de clôture au 31/12/2022
Capital								
Capital souscrit	-	-	-	-	3 098 250,00	-	-	3 098 250,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Primes d'émission								
Primes d'émission	-	-	-	-	1 022 422,50	-	-	1 022 422,50
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-	-	-	-	- 206 033,63	-	-	- 206 033,63
Écarts d'évaluation								
Écart de réévaluation	-	-	-	-	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-	-	-	-
Primes de fusion								
Primes de fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-
Report à Nouveau	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice								
Résultat de l'exercice 2021	-	-	-	-	-	-	-	-
Acomptes sur résultat 2021	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2022	-	-	-	- 66 000,00	-	-	-	- 66 000,00
Acomptes sur distribution	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	-	-	- 66 000,00	3 914 638,87	-	-	3 848 638,87

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)

31/12/2022

I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES	-
Loyers	-
Charges facturées	-
Produits des participations contrôlés	-
Produits annexes	-
Reprises de provisions	-
Transferts de charges immobilières	-
II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-
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	-
Dépréciation des créances douteuses	-
Dépréciation des titres de participations contrôlés	-
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	-
I - PRODUITS D'EXPLOITATION	206 033,63
Reprises d'amortissements d'exploitation	-
Reprises de provisions d'exploitation	-
Transfert de charges d'exploitation	206 033,63
Autres produits d'exploitation	-
II - CHARGES D'EXPLOITATION	272 033,63
Commissions de la société de gestion	206 033,63
Charges d'exploitation de la société	66 000,00
Diverses charges d'exploitation	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Dépréciation des créances douteuses	-
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	- 66 000,00 €
I - PRODUITS FINANCIERS	-
Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-
Reprises des provisions sur charges financières	-
Autres produits	-
II - CHARGES FINANCIÈRES	-
Charges d'intérêts des emprunts	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Charges financières	-
Dépréciations	-
Résultat financier C = (I-II)	-
I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-
Produits exceptionnels	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-
II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-
Charges exceptionnelles	-
Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles	-
Résultat exceptionnel D = (I-II)	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	- 66 000,00 €

Annexes financières

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Principes généraux

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte de hausse sensible de l'incertitude à la fois macroéconomique et géopolitique entraînant l'intervention marquée des banques centrales pour juguler les niveaux élevés d'inflation.

Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le respect des conventions bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures.

Les comptes annuels 2022, 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^{er} 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.

La SCPI NCap Continent a été constituée par les associés fondateurs le 26 octobre 2022 et a été immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris le 16 novembre 2022. L'exercice clos le 31 décembre 2022 a donc eu une durée exceptionnelle de 46 jours.

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 2022

Néant.

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Néant.

Placements immobiliers (en euros)

Néant.

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

Néant.

Immobilisations financières

Néant.

Créances (en euros)¹

Décomposition des postes du bilan : Créances	31/12/2022
Autres créances	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
États et autres collectivités	54 406,73
Syndics	-
Autres débiteurs	-
TOTAL	54 406,73

Valeurs mobilières de placement et disponibilités (en euros)

	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	-
Autres disponibilités	4 120 672,50
TOTAL	4 120 672,50

¹Le poste créances – Etats et autres collectivités, est constitué de la TVA déductible des factures parvenues et non parvenues au 31/12/2022.

Dettes financières (en euros)

Néant.

Dettes d'exploitation (en euros)

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

Comptes de régularisation actif et passif (en euros)

Néant.

Informations sur les opérations réalisées avec les entreprises liées

La SCPI ne réalise pas d'opérations avec les entreprises liées autres que celles avec la Société de Gestion, soit pour l'exercice 2022 :

- commission de gestion : 0 € ;
- commission de souscription : 206 033,63 €.

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 reprises de provisions (gros entretien) : 0 € ;
- les transferts de charges immobilières : 206 033,63 €.

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 € ;
- dotations aux provisions pour gros entretien : 0 €.

Produits d'exploitation :

- transfert de charges d'exploitation : 0 € ;

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 2022 : 0 €.

- Charges d'exploitation de la Société : 272 033,33 €. Les diverses charges d'exploitation sont constituées notamment :
 - frais de collecte : 206 033,63 € ;
 - frais d'acquisition : 0 € ;
 - frais de Commissariat aux Comptes : 0 € ;
 - frais de dépositaire : 0 € ;
 - honoraires d'expertises immobilières : 0 € ;
 - honoraires divers : 66 000,00 € ;
 - frais bancaires : 0 € ;
 - charges diverses : 0 €.

Rapports du Commissaire aux Comptes



06

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice d'une durée de 1 mois et 14 jours, clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

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 6 avril 2023.

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jérôme-Eric Gras



Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Aux actionnaires
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

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante qui a fait l'objet de l'autorisation préalable des associés fondateurs.

Rémunération de la Société de Gestion

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

> Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription fixée à 10 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse. Etant précisé que 8% HT (9,60 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription prime d'émission incluse est destiné à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux et 2% HT (2,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) est destiné à rémunérer la préparation et l'exécution des programmes d'investissement.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la commission de souscription s'élève à 206 033,63 € HT.

> Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à 12 % HT soit 14,40 % TTC maximum (au taux de TVA actuellement en vigueur), sur les produits locatifs HT, les produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés qu'elle contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R. 214-156 du CMF, et plus généralement tous produits provenant de l'utilisation et/ou l'exploitation des actifs immobiliers encaissés.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :

Le prix d'acquisition de son patrimoine,

- Tout honoraires, droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition,
- Les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou la cession des éléments du patrimoine, notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte,
- Les frais relatifs à la location des biens et droits immobiliers, et notamment les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles ou lots vacants,
- Les frais de gestion technique, d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement, de modification ou de reconstruction des immeubles,
- Les frais et honoraires d'architectes, de maîtrise d'œuvre, de conseil ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles se rapportant aux travaux sur les immeubles,
- Les assurances, en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,
- Les impôts et taxes diverses,
- Les consommations d'eau ou d'électricité, de gaz, et de combustibles et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles, honoraires des syndicats, des gestionnaires techniques et des gérants d'immeubles,
- Les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de Surveillance, en particulier mais non exclusivement la fabrication et l'impression de la documentation nécessaire et du matériel de vote, les frais liés à la réception et au dépouillement des votes par correspondance, la location des salles et les frais de réception, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement)
- Les frais de labellisation ou de mise aux normes
- La rémunération éventuelle et les frais des membres du Conseil de Surveillance,
- Les honoraires des commissaires aux comptes,
- Les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- La rémunération et frais du Dépositaire
- Les frais et honoraires d'expertise, de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissiers, d'avocats ou de conseils.
- Les frais de publicité, d'impression et d'envoi (notamment les frais de routage et d'affranchissement) des documents d'information,
- Les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles et associations professionnelles,
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, aucune commission de gestion n'a été enregistrée.

> Commission de cession

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022, 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 2022, 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 6 avril 2023.

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jérôme-Eric Gras



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 du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de Surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2022 ;
4. Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société ;
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
6. Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions réglementées ;
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 2022 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 2022 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par une perte de 66 000 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 2022.

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 2022.

Troisième résolution

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2022.

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2022 s'élevant à 3 098 250 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

En Assemblée Générale Extraordinaire

8. Augmentation du capital plafond et modification corrélative de l'article 6-2 des statuts et de la note d'information ;
9. Pouvoirs en vue des formalités légales.



surveillance, et du Commissaire aux Comptes, approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2022, à savoir :

- Valeur comptable de l'actif net : 3 848 638,87 euros, soit 186,33 euros/part ;
- Valeur de réalisation : 3 848 638,87 euros, soit 186,33 euros/part ;
- Valeur de reconstitution : 4 054 672,50 euros, soit 196,30 euros/part.

Cinquième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'Assemblée Générale prend acte que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se traduit par une perte de 66 000 euros. L'assemblée générale, après avis favorable du Conseil de Surveillance, et sur proposition de la Société de Gestion, décide d'affecter la totalité de la perte de l'exercice au poste report à nouveau qui passerait ainsi de 0 euros à (66 000) euros.

Sixième résolution

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

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

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

Augmentation du capital plafond et modification corrélative de l'article 6-2 des statuts et de la note d'information.

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 de porter le capital plafond statutaire de la société de 50 000 000 euros à 250 000 000 euros.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélativement l' article 6-2 des statuts comme suit :

Article 6-2 : « Capital social statutaire

Le montant du capital plafond est de deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000 €).

Le capital social statutaire est le plafond où le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues. Ce montant pourra, à tout moment, être modifié par décision des associés réunis en A.G.E. Ainsi, toute modification du montant du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts. »

Le reste de l'article est inchangé.

L'Assemblée Générale prend acte que la note d'information sera également modifiée en conséquence.

Neuvième résolution

Pouvoirs en vue des formalité légales.

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



Notes

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.
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 • 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.